



كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية  
أكدا - الرباط



جامعة محمد الخامس بالرباط  
Université Mohammed V de Rabat

أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية

# تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

تحت إشراف الدكتور

سعيد الدخيمر

من إنجاز الطالبة

لمياء أوبوزور

## لجنة المناقشة

رئيسا

عضوا ومشرفا

عضوا

عضوا

عضوة

الاستاذ محمد السلام فيغو

الاستاذ سعيد الدخيمر

الاستاذ محلال فالي

الاستاذ هشام الخصاصي

الاستاذة سعاد عاشور

السنة الجامعية: 2017- 2018

## قائمة المختصرات

- ظ.ت.ع : ظهير التحفيظ العقاري
- ق.ل.ع : قانون الالتزامات والعقود
- ق.م.م : قانون المسطرة المدنية
- ق.ن.م : قانون نزع الملكية
- م.ح.ع : مدونة الحقوق العينية
- م.س : مرجع سابق
- ج.س : الجريدة الرسمية
- ص : الصفحة
- غ.م : غير منشور

- 
- **OP.CIT** : ouvrage précité
  - **P** : page
  - **Ed** : édition.

## مقدمة

يشكل العقار مركز اهتمام دائم للأفراد والجماعات، ويُبذل من أجل حمايته وصيانته جميع الوسائل المتاحة، لكون الملكية العقارية هي أساس التنمية الاجتماعية والاقتصادية في كل بلد<sup>1</sup>.

من هنا جاء الاهتمام بتطوير قطاع العقار من حيث تنظيمه القانوني، ووضع الآليات اللازمة لتحقيق الأمن العقاري<sup>2</sup>، من خلال توفير الضمانات اللازمة لجعل العقار يشكل أداة للثمن، وأرضية مناسبة وآمنة للاستثمار الوطني والأجنبي، وقد تجلّى ذلك من خلال إخضاعه لنظام التحفيظ العقاري بمقتضى ظهير 12 غشت 1913 الذي تم تغييره وتتميمه لاسيما بمقتضى القانون رقم 14.07<sup>3</sup>، والذي يتميز بكونه نظام يرتكز على مبدأ الشهر العيني للحق<sup>4</sup>، ويستند إلى تطهير العقار من كل المنازعات ليعطي للملكية العقارية قوة

- 1 . يوسف مختري : " حماية الحقوق الواردة على العقار في طور التحفيظ" منشورات مجلة القضاء المدني سلسلة أعمال جامعية منشورات مطبعة المعارف الجديدة الرباط الطبعة الأولى سنة 2016 ص 11.
- 2 . صدر تقرير عن مؤسسة القانون العقاري (مؤسسة غير حكومية فرنسية مستقلة عن الدولة ذات منفعة عامة) في ماي 2015، والذي صنّف المغرب سادسا من حيث الأمن القانوني في النتائج العامة ورابعا في الميدان العقاري من أصل 13 دولة معتمدة لتقييم أنظمتها القانونية متفوقا على اليابان والولايات المتحدة الأمريكية وكندا وبريطانيا، هذا المعطى الإيجابي للاقتصاد الوطني كان موضوع سؤال شفوي حول الأمن القانوني في المغرب ارتباطا بالتقرير المذكور خلال أشغال جلسة الأسئلة الشفهية الأسبوعية المنعقدة يوم الثلاثاء 3 ماي 2016 بمقر مجلس النواب.
- انظر سفيان ادريوش " الأمن القانوني في المجال العقاري" مداخلة بأشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و26 نونبر 2016 بعنوان "العقار والتعمير والاستثمار" الجزء الأول مطبعة المعارف الجديدة 2017 ص 189.
- 3 . القانون رقم 14.07 المغير والمتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575؛
- 4 . وقد نشأ هذا المبدأ أول الأمر في استراليا بموجب عقد تورانس .

انظر:

-DECROUX (paul) : droit foncier marocain ; imprimerie elmaarif eljadida ; rabat ;edition 2007 p 55.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ومناعة ويحميها من كل تسلط<sup>5</sup>، مما يرفع من قيمته ويجعله ركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية في بلادنا<sup>6</sup>.

هذا النظام شجعت الدولة وراهننت عليه لتصفية الوعاء العقاري، وتطوير البنية الاقتصادية والاجتماعية الوطنية، لما يوفره للأفراد والجماعات من أمن عقاري واستقرار في المعاملات، وضبط للملكية العقارية وسائر الحقوق العينية العقارية وتطهيرها من جميع ما تعلق بالملكية من حقوق قبل تحفيظها<sup>7</sup>، لكي تستفيد الإدارة من قاعدة بيانات دقيقة، تكفل لها الحصول على المعطيات والأرقام الضرورية لصياغة الأهداف والمخططات الحكومية المرتبطة بالعقار<sup>8</sup>، مما جعل التحفيظ العقاري محورا رئيسيا للسياسة العقارية للبلاد<sup>9</sup>.

فأضحى تعميم هذا النظام على جميع العقارات بمجموع التراب الوطني مطلبا ملحا وهدفا منشودا، أصبح من اللازم تحقيقه في المستقبل القريب بناء على ما استجد من مقتضيات قانونية مساعدة على تحقيق هذه الغاية.

فاعتماد المغرب على نظام التحفيظ العقاري بمقتضى ظهير 12 غشت 1913 كان بمناسبة خضوعه للحماية الفرنسية، التي عملت على تطبيق هذا النظام خلال فترة الحماية

---

– Viollette (René) : l'acte torrens son application en australie et en tunisie : thèse de doctorat université de paris 1900 p : 7

<sup>5</sup> . ادريس الفاخوري : " نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07 منشورات مجلة الحقوق مطبعة المعارف الجديدة الرباط طبعة 2015 ص 3.

<sup>6</sup> . عبد الخالق أحمدون : " نظام التحفيظ العقاري بالمغرب مقتضياته القانونية وإشكالاته الواقعية" الطبعة الثانية 2006 مطبعة طوب بريس الرباط ص 15.

<sup>7</sup> . محمد مهدي الجم : " التحفيظ العقاري في المغرب" مطبعة النجاح الجديدة الطبعة الأولى 1980 ص 17.

<sup>8</sup> ، يوسف المختري ، م.س ص 15.

<sup>9</sup> . عرف أستاذنا الدكتور سعيد الدغيمر السياسة العقارية بأنها : "مجموع التدابير والإجراءات والاستراتيجيات الهادفة إلى تنظيم العقار من الناحية القانونية وإلى ترشيد تدبيره واستعماله وبالتالي تعبئته ليقوم بالدور المنوط به في تحقيق التنمية بمفهومها الشامل"، مداخلته بعنوان الآفاق المستقبلية لسياسة عقارية مندمجة، وذلك في إطار أشغال المناظرة الوطنية في موضوع "السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية" المنعقدة بالصخيرات يومي 8 و9 دجنبر 2015.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

على العقارات، وبدأ العمل به في النصف الثاني من سنة 1915 مع فتح أول محافظة للأموال العقارية والرهون بالدار البيضاء.

وقد احتفظ به المغرب بعد الاستقلال لما أبان عنه من فعالية في حماية وتثبيت الملكية العقارية، وما كشف تطبيقه عن المزايا الهامة التي يوفرها، وقوة المبادئ الأساسية التي يقوم عليها، والتي من أهمها الصبغة النهائية للرسم العقاري وعدم قابليته للطعن، والتوازن الذي أقره المشرع بين الإشهار الموسع للإجراءات ومبدأ التطهير القانوني والمادي للعقار، وكذا الأثر الإنشائي والقوة الثبوتية للتقييدات على الرسم العقاري، علاوة على ما يوفره من ضمانات لفائدة المؤسسات المالية، مما جعل الاحتفاظ به ضرورة ملحة بعد الاستقلال، وفرض تمديده ليشمل باقي المناطق التي لم يطبق فيها النظام وتوحيد التشريع المطبق بشأنه.

ذلك أن نظام الحماية قد تسبب في تقسيم التراب الوطني إلى ثلاث مناطق خضعت كل منها إلى تشريعات وأنظمة مختلفة، فقد خضعت المنطقة الجنوبية للحماية الفرنسية بمقتضى معاهدة فاس بتاريخ 30 مارس 1912، وخضعت المنطقة الشمالية للإدارة الإسبانية بناء على معاهدة مدريد بتاريخ 27 نونبر 1912، وخضعت منطقة طنجة للنظام الدولي المحدث بتاريخ 18 دجنبر 1923.

وبعد الاستقلال كان من اللازم الحسم أولا في مسألة توحيد التشريعات بشكل عام على كافة التراب الوطني، تأكيدا للسيادة الوطنية وتكريسا للوحدة الترابية، فصدر قانون نص على توحيد التشريع<sup>10</sup> بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.58.001 بتاريخ 12 ذي القعدة

<sup>10</sup> - بالإضافة إلى توحيد التشريع سعى المشرع إلى مغربة القضاء وتعريب القوانين، وقام كذلك بتوحيد المحاكم بمقتضى القانون رقم 3.64 بتاريخ 22 رمضان 1384 (26 يناير 1965) المتعلق بتوحيد المحاكم المنشور بالجريدة الرسمية عدد 2727 بتاريخ فاتح شوال 1384 (3 فبراير 1965) ص 208.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

1377 ( 31 ماي 1958 ) القاضي بتوحيد التشريع بمجموع التراب الوطني المغربي<sup>11</sup>، وتطبيقا لهذا الظهير تم التفكير في توحيد التشريع المتعلق بالتحفيظ العقاري على مجموع التراب الوطني، فتم بالفعل الشروع في تمديد تطبيق نظام التحفيظ العقاري بمقتضى الظهير المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) الذي طبق بمنطقة الحماية الفرنسية إلى المناطق الأخرى التي كانت خاضعة لقوانين التسجيل العقاري، سواء بمنطقة طنجة الدولية والمنطقة الشمالية والمناطق الجنوبية وذلك عبر مراحل<sup>12</sup>.

إذ مدد تطبيق نظام التحفيظ العقاري والتشريع المطبق على العقارات المحفظة إلى طنجة الدولية سابقا، بمقتضى القرار الوزيري المشترك رقم 60.809 المؤرخ في 18 غشت 1960<sup>13</sup> المتخذ تطبيقا لظهير 31 ماي 1958 بشأن توحيد التشريع في سائر أنحاء المملكة.

في حين تم التمديد تدريجيا للمنطقة الخاضعة سابقا للحماية الإسبانية<sup>14</sup>، وذلك تقاديا للإضرار بالحقوق المكتسبة والمترتبة عن تطبيق نظام التسجيل العقاري المحدث بمقتضى الظهير الخليفي المؤرخ في فاتح يونيو 1914، وقد تجلى هذا التدرج من خلال صدور المرسوم الملكي رقم 66.114 بتاريخ 9 رجب 1365 ( 24 أكتوبر 1966 ) بمثابة قانون

<sup>11</sup> . منشور بالجريدة الرسمية عدد 2383 بتاريخ 9 ذي الحجة 1377 (27 يونيو 1958) ص 1499.

<sup>12</sup> . محمد ابن الحاج السلمي : " سياسة التحفيظ العقاري في المغرب: بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي . الاقتصادي " يونيو 2002 ص 18.

<sup>13</sup> . المنشور بالجريدة الرسمية عدد 2513 بتاريخ 23 دجنبر 1960 ص 3824.

<sup>14</sup> . للتوسع أكثر في موضوع تمديد نظام التحفيظ العقاري للمنطقة الخاضعة سابقا للحماية الإسبانية انظر: خالد مداوي : " تطور نظام التحفيظ العقاري بمنطقة شمال المغرب، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بالرباط أكدال السنة الجامعية 1995/1994.

- محمد المريني : " الرسوم الخلفية في شمال المغرب " منشورات مجلة الحقوق الإصدار العاشر 2016

- الحبيب الدفاق مقال بعنوان " نظام التحفيظ العقاري بالمنطقة الخاضعة سابقا للحماية الإسبانية: قراءة في السيرة الذاتية" مداخلة بالندوة المشتركة حول نظام التحفيظ العقاري بالمغرب الرباط في 4 و5 ماي 1990 . طبع بمديرية المحافظة العقارية والأشغال الطبغرافية غشت 1992 ص 151 وما بعدها.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

يطبق بموجبه في المنطقة الخاضعة للحماية الاسبانية<sup>15</sup>، والذي تم تعديله بمقتضى الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.301 بتاريخ 5 شوال 1397 (19 شتنبر 1977)<sup>16</sup>، والذي أحدث مسطرة خاصة لإعادة تحديد العقارات وقضى بالتراجع عن بعض مقتضيات المرسوم المذكور، وألغى كل أثر قانوني للرسوم الخلفية<sup>17</sup> وجعلها مجرد عقود تأسيسية لحق الملكية يمكن الاستناد إليها في طلب التحفيظ.

وقد عدل وتم هذا الظهير بدوره بمقتضى الظهير رقم 167.89.1 بتاريخ 13 جمادى الأولى 1413 (9 نونبر 1992) الصادر بتنفيذ القانون رقم 78.2<sup>18</sup>، وهو آخر مبادرة تشريعية أتى بها لتسوية الوضعية الصعبة للرسوم الخلفية<sup>19</sup>.

أما بالنسبة للمناطق الجنوبية بما فيها المناطق الصحراوية المسترجعة وهي العيون بوجدور والسمارة، فإنها لم تعرف نفس المشاكل التي عانت منها المنطقة الشمالية في مسلسل توحيد التشريع العقاري بمجموع التراب الوطني، حيث إن النظام الذي كان معمولاً به

<sup>15</sup> . منشور بالجريدة الرسمية عدد 2817 بتاريخ 26 أكتوبر 1966 ص 2188.

لأبد من الإشارة إلى أن هذا النظام بقي ساري المفعول بعد الاستقلال لمدة 10 سنوات وهي مدة زمنية طويلة عرف خلالها المغرب نوعاً من المفارقة والاختلاف في تطبيق التشريع العقاري.

محمد جلال السعيد : " تعميم التحفيظ العقاري على مجموع التراب الوطني " مداخلة بالندوة المشتركة حول نظام التحفيظ العقاري بالمغرب الرباط في 4 و 5 ماي 1990 . طبع بمديرية المحافظة العقارية والأشغال الطبغرافية غشت 1992 ص 145.

. وقد نتج عن تطبيقه طيلة هذه الفترة صدور وتأسيس عدة رسوم خلفية، تم التشكيك في دقتها بالمقارنة مع الرسوم العقارية المؤسسة بمنطقة النفوذ الفرنسي بمقتضى ظهير التحفيظ العقاري الصادر في 12 غشت 1913.

خالد الداوي : "تطور نظام التحفيظ العقاري بمنطقة شمال المغرب" مطبعة أمبريال الرباط 1997 ص 23.

<sup>16</sup> . منشور بالجريدة الرسمية رقم 3388 بتاريخ 5 أكتوبر 1977 ص 2762.

<sup>17</sup> - وقد اعتبر الأستاذ بول دكرو بأن "النظام الخلفي يبقى بعيداً عن تأسيس واقتباس حي ومتكامل لنظام الشهر

العيني" Decroux (paul) : droit foncier marocain. Op cit. p 147

<sup>18</sup> . منشور بالجريدة الرسمية عدد 4184 بتاريخ 06/01/1993 ص 6 و 7

<sup>19</sup> . محمد المريني : " الرسوم الخلفية في شمال المغرب " منشورات مجلة الحقوق الإصدار العاشر 2016 ص 43.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

في هذه المناطق هو القانون الاسباني المؤرخ في 12 دجنبر 1949، وبعد استرجاعها تم تمديد نظام التحفيظ العقاري المتبع بالمغرب إليها<sup>20</sup> بمقتضى ظهير 9 أكتوبر 1977<sup>21</sup>.

أما بخصوص منطقة سيدي إفني<sup>22</sup>، فإن ظهير 19 يناير 1970 كان قد نص على تطبيق النصوص التشريعية المعمول بها في المملكة على هذه المنطقة، وتم بناء على ذلك تمديد العمل بنظام التحفيظ العقاري بدوره على هذه المنطقة<sup>23</sup> بمقتضى ظهير 2 يناير 1974<sup>24</sup>.

وتم بعد ذلك تمديد العمل بنظام التحفيظ العقاري لمنطقة واد الذهب بمقتضى القانون رقم 36.80، المتعلق بتحديد الاجراءات الانتقالية لتطبيق نظام التحفيظ العقاري بالإقليم، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.82.115 بتاريخ 6 ماي 1982<sup>25</sup>.

وهكذا تم توحيد تطبيق نظام التحفيظ العقاري المنظم بمقتضى ظهير 12 غشت 1913 بنجاح على جميع المناطق بمجموع التراب الوطني.

<sup>20</sup> . الذي منح أجل سنة لحاملي الصكوك المسلمة من طرف السلطات الاسبانية لإيداعها بالمحافظة العقارية قصد إجراء

عملية التحفيظ وفق المسطرة المذكورة. انظر محمد جلال السعيد: "تعميم التحفيظ العقاري..." م.س ص 148  
<sup>21</sup> . ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.77.110 بتاريخ 25 شوال 1397 (9 أكتوبر 1977) يتعلق بتحديد بعض الكيفيات الخاصة بتطبيق نظام التحفيظ العقاري بالأقاليم الصحراوية الثلاثة العيون بوجدور والسمارة. منشور بالجريدة الرسمية عدد 3389 مكرر بتاريخ 13 أكتوبر 1977 ص 3006.

<sup>22</sup> . استرجع المغرب هذه المنطقة بمقتضى الاتفاقية الموقع عليها بين المغرب و اسبانيا بتاريخ 4 يناير 1969 و قد صدر ظهير شريف رقم 1-69-326 الصادر بتاريخ 11 ذي القعدة 1389 الموافق ل 19 يناير 1970 يطبق بموجبه بإقليم سيدي افني التشريع والنظام المعمول به في المملكة، وقد حدد إجراءات التطبيق الخاصة بنظام التحفيظ العقاري.

محمد جلال السعيد: "تعميم التحفيظ العقاري على مجموع التراب الوطني" م.س ص 148  
<sup>23</sup> . وقد منح لحاملي صكوك الملكية الاسبانية مدة أربع سنوات لإيداعها بالمحافظة العقارية لتحفيظها مجانا حسب مسطرة ظهير 12 غشت 1913. انظر محمد جلال السعيد . م.س ص 147 . 148

<sup>24</sup> . ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.72.518 بتاريخ 8 ذي الحجة 1393 الموافق ل 2 يناير 1974 تحدد بموجبه مؤقتا إجراءات التطبيق الخاصة بنظام التحفيظ العقاري بدائرة افني منشور بالجريدة الرسمية عدد 3194 بتاريخ 16 يناير 1974 ص 95.

<sup>25</sup> . منشور بالجريدة الرسمية عدد 3633 بتاريخ 16 يونيو 1982 ص 729

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

إلا أنه وبالمقابل فإن هذه الوضعية خلقت ازدواجية في النظام العقاري ببلادنا، فعندما نشأ نظام التحفيظ العقاري وتوحيد تطبيقه على جميع المناطق، أصبحت العقارات المحفظة والحقوق العينية المرتبطة بها خاضعة للتشريع المتعلق بالتحفيظ العقاري والتقييد بالسجلات العقارية، بينما ظلت العقارات غير المحفظة والحقوق العينية المرتبطة بها خاضعة لأحكام الفقه الإسلامي على مذهب الإمام مالك، في ظل اجتهاد قضائي يعتمد الراجح والمشهور وما جرى به العمل والعرف، الشيء الذي كان له تأثير غير محمود في ظل ازدواجية التشريع المطبق، وتنوع القواعد الفقهية المطبقة واختلافها، وعدم وجود مرجعية موحدة وملزمة يستند إليها القضاء عند بته في القضايا.

وتسهيلا لمهمة القضاء، ورغبة في إدماج العقارات غير المحفظة في العجلة الاقتصادية، فقد كان من الضروري وضع تشريع موحد قابل للتطبيق على الحقوق العينية العقارية بشكل عام، دون إغفال للخصوصيات المميزة لكلا الصنفين من هذه العقارات سواء المحفظة منها أو غير المحفظة أو التي في طور التحفيظ.

وفي هذا الإطار صدرت مدونة الحقوق العينية<sup>26</sup>، بهدف لم شتات النصوص وتدوين أحكام الفقه واجتهادات النوازل، فتقرر بذلك إخضاع العقارات غير المحفظة وتلك المحفظة لنفس القواعد القانونية، مع تحديد ما يسمى "بالحقوق العينية العرفية الإسلامية" ووضع قواعد قانونية تنظمها بشكل مضبوط.

غير أن ذلك لا يعني بالضرورة إلغاء هذه الازدواجية، بل إن المدونة قد راعت الاختلاف الموجود بين طبيعة العقارات المحفظة والعقارات غير المحفظة، اعتبارا لخضوعها لتنظيم واختصاص وإجراءات مختلفة، ولاختلاف قواعد الإثبات الخاصة بكل منها، فقد تم

<sup>26</sup> . القانون رقم 39.08 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5587.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

تحديد بعض الاستثناءات التي يمكن أن ترد عند التطبيق، حيث تم توحيد القاعدة القانونية فيما لا اختلاف فيه واحتفظ بالازدواجية فيما استعصى على التوفيق.

كما اهتم المشرع المغربي بتحديث الترسانة التشريعية المتعلقة بالعقار<sup>27</sup>، من أجل تكريس دوره في المجال الاقتصادي بشكل أساسي، باعتباره الضمانة الأساسية لجلب الاستثمارات وإقامة المشاريع ووسيلة لتحقيق التنمية المستدامة<sup>28</sup>، فما كان للمشرع إلا أن سن قوانين عقارية جديدة من جهة وإصلاح قوانين قديمة من جهة أخرى.

وفي هذا الشأن عرفت الساحة التشريعية صدور عدة قوانين عقارية في السنوات الأخيرة أهمها؛ القانون رقم 90.25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، والقانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار، والقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، وقانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية وغيرها، كما بادر المشرع إلى تعديل وتتميم ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري بمقتضى القانون رقم 14.07، هذا القانون الأخير الذي أعلن المشرع من خلاله عن إرادته الواضحة في تأمين الملكية العقارية وتعبئتها، بهدف توفير

---

<sup>27</sup> . يلاحظ بأن النظام القانوني المغربي يتضمن عدة قوانين خاصة متفرقة ومختلفة ومتنوعة، مما قد يؤدي إلى تراجع جودة القاعدة القانونية، بالنظر لظهور تناقض وتعارض بين بعض المقتضيات القانونية الراجع بالأساس إلى غياب سياسة تشريعية متكاملة، وأدت كثرة النصوص الخاصة إلى خلق كثرة الآراء الفقهية والاجتهادات القضائية، فأصبح من اللازم تجاوز التضخم التشريعي في المجال العقاري، عن طريق إصلاح الترسانة القانونية العقارية وفق رؤية شمولية.

انظر سفيان ادريوش : " الأمن القانوني في المجال العقاري " م.س ص 192 و 193.

<sup>28</sup> . وهو ما أكدته جلالة الملك في رسالته الملكية السامية إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية بتاريخ 2015/12/08 : " ويشكل الجانب التشريعي أحد أهم التحديات التي يتعين رفعها لتأهيل قطاع العقار، وذلك لتنوع أنظمة، وغياب أو تجاوز النصوص القانونية المنظمة له إضافة إلى تعدد الفاعلين المؤسساتيين المشرفين على تدبيره، لذا ندعو للانكباب على مراجعة وتحديث الترسانة القانونية المؤطرة للعقار بشقيه العمومي والخاص، بما يضمن حماية الرصيد العقاري وتنمية، والرفع من فعالية تنظيمه، وتبسيط مساطر تدبيره، لتمكينه من القيام بدوره في تعزيز الدينامية الاقتصادية والاجتماعية لبلادنا". منشورة بالبوابة الوطنية الإلكترونية [www.maroc.ma](http://www.maroc.ma) اطلع عليه بتاريخ 2015/12/30 على الساعة 12:30.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الوعاء العقاري الضروري لإنجاز الاستثمارات، ف جاء بعدة مستجدات تسعى إلى إيجاد إطار قانوني يضمن تسريع وتبسيط الإجراءات المتعلقة بالتحفيظ العقاري، ويحقق حماية أقوى لحق الملكية، عن طريق التصدي لمطالب التحفيظ والتعرضات والتقييدات الاحتياطية الصادرة عن كيد أو تعسف أو سوء نية، مع تأكيد وتدعيم المبادئ الأساسية لنظام التحفيظ العقاري.

وقد أعطى القانون رقم 14.07 تعريفا جديدا وواسعا للتحفيظ العقاري، تقاديا لكل خلاف في التأويل قد يمس بالسير العادي للمساخر<sup>29</sup>، ومخالفا للتعريف الذي كان ينص عليه ظهير 12 غشت 1913 في فصله الأول قبل التعديل، الذي كان يعرف التحفيظ بأنه "جعل العقار يخضع لمقتضيات ظهير 12 غشت 1913"، بينما تم تعريف التحفيظ العقاري بعد تعديل الظهير المذكور بمقتضى القانون رقم 14.07 بأنه: "... - تحفيظ العقار بعد إجراء مسطرة للتطهير يترتب عنها تأسيس رسم عقاري وبطلان ما عداه من الرسوم، وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به؛

- تقييد كل التصرفات والوقائع الرامية إلى تأسيس أو نقل أو تغيير أو إقرار أو إسقاط الحقوق العينية أو التحملات المتعلقة بالملك، في الرسم العقاري المؤسس له.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> . تقرير لجنة القطاعات الإنتاجية حول مشروع قانون 14.07 يغير ويتم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري الجزء الأول الدورة الاستثنائية شتبر 2011 ص

14. منشور بموقع الوزارة المكلفة بالعلاقات مع البرلمان [www.mcrcp.gov.ma](http://www.mcrcp.gov.ma)

<sup>30</sup> . اعتبر بعض الباحثين في القانون بأن هذا التعريف إذا كان يبدو واضحا وأكثر شمولية من التعريف السابق، إلا أنه عند التطبيق قد يخلق بعض الصعوبات والمشاكل القانونية التي كنا في غنى عنها لو أن المشرع انتبه إليها، وهذه المشاكل يمكن أن تنتج عن الفقرة الثالثة من الفصل المذكور، ذلك أن المشرع جعل من عمليات تقييد التصرفات المؤسسة أو المغيرة أو المنشئة للحقوق العينية في الرسم العقاري تدخل في إطار التعريف الجديد الذي منحه للتحفيظ، ومن هنا يمكن أن نشير تساؤلا مشروعا حول هل الدعاوى الناتجة عن التصرفات المنصوص عليها في الفقرة الثالثة من الفصل 1 من قانون 14.07 تخضع للفقرة الثالثة من الفصل 361 من ق.م.م أم لا، وبالتالي يكون الطعن فيها بالنقض موقفا للتنفيذ.

انظر السعيد السعداوي: " مسطرة التحفيظ في ظل قانون 14.07" مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 21 بعنوان نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية مطبعة الأمنية الرباط 2015 ص 25.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

كما وضع الأساس القانوني لاستعمال الأساليب الإلكترونية في تأسيس وتدبير مطالب التحفيظ والرسوم العقارية، مما جعل هذا القانون يستجيب لما أقره الفقه من مبادئ تضمن حماية حقوق جميع الأطراف، وتعطي لعملية التحفيظ القوة المطلوبة والآثار القانونية المتوخاة.

وفي إطار الرفع من وثيرة التحفيظ، ضيق المشرع أكثر من اختيارية التحفيظ، عندما أضاف مسطرة خاصة للتحفيظ الإجباري في الفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول من ظ.ت.ع بمقتضى القانون رقم 14.07، لتتضاف لباقي المساطر الخاصة التي تستند إلى الجماعية والإجبارية في التحفيظ، والمتمثلة أساسا في مسطرة التحفيظ الجماعي المنظمة بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.69.174 الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969 بشأن التحفيظ الجماعي للأموال القروية<sup>31</sup>، ومسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض<sup>32</sup> المنظمة

---

انظر كذلك عبد القادر بنحياي : " مستجدات قانون التحفيظ العقاري " منشورات مجلة العلوم القانونية، سلسلة فقه القضاء العقاري، بعنوان مستجدات قانون التحفيظ العقاري بين النص القانوني والعمل القضائي، العدد الأول 2014، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع الدار البيضاء الطبعة الأولى 2013 ص 116.

- <sup>31</sup> . منشور بالجريدة الرسمية عدد 2960 بتاريخ 29 يوليوز 1969 ص 805
- <sup>32</sup> . فقد عرفت بلادنا أول عملية ضم للأراضي الفلاحية ببني ملال سنة 1920 خارج أي إطار قانوني وبمبادرة من مكتب بني موسى بن عمير ويتنسيق مع سلطات الحماية للاستفادة من مياه الري انطلقا من سد بين الوديان، ثم صدر ظهير 8 يوليوز 1954 ( ظهير شريف بشأن ضم الأراضي الفلاحية بمنطقة بني عمير بني موسى منشور بالجريدة الرسمية عدد 2180 بتاريخ 5 ذي الحجة 1373 الموافق ل 6 غشت 1954 ص 2247)، الذي حاول تسوية وضعية الأراضي الفلاحية الكائنة بالمنطقة المدعوة بني عمير. بني موسى عبر ضمها ورسم حدودها. ثم انتهجت الدولة سياسة سن تشريع خاص بضم الأراضي لكل منطقة على حدى إذ صدر خلال فترة من سنة 1952 إلى 1955 أربع ظهائر تتعلق بعمليات الضم وهي:
- . ظهير 8 مارس 1953 المتعلق بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض بالدائرة القابلة للري بسهولة بطريقة بالمغرب الشرقي (جريدة رسمية عدد 2129 بتاريخ 3 حجة 1372 الموافق ل 14 غشت 1953 ص 2800).
- . ظهير 16 شتنبر 1953 المتعلق بضم الأراضي الزراعية بعضها إلى بعض بدائرة واد بهت المسقية (جريدة رسمية عدد 2139 بتاريخ 13 صفر 1373 الموافق ل 23 أكتوبر 1953 ص 3457).
- . ظهير 8 يوليوز 1954 المتعلق بضم الأراضي الفلاحية بمنطقة بني عمير (جريدة رسمية عدد 2180 بتاريخ 5 ذو حجة 1373 الموافق ل 6 غشت 1953).
- . ظهير 4 ماي 1955 المتعلق بضم الأراضي الفلاحية الكائنة بتجزئة سيدي اسماعيل في دائرة السقي بدكالة.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.62.105 بتاريخ 25 يوليو 1962<sup>33</sup>، والمرسوم رقم 1.62.240 بتاريخ 25 يوليو 1962 المتعلق بتطبيق الظهير الشريف الصادر بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض<sup>34</sup>، وكذا مسطرة تحفيظ العقارات المحددة تحديدا إداريا وفق الظهير المؤرخ في 3 يناير 1916، غير أن المسطرة الجديدة التي جاء بها القانون رقم 14.07 المذكور تتسم بالشمولية، مما يطرح التساؤل حول مصير المساطر الخاصة للتحفيظ بعد صدور هذا القانون.

فإقرار مسطرة خاصة للتحفيظ الإجمالي شاملة للمجالين الحضري والقروي<sup>35</sup> على حد سواء، تعد خطوة جديدة من أجل الشروع في تعميم التحفيظ العقاري ليشمل جميع العقارات المتواجدة ببلادنا، والذي جاء استجابة لنداءات الباحثين في المجال العقاري الذين يطالبون في كل التظاهرات العلمية<sup>36</sup> والندوات المنعقدة لتدارس مشاكل العقار<sup>37</sup> بضرورة الإسراع في تعميم التحفيظ العقاري، باعتباره الحل الأمثل لحل المشاكل العقارية، كما أمرت به الرسالة الملكية السامية المؤرخة في يوم السبت 23 صفر 1437 الموافق ل 5 دجنبر 2015

<sup>33</sup> . منشور بالجريدة الرسمية عدد 2595 بتاريخ 20 يوليوز 1962 ص 1705.

<sup>34</sup> . منشور الجريدة الرسمية عدد 2597 بتاريخ 3 غشت 1962 ص 1006.

<sup>35</sup> . خاصة وأن القاطنين بالمناطق القروية ليست لهم معرفة كافية بالتحفيظ العقاري وإيجابياته ومميزاته، مما يجعلهم يستمرون في عدم إخضاع عقاراتهم لنظام التحفيظ العقاري، وعدم تقييد حقوقهم على العقارات المحفظة بالسجل العقاري.

<sup>36</sup> . وكانت من أهم التظاهرات العلمية التي همت مجال العقار، عقد مناظرة وطنية حول السياسة العقارية للدولة تحت الرعاية السامية لصاحب الجلالة الملك محمد السادس، الذي توجه برسالة إلى الفاعلين في هذه المناظرة اعتبر فيها بأن "العقار عامل إنتاج استراتيجي ورافعة أساسية للتنمية المستدامة بمختلف أبعادها بحيث يعتبر العقار الوعاء الرئيسي لتحفيز الاستثمار المنتج المدر للدخل والموفر لفرص الشغل ولانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات الصناعية والفلاحية والسياحية والخدماتية وغيرها بالإضافة لذلك فالعقار محرك ضروري للاقتصاد الوطني لأنه يوفر الأرضية الأساسية لإقامة مختلف البنيات التحتية والتجهيزات العمومية كما تبنى عليه سياسة الدولة في مجال التعمير والتخطيط العمراني وهو الآلية الأساسية لضمان حق المواطنين في السكن".

<sup>37</sup> . وفي هذا الإطار دعا الميثاق الوطني لإعداد التراب الوطني بدوره إلى تعميم التحفيظ وخلق الهياكل الكفيلة بالحد من مسلسل تقزيم الملكية الفردية.

الميثاق الوطني لإعداد التراب ، منشورات عكاظ الرباط 2001 ص 59

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

والموجهة إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول موضوع السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية المنعقدة بالصخيرات بتاريخ 8 و 9 دجنبر 2015، والتي جاء فيها : " ... وعملا على تعزيز الأمن العقاري وتحسين الملكية العقارية، والرفع من قيمتها الاقتصادية والائتمانية، فإنه يتعين العمل على مضاعفة الجهود، من أجل الرفع من وثيرة التحفيز العقاري، في أفق تعميمه على كافة التراب الوطني...".

فقد أصبح متجاوزا في الوقت الراهن الحديث عن مزايا التحفيز العقاري وتأكيد دوره في التنمية<sup>38</sup>، بعد أن أثبت تطبيقه لمدة قرن من الزمن هذه الفعالية، فأصبح التحدي الذي يطرح نفسه حاليا هو مدى تعميم نظام التحفيز العقاري على مجموع العقارات المتواجدة بأقاليم المملكة، وهذا هو موضوع بحثنا.

فموضوع تعميم التحفيز العقاري ليس وليد الساعة وإنما كان هاجس المشرع منذ حصول البلاد على الاستقلال، وقد عمل على السعي نحو تحقيق التعميم بكيفية تدريجية، سواء من خلال مقتضيات ظهير التحفيز العقاري، أو من خلال النصوص الخاصة بالمنظمة لبعض الهياكل العقارية والمساطر الخاصة بالتحفيز أو من خلال قوانين أخرى منظمة للعقار، وكذا من خلال بعض المخططات الخماسية والثلاثية التي انتقل من خلالها إلى وضع استراتيجيات عامة، الأمر الذي يسمح بوضع استراتيجيات مدققة تحدد السياسات الواجب اعتمادها من أجل تحقيق التعميم.

هذا التعميم الذي لم يتحقق منه إلا الشيء القليل، فقد ظلت نسبة العقارات المحفظة قليلة جدا حيث لا تتعدى نسبتها لحد الآن 15 % من مجموع الوعاء العقاري الوطني، مع

---

<sup>38</sup> . فقد عملت جل المؤلفات الفقهية والمقالات القانونية والبحوث الجامعية على إبراز هذه المزايا ودراسة دور التحفيز العقاري في التنمية، وأكدت جميعها على فعالية هذا النظام في الرفع من قيمة العقار وجعله أرضية صلبة للاستثمار لما يوفره من ثبات في الوضعية المادية والقانونية للعقار المحفظ. بالمقابل ظل موضوع تعميم التحفيز العقاري موضوع دراسات قليلة وبسيطة وجزئية تعرض لبعض الآليات التي قد تساعد على تعميم التحفيز فقط.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

الإشارة إلى أن هذه النسبة تفوق في بعض المناطق الحضرية 90%<sup>39</sup>، رغم مرور قرن من الزمن على اعتماده، وبالرغم من الآليات القانونية التي وضعها المشرع طيلة هذه المدة من أجل الرفع من وتيرة التحفيز، لكن فعاليتها ونجاعتها ظلت نسبية.

غير أنه اعتبارا لما يكتسبه العقار من أهمية كآلية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فإن توفير رصيد عقاري صاف من أجل تنزيل الاستثمارات أصبح يفرض نفسه بشدة في الآونة الأخيرة، والتحفيز العقاري هو النظام الوحيد الذي سيوفر هذا الرصيد المطلوب، وبالنظر لكون ترك التحفيز رهين بإرادة الأطراف لم يؤت أكله، فإن من شأن فرض الاجبارية في التحفيز في أفق تعميم التحفيز العقاري أن يحقق هذه الغاية ويجعل جميع العقارات الفلاحية والحضرية ببلادنا صالحة للاستثمار.

من هنا تبرز أهمية هذه الدراسة، اعتبارا لكون تعميم التحفيز العقاري يعد في حقيقته مشروعا استراتيجيا، ومطمحا قويا، وآلية فعالة وناجعة نحو تشريع موحد لوضع حد لازدواجية النظام العقاري<sup>40</sup>.

فتعميم التحفيز العقاري بالنظر لكونه يرتبط ارتباطا وثيقا بفرض إجبارية الخضوع له، والتضييق أكثر من اختيارية التحفيز التي تعد سببا رئيسيا في ضعف النتائج المتوصل إليها، سيساهم في ضبط الرصيد العقاري المتوفر كيفما كانت طبيعته ومجاله، لتتمكن الإدارة بناء على ذلك من إعداد وتنفيذ السياسات العقارية وفق رؤية واقعية وشمولية، وتشجيع وتوسيع

<sup>39</sup> . تقرير تركيب حول واقع قطاع العقار بالمغرب بمناسبة المناظرة الوطنية حول موضوع: " السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية" ص 9 منشور بالموقع الإلكتروني [WWW.ASSIESfoncier.ma](http://WWW.ASSIESfoncier.ma) عليه بتاريخ 2015/12/10 على الساعة 19.30 .

<sup>40</sup> . أحمد الشحيتي : " التحفيز العقاري بين إكراهات التعميم وازدواجية النظام العقاري" مداخلة منشورة بأشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016 بعنوان "العقار والتعمير والاستثمار"، الجزء الأول، مطبعة المعارف الجديدة الرباط 2017 ص 83 و 84.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

حجم الاستثمارات في شتى الميادين، وكذا توفير عقارات تشكل ضمانات مهمة في عمليات الائتمان والسلف الرهني<sup>41</sup> الشيء الذي سينعكس إيجابيا على الحياة الاقتصادية لبلادنا.

كما أن من شأن تعميم التحفيظ العقاري القضاء على مشكلة الرسوم الخلفية التي مازالت تعرفها المناطق الشمالية، وتعيق تداول العقارات الحاملة لهذه الرسوم ويمتتع أصحابها عن تقديمها إلى المحافظة العقارية من أجل تحويلها إلى رسوم عقارية خاضعة لمقتضيات ظ.ت.ع.

وتتجلى كذلك أهمية هذا البحث في الظرفية التي جاء فيها، أي بعد دستور 2011<sup>42</sup>، الذي أكد على حماية حق الملكية من جهة، وقام بتعزيز الجهوية المتقدمة في بلادنا من جهة ثانية، والتي ستمكن من التدبير الجهوي لإمكانيات الدولة ووضع برامج تنموية جهوية تستند بدورها على العقار.

فهذه الدراسة ستساهم في وضع تصور لتفعيل مشروع التعميم، سواء من الناحية النظرية من خلال الإجراءات اللازم اتخاذها على مستوى التشريع وعلى مستوى الأجهزة المكلفة بوضع وتنفيذ المشروع، أو من الناحية العملية من خلال وضع برنامج لتفعيل ورش التعميم بشكل يستجيب للتوجهات الحديثة لبلادنا، وذلك بناء على ما سينتج عن تقييم الآليات التشريعية والمؤسسية المتوفرة، وما يقتضيه ذلك من تغيير أو تتميم أو مجرد التنسيق والتكامل فيما بينها، خاصة وأن تطبيق نظام التحفيظ العقاري لن يتسم بالسهولة، بالنظر للطبيعة المتنوعة للهياكل العقارية الموجودة ببلادنا والتي تخضع لأنظمة عقارية

<sup>41</sup> . انظر رجاء المطواع: " دور التحفيظ العقاري في تنمية السلف الرهني " رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2003/2004 ص 6.

<sup>42</sup> . الدستور المغربي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.91 صادر في 27 من شعبان 1432 ( 29 يوليو 2011)، منشور بالجريدة الرسمية عدد 5964 مكرر بتاريخ 28 شعبان 1432 ( 30 يوليو 2011)، ص.3600.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

خاصة، الشيء الذي خلق نوعا من التعددية في الأنظمة القانونية العقارية الخاصة واختلاف في الهيئات المشرفة عليها، مما أدى إلى تعذر معرفة المصالح العامة بشكل دقيق لرصيدها العقاري<sup>43</sup>.

ويهدف هذا البحث إلى المساهمة في وضع استراتيجية عمل للرفع من وثيرة التحفيز عن طريق تفعيل إجبارية التحفيز في إطارها الواسع، بما يحقق تعميما للتحفيز العقاري على جميع العقارات استنادا إلى برامج تساهم فيها جميع الفعاليات المهتمة بالعقار<sup>44</sup>، من قطاعات حكومية ووكالة وطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية وفق منظور جهوي متقدم.

ويمكن القول بأن هذا الموضوع فرض نفسه بشدة في الآونة الأخيرة بعد أن تكاثرت المشاكل التي يعاني منها العقار، الشيء الذي لا يخدم سياسة الدولة في جلب الاستثمارات التي تركز على العقار، خاصة وأنه تم توفير الأرضية التشريعية اللازمة للشروع في تحقيق التعميم .

غير أن البحث في هذا الموضوع ليس من السهولة أمام اتساع نطاقه وطبيعته المركبة، مما تطلب الإحاطة بقوانين متفرقة ومتشعبة، فضلا عن قلة المراجع التي تستهدف دراسة استراتيجية التعميم بشكل مباشر في مقابل كثرة الدراسات العامة المتعلقة بمسطرة التحفيز وإجراءاتها، والتي يكتفي جلها بالعرض دون التحليل والتدقيق، هذا إلى جانب صعوبة الحصول على بعض الوثائق والإحصائيات المحينة في كثير من الأحيان، لذا تم الاستناد على دوريات المحافظ العام ومذكرات مدير المحافظة العقارية وبعض المداخلات

<sup>43</sup> . محمد خيري : " تعدد الأنظمة العقارية هل يعتبر مزية أو عرقلة للاستثمار " مداخلة بأشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016 بعنوان العقار والتعمير والاستثمار الجزء الأول مطبوعة المعارف الجديدة 2017 ص 61.

<sup>44</sup> . فالطابع الأفقي لقطاع العقار يجعل الإكراهات والرهانات التي تواجهه أمرا مشتركا بين مختلف الفاعلين والمهتمين به، وتقتضي معالجتها اعتماد منظور شامل يستحضر كافة الأبعاد القانونية والمؤسسية والتنظيمية.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

التي تقدم بها مسؤولي الوكالة في بعض الندوات، والتي تضمنت بعض الإحصائيات والمعطيات العملية التي ساعدت في إغناء هذه الدراسة.

من هنا جاء اختيار هذا الموضوع من أجل دراسته، بناء على ما استجد في ظهير التحفيظ العقاري من تعديلات بمقتضى القانون رقم 14.07، همت بالأساس تأكيد مبادئ وقواعد التحفيظ، وتبسيط وتسريع مسطرته، وتقوية الضمانات من خلال حماية الأغيار من التعسف في استعمال الحق في إطار التحفيظ، وإضافة مسطرة حديثة للتحفيظ بمميزات خاصة من إجبارية وجماعية ومجانية، وبناء على النتائج التي تم تحقيقها بمناسبة الأورش الكبرى للتحفيظ، من أجل تقييمها ودراسة تأثير هذه المعطيات على تفعيل مشروع التعميم.

وذلك كله من خلال إشكال جوهري يتمحور حول: **مدى كفاية الأرضية القانونية والمؤسسية المتوفرة لإنجاح مشروع تعميم التحفيظ العقاري على جميع العقارات ببلادنا في ظل التوجهات الحديثة للسياسة العقارية؟**

إن التعديلات التي همت ظهير التحفيظ العقاري طيلة قرن من الزمن وخاصة تلك التي جاءت وفقا للقانون رقم 14.07، وفرت أرضية قانونية مناسبة من أجل الشروع في وضع مخطط لتعميم التحفيظ العقاري، غير أن ذلك يقتضي بالأساس توحيد المساطر المعتمدة في التحفيظ لتشابهها وتقاطعها في معظم الإجراءات والأهداف، وتوحيد الجهة المكلفة بمتابعة مشروع التعميم في إطار تحقيق الانسجام والتنسيق بين جميع الفاعلين في قطاع العقار تحقيقا لتعميم شامل من جهة، وتدبيراً للإمكانيات المتوفرة، خدمة لورش تعميم التحفيظ العقاري من جهة أخرى.

وعلى هذا الأساس سيتم معالجة مواد هذا الموضوع من خلال محورين أساسيين :

**الباب الأول : مساهمة قواعد التحفيظ العقاري في تشجيع تعميمه**

**الباب الثاني : إجبارية التحفيظ كدعامة أساسية للتعميم**

## الباب الأول:

مساهمة قواعد التحفيظ العقاري في تشجيع تعميمه

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

يستمد نظام التحفيظ العقاري أهميته من خلال القواعد التي يبني عليها، ذلك أنه تم بمقتضى ظهير 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913)، وضع اللبنة الأساسية لهذا النظام لجعله يتسم بالقوة اللازمة لحماية الملكية العقارية.

هذه المبادئ المميزة للنظام، جعلت المشرع يحتفظ به بعد الاستقلال باعتباره ضرورة ملحة، وسعى إلى تعميمه كهدف أساسي بعد نجاحه في تمديده إلى باقي المناطق داخل التراب الوطني، على اعتبار أن مسطرة التحفيظ العقاري بما تتميز به من دقة وتعدد في الإجراءات، تسعى للوصول إلى مرحلة تأسيس رسم عقاري صاف، يتسم بالنهائية وعدم قابليته للطعن، ويتميز بقوته التطهيرية التي تنتج عن التوازن الذي يقره المشرع بين الإشهار الموسع للإجراءات المسطرية ومبدأ تطهير العقار، وكذا الاستفادة من الأثر الإنشائي للتقييدات الواردة على الرسم العقاري والقوة الثبوتية لها، ضمانا لاستقرار الحقوق الواردة على العقارات المحفوظة.

ونظام التحفيظ العقاري وإن كانت قواعده ومبادئه تتسم بالقوة والمتانة، إلا أن مبدأ الاختيارية الذي يبني عليه، جعل الإقبال على التحفيظ ضعيفا، في الوقت الذي أصبح تعميم التحفيظ العقاري مطلبا ضروريا واستعجاليا، يرتبط تحقيقه بالتضييق من الاختيارية في اتجاه جعل إخضاع العقارات غير المحفوظة لنظام التحفيظ العقاري يتم بشكل إجباري، الشيء الذي فرض إعادة النظر في بعض قواعده ومبادئه، وذلك بتدعيم الصالحة منها وسد النقص الذي يعتري البعض منها وتعويض البعض الآخر بمقتضيات جديدة وذلك خدمة لهدف التعميم.

ونتيجة لذلك فقد عرف ظهير التحفيظ العقاري مجموعة من التعديلات 45 منذ اعتماده، كان أولها بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 29 ذي الحجة 1334 (27 أكتوبر 1916)<sup>46</sup>

<sup>45</sup> . تم تعديل ظهير 12 غشت 1913 بمقتضى ظواهر لاحقة تتمثل فيما يلي :

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- الظهير الشريف الصادر في 10 رجب 1335 (2 ماي 1917)، ج.ر عدد 234 بتاريخ 22 أكتوبر 1917، ص 867؛
- الظهير الشريف الصادر في 7 ذي الحجة 1335 (24 شتنبر 1917)، ج.ر عدد 216 بتاريخ 18 يونيو 1917، ص 486؛
- الظهير الشريف الصادر في 30 من شعبان 1336 (10 يونيو 1918)، ج.ر عدد 270 بتاريخ 1 يوليو 1918، ص 659؛
- الظهير الشريف الصادر في 17 من رجب 1342 (23 فبراير 1924)، ج.ر عدد 571 بتاريخ 8 أبريل 1924، ص 571؛
- الظهير الشريف الصادر في 15 من شعبان 1355 (31 أكتوبر 1936)، ج.ر عدد 1260 بتاريخ 18 دجنبر 1936، ص 1770؛
- الظهير الشريف الصادر في 4 من صفر 1357 (5 أبريل 1938)، ج.ر عدد 1345 بتاريخ 5 غشت 1938، ص 1273؛
- الظهير الشريف الصادر في 14 ن شعبان 1363 (4 غشت 1944)، ج.ر عدد 1664 بتاريخ 15 شتنبر 1944، ص 914؛
- الظهير الشريف الصادر في 6 رجب 1369 (24 أبريل 1950)، ج.ر عدد 1963 بتاريخ 9 يونيو 1950، ص 1214؛
- الظهير الشريف الصادر في 23 من رجب عام 1370 (30 أبريل 1951)، ج.ر عدد 2014 بتاريخ فاتح يونيو 1951، ص 1312؛
- الظهير الشريف الصادر في 25 ذي الحجة 1373 (25 غشت 1954)، ج.ر عدد 2188 بتاريخ 2 صفر 1374 (1 أكتوبر 1954)، ص 2643؛
- الظهير الشريف رقم 1.58.108 الصادر في 7 ذي القعدة 1377 (26 ماي 1958)، ج.ر عدد 2380 بتاريخ 17 ذي القعدة 1377 (6 يونيو 1958)، ص 1290؛
- المرسوم رقم 2.64.282 بتاريخ فاتح رمضان 1384 (5 يناير 1965)، ج.ر عدد 2729 بتاريخ 15 شوال 1384 (17 فبراير 1965)، ص 284؛
- المرسوم الملكي رقم 015.66 بتاريخ 6 رمضان 1386 (19 دجنبر 1966)، ج.ر عدد 2826 بتاريخ 15 رمضان 1386 (28 دجنبر 1966)، ص 2711؛
- المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 08.68 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1388 (5 غشت 1968)، ج.ر عدد 2911 بتاريخ 19 جمادى الأولى 1388 (14 غشت 1968)، ص 1803؛
- الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.243 بتاريخ 12 ربيع الثاني 1396 (12 أبريل 1976)، ج.ر عدد 3312 بتاريخ 21 ربيع الثاني 1396 (21 أبريل 1976)، ص 1355؛
- المادة 24 من قانون المالية رقم 26.04 للسنة المالية 2005، ج.ر عدد 5278 بتاريخ 17 ذو القعدة 1425 (30 ديسمبر 2004)، ص 4176.
- 46 - المنشور الجريدة الرسمية بالعربية عدد 184 بتاريخ 6 نوفمبر 1916، ص 854 ومنشور بالفرنسية في الجريدة الرسمية رقم 211 بتاريخ 6 نوفمبر 1916، ص 1048.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ثم تعديل سنة 2011 بمقتضى القانون رقم 14.07<sup>47</sup>، وذلك بغية جعله أكثر ملاءمة مع الواقع والتطورات التي عرفها المجال العقاري، إذ تم بمقتضاه تغيير وتتميم 63 فصلا، ونسخ وتعويض 28 فصلا، وتتميم وإضافة 23 فصلا، وإلغاء 18 فصلا، وكذا نسخ مقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في فاتح يونيو 1915 المتعلق بالمقتضيات الانتقالية لتطبيق الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري، والهدف الأساسي من هذا التعديل تجاوز نوع من التعقيد الذي تعرفه إجراءات مسطرة للتحفيظ وطول مدة إنجازها.

وبناء على ذلك سيتم تخصيص الفصل الأول من هذا الباب لدراسة مدى تشجيع قواعد التحفيظ العقاري على تعميمه باعتبارها الدعامة الأساسية لتحقيق هذه الغاية، وتخصيص الفصل الثاني للحديث عن التأثير السلبي لبعض المبادئ التي يقوم عليها نظام التحفيظ العقاري على تحقيق التعميم.

---

<sup>47</sup> القانون رقم 14.07 المغير والمتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، ج.ر. عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575؛

ويعتبر آخر تعديل طال مقتضيات ظهير 12 غشت 1913 هو الذي تم بمقتضى القانون رقم 57.12 المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.116 بتاريخ 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013)؛ الجريدة الرسمية عدد 6224 بتاريخ 21 ربيع الأول 1435 (23 يناير 2014)، ص 262؛ والتي تم بمقتضاه السماح للمهندس المساح الطبوغرافي المنتمي للقطاع الخاص بإنجاز عمليات التحديد.

## الفصل الأول :

### تشجيع قواعد نظام التحفيظ العقاري على تعميم التحفيظ

يقوم نظام التحفيظ العقاري على التنظيم العيني للعقارات، إذ يوضع لكل عقار رسم خاص به، يتضمن رقما خاصا واسما مميزا وخريطة تبين حدوده ومساحته ومعالمه بشكل دقيق، فيصبح هذا الرسم بمثابة حالة مدنية للعقار، يتضمن كل التعديلات التي قد تطرأ على وضعيته المادية والقانونية، مما يخول لكل شخص أراد إجراء تعامل له علاقة مع عقار محفظ الرجوع إلى الرسم العقاري الخاص به للإطلاع على وضعيته الحقيقية بشكل دقيق، ويتعرف على مالكة وعلى التصرفات التي تم إجرائها على العقار، وما يثقله من تكاليف طبقا لمقتضيات الفصل 52 من ظ.ت.ع<sup>48</sup>.

فإنشاء رسم عقاري يتحقق بعد مرور العقار المراد تحفيظه بمسطرة دقيقة تتصف بكونها إدارية في أصلها، وتبتدى بطلب يتقدم به طالب التحفيظ إلى المحافظة العقارية على شكل تصريح، يتضمن هويته الكاملة ووصفا كاملا للعقار محل المطلب وبيان حدود حيازته وتقدير القيمة التجارية للعقار وكذا الحقوق العينية العقارية المترتبة على الملك طبقا للفصل 13 من ظهير التحفيظ العقاري.

<sup>48</sup> . حدد الفصل 52 من الظهير البيانات التي يتضمنها الرسم العقاري وجوبا، إذ جاء فيه :

"كل تحفيظ يقتضي من المحافظ على الأملاك العقارية تأسيس رسم عقاري يتضمن لزوما:

1- وصفا مفصلا للعقار مع حدوده وبيان الأملاك المجاورة والملاصقة له ونوعه ومساحته؛

2- الاسم الشخصي والعائلي للمالك ومحل سكناه وحالته المدنية وجنسيته وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة. ويتضمن في حالة الشياخ نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيص على نصيب كل واحد منهم. وإذا كان المالك شخصا اعتباريا فيجب بيان تسميته وشكله القانوني ومقره الاجتماعي وكذا ممثله القانوني؛

3- الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقار

يحمل هذا الرسم العقاري رقما ترتيبيا واسما خاصا به ويبقى تصميم العقار ملحقا به".

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قد انطلق عند اشتراطه لهذه الشروط من قواعد حسن النية، إذ أن طالب التحفيظ ملزم بالإشارة إلى الحقوق العينية العقارية المقررة على العقار وتعزيزها بالمستندات التي من شأنها أن تعرف بها عملا بالفصل 14 من ظ.ت.ع.<sup>49</sup>، ليتم بعد ذلك دراسة المطلب والحجج المدعمة له ونشر الخلاصات وتلقي التعرضات التي قد تؤدي إلى إحالة الملف على القضاء للبت في صحة أو عدم صحة التعرض، وكل ذلك من أجل ضمان تأسيس رسم عقاري صاف ومطهر من جميع الحقوق والتحملات التي لم يتم الإعلان عنها أثناء جريان مسطرة التحفيظ العقاري وداخل الأجل المقرر قانونا، ليتمتع بالنهائية والحجية المطلقة ويشكل السند الوحيد للملكية طبقا للفصل 62 من ظ.ت.ع، ويلغي ماعده من الرسوم وهو ما يسمى بمبدأ التطهير.

فيصبح العقار الخاضع لنظام التحفيظ العقاري متسما بالثبات والاستقرار، ولا يمكن لمن له حق عليه أن يفقده بمرور الزمن أو عدم الاستعمال، إذ أن نظام التحفيظ العقاري لا يعترف إلا بالمالك أو صاحب الحق المقيّد في الرسم العقاري، وذلك مهما طالّت مدة حياة شخص آخر له طبقا للفصل 63 من ظ.ت.ع.<sup>50</sup>.

من هنا تبرز أهمية نظام التحفيظ العقاري وقوته المستمدة من قوة الرسم العقاري وخصائصه المميزة، إلا أنه وبالنظر لكون الاجراءات المكونة لمسطرة التحفيظ يرتبط القيام بها بأجال قانونية، فإن فعاليتها تبقى رهينة بتبسيط هذه الإجراءات، وجعل الآجال المرتبطة بها معقولة، وتقييد بعض الإجراءات الأخرى بأجال محددة تقاديا للتماطل في تأسيس الرسوم العقارية.

49 - نص الفصل 14 من ظهير 12 غشت 1913 على أنه: " يقدم طالب التحفيظ مع مطلبه أصول أو نسخ رسمية للرسوم والعقود والوثائق التي من شأنها أن تعرف بحق الملكية وبالحقوق العينية المترتبة على الملك."

50 - فقد نص الفصل 63 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى قانون 14.07 على مايلي: " إن التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المقيّد، ولا يسقط أي حق من الحقوق العينية المقيّدة بالرسم العقاري."

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

---

وسعيا نحو مناقشة وتحليل ذلك فقد تم تخصيص المبحث الأول لدراسة قوة الرسم العقاري وارتباطها بفعالية إجراءات تأسيسه، وتخصيص المبحث الثاني لدراسة ضرورة تبسيط وتسريع إجراءات التحفيظ العقاري من أجل تدعيم الدور الايجابي للرسم العقاري.

## المبحث الأول :

### ارتباط قوة الرسم العقاري بفعالية إجراءات تأسيسه

يكتسب الرسم العقاري قوته من خلال دقة الإجراءات القانونية التي يمر منها مطلب التحفيظ خلال المرحلتين الإدارية والقضائية، التي تجعله رسماً عقارياً مطهراً من جميع التصرفات والحقوق غير المعلن عنها خلال هاتين المرحلتين، مما يجعل هذا الرسم محصناً من كل مطالبة لاحقة، ولا يسري عليه التقادم مكسباً كان أو مسقطاً عملاً بالفصل 63 من ظ.ت.ع، وذلك إعمالاً لقاعدة الحجية المطلقة للرسم العقاري<sup>51</sup> المستمدة من طابعه النهائي (المطلب الأول)، وتمتد قوة الرسم العقاري إلى المرحلة اللاحقة لتأسيسه، إذ تقيد به جميع التصرفات والحقوق المتعلقة بالعقار المحفظ، وذلك تكريساً لدوره الحمائي وإعمالاً لمبدأ الأثر الإنشائي للرسم العقاري (المطلب الثاني).

## المطلب الأول:

### تكريس قوة الرسم العقاري من خلال طابعه النهائي

جعل المشرع المغربي الأثر الذي يترتب على إخضاع العقار لمسطرة التحفيظ العقاري هو تأسيس رسم عقاري خاص به، وبطلان ما عداه من الرسوم، وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به، وقد حدد الفصل 62 من ظ.ت.ع طبيعة وميزة هذا الرسم باعتباره يتسم بالنهائية ولا يقبل أي طعن، ويمثل نقطة الإنطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون غيره من الحقوق غير المقيدة.

<sup>51</sup> . تعود الأسباب التاريخية للأثر المطلق للرسم العقاري إلى تسهيل تملك الأرض بمقتضى الفصل 11 من معاهدة مدريد الموقعة في 3 يوليوز 1880 والفصل 60 من معاهدة الخزيرات الموقعة في 7 أبريل 1906، فالأجنبي لا يمكنه اقتناء عقار بالمغرب إلا بترخيص من الإدارة المغربية. انظر محمد شنان: " عبثية الإبقاء على الأثر المطلق لقرار التحفيظ بعد الاستقلال" الندوة المشتركة حول نظام التحفيظ العقاري بالمغرب الرباط في 4 . 5 ماي 1990 طبع ونشر بمديرية المحافظة العقارية والأشغال الطبغرافية غشت 1992 ص 91 . 92.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وبناء على ذلك فإن قرار التحفيظ يعتبر بمثابة ميلاد جديد للعقار المحفظ يكشف عن حالته القانونية والواقعية<sup>52</sup>، ونقطة البداية لجميع الحقوق والتكاليف المنصوص عليها في الرسم العقاري والوسيلة الوحيدة التي تضمن تطهير العقار من جميع الحقوق غير الظاهرة وقت التحفيظ<sup>53</sup> ولو كانت فعلية ومشروعة، ويعترف بالوجود القانوني للحقوق الظاهرة وقت التحفيظ فقط، ويضفي عليها الصبغة القانونية ولو كانت غير مشروعة أساسا<sup>54</sup>.

وبالمقابل هناك من<sup>55</sup> اعتبر بأن الحجية المطلقة للرسم العقاري، وعدم خضوع قرار التحفيظ لرقابة القضاء، وتحسينه من أي طعن قضائي أو مراجعة إدارية طبقا للفصل 62 من ظ.ت.ع، هو مبدأ غير دستوري لمخالفته لمقتضيات الفصل 118 من الدستور المغربي<sup>56</sup>، الذي خول لكل من له مصلحة الطعن في القرارات التي تصدر في المجال الإداري، ويدخل في هذا الإطار قرار التحفيظ باعتباره صادرا عن مؤسسة إدارية، مما ينذر

<sup>52</sup> . اعتبر بعض الفقه بأن خضوع مطلب التحفيظ لمسطرة طويلة ومعقدة بغاية تطهير العقار من كل النزاعات قبل الإقدام على تحفيظه، يعتبر مبررا كافيا لإصباغ الصفة النهائية على قرار التحفيظ.

محمد الكشور : "التطهير الناتج عن التحفيظ تطور القضاء المغربي " سلسلة الدراسات القانونية المعاصرة العدد الثامن مطبعة النجاح الجديدة ص 79.

<sup>53</sup> . غير أن بعض الحقوق لا تسري عليها قاعدة التطهير، وذلك إما بمقتضى نصوص خاصة كالعقارات المعتبرة ملكا عاما طبقا للفصل الرابع من ظهير فاتح يوليوز 1914، المتعلق بالأموال العامة المنشور بالجريدة الرسمية عدد 62 ص 276، والعقارات الحبسية طبقا بالمادة 54 من مدونة الأوقاف المنشورة بالجريدة الرسمية عدد 5847 بتاريخ فاتح رجب 1431 (14 يونيو 2010)، ص 315، وأراضي الجموع طبقا للفصل 4 من ظهير 1919/04/27، أو بعض الحقوق بالنظر لطبيعتها الخاصة كعقود الكراء وعقد المغارسة، انظر بهذا الخصوص يوسف مختري م.س ص 210 . 2013.

والمختار بن أحمد عطار: " التحفيظ العقاري في ضوء التشريع المغربي " مطبعة النجاح الجديدة الطبعة الثانية 2016 ص 120 - 121.

<sup>54</sup> . محمد بن الحاج السلمي : "سياسة التحفيظ العقاري بالمغرب" م.س ص 131

<sup>55</sup> . عبد المنعم لزعر " الحجية المطلقة لقرار التحفيظ بين ثوابت التحفيظ العقاري ومستجدات دستور 2011 " مقال منشور بمجلة القضاء المدني العدد السادس السنة الثالثة صيف /خريف 2012 . ص 77.

محمد شنان: "عبثية الإبقاء على الأثر المطلق لقرار التحفيظ بعد الاستقلال" م.س ص 91 . 92.

<sup>56</sup> . نص الفصل 118 من الدستور المغربي بأن : " حق التقاضي مضمون لكل شخص للدفاع عن حقوقه وعن مصالحه التي يحميها القانون.

كل قرار اتخذ في المجال الإداري، سواء كان تنظيميا أو فرديا، يمكن الطعن فيه أمام الهيئة القضائية الإدارية المختصة".

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

بإمكانية الدفع مستقبلا بعدم دستورية هذا الفصل عند النظر في المنازعات المتعلقة به أمام القضاء<sup>57</sup>.

غير أنه بالرغم من ذلك، فإن مشروعية الصفة النهائية لقرار التحفيظ تجد سندها في كون مسطرة التحفيظ تتضمن ضمانا أساسية لحقوق الأغيار، وتتمثل في حق التعرض على مطلب التحفيظ من أجل المنازعة فيها قبل اكتساب الرسم العقاري لصفته النهائية وسريان أثره التطهيري عليه (الفقرة الأولى)، وكذا تحصينه من سريان أثر التقادم عليه مكسبا كان أو مسقطا (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى : تحصين العقار المحفظ بتطهيره من النزاعات السابقة

تتخلل مسطرة التحفيظ العقاري مجموعة من الإجراءات يتعين احترامها قبل تأسيس الرسم العقاري، وتقوم في جوهرها على الإشهار، وذلك من أجل الكشف عن الحقوق التي يتحمل بها العقار لفائدة الغير، وتمكين أصحابها من التصريح بها قبل تأسيس الرسم العقاري تقاديا لسريان الأثر التطهيري للرسم العقاري عليهم.

ويقصد بالأثر التطهيري للتحفيظ العقاري أو لقرار التحفيظ كضمانة، بأنه لا يمكن لأي أحد الاحتجاج بحق من الحقوق الواردة على العقار موضوع التحفيظ، لم يتم التصريح به أثناء جريان المسطرة خلال الأجل المنصوص عليه في الفصل 27 من ظ.ت.ع وذلك على شكل تعرض، إذ يصبح سند تملك الشخص المقيد كمالك بالرسم العقاري هو قرار

---

<sup>57</sup> . نص الفصل 133 من الدستور المغربي على أن : " تختص المحكمة الدستورية بالنظر في كل دفع متعلق بعدم دستورية قانون، أثير أثناء النظر في قضية، وذلك إذا دفع أحد الأطراف بأن القانون الذي سيطبق في النزاع يمس بالحقوق وبالحرريات التي يضمنها الدستور".

تجدد الإشارة إلى أنه تم وضع مشروع قانون تنظيمي رقم 15.86 المتعلق بتحديد شروط وإجراءات تطبيق الفصل 133 من الدستور، والذي تمت المصادقة عليه في الجلسة العامة بمجلس النواب يوم الثلاثاء 8 غشت 2017.

انظر [www.chambredesrepresentants.ma](http://www.chambredesrepresentants.ma) بتاريخ 2017/08/11 على الساعة 15:40.

المشروع منشور بموقع وزارة العدل [www.justice.gov.ma](http://www.justice.gov.ma) اطلع عليه بتاريخ 2017/09/15 على الساعة 12:50.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

التحفيظ الناتج عن هذه المسطرة، وليس التصرف الذي انتقلت به ملكيته إليه، سواء كان إرثا أو شراء أو هبة<sup>58</sup>.

مما يجعل قرار التحفيظ يترتب عليه تطهير العقار من جميع الحقوق غير المعلنة والتي لم تتم المطالبة بها خلال جريان المسطرة، إذ تتلاشى وتصبح معدومة لا يمكن الاعتماد بها<sup>59</sup>، وتكتسب الملكية الصفة النهائية غير القابلة لأي طعن، ويصبح الرسم العقاري نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداه من الحقوق غير المقيدة طبقا للفصل 62 من ظ.ت.ع.

وبالتالي يكون مبدأ التطهير من بين أهم المبادئ التي جعلت نظام التحفيظ العقاري يتسم بالقوة<sup>60</sup>، وجعلت الرسم العقاري يتسم بالحصانة، من أجل ضمان استقرار المعاملات وحماية الحقوق المكتسبة وتوفير الأمن العقاري.

وعليه فإن أصحاب الحقوق الواردة على العقار في طور التحفيظ يجوز لهم المنازعة في مسطرة التحفيظ أثناء جريانها، وذلك بواسطة التعرض على مطلب التحفيظ خلال الآجال المحددة قانونا (أولا) من أجل تفعيل الجانب الايجابي للأثر التطهيري للرسم العقاري في مواجهة الأغيار (ثانيا).

---

<sup>58</sup> . مأمون الكزبري : " التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي " الجزء الأول/ التحفيظ العقاري شركة الهلال الطبعة الثانية الرباط 1987 ص 81.

<sup>59</sup> . مأمون الكزبري : " التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي " الجزء الأول م.س ص 80.

<sup>60</sup> . إن كل تحفيظ ينتج عنه التطهير وكل تأسيس للرسم العقاري المستخرج عن طريق القسمة مثلا (الفصل 34 من ظ.ت.ع) فلا يتمتع بالتطهير، لأن هناك حالات ينشأ عنها تأسيس رسم عقاري تبعا لبعض التصرفات اللاحقة للتحفيظ كالقسمة أو البيوعات الجزئية، ففي هذه الحالات لا يعتبر الرسم المؤسس مطهرا بل يمكن إلغاؤه والتشطيب عليه اتفاقا وقضاء، ذلك أن وجوده جاء نتيجة لتقييد على رسم آخر، لذلك يسري عليه ما يسري على التقييدات عموما.

يوسف مختري : " حماية الحقوق الواردة على العقار في طور التحفيظ " م.س ص 215.

### أولاً : دور التعرض في تصفية وضعية العقار محل التحفيظ

لا تخلو عملية التحفيظ من بعض النزاعات التي تنشأ بين طالب التحفيظ وبين كل من يدعي حقا عينيا على العقار موضوع مطلب التحفيظ، مما يفيد ثبوت الحق لأحد المتنازعين بناء على الوثائق والمستندات التي يستند إليها في تحريك هذا النزاع، لذلك وضع المشرع مسطرة للتعرض على مطلب التحفيظ نظمتها الفصول من 24 إلى 51 من ظ.ت.ع، وحدد لها آجال من أجل المنازعة في مسطرة التحفيظ، وأوجد كذلك نوعا خاصا من التعرض يتمثل في مسطرة الإيداع.

فبخصوص مسطرة التعرض، فقد أجاز المشرع لكل من له مصلحة أن يتقدم بتعرضه ضد مطلب التحفيظ إلى المحافظ العقاري، وإلى المهندس الطبوغرافي عند خروجه لعين المكان من أجل تحديد الملك موضوع مطلب التحفيظ، ويترتب عن تقديم التعرض بصفة نظامية، توقف المحافظ العقاري عن مباشرة إجراءات التحفيظ وذلك من أجل تصفية هذا التعرض، إما برفعه من طرف المتعرض نفسه، أو بقبول طالب التحفيظ به، أو بإجراء صلح بين الأطراف إما بشكل تلقائي أو بمبادرة من المحافظ العقاري، أو باعتبار التعرض لاغيا في حالات معينة، وإذا لم يتم تصفية التعرض على مستوى المرحلة الإدارية للتحفيظ، فإن المحافظ العقاري يقوم برفع الملف للمحكمة المختصة من أجل البت فيه، الذي يبيت في صحة أو عدم صحة التعرض<sup>61</sup> دون أن يتدخل في مطلب التحفيظ.

ويترتب على إحالة الملف على المحكمة تغيير في المراكز القانونية للأطراف، إذ يصبح المتعرض في مركز المدعي ويقع عليه عبء إثبات ما يدعيه من حقوق اتجاه طالب

<sup>61</sup> . نص قانون 14.07 المغير والمتمم لظهير 12 غشت 1913 لأول مرة في الفقرة الثالثة من الفصل 37 من ظهير 1913 المعدل والمتمم بمقتضى قانون 14.07، على أن المحكمة التي تنتظر في التعرضات عليها أن تبين في حكمها حدود ومساحة الأجزاء المحكوم بها لفائدة المتعرضين، وبتحديد الأجزاء والحصص الشائعة المحكوم بها لفائدة أطراف النزاع إذا تعلق الأمر بحالة الشياخ.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

التحفيظ، هذا الأخير الذي يتخذ مركز المدعى عليه ويعفى مبدئياً من الاثبات، ولا تتم مناقشة حججه إلا بعد أن يتقدم المتعرض بأدلة كافية على ادعاءه<sup>62</sup>.

ويبقى للمتعرض الحرية في إثبات تعرضه بجميع الحجج الممكنة، فقد يحتج بحكم قضائي سابق قضى باستحقاقه للعقار محل مطلب التحفيظ، دون أن ينازع فيه طالب التحفيظ فيجعل ذلك تعرضه صحيحاً<sup>63</sup>، أو بحكم جنحي<sup>64</sup>، وقد يستند على مجرد وضع اليد على العقار موضوع التحفيظ أو حيازته له ولو لم تكن حيازة هادئة أو مكسبة للملك، فإن ذلك يجعل التعرض مؤسساً<sup>65</sup>، مما يسمح بمناقشة حجج طالب التحفيظ<sup>66</sup>.

وقد يعتمد على عقد شراء من طالب التحفيظ أو من مالك سابق للعقار موضوع المطلب، غير أنه في حالة توالي البيوع من نفس البائع لعدة مشترين على نفس العقار، فإن طالب التحفيظ الذي يعتمد على شرائه للعقار كحجة، وكان شرائه لاحقاً في التاريخ على شراء غيره لنفس العقار<sup>67</sup> فإن حجته تبقى ضعيفة.

وقد ربط المشرع قبول التعرض بتقديمه داخل أجل شهرين يبتدئ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية كمبدأ طبقاً للمادة 23 من ظ.ت.ع، غير

---

<sup>62</sup> . وقد كرست محكمة النقض هذا التوجه في قرارها عدد 184 الصادر بتاريخ 01 أبريل 2014 في الملف المدني عدد 2013/1/1/5826 منشور بمجلة قضاء محكمة النقض العدد 78 ص 88.

<sup>63</sup> . قرار محكمة النقض عدد 139 الصادر بتاريخ 18 مارس 2014 في الملف المدني عدد 2013/1/1/4268 منشور بمجلة قضاء محكمة النقض عدد 77 سنة 2014 ص 60.

وفي قرار آخر عدد 2012 المؤرخ في 17 أبريل 2012 الغرفة المدنية القسم الأول الملف عدد 2011/1/1/3984 المنشورة قاعدته بمجلة قضاء محكمة الاستئناف بالرباط العدد 3 السنة 2013 ص 256.

<sup>64</sup> . القرار رقم 5853 المؤرخ في 25 دجنبر 2012 الغرفة المدنية القسم الأول الملف عدد 2012/1/1/3525 المنشورة قاعدته بمجلة قضاء محكمة الاستئناف بالرباط عدد 4 السنة 2013 ص 218.

<sup>65</sup> . وفق ما ذهب إليه المجلس الأعلى - محكمة النقض حالياً - في قراره عدد 3116 بتاريخ 2011/06/28 ملف مدني تحت رقم 2011/1/1/1067 منشور بمجلة القبس المغربية العدد الثالث بتاريخ يوليوز 2012 ص 381.

<sup>66</sup> . وهو ما أكده المجلس الأعلى - محكمة النقض حالياً- في قرارها رقم 2286 الصادر بتاريخ 17 ماي 2011 في الملف المدني عدد 2009/1/1/3127 منشور بمجلة ملفات عقارية عدد 1 ص 55.

<sup>67</sup> . وهذا ما بينه قرار محكمة النقض عدد 11 الصادر بتاريخ 2014/01/07 في الملف المدني عدد 2013/8/1/3440 منشور بقضاء محكمة النقض عدد 77 سنة 2014 ص 51.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

أنه استثناء يمكن قبول التعرض ولو خارج الأجل المذكور، وتم حصر الجهة المخول لها تلقي هذا التعرض الاستثنائي في المحافظ العقاري وحده<sup>68</sup> طبقا للفصل 29 الذي تم نسخه وتعويضه بمقتضى القانون رقم 14.07 المعدل والمتمم لظ.ت.ع ، بشرط أن يكون الملف لم يوجه بعد إلى المحكمة<sup>69</sup>، ولو لم يرد على المطلب أي تعرض سابق، على أن يلتزم المتعرض بالإدلاء بالوثائق المبينة للأسباب التي منعتها من تقديم تعرضه داخل الأجل القانوني، ويبقى للمحافظ العقاري سلطة قبول أو عدم قبول هذا التعرض، ويكون قرار الرفض نهائيا لا يقبل أي طعن قضائي طبقا للفصل 29 المذكور .

ويبقى قبول التعرض من طرف المحافظ العقاري رهينا بتقديم السندات والوثائق المؤيدة للتعرض وأداء الرسوم القضائية وحقوق الدفاع<sup>70</sup>، وذلك خلال أجل أقصاه الشهر الموالي لانتهاه أجل التعرض طبقا للمادة 25 من ظ.ت.ع، تحت طائلة إلغاء التعرض، ولا

---

<sup>68</sup> . بعد أن كان وكيل الملك يعد جهة ثانية لتلقي التعرضات الاستثنائية عند توجيه الملف إلى المحكمة للبت في التعرضات العادية المقدمة على مطلب التحفيظ في ظل الفصل 27 من ظ.ت.ع قبل التعديل.

<sup>69</sup> . أصاب المشرع عندما نص بشكل صريح على إمكانية تقديم هذا التعرض الاستثنائي ولو لم يرد على المطلب أي تعرض سابق طبقا للفصل 29، وذلك من أجل تقادي الإشكال الذي كان مطروحا سابقا بخصوص هذا الفصل، إذ أن بعض المحافظين وجانب من القضاء قد فسروا عبارة " مادام الملف لم يوجه إلى المحكمة" بأن فتح الأجل الاستثنائي مشروط بوجود تعرضات سابقة واستدلوا على ذلك بكون الملف لا يوجه إلى المحكمة إلا إذا كانت هناك تعرضات.

. أحمد دحمان : " تلقي التعرضات وشروط تقديمها وقرارات المحافظ بشأنها" مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 21 مطبعة الأمنية 2015 ص 115.114 .

<sup>70</sup> . ويترتب عن ذلك أن المحكمة المحال عليها النزاع لا يمكنها التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا استنادا إلى عدم أداء الرسوم القضائية وحقوق المرافعة.

ربيع بزطوط : " التعرض على مطلب التحفيظ بين حماية الملكية والأثر التطهيري للتحفيظ" رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة جامعة محمد الأول السنة الجامعية 2010/2009 ص 65.

وقد انتقد لحسن عبد العظيم هذا التوجه واعتبره إجراء يتنافى مع روح مسطرة التقاضي، فهذه الأخيرة هي مجرد شكلية من شكليات المسطرة القضائية، فكان من اللازم توكيل أمر استيفاء هذه الرسوم إلى المحكمة وأن يتم تحديد أجل معقول للمتعرض من أجل الإدلاء بهذه الرسوم على أن يتم بدء احتساب هذا الأجل من تاريخ إحالة الملف على المحكمة.

لحسن عبد العظيم: "تدخل القضاء في ميدان التحفيظ العقاري" أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الخامس كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية الرباط السنة الجامعية 2011-2012 ص 66.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

تمتد سلطة المحافظ إلى مناقشة صحة أو عدم صحة التعرض، الذي يبقى من اختصاص المحكمة لوحدها<sup>71</sup>.

وقد يكون مصير التعرض المقدم هو الإلغاء، وذلك في حال صدور حكم نهائي في دعوى التعرض لفائدة طالب التحفيظ أو المستفيد من الإيداع في دعوى التعرض<sup>72</sup>، ولم يحدد المشرع طريقة تنفيذ هذا الحكم من طرف المحافظ العقاري لا في الفقرتين الثانية والرابعة من الفصل 37 من ظ.ت.ع ولا في غيرهما من مقتضيات ظ.ت.ع وبالتالي فهناك فراغ تشريعي في هذا الإطار.

ويترتب عن قرار الإلغاء منع المتعرض من إيداع مطلب تحفيظ حول نفس العقار الذي تعرض على تحفيظه، وذلك تقاديا لإحياء منازعة تم البت فيها بصفة نهائية أو بحكم اكتسب قوة الشيء المقضي به<sup>73</sup>.

وقد خول المشرع في الفقرة الأخيرة من الفصل 24 من ظ.ت.ع إمكانية التعرض على حق وقع الإعلان عنه طبقا للفصل 84 من ظ.ت.ع والذي يتعلق بمسطرة الإيداع، إذ يجوز لكل من اكتسب حقا على عقار أثناء جريان مسطرة التحفيظ أن يقوم بالإعلان عن ذلك الحق، بإيداع المستند في "سجل التعرضات"، وهذا الإيداع يمكن المفوت له صاحب حق من الحقوق القابلة للإشهار من أن يستفيد من الرتبة في التسجيل، والتمسك بالحق موضوع الإيداع في مواجهة الغير، ويخول هذا الإيداع للمستفيد منه تسجيل هذا الحق في نفس الوقت

71 - وهذا ما أكده المجلس الأعلى - محكمة النقض حاليا - عدد 2965 المؤرخ في 2008/09/03 ملف مدني عدد 2005/1/1/2807 منشور بمجلة القضاء المدني العدد 6 صيف/خريف 2012 ص 186.

72 . 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 جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2012.2013 ص 176.177

73 . الطيب بن لمقدم : " الطعن في قرارات المحافظ على الأملاك العقارية في إطار الفصل 32 من ظهير 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) وأثارها" مقال منشور بمجلة رسالة المحاماة العدد الثالث أبريل 1986 ص 99.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الذي يبادر فيه المحافظ العقاري إلى تأسيس الرسم العقاري، تقاديا لسريان الأثر التطهيري لهذا للتحفيظ العقاري عليه<sup>74</sup>، مما يجعل مسطرة الإيداع بمثابة صورة من صور التعرض. غير أن أحد الباحثين<sup>75</sup> عارض في اعتبار تقييد الحقوق الناشئة على العقار خلال مسطرة التحفيظ تعرضا، بدليل تخصيص المشرع أحكاما خاصة لكل واحد منهما، وأنه لا يصح أن يستوي أثر الإيداع مع الحقوق المحفوظة التي تم إخضاعها لمرحلة طويلة من التحقيقات وجملة من الإجراءات الإشهارية<sup>76</sup>، وبرر باحث آخر<sup>77</sup> هذا الرأي بأن الحقوق المودعة تعتبر حقوقا خفية مما يفقدها أهم مبرر للحجية المطلقة، واعتبر باحث آخر<sup>78</sup> بأن ما نص عليه الفصل 84 من ظ.ت.ع يبقى مجرد حشو لكون ما سجل بسجل الإيداع لا يخضع لمسطرة الإشهار، وبالتالي فلا يمكن للعموم معرفة وجود حق تم إيداعه وفقا للفصل 84 المذكور.

غير أنه لا بد من الإشارة إلى أن هناك بعض الحقوق التي لا يمكن التصريح بها إلا وفق مسطرة الإيداع تبعا لطبيعتها أو لوجود نص خاص مقيد، كحالة انتقال حق الملكية بسبب الوفاة أو نتيجة لتصرف قانوني، وكذا من خلال إثقال حق الملكية ونزعها جبرا<sup>79</sup>، وهكذا فالمتدخلون في مطلب التحفيظ الذين اختاروا سلوك مسطرة الفصل 84 من ظ.ت.ع لإيداع العقود والاتفاقات والأحكام المتعلقة بحقوقهم، لن يسلموا من المنازعة في تلك الحقوق

<sup>74</sup> . عمر أزوكاع : "مسطرة الإيداع أثناء جريان التحفيظ" مقال منشور بسلسلة ندوات محكمة الاستئناف بالرباط بعنوان (

دور التشريع ونجاعة القضاء في حل المنازعات العقارية). العدد الثالث سنة 2011 ص 62.

<sup>75</sup> . لحسن عبد العظيم : " تدخل القضاء في ميدان التحفيظ العقاري " م.س ص 82.

<sup>76</sup> . يوسف مختري م.س ص 209.

<sup>77</sup> . فاطمة الحروف : " حجية القيد في السجل العقاري " رسالة لنيل دبلوم الدراسات المعمقة، كلية العلوم القانونية

والاقتصادية والاجتماعية أكدال الرباط السنة الجامعية 2004/2003 ص 184.

<sup>78</sup> . خالد الفكاني : " تأملات حول المستجدات التشريعية المتعلقة بالتعرض والمقررة بمقتضى القانون 14.07 منشورات

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش تحت عنوان " مستجدات التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم

14.07 " العدد 41 سنة 2013 ص 139 و 140 و 141.

<sup>79</sup> . يوسف مختري . م.س ص 265

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ما لم يتم تأسيس الرسم العقاري المثبت لها، ومن شأن ذلك وضع حد للحالات التي كان يتوارى فيها المستفيد من الإيداع المذكور، حيث لا يتم إشهار حقوقه، خصوصا في الحالة التي تستمر فيها المسطرة جارية في اسم بائع العقار الذي كان قد تقدم بمطلب تحفيظ العقار المبيع<sup>80</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه بعد نسخ وتعويض الفصل 83 من الظهير بمقتضى القانون رقم 14.07 أصبح صاحب الحق يكتسب صفة<sup>81</sup> طالب تحفيظ في حدود الحق المعترف به<sup>82</sup>، وعند ورود تعرض على مطلب التحفيظ فإن المستفيد من الإيداع يصبح طرفا في الدعوى، ويبقى النزاع منحصرا بينه وبين المتعرض فقط، وإذا لم يقيد أي تعرض ضده فإنه لا يعتبر طرفا رئيسيا في الدعوى وبالتالي لا يحق له الطعن في الحكم الذي صدر ضد طالب التحفيظ الذي تلقى الحق منه<sup>83</sup>.

---

<sup>80</sup> أحمد أجمعون : " المقترضات الجديدة المتعلقة بالتعرض على مسطرة التحفيظ " مقال منشور بمجلة الحقوق سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية بعنوان نظام التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07 مطبوعة المعارف الجديدة الإصدار السادس ماي 2012. ص 47.

<sup>81</sup> . وقد كان القضاء يجرّد صاحب الحق المنشأ أثناء جريان مسطرة التحفيظ ومودع لوثائقه بسجل التعرضات من الصفة في متابعة المسطرة باسمه، كما هو مبين في قرار لمحكمة النقض عدد 569 : " لكن، حيث يتجلى من مستندات الملف أن الطاعنة استأنفت الحكم الابتدائي المذكور بصفتها مودعة في نطاق الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري وليس بصفتها طرفا في النزاع الذي يبقى محصورا بين طالبي التحفيظ في المطلبين عدد 19/10421 و 19/12923، ولذلك فإن المحكمة لما لاحظت بأن الطاعنة ليست لها صفة في استئناف الحكم الابتدائي وبأن حقها محفوظ مادام قد قيد بالمطلب المقدم في اسم التهامي الطرّيق تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما ومرتكزا على أساس قانوني...".  
قرار محكمة النقض عدد 569 المؤرخ في 2010/02/03 ملف مدني 2008.1.1.1067 غير منشور.

<sup>82</sup> . ابراهيم بحماني : " أحكام التقييد الاحتياطي على ضوء مستجدات القانون 07.14 " مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض العدد 21 تحت عنوان (نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتمية قراءة في مستجدات القانون رقم 14.07 ( طبعة 2015 ص 265.264.

<sup>83</sup> . علي الهاللي : " البت القضائي في التعرضات على مساطر التحفيظ " مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض العدد 21 م.س ص 139.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وبانتهاء أجل التعرض يقوم المحافظ العقاري بإنشاء الرسوم العقارية لمطالب التحفيظ التي لم تكن محل تعرض، ومع استنفاد المسطرة الإدارية والقضائية للتحفيظ العقاري فلا يجوز للمحافظ العقاري إدراج أي تعرض آخر، لكون ذلك سيؤدي إلى تأييد المنازعة<sup>84</sup>. وعليه فإن مسطرة التعرض إنما شرعت من أجل حماية الحقوق الواردة على العقار موضوع التحفيظ وتحسين أصحابها من مواجهتهم بالأثر التطهيري للتحفيظ العقاري وفي ذلك ضمان لتأسيس رسوم عقارية مطابقة لواقع العقار المادي والقانوني، مما يبرر القوة التطهيرية للرسم العقاري.

### ثانياً: ارتكاز التحفيظ على العلنية يحمي العقار من المطالبة العينية

ترتكز عملية التحفيظ العقاري على علنية الإجراءات المكونة لمسطرة التحفيظ بأكملها، وذلك لكي تتاح فرصة الاطلاع لكل من يعنيه أمر التحفيظ والتدخل في الوقت المناسب من أجل حماية حقوقه على العقار محل التحفيظ، فهذه العلنية هي التي تبرر الحجية المطلقة التي أعطاها المشرع لقرار التحفيظ، وقوته التطهيرية في مواجهة الغير الذي لم يتدخل في المسطرة داخل الآجال القانونية المحددة بظهير التحفيظ العقاري، وهو ما يحمي العقار المحفظ من أي مطالبة عينية.

### ✓ التوازن بين الإشهار والتطهير القانوني للعقار

تجد قاعدة التطهير مشروعيتها<sup>85</sup> من خلال الإجراءات المتعددة التي يخضع لها قبل التحفيظ، خاصة منها عملية الإشهار الواسعة لجميع عمليات التحفيظ التي أقرها، إذ يقوم

84 - انظر حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 2013/10/24 في ملف عدد 2013/5/315، منشور بسلسلة فقه القضاء العقاري العدد الأول تحت عنوان (مستجدات قانون التحفيظ العقاري بين النص القانوني والعمل القضائي) مطبعة الأمنية 2014 ص347.

85 . أثار مشروعية الأثر التطهيري نقاشاً فقهيًا وظهر اتجاه مؤيد وآخر معارض؛ فالإتجاه المؤيد يمثله الدكتور مأمون الكزبري : " التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي " الجزء الأول م.س ص 84.

أما الإتجاه المعارض فيمثله شنان محمد : " عبثية الإبقاء على الأثر المطلق لقرار التحفيظ بعد الاستقلال " م.س ص 981 وما بعدها.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

المحافظ العقاري بمجرد توصله بالطلب بوضع ملخص له داخل أجل 10 أيام من تاريخ إيداعه، ويتم نشره بالجريدة الرسمية وتبليغ مضمونه إلى العموم بالوسائل المتاحة طبقاً للفصل 17 من ظ.ت.ع، لتتوالى بعد ذلك مجموعة من الإعلانات التي تخضع للإشهار والتعليق وأهمها: الإعلان عن التحديد؛ والإعلان عن انتهاء هذا التحديد؛ ونشر الخلاصة الإصلاحية.

فالآثر التطهيري لقرار التحفيظ يستمد قوته من عملية الإشهار الموسع التي تسبق اتخاذ قرار التحفيظ، مما يحقق توازناً بين الإشهار والآثر التطهيري للرسم العقاري، وقد حددت آليات النشر والإشهار في كل من الجريدة الرسمية؛ والتعليق بمصلحة المحافظة على الأملاك العقارية؛ ومقر السلطة المحلية؛ ولوحة الإعلانات بالمحكمة الابتدائية لموقع العقار، ثم الاستدعاءات الموجهة إلى طالب التحفيظ وذوي الحقوق العينية والتحملات العقارية المصرح بهم وكذا الجيران والمتدخلون في المسطرة والمتعرضون الذين سبق لهم أن سجلوا تعرضاتهم.

غير أن هذه الوسائل الإشهارية تحتاج لنوع من التقوية، ذلك أن عملية التعليق سواء بمصلحة المحافظة العقارية وبمقر السلطة المحلية وبالمحكمة الابتدائية لموقع العقار، تستهدف فقط المترددين على هذه المصالح، في حين أن أصحاب الحقوق الواردة على العقار موضوع مطلب التحفيظ قد لا يترددون على هذه الأماكن، وبالتالي لا يطلعون على الإعلانات المتعلقة بمطالب التحفيظ.

أما بخصوص الجريدة الرسمية، فبالرغم من كونها تعد أهم وسيلة للإشهار فإنها تبقى حبيسة المطبعة الرسمية بالعاصمة الرباط، ولا يمكن الاطلاع عليها إلا باقتناء نشرة

---

غير أن الاتجاه الأول في تقديرنا هو الأقرب إلى الصواب لكون هذا الآثر التطهيري لقرار التحفيظ يعد وسيلة أساسية لاستقرار الملكيات العقارية وتشجيع الاستثمارات، والمشروع كان واعياً بخطورة هذا القرار ففرض مسطرة خاصة ودقيقة تتعلق بالإشهار والتحديد والتعرضات لأجل إعلان عملية التحفيظ على أوسع نطاق وفتح المجال لكل من يدعي حقاً على العقار محل طلب التحفيظ في أن يتدخل في المسطرة داخل الأجل القانونية، وذلك بهدف خلق توازن بين الإشهار الموسع لإجراءات التحفيظ العقاري ومبدأ التطهير القانوني والمادي للعقار.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الاعلانات المتعلقة بالتحفيظ العقاري"، هذه النشرة التي لم يشملها النشر الإلكتروني الذي بادرت الأمانة العامة للحكومة إلى تطبيقه على "النشرة العامة" المتخصصة أساسا في النصوص القانونية، وكان على الأمانة العامة للحكومة الاهتمام أكثر ب"نشرة الاعلانات المتعلقة بالتحفيظ العقاري"، بالنظر للآثار القانونية المترتبة على نشر الإجراءات المتعلقة بمسطرة التحفيظ، من أجل تمكين المواطنين من تتبع هذه الجريدة والتدخل في كل مطلب تحفيظ يمس بحق من الحقوق المرتبطة بالعقار موضوع المطلب.

وهكذا تبقى وسائل الإشهار المقررة ب.ظ.ت.ع لا تحقق الغايات المرجوة منها بشكل كاف، لذلك فإن أهمية وخطورة الأثر التطهيري للرسم العقاري يجبر المشرع على التفكير في إضافة آليات تكميلية للجريدة الرسمية تكون مطابقة للواقع الاجتماعي للمعنيين بالتحفيظ وفي متناولهم من أجل تحقيق الإشهار الموسع، وذلك عن طريق الإشهار بالجرائد اليومية وطنية ومحلية واستعمال الوسائل الاتصال الحديثة في الإشهار كالموقع الإلكتروني الخاص بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية والخرائطية، وكذا تعليق الإعلانات بالعقار نفسه من أجل تسهيل الإطلاع عليها من طرف أصحاب الحقوق.

وهذه الوسائل الإشهارية هي التي تبرر سريان الأثر التطهيري على كل من لم يصح بحقوقه خلال سريان مسطرة التحفيظ العقاري وسواء كان خلفا عاما أو خلفا خاص، فقد سبق وأن أثير نقاش حول مدى سريان الأثر التطهيري على هذا الأخير، وذهب اتجاه<sup>86</sup> إلى استثنائه من سريان الفصل 62 من ظ.ت.ع عليه<sup>87</sup>، وحملته فقط المسؤولية عندما لا يتمسك بحقه خلال مسطرة التحفيظ في إطار الفصل 84<sup>88</sup>.

<sup>86</sup> . صدر قرار عن المجلس الأعلى عدد 5925 بتاريخ 29 دجنبر 1999 قرار منشور بمجلة الأملاك العدد 1 ص 200

<sup>87</sup> . القرار رقم 3778 المؤرخ في 04 شتنبر 2012 الغرفة المدنية القسم السابع الملف عدد 2010/7/1/4099 منشور بمجلة القضاء والقانون العدد 164 ص 251

<sup>88</sup> . انظر قرار محكمة النقض عدد 7.342 المؤرخ في : 2012/07/09 ملف مدني عدد 2012/7/1/3258 منشور بالمجلة المغربية في الفقه والقضاء العدد الثاني 2016 مطبعة الأمنية الرباط ص225.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

في حين أكد اتجاه آخر لقضاء محكمة النقض<sup>89</sup> على سريان قاعدة التطهير على الجميع بمن فيهم خلف البائع وعلى ضرورة التطبيق العام والشامل لقاعدة التطهير<sup>90</sup>، وهو التوجه السليم لأن فيه تأكيد لنهائية الرسم العقاري وقوته التطهيرية التي تحمي العقار من كل مطالبة عينية، مما يجعله ميزة أخرى تشجع كل مالك على إخضاع عقاره لمسطرة التحفيظ. ونتيجة لذلك فإن العقار المحفظ يكتسب حصانة مطلقة من أي مطالبة عينية بالحقوق المسجلة بغض النظر عن الأسباب التي حالت دون المطالبة بها في أوانها، وفي مقابل ذلك فقد خول المشرع للمتضرر من التحفيظ، الحق في إقامة دعوى شخصية بالتعويض عن الأضرار اللاحقة به جراء عملية التحفيظ<sup>91</sup>، بشرط ثبوت وجود تدليس

### ✓ . حماية العقار المحفظ من المطالبة العينية

يترتب عن الأثر التطهيري للرسم العقاري، اكتساب العقار لحصانة مطلقة ومؤبدة، ولا يمكن المطالبة العينية بالحقوق المسجلة بغض النظر عن الأسباب التي حالت دون المطالبة بها في أوانها، تفعيلا للصبغة النهائية للرسم العقاري وقوته التطهيرية، وفي مقابل ذلك فقد خول المشرع للمتضرر من التحفيظ، الحق في إقامة دعوى شخصية بالتعويض عن الأضرار اللاحقة به جراء عملية التحفيظ<sup>92</sup>، بشرط ثبوت وجود تدليس<sup>93</sup> وذلك طبقا للفقرتين الثانية والثالثة من الفصل 64 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07.

<sup>89</sup> . قرار عدد 37 الصادر بتاريخ 20/01/2015 في الملف المدني عدد 2812/1/1/2014 منشور بمجلة ملفات عقارية العدد الخاص بقضايا التحفيظ العقاري عدد5 لسنة 2015 ص 215.

<sup>90</sup> . قرار المجلس الأعلى عدد 61 بتاريخ 04/01/2006 منشور بمجلة الأملاك العدد 1 ص 197.

<sup>91</sup> . جاء في قرار المجلس الأعلى - محكمة النقض حاليا - قرار رقم 3353 المؤرخ في 08/11/2006 في الملف المدني عدد 1182.1.1.2006 منشور بكتاب عمر أزوكار : " التحفيظ العقاري في ضوء التشريع العقاري وقضاء محكمة النقض ص 514.

<sup>92</sup> . قرار المجلس الأعلى - محكمة النقض حاليا - رقم 3353 المؤرخ في 08/11/2006 في الملف المدني عدد 1182.1.1.2006 منشور بكتاب عمر أزوكار : " التحفيظ العقاري في ضوء التشريع العقاري وقضاء محكمة النقض ص 514.

<sup>93</sup> . نص المشرع المغربي على التدليس كعيب من عيوب الإرادة التعاقدية في الفصل 52 من قانون الالتزامات والعقود، ولم يحدد له تعريفا وقد عرفه الأستاذ مأمون الكزبري بكونه استعمال خديعة توقع الشخص في غلط يدفعه للتعاقد.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وقد كان المشرع موفقاً عندما أقفل باب المطالبة العينية بالعقار الذي تم تأسيس رسم عقاري له باسم الغير، وذلك من أجل تكريس مشروعية قرار المحافظ بتأسيس الرسم العقاري الذي مر بإجراءات طويلة ومعقدة ومساطر إشهار موسعة، في حين حاول التلطيف من هذا المبدأ تفعيلاً لمبادئ الإنصاف والعدالة وفتح باب المطالبة بالتعويض الشخصي عن الضرر الحاصل نتيجة تحفيظ العقار في اسم الغير وربطه بثبوت التدليس<sup>94</sup>.

في حين هناك من يرى<sup>95</sup> بأن المشرع لم يكن موفقاً في هذا المقتضى، وجانب بذلك اعتبارات العدالة والإنصاف، وأفرط في رعاية المستفيد من التحفيظ على حساب المتضرر منه، وأن عليه مراجعة هذا المقتضى وإقرار أحقية المتضرر من عملية التحفيظ في الحصول على التعويض متى ثبت استحقاقه وفقاً للقواعد العامة.

غير أن القول بإمكانية مناقشة حجج المتضرر من التحفيظ والترجيح بينها وبين حجج من حفظ العقار باسمه سيؤدي إلى المساس بحجية الرسم العقاري ونهائيته التي ينبني عليها نظام التحفيظ العقاري بأكمله، لكون إعادة مناقشة الحجج سيجعل من المطالبة تتعلق بحق عيني وليس بحق شخصي، ويزعزع الاستقرار الذي تسعى قواعد نظام التحفيظ العقاري خاصة منها قوة الرسم العقاري ونهائيته إلى تحقيقه.

إلا أنه في الواقع قد يلجأ طالب التحفيظ إلى استعمال وسائل تدليسية من أجل سلب حق مملوك للغير وتأسيس رسم عقاري في اسمه، في محاولة منه للاستفادة من الأثر التطهيري للرسم العقاري.

---

مأمون الكزبري : " نظرية الالتزام في ضوء قانون الالتزامات والعقود المغربي: ج 1 مصادر الالتزامات مطابع دار القلم بيروت طبعة 1974 ص 98.

94 - قرار عدد 3186 بتاريخ 2011/08/02 ملف مدني رقم : 2011/1/1/1229 منشور بمجلة القبس المغربية العدد الثالث السنة يوليوز 2012 ص 384.

95 . زكرياء العماري : " نهائية الرسم العقاري بين الإطلاق والتقييد - دراسة مركزة في الاستثناءات الواردة على قاعدة التطهير -" منشور بمنشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش العدد 41 السنة 2013 " مستجدات التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07" ص 213

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وإثبات التدليس يتأرجح بين السهولة والصعوبة بحسب الوسيلة المستعملة فيه، وبحسب طبيعة التصرف المعتمد عليه للقول بوجود ضرر ناتج عن تدليس، فإذا كان التدليس يؤخذ بمعناه الواسع ويسهل إثباته بالنسبة للمتضرر من عملية التحفيظ الذي تلقى الحق مباشرة من المستفيد من عملية التحفيظ، كما لو قام الولي بتحفيظ العقار المملوك للقاصر باسمه، أو إذا تعلق الأمر بعقار موهوب فقام الوهاب بتحفيظه في اسمه دون الإشارة إلى الهبة المترتبة على العقار موضوع مطلب التحفيظ، ففي هذه الحالة فإن مجرد كتمان طالب التحفيظ التصريح بمثل هذا الحق، كاف في حد ذاته لثبوت حالة التدليس التي تخول للمتضرر من عملية التحفيظ الحق في استحقاق التعويض<sup>96</sup>.

على خلاف الحالة التي لا يوجد هناك أي رابط مباشر بين حق المتضرر من التحفيظ والشخص المحفظ العقار باسمه، كالمنازعة في حق ملكية طالب التحفيظ أو في مداه وكذا في ادعاء استحقاق حق عيني وارد على العقار الذي تم تحفيظه، فقد يصعب على المتضرر إثبات وقوع تدليس من طالب التحفيظ، إلا إذا كان قد استعمل وثائق مزورة مثلا في تدعيم مطلبه.

وتجدر الإشارة إلى أن دعوى التعويض الناتج عن التحفيظ وفق الفصل 64 من ظ.ت.ع تعد دعوى مخولة فقط لمن فاتته إمكانية المطالبة بحقه خلال مسطرة التحفيظ العقاري، ولا يجوز لمن فاتته أجل التعرض أن يتقدم بهذه الدعوى<sup>97</sup>.

<sup>96</sup>. يتعين أن يكون التعويض كاملا وكافيا لتغطية الأضرار الحاصلة اذ نص الفصل 98 من ق.ل.ع على أن: "الضرر في الجرائم وأشباه الجرائم، هو الخسارة التي لحقت المدعي فعلا والمصروفات الضرورية التي اضطر أو سيضطر إلى إنفاقها لإصلاح نتائج الفعل الذي ارتكب إضرارا به، وكذلك ما حرم من نفع في دائرة الحدود العادية لنتائج هذا الفعل.

ويجب على المحكمة أن تقدر الأضرار بكيفية مختلفة حسبما تكون ناتجة عن خطأ المدين أو عن تدليسه".  
<sup>97</sup>. وهو ما سارت إليه محكمة النقض عندما اعتبرت بأن: "دعوى التعويض في إطار الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري إنما يكون مجالها لمن فاتته إمكانية المطالبة بحقه عينا لجريان مسطرة التحفيظ في غيبته، أما من كان طرفا في المسطرة المذكورة وانتهت بصدر حكم نهائي ضده لا يقر له بالحق المتنازع عليه، فإن حجية الشيء المقضي به للحكم تحول دون إمكان مناقشة ما قد يستظهر من حجج أخرى لإثبات ذلك الحق لصالحه..."

قرار عدد 05 الصادر بتاريخ 2015/01/06 في الملف المدني عدد 2014/1/1/3441 منشور بمجلة قضاء محكمة النقض عدد 79 سنة 2015 ص 27

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وعموما فإن المتضرر من عملية التحفيظ يكون له حق المطالبة بالتعويض عن ضياع حقوقه نتيجة التحفيظ من خلال أربع دعاوى كالتالي:

1. دعوى استرداد ما دفع بدون وجه حق ضد المالك؛ إذ يجوز لمن اشترى عقارا غير محفظ، وقام البائع بتحفيظ العقار في اسمه بعد البيع، أن يرجع عليه بدعوى ترمي إلى استرداد الثمن أو جزء من الثمن الذي دفعه تنفيذا لعقد البيع الذي أصبح لاغيا نتيجة التحفيظ العقاري وذلك في إطار دعوى الإثراء بلا سبب بناء على الفصل 70 من ق.ل.ع.

2. دعوى التعويض ضد المالك؛ ذلك أن الشخص الذي يقوم بتحفيظ عقار مملوك للغير أو من المفروض أن يؤول إلى الغير باسمه عن طريق استعمال التديليس أو الغش، يمكن أن يساءل في إطار المبادئ العامة للمسؤولية التقصيرية وفق الفصل 64 من ظ.ت.ع.

3. دعوى إدارية ضد الدولة؛ ذلك أنه إذا تضرر شخص من عملية التحفيظ وثبت أن الضرر الذي أصابه كان نتيجة السير المعيب لمرفق المحافظة العقارية أو نتيجة أخطاء ارتكبتها موظفوها، فله أن يساءل الدولة في إطار مقتضيات الفصل 79 من ق.ل.ع، كضياع وثائق مهمة أثناء قيام الموظف بمهامه المتعلقة بمسطرة التحفيظ.

4. دعوى شخصية ضد المحافظ على الملكية العقارية؛ إذ توجه الدعوى مباشرة ضد المحافظ على الأملاك العقارية باعتباره موظفا عموميا، والذي يسأل شخصا في ذمته المالية وذلك طبقا لمقتضيات الفصل 80 من ق.ل.ع، وكذا طبقا لمقتضيات الفصل 97 من ظ.ت.ع، إذ تثبت مسؤوليته عن الأخطاء المباشرة التي ارتكبتها وهو بصدد تأسيس الرسم العقاري، وينتج عنها ضرر للغير نتيجة إغفال ارتكبه المحافظ أو نتيجة بطلان ما ضمن بالرسم العقاري.

وفضلا عن حصانة العقار المحفظ من المطالبة العينية فإن العقار بمجرد تحفيظه يصبح محصنا من سريان التقادم عليه.

### الفقرة الثانية : تحصين العقار المحفظ من سريان التقادم عليه

يعد التقادم آلية تهدف إلى حماية المستفيد من وضع واقعي مستقر ضد كل مطالبة قضائية، وهو إما تقادم مكسب أو مسقط، فالتقادم المكسب هو الذي يسمح لحائز الحق

العيني أن يكتسب هذا الحق إذا استمرت حيازته مدة من الزمن المحدد في القانون، لذا يرتبط التقادم المكسب ارتباطا وثيقا بثبوت واقعة الحيازة الإستحقاقية وتوفر شروطها القانونية، أما التقادم المسقط فهو سبب يؤدي إلى انقضاء الحقوق الشخصية والعينية إذا سكت عنها صاحبها أو أهمل المطالبة بها مدة زمنية محددة، عدا حق الملكية فهو لا ينقضي بالتقادم المسقط<sup>98</sup>.

وقد شرع التقادم من أجل توفير استقرار التعامل في المجتمع وإشاعة الاطمئنان والثقة بين الأفراد، فيصبح الحق بعد مرور مدة من الزمن حقا مكتسبا، وتتجلى أهميته بشكل خاص في حل الإشكال المتعلق بإثبات حق ملكية العقارات غير المحفظة، إلا أنه عندما يتعلق الأمر بعقار محفظ فإن تطبيق قواعد التقادم والحيازة تتسم بنوع من الخصوصية.

### أولا : حماية العقار المحفظ من الحيازة والتقادم

ترتبط الحيازة بمؤسسة التقادم التي تعد آلية قانونية تمكن الحائز الذي استمرت حيازته على حق عيني عقاري لمدة محددة في القانون من أن يتمسك بكسبه لهذا الحق، وذلك راجع لكون نظام التقادم يرتبط بالحيازة الإستحقاقية، والذي يعد وسيلة لاكتساب الملكية بالنسبة للعقارات غير المحفظة.

إذ تخضع الملكية العقارية لقاعدة الحيازة التي تقتضي توفر مجموعة من الشروط حددها المشرع في المادة 240 من مدونة الحقوق العينية<sup>99</sup>، وهي التي تسمى كذلك "بشروط ثبوت الملكية" والتي يتعين توفرها مجتمعة.

<sup>98</sup> . مأمون الكزبري : " نظرية الالتزامات في ضوء قانون الالتزامات والعقود المغربي " م.س ص 515.

<sup>99</sup> . نصت المادة 240 على: " يشترط لصحة حيازة الحائز: . أن يكون واضعا يده على الملك؛

. أن يتصرف فيه تصرف المالك في ملكه؛

. أن ينسب الملك لنفسه، والناس ينسبونه إليه كذلك؛

. ألا ينازعه في ذلك منازع؛

. أن تستمر الحيازة طول المدة المقررة في القانون؛

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

فالحوز ينصرف إلى أن يضع الحائز يده بوجه شرعي على العقار المحوز، ويتحقق هذا الحوز بكل عمل مادي أو قانوني يفيد السيطرة الفعلية على العقار، ويشترط في حوز المشهود به أن ينقل من السلف إلى الخلف بعد الوفاة.

وتظهر أهمية الحوز في حالة سقوط بينات وحجج الأطراف وتراجع الشهود عن إسهادهم إذ يرجح الحكم لمن له الحوز ووضع اليد<sup>100</sup>، ويترتب عن ثبوت هذه الحيازة بشروطها المذكورة أنفا اكتساب الحائز لملكية العقار طبقا للمادة 260 من مدونة الحقوق العينية، والاستناد إليها في تقديم مطلب لتحفيظ العقار موضوع الحيازة.

إلا أنه إذا كان الحائز الشرعي يستفيد من وضع قانوني مريح في العقارات غير المحفظة، فإن الوضع يختلف في العقارات في طور التحفيظ، ذلك أن وضع الحائز يكون عاديا متى كان هو طالب التحفيظ إذ تنتهي المسطرة بتأسيس رسم عقاري باسمه، غير أنه إذا كان الحائز شخصا غير طالب التحفيظ، فإنه يتضرر من خضوع العقار لمسطرة التحفيظ وينشأ وضع استثنائي يتناقض مع قواعد حماية الحيازة الجاري بها العمل<sup>101</sup>، ذلك أن طالب التحفيظ في هذه الحالة يعد حائزا حيازة قانونية إلى أن يثبت العكس طبقا للمادة 263 من مدونة الحقوق العينية.

فحائز العقار إذا تراخى عن تقديم مطلب التحفيظ وتم تقديمه من طرف الغير، فإنه يصبح متعرضا ويقع عليه عبء إثبات تعرضه بحجج قوية، الشيء الذي يؤكد على أن حماية المالك لعقاره وإن توفرت لديه شروط حيازته فإنها لا تتأتى إلا بإخضاعه للتحفيظ العقاري.

وفي حالة وفاة الحائز يشترط بالإضافة إلى ذلك عدم العلم بالتقويت.

<sup>100</sup> . انظر مجموعة من القرارات الصادرة عن محكمة النقض والمتعلقة بالحيازة في العقار، عمر أزوكار : " التحفيظ

العقاري في ضوء التشريع العقاري وقضاء محكمة النقض " الطبعة الأولى 2014.1435 من ص 295 إلى 302

<sup>101</sup> . يوسف مختري . م.س ص 103

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وعند الحديث عن العقارات المحفظة فإنه لا يمكن القول بإمكانية إضفاء شروط الحيازة عليها من أجل اكتساب ملكيتها، وذلك بصريح المادة 261 من مدونة الحقوق العينية والتي استثنت العقارات المحفظة من دائرة العقارات التي تكتسب بالحيازة<sup>102</sup>، وذلك راجع بالأساس إلى أن العقار المحفظ يخضع لنظام قانوني خاص يكون فيه المالك القانوني للعقار هو المقيد بالرسم العقاري الخاص به، مهما طالت مدة حيازة الغير واجتمعت في حيازته جميع الشروط القانونية، لكونه محمي بمبدأ عدم سريان التقادم المكسب على الحقوق المسجلة بالرسم العقاري المنصوص عليه في الفصل 63 من ظ.ت.ع<sup>103</sup> والمادة 261 من مدونة الحقوق العينية، اعتبارا لكون التقادم يتعارض مع مبدأ الأثر التطهيري للرسم العقاري.

هذا فضلا عن أن مبدأ الأثر الإنشائي<sup>104</sup> يتنافى مع تطبيق نظرية الحيازة على العقارات المحفظة، فكيفما كان إهمال المالك لحقوقه المسجلة ومهما كانت حسن نية الحائز، فلا يمكن منح صفة مالك إلى شخص آخر غير الذي سجل اسمه في السجل العقاري، مهما طال زمن حيازته للعقار المحفظ أو أي حق عيني مسجل على الرسم العقاري، وذلك لعدم جواز سريان مرور الزمن<sup>105</sup>.

<sup>102</sup> حددت المادة 261 من مدونة الحقوق العينية الأملاك التي لا تكتسب بالحيازة في العقارات غير المحفظة إلى جانب كل من أملاك الدولة العامة والخاصة؛ الأملاك المحبسة؛ أملاك الجماعات الساللية؛ أملاك الجماعات المحلية والعقارات المحفظة والأملاك الأخرى المنصوص عليها صراحة في القانون.

<sup>103</sup> ينص الفصل 63 من ظ.ت.ع على : " إن التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المقيد، ولا يسقط أي حق من الحقوق العينية المقيدة بالرسم العقاري."

<sup>104</sup> عبد الغاني بنيحيى: " مبدأ الأثر الإنشائي للتقيد في الرسم العقاري وفق نظام التحفيظ العقاري المغربي " رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار السنة الجامعية 2010 . 2011 ص 24.

<sup>105</sup> على خلاف ما ذهب إليه أحد الباحثين من ضرورة اعتبار المالك الذي يهمل الاهتمام بالعقار واستغلاله فيما يعود بالنفع للبلاد والعباد لا يستحق أية حماية وإنما الذي يستحق الحماية هو الذي يحوز العقار ويعمل على المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية وقد حان الوقت لضرورة الاعتراف بالحيازة.

انظر الحسن فيداح : " ظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية: آثارها وسبل مواجهتها . دراسة مقارنة . " رسالة لنيل دبلوم

الدراسات العليا المعمقة في وحدة قانون العقود والعقار جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية

والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2003/2004 . ص 93.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وبالتالي فإن نطاق تطبيق نظام التقادم المستند إلى الحيازة إذا كان يسري على بعض العقارات غير المحفظة التي يعوز أصحابها السند لإثبات الملكية، فإن هذا النطاق أصبح يتقلص بفعل تدخل المشرع وبفعل تزايد عمليات التحفيظ الاختياري والإجباري، وقد اعتبر الأستاذ محمد خيرى<sup>106</sup> بأن التقادم ستتقلص أهميته أكثر باعتباره سببا من أسباب كسب الملكية في المجال العقاري عندما تنقرر إجبارية التحفيظ العقاري، وشمول أعمال التحديد لجميع المناطق غير المحفظة بمجموع أقاليم المملكة، وهو النهج الذي سار عليه المشرع في إطار الفرع السادس من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07.

وبما أن العقار المحفظ يبقى محصنا من الاكتساب بالتقادم، فما هي آثار التقادم المسقط عليه وعلى الحقوق الواردة عليه.

### ثانيا : عدم قابلية الحق في التقييد بالرسم العقاري للسقوط

يعد التقادم المسقط السبب الذي يؤدي إلى انقضاء الحقوق العينية والشخصية إذا سكت عنها صاحبها وأهمل المطالبة بها لمدة زمنية معينة، خاصة إذا تعلق الأمر بالعقارات غير المحفظة متى توافرت شروطها.

وفي هذا الإطار لا مجال لتطبيق التقادم المسقط على العقار المحفظ ولا على الحقوق العينية الواردة عليها، إذ لا يمكن أن يحتج ضد مالك العقار المقيد بالرسم العقاري بسقوط حقه في العقار بسبب تقاعسه عن حيازته لمدة معينة، أو لثبوت حيازة الغير لنفس العقار طيلة المدة المقررة قانونا، إذ أن العبرة بما هو مسجل بالرسم العقاري ولا يؤثر فيه حيازة الغير له ولو كان بحسن نية.

أما من جهة أخرى؛ فالتصرفات الواردة على العقار المحفظ لكي يكون لها وجود قانوني طبقا للفصل 66 من ظ.ت.ع، لا بد وأن يتم تقييدها بالرسم العقاري، إلا أن صاحب

<sup>106</sup> . محمد خيرى : " العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي " م.س ص 641 و 642.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الحق قد يتراخى في تقييده داخل الأجل، فهل يسقط حقه في هذا التقييد بمرور الأجل المقرر قانونا؟

باستقراء الفصول المنظمة لإشهار الحقوق العينية العقارية خاصة الفصول من 65 إلى 68 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07، يتبين بأن المشرع وإن كان قد حدد أجلا للتقييد في الفصل 65 مكرر من ظ.ت.ع في 3 أشهر فإنه لم يربطه بجزء السقوط، بل حدد جزاء أداء المتعاس غرامة مالية تصاعدية فقط، مما يفيد بأن الحق في القيد بالرسم العقاري يبقى حقا مطلقا ودائما ولا يمكن أن يسقط بمرور الزمن، فالتقييد بالرسم العقاري يعد مجرد إجراء إداري لا يطاله التقادم ويمكن القيام به في أي وقت مادامت شروطه متوفرة<sup>107</sup>، وهو ما أكدته محكمة النقض<sup>108</sup>.

وبالمقابل اعتبر الأستاذ مأمون الكزبري<sup>109</sup> بأن الحق في التسجيل يتقادم بمرور خمسة عشر سنة من تاريخ العقد استنادا إلى الفصل 387 من ق.ل.ع، وذلك اعتبارا لكون الفعل الموجب للضمان قد تحقق منذ تاريخ العقد طبقا للفصل 380 من ق.ل.ع.

<sup>107</sup> محمد خيري : "العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي" م.س ص 431

<sup>108</sup> . وجاء في قرار محكمة النقض أنه " إذا كان موضوع الدعوى لا يتعلق بإتمام البيع بقدر ما يتعلق بتسجيله في الرسم العقاري فإن المحكمة عللت قضاءها بأن الطرفين أنجزا عقد البيع ويلتزمان من المحافظ العقاري على الأملاك العقارية والرهون بتسجيله بالرسم العقاري وأن الأمر يتعلق بمجرد إجراء إداري لا يتقادم، يكون قرارها معللا تعليلا كافيا ولم يخرق الفصل 387 من ق.ل.ع".

قرار محكمة النقض عدد 2076 المؤرخ في 24 أبريل 2012 الغرفة المدنية القسم الرابع الملف عدد 2011/4/1/1287 المنشورة قاعدته بمجلة قضاء محكمة الاستئناف بالرباط عدد 3 السنة 2013 ص 124 جاء في قرار آخر أنه : " لكن ردا على الوسيلة أعلاه فإن الأمر في النازلة إنما يتعلق بتقييد حق عيني بالرسم العقاري، وهو إجراء لا يطاله التقادم وهو ما عللت به المحكمة قضاءها وعن صواب" القرار عدد 454 الصادر بتاريخ 17 شتنبر 2013 في الملف المدني عدد 2013/1/1/1684 منشور بمجلة ملفات عقارية عدد 3 ص 129.

<sup>109</sup> . مأمون الكزبري : " التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي " جزء 1 م.س ص

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وقد ميزت محكمة النقض<sup>110</sup> بين الحق في التقييد باعتباره مجرد إجراء إداري وبين دعوى صحة التصرف، إذ أن الحق في التقييد لا يسري عليه التقادم ويمكن القيام به في أي وقت مادامت شروطه متوفرة، والمشرع لم يحدد أجلا تسقط بمروره هذه الإجراءات على الرغم من وجوب القيام بهذا التقييد، أما دعوى صحة التصرف الموجب للتقييد فهي التي يمكن أن تتأثر بالتقادم، على اعتبار أن التصرف إذا كان صحيحا يثبت لصاحبه الحق في تقييده وقت ما شاء ودون اعتبار لمدة التقادم، والجزاء الوحيد الذي قد يتعرض له هو أدائه لغرامة التأخير المقررة في الفصل 65 مكرر من ظ.ت.ع.

وقد ميز الأستاذ محمد ابن الحاج السلمي<sup>111</sup> كذلك بين الحق في التقييد والحق موضوع التقييد وبين دعوى المطالبة بالحق أو المطالبة بالتقييد، معتبرا بأن الحق في التقييد هو من النظام العام ولا يمكن تعطيل أمر المشرع والتذرع بأي تقادم كان، أما الحق موضوع التقييد الذي قد يكون أحد الحقوق العينية أو الشخصية التي تكون محل تصرفات أو التزامات تعاقدية وإرادية، أو موضوع أحكام قضائية مكتسبة لقوة الشيء المقضي به فإنه لا يطاله التقادم<sup>112</sup> هذا من جهة.

<sup>110</sup> . جاء في قرار رقم 528 عن المجلس الأعلى سابقا - محكمة النقض حاليا - بأن : " دعوى صحة البيع هي التي

تتقادم أما إجراء تسجيل البيع فلا يتقادم..."

قرار رقم 528 صادر عن الغرفة المدنية للمجلس الأعلى سابقا - محكمة النقض حاليا - بتاريخ 21 شتنبر 1977

مذكور بكتاب محمد خيرى م.س ص 431

<sup>111</sup> . محمد ابن الحاج السلمي. م.س ص 408

<sup>112</sup> . وقد ذهبت محكمة النقض إلى اعتبار أن " دعوى إتمام إجراءات البيع وإن كانت دعوى شخصية فإنها توول إلى

دعوى عقارية تستهدف ضمان نقل الملكية إلى المشتري والتي لا تتحقق إلا بالتسجيل بالرسم العقاري، وبالتالي فهي دعوى غير خاضعة للتقادم، وأن المحكمة صنفت دعوى الطاعن ضمن الدعوى الناشئة عن الالتزام وأخضعتها للفصل 387 من ق.ل.ع، والحال أنها دعوى عقارية مآلا، مناطها نقل الملكية بالتسجيل بالصك العقاري لا يطالها التقادم".

قرار عدد 3531 صدر بتاريخ 23 غشت 2011 في الملف المدني عدد: 2010/7/1/1098 منشور بمجلة

قضاء محكمة النقض العدد 75 ص 41.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

أما من جهة أخرى، فقد يضطر المستفيد إلى اللجوء إلى القضاء وذلك عند تعذر تقييد الحق، إما بسبب عدم توفر الحق موضوع التقييد على جميع الشروط القانونية والشكلية والموضوعية، فيتم إقامة دعوى المطالبة بالحق موضوع التقييد وهذه الدعوى هي التي يمكن أن يطالها التقادم، لكون موضوع الدعوى هو المطالبة بالحق نفسه وهي دعوى ناشئة أصلا عن الالتزام.

أما عندما تكون الحقوق موضوع التقييد مستجمة للشروط القانونية ويكون تقييدها غير ممكن لوجود عائق يحول دون ذلك، فإن المستفيد يكون ملزما باللجوء إلى القضاء من أجل المطالبة بتقييد حقه بعد أن يتم رفض ذلك، هذه الدعوى بدورها لا يطالها التقادم لكونها غالبا ما تكون من قبيل دعوى الضمان.

واعتبارا لذلك فإن المميزات التي يتمتع بها الرسم العقاري المستمدة من قوته ومن نهائيته التي تجعل العقار محصنا من أي مطالبة عينية ومن سريان التقادم عليه وعلى الحقوق الواردة عليه، تشجع الملاك على الإقبال على تحفيظ عقاراتهم من أجل التمتع بهذه الحماية وضمان استقرار ملكيتهم للعقار المحفظ، مما يساهم في الرفع من وثيرة التحفيظ.

---

وفي قرار آخر اعتبرت أنه: "... وبخصوص الدفع بالتقادم فإنه وإن كانت الدعوى شخصية ترمي إلى إلزام البائع بتمكين المشتري المطلوب من عقد البيع النهائي إلا أنها توول إلى حق عيني عقاري وتعتبر دعوى استحقاقية لا يطالها التقادم".

قرار محكمة النقض عدد 7.158 المؤرخ في 2013/09/04 في الملف المدني عدد 2012.7.13007 منشور بالموقع الإلكتروني [www.mahkamaty.com](http://www.mahkamaty.com) اطلع عليه بتاريخ 2017/08/08

. وفي قرار آخر جاء فيه مايلي: " ... وأن عدم المطالبة بهذا التقييد لمدة خمسين سنة على فرض ذلك، لا يسقط حقهم في هذا الطلب لأن التسجيل بالسجلات العقارية لا يتقادم".

قرار عدد 1640 صدر بتاريخ 6 ماي 2009 في الملف عدد: 2006/1/1/3671 منشور بنشرة قرارات المجلس الأعلى المتخصصة الغرفة المدنية. الجزء الأول 2007 ص 107.

. وفي قرار ثالث جاء فيه بأن: "مطالبة المشتري البائع بتسجيل عقد البيع بالرسم العقاري لا يطالها التقادم".

قرار عدد 3044 صدر بتاريخ 1991/12/11 في الملف المدني عدد 87/548 غير منشور.

## المطلب الثاني :

### تكريس ثبات الرسم العقاري تدعيما لدوره الحمائي

يستمد الرسم العقاري قوته من دقة إجراءات التحفيظ التي تسبق تأسيسه، وكذا القواعد التي يقوم عليها من تطهير وعدم سريان التقادم عليه، لكي يشكل دعامة متينة لتقييد التصرفات والتغييرات التي تطل الحقوق المتعلقة بالعقار المحفظ ومنحها قوة في الإثبات. لذلك فالمشرع عندما عرّف التحفيظ في الفصل الأول من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07، قام بتوسيع مفهومه ليشمل مسطرة التحفيظ وما يترتب عنها من تأسيس رسم عقاري مطهر، وكذا تقييد التصرفات الواردة على الحقوق العينية أو التحملات المتعلقة بالعقار في الرسم العقاري .

فالرسم العقاري يشكل الحالة المدنية للعقار، إذ تقيده به جميع الأفعال الإرادية والاتفاقات التعاقدية الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الاعتراف به أو تغييره أو إسقاطه، تحت طائلة اعتبارها غير منتجة لأي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد طبقا لمقتضات الفصل 67 من ظ.ت.ع، وهو ما يسمى بالأثر الإنشائي للحق محل التقييد والذي جاء كمثبت لقوة الرسم العقاري (الفقرة الأولى) وذلك في سبيل خلق تطابق بين ماهو واقعي وما هو مقيد بالرسم العقاري، مما يفرض الحفاظ على هذه الرسوم مطابقة للواقع من خلال تحيينها بشكل مستمر (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى : أهمية الأثر الإنشائي للتقييد بالرسم العقاري

يرتبط استقرار المعاملات بضمان تطابق تام بين الواقع المادي للعقار والمعطيات المضمنة بالرسم العقاري الخاص به، فبعد أن يتم إخضاع العقار إلى مسطرة التحفيظ التي ينتج عنها تأسيس رسم عقاري نهائي ومطهر، تبقى حماية الحقوق الواردة على هذا العقار المحفظ تفرض نفسها من أجل تحقيق هذا الاستقرار المنشود، لذلك اهتم المشرع بهذه المرحلة وأكد على ضرورة تقييد كل الحقوق الواردة على عقار محفظ بالرسم العقاري.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

فالحق العيني لا يمكن أن ينشأ سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بتقييده في الرسم العقاري ومن تاريخ هذا التقييد<sup>113</sup>، ويبقى التصرف الذي لم يتم تقييده لا يتوفر على حجية قانونية مهما كانت المستندات المعتمد عليها لإنشاء هذا الحق، في حين أن التصرف الذي يتم تقييده يصبح الحق بمقتضاه موجودا وثابتا، وذلك إعمالا لمبدأ الأثر الإنشائي للتقييد الذي كرسته الفصول 65 و 66 و 67 من ظ.ت.ع.

ويترتب على الأثر الإنشائي للتقييد بالرسم العقاري منح الحق موضوع التقييد قوة ثبوتية (أولا) بحيث يمكن الاحتجاج به بين المتعاقدين وفي مواجهة الأغيار، غير أن ذلك رهين بوجود تسلسل في التقييدات الواردة على العقار المحفظ (ثانيا).

### أولا ( القوة الثبوتية للتقييد بالرسم العقاري

يرتبط وجود التصرف الوارد على عقار محفظ بتقييده بالرسم العقاري، وفي المقابل فالتصرف الذي لم يقع تقييده يبقى حق صاحبه معلقا إلى أن يتم التقييد، وهذا هو الأثر المنشئ للتقييد، وعند إقرار هذا التقييد من طرف المحافظ على الأملاك العقارية فإنه يصبح حجة رسمية على وجود الحق في مواجهة الجميع مما يدل على أن للتقييد حجة وقوة في الإثبات وهو ما يطلق عليه "حجية التقييد"<sup>114</sup> بالرسم العقاري<sup>115</sup>.

<sup>113</sup> . إلا أن بعض الحقوق تبقى مستثناة من سريان الأثر الإنشائي للتقييد عليها، إذ تعتبر موجودة ولو قبل تقييدها بالرسم العقاري، وأهمها: الامتيازات العقارية طبقا للفصل 143 من مدونة الحقوق العينية، والارتفاقات الطبيعية والقانونية طبقا للفصلين 39 و 40 من م.ح.ع، وكذا الحقوق العامة للدولة على المياه بمقتضى القانون رقم 10.95 المتعلق بالماء الصادر بتنفيذه الظهير رقم 1.95.154 بتاريخ 16 غشت 1995، وأخرى تعد قائمة وموجودة قبل تقييدها بالرسم العقاري، وتتعلق بالمصلحة الخاصة وتتمثل في: الرهن الرسمي المؤجل (طبقا للفصل 184 من مدونة الحقوق العينية)، وانتقال الحقوق العقارية بسبب الوفاة، لكون الورثة يحلون محل مورثهم بقوة القانون بمجرد وفاته ولو قبل تقييد إراثهم بالرسم العقاري، غير أنهم ملزمون بمباشرة إجراءات التقييد بالرسم العقاري حتى يتمكنوا من التصرف في هذه العقارات تصرفا صحيحا.

<sup>114</sup> - وقد ذهبت محكمة النقض في قرارها عدد 107 إلى اعتبار أنه : "مادام حق العمرى حقا عينيا واردا على منفعة عقار محفظ، فإنه لا يكون له وجود ولا يحتج به في مواجهة الغير إلا عن طريق تسجيله وابتداءا من تاريخ التسجيل". قرار محكمة النقض عدد 107 ملف رقم 504/2/1/2011 بتاريخ 2013/02/12 منشور بمجلة ملفات عقارية لمحكمة النقض عدد 3.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وبالنظر لخطورة هذا الإجراء الإداري فإن المحافظ على الأملاك العقارية يبقى حريصا على مراقبة الوثائق المؤيدة للطلب<sup>116</sup>، وكذا هوية المفوت وأهليته خاصة إذا تعلق الأمر بعقود عرفية، مما حدا بالمحافظ العام إلى إصدار مذكرة<sup>117</sup> يحث فيها المحافظين على الأملاك العقارية على ضرورة الحرص الشديد أثناء تقييدهم للعقود العرفية المصححة بالإمضاء ومراقبتها.

والمحافظ على الأملاك العقارية لا يقوم تلقائيا بعملية التقييد، وإنما يتم بناء على طلب من المعني بالأمر، يتقدم به إلى المحافظة العقارية المختصة في شكل قائمة، تتضمن وجوبا البيانات المنصوص عليها في الفصل 69 من ظ.ت.ع مرفقة بالعقود والمحركات المطلوب تقييدها، والغاية من هذه القائمة هي التأكد من موافقة البائع على إجراء تقييد العقد وذلك عملا بقاعدة تسلسل التقييدات.

إذ يشترط أن يكون كل حق عيني يطلب تقييده قد تم تلقيه مباشرة ممن يكون العقار أو الحق العيني مسجلا على اسمه، وتبرز أهمية هذا المبدأ في البيع العقاري ذلك أن عقد البيع يعد غير كاف لنقل الملكية، فبالإضافة إلى أنه يعد من العقود الشكلية طبقا للفصل

---

<sup>115</sup> . لا بد من الإشارة إلى أن حجية الرسم العقاري ترتبط فقط بالرسم الأصلي ولا تمتد إلى الرسم الفرعي المستخرج منه، إذ يكفي التقييد بالرسم العقاري الأصلي لينتج أثره.

وهذا ما أكدته محكمة النقض في إحدى قراراتها إذ جاء فيه : "حيث صح ما نعتة الوسيلة، ذلك أن حجية الرسم العقاري المنصوص عليها بالفصل 62 من ظهير 1913/08/12 المتعلق بالتحفيظ العقاري قاصرة على الرسم الأصلي المؤسس بعد انتهاء المسطرة الإدارية والقضائية، ولا تمتد إلى ما يستخرج منه من رسوم عقارية متفرعة عنه حيث يبقى لكل من اكتسب حقا عينيا على الرسم الأصلي أن يطالب بتضمينه بالرسم الفرعي...".

قرار محكمة النقض عدد 3/248 المؤرخ في : 2013/05/07 ملف مدني عدد : 2011/3/1/3424 غير منشور

<sup>116</sup> . اعتبر أحد الباحثين بأن الحجية التي تتمتع بها التقييدات هي نتيجة لرقابة المشروعية التي يمارسها المحافظ وليس نتيجة للإجراء كإجراء مادي.

- EL Mernissi (med), la notion de publicité foncière, étude comparé de droit français et marocain ; thèse de doctorat, paris 1928 p 111.

<sup>117</sup> . مذكرة عدد 5299 صادرة بتاريخ 6 نونبر 2001 منشورة بسلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية تحت عنوان القواعد الموضوعية والشكلية في مساطر المنازعات العقارية الجزء 3 ص327.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

489 من ق.ل.ع<sup>118</sup> والمادة 4 من مدونة الحقوق العينية<sup>119</sup>، أوجب المشرع تقييده بالرسم العقاري، فتاريخ العقود الواردة على العقار المحفظ لا تلعب مبدئياً أي دور مادامت الأسبقية تكون لعقد البيع<sup>120</sup> الذي تم تقييده بالرسم العقاري<sup>121</sup> طبقاً للفصل 67 من ظ.ت.ع، لكون التقييد هو الذي ينقل ملكية العقار المحفظ وليس العقد<sup>122</sup>.

لذلك فإن المشتري الذي لم يتم تقييد عقد شرائه بالرسم العقاري لتماطل البائع، يجوز له اللجوء إلى القضاء من أجل استصدار حكم يلزم هذا الأخير بالوفاء بالتزامه، وتمكينه من ملكية المبيع بتقييد هذا البيع وذلك طبقاً لمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 67 من ظ.ت.ع.

<sup>118</sup> . نص الفصل 489 من ق.ل.ع على أن : " إذا كان المبيع عقاراً أو حقوقاً عقارية أو أشياء أخرى يمكن رهنها رسمياً، وجب أن يجري البيع كتابة في محرر ثابت التاريخ. ولا يكون له أثر في مواجهة الغير إلا إذا سجل في الشكل المحدد بمقتضى القانون".

<sup>119</sup> - نصت المادة 4 في فقرتها الأولى على أنه : " يجب أن تحرر- تحت طائلة البطلان - جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بموجب محرر رسمي، أو بمحرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض ما لن ينص قانون خاص على خلاف ذلك".

لا بد من الإشارة إلى أن مجاء بمقتضيات المادة 4 من مدونة الحقوق العينية إنما كان نتيجة التدرج في فرض شكلية الكتابة عن طريق قوانين خاصة سابقة على المدونة وهي قانون 44.00 المتعلق ببيع العقار في طور الانجاز وقانون 18.00 المتعلق بالنظام لمطبق على الملكية المشتركة وقانون 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار.

<sup>120</sup> . من أجل التوسع بخصوص بيع العقار المحفظ انظر المراجع التالية :  
محمد الكشور : " بيع العقار بين الرضائية والشكل دراسة في أحكام الفقه الإسلامي وفي القانون الوضعي وفي مواقف القضاء" مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء الطبعة الأولى 1997 ص 93.  
فاطمة هرياز : " إشكالية بيع العقار المحفظ" رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 1995/1996.

نفيسة ابريك : " شكلية بيع العقار المحفظ في التشريع المغربي" رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص وحدة قانون أعمال كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2000/1999.  
<sup>121</sup> محمد الكشور : " بيع العقار بين الرضائية والشكل دراسة في أحكام الفقه الإسلامي وفي القانون الوضعي وفي مواقف القضاء" م.س ص 93.

<sup>122</sup> . وهو ما أكدته محكمة النقض في قرارها عدد 17 الصادر بتاريخ 21 يناير 2014 في الملف المدني عدد 2013/7/1/516 منشور بنشرة قرارات محكمة النقض -الغرفة المدنية- العدد 15 سنة 2014 ص 16.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

غير أنه إذا تصرف البائع في العقار ببيعه لمشتري ثان وقام هذا الأخير بتقييد شرائه قبل المشتري الأول، فلا يبقى لهذا الأخير سوى حق شخصي في مواجهة البائع، إلا إذا قام بالطعن في صحة السند الذي اعتمد عليه المشتري الثاني أو أدلى بما يفيد بطلان التقييد أو عند ثبوت صورية العقد.

ومن أجل حماية الحقوق الواردة على العقار المحفظ وتفعيلا لمبدأ الأثر الإنشائي للتقييد فقد ربط المشرع التقييدات بأجل حدد في ثلاثة أشهر تحت طائلة أداء غرامة عن التأخير وفقا لما هو مفصل بالفصل 65 مكرر من ظ.ت.ع<sup>123</sup>.

لا شك إذن في ثبوت قوة التقييدات بالرسم العقاري وحجيتها وحصانتها، إلا أن بعض سيئي النية استغلوا هذا المبدأ في الترامي على حقوق الناس في غفلة منهم، باستعمال وسائل احتيالية من أجل تقييد حقوقهم في اسمهم والإستفادة من الأثر الإنشائي للتقييد بالرسم العقاري غير أن هذه القوة والحجية ليست مطلقة<sup>124</sup>، لكونها ترتبط بقيمة التصرف الذي قام عليه التسجيل وتتبعها في الوجود والعدم وفي الصحة والبطلان، فإذا كان مشوبا بعيب يبرر

123 - وتجدر الإشارة إلى أن هناك من اعتبر بأن هذا الفصل يتعلق بأجل تقييد الأحكام القضائية دون الأوامر الرئاسية سواء كانت بناء على طلب أو استعجالية، مما يفيد بأنها غير مشمولة بالأجل المنصوص عليه في الفصل 65 مكرر، وذلك اعتبارا لكونها مجرد أوامر قضائية مؤقتة أو وقتية غايتها المحافظة على الحق إلى حين انجاز التقييد النهائي بالرسم العقاري، ومن تم فإن تنصيب المشرع على أجل 30 سنة لتنفيذ الأحكام القضائية طبقا لمقتضيات نص مسطري عام وهو الفصل 428 من ق.م.م، يقيدته أجل 3 أشهر المنصوص عليه في نص خاص وهو الفصل 65 مكرر من ظ.ت.ع، مع وجود اختلاف في الجزاء بين النصين المذكورين، فالأول يترتب عنه سقوط حق المحكوم لفائدته في المطالبة بتنفيذه، في حين أن الثاني ينتج عنه جزاء قانوني وهو أداء ذعيرة مالية.

حسن فتوخ : " دور المحافظ العقاري في مراقبة السندات المدلى بها تدعيما لطلبات التقييد" مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض العدد 21 تحت عنوان نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية قراءة في مستجدات القانون رقم 14.07، الطبعة الأولى 2015 ص 188.

124 - المختار العطار : " المخاطر المهددة لمشتري العقار عند عدم تقييد حقه بالرسم العقاري" مداخلة في إطار ندوة العقار والتنمية المجالية بمدينة تزنييت أشغال اليوم الدراسي الذي نظمه المجلس البلدي لمدينة تزنييت ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش يوم السبت 13 ماي 2006 الطبعة الأولى 2006 ص 67.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

بطلانه أو إبطاله أصبح التقييد بدوره عرضة للتشطيب<sup>125</sup>، لذلك منح المشرع لهذه التقييدات اللاحقة لتأسيس الرسم العقاري قوة إثباتية نسبية، حتى لا تصير عائقا أمام تصحيح الأمور المخالفة للقانون، فالحجية ترتبط ارتباطا وثيقا بصحة التصرف الذي كان أساسا للتقييد<sup>126</sup>.

إلا أن صحة أو عدم صحة التصرف لا يعد المعيار الوحيد للقول بصحة أو عدم صحة التقييد، بل هناك معيار ثان يتمثل في حسن أو سوء نية الشخص المقيد، وقد تدبب موقف القضاء في مدى اعتبار حسن النية أو سوءها في إقرار بطلان التقييد، إذ أن محكمة النقض تقر تارة بأن حسن نية المشتري لا تجعل التصرف في منأى عن التشطيب من الرسم العقاري أمام ثبوت زورية العقد<sup>127</sup>، الشيء الذي يؤدي إلى إبطال جميع التقييدات اللاحقة<sup>128</sup>، وتارة تذهب إلى أن زورية التصرف لا يبطل التقييد في الرسم العقاري ما لم يكن الغير المقيد سيئ النية<sup>129</sup>.

في حين ذهب أحد الفقهاء<sup>130</sup> إلى أن التصريح ببطلان تقييد ما أو الحكم بإبطاله لا يؤدي بالضرورة إلى بطلان أو إبطال التقييد اللاحق له والذي استتبط منه، ولا يطل البطلان أو الإبطال حقوق الغير المقيد عن حسن نية بأي حال من الأحوال، إذ تتحول فقط

125 . مأمون الكزبري: "التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية" م.س ص 166.

126 . عبد المجيد أسويق: "التقييدات على الرسوم العقارية وفق مستجدات القانون 14.07" رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2013/2014 ص 102.

127 . قرار المجلس الأعلى - محكمة النقض حاليا - عدد 3973 المؤرخ في 2003/12/30 ملف مدني عدد 2002.1.1.3225 منشور بكتاب عمر أزوكار: "التقييدات والتشطيبات في الرسم العقاري" م.س ص 213.

128 . قرار محكمة النقض عدد 2558 المؤرخ في 2008/07/02 ملف مدني عدد 2006/2/1/3026 منشور بكتاب عمر أزوكار: "التقييدات والتشطيبات في الرسم العقاري" م.س ص 216.

129 . قرار محكمة النقض عدد 277 المؤرخ في 2007/11/28 ملف مدني عدد 2007/3/1/2664 وقرار محكمة

النقض بغرفتين مجتمعتين المدنية والتجارية عدد 170 بتاريخ 2013/03/20 في الملف المدني 2012/1/1/2820

، منشور بكتاب عمر أزوكار: "التقييدات والتشطيبات في الرسم العقاري" م.س ص 217 إلى 219.

130 . محمد ابن الحاج السلمي: "التقييد والتشطيب بالسجلات العقارية ... " م.س ص 280 و 281.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

حقوق المدعي إلى حقوق شخصية للمطالبة باسترداد ما دفع والتعويض عن الأضرار اللاحقة به.

وقد حاول المشرع حسم هذا الخلاف من خلال المادة 2 من مدونة الحقوق العينية<sup>131</sup>، والتي اعترف فيها بحجية التقييدات في مواجهة الغير حسن النية وهو نفس المبدأ الذي أقره الفصل 66 من ظ.ت.ع، غير أنه عند ثبوت استعمال التدليس أو وثيقة أو سند مزور يفيد بأن المالك باع العقار وقام المشتري بتقييد بيعه بالرسم العقاري، فإن صاحب الحق له أن يطالب ببطلان العقد والتشطيب على هذا التقييد، على أن يمارس هذا الحق خلال أجل 4 سنوات من تاريخ التقييد، تحت طائلة سقوط حقه في المطالبة بالبطلان والتشطيب ويضيع حقه المشروع بذريعة أن المشتري حسن النية.

وهذه المادة وإن كانت تهدف إلى ضمان استقرار المعاملات وثبات الحقوق المقيدة بالرسم العقاري، فإنها فتحت مجالاً للاحتيال واستعمال التزوير من أجل الترامي على أملاك الأغيار، مستغلين ظروفهم التي تفرض عليهم التواجد بعيداً عن أملاكهم ليفاجأوا بضياعها<sup>132</sup> ويصبح من المستحيل استرجاعها استناداً إلى المادة 2 من م.ح.ع، وفي ذلك تأثير سلبي على حماية الملكية، لهذا تقدمت الفرق البرلمانية سواء بمجلس النواب أو

131 - نصت المادة 2 من مدونة الحقوق العينية على: "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 فعلاً صاحب الحقوق المبينة فيها.

إن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيب 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 التشطيب عليه."

132 . قام عدد من المغاربة المقيمين بالخارج بمراسلة صاحب الجلالة الملك محمد السادس عن طريق الجمعية التي تحمل اسم " من أجل قانون وعدالة في المغرب" التي يوجد مقرها في بلدة فيراركيس غرب مدينة ليون الفرنسية، حول ما أسمته بالوسائل الخبيثة والشنيعية التي يتم توظيفها أمام المحاكم المغربية للاستيلاء على العقارات التي يمتلكها الأغيار ضداً على القانون، معتبرين بأن أعضاء المافيا يعمدون إلى استعمال وثائق مزورة وإخفاء الملفات، كما انتقدت الجمعية التصويت على قانون ينص على تقادم التزوير في الوثائق المعتمدة في تحفيظ العقارات أو تزوير التعديلات التي يتم إلحاقها بالرسوم العقارية وأن ذلك يشكل كارثة اجتماعية بكل المقاييس.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

بمجلس المستشارين مقترحات قوانين<sup>133</sup> لتعديل الفقرة الثانية من المادة 2 من م.ح.ع، ويمكن تصنيفها إلى اتجاهين، الأول يرمي إلى إلغاء هذا الأجل ويجعل المطالبة بالتنشيط على الحقوق المسجلة بالرسم العقاري مطلقة دون ربطها بأجل، وفي ذلك عدم استقرار لصاحب الحق المقيد، وتأثير مباشر على مبدأ الأثر الإنشائي للرسم العقاري وحجية الحقوق المقيدة عليه في مواجهة الغير، إذ تبقى وضعية صاحب الحق متذبذبة ومهددة في كل وقت وحين، والثاني يهدف إلى رفع الأجل المحدد في أربع سنوات إلى عشر سنوات مع جعل الأجل يسري من تاريخ العلم ويقع عليه عبء إثبات العلم في ذلك التاريخ.

وفي إطار آخر فإن المادة 2 من المدونة أصبحت تطرح إشكالا في علاقتها بالفصل 66 من ظ.ت.ع، فبينما ينص هذا الأخير على أن للقيود حجة مطلقة تجاه الغير حسن النية من حيث الأصل، وبالتالي فلا يمكن تصور التنشيط على هذه القيود، جاءت المادة 2 المذكورة أعلاه للتخفيف من هذه الحجة المطلقة، فاعتبرت القيود المضمنة بالسجلات العقارية لها حجة نسبية خلال أربع سنوات من تاريخ التقييد وحجة مطلقة بعد مرور أربع سنوات من هذا التاريخ<sup>134</sup>، وقد اقترح أحد الباحثين<sup>135</sup> إلغاء الفقرة الثانية من المادة 2 من المدونة التي وصفها بالخطيرة، اعتبارا لكونها جاءت من أجل تجاوز ما سار

<sup>133</sup> - مقترح قانون تقدم به الفريق الاشتراكي بمجلس المستشارين بتاريخ 24 نوفمبر 2015.

مقترح قانون تقدم به فريق الاتحاد الدستوري بمجلس النواب بتاريخ 21 يناير 2016.

مقترح قانون تقدم به فريق العدالة والتنمية بتاريخ 16 مارس 2016.

مقترح قانون تقدمت به فرق الأغلبية بمجلس النواب بتاريخ 14 يوليو 2017.

مقترح قانون تقدمت به مجموعة الكونفدالية الديمقراطية للشغل بمجلس النواب بتاريخ 2 غشت 2017.

<sup>134</sup> . فاتحة الطحاوي : " أي حماية قانونية للمقيد حسن النية في ظل القانون العقاري 14.07 و 39.08 " مقال منشور

بأشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016 بوجدة بعنوان (العقار والتعمير والاستثمار) الجزء الأول

مطبوعة المعارف الجديدة الرباط الطبعة الأولى 2017 ص 353 و 354.

<sup>135</sup> . الميلودي العابد العمراني : "دراسات رسمية للرسالة الملكية بتاريخ 30 دجنبر 2016" مداخلة في أشغال ندوة بعنوان

(ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير الأسباب والحلول) المنعقدة بخنيفرة بتاريخ 8 يوليوز 2017 منشورة بمجلة

المنازعات والنظم الإجرائية العدد الثالث يونيو 2017 ص 111.

عليه العمل القضائي من عمل راق والذي لم يكن ليقر أي آثار للعمل غير المشروع إلا استرداد ما دفع بغير حق<sup>136</sup>.

وفضلا عن ثبوت قوة مبدأ الأثر الإنشائي للتقييدات وبالنتيجة قوة الحقوق المقيدة بالرسم العقاري، فإن فعاليته يبقى رهينا بالحفاظ على تسلسل واستمرار التقييدات الواردة به بدون انقطاع في سلسلة الحقوق المقيدة أو تتابع أصحابها المتعاقدين.

### ثانيا) دور تسلسل التقييدات في تقوية الحقوق المقيدة

إن مهمة الرسم العقاري لا تنحصر في التعريف بالعقار المحفظ والكشف عن بياناته وحدوده والحقوق الواردة عليه ومالكة الحقيقي، فهو لا يتسم بالجمود، بل تضمن به التقييدات والتغييرات التي يعرفها العقار بشكل متسلسل ومستمر.

إذ يتولى المحافظ على الأملاك العقارية مهمة تلقي التقييدات ونقل جميع الحقوق العينية والتحملات المترتبة على العقارات إلى الرسوم العقارية مع الأخذ بعين الاعتبار احترام تسلسل هذه التقييدات، طبقا للمادة 19 من المرسوم رقم 2.13.18 الصادر بتاريخ 14 يوليوز 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري<sup>137</sup>.

<sup>136</sup> . قضت محكمة النقض في قرارها عدد 2691 بأن : " ثبوت زورية عقد البيع تجعله منعما وغير منتج لأي أثر وإن كان مسجلا بالرسم العقاري وكان المشتري حسن النية".

قرار صادر بتاريخ 29 ماي 2012 عن الغرفة المدنية القسم الثاني الملف عدد 2011/919/1/2 مذكور بمقال الميلودى العابد العمراني : "دراسات رسمية للرسالة الملكية بتاريخ 30 دجنبر 2016" م.س ص 112.

<sup>137</sup> . التي نصت على أنه : " يقيد في الرسم العقاري الحق المكتسب مباشرة من يد آخر مالك مقيد في اسمه، وإذا كان الحق العيني أو التحمل العقاري موضوع تقويطات متتالية لم يسبق تقييدها، فإن التقييد في اسم المستفيد الأخير لا يتم إلا بعد تقييد التقويطات السابقة".

مرسوم رقم 2.13.18 صادر في 16 رمضان 1435 الموافق ل 14 يوليوز 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري منشور بالجريدة الرسمية عدد 6277 بتاريخ 28 يوليوز 2014 ص 6119 تجدر الإشارة إلى أن هذه المادة يقابلها الفصل 28 من القرار الوزيري المؤرخ في 3 يونيو 1915 بشأن تفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري الذي تم نسخه بمقتضى المادة 35 من المرسوم المذكور.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

فإذا تصرف شخص في عقار محفظ وهو غير مقيد بالرسم العقاري فإن المتصرف إليه سيتعذر عليه تقييد شراءه قبل قيام المتصرف بتقييد حقه، وذلك لأن كل حق عيني عقاري يراد تقييده بالسجل العقاري يتعين أن يكون صادرا بكيفية مباشرة عن صاحب الحق الذي سبق تقييده، وأن كل تصرف لاحق لا يمكن تقييده إلا إذا تم تقييد ما سبق من تصرفات، وذلك ضمنا لتحقيق تسلسل في التقييدات ويتحقق التطابق بين المراكز الواقية والقانونية ومندرجات الرسم العقاري، وهو ما أكدته محكمة النقض في إحدى قراراتها<sup>138</sup>.

وبالتالي فإذا توفي بائع العقار وتم تقييد إراثه بالرسم العقاري قبل تقييد عقد البيع، فإن تقييد المشتري بعد ذلك لعقد شرائه يبقى متوقفا على تأكيد الورثة لعقد البيع، وذلك لكي يكون الحق مأخوذا من صاحب التقييد السابق مباشرة، وفي حالة رفض الورثة تأكيد عقد البيع فسيكون من اللازم اللجوء إلى القضاء، من أجل استصدار حكم يلزم الورثة أو الموصى لهم، بتمكين المشتري من تقييد شرائه، وذلك كله يدخل في إطار التزام البائع بنقل ملكية العقار المبيع<sup>139</sup> وتمكين المشتري من العقار، وهو التزام لا يسقط بالتقادم، أما إذا لم يتم الورثة بتقييد إراثهم بالرسم العقاري، فإن المشتري يقوم بتقييد شرائه دون الحاجة إلى أي تأكيد من طرفهم، باعتبار أن العقار ظل في ملكية البائع الهالك وانتقل العقار مباشرة إليه.

<sup>138</sup>. إذ جاء فيه: "... أنه لا يمكن قانونا تسجيل هذا الإشهاد مع بقاء الرسم العقاري على حاله والمحكمة لما عللت قرارها بأن تسجيل الإشهاد عدد 219 يقتضي أن تسجل الحقوق التي استند إليها تأسيسا على مبدأ توالي التسجيلات وتعيين الرسوم العقارية المنصوص عليها في الفصل 28 من القرار الوزيري المؤرخ في 02/06/1915 المتضمن للمقتضيات المتعلقة بتطبيق ظهير 12/08/1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري، فقد جاء قرارها معللا بما فيه الكفاية ويبقى ما أثاره الطاعن غير مؤسس قانونا".

قرار محكمة النقض عدد 678 المؤرخ في 17/09/2013 ملف شرعي عدد 858/2/1/2012 غير منشور.

<sup>139</sup>. جاء في قرار المجلس الأعلى عدد 1576 أن: "... المحكمة لما ثبت لها أن الطالب قام بتقويت نصف العقار موضوع الرسم العقاري المذكور أثناء مسطرة التحفيظ للمطلوب في النقض واستجابت لطلب تسجيل هذا التصرف بالرسم المذكور لم تخرق الفصل الثاني المحتج به، لأن الالتزام بنقل الملكية من الالتزامات المترتبة في ذمة البائع، وأن تسجيل البيع بالرسم العقاري هو الوسيلة الوحيدة لتنفيذ هذا الالتزام بالنسبة للعقار المحفظ".

قرار المجلس الأعلى - محكمة النقض حاليا - عدد 1576 المؤرخ في 5 أبريل 2011 في الملف مدني عدد 2301/7/1/2009 منشور بمجلة محكمة النقض عدد 74 سنة 2012 ص 82.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وخدمة لتسلسل التقييدات فقد ألزم المشرع المحافظ على الأملاك العقارية بمسك سجل يدعى "سجل الإيداع" بمقتضى الفصول 76 و 77 و 99 من ظ.ت.ع والمادة 24 من المرسوم رقم 2.13.18 السالف الذكر<sup>140</sup>، وهو السجل الذي يودع به كل تقييد أو تشطيب أو تقييد احتياطي بعد أن تتم مراقبته من طرف المحافظ وبعد أداء حقوق التقييد المترتبة عنه.

وتقيد بالسجل طلبات التقييد والوثائق المرفقة بها حسب تاريخ إيداعها لدى مصلحة المحافظة العقارية مقابل وصل يتضمن الإشارة لنفس الرقم الترتيبي الذي أودع به، وتاريخ الإيداع والساعة بالضبط طبقا للفصل 76 من ظ.ت.ع، لكون ترتيب الأولوية بين الحقوق المثبتة على العقار الواحد تابع لترتيب التقييدات عملا بالفصل 77 من ظ.ت.ع وليس لتاريخ الإيداع، وذلك اعتبارا لكون الإيداع هو عملية سابقة على التقييد المنشئ للحق بالرسم العقاري، غير أن أحد الفقهاء<sup>141</sup> اعتبر بأن ترتيب الأولوية في تقييد الحقوق أو التشطيب عليها يعتمد أساسا على تاريخ إيداع الطلبات لدى المحافظ على الأملاك العقارية، لكون الإيداع هو التقييد نفسه، في حين ميزت محكمة النقض بين إجراء الإيداع وإجراء التقييد معتبرة في أحد قراراتها بأن إيداع العقد هو جزء من مرحلة سابقة على التقييد وأن التقييد الفعلي هو الذي يخضع للعلائية<sup>142</sup>.

<sup>140</sup> . تنص المادة 24 على مايلي: "يمسك المحافظ على الأملاك العقارية سجلي الإيداع والتعرضات في نسختين، ويقوم يوميا بحصره وتوقيع الاجراءات المقيدة بها...".

تجدر الإشارة إلى أن المادة 24 من المرسوم يقابلها الفصل 31 من القرار الوزيري المؤرخ في 4 يونيو 1915 بشأن تنظيم مصالح المحافظة العقارية والذي تم نسخه بمقتضى المادة 35 من المرسوم رقم 2.13.18 المذكور.

<sup>141</sup> . محمد ابن الحاج السلمي: "التقييد والتشطيب بالسجلات العقارية على ضوء مستجدات القانون رقم 14.07" م.س ص 380 و 383.

<sup>142</sup> - جاء بقرار للمجلس الاعلى سابقا - محكمة النقض حاليا - أن: " المراد بالتقييد هو تقييد عقد الشراء بالرسم العقاري من طرف المحافظ كما هو مستفاد من مقتضيات الفصل 75 من ظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري لا مجرد إيداع عقد البيع الذي إنما يعتبر جزءا من مرحلة سابقة عن التقييد التي تنظمها الفصول 72-74-78 من

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وعموما فإن ترتيب التقييدات يتم بالنظر للترتيب الرقمي حسب ورود طلبات التقييد وإيداعها بسجل الإيداع، إذ لا عبرة لتواريخ العقود والاتفاقات أو الأحكام أو الوثائق المدعمة للطلب في ترتيب التقييدات وأولوية الحقوق، كما أنه لا عبرة لإرادة الأطراف إذا ما انصرفت في أحد العقود إلى إعطاء الأفضلية لحق ما على حساب الآخر، فالعبرة لا تكون إلا للرتبة التي يمنحها سجل الإيداع والتي يترجمها ترقيمه التسلسلي<sup>143</sup>، ليتم بعد ذلك تقييدها بصفة موجزة في السجلات العقارية في الحساب الخاص المفتوح لكل عقار ضمانا لرتبتها.

وقد تقدم طلبات متعددة في آن واحد متعلقة بنفس العقار، ويفهم من عبارة "في آن واحد" إمكانية تقديم هذه الطلبات بكيفية متزامنة ومتزامحة وفي نفس اللحظة ونفس الثانية بشرط أن لا تكون متنافية فيما بينها، كأن يدلي الشخص بعقدين للبيع لنفس العقار إذ أن تقييد أحدهما يعد مانعا لتقييد العقد الثاني، وفي هذه الحالة فإن المحافظ على الأملاك العقارية يرفض الطلبين معا عملا بالفقرة الثانية من الفصل 76 من ظ.ت.ع<sup>144</sup> بمقتضى قرار معلل يبين فيه الأسباب المؤيدة لرفضه، وأحيانا يلجأ المحافظ إلى رفض الطلب منبها بذلك الأطراف المعنيين بوجود عدة مطالب تتعلق بنفس العقار قصد تحديد موقفهم منها<sup>145</sup>، ويبقى للمعنيين بالأمر اللجوء إلى المحكمة المختصة للبت في الموضوع والمتمثلة في المحكمة الابتدائية الواقع داخل دائرة نفوذها العقار المعني، من أجل رفع التنافي والتعارض والحكم بتقييد أحد الطلبات أو التشطيب على إحداها.

---

نفس الظهير، ومن ثم فإن التقييد الفعلي بالرسم العقاري وحده الذي يكتسي طابع الإشهار والعلانية في مواجهة الكافة ويفترض العلم به من طرف الجميع".

قرار عدد 1465 صادر بتاريخ 21 ماي 2003 في الملف عدد 97/6/1/2598 منشور بالتقرير السنوي لمحكمة النقض لسنة 2003 ص 106.

<sup>143</sup> . محمد ابن الحاج سلمي : " التقييد والتشطيب بالسجلات العقارية " م.س ص 385.

<sup>144</sup> . نص الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري 12 غشت 1913 المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 على أنه : " إذا قدمت في آن واحد عدة طلبات متعلقة بنفس العقار فإنه ينص على ذلك بسجل الإيداع وتقييد الحقوق بنفس الرتبة، فإن تنافى بعضها مع البعض رفض المحافظ على الأملاك العقارية التقييد".

<sup>145</sup> . محمد خيري : " العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي " م.س ص 423.

غير أنه يمكن تصور حالة تقديم طلبات متعددة في آن واحد وتقييدها في نفس الرتبة في حالة ما إذا تقدم شخص واحد بطلب تقييد رهنين لفائدة مؤسستين بنكيتين مختلفتين على عقار مملوك له، إذ تعطى للرهنين نفس الرتبة بكيفية متزاحمة ودون أفضلية لأحد الرهنين ولو كان أحدهما سابقا في التاريخ عن الثاني.

لذلك فقد اقترح أحد الباحثين<sup>146</sup> من أجل تجاوز مشكلة انقطاع تسلسل التقييدات والاستناد على بيع ملك الغير، بحيث يعتبر البائع غير المسجل بمثابة متصرف في ملك الغير، هذا الغير الذي يتمثل في المسجل اسمه على الرسم العقاري إعمالا لمقتضيات الفصل 485 من ق.ل.ع.

في حين ذهب جانب آخر<sup>147</sup> إلى القول بضرورة إعمال الوكالة الظاهرة اعتبارا لكون المالك المسجل بالرسم العقاري الذي قام ببيع عقار محفظ للمشتري الذي لم يبادر إلى تقييد شراؤه إذا تصرف في العقار مع الغير حسن النية، فإن لهذا الأخير اللجوء إلى القضاء لإثبات تصرفه مع الوكيل الظاهر، وتقديم الحكم بعد ذلك للمحافظ العقاري من أجل تضمينه بالرسم العقاري.

وبالتالي فتسلسل التقييدات هو ما يعطي للرسم العقاري قوته الثبوتية من خلال ضمان مطابقة ما هو مقيد به مع الواقع، ومن شأن التهاون في تقييد الحقوق بشكل متتابع ومتسلسل أن يجعل الرسوم العقارية تعاني من مشكلة عدم التحيين.

### الفقرة الثانية : التراخي في تقييد الحقوق يؤدي لعدم مطابقة الرسوم للواقع

بالرغم من كون المشرع قد أوجب إشهار التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار المحفظ في الرسم العقاري بهدف ضمان حماية الحق المرتبط بها، فقد أثبت الواقع تراخي وعزوف

<sup>146</sup> . مازن الجم : "الحقوق الخاضعة للتسجيل وفق أحكام نظام التحفيظ العقاري " رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، جامعة القاضي عياض كلية الحقوق مراكش 1991 ص 261 . 262.

<sup>147</sup> . انظر الحسن الفيداح : " ظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية: آثارها وسبل مواجهتها . دراسة مقارنة . " رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في وحدة قانون العقود والعقار جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2003/2004 . ص 86 إلى 89.

أصحاب الحقوق عن القيام بهذا الإجراء، مما أدى إلى عدم تحيين عدد كبير من الرسوم العقارية، وأضحت بياناتها غير متطابقة مع الواقع، مما جعل هذه الرسوم تعجز عن تحقيق دورها في توضيح الوضعية القانونية والمادية للعقار.

فاستقرار وضعية العقار المحفظ يفرض إدراج جميع التغييرات التي تطرأ على العقار في الرسم العقاري سواء تعلق الأمر بتغييرات في الحالة المادية أو القانونية للعقار.

### أولاً : ارتباط استقرار وضعية العقار المحفظ بتحيين رسمه العقاري

يقصد بتحيين الرسم العقاري جعل الوضعية القانونية والمادية للعقار مطابقة للحالة الواقعية له، بشكل يعكس الوضعية الحقيقية للعقار ويكرس دور الرسم العقاري باعتباره الحالة المدنية للعقار، وقد اهتم المشرع المغربي بمشكلة عدم تحيين الرسوم العقارية منذ بداية تطبيق ظهير 1913، مما حدا به إلى وضع مشروع قانون يتعلق بتحيين الرسوم العقارية وذلك سنة 1994، الذي تم إعداده من طرف مديرية المحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية التابعة لوزارة الفلاحة والاستثمار سابقاً<sup>148</sup>، غير أنه وبالرغم من أهمية مثل هذا القانون فإنه للأسف لم يعرف طريقه إلى مسطرة المصادقة التشريعية<sup>149</sup>.

---

<sup>148</sup> . إذ تتم عملية التحيين عن طريق لجنة يتم إحداثها في دائرة نفوذ كل محافظة عقارية يرأسها مستشار محكمة الاستئناف تتولى النظر في طلبات تحيين الرسوم العقارية وفق إجراءات معينة قصد إصدار قرارات بشأنها إما بقبول طلب التحيين أو برفضه.

أنظر بخصوص تفاصيل مشروع قانون التحيين، الحسن الفيدياح : " ظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية: آثارها وسبل مواجهتها . دراسة مقارنة . " م.س . ص 89 وما يليها.

<sup>149</sup> . وتجدر الإشارة إلى أن القانون التونسي كان سابقاً إلى وضع قانون يتعلق بتحيين الرسوم العقارية ، إذ تعود التجربة التونسية في مجال تحيين الرسوم العقاري لسنة 1964 حيث قام المشرع بالتنصيص على هذا الإجراء عقب إدخال تعديلات في الموضوع على القانون العقاري، تم عمد إلى إعادة هيكلة هذه السياسة بموجب القانون عدد 39 المؤرخ في 27 أبريل 1992 والمتعلق بتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود، وأنشأ في هذا الصدد ما يعرف باللجان الجهوية للتحيين ودوائر الرسوم المجمدة، وقد تم تعديل هذا القانون بمقتضى قانون عدد 34 لسنة 2001 مؤرخ في 10 أبريل 2001 وعدل مرة أخرى بمقتضى القانون عدد 67 لسنة 2009، والذي حدد الجهة المختصة في طلبات التحيين في المحكمة العقارية كجهاز قضائي متخصص في مجال المنازعات العقارية بمقتضى الفصل الرابع منه.

انظر : لحسن عبد العظيم : " تدخل القضاء في ميدان التحفيظ العقاري " م.س ص 268 . 269

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ويرجع مناط الاهتمام بتحيين الرسوم العقارية إلى السلبيات التي ينطوي عليها العزوف عن هذا التحيين، فمن شأن عدم تحيين الرسوم العقارية المساس بأهم مزايا التحفيظ العقاري المتمثلة في اعتبار الرسم العقاري سندا ذا قوة ثبوتية لصاحبه، مما يجعله عائقا أمام تزويد المتعاملين بالمعلومات الحقيقية المطلوبة وقت التعامل بالعقار.

بل إن عدم مبادرة صاحب الحق إلى تقييده في أسرع وقت، قد يحرمه من حقه في التقييد وذلك لسببين؛ الأول يتمثل في فقدان الحق نتيجة تصرف المالك الأصلي فيه مرة ثانية، كأن يقوم البائع ببيع عقار سبق بيعه لمشتري ثان حسن النية ويبادر هذا الأخير إلى تقييد شرائه بالرسم العقاري، فتنتقل الملكية إليه، ففي مثل هذه الحالة يضيع حق المشتري الأول في التقييد ولا يبقى له إلا أن يطالب بحق شخصي تجاه البائع لرد الثمن ولوازم العقد والتعويض عن الأضرار اللاحقة به من جراء سوء نية البائع، ولا يمكنه الاحتجاج بعقده في مواجهة المشتري الثاني لكونه يعد غيرا حسن النية<sup>150</sup>.

أما الثاني فيتمثل في حدوث وقائع تمنع إجراء التقييد، كأن يصبح الرسم العقاري محل حجز أو أن يقوم البائع برهن العقار بعد بيعه، مستغلا تهاون المشتري في تقييد شرائه بالرسم العقاري فيصبح العقار مثقلا برهن، وقد يكون هذا الرهن مصحوبا بتقييد على حق التصرف، هذا فضلا عن صعوبات أخرى كوفاة البائع ووفاة بعض ورثته دون أن يتم تقييد

---

<sup>150</sup> . وهذا ما أكدت المجلس الأعلى - محكمة النقض حاليا - في قرارها: " لكن حيث إن المحكمة لما ثبت لها أن عقد البيع الأول لم يتم تسجيله ليتأتى للمشتري الأول الاحتجاج به في مواجهة المشتري الثانية التي سجلت شرائها بالصك العقاري، وأن هذه الأخيرة تعتبر غيرا بالنسبة لبقية أطراف الخصومة، وأن الغير بمفهوم الفصل 66 أعلاه لا يمكن التمسك ضده بأي عقد إلا إذا كان مسجلا في الرسم العقاري ما لم يثبت سوء نية المشتري وعلمها بالبيع الأول، كما لم يثبت لها تظافر سوء نية المشتري كواقع قدرته كمحكمة موضوع بقولها أن القرابة المزعومة بين المطلوبين في النقض... غير كافية ومن شأنها علم المشتري بعيوب شرائها، وأن الأصل هو حسن النية، تكون قد ركزت قضاءها على أساس قانوني سليم والوسيلة على غير أساس".

انظر قرار المجلس الأعلى - محكمة النقض حاليا- عدد 4035 المؤرخ في 2007/12/25 ملف مدني عدد 2006/2/1/958 منشور بكتاب عمر أزوكار : " التقييدات والتنشيطيات في الرسم العقاري في ضوء نوازل قضاء محكمة النقض ومحاكم الموضوع الطبعة الأولى 2014 ص171

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

أي إرثته، وينتج عن ذلك صعوبات متعددة عند رفع دعوى التقييد بخصوص الإجراءات وطولها<sup>151</sup>.

بالإضافة إلى أن عدم تحيين الرسم العقاري يجعله يفقد قوته كوسيلة لتداول العقار ووسيلة للائتمان وتنمية المعاملات العقارية، ويؤثر على الإنعاش العقاري، ويؤدي إلى عدم الاستقرار في التعامل، مما يؤثر على الأمن العقاري ويجعل الحقوق عرضة للترامي من طرف الغير، ويؤدي إلى كثرة النزاعات والخلافات المتعلقة بها.

وتحيين الرسوم بالإضافة إلى أنه يتعلق بتقييد الوقائع الإرادية والاتفاقات التعاقدية الناشئة بين الأحياء الرامية إلى تأسيس حق عيني عقاري، فإنه يشمل كذلك تضمين الرسم العقاري للبناءات والمنشآت المحدثه فوق الأراضي المحفظة، وتعد من بين أهم الأسباب التي تؤدي إلى عدم تحيين الرسوم العقارية، هو امتناع الملاك عن التصريح بهذه التغييرات المحدثه على الأراضي المحفظة العارية من بنايات، وذلك بسبب عدم مطابقة التصاميم المرخصة مع ما تم إنجازها على أرض الواقع<sup>152</sup>.

وقد فطن المشرع إلى أن جعل حق التقييد وفق الفصل 65 من ظ.ت.ع غير مرتبط بأجل لم يحقق الغاية منه، وأصبح من اللازم إيجاد آلية قانونية تشجع بل تجبر على تقييد

<sup>151</sup> . إذ سيضطر إلى الحرص على تقييد جميع الإرثات السابقة قبل تقييد شرائه عملاً بمبدأ تسلسل التقييدات.

<sup>152</sup> . وهذا ما حدا بالمدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية في إطار سياسة المحافظة العقارية في توفير التسهيلات اللازمة لتشجيع الملاك على تحيين رسومهم العقارية، إلى إصدار مذكرة في الموضوع تحت عدد 6822 بتاريخ 12 يوليوز 2011، أكد فيها بضرورة اتخاذ إجراء أو حل استثنائي لهذا الإشكال محددًا في الزمن لمعالجة الملفات العالقة وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية، إذ طلب من المحافظين على الأملاك العقارية ورؤساء المصالح قبول طلبات الملفات التي طالتها بعض المخالفات للتصاميم المرخص بها والتي تم إنجازها قبل تاريخ 31 دجنبر 2010. وأكد هذا الإجراء في مذكرته رقم 12600 بتاريخ 23 نونبر 2012 فبادر إلى تمديد العمل بالمذكرة رقم 6822 بتاريخ 12 يوليوز 2011 إلى غاية 31 دجنبر 2013، وتم تمديد العمل بهذا الإجراء للمرة الثانية إلى غاية 30 يونيو 2014 بمقتضى المذكرة عدد 15209 بتاريخ 31 ديسمبر 2013 من أجل تمكين بعض الملاك والمنعشين العقاريين من تسوية وضعية ملفاتهم.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

كل الوقائع الإرادية والاتفاقات التعاقدية الناشئة بين الأحياء الرامية إلى تأسيس حق عيني عقاري في الرسم العقاري، فقام بربط التقييد بأجل وذلك بمقتضى الفصل 65 مكرر من ظ.ت.ع الذي تمت إضافته بمقتضى المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 08.68<sup>153</sup> بتاريخ 5 غشت 1968، والذي كان قد حدد أجل ستة أشهر لأجل تسجيل الاتفاقات، مع إمكانية تمديدها استثناء إلى تسعة أشهر تحت طائلة غرامة مالية تعادل مبلغ التسجيل ثلاث مرات، ثم تلتها عدة تعديلات مقصورة للأجل، إلى أن تدخل المشرع بمقتضى القانون رقم 14.07 ونص على تخفيض أجل التقييد ليصبح ثلاثة أشهر فقط، تحت طائلة أداء غرامة عن التأخير تساوي خمسة في المائة من مبلغ الرسوم المستحقة عن الشهر الأول الذي يلي تاريخ انقضاء هذا الأجل و0.5 في المائة عن كل شهر أو جزء من الشهر الموالي.

غير أن هذه الآلية القانونية التي جاء بها المشرع لم تحقق الغاية المرجوة منها، مادام أن التقييد يبقى موكولا لإرادة الملزم بالتقييد، وكان من اللازم إيجاد آليات مساعدة لا تركز بالأساس على الإرادة الحرة للملزم بالتقييد، وتحقق مطابقة للرسوم مع واقع العقار القانوني منه والمادي.

### ثانيا : الآليات المساعدة على تحيين الرسوم العقارية

أصبحت مواجهة ظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية تفرض نفسها الآن، لاسيما أمام تنامي مساهمة هذا التحيين في الدفع بالعقار المحفظ للانخراط في عجلة التنمية، وهذا يحتم على المشرع التفكير في وضع مقتضيات قانونية أكثر تحفيزا وأكثر تشجيعا على تحيين الرسوم العقارية، فإذا كان تقييد الحقوق والتغييرات المادية والقانونية التي ترد على الرسم العقاري متروكا لإرادة الأشخاص المستفيدين منها، وهذه الاختيارية أبانت عن عدم نجاحها رغم ما نص عليه الفصل 65 مكرر من ظ.ت.ع، فإن الوضع الحالي أصبح يفرض

<sup>153</sup> . منشور بالجريدة الرسمية عدد 2911 بتاريخ 14 غشت 1968 ص 1803.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

التأسيس لنوع من التلقائية في التقييد من طرف المحافظة العقارية، وذلك بتنسيق مع جهات أخرى.

فتحيين الرسوم العقارية يتم على مستويين؛ يتعلق الأول بتحيين الرسوم العقارية من حيث التصرفات القانونية الواردة على العقار المحفظ، ويتعلق الثاني بالوقائع المادية التي تطرأ على العقار المحفظ.

ذلك أن المشرع المغربي ووعيا منه بأهمية العقود الرسمية في الحد من المشاكل والمنازعات التي تثيرها العقود العرفية في المجال العقاري، فقد سعى إلى تكريس رسمية العقود في المجال العقاري باعتماد التدرج، وذلك من خلال بعض القوانين العقارية الخاصة، كالقانون رقم 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية في الفصل 12 منه، والقانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقارات في طور الانجاز المتمم للفصل 618 من ق.ل.ع، والقانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار في المادتين 4 و16، والقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية وتقسيم العقارات في المادتين 35 و61 منه، تم القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية في مادته 4.

إذ أن رسمية العقود يجب أن تشمل جميع التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية خاصة منها المتعلقة بالتصرفات المنشئة أو الناقلة أو المغيرة للحقوق العينية العقارية، وبالتالي تجاوز المحررات العرفية التي تتطوي على مشاكل كثيرة قد تصل أحيانا لضياع الحق أو إهدار حق الملكية وتشكل أحد أهم العوامل المساهمة في عدم تحيين الرسوم العقارية، إذ أن متلقي الحق العيني بواسطة محرر عرفي عندما يصادف مشاكل في إدراج حقه في السجل العقاري، يعمد إلى تفويت الحق إلى شخص آخر عن طريق محرر عرفي آخر، لتتوالى

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

التقويات إلى أن يصبح من العسير تقييد التصرف في اسم الشخص الأخير إعمالاً لمبدأ تسلسل التقييدات<sup>154</sup>.

وبالتالي يكون من الواجب التنصيص على إلزام المهنيين المؤهلين لتحرير العقود، من العدول والموثقين والمحامين، بتوجيه نسخ العقود المحررة لديهم إلى المحافظة العقارية قصد تقييدها بشكل تلقائي وداخل أجل محدد ومعقول وتحت طائلة غرامات.

هذا الإشكال لا يطرح بالنسبة للموثقين، لكون القانون المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق<sup>155</sup> في مادته 47، ألزم الموثق بالقيام بالإجراءات المتعلقة بالتقييد بالسجلات العقارية<sup>156</sup>، كما تم تطوير مشروع برنامج إلكتروني يسمى "tawtik.com" من قبل الهيئة الوطنية للموثقين يهدف إلى وضع نظام للتبادل الإلكتروني بين الموثقين ومختلف الإدارات فيما يتعلق بمهنة التوثيق، بما في ذلك الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية من أجل رقمنة كلية لعملية نقل الملكية (كإصدار شهادة الرسوم والضرائب على العقار، التسجيل والتحفيظ العقاري...).

على خلاف العدول الذين وإن كانت العقود التي يقومون بتحريرها هي عقود رسمية شأنهم في ذلك شأن الموثقين، فإن المشرع لم يلق على عاتقهم الالتزام بالقيام بإجراءات التقييد بالسجلات العقارية للعقود التي يحررونها، بل إن المادة 17 من القانون رقم 16.03

<sup>154</sup> . الحسن الفيداح : " ظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية: آثارها وسبل مواجهتها . دراسة مقارنة . " م.س ص 23 . 24

<sup>155</sup> . القانون رقم 32.09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5611.

<sup>156</sup> . نصت المادة 47 : على أنه " يجب على الموثق أن يقدم نسخاً من المحررات والعقود بعد الإشهاد بمطابقتها للأصل من طرفه، لمكتب التسجيل المختص لاستيفاء إجراء التسجيل وأداء الواجب في الأجل المحدد قانوناً وإنجاز الإجراءات الضرورية للتقييد في السجلات العقارية وغيرها لضمان فعاليتها ويقوم بإجراءات النشر والتبليغ عند الاقتضاء. "

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

المتعلق بخطة العدالة<sup>157</sup> جعل قيامهم بهذه الإجراءات يتم بمقتضى تكليف في شكل تصريح موقع عليه من الطرفين.

وعمليا فإن المحافظ على الأملاك العقارية لا يقبل تقييد العقد بطلب من أحد العدلين إلا إذا كان مذيلا بعبارة: "ويفوض المشتري لأحد شهيديه القيام بإجراءات التسجيل والتقييد سواء أمام إدارة التسجيل والتمبر أو أمام إدارة المحافظة العقارية"، وهذا توجه منتقد لأنه إذا كانت العقود التي يحررها الموثق<sup>158</sup> والعدل<sup>159</sup> تتسم بالرسمية، فما الغاية من استثناء العدل من إلزامية القيام بإجراءات التسجيل دون حاجة لتوكيل من طرفي العقد في الوقت الذي يكون فيه هذا الإجراء في مصلحتهم، مما يقتضي تدخل المشرع لإلزام العدل بالقيام بإجراءات التقييد بالسجلات العقارية تلقائيا وفي ذلك تدعيم لتحسين الرسوم العقارية.

ويبقى الإشكال الأكبر مطروحا بخصوص العقود التي يتم تحريرها من لدن المحامين، فقد خولهم المشرع صلاحية تحرير العقود<sup>160</sup>، دون أن يلزمهم القيام بإجراءات التقييد بالسجلات العقارية، بل تم الاكتفاء باعتبار المحرر الصادر عن المحامي هو محرر عرفي ثابت التاريخ<sup>161</sup>، بشرط أن يكون المحامي مقبولا للترافع أمام محكمة النقض ما لم ينص قانون خاص على خلاف ذلك، غير أن المشرع لم يحدد قواعد تنظم كيفية تأسيس

<sup>157</sup> . نصت المادة 17 من القانون المتعلق بخطة العدالة بأن: "للمتعاقدین الخيار بين أن يقوموا بأنفسهم بالإجراءات المتعلقة بإدارة التسجيل والتمبر وإدارة الضرائب والمحافظة العقارية وغيرها، أو أن يكلفوا أحد العدلين المتلقين بالقيام بالإجراءات المذكورة بمقتضى تصريح موقع عليه من الطرفين بكناش يحدد شكله بنص تنظيمي".

الظهير الشريف رقم 1.06.56 صادر في 15 من محرم 1427 (14 فبراير 2006) بتنفيذ القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة منشور الجريدة الرسمية عدد 5400 بتاريخ فاتح صفر 1427 (2 مارس 2006)، ص 556.

<sup>158</sup> - نصت المادة 48 من القانون المنظم للتوثيق على أنه: " تكون للعقود والمحررات التي ينجزها الموثق وفقا لمقتضيات هذا القانون الصبغة الرسمية المقررة في قانون الالتزامات والعقود."

<sup>159</sup> - نصت المادة 35 من القانون المنظم لخطة العدالة على أنه: "... لا تكون الوثيقة تامة إلا إذا كانت مذيلا بالخطاب، وتعتبر حينه وثيقة رسمية."

<sup>160</sup> . وذلك في إطار القوانين 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة و51.00 المتعلق بالايجار المفضي إلى تملك العقار والقانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقار في طور الانجاز والقانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.

<sup>161</sup> . عبد المجيد بوكير: "مدى حجية وثيقة المحامي الدالة على التصرفات العقارية المشمولة بالنظم القانونية 18.00 و 44.00 و 51.00 مقال منشور بسلسلة "الأنظمة والمنازعات العقارية" القواعد الموضوعية والشكلية في مساطر المنازعات العقارية، الجزء الأول، الطبعة الثانية 2011 ص 73.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الوثيقة وتحريرها ولم يضبط البيانات الواجب على المحامي إدراجها تحت طائلة البطلان، كأسماء الأطراف والشهود، والقواعد المنظمة لتحرير العقود وتلك المنظمة للمسؤولية، ويستدعي هذا الوضع تدخل المشرع من أجل ذلك.

أما على مستوى التغييرات المادية الواردة على العقار المحفظ، كالبنائيات التي تبنى على الأراضي المحفظة، فقد أوجب الفصل 65 من ظ.ت.ع تقييد جميع الوقائع المادية التي تطرأ على العقار، والتي تغير من طبيعته أو مساحته أو شكله أو معالمه، كأشغال البناء والهدم<sup>162</sup> والعمليات المتعلقة بالتجزئات العقارية، وهنا يطرح الإشكال بخصوص الطريقة المثلى لتحيين الرسوم العقارية، وإدراج هذه التغييرات المادية بها ليكون الرسم العقاري مطابقا لما هو موجود في الواقع، خاصة وأن هذه الصورة هي الأكثر شيوعا في إشكالية عدم تحيين الرسوم العقارية.

إذ لا توجد في ظ.ت.ع أي آلية تساعد في هذا الطرح، فكان من اللازم التتقيب في القوانين الوطنية الأخرى والتي يمكن توظيفها لتحقيق هذه الغاية، خاصة منها قانون التعمير، ذلك أنه من المعلوم أنه على كل شخص يرغب في إحداث بناء أن يحصل على رخصة مسلمة من لدن رئيس مجلس الجماعة، الذي عليه التقيد بجميع الآراء الملزمة المنصوص عليها في النصوص التشريعية الجاري بها العمل ولاسيما الرأي الملزم للوكالة الحضرية المعنية<sup>163</sup>، هاتان الجهتان ملزمتان بمراقبة عدة جوانب دقيقة، دون أن يدخل ضمنها الجانب العقاري كالملكية مثلا، ولا يشترط تحفيظ الأرض من أجل الحصول على رخصة البناء.

<sup>162</sup> . إن من شأن هدم العقار إحداث تغيير جوهري بالحالة المادية للعقار ويصبح المالك ملزما بشهر هذه العملية لما لها من تأثير سلبي على قيمة العقار بل إنها تؤدي إلى الإضرار بمصالح أصحاب الحقوق العينية المترتبة عن هذا العقار كأن يكون العقار محل رهن وتم هدمه فإن صاحب الحق المسجل لفائدته الرهن سيتضرر من هذا الهدم.

<sup>163</sup> . المادة 101 من القانون التنظيمي 113.14 المتعلق بالجماعات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 بتاريخ 20 رمضان 1436 (7 يوليو 2015) المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 23 يوليو 2015 ص6660.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وبما أن المعني بالأمر عند اكتمال أشغال البناء، يكون من اللازم عليه الحصول على رخصة من أجل السكن، فقد كان على المشرع أن يربط الحصول على هذه الرخصة في العقارات غير المحفظة بضرورة الإدلاء بما يفيد تقديم مطلب تحفيظ ومعاينة آثار عملية التحديد في إطار معاينة رئيس مجلس الجماعة لانتهاء الأشغال طبقا للمادة 16455 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير إذا كان العقار غير محفظ، وبما يفيد تقييد البناء بالرسم العقاري للأرض المحفظة، وذلك في تفصيلا لتحيين الرسم العقاري.

أما بخصوص حالة الهدم فيمكن التحكم فيها، لكون هذه الواقعة لا تتم إلا بعد صدور ترخيص من طرف المصالح المختصة، وبناء على توفر شروط موضوعية تجيز الهدم، كالهدم من أجل تشييد بناء وفق تصميم حديث أو لأن البناء المشيد معرض للإنهيار، وعليه يمكن التنسيق بين المحافظة العقارية والمصالح المختصة التي صدر عنها قرار الهدم، بحيث يعلق منح هذا الترخيص على معرفة ما هو مترتب على العقار من تكاليف وحقوق عقارية، أو يعلق منحها على موافقة أصحاب الحقوق العينية المسجلة، كما ينبغي إحداث آلية تجبر على تقييد واقعة الهدم بالرسم العقاري.

إن تدبير العقار والتعمير يعرف بتعدد المتدخلين مما ترتب عنه تنازع الاختصاصات والتضارب بين النصوص القانونية خصوصا بين الميثاق الجماعي سابقا - والقانون التنظيمي للجماعات حاليا - والقانون المحدث للوكالات الحضرية.

انظر رجاء التازي: "دراسة في سياسة الاستثمار بالمغرب . قطاع العقار نموذجا . الفترة الممتدة من 2002 إلى 2010" أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق شعبة القانون العام وحدة علم السياسة والقانون الدستوري، جامعة محمد الخامس كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال الرباط السنة الجامعية 2013 ص 119.

164 . نصت المادة 55 على أنه: "لا يجوز لمالك المبنى أن يستعمله بعد انتهاء الأشغال فيه إلا إذا حصل على رخصة السكن إن تعلق الأمر بعقار مخصص للسكن أو على شهادة المطابقة إن تعلق الأمر بعقار مخصص لغرض آخر غير السكن. ويسلم رئيس مجلس الجماعة، وفق الإجراءات والشروط التي تحددها السلطة التنظيمية، رخصة السكن وشهادة المطابقة بطلب من المالك الذي يجب عليه أن يصرح بانتهاء عملية البناء، وتحرر الرخصة والشهادة المذكورتان بعد إجراء معاينة للتحقق من أن الأشغال أنجزت وفق ما يجب. بيد أنه إذا تولى مهندس معماري إدارة الأشغال يمكن الاكتفاء بشهادته عن المعاينة."

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

أما في حالة تجزئة العقار المحفظ<sup>165</sup>، فقد استلزم المشرع بمقتضى المادة 12 من القانون رقم 25-90 من صاحب التجزئة أن يقوم بإيداع الملف المتعلق بالتجزئة بالمحافظة العقارية فور حصوله على الإذن بذلك، ومن شأن ذلك أن يساهم في تحيين الرسم العقاري المتعلق بالعقار الأصلي موضوع التجزئة.

إن تحيين الرسم العقاري يساهم في كريس قوته بجعله مطابقا لواقع العقار بالنظر للأثر الإنشائي للتقييد بالرسم العقاري كامتداد للطابع الحمائي لمرحلة ما بعد تأسيس الرسم، مما يشجع الغير على التعامل بالعقار المحفظ ويشجع الملاك على تحفيظ عقاراتهم، بشرط أن يتم إصدار قرار التحفيظ في وقت معقول، الشيء الذي فرض تعديل ومراجعة مسطرة التحفيظ وأجالها تحقيقا للسرعة في التحفيظ وتحقيقا للرفع من وتيرة التحفيظ.

---

<sup>165</sup> . الظهير الشريف رقم 1.92.7 الصادر في 15 ذي الحجة 1412، الموافق ل 7 يونيو 1992، بتنفيذ القانون رقم 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، منشور بالجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413، الموافق ل 15 يونيو 1992 ص 880.

## المبحث الثاني :

### مراجعة مسطرة التحفيظ وآجالها تحقيقا للسرعة

تتسم إجراءات مسطرة التحفيظ العقاري بالدقة التي تليق بقيمة وأهمية هذه المسطرة، ولعل ذلك ما جعلها تتسم بنوع من الطول توخيا لتحقيق هذه الدقة خلال الفترة التي وضع فيها ظهير 12 غشت 1913، والتي كانت تتسم بضعف الوسائل المعتمدة وقلّة ملفات مطالب التحفيظ، فكانت الآجال الطويلة التي سنّها المشرع لمختلف مراحل المسطرة مناسبة نوعا ما لظروف تلك الفترة.

غير أنه بعد مرور قرن من الزمن على تطبيق ظ.ت.ع أصبح من اللازم أن يواكب التطورات السريعة التي تعرفها بلادنا، اجتماعيا وسياسيا واقتصاديا، مما يجعل بعض إجراءات وآجال مسطرة التحفيظ غير متناسبة مع هذه التطورات، فأصبح طول وتعقد إجراءاتها تفرق طالب التحفيظ بشكل خاص، ولعل ذلك من بين الأسباب التي تجعل الناس يمتنعون عن اللجوء إلى تحفيظ عقاراتهم الشيء الذي يعيق تعميم التحفيظ العقاري.

فإذا كان الهدف من تحفيظ العقار هو حماية مصالح طالب التحفيظ وتأمين الملكية العقارية، فإن تفعيل هذه الحماية رهين بالتعجيل بتأسيس الرسم العقاري، ولا يتم ذلك إلا بجعل عجلة مسطرة التحفيظ العقاري تعرف نوعا من السرعة من خلال تحديد آجال معقولة لإتمام مسطرة التحفيظ، مما فرض على المشرع إعادة النظر في بعض الآجال (المطلب

(الأول)، وتبسيط الإجراءات الخاصة بالتحفيظ من أجل ضمان السلاسة في الإجراءات والفعالية في التحفيظ العقاري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول :

#### توجه المشرع نحو مراجعة آجال مسطرة التحفيظ

فرضت خصوصية وأهمية مسطرة التحفيظ على المشرع المغربي أن يضع مجموعة من الآجال، وهي عبارة عن مدد حددها نص القانون، وأوجب القيام بالإجراءات خلالها أو بعد نهايتها، حيث يترتب عن عدم القيام بالإجراء داخل الأجل القانوني عدة آثار، تتراوح بين سقوط الحق والغرامة التصاعدية وإلغاء الإجراء.

وانسجاما مع الأهداف المتوخاة من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07، والتي تتمثل أساسا في تجاوز الببط الذي كانت تعرفه مسطرة التحفيظ، ومن رفع وتيرة التحفيظ، فقد غلب هاجس الآجال على هذا القانون الذي راهن عليه المشرع من أجل تحقيق السرعة اللازمة في تحفيظ العقارات، وذلك خدمة لتعميم التحفيظ العقاري على جميع العقارات.

وتبرز أهمية هذه الآجال في كونها تجعل الإجراءات المتعلقة بالتحفيظ العقاري متسلسلة ومتتالية، إذ لا يمكن المرور إلى إجراء حتى يتم استيفاء الإجراء السابق له باعتبارها متكاملة ومنسجمة، لذلك كان المشرع موقفا عندما جعل من أهم المستجدات التي أتى بها القانون رقم 14.07 مراجعة بعض الآجال المنصوص عليها في ظ.ت.ع (الفقرة

الأولى) وربط إنجاز إجراءات أخرى بأجل بعد أن كانت مطلقة مما كان يؤثر على فعاليتها(الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى : تعديل آجال إجراءات مسطرة التحفيظ

سعى المشرع من خلال التعديلات التي طالت ظهير 12 غشت 1913 بمقتضى القانون رقم 14.07 إلى التسريع من مسطرة التحفيظ قدر الإمكان من خلال تقليص الآجال، الشيء الذي سيمكن من تأسيس رسوم عقارية خلال مدة معقولة، وبالتالي حفظ الحقوق وتحقيق الأمن العقاري المطلوب، لذلك فقد ربط المشرع كل إجراء بأجل معين، وجعل لكل إخلال بهذا الأجل أثر قانوني يتراوح بين السقوط وأداء غرامة.

إذ رتب المشرع جزاء السقوط في حالة عدم تقديم المتعرض لتعرضه داخل الأجل القانوني وهو شهران من تاريخ نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية طبقاً للفصل 24 من ظ.ت.ع ، مع مراعاة المقننات المتعلقة بالتعرض الاستثنائي طبقاً للفصل 29 من ظ.ت.ع<sup>166</sup>.

في حين رتب جزاء أداء غرامة عند التماطل في تقييد الحقوق العينية بالرسم العقاري داخل أجل ثلاثة أشهر طبقاً للفصل 65 مكرر من ظ.ت.ع تحت طائلة أداء غرامة تصاعدية<sup>167</sup>.

<sup>166</sup> . كما رتب المشرع جزاء سقوط حق المتعرض بالنسبة لمطالب التحفيظ المدرجة في منطقة التحفيظ الاجباري إذا لم يتقدم به داخل أجل 4 أشهر من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية للإعلان عن إيداع اللاتحة والتصميم التجزيين بمقر السلطة المحلية طبقاً للفصل 1651 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى قانون 14.07.

<sup>167</sup> . تطبق الغرامات كذلك على الإرث، بالرغم من أن أحد الفقهاء قد ذهب إلى أن استقراء الفصول 65 و 66 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري يتبين بأنها تركز على التصرفات الإرادية والاتفاقات التعاقدية الناشئة بين الأحياء، ولم تتم الإشارة إلى حالتى الإرث والوصية التي تعتمد كل منهما على واقعة مادية وهي الوفاة.

محمد خيري : " مستجدات قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، م.س ص 466465.

غير أنه وخلافا لهذا الرأي اعتبر جانب آخر بأن استقراء الفصل 82 من ظهير التحفيظ العقاري يفيد إلزام الورثة بتسجيل الإرث تحت طائلة تحميلهم بالغرامة المنصوص عليها في الفصل 65 مكرر وهو ما أكدته المحافظ العام في

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وهكذا فالتعديلات المتعلقة بالآجال قد طالت الإجراءات المكونة لمسطرة التحفيظ العقاري، وكذا إجراء التقييدات على الرسم العقاري، وسيتم دراستها على ضوء المستجدات التي جاء بها القانون رقم 14.07 وفي إطار المسطرة العادية للتحفيظ.

### أولا : تقليص آجال إنجاز مسطرة التحفيظ

ترتبط مسطرة التحفيظ العقاري بمجموعة من الآجال القانونية حددها المشرع المغربي بمقتضى ظ.ت.ع بشكل دقيق، وألزم القيام بالإجراءات المتعلقة بالمسطرة خلالها.

غير أن السمة التي كانت تغلب على بعض الآجال هي الطول، مما أثر سلبا على وتيرة التحفيظ، فأضحى هاجس الآجال غالبا على التعديلات التشريعية التي جاء بها القانون رقم 14.07، الذي حاول التقليص من بعضها، مع تبنيه لآجال أخرى لكونها تبقى آجالا معقولة.

ذلك أنه باستقراء مقتضيات ظ.ت.ع بعد تعديله بالقانون المذكور، يلاحظ بأنه حافظ على الآجال التي تتم خلالها الإجراءات المكونة لمسطرة التحفيظ، سواء فيما يتعلق بالآجال التي يقوم خلالها المحافظ على الأملاك العقارية بتسيير مسطرة التحفيظ، كتوجيه خلاصة مطلب التحفيظ من أجل النشر بالجريدة الرسمية<sup>168</sup> داخل أجل 10 أيام الموالية لإيداع

---

إحدى دورياته الموجهة إلى المحافظين العقاريين التي حثهم فيها على تطبيق مقتضيات الفصل 65 من ظهير التحفيظ العقاري فيما يخص الذعائر على الإرثات والوصايا.

. عبد الحليم عد "الآجال في قانون التحفيظ العقاري" رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2012/2013 ص 44.

<sup>168</sup> . حيث يبعثها المحافظ على الأملاك العقارية إلى مديرية المحافظة العقارية والأشغال الهندسية بالرباط، والتي تجمع كل الخلاصات الواردة عليها من مختلف المحافظات بالمغرب وتبعثها إلى المطبعة الرسمية التي تنشرها في الجريدة الرسمية الخاصة بالتحفيظ العقاري، ثم بعد ذلك تمنح المديرية نسخا من الجريدة الرسمية لتوزيعها على المحافظات.

انظر، محمد ابن الحاج السلمي : " سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الإشهار العقاري والتحفيظ الاجتماعي الاقتصادي، منشورات عكاظ الرباط طبعة ماي 2000 ص 106-105

وبالتالي تكون الفترة الفاصلة بين إرسال المحافظ على الأملاك العقارية لخلاصات مطالب التحفيظ إلى المديرية المذكورة، وتوصله بالجريدة الرسمية، فترة مفتوحة غير محددة من حيث مدتها ولا تسمح للمحافظ على الأملاك

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

المطلب طبقا للفصل 17 من ظ.ت.ع، ونشر الإعلان عن إجراء التحديد خلال شهرين من تاريخ نشر خلاصة مطلب التحفيظ، ثم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد المحدد في أربعة أشهر من تاريخ التحديد الفعلي للعقار طبقا للفصل 23 من الظهير<sup>169</sup>، وكذا أجل توجيه الملف إلى المحكمة الابتدائية التي يقع العقار بدائرة نفوذها من أجل البت في التعرضات الواردة على مطلب التحفيظ خلال أجل ثلاثة أشهر الموالية لانصرام أجل التعرضات طبقا للفصل 32 من ظ.ت.ع.

وكذلك الأمر بخصوص الآجال المتعلقة بالإجراءات التي يتولى المتعرض على مطلب التحفيظ القيام بها، والذي حدد له المشرع أجل شهرين من تاريخ نشر الإعلان عن انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية طبقا لمقتضيات الفصل 24 من نفس الظهير، تحت طائلة ضياع حقه في التعرض على مطلب التحفيظ وسريان الأثر التطهيري عليه<sup>170</sup>.

أما بخصوص طالب التحفيظ فإن المشرع وإن كان قد حافظ على اختيارية تقديم طالب التحفيظ لمطلبه ولم يربطه بأجل، فإنه بمجرد إيداعه للمطلب يصبح ملزما باحترام إجراءات التحفيظ وآجاله.

العقارية بأن يتحكم في طولها أو قصرها، فكان حريا بالمشرع أن يلزم الإدارة المكلفة بالجريدة الرسمية بنشر الخلاصات التي تتوصل بها داخل أجل محدد لا يتجاوز الشهر، وفي محاولة لتجاوز هذا الإشكال أصدرت مديرية المحافظة العقارية منشورها عدد 432 بتاريخ 25 فبراير 1985، تحت فيه المحافظين العقاريين على إجراء عملية التحديد دون انتظار نشر خلاصات مطالب التحفيظ قصد تبسيط مسطرة التحفيظ، غير أنه تم العدول عن العمل بهذا المنشور بعدما تبين مخالفته لمقتضيات ظهير 12 غشت 1913 الذي يعتبر مرحلة نشر ملخص مطلب التحفيظ مرحلة أساسية لا يمكن تجاوزها.

انظر : محمد خيرى : " العقار وقضايا التحفيظ العقاري... " م س ص 166.

169 - نصت الفقرة الرابعة من الفصل 23 من ظهير التحفيظ العقاري على أنه : " ينشر هذا الإعلان داخل أجل أقصاه أربعة أشهر الموالية للتحديد النهائي للعقار، وينشر من جديد في حالة تحديد تكميلي لاحق ينتج عنه تمديد حدود العقار".

170 . غير أنه إذا كان المتعرض ملزم قانونا بمقتضى الفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري بتقديم تعرضه على مسطرة التحفيظ خلال أجل شهرين من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية تحت طائلة عدم قبول التعرض طبقا للفصلين 24 و 27 من الظهير، فهو ليس مبدأ مطلق بل إن المشرع فتح إمكانية التعرض خارج الأجل أي ما يسمى التعرض الاستثنائي طبقا للفصل 29 من نفس الظهير.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ومن أجل ضمان تسريع مسطرة التحفيظ وحث طالب التحفيظ على تتبع مطلبه وتقليص عمر المسطرة قدر الإمكان، نص المشرع في الفصل 50 من ظ.ت.ع<sup>171</sup> على الحالة التي يتخلف فيها طالب التحفيظ عن إتمام المسطرة، فإنه ومن أجل خلق توازن بين مصلحة طالب التحفيظ وبين التسريع من مسطرة التحفيظ، خول المشرع للمحافظ على الأملاك العقارية إنذار طالب التحفيظ بواسطة عون من المحافظة العقارية أو بالبريد المضمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأية وسيلة أخرى للتبليغ، من أجل استكمال المسطرة ومنحه أجل 3 أشهر من تاريخ هذا الإنذار تحت طائلة اعتبار طلب التحفيظ وإجراءات التحفيظ السابقة لاغية، وبالتالي تم تقليص هذا الأجل الذي كان محددًا في 6 أشهر من يوم تقديم الطلب قبل التعديل.

وهكذا أبقى القانون رقم 14.07 باقي الآجال المتعلقة بباقي إجراءات التحفيظ كما هي دون تعديل، لكونها تبقى آجال معقولة ولا يمكن التقليل منها أكثر من ذلك، وإذا كانت لم تساهم في تسريع مسطرة التحفيظ فإن الإشكال يبقى مرتبطًا بتفعيلها على أرض الواقع.

لا بد من أن نلاحظ هنا بأن المشرع عند تحديده للآجال المتعلقة بسريان مسطرة التحفيظ لم يضع جزاء على عدم احترامها في مواجهة المحافظ على الأملاك العقارية، بالرغم من كونها آجال لا تحترم في أغلب الأحيان لأسباب إما تقنية أو بشرية، خاصة وأن هذه الآجال ليست من النظام العام<sup>172</sup>.

---

171 - نص الفصل 50 من قانون 14.07 على ما يلي : " إن الطلب الرامي إلى التحفيظ والعمليات المتعلقة به يعتبر لاغيا وكان لم يكن إذا لم يقم طالب التحفيظ بأي إجراء لمتابعة المسطرة، وذلك داخل ثلاثة أشهر من يوم تبليغه إنذارًا من المحافظ على الأملاك العقارية بواسطة عون من المحافظة العقارية أو بالبريد المضمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ.

172 . أحمد اجديرة : " ملاحظات حول نظام التحفيظ العقاري بالمغرب وأسباب وأهمية تعميمه وتبسيط مسطرتة" ندوة ثمانون سنة من التحفيظ العقاري حصيلة وآفاق 1913-1993 المنظمة بالرباط يومي 24 و 25 نونبر 1993 نشرة داخلية ص51.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ولاشك في أن هذه المشاكل كانت ظاهرة عند تقديم مشروع تعديل ظهير 12 غشت 1913، غير أن القانون رقم 14.07 لم يأت بحلول جذرية من أجل توفير الوسائل الكفيلة بضمان احترام هذه الآجال.

ومن جهة أخرى تجدر الإشارة إلى أن المشرع عندما حدد آجالاً يتعين على المحافظ على الأملاك العقارية احترامها، فإنه لم يراعي بأنه ليس الوحيد المتدخل في مسطرة التحفيظ، خاصة في عمليات التحديد باعتبارها ذات طابع تقني يتولى مهندس طبوغرافي القيام بها، والذي يلتزم بإجراء التحديد وتوجيه محضر بذلك للمحافظ العقاري من أجل نشر الإعلان عن انتهاء التحديد خلال أجل 4 أشهر من تاريخ التحديد الفعلي للعقار وفتح باب التعرضات.

وتاريخ التحديد الفعلي<sup>173</sup> هو التاريخ الذي قام فيه المهندس بعملية تحديد العقار محل مطلب التحفيظ، وهو تاريخ لا يمكن للمحافظ العقاري أن يثبت منه إلا بعد توصله بمحضر التحديد، هذا المحضر الذي قد لا يتوصل به المحافظ خلال الأربعة أشهر من تاريخ إجراء عملية التحديد.

وذلك راجع بالأساس إلى كون المشرع لم يحدد للمهندس أجلاً من أجل تحرير محضر التحديد وتوجيهه إلى المحافظ على الأملاك العقارية، فقد يقوم المهندس بإجراء التحديد في مرة واحدة أو عدة مرات بحسب الأحوال، ويتقاعس بعد انتهاء عملية التحديد في تحرير المحضر لمدة غير محددة، فتبقى الفترة الفاصلة بين التحديد الفعلي للعقار وتوجيه المحضر والتصميم للمحافظ العقاري فترة غير محددة، فيكون من الصعب على المحافظ على الأملاك العقارية الالتزام بأجل 4 أشهر من أجل الإعلان عن انتهاء التحديد، في الوقت الذي لم يتوصل فيه بدوره بالمحضر الذي يفيد ذلك، مما يفرغ هذا المقتضى من

<sup>173</sup> . تم تعويض مصطلح "التحديد النهائي" الذي كان وارداً في الفقرة ما قبل الأخيرة من الفصل 23 الملغى، "بالتحديد الفعلي" عند تعديله بمقتضى القانون رقم 14.07 السالف الذكر.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

محتواه في غياب تقييد المهندس بأجل معين من أجل الإسراع في تحرير المحضر وتوجيهه إلى المحافظ، اعتبارا لكون هذا المحضر يتوقف عليه فتح أجل بالتعرض.

بالإضافة لذلك، فإن من أبرز مستجدات القانون الرقم 14.07 النص على خضوع تبليغ القرار الاستينافي لمقتضيات ق.م.م<sup>174</sup> بعد أن كان خاضعا لظهير 1913 طبقا للفصل 47 المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07<sup>175</sup>، وأحال كذلك على نفس القانون - أي الفصل 358 من قانون المسطرة المدنية<sup>176</sup>، فيما يتعلق بالطعن بالنقض في هذه الأحكام الاستينافية الصادرة في موضوع التحفيظ، إذ أصبح أجل النقض محددًا في ثلاثين يوما بدلا من شهرين الذي كان منصوصا عليه في الفصل 47 من الظهير في صيغته القديمة، وبذلك فقد أصبح الأجل الجديد هو 30 يوما من يوم تبليغ الحكم المطعون فيه إلى الشخص نفسه أو إلى موطنه الحقيقي، مع الإشارة إلى أن المشرع حافظ على إحالته على ق.م.م فيما يتعلق باستئناف الحكم الابتدائي الصادر في موضوع التحفيظ العقاري من حيث الأجل المحدد في شهر واحد، وتم بذلك توحيد آجال الطعن بهدف تسهيل المأمورية على المتقاضين.

<sup>174</sup> . المعلوم أن ظهير التحفيظ العقاري يعد قانون موضوع وشكل في نفس الوقت إذ لا يمكن تطبيق مقتضيات المسطرة المدنية ما لم يتم الإحالة عليها بشكل صريح من طرف ظهير التحفيظ العقاري.

<sup>175</sup> - نص الفصل 47 على أنه: " يبلغ القرار الاستينافي وفق الكيفية المقررة في قانون المسطرة المدنية ويمكن الطعن فيه بالنقض داخل الأجل المحدد في نفس القانون."

<sup>176</sup> . نص الفصل 358 من قانون المسطرة المدنية على ما يلي : " يحدد بصرف النظر عن المقتضيات الخاصة بأجل رفع الدعوى إلى محكمة النقض في ثلاثين يوما من يوم تبليغ الحكم المطعون فيه إلى الشخص نفسه أو إلى موطنه الحقيقي.

لا يسري الأجل بالنسبة للقرارات الغيابية إلا من اليوم الذي يصبح فيه التعرض غير مقبول. يوقف أجل الطعن ابتداء من إيداع طلب المساعدة القضائية بكتابة ضبط محكمة النقض ويسري هذا الأجل من جديد من يوم تبليغ مقرر مكتب المساعدة القضائية للوكيل المعين تلقائيا ومن يوم تبليغ قرار الرفض للطرف عند اتخاذها."

وعموما فإن متوسط عمر مسطرة التحفيظ في حالة عدم ورود تعرضات على مطلب التحفيظ ووفقا للتعديلات الجديدة الواردة بالظهير يجب أن لا يتجاوز 11 شهرا و10 أيام<sup>177</sup> كأقصى تقدير .

### ثانيا : التقليل من آجال التقييدات

إن أهمية التحفيظ العقاري تمتد إلى مرحلة ما بعد تأسيس الرسم العقاري، وذلك في إطار تقييد الحقوق العينية الواردة على العقار المحفظ، لكي يعكس الرسم العقاري الحالة الواقعية والقانونية للعقار موضوع الرسم.

ووعيا من المشرع بأهمية هذه التقييدات ورغبة منه في ضمان ضبطها وتحيينها، فقد ربطها بأجل لأول مرة بمقتضى الفصل 65 مكرر من ظهير التحفيظ العقاري والذي تمت إضافته بمقتضى المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 08.68<sup>178</sup> بتاريخ 5 غشت 1968، والذي كان قد حدد أجل ستة أشهر لأجل تسجيل الاتفاقات، مع إمكانية تمديدتها استثناء إلى تسعة أشهر تحت طائلة غرامة مالية توازي مبلغ التسجيل ثلاث مرات.

غير أنه ثبت عدم فعالية هذا المقتضى في التشجيع على تحيين الرسوم العقارية لعدم كفاية الأجل، مما حدا بالمشرع إلى نسخ الفصل 65 مكرر وتعويضه بموجب الفصل 16 من قانون المالية لسنة 1985<sup>179</sup>، وحدد أجل تسجيل الاتفاقات في 18 شهرا يبتدئ سريانه بالنسبة للعقود الرسمية من تاريخ تحرير العقد<sup>180</sup>، وفيما يتعلق بالعقود العرفية من تاريخ آخر مصادقة على الإمضاء، ويجوز للمحافظ تمديد هذا الأجل لمدة ستة أشهر من أجل استيفاء

<sup>177</sup> . انظر تقرير لجنة القطاعات الإنتاجية بمجلس النواب حول مشروع القانون رقم 14.07 يغير ويتم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري الجزء الأول ص 9 منه.

<sup>178</sup> . منشور بالجريدة الرسمية عدد 2911 بتاريخ 14 غشت 1968 ص 1803

<sup>179</sup> . منشور بالجريدة الرسمية عدد 3766 بتاريخ 02 يناير 1985 ص 3

<sup>180</sup> . دون أن يميز بين محررات الموثقين العصريين ومحررات العدول وكان حريا به أن يقرر بدء الأجل بالنسبة للمحررات العدلية من تاريخ خطاب قاضي التوثيق وليس من تاريخ تحريرها.

الحسن الفيذاح : " ظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية: آثارها وسبل مواجهتها . دراسة مقارنة . " م.س 2004 ص 19.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الإجراءات التي قدم طلبها إليه بصورة قانونية ولكن تعذر تقييدها لعدم توفر الإثباتات اللازمة للقيام بهذا التقييد.

وقد تم تقليص هذا الأجل في التعديل الأخير لظهير 12 غشت 1913 بمقتضى القانون رقم 14.07 ليصبح ثلاثة أشهر، تحت طائلة أداء طالب التقييد غرامة<sup>181</sup> تساوي 5% من مبلغ الرسوم عن الشهر الأول الذي يلي تاريخ انقضاء الأجل المذكور، و 0.5% عن كل شهر أو جزء من الشهر الموالي له، ويبقى لمدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية حق الإعفاء من الغرامة عند ثبوت وجود قوة قاهرة بمقتضى وثائق، وبالتالي فإن حق التقييد لا يطاله التقادم بمرور هذا الأجل، وهو بذلك مجرد أجل تحفيزي، الهدف منه تشجيع أصحاب الحقوق لتقييد التصرفات والأحكام بالرسوم العقارية<sup>182</sup>.

وقد تم تحديد بداية احتساب هذا الأجل بالنسبة للقرارات القضائية من تاريخ حيازتها لقوة الشيء المقضي به<sup>183</sup> أي من تاريخ استنفادها طرق الطعن العادية الطعن بالنقض، وبالنسبة للعقود الرسمية من تاريخ تحريرها، وبالنسبة للعقود العرفية ابتداء من تاريخ آخر تصحيح للإمضاء.

<sup>181</sup> . أصدر المحافظ العام دورية عدد 354 بتاريخ 26 يونيو 2006 موجهة إلى السادة المحافظين على الأملاك العقارية، يحدد بمقتضاها كيفية تصفية غرامة التأخير المقررة في الفصل 65 مكرر من ظهير التحفيظ العقاري.

<sup>182</sup> . أما بخصوص الأحكام القضائية فقد يطالها التقادم إذا لم يتم تقييدها من طرف المستفيد منها بالرسم العقاري، استنادا على مقتضيات الفصل 428 من ق.م.م الذي ينص على أن الأحكام تكون قابلة للتنفيذ خلال ثلاثين سنة من اليوم الذي صدرت فيه وتسقط بانصرام هذا الأجل، ومع ذلك فإذا أدلى المحكوم له بمحضر تنفيذي للحكم مستوف لكافة الشروط الشكلية والجوهرية يمكن للمحافظ تقييد هذا الحكم بالرسم العقاري حتى ولو بعد مرور 30 سنة عن صدوره شرط أن تكون وضعية الرسم العقاري تسمح بذلك.

محمد خيري : م.س ص 433

<sup>183</sup> . حدد المشرع البحريني أجلا لتقييد الأحكام القضائية في المادة 22 من قانون السجل العقاري عدد 13 لسنة 2013 وجاء فيه : " ويجب قيد الحكم في السجل العقاري خلال خمس سنوات من تاريخ صيرورته نهائيا، وذلك حتى يرتد أثره إلى تاريخ قيد لائحة الدعوى"

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

واستثني من تطبيق هذا الأجل العقود الرسمية والعرفية التي تكون موضوع تقييد احتياطي طبقا للفصل 85 من ظ.ت.ع، وكذا عقود الأكرية أو الإبراء أو الحوالة المنصوص عليها في الفصل 65 من الظهير.

وتحديد المشرع لأجل من أجل إجراء التقييدات، يفرض ترتيبه لأثر عن عدم احترام هذا الأجل ضمانا لفعاليتها، غير أن المشرع هنا فرض غرامة تصاعدية عن ذلك فقط، ولم يرتب عن فوات الأجل سقوط الحق في التقييد.

وهكذا فإن ظ.ت.ع كما وقع تنميته وتغييره بمقتضى القانون رقم 14.07 لم يفرض على مكتسب الحقوق الواجبة التقييد أو التشطيب عليها أي أجل قانوني يحد مبدئيا من حقه في التقييد بالسجلات العقارية، ولا يجوز للمحافظ العقاري أن يمتنع عن تقييد عقد ما معللا رفضه بأن العقد قديم أو أن الحق في التقييد سقط أو تقادم<sup>184</sup>، فالحق في التقييد لا يسقط ولا يتقادم بمرور الزمن.

كما أن المشرع أوجب تقييد كل حجز عقاري لدى المحافظة العقارية طبقا للفصل 87 من ظ.ت.ع، وجاء هذا المقتضى بصيغة الوجوب دون أن يربطه بأي أجل، وهو ما يطرح تساؤل حول مدى إمكانية تطبيق مقتضيات الفصل 65 مكرر من ظ.ت.ع في الجانب المتعلق بغرامة التأخير؟

وقد أجاب السيد المحافظ العام في مذكرته رقم 390 الصادرة بتاريخ 20 دجنبر 2011 في شأن تطبيق مقتضيات الفصل 65 مكرر من ظهير 12 غشت 1913 المغير والمتم بمقتضى القانون رقم 14.07 على هذا التساؤل، حيث استثنى الحجز من تطبيق الفصل 65 مكرر عليه إذ جاء فيها " ... خامسا : أن العمليات التي لا ترمي إلى تأسيس حق عيني عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه لا تدخل في نطاق

<sup>184</sup> . محمد ابن الحاج السلمي : " التقييد والتشطيب بالسجلات العقارية ... " م. س ص 398

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

العمليات المعنية بتطبيق غرامة التأخير ومثال ذلك العمليات المتعلقة برفع اليد عن الإنذار العقاري، أو الحجز التحفظي أو الحجز التنفيذي...".

وبالتالي فإن العمليات المتعلقة بالحجز التحفظي أو الحجز التنفيذي لا تقيد بأي أجل ويبقى لصاحب المصلحة المبادرة للإسراع بالتقيد، وذلك بتوجيه طلب إلى المحافظ على الأملاك العقارية قصد تقيد الأمر القاضي بإيقاع الحجز العقاري على عقار محفظ تطبيقا لمقتضيات الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري<sup>185</sup>، وذلك حماية لحقوقه التي قد تضيع في حالة التأخير، خاصة في حالة تعدد الحجوزات على نفس العقار.

وتناول موضوع التقييدات يفرض الإشارة إلى التقييدات الاحتياطية<sup>186</sup>، باعتبارها من التقييدات التي تتم على الرسم العقاري، غير أنها تتميز بطابعها المؤقت ويهدف من خلالها صاحب الحق إلى الحفاظ على رتبته عند التقيد النهائي، اعتبارا لكون تاريخ التقيد الاحتياطي هو المحدد لرتبة التقيد النهائي، وقد تم تنظيمها بمقتضى الفصل 85 من ظ.ت.ع<sup>187</sup>، والآجال المنصوص عليها في الفصل 86 من ظ.ت.ع إنما تتعلق بمدة صلاحية التقيد ولا يتعلق بآجال القيام بهذا التقيد.

185 . لحسن عبد العظيم : م.س ص 194

186 . عرف الاستاذ بول دو كرو التقيد الاحتياطي بأنه: "... بيان يثبت بالرسم العقاري بصفة مؤقتة ومشروطة وينبئ بالحق المطالب به والذي يكون غير قابل للتقيد بالسجلات العقارية بطريقة قانونية".

Decroux paul. Op cit p 169

187 - ينص الفصل 85 من ظ.ت.ع على: " يمكن لكل من يدعي حقا على عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا للاحتفاظ به مؤقتا.

يضمن طلب التقيد الاحتياطي من طرف المحافظ بالرسم العقاري إما:

- بناء على سند يثبت حقا على عقار ويتعذر على المحافظ تقييده على حالته؛
- بناء على أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرة نفوذها؛
- بناء على نسخة من مقال دعوى في الموضوع مرفوعة أمام القضاء.

إن تاريخ التقيد الاحتياطي هو الذي يحدد رتبة التقيد اللاحق للحق المطلوب الاحتفاظ به.

تبقى التقييدات الاحتياطية الواردة في نصوص تشريعية خاصة خاضعة لأحكام هذه النصوص."

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وحرصا من المشرع على تحقيق السرعة في سير مسطرة التحفيظ فقد ربط بعض الاجراءات التي كانت مطلقة بأجل محدد لأول مرة.

### الفقرة الثانية : تجاوز الإطلاق في بعض إجراءات التحفيظ وربطها بأجل

عند استقراء النصوص المنظمة لمسطرة التحفيظ يلاحظ أن المشرع قد أغفل ربط القيام ببعض الإجراءات بأجل محدد، وظلت متروكة لرغبة وحرية الملزم بها، مما يؤدي إلى التقاعس في إنجازها وما يستتبعه من تأخير في المسطرة دون إمكانية محاسبة المسؤول عن ذلك.

ومشرع القانون رقم 14.07 رهن بالأساس على تحقيق السرعة في تأسيس الرسم العقاري، من خلال التسريع من مسطرة التحفيظ العقاري وإجراءاتها، مما حدا به إلى إعادة النظر في بعض الإجراءات المطلقة وربطها بأجل لأول مرة سواء المتعلقة بسير إجراءات التحفيظ (أولا) أو باتخاذ قرار التحفيظ وتأسيس الرسم العقاري (ثانيا).

### أولا : ربط المشرع بعض الإجراءات بأجال محددة لأول مرة

إن تحقيق السرعة في سير إجراءات مسطرة التحفيظ يفرض ضبط هذه الأخيرة في جميع مراحلها، وذلك من خلال تحديد أجل لتنفيذ كل إجراء، فقام المشرع من خلال القانون رقم 14.07 بربط تنفيذ بعض الإجراءات لأول مرة بأجل، بعد أن ثبت بأن الإعفاء من الأجل يسهم في إطالة مسطرة التحفيظ العقاري.

ذلك أن طالب التحفيظ وباعتباره طرفا أساسيا في مسطرة التحفيظ، لكونه هو من يعطي الإنطلاقة الأولى لعملية التحفيظ عبر تقديمه لمطلب تحفيظ عقاره، يعتبر حضوره مهما لجميع الإجراءات التي تفرض هذا الحضور.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

لهذا فإن المشرع وتدعيما لهذا الدور وتأكيدا على أهمية الإجراءات المكونة لمسطرة التحفيظ، فقد حدد له أجل شهر من أجل الإدلاء بعذر مقبول يبرر تغيبه عن عملية التحديد التي استدعي إليها، قبل اعتبار مطلبه ملغيا طبقا للفصل 23 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07، بعد أن كان المطلب يعد لاغيا بمجرد عدم حضوره لعملية التحديد.

وحدد المشرع للمتعرض الذي قدم تعرضه داخل الأجل المقرر في الفصل 25 من ظ.ت.ع أجل الشهر الموالي لانتهاؤ أجل التعرض، من أجل إيداع السندات والوثائق المثبتة لهويته والمدعمة لتعرضه وأداء الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو الإدلاء بما يفيد الاستفادة من المساعدة القضائية، وذلك تحت طائلة اعتبار التعرض لاغيا وكأن لم يكن طبقا للفصل 32 من الظهير، وذلك بهدف رد التعرضات الكيدية التي تهدف إلى عرقلة مسطرة التحفيظ لا أكثر.

ويطرح السؤال بخصوص التعرضات خارج الأجل وفق الفصل 29 من ظ.ت.ع، التي لم يربط المشرع تقديم السندات والوثائق المدعمة لها وكذا أداء الرسوم أو إثبات الاستفادة من المساعدة القضائية بأي أجل؟ فهل يطبق أجل الشهر تلقائيا عليه أم يبقى المتعرض الاستثنائي مستفيدا من عدم تقييده بأي أجل؟.

يلاحظ بأن الفصل 29 من ظ.ت.ع<sup>188</sup> لم يربط ذلك بأجل وبالتالي فإن المحافظ على الأملاك العقارية تبقى له سلطة تحديد أجل معقول من أجل إدلاء المتعرض خارج الأجل بهذه الوثائق.

188 - ينص الفصل 29 من ظ.ت.ع على أن: " بعد انصرام الأجل المحدد في الفصل 27 أعلاه يمكن أن يقبل التعرض بصفة استثنائية من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، ولو لم يرد على مطلب التحفيظ أي تعرض سابق، شريطة أن لا يكون الملف قد وجه إلى المحكمة الابتدائية.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ومن جهة أخرى تم ربط بعض الإجراءات التي يقوم بها المحافظ على الأملاك العقارية بأجل لأول مرة، إذ حدد له المشرع أجل 20 يوما قبل التاريخ المعين للتحديد، من أجل توجيهه لخلاصات المطلب والإعلان عن التحديد وعن انتهاء التحديد إلى رئيس المحكمة الابتدائية<sup>189</sup> وممثل السلطة المحلية ورئيس مجلس الجماعة الذين يقع العقار المعني في دائرة نفوذهم، طبقا للفصل 18 من الظهير.

وحدد أجل 3 أشهر الموالية لانصرام أجل التعرض من أجل توجيه المحافظ على الأملاك العقارية ملف التحفيظ المثقل بتعرض إلى المحكمة الابتدائية طبقا للفصل 32 من الظهير من أجل البت فيه، وقد جاء هذا المستجد من أجل تأكيد أهمية الاجراءات المكونة لمسطرة التحفيظ، وضرورة تأسيس رسوم عقارية داخل آجال معقولة لحماية للعقار.

### ثانيا : ارتباط تأسيس الرسم العقاري بأجل محدد

يعد المحافظ على الأملاك العقارية الجهة الوحيدة المخول لها صلاحية إصدار قرار تحفيظ العقار، وتحويله من عقار غير محفظ إلى عقار محفظ طبقا للفصل 30 من ظ.ت.ع، ويستمد هذه المكانة المتميزة من طبيعة الأدوار التي يقوم بها في مجال تنفيذ مقتضيات القانون العقاري، وتبنيث الملكيات العقارية وضمان استقرارها وتطويقها بالحماية القانونية اللازمة.

---

يتعين على المتعرض أن يدلي للمحافظ على الأملاك العقارية، بالوثائق المبينة للأسباب التي منعت من تقديم تعرضه داخل الأجل، وبالعهود والوثائق المدعمة لتعرضه. كما يتعين عليه أن يؤدي الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو يثبت حصوله على المساعدة القضائية".

يكون قرار المحافظ على الأملاك العقارية برفض التعرض غير قابل للطعن القضائي.

<sup>189</sup> . إن التعليق بالمحكمة الابتدائية لا يعطي إلا نتائج بسيطة جدا وذلك بالنظر لجهل الأفراد بمحتوى هذه الإعلانات وعدم التنظيم التي تتسم به هذه الإعلانات إذ توجد إعلانات متنوعة على لوحة الإعلانات ومختلطة فيما بينها ومتعددة المواضيع هذا بالإضافة إلى أن المحاكم لا يزورها إلا من كان مضطرا لحضورها إما بوصفه مدعيا أو مدعى عليه أو شاهدا ولن يكون اهتمامهم موجها للوحة الإعلانات أكثر من حضور الجلسات المعنيين بها.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وتبرز هذه المكانة كذلك من خلال سلطته التقديرية الواسعة واستقلاليتها في مجال تدبير مسطرة التحفيظ، وحصانة قراره القاضي بتحفيظ العقار والتي يترتب عنها الحجية المطلقة لقرار التحفيظ<sup>190</sup>.

فالمحافظ على الأملاك العقارية سلطة خاصة تفرض عليه التحقق من كل عملية من العمليات المكونة لمسطرة التحفيظ، قبل اتخاذ أي قرار بالتحفيظ أو برفضه، ويتحمل في ذلك مسؤولية جسيمة<sup>191</sup>، لذلك فإن إصداره لقرار التحفيظ من عدمه يبقى رهينا بتأكده من مدى توافر جميع الشروط القانونية المطلوبة، ومن استكمال الاجراءات اللازمة وسلامتها والمتمثلة أساسا في:

- التأكد من جميع العقود والوثائق المعززة لمطلب التحفيظ.

- مراجعة الوثائق المتعلقة بالإعلانات عن التحديد، والتحقق من أن عملية التحديد قد أنجزت على الوجه الصحيح.

- مراجعة مضمون المحضر شكلا ومضمونا ومقارنة أرقام علامات التحديد والخطوط المرسومة بالتصميم النهائي مع مثيلاتها بالتصميم الإعدادي ومحضر التحديد.

- والتأكد من توصل المحافظة بما يفيد تبليغ إعلانات التحديد لدى السلطة المحلية والمحكمة الابتدائية بقصد التعليق ومن عدم وجود أي تعرض من طرف الجوار أو الغير أو الملك العام أو الأحباس<sup>192</sup> وكذلك من مآل ملف التعرض أمام المحكمة .

<sup>190</sup> . عبد المنعم لزعر : " الحجية المطلقة لقرار التحفيظ بين ثوابت التحفيظ العقاري ومستجدات دستور 2011 " م.س ص 70.

<sup>191</sup> . إن تحميل المحافظ العقاري للمسؤولية الشخصية هو ضمانة أساسية لأصحاب الحقوق من أجل الاطمئنان على حقوقهم وعلى عقاراتهم.

<sup>192</sup> . محمد خيري : " العقار وقضايا التحفيظ العقاري ... " م.س ص 199.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

فيقوم بعد ذلك باتخاذ قراره بالتحفيظ، هذا القرار الذي يتسم بكونه نهائي وغير معلل، ولا يقبل أي طعن، ولا يمكن تغييره أو إلغائه وله قوة تطهيرية، مما يدل دلالة قطعية على أهمية هذا القرار من خلال الآثار القانونية المترتبة على تأسيسه.

وقد ظل تأسيس الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية في ظل ظ.ت.ع قبل التعديل مطلقا وغير مقيد بأجل، وأبان هذا التوجه عن عدة سلبيات أهمها التأخر في تأسيس الرسم العقاري بالرغم من مرور المطلب من جميع المراحل القانونية<sup>193</sup>، الإدارية منها وحتى القضائية عند الاقتضاء، دون وجود أي مبرر لهذا التأخير ولا تخفى السلبيات التي ينطوي عليها التأخر في تأسيس الرسم العقاري على الأمن العقاري، والنجاعة التي يستهدفها نظام التحفيظ العقاري.

وأمام هذا الواقع حدد القانون رقم 14.07 لأول مرة أجلا يلزم المحافظ على الأملاك العقارية على تأسيس الرسم العقاري خلاله، وهو 3 أشهر من يوم انصرام أجل التعرض طبقا للفصل 30 من ظ.ت.ع<sup>194</sup>، وهو ما لم يكن منصوصا عليه في الفصل 30 من ظ.ت.ع قبل التعديل، والذي كان خاليا من أي أجل لإصدار قرار التحفيظ، حتى ولو تم استيفاء كافة الإجراءات المتعلقة بتحفيظ العقار، وانصرام أجل التعرضات دون ورود أي تعرض.

<sup>193</sup> . فقد جاء في حكم للمحكمة الإدارية بأكادير بأن: "وحيث إن بقاء المحافظ ساكنا تجاه مطالب التحفيظ موضوع الدعوى منذ تاريخ 2002/08/18 دون اتخاذ قرار بشأنها أو تبرير ذلك بمبررات جدية يجعل تصرفه غير مبني على أساس ومخالفا للقانون من شأنه أن يرتب مسؤولية المرفق العام عن الأخطاء المصلحية لمستخدميه طبقا للفصل 79 من قانون الالتزامات والعقود...".

حكم صادر عن المحكمة الإدارية بأكادير عدد 2010/435 بتاريخ 2010/07/06 ملف عدد 2009/624 ش منشور بندوة العدالة العقارية والأمن العقاري بالمغرب ضمن منشورات المنبر القانونية، سلسلة ندوات وأبحاث 2 مطبعة المعارف الجديدة 2014 ص 260.

<sup>194</sup> - نص الفصل 30 من ظ.ت.ع الذي تم نسخه وتعويضه بمقتضى القانون رقم 14.07 على ما يلي: " خلال الثلاثة أشهر الموالية لانصرام أجل التعرض يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتحفيظ العقار بعد التحقق من إنجاز جميع الإجراءات المقررة في هذا القانون، ومن شرعية الطلب وكفاية الحجج المدلى بها، وعدم وقوع أي تعرض."

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ويعد هذا المقتضى من أهم المستجدات التي جاء بها القانون رقم 14.07 الذي سيساهم في التسريع في تثبيت الوضعية القانونية للعقار بتأسيس رسم عقاري له في أجل محدد ومعقول.

غير أنه تم إغفال وضع جزاء على عدم احترام المحافظ على الأملاك العقارية لهذا الأجل، مما قد يؤدي إلى تراخي المحافظ في تأسيس الرسم العقاري رغم مرور الأجل القانوني، ولاشك في أن ذلك يؤثر على فعالية وتيرة التحفيظ سلبا، وهناك من يبرر ذلك بعدم كفاية أجل ثلاثة أشهر لاتخاذ قرار مهم كقرار التحفيظ<sup>195</sup>.

كما قد يطرح تساؤل حول إمكانية اعتبار سكوت المحافظ عن إصداره لقرار التحفيظ بعد مرور هذا الأجل، بمثابة رفض لتأسيس الرسم العقاري يجوز بعد ذلك الطعن فيه، أم أنه يعد موافقة ضمنية<sup>196</sup> يجوز بعدها للمعني بالأمر المطالبة بالرسم العقاري من المحافظ على الأملاك العقارية باعتبار عقاره أصبح محظا، وهل تقوم مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية في هذه الحالة؟

إذ يمكن القول بأنه يصعب اعتبار سكوت المحافظ عن تأسيس الرسم العقاري داخل الأجل بمثابة رفض لذلك، مادام أن القانون لم يصرح بذلك كما هو الحال مثلا في المادة 8 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، خاصة وأن الفصل 30 من ظ.ت.ع جاء بصيغة التخيير عندما نص على أنه: "خلال الثلاثة أشهر الموالية لانصرام أجل التعرض يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتحفيظ العقار" ولم يشمله بصيغة الوجوب، وبالتالي يبقى هذا

195 . عبد الحليم عد م.س ص 46

196 . كما هو الحال عندما يتعلق الأمر برخصة البناء الذي يسلمها رئيس مجلس الجماعة، ذلك أن المادة 48 من قانون التعمير رقم 12.90 عندما اعتبرت أنه "في حالة سكوت رئيس مجلس الجماعة تعتبر رخصة البناء مسلمة عند انقضاء شهرين من تاريخ إيداع طلب الحصول عليها".

ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 012.90 المتعلق بالتعمير الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 887.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

المقتضى بالرغم من كونه يعد نقطة إيجابية جاء بها قانون 14.07، غير أن عدم إقرانه بصيغة الوجوب وبالمقابل وضع جزاء ضد المحافظ في حالة مخالفة هذا المقتضى بدون مبرر مقبول، سيؤدي إلى إفراغه من محتواه.

إلى جانب تقليص آجال التحفيظ وتقييد بعض الإجراءات الأخرى بأجل معين تسريعا لمسطرة التحفيظ، وضمانا لتأسيس رسم عقاري خلال مدة معقولة، فإن من شأن تبسيط مسطرة التحفيظ أن تشجع الملاك على إخضاع عقاراتهم للتحفيظ العقاري.

### المطلب الثاني : تبسيط إجراءات مسطرة التحفيظ العقاري تشجيعا للإقبال عليه

سعى المشرع المغربي من خلال تميم وتعديل ظهير 12 غشت 1913 بمقتضى القانون رقم 14.07 إلى إدخال مجموعة من التعديلات على الإجراءات المكونة لمسطرة التحفيظ، وذلك بهدف إعادة النظر في بعض الإجراءات التي أبانت التجربة عن مساهمتها في تعطيل وبطء مسطرة التحفيظ العقاري وطول المدة اللازمة لتأسيس رسم عقاري.

فقد أبان تطبيق مسطرة التحفيظ العقاري على أن هذه المسطرة تتكون من سلسلة إجراءات طويلة ومتعددة ومتراصة فيما بينها، بحيث أن تعثر تنفيذ أحد الإجراءات يجعل الإجراءات اللاحقة غير قابلة للتنفيذ، الشيء الذي يعيق سريان المسطرة ويجعل تأسيس الرسم العقاري مستحيلا، وتصبح بذلك هذه الإجراءات تشكل عائقا أمام التشجيع على التحفيظ .

أمام هذا الوضع، عمل المشرع على تعديل بعض المقتضيات القانونية المنظمة لإجراءات التحفيظ تحقيقا للمرونة، من خلال تبسيطها والتخفيف من بعض الشكليات دون

المساس بدقتها بشكل عام (الفقرة الأولى)، وظهر هذا التبسيط بشكل جلي في مسطرة التعرض (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى : التخفيف من إجراءات التحفيظ العقاري تبسيطا لها

تتميز إجراءات مسطرة التحفيظ العقاري بدقة متناهية الشيء الذي يبرر نهائية الرسم العقاري والأثر التطهيري للتحفيظ ، إلا أن ذلك لا يمنع من تعديل هذه الإجراءات من أجل تبسيطها دون المساس بهذه الدقة، وهو ما سار عليه القانون رقم 14.07 الذي جعل من بين مستجداته تعديل بعض الإجراءات المكونة لمسطرة التحفيظ (أولا)، وإضافة جهات أخرى مساعدة على إنجاز مسطرة التحفيظ العقاري (ثانيا).

### أولا : تعديل بعض الإجراءات تحقيقا لتبسيط مسطرة التحفيظ

بالنظر لكون مسطرة التحفيظ تتكون من مجموعة من الإجراءات المتسلسلة فيما بينها فإن عرقلة أحد الإجراءات يؤدي إلى عرقلة الإجراءات اللاحقة وبالتالي الإضرار بمسطرة التحفيظ بأكملها، مما جعل مشرع القانون رقم 14.07 يعدل بعض الإجراءات لتقادي هذه العراقيل، ويتعلق الأمر بإلغاء وثيقة وتعويضها بأخرى أكثر يسرا.

ذلك أن المشرع وفي إطار تسلسل إجراءات مسطرة التحفيظ، كان يلزم المحافظ على الأملاك العقارية بانتظار توصله بشهادة تعليق الإعلانات المنصوص عليها في الفصل 17 من ظ.ت.ع، الواردة من الجهات الإدارية والقضائية المكلفة بتعليق الإعلانات طبقا للفصل 18 من ظ.ت.ع الممثلة في كل من رئيس المحكمة الابتدائية وممثل السلطة المحلية اللذان يقع العقار في دائرة نفوذهم، وذلك تفعيلا لمبدأ علانية مسطرة التحفيظ<sup>197</sup> قبل مباشرة عملية التحديد.

<sup>197</sup> . يقوم المحافظ العقاري بإجراءات النشر لجميع العمليات التي يقوم بها خلال مسطرة التحفيظ، ذلك أنه ملزم بنشر ملخص لمطلب التحفيظ المقدم إليه بالجريدة الرسمية مع إرسال الملخص ومرفقاته إلى كل من رئيس المحكمة وممثل السلطة المحلية، وقد تمت إضافة جهة أخرى للإشهار وهي رئيس المجلس الجماعي طبقا لمقتضيات المادة 18 من

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وشهادة التعليق هاته شكلت عائقا أمام تسريع مسطرة التحفيظ لكون المكلفين بالتعليق يتماطلون عن القيام بهذا الإجراء وإرسال الشهادة إلى المحافظ على الأملاك العقارية، مما حدا بالمحافظ العام إلى التدخل من أجل معالجة مشكلة التأخير في التبليغ، وأصدر مذكرة عدد 5564 الصادرة بتاريخ 2010/05/10<sup>198</sup> يحث فيها المحافظين على "اتخاذ ما يلزم لنشر الإعلانات وإشهارها لدى الجهات المختصة والسهر على إرجاع تواصيل تثبت إنجاز هذا الإجراء مع ترتيبها وحفظها بالملفات المعنية وبضرورة تفعيل دور عون تبليغ من أجل التبليغ لدى السلطتين القضائية والمحلية والإدارات العمومية".

غير أن ذلك لم يحل الإشكال بشكل كامل، فتدخل المشرع بمقتضى القانون رقم 14.07 وقام بإلغاء شهادة التعليق وتعويضها بمجرد الإشعار بالتوصل وفقا للمادة 18 من الظهير<sup>199</sup>، وأصبح يكفي توجيه الإعلانات للجهات الإدارية والقضائية المكلفة بالتعليق ورجوع الإشعار بالتوصل لتستمر الإجراءات اللاحقة للتحفيظ، دون الحاجة إلى انتظار إرسال الجهات المذكورة لشهادة التعليق والتي قد تستغرق مدة زمنية طويلة، تبقى خلالها يد المحافظ على الأملاك العقارية مغلولة.

وتجدر الإشارة إلى أنه كان معولا على القانون رقم 14.07 من أجل إيجاد آلية كفيلة بتجاوز مشاكل التبليغ، وقد كان الأمل معقودا على إحداث مؤسسة التبليغ بالمحافظات العقارية وتنظيمها تنظيميا دقيقا، وهو الشيء الذي لم يتحقق.

---

ظهير 12 غشت 1913 المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 كجهة مختصة في تعليق الإعلانات عن الإجراءات المسطرية من خلاصة المطلب والخلاصات الإصلاحية والإعلانات عن انتهاء التحديد وغيرها من الإجراءات التي تتطلب عملية الإشهار.

<sup>198</sup>. مذكرة عدد 5564 الصادر بتاريخ 2010/05/10، منشورة بسلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية " القواعد الموضوعية والشكلية في مساطر المنازعات العقارية" الجزء 4 منشورات مجلة الحقوق المغربية يناير 2012 ص 390.

<sup>199</sup>. وذلك راجع لكون هاتين السلطتين لم تكن توليان الأهمية اللازمة للتعرضات التي يقدمها الأطراف بشأن مسطرة التحفيظ إذ كان التعليق يتم بشكل غير منتظم يصعب على المعنيين بالأمر الاطلاع عليها وعلى مضمونها.

### ثانيا : اعتماد أجهزة مساعدة للقيام بإجراءات التحفيظ

إن تبسيط مسطرة التحفيظ يقتضي كذلك الاعتماد على أجهزة مساعدة على القيام بإجراءات التحفيظ العقاري في وقت وجيز، وفي ظروف آمنة خاصة في مرحلة إنجاز عمليات التحديد بالنظر لأهميته وصعوبتها.

إذ أن المشرع عندما نظم تحديد العقارات في طور التحفيظ، فقد أوكل هذه المهمة للمهندس المساح الطبوغرافي المحلف من جهاز المسح العقاري والمقيد بجدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، والذي يقوم بعمليات هندسية وتقنية تتمثل في تحديد معالم العقار<sup>200</sup> ووصف دقيق لحدوده ومشملاته، وقانونية كذلك إذ يقوم بتحرير محضر بهذه العملية، ويكون لهذا المحضر قوة ثبوتية وحجية قانونية طبقا لمقتضيات الفصول 19 و 20 و 21 من ظ.ت.ع، ويتولى المحافظ على الأملاك العقارية تسيير هذه العملية فقط<sup>201</sup>، على خلاف ما كان منصوصا عليه في الفصل 19 من نفس القانون قبل التعديل بموجب القانون رقم 14.07، إذ كان المحافظ على الأملاك العقارية أو نائبه من يقوم بعملية التحديد ويشاركه ويساعده في هذه العملية المهندس المساح، أي أن المهندس المساح كان يقوم بعملية التحديد في حدود اختصاصه الفني والتقني، في حين أن الصياغة التي

---

200 . يتميز نظام التحفيظ العقاري بأنه مسطرته إدارية بامتياز على خلاف نظام التسجيل العقاري اللبناني الذي جعل من المسطرة مختلطة بين القضائية والإدارية اعتبارا لكون القاضي العقاري المنفرد يعين بمقتضى مرسوم من رئيس الدولة ويدخل في طائفة القضاة العدليين ويقوم القاضي العقاري في مجال أعمال التحديد والتحرير بأعمال قضائية يخضع فيها لرقابة وزارة العدل ويخضع فيما يخص الأعمال الخاصة بتنسيق الأعمال الفنية والإدارية والقضائية المرتبطة بأعمال التحديد والتحرير لرقابة وزارة المالية باعتبارها الجهة التي تنتمي إليها الدوائر العقارية ويتولى إجراءات المسطرة بمساعدة المساح أو مكاتب متخصصة للقيام بأعمال التحديد والتحرير طبقا للمادة 1 و 2 من مرسوم رقم 3981 صادر بتاريخ 2000/10/06.

انظر مصطفى أحمد أبو عمر . م.س ص 26

201 - ينص الفصل 21 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى قانون 14.07 على أن : " 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."

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

جاءت بها الفصل 19 من القانون بعد التعديل المذكور تفيد بأن المهندس المساح يقوم بالمهام التقنية والقانونية كذلك، بدليل ما جاء في الفصل 20 من أنه "... يقوم المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب باستفسار طالب التحفيظ ... ويعاين المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب واقع الحيازة<sup>202</sup> ومدتها...".

لكن عمليات التحديد استمرت في نوع من البطء، الذي يعزى إلى قلة المهندسين المساحين الطبوغرافيين المحلفين من جهاز المسح العقاري والمقيدين في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين وفق ما هو مشروط في الفصل 19 من ظ.ت.ع.

مما فرض ضرورة الاستعانة بتقنيين طبوغرافيين للقيام بمهام المهندس المساح الطبوغرافي وبالتالي تجاوز هذا النقص، غير أن ذلك أثار خلافا<sup>203</sup> حول إمكانية تفويض المهندس الطبوغرافي لأحد التقنيين التابعين له لينجز عملية التحديد ويوقع المحاضر نيابة عنهم، خاصة وأن الفصول 19 و 20 و 21 من ظ.ت.ع حدد بصفة صريحة الجهة المؤهلة لإنجاز عملية التحديد في المهندس المساح الطبوغرافي، مما جعل المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية يتدخل و يصدر مذكرة رقم 122 بتاريخ 05 دجنبر 2011 موجهة إلى السادة رؤساء المصالح الخارجية، تسمح لرؤساء مصالح المسح العقاري أن يسندوا بتفويض كتابي إنجاز عمليات التحديد المتعلقة بمساطر التحفيظ، وكذا العمليات الهندسية اللاحقة التي تهم الرسوم العقارية وجميع الإجراءات

<sup>202</sup> - عارض أحد الباحثين في إسناد مهمة معاينة الحيازة للمهندس المساح الطبوغرافي، اعتبارا لكونها من الأمور القانونية التي يختص بها القاضي بشكل شخصي.

عبد القادر البنحياتي : " مستجدات قانون التحفيظ العقاري (القانون 14.07) مقال منشور بمجلة العلوم القانونية سلسلة فقه القضاء العقاري العدد الأول 2014 مطبعة الأمنية الطبعة الأولى 2013 ص 124.

<sup>203</sup> . محمد خيري : "العقار وقضايا التحفيظ العقاري ... " م.س ص 179.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

المرتبطة بهذه العمليات، لأحد التقنيين الطبوغرافيين التابعين لمصلحتهم، وذلك من أجل تجاوز مشكلة قلة المهندسين الطبوغرافيين.

فتم تكريس هذا التوجه وبلورته في شكل قانون رقم 57.12 المتمم لظهير التحفيظ العقاري<sup>204</sup>، والذي جاء تنميما لمقتضيات الفصول 19 و 20 و 21 و 25 و 34 و 43 و 54 من الظهير في مادة فريدة، ليشكل الأساس القانوني تقنيين طبوغرافيين لإنجاز عمليات التحديد إذ أصبح المحافظ على الأملاك العقارية مخيرا بين أن يعين إما: 1) مهندسا مساحا طبوغرافيا محلفا ينتمي إلى مصلحة المسح العقاري، كما يمكن لهذا الأخير أن يكلف أحد العاملين المؤهلين التابعين له لإنجاز عمليات التحديد ويحدد ذلك بنص تنظيمي.

2) مهندسا مساحا طبوغرافيا ينتمي إلى القطاع الخاص مسجلا بجدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

وبالتالي فمن شأن الاستعانة بالتقنيين المؤهلين<sup>205</sup> أن يسرع من إجراءات التحديد ومن عملية التحفيظ، عن طريق تجاوز مشكلة قلة المهندسين المساحين الطبوغرافيين بالمقارنة مع كثرة طلبات التحفيظ، خاصة وأن عدد التقنيين الطبوغرافيين العاملين بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية يناهز 830 تقني طبوغرافي، وهو ما سينعكس

<sup>204</sup> منشور بالجريدة الرسمية عدد 6224 بتاريخ 23 يناير 2014 ص 262

<sup>205</sup> - نصت المادة الأولى من المرسوم رقم 2.14.173 صادر في 11 من جمادى الآخرة 1435 (11 أبريل 2014) بتطبيق الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، على ما يلي:

"تطبيقا لمقتضيات القانون رقم 57.12 المشار إليه أعلاه، يؤهل التقنيون الطبوغرافيون المرسمون، المحلفون التابعون لمصلحة المسح العقاري، لإنجاز عمليات التحديد التي يكلفون بها من طرف المهندسين المساحين الطبوغرافيين المحلفين، المنتمين إلى مصلحة المسح العقاري والخرائطية من لدن المحافظ على الأملاك العقارية".

الجريدة الرسمية عدد 6252 بتاريخ فاتح رجب 1435 (فاتح ماي 2014) ص 4352.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

إيجابا على إنجاز عمليات التحديد التي تعرف نسبة نمو سنوية تفوق 10% كنتيجة للإقبال المتزايد على نظام التحفيظ العقاري<sup>206</sup>.

أما بخصوص ضرورة ضمان تيسير عمليات التحفيظ العقاري، فقد سعى المشرع إلى ضمان إنجاز عمليات التحديد في أحسن الظروف، فأوكل إلى السيد وكيل الملك تسخير القوة العمومية قصد مؤازرة المهندس المكلف بعملية التحديد بطلب من المحافظ على الأملاك العقارية أو ممن له مصلحة طبقا للفصل 20 من ظ.ت.ع<sup>207</sup> والمتممة بمقتضى قانون 14.07، وذلك من أجل ضمان تنفيذ عملية التحديد في الوقت المحدد له دون أي عرقلة من الأغيار، فمن شأن تعذر إجراء عملية التحديد في التاريخ المقرر لها أن يتم تأخير العملية لتاريخ لاحق ومن شأن ذلك أن يمدد من أجل إنجاز إجراءات التحفيظ وبالتالي إطالة عمر المسطرة، وفي حالة تعذر إجراء التحديد للمرة الثانية لنفس العلة فإن مصير المطالب يكون الإلغاء.

وعليه فإن هذه التعديلات التي طالت الإجراءات المذكورة تتسم بالأهمية لكونها تساهم في تحسين السير العادي لمسطرة التحفيظ العقاري، وضمان سلاسة الإجراءات اللاحقة وسرعة في إتمام المسطرة، وقد طالت مسطرة التعرض بدورها تعديلات هامة، وكل ذلك بهدف ضمان تأسيس رسوم عقارية في وقت معقول، وفي ذلك تحقيق للرفع من وتيرة التحفيظ.

206 - انظر تقرير لجنة القطاعات الإنتاجية حول مشروع قانون رقم 57.12 يتم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 الموافق ل 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري. دورة أبريل 2013 ص 5 منشور بموقع الوزارة المكلفة بالعلاقات مع البرلمان <http://www.mcrp.gov.ma>

207 - ينص الفصل 20 من الظهير على أن: " ينجز التحديد في التاريخ والوقت المعينين له. ولتوفير الظروف الملائمة لإجراء عمليات التحديد، يجب على وكيل الملك تسخير القوة العمومية، عند الاقتضاء، بطلب من المحافظ على الأملاك العقارية أو من كل من له مصلحة."

### الفقرة الثانية : تجليات تبسيط الإجراءات في إطار مسطرة التعرض

تتضمن مسطرة التعرض بدورها إجراءات متعددة، وهي غير مستقلة عن مسطرة التحفيظ، إنما بالنظر لخصوصيتها ولآثارها على المسطرة فقد ميزها المشرع بإجراءات خاصة، والتي طالها التعديل بدورها من أجل تبسيطها تحقيقا للسرعة في اتخاذ قرار التحفيظ، وتجد هذه التعديلات موقعها في مسطرة التعرض من حيث الجهة المخول لها تلقي هذه التعرضات (أولا)، ومن حيث تنفيذ المحافظ على الأملاك العقارية للأحكام الصادرة في التعرضات (ثانيا).

### أولا: توحيد الجهة المكلفة بتلقي التعرضات

تم بمقتضى القانون رقم 14.07 إلغاء تعدد الجهات المخول لها بموجب القانون المذكور صلاحية تلقي التعرضات، بعد تعديل الفصلين 25<sup>208</sup> و 28<sup>209</sup> من ظهير 12 غشت 1913، وحصر الجهة التي تتلقى التعرض في المحافظ على الأملاك العقارية أو المهندس المساح الطبوغرافي خلال إجراءات عملية التحديد، بعد أن كان هذا الاختصاص مخولا كذلك للمحكمة الابتدائية والسلطة المحلية، وكان هذا التعدد يؤدي لطول المسطرة.

ومن شأن توحيد الجهة المكلفة بتلقي التعرضات، تبسيط مسطرة التعرضات والتسريع من آجال دراستها، وتحفيز المتعرضين على المطالبة بحقوقهم عن طريق المنازعة في مطلب التحفيظ في الوقت المناسب، مما يؤدي إلى تسريع مسطرة التحفيظ<sup>210</sup>.

وكذلك الأمر بخصوص التعرضات خارج الأجل، إذ أصبح المحافظ على الأملاك العقارية وحده المختص بتلقي التعرضات خارج الأجل طبقا للفصل 29 من ظ.ت.ع المعدل

208 - تم نسخه وتعويض الفصل 25 من ظ.ت.ع بموجب المادة الثانية من القانون رقم 14.07 السالف الذكر.

209 - تم نسخه بدون تعويض الفصل 28 من ظ.ت.ع بموجب المادة الثالثة من القانون رقم 14.07.

210 . سعيد البكوري : "تجليات تسريع وتبسيط الإجراءات في إطار مؤسسة التعرض وفق القانون رقم 14.07" مقال منشور بمجلة الحقوق سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، "المستجدات التشريعية في المادة العقارية 1"، الإصدار السابع مطبعة المعارف الجديدة الرباط 2013 ص 264.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07، بعد أن كان بإمكان وكيل الملك قبول هذا التعرض بعد إحالة ملف المطلب المعني على القضاء للبت في التعرضات المثارة خلال مسطرة التحفيظ ضمانا للسرعة في معالجة مطالب التحفيظ.

وأصبح يشترط لقبول التعرض الاستثنائي أن يكون الملف لم يوجه بعد إلى المحكمة<sup>211</sup>، ولو لم يرد على المطلب أي تعرض سابق، على أن يلتزم المتعرض بالإدلاء بالوثائق المبينة للأسباب التي منعت من تقديم تعرضه داخل الأجل القانوني، ويبقى للمحافظ على الأملاك العقارية السلطة المطلقة في قبول أو عدم قبول هذا التعرض.

وبالتالي فإن المحافظ عندما يتلقى التعرض بشكل عام فإنه يتخذ قرارات مختلفة بشأنها بعد مراقبة هذه التعرضات وإحالة الجدية منها إلى المحكمة، ورفض التعرضات الأخرى غير الجدية.

إذ يصدر المحافظ على الأملاك العقارية قراره برفض التعرضات خارج الأجل إذا كانت غير الجدية، ويتسم هذا القرار بكونه نهائي وغير قابل لأي طعن قضائي طبقا للفصل 29 من الظهير بعد أن تم نسخه وتعويضه بموجب القانون رقم 14.07، وذلك تقاديا لإطالة النزاع وتجميد مسطرة التحفيظ في انتظار نتائج الطعن على إجراء هو في الأصل استثنائي.

أما إذا تعلق الأمر بمجرد تعرض جزئي، فقد منح المشرع للمحافظ العقاري إمكانية اتخاذ قرار تأسيس رسم عقاري خاص بالجزء الذي لم يشمل النزاع، طبقا للفقرة الثالثة من الفصل 31 من ظ.ت.ع، وهذا مقتضى الهام حافظ عليه القانون رقم 14.07 مع تعديل في

---

211 . أصاب المشرع عندما نص بشكل صريح إمكانية تقديم هذا التعرض الاستثنائي ولو لم يرد على المطلب أي تعرض سابق طبقا للفصل 29 من ظ.ت.ع، وذلك من أجل تقادي الإشكال الذي كان مطروحا سابقا بخصوص هذا الفصل، إذ أن بعض المحافظين وجانب من القضاء قد فسروا عبارة " مادام الملف لم يوجه إلى المحكمة" بأن فتح الأجل الاستثنائي مشروط بوجود تعرضات سابقة واستدلوا على ذلك بكون الملف لا يوجه إلى المحكمة إلا إذا كانت هناك تعرضات.

. أحمد دحمان : " تلقي التعرضات وشروط تقديمها وقرارات المحافظ بشأنها" م.س ص 115.114 .

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الصياغة، ولا شك أن أساسه هو تسهيل وتسريع الحصول على رسوم عقارية صافية، من أجل ضمان الحقوق وحمايتها من الضياع خلال مسطرة التحفيظ، وهو ما يتجلى كذلك من خلال تنفيذ المحافظ للأحكام القضائية الصادرة في ملف التعرضات.

### ثانيا : تنفيذ المحافظ على الأملاك العقارية للأحكام الصادرة في التعرضات

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتوجيه التعرضات الجدية إلى المحكمة الابتدائية التي يقع العقار بدائرة نفوذها، من أجل البت فيها وإصدار أحكام بشأنها، ويتولى المحافظ على الأملاك العقارية تنفيذها.

وقد كانت الأحكام القضائية الصادرة بمناسبة البت في التعرضات تحكم بصحة أو بعدم صحة التعرض فقط، فتدخل المشرع وحدد بعض مكونات الحكم الصادر في موضوع التعرضات في الفقرة الثالثة من الفصل 37 من ظ.ت.ع، هذا الفصل الذي ثم نسخه وتعويضه بمقتضى القانون رقم 14.07، إذ نص لأول مرة على أن المحكمة التي تنظر في التعرضات عليها أن تبين في حكمها حدود ومساحة الأجزاء المحكوم بها لفائدة المتعرضين، وبتحديد الأجزاء والحصص الشائعة المحكوم بها لفائدة أطراف النزاع إذا تعلق الأمر بحالة الشياخ.

ويعد هذا المقتضى من المستجدات الهامة التي جاء بها القانون رقم 14.07، الغاية منه تسهيل تنفيذ الأحكام الصادرة في التعرضات، وتقادي الصعوبات التي قد تعترض هذا التنفيذ.

ويتولى المحافظ على الأملاك العقارية بدوره الإعلان تلقائيا عن الحقوق المحكوم بها من حيث حدودها ومساحتها ونصيب كل مالك على الشياخ وفق الشروط والشكليات المنصوص عليها في الفصل 83 من نفس الظهير، الشيء الذي يقتضي أن يكون منطوق الحكم دقيقا

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وواضحا، ولا مجال للاقتصار على الحكم برفض التعرض أو عدم قبوله فقط<sup>212</sup>، والأكد أن هذا المقتضى سيسهم في الحيلولة دون إطالة أمد النزاع أمام المحاكم، مما يضر بحقوق المتعرضين، ويؤخر من عملية التحفيظ.

وتفعيلا لغاية المشرع في تسريع وتبسيط مسطرة التحفيظ، فقد خول للمحافظ إمكانية متابعة مسطرة التحفيظ لفائدة المتعرضين بعد الإعلان عن الحقوق المحكوم لهم بها، طبقا لمقتضيات الفصل 37 من ظ.ت.ع، حيث يتم الإعلان عنها بالنشر بالجريدة الرسمية بواسطة خلاصة إصلاحية وإعلان جديد عن انتهاء التحديد وفتح إمكانية قبول التعرضات داخل أجل شهرين من تاريخ نشر هذا الإعلان الأخير التي يجب أن تنصب فقط على الحقوق المعلن عنها طبقا للفصل 83 من ظهير التحفيظ العقاري<sup>213</sup>.

إلا أن هذه المسطرة قد اختلف البعض في مدى إمكانية مباشرتها من طرف المحافظ على الأملاك العقارية بشكل تلقائي، حيث ذهب أحد الباحثين<sup>214</sup> إلى أن هذا النشر يتم بطلب من المتعرض المحكوم له ولا يجوز للمحافظ العقاري القيام به تلقائيا، خلافا لما ذهب

---

<sup>212</sup> . وبذلك يكون المشرع قد تفادى التأويل الذي كانت تسير عليه كثير من الاجتهادات القضائية فيما يخص اقتصار المحكمة على البت في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرضين ونوعه ومحتواه ومداه، دون أن تبت في المنازعات القائمة بين المتعرضين فيما بينهم، بل تقتصر على البت في حقوق هؤلاء في مواجهة طالب التحفيظ. مع العلم أن حكم المحكمة الذي يقتصر على البت في حقوق المتعرض تجاه طالب التحفيظ دون حقوقه في مواجهة المتعرضين الآخرين لا يكتسب حجية الأمر المقضي به، لأن المتعرض الذي حكم لصالحه سيجد نفسه معرضا للمنازعة من طرف المتعرضين الآخرين في الحالة التي يقدم طلبا لتحفيظ العقار باسمه بالاستناد على حكم المحكمة بصحة تعرضه وهو ما قد يترتب عنه إطالة أمد النزاع وإطالة مسطرة التحفيظ.

<sup>213</sup> . ذلك أن الفقرة الثالثة من الفصل 83 التي أحالت عليها الفقرة الأخيرة من الفصل 37 من قانون التحفيظ العقاري قد نصت على ما يلي: " يكتسب صاحب الحق المنشأ أو المغير أو المقر به صفة طالب التحفيظ في حدود الحق المعترف له به"

<sup>214</sup> . كمال عونة : م.س ص 193 . 194

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

إليه البعض الآخر<sup>215</sup> من أن عملية النشر تتم بشكل تلقائي من طرف المحافظ على الأملاك العقارية ودون طلب من المتعرض المحكوم لصالحه.

وهذا الاتجاه الأخير هو الجدير بالتأييد، لأنه غالبا ما يتقاسم الأشخاص المحكوم لهم بصحة تعرضهم عن تقديم طلبات من أجل استئناف مسطرة التحفيظ في اسمهم، مكتفين بالحكم الصادر لفائدتهم معتبرين أنه المثبت لحقهم على العقار، لهذا فالأولى أن يتولى المحافظ على الأملاك العقارية هذه المهمة بشكل تلقائي تشجيعا للمحكوم لهم باستئناف مسطرة التحفيظ والحصول على رسوم عقارية لعقاراتهم من جهة، وتدعيما لغاية الرفع من وتيرة التحفيظ من جهة ثانية.

غير أن المحافظ العام كان له رأي آخر، إذ وجه دورية إلى السادة المحافظين على الأملاك العقارية تحت عدد 400 بتاريخ 2014/06/05، يلزم فيها المحافظ قبل التشطيب على التعرض، بتوجيه إنذار للمحكوم له قصد استئناف مسطرة التحفيظ في اسمه داخل أجل 3 أشهر من يوم تبليغه بالإنذار تحت طائلة إلغاء مطلب التحفيظ<sup>216</sup> طبقا لمقتضيات الفصل 50 من ظ.ت.ع.

وما ورد بالمذكرة ينطوي على نوع من التأويل الذي لا يخدم غايات المشرع في الرفع من وتيرة التحفيظ العقاري، واتخاذ جميع الوسائل من أجل تحويل كل مطلب تحفيظ إلى رسم عقاري، وما جاء بمذكرة المحافظ العام لا يشجع على تحقيق ذلك، خاصة وأن طلب

<sup>215</sup> . أحمد أجمعون : " المقتضيات الجديدة المتعلقة بالتعرض على مسطرة التحفيظ " م.س ص 58

<sup>216</sup> . وبالإضافة لذلك فإن المحافظ العقاري عليه أن يقوم بإصدار قرار برفض مطلب التحفيظ المودع لفائدة طالب التحفيظ الذي خسر دعوى التعرض كليا، والغاية من ذلك هو إنهاء ادعاءات طالب التحفيظ الذي خسر الدعوى وجرمانه من الامتيازات التي كان يستفيد منها بإيداعه لمطلب التحفيظ بالمحافظة العقارية، ومن بين هذه الامتيازات الحصول على قروض مقابل رهن الملك موضوع مطلب التحفيظ، خاصة وأن نشر الخلاصة الإصلاحية من طرف المتعرض المحكوم له يخضع لاختياره إذ يمكنه اختيار الوقت المناسب بالنسبة له لنشر الخلاصة.

كمال عونة : م.س ص 192 . 193

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الاستمرار في إجراءات التحفيظ ما هو إلا إجراء كاشف لاكتساب المتعرض صفة طالب تحفيظ استنادا إلى الأحكام القضائية النهائية التي قضت بصحة التعرض.

لذلك فإن الاستمرار التلقائي في مسطرة التحفيظ وفقا لمسطرة الفصل 38 من ظ.ت.ع هو الجدير بالتطبيق، وبخصوص مصاريف المسطرة التي سيتعذر استخلاصها من المتعرض المحكوم له والممتنع عن استئناف المسطرة، فيمكن تحويل مقابل هذه المصاريف إلى حقوق امتياز لفائدة الخزينة.

وهكذا فإن التوجه الذي سار عليه المشرع، من خلال تعديل ظ.ت.ع وفق القانون رقم 14.07 بتقليص بعض الآجال وتحديد أخرى وتبني المعقولة منها بهدف تسريع مسطرة التحفيظ العقاري سيسهم بما لا شك فيه في تأسيس رسوم عقارية بشكل سريع، وتثبيت وضعية العقار داخل أجل معقول، ويشجع الملاك على اللجوء للتحفيظ.

إلا أنه وفي مقابل ذلك فإن ظهور التحفيظ العقاري يقوم على مبدأ الفردية والاختيارية في التحفيظ، هذين المبدأين كان لهما تأثير سلبي على ألبال على التحفيظ العقاري مما جعلها تشكل عائقا أمام تحقيق تعميم للتحفيظ العقاري وأصبح من اللازم التفكير في تجاوزهما.

## الفصل الثاني:

### التأثير السلبي لبعض مبادئ التحفيظ العقاري على

### تحقيق التعميم

يرتكز نظام التحفيظ العقاري على مبادئ وقواعد هامة ومميزة، إذ يتميز بكونه نظام فردي واختياري، ويجوز لكل طالب تحفيظ أن يتقدم بمطلبه وقت ما شاء وبشكل فردي إلى المحافظة العقارية من أجل تأسيس رسم خاص بعقاره، وهذا الطابع الفردي والاختياري الذي ينص عليه ظهير 12 غشت 1913 في فصله السادس قد حافظ عليه القانون رقم 14.07 المعدل والمتمم لهذا الظهير.

إلا أنه ومنذ السنوات الأولى للاستقلال، ظهرت مساوئ اختيارية التحفيظ، بحيث أن تقديم طلبات التحفيظ وفق إرادة المالك بخصوص عقارات متناثرة ومقدمة في أوقات متفرقة، أدى إلى إرهاق المالية العامة بالنظر لتعدد التنقلات وبطء شديد في إجراءات التحفيظ<sup>217</sup>، مما فرض ضرورة إعادة النظر في الطابع الفردي للتحفيظ، والتوجه نحو اعتماد جماعية التحفيظ وفق المقتضيات القانونية التي تنص على جماعية التحفيظ العقاري، سواء في الفصل 16 من ظ.ت.ع، هذه المقتضيات التي تم تطويعها في مرحلة أولى تم تكريس التحفيظ الجماعي وفق مسطرة خاصة للتحفيظ الجماعي المنصوص عليها في ظهير 25 يوليوز 1969 (المبحث الأول).

إلى جانب الفردية، فإن اختيارية التحفيظ تعد من معيقات التعميم، إذ أنها لا تساهم في التشجيع عليه، خاصة وأنه إذا كان المشرع قد حصر اختيارية التحفيظ في تقديم المطلب دون سحبه، فقد سمح بوجود وسائل أخرى تمكن طالب التحفيظ من التحلل من مطلبه بواسطة خلافا لما هو منصوص عليه في الفصل السادس من ظ.ت.ع (المبحث الثاني).

217 - حميد الربيعي : " استراتيجية تعميم التحفيظ العقاري التحفيظ الجماعي نموذجاً" مقال منشور بدفاتر محكمة النقض عدد 26 مطبعة الأمنية الرباط 2015 ص 47.

## المبحث الأول:

# تجاوز الفردية في التحفيظ إلى الجماعية كخطوة مساعدة على التعميم

أخذ المشرع المغربي بالتحفيظ الفردي في ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 كمبدأ، بحيث يمكن لكل شخص أن يتقدم بطلب فردي لتحفيظ عقاره، ولو كان مالكا لعدة عقارات مستقلة عن بعضها البعض وأراد تحفيظها في وقت واحد، وجب عليه أن يقدم مطلب تحفيظ لكل عقار على حدة، وتسري مسطرة التحفيظ بالنسبة لكل مطلب بشكل مستقل.

وهذه الفردية في تقديم المطلب والقيام بإجراءات التحفيظ العقاري تؤثر سلبا على فعالية ونجاعة المسطرة، ذلك أن مباشرة المحافظة العقارية لعملها يبقى معلقا على عدد طلبات التحفيظ التي ستقدم خلال كل فترة، بالإضافة إلى تشتت هذه الطلبات في جهات مختلفة.

فكل مطلب لا تباشر فيه الإجراءات المتعلقة بالإشهار - باعتباره الإجراء الأول الذي تنطلق به المسطرة - إلا بعد أن يتم تجميع عدد معين من المطالب من أجل نشرها دفعة واحدة بالجريدة الرسمية وتعليقها بالإدارات المختصة، وكذلك الأمر بالنسبة لإجراءات التحديد، فالقيام بهذا الإجراء يفرض تنقل طاقم بأكمله لعين المكان من أجل إجراء التحديد، ومن شأن الانتقال إلى كل عقار على حدة، ولو كانت متقاربة فيما بينها أو تنتمي لمنطقة واحدة أن تؤدي إلى ببطء المسطرة وتحتاج إلى طاقة بشرية وموارد مالية كبيرة.

غير أن المشرع وإن كان قد اعتمد الفردية في التحفيظ كمبدأ، فقد أجاز للأشخاص المالكين لعقارات متجاورة الاتفاق على تقديم مطالب تحفيظ عقاراتهم بشكل جماعي بناء

على مقتضيات الفصل 16 من ظ.ت.ع، بل نُظمت مسطرة التحفيظ الجماعي كمسطرة خاصة بمقتضى ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بالتحفيظ الجماعي للأماكن القروية، وذلك تدعيما للجماعية في التحفيظ العقاري (المطلب الأول) ومع ثبوت فائدة التحفيظ الجماعي ودقة مسطرته كان من اللازم التفكير في توسيع نطاق تطبيقها وتمديد العمل بها إلى المدار الحضري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول :

#### فعالية اعتماد الجماعية في إجراءات التحفيظ رغم اختيارياتها

نظم المشرع المغربي لأول مرة التحفيظ بصفة جماعية في الفصل 16 من ظ.ت.ع بعد تعديله بموجب الظهير الشريف الصادر في 5 أبريل 1938<sup>218</sup>، الذي خول لمجموعة من الملاك إمكانية تقديم مطالب تحفيظ عقاراتهم في آن واحد، بشرط أن تكون هذه العقارات متجاورة فيما بينها أو تفصل بينها فقط أجزاء من الملك العمومي.

وبالرغم من أهمية هذا المقتضى في إقرار التحفيظ الجماعي كاستثناء من مبدأ الفردية في التحفيظ، فقد تم تنظيمه في فصل واحد ووحيد وهو الفصل 16 من الظهير المذكور، غير أنه وبعد ثبوت فعاليته في التسريع في التحفيظ، عمل المشرع على تبنيه وبلورته في شكل مسطرة خاصة للتحفيظ الجماعي أو الإجمالي وخص به المجال القروي وذلك بمقتضى ظهير 25 يوليوز 1969 (الفقرة الأولى) والذي تضمن إجراءات مميزة غير أنه أبقى على سمة الاختيارية في الخضوع لهذه المسطرة الخاصة (الفقرة الثانية).

#### الفقرة الأولى : اعتماد الجماعية في التحفيظ تسهيلا وتسريعا لإجراءاته

تعد صفة الجماعية القاسم المشترك بين المساطر الخاصة المتعلقة بالتحفيظ العقاري التي ارتكزت على الفصل 16 من ظهير 12 غشت 1913، والذي جاء أساسا من أجل

<sup>218</sup> - منشور بالجريدة الرسمية (النسخة العربية) عدد 1345 بتاريخ 5 غشت 1938 ص 1273.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

التسريع في التحفيز والاستفادة الجماعية من المسطرة، اعتبارا لكون إجراءات التحفيز تتم بشكل جماعي وبحضور جميع طالبي التحفيز مما يقلل من النزاعات حول الحدود ويقلص من التعرضات.

وشرع في تطبيق التحفيز الجماعي بدءا من سنة 1958 تطبيقا لقرار إداري<sup>219</sup> يعتمد على مقتضيات الفصل 16 المذكور، وبعد النتائج الإيجابية التي تم التوصل إليها، تم تمديد العمل بالتحفيز الجماعي الاتفاقي المنظم بمقتضى الفصل 16 من ظهير 12 غشت 1913 إلى المجال القروي<sup>220</sup> بمقتضى الظهير رقم 1.69.174 الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969 في شأن التحفيز الجماعي للأملاك القروية<sup>221</sup>، والذي خصه المشرع بإجراءات دقيقة تتميز عن تلك المنصوص عليها في ظ.ت.ع، وجعل فتح مناطق التحفيز الجماعي يتم بمبادرة من الدولة.

### أولا - الجماعية في التحفيز في إطار الفصل 16 من ظهير التحفيز العقاري

خص المشرع التحفيز الجماعي في إطار الفصل 16 من ظ.ت.ع ببعض القواعد الخاصة فقد ضيق من دائرة الأشخاص المخول لهم تقديم مطلب التحفيز بشكل جماعي في الملاك فقط طبقا للفقرة الأولى منه<sup>222</sup>، مما يفيد أن المشرع قد أقصى أصحاب باقي الحقوق العينية من التحفيز الجماعي، في الوقت الذي وسع فيه الفصل 10 من ظ.ت.ع من دائرة الأشخاص الذين يحق لهم تقديم مطلب التحفيز.

<sup>219</sup> . محمد بن الحاج السلمي : " سياسة التحفيز العقاري بالمغرب " م.س ص 282.

<sup>220</sup> . فقد كان المشرع منذ فجر الاستقلال يسعى إلى النهوض بالمجال الفلاحي وحمایته وتحصينه وذلك من خلال إصداره لقوانين تخص تحفيز العقارات الفلاحية مع تخصيصها ببعض الامتيازات والتسهيلات في المسطرة والمصاريف، وذلك من أجل الرفع من القيمة التجارية للعقار وتسهيل ولوجه الدورة الاقتصادية والمالية، واكتساب ضمانات قوية للحصول على القروض من أجل الاستثمار.

<sup>221</sup> - منشور بالجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 29 يوليوز 1969 ص 2042.

<sup>222</sup> . الذي جاء فيه : " يمكن لمالكين متعددين أن يتفقوا على تحفيز عقاراتهم في آن واحد".

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

إلى جانب ذلك فإن المشرع قد اشترط تعدد الملاك، فهل هذا يعني أن المالك الذي يملك عقارات متعددة متجاورة فيما بينها لا يخضع لأحكام الفصل 16 من الظهير؟، وبمعنى آخر هل تقتصر الجماعية على الأشخاص المالكين أم أنها تشمل العقارات أيضا؟ بحيث يمكن لمالك واحد لعدة عقارات متجاورة فيما بينها أن يتقدم بمطلب واحد لتحفيظ عقاراته بشكل جماعي مع تخصيص كل قطعة برسم عقاري مستقل.

لقد أجابت المادة الأولى من المرسوم المتعلق بإجراءات التحفيظ العقاري<sup>223</sup> عن هذا الإشكال، إذ نصت على إمكانية تقديم مطلب التحفيظ لعقار يتكون من قطعة واحدة أو من عدة قطع متجاورة تفصل بينها أجزاء من الملك العمومي، وذلك طبقا للمسطرة العادية للتحفيظ العقاري.

ومن جهة أخرى يرتكز إعمال مسطرة التحفيظ الجماعي طبقا للفصل 16 على تعبير الملاك عن رغبتهم في إخضاع عقاراتهم للتحفيظ الجماعي، وهو شرط أساسي سعى من خلاله المشرع إلى ضمان التقليل من النزاعات والتعرضات التي تقام على مطالب التحفيظ، على اعتبار أن الجيران هم الأكثر تقدما للتعرضات، فاتفاقهم يعد دليلا على عدم وجود نزاع بينهم حول هذه العقارات وحدودها.

إلا أنه قد يتفق مجموعة من الملاك على تحفيظ عقاراتهم وفق الفصل 16 من ظ.ت.ع، فيمتنع أحد الملاك لعقار يتواجد في وسط العقارات المعنية عن المشاركة في عملية التحفيظ الجماعي، ففي هذه الحالة يصبح عقاره عبارة عن حاجز يفصل عقارات عن الأخرى، وهو من الأملاك الخاصة وليس العامة، وكذلك الأمر في حالة ما إذا كان يفصل بين هذه العقارات المتجاورة عقارات محفظة، فيحرم بذلك الملاك من إخضاع عقاراتهم

<sup>223</sup> . مرسوم رقم 2.13.18 صادر في 16 من رمضان 1435 الموافق ل 14 يوليوز 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري منشور بالجريدة الرسمية عدد 6277 بتاريخ 28 يوليوز 2014 ص 6119.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

للتحفيظ الجماعي، وتعد هذه الحالة من الثغرات القانونية التي تؤثر في فعالية في التحفيظ الجماعي<sup>224</sup> في إطار الفصل 16 المذكور.

وقد كان حريا في هذه الحالة بالمشروع أن يلزم مالك الأرض الذي لم يقدم طلب تحفيظ عقاره إلى جانب باقي الملاك، على أن يحفظ العقار في إطار مسطرة التحفيظ الجماعي من أجل الاستفادة من ميزة تقليص مصاريف التحفيظ إلى النصف.

ذلك أن مصاريف التحفيظ الجماعي في إطار هذا الفصل تخفض إلى النصف حسبما هو مبين من خلال مرسوم 2014 المحدد لتعريف رسوم المحافظة العقارية<sup>225</sup>.

كما أن التحفيظ الجماعي سيسمح بالقيام بتحديد العقارات دفعة واحدة وبحضور جميع الملاك، ويمكن في نفس الوقت تسوية جميع النزاعات الخاصة بالحدود أو الحقوق الراجعة لكل شخص بشكل أكثر سهولة.

وتعود هذه العملية بالفائدة كذلك على مصالح المحافظة العقارية، إذ تتم عمليات التحديد دفعة واحدة وخلال تنقل واحد، بل يجعل هذه المصالح تعطي الأسبقية لمثل هذه المطالب على المطالب الفردية التي تكون غالبا متفرقة<sup>226</sup>.

---

<sup>224</sup> - اعتبر أحد الفقهاء بأنه كان حريا بالمشروع أن يشجع عملية التحفيظ الجماعي مادام أنها متجاوزة أو متقاربة، وأن الفواصل مهما كان نوعها لن تكون عائقا في وجه عمليات التحفيظ الجماعي.

محمد خيرى: "العقار وقضايا التحفيظ العقاري" م.س ص 138.

<sup>225</sup> . كان مرسوم 2.97.358 الصادر في 24 صفر 1418 الموافق ل 30 يونيو 1997 المتعلق بتحديد تعريف رسوم المحافظة العقارية منشور بالجريدة الرسمية عدد 4495 بتاريخ 30 يونيو 1997 ص 176 هو المحدد لتعريف رسوم التحفيظ العقاري، وقد تم تعديله بمقتضى المرسوم رقم 2.16.375 الصادر في 13 شوال 1437 الموافق ل 18 يوليو 2016 بتحديد تعريفه ووجبات المحافظة العقارية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6484 بتاريخ 16 شوال 1437 الموافق ل 21 يوليو 2016 ص 5621.

<sup>226</sup> . محمد خيرى: "العقار وقضايا التحفيظ العقاري" م.س ص 138.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وهكذا فإن نطاق الجماعية في التحفيظ لا يقتصر على طالبي التحفيظ فقط، بل يشمل الإجراءات المتعلقة بمسطرة التحفيظ وكذا تأسيس الرسوم العقارية وإحالة ملفات المطالب المثقلة بتعرضات على المحكمة.

إذ تقدم مطالب التحفيظ جماعة من طرف الملاك المتجاورين فيما بينهم إلى المحافظ على الأملاك العقارية، وتحرر في صيغتها العادية وتضمن بها جميع البيانات المنصوص عليها في الفصل 13 من هذا الظهير، وذلك بالنسبة لكل واحد من طالبي التحفيظ أو لكل مجموعة من طالبي التحفيظ على الشياخ، وبالنسبة لكل عقار من العقارات المطلوب تحفيظها، ثم تودع جميع الطلبات بالمحافظة العقارية مصحوبة بطلب مستقل وموحد بينهم، وموقع من طرف طالبي التحفيظ تعبيراً عن رغبتهم في اتباع إجراءات التحفيظ دفعة واحدة على عقاراتهم.

وبعدما يتوصل المحافظ على الأملاك العقارية بهذا الطلب، يجري في شأن مطالب التحفيظ مجتمعة المسطرة العادية، ويحرص على إنجاز الإجراءات المتعلقة بها في وقت واحد، إذ تتم الإعلانات الواردة في الفرع الثالث من ظ.ت.ع في نفس الوقت، ويعين تاريخ واحد لإجراء عمليات التحديد، وينتدب للقيام بها مهندس مساح طبوغرافي خلال مرة واحدة أو مرات متوالية بقدر ما تدعو إليه الحاجة.

وفي حالة ورود تعرضات على مطالب التحفيظ فإن المحافظ على الأملاك العقارية يحيلها مجتمعة وفي آن واحد عند الاقتضاء إلى المحكمة الابتدائية وعلى الشكل المحدد في الفصل 32 من هذا الظهير، وتباشر المحكمة عملية التحقيق والبحث والتنقل بصفة مشتركة بين العقارات المراد تحفيظها جماعياً.

غير أنه وباعتماد حرفية النص فإنه إذا ورد تعرض على إحدى العقارات، يتعين على المحافظ أن يقوم بإحالة الملف بكامله أي جميع المطالب المتعرض عليها وغير المتعرض

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

عليها إلى المحكمة، من شأن ذلك أن يؤدي إلى شل مسطرة التحفيظ الجماعي إلى حين البت في التعرض، لذا يتعين على المحافظ على الأملاك العقارية فصل المطالب محل التعرض عن المطالب الأخرى وإحالتها وحدها على المحكمة من أجل النظر فيها تأسيسا على الفقرة الثالثة من الفصل 31 من ظ.ت.ع، وذلك من أجل التسريع من إجراءات التحفيظ الجماعي لباقي المطالب الأخرى التي لم تكن موضوع أي تعرض.

غير أن السمة الجماعية المذكورة لا تنتقل إلى الرسم العقاري، بل إن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم بتأسيس رسم عقاري مستقل لكل عقار على حدة وذلك في وقت واحد.

وتمثل حالة الإرث أهم الحالات التي يتم فيها اللجوء إلى التحفيظ الجماعي طبقا للفصل 16 من ظ.ت.ع، إذ قد يرث مجموعة من الورثة قطعة أرضية كبيرة وبعد تقسيمها يمكنهم الاتفاق على تحفيظ قطعهم الأرضية تحفيظا جماعيا، واتباع مسطرة التحفيظ العقاري في آن واحد تحقيقا للسرعة واقتصادا في المصاريف وتفاديا لكل نزاع حول الحدود.

وقد حاولت المحافظة العقارية<sup>227</sup> التشجيع على التحفيظ الجماعي طبقا للفصل 16 من الظهير، واتخذت برنامجا منذ 1999<sup>228</sup> يستهدف وضع مسطرة سريعة وفعالة لتمكين صغار الفلاحين من الاستفادة من مزايا عملية التحفيظ الجماعي وذلك عن طريق<sup>229</sup>:

1. القبول الجماعي لكل مطالب التحفيظ في عين المكان وبكيفية علنية من طرف

منتدبين عن المحافظة على الأملاك العقارية.

<sup>227</sup> محمد خيري : " العقار وقضايا التحفيظ العقاري " م.س ص 139.

<sup>228</sup> حليلة قليش: "المساطر الجماعية للتحفيظ ودورها في تعميم نظام التحفيظ" م.س ص 70

<sup>229</sup> محمد ابن الحاج السلمي : " سياسة التحفيظ العقاري في المغرب " م.س ص 280 و 281.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

2. عدم إلزام المستفيدين من هذه المسطرة بالإدلاء بعقود التمليك الأصلية، والاكتفاء فقط بشهادة مهئية في عين المكان وبحضور شهود يقع التثبيت من هويتهم وتكون الشهادة موقعة من طرف السلطة المحلية<sup>230</sup>.

3. تخفيض تكلفة إعداد التصاميم في مناطق تبلغ مساحتها ما بين 3000 و 4000 هكتار، إلا أنه يشترط للاستفادة من هذه المسطرة أن تتوفر تلك الأراضي على مميزات خاصة تتمثل في: أن تكون مناطق صالحة للفلاحة ووجود عدد وافر من مطالب التحفيظ<sup>231</sup> وأن تسمح جغرافية الأراضي بذلك، أي أن تكون الأراضي منبسطة تساعد على الاستعانة بالفتوغرامترية، حتى يتسنى الحصول على تصاميم طبوغرافية تتوفر على الدقة الموجودة في التصاميم الهندسية.

وعليه فإن التحفيظ الجماعي بناء على الفصل 16 من ظ.ت.ع، وإن كان يتم بالجماعية ويحقق السرعة في إجراءات التحفيظ، فإن اللجوء إليه يبقى اختياريًا وموكولا لإرادة الأطراف، مما يؤدي إلى المساس بفعاليتها، غير أن هذا لا ينفي أهمية هذه المسطرة في تجاوز الفردية في التحفيظ.

وأمام الحاجة إلى تطوير هذه الآلية والاستفادة من مميزاتهما، فقد ارتأى المشرع وضع مسطرة خاصة للتحفيظ الجماعي تسمى مسطرة التحفيظ الجماعي المنظمة بمقتضى ظهير 25 يوليوز 1969 وخص المجال القروي بها.

<sup>230</sup> محمد بن الحاج السلمي : " سياسة التحفيظ العقاري في المغرب " م.س ص 280.

<sup>231</sup> . وقد اعتبر الأستاذ محمد بن الحاج السلمي بأن هذا المعيار لا يتماشى وروح هاته المسطرة الخاصة للتحفيظ الإجمالي، حيث يتعين العمل بمساعدة السلطة المحلية على تغطية المنطقة بكاملها بمطالب تحفيظ، وذلك عن طريق الاتصال بالمعنيين بالأمر وشرح مبادئ وأهداف التحفيظ بصفة عامة ومميزات التحفيظ الإجمالي بصفة خاصة وذلك من أجل إنجاح العملية كلية.

انظر محمد بن الحاج السلمي : " سياسة التحفيظ العقاري بالمغرب " م.س ص 281.

### ثانيا: جماعية التحفيز في إطار المساطر الخاصة

شجعت الايجابيات التي أبان عنها التحفيز الجماعي وفق الفصل 16 من ظ.ت.ع، على الأخذ به وتطبيقه في المجال القروي مع أخذ الدولة زمام المبادرة من أجل إطلاق عمليات التحفيز، تقاديا لتشتت الجهود المبذولة لتحفيز الملكيات، وشجع في تطبيق الفصل 16 المذكور الاستفادة من التخفيض من واجبات التحفيز بنسبة 50% والتقليص من تكاليف التنقل ووقت معالجة الملفات<sup>232</sup>، وبالنظر لكون القطاع الفلاحي بالمغرب يعد من القطاعات التي تحظى بالأولوية في كل المخططات الاقتصادية والاجتماعية التي تعرفها بلادنا، وهذا راجع للدور الأساسي الذي يلعبه هذا القطاع في تحقيق التنمية<sup>233</sup>، مما يفرض بالضرورة حماية العقارات الفلاحية وتعزيز الضمانات من أجل خلق أمن عقاري عن طريق تثبيت الملكيات، وذلك من خلال إخضاعها لنظام التحفيز العقاري.

لذلك تم الاهتمام بتحفيظ هذه العقارات وأفرد لها المشرع مسطرة خاصة بالنظر لطبيعتها، فتم إصدار ظهير خاص<sup>234</sup> ينظم إجراءات التحفيز الجماعي للأموال القروية وهو ظهير 25 يوليوز 1969، وذلك في سبيل تدعيم سياسة التحفيز الجماعي وتكريس فعاليته، باعتباره يشكل خطوة عملاقة نحو تعميم التحفيز ويشكل أيضا أساسا قاعديا للتخطيط المعقلن والمحكم في هذا الميدان.

<sup>232</sup> - حميد الربيعي : " استراتيجية تعميم التحفيز العقاري " م.س ص 47.

<sup>233</sup> . وقد خلصت مرحلة تشخيص الوضعية الراهنة للفلاحة التي سبقت اعتماد مخطط المغرب الأخضر إلى أن وضعية العقار تعتبر من بين أهم معيقات تحقيق أهداف التنمية الفلاحية، المتمثلة أساسا في تحسين الإنتاجية الزراعية، والرفع من استثمارات القطاع الخاص.

<sup>234</sup> - تم إعداد مشروع قانون يقضي بتعديل الفصل 16 من ظ.ت.ع وذلك لإعطاء التحفيز الجماعي أرضية قانونية صلبة ولتأكيد إعطاء مبادرة فتح مناطق التحفيز الجماعي للإدارة، إلا أن أهم أهداف مشروع تعديل الفصل، تحولت إلى ظهير مستقل يؤسس لمسطرة خاصة بالتحفيز الجماعي ويتعلق الأمر بظهير 1.69.147 بتاريخ 25 يوليوز 1969 .

- حميد الربيعي : " استراتيجية تعميم التحفيز العقاري " ص 48.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وبالرغم من كون مراحل إنجاز هذا التحفيظ مستمدة من الفصل 16 من ظ.ت.ع المعدل بمقتضى ظهير 15 أبريل 1938 فإن لها مميزات خاصة<sup>235</sup>، تتمثل في المجانية والجماعية، في مقابل تخفيض الرسوم إلى النصف في التحفيظ الجماعي وفق الفصل 16 مع اشتراكهما في صفة الجماعية.

فالتحفيظ الجماعي طبقا لظهير 1969 السالف الذكر يتم بناء على مسطرة تفتح بمقتضى قرارات صادرة عن الوزير المكلف بالفلاحة، تحدد فيها المناطق التي سيشملها التحفيظ الجماعي، وتشهر بالجريدة الرسمية وبالدوائر الواقعة بنفس المنطقة، أي مقر السلطة المحلية ومقر الجماعة القروية<sup>236</sup> والمحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية.

ويقوم بعد ذلك المحافظ على الأملاك العقارية بوضع ملف يحتوي على بيان للأموال الخاضعة للمسطرة وتصميم تجزيئي لتلك الأملاك، ويقوم بنشر هذا الإيداع بالجريدة الرسمية وتعليق نسخ منه بمقرات السلطة المحلية والجماعات القروية لمدة 3 أشهر، يحدد المحافظ بعد ذلك برنامجا لعمليات التحديد يبلغ إلى جميع المعنيين بالأمر، غير أن غياب أحد الملاك لا يوقف عملية التحديد مادامت العناصر المتوفرة كافية لإجراء العملية في غيبته، ويبقى التحديد المنجز بهذه الكيفية غير صحيح إلا إذا وافق عليه المالك الغائب فيما بعد وإلا اعتبر المطالب ملغيا طبقا للفصل 50 من ظ.ت.ع، غير أن اتخاذ هذا القرار يجب ألا

---

<sup>235</sup> . حليلة قليش : " المساطر الجماعية للتحفيظ ودورها في تعميم نظام التحفيظ العقاري " رسالة دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص وحدة البحث والتكوين في العقود والعقار كلية الحقوق جامعة محمد الأول السنة الجامعية 2007/2006 ص 31

<sup>236</sup> - بمقتضى المادة 283 من القانون التنظيمي رقم 14.113 المتعلق بالجماعات، فإنه تحل عبارة (الجماعة) محل (الجماعة الحضرية) و(الجماعة القروية) في النصوص الصادرة قبل دخول هذا القانون التنظيمي حيز التطبيق.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

يتم إلا بعد استنفاد كل الوسائل الموصلة إلى موافقة طالب التحفيظ، بما في ذلك الانتقال إلى عين المكان بتنسيق مع السلطة المحلية<sup>237</sup>.

ثم يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بنشر إعلان بانتهاء عملية التحديد بالجريدة الرسمية ويبعث بنسخ منه إلى السلطة المحلية من أجل التعليق، ويكون من حق كل شخص التدخل في المسطرة عن طريق التعرض على مطالب التحفيظ وفق مقتضيات ظ.ت.ع، إذ تتم إحالة مطالب التحفيظ التي ورد عليها تعرض بشكل منفصل إلى المحكمة الابتدائية دون المطالب التي لم يشملها التعرض.

وبالإضافة إلى تسهيل وتسريع مسطرة التحفيظ التي يتميز بها التحفيظ الجماعي، فإن المشرع شجع على اللجوء إليه من خلال جعل مسطرة التحفيظ الجماعي وفق ظهير 1969 تتسم بالمجانبة<sup>238</sup> طبقا للمرسوم رقم 2.16.375 الصادر بتاريخ 18 يوليوز 2016<sup>239</sup>.

ذلك أن الفصل الثالث من ظهير 1969 ينص على أن جميع الأعمال المتعلقة بمسطرة تحفيظ العقارات الداخلة في منطقة التحفيظ العقاري الإجمالي تتجز مجانا، بشرط أن تكون مطالب التحفيظ مقدمة داخل أجل سنة واحدة من تاريخ نشر قرار الوزير المكلف

---

<sup>237</sup> - انظر مذكرة مدير المحافظة العقارية عدد 12267 الصادرة بتاريخ 2009/10/1 الموجهة إلى المحافظين على الأملاك العقارية حول موضوع: "في شأن محاضر التحديد وتصاميم مطالب التحفيظ المنجزة في إطار مسطرة التحفيظ الجماعي".

<sup>238</sup> . كان مرسوم رقم 2.97.358 صادر في 24 من صفر 1418 الموافق ل 30 يونيو 1997 بتحديد تعريفه رسوم المحافظة على الأملاك العقارية منشور بالجريدة الرسمية عدد 4495 بتاريخ 30 يونيو 1997 ص 176 هو المحدد لتعريفه رسوم التحفيظ العقاري، وقد تم تعديله بمقتضى مرسوم رقم 2.16.375 صادر في 13 شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتحديد تعريفه وجيبات المحافظة العقارية، منشور بالجريدة الرسمية عدد 6484 بتاريخ 16 شوال 1437 (21 يوليو 2016) صفحة 5621.

<sup>239</sup> . تكلف المشاريع السنوية للتحفيظ الجماعي المجاني التي تهم مختلف مناطق المملكة ميزانية الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية مبالغ مهمة إذ وصل تمويلها لعملية التحفيظ الجماعي بالمنطقة الجنوبية ما يقارب المليار درهم على مدى 3 سنوات.

انظر المذكرة التقديمية لمشروع مرسوم رقم 2.16.375 بتحديد تعريفه وجيبات المحافظة العقارية .

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

بالقطاع الفلاحي المعلن عن افتتاح التحفيظ الجماعي بالجريدة الرسمية، مع إمكانية تمديد هذا الأجل إلى ستة أشهر على الأكثر بقرار لوزير الفلاحة إن اقتضت مصلحة المرفق ذلك.

والغاية من ربط المجانية بالأجل هو حث المالكين على تقديم مطالبهم دفعة واحدة، لأن من شأن عدم تحديد أجل أن يؤدي إلى تشتت المطالب وتأخر مسطرة التحفيظ، وهذا يناقض الهدف الأساسي من مسطرة التحفيظ الجماعي.

غير أن مجانية التحفيظ الجماعي تقتصر فقط على الأعمال المتعلقة بمسطرة التحفيظ ولا تمتد إلى التعرضات والإجراءات القضائية الأخرى، والغاية من ذلك هو عدم فتح المجال لبعض سيئي النية لاستغلال هذه المجانية والتقدم بتعرضات كيدية، بهدف عرقلة مسطرة التحفيظ وبدون أي سند.

وفضلا عن هذه الخصائص التي تميز التحفيظ الجماعي في إطار ظهير 1969، ظلت سمة الاختيارية طاغية عليه، إذ لا يجبر أي مالك على تقديم مطلب تحفيظ لعقاره بل له حق الاختيار في تقديم مطلبه من عدمه.

والحديث عن جماعية التحفيظ العقاري لا ينحصر في إطار الفصل 16 من ظهير التحفيظ العقاري أو في إطار ظهير 1969 المتعلق بالتحفيظ الجماعي للأماكن القروية، بل نجد هذه الصفة الجماعية حاضرة كذلك في ظهير 1962 المتعلق بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض<sup>240</sup>، التي يتم بمقتضاها تجميع قطع أرضية فلاحية مشتتة وإعادة توزيعها من أجل تسهيل استثمارها والاستفادة منها وتحفيظ العقارات المضمومة بشكل جماعي.

<sup>240</sup> - الظهير الشريف رقم 1.62.105 بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض منشور بالجريدة الرسمية عدد 2595 بتاريخ 20 يوليوز 1962 عدد 1705.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

إذ تقوم الدولة بفتح مناطق ضم الأراضي الفلاحية بناء على برنامج خاص، والشرع في إنجاز المراحل الأولى لمشروع ضم الأراضي الفلاحية<sup>241</sup>، وتقوم السلطة المحلية بإنجاز التقارير الأولية، والتي تتضمن تاريخ بدء العمليات، ويتم بعد ذلك بإرسال هذه التقارير مصحوبة بالتصميم والبيان التجزيئان المتعلقان به والمتضمنان لأسماء وعناوين الملاك والقطع العائدة إليهم إلى المحافظ على الأملاك العقارية طبقا للفصل 7 من المرسوم التطبيقي لظهير 25 يوليوز<sup>242</sup> 1962، الذي يقوم بإشعار أرباب العقارات غير المحفوظة والتي في طور التحفيظ من أجل تقديم مطالب لتحفيظ عقاراتهم طبقا للفصل 8 من المرسوم المذكور، وإذا لم يتم تقديم المطالب فإن التحفيظ يتم تلقائيا للعقارات المضمومة بشكل جماعي من حيث الإجراءات المتبعة.

وبعد النتائج التي تم تحقيقها من خلال التحفيظ الجماعي طبقا للمساطر السابقة، فإن المشرع المغربي حاول تجاوز التنظيم الضيق للتحفيظ الجماعي في ظ.ت.ع الذي حصره في الفصل 16 منه، ليقوم بخطوة هامة وهي التنصيص على التحفيظ الاجباري بالمناطق المفتوحة لهذه الغاية طبقا للفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول الفصول من 1-51 إلى غاية 19-51 المضافة إلى ظ.ت.ع بموجب القانون رقم 14.07 والتي تمتاز بالصفة الجماعية، إذ يتم فتح مناطق للتحفيظ الإجباري بمبادرة من الدولة ويتم اتخاذ إجراءات تحفيظ العقارات الواقعة داخل منطقة التحفيظ الإجباري بشكل جماعي ضمانا للسرعة والفعالية، وفي ذلك تكريس للتوجه نحو اعتماد جماعية التحفيظ العقاري بشكل أوسع.

<sup>241</sup> . فقد عرفها بعض الفقه المغربي بأنها : "تجميع القطع المتناثرة لكل مالك في نطاق معين، وإعادة توزيع الملكيات

بحيث يكون لكل مالك قطعة واحدة أو أكثر يسهل استثمارها واستصلاحها بدلا من أراضيها المتفرقة"

محمد مهدي الجم : " التحفيظ العقاري في المغرب" مكتبة الطالب الرباط الطبعة الثانية 1980 ص 181.

<sup>242</sup> - المرسوم التطبيقي رقم 2.62.240 بتاريخ 25 يوليوز 1969 المغير بمقتضى المرسوم رقم 2.69.38 الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 2690 مكرر بتاريخ 29 يوليوز 1969 ص 2029.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

غير أن ما يجعل مساطر التحفيظ الإجباري وفقا للفصول 51-1 وما بعدها من ظ.ت.ع ومسطرة ضم الأراضي الفلاحية أقوى من مسطرة التحفيظ الإجمالي هو صفة الإجبارية التي تتسم بها، والتي لا تتميز بها مسطرة التحفيظ الجماعي وفق ظهير 1969 الشيء الذي يؤثر في فعاليتها، مما فرض ضرورة التفكير في التصييص قانونا على إجبارية التحفيظ الجماعي سواء في إطار الفصل 16 من ظ.ت.ع أو في إطار ظهير 1969.

### الفقرة الثانية : الحاجة إلى إقرار إجبارية التحفيظ الجماعي تكريسا لفعاليتها

جاء النص على التحفيظ الجماعي كإمكانية فقط، حيث يمكن لكل مالك لعقار غير محفظ أن يتقدم بطلب التحفيظ الجماعي سواء بمقتضى الفصل 16 من ظ.ت.ع (أولا)، وظل التحفيظ الجماعي بمقتضى ظهير 1969 يتأرجح بين الإختيارية والإجبارية (ثانيا)، وبالنظر لأهمية التحفيظ الجماعي فإن طابعه الإختياري لا شك في أنه يقف عائقا أمام فعاليته في تعميم التحفيظ العقاري بالشكل المطلوب،

### أولا : تأثير اختيارية التحفيظ وفق الفصل 16 على فعاليته

يعد التحفيظ العقاري في أصله اختياريا طبقا للفصل 6 من ظ.ت.ع، وينطبق نفس الأمر على الفصل 16 من هذا الظهير والمتعلق بالتحفيظ الجماعي للعقارات المتجاورة، حيث نص صراحة على عبارة تفيد التخيير؛ " يمكن لملاك متعددين ..."، لتبقى الحرية للملاك الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في هذا الفصل في الاتفاق على تحفيظ عقاراتهم تحفيظا جماعيا أو بعدم تحفيظها ولا يمكن إرغامهم على ذلك.

وتعد اختيارية التحفيظ الجماعي طبقا للفصل 16 من ظ.ت.ع من الأسباب الرئيسية في عدم تفعيل هذا الفصل بالشكل المطلوب، وذلك لجهل الناس بهذه المسطرة من حيث مميزاتها في تسريع المسطرة، ومن حيث التخفيض من صوائر التحفيظ.

وهذه الإختيارية لا تخدم الغاية من إقرار التحفيظ الجماعي للعقارات، والمتمثلة في تحفيظ أكبر عدد ممكن من العقارات، وفق مسطرة مبسطة تقل فيها نزاعات الجوار وتقل فيها

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

مصاريق التحفيظ، تشجيعا لملاك العقارات غير المحفظة على إخضاع عقاراتهم لهذه المسطرة والاستفادة من مزاياها.

لذلك فقد آن الأوان للتفكير في آليات لإقرار إجبارية التحفيظ الجماعي مع اعتماد التدرج في إضفاء هذه الصبغة على إجراءاته ومساطره، وهو ما يقتضي التدخل الايجابي للمحافظة العقارية من أجل إلزام بعض الملاك الممتنعين عن تقديم مطالب تحفيظ لعقاراتهم في المناطق المفتوحة للتحفيظ الجماعي إما بناء على الفصل 16 من ظ.ت.ع أو بناء على مسطرة ظهير 1969.

وهكذا فعندما يتعلق الأمر بالتحفيظ الجماعي في إطار الفصل 16 من ظ.ت.ع الذي يهم العقارات المتجاورة أو التي تفصل بينها فواصل من الملك العمومي، فإنه إذا تقدم عدة ملاك لعقار بمطالب تحفيظ العقارات مملوكة لهم، فتبين فيما بعد بأن العقارات المتجاورة للعقار المعني غير محفظة، فإنه يتم إنذارهم لتقديم مطالب تحفيظهم من أجل الاستفادة من مزايا التحفيظ الجماعي.

كذلك الأمر عندما يتفق مجموعة من الملاك المتجاورين على تحفيظ عقاراتهم ويمتتع أحد الجيران المالك لعقار مجاور لتلك العقارات، عن إخضاع عقاره للتحفيظ الجماعي، فعلى المحافظة العقارية أن يتدخل تلقائيا من أجل إجباره على تحفيظ عقاره، ويدمج ضمن مسطرة التحفيظ الجماعي الاتفاقي، وذلك تقاديا لتترك نقط بيضاء تؤثر سلبا على استغلال هذه العقارات كوعاء استثماري ويؤثر في مخططات الدولة في إنجاز المشاريع والأشغال العمومية، التي تقتضي المعرفة المسبقة والأكيدة بالوضعية المادية والقانونية للمجال الذي ستنفذ فيه هذه المشاريع، والتحفيظ هو أضمن وسيلة يمكن اعتمادها في ذلك، بالنظر للأشغال الطبوغرافية والهندسية الدقيقة التي تخضع لها المنطقة وكل عقار على حدة، قبل تأسيس الرسم العقاري المثبت للوضعية الحقيقية المادية والقانونية للعقار المحفظ.

ويمكن القول بأن المشرع حاول التلطيف من الصبغة الاختيارية للتحفيظ الجماعي في إطار الفصل 16 من ظ.ت.ع عندما نص في الفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 على نوع من التحفيظ الجماعي الذي يتسم بالإجبارية بصريح النص، وذلك في إطار التدرج في فرض إجبارية التحفيظ العقاري.

### ثانيا : تأرجح التحفيظ الجماعي وفق ظهير 1969 بين الاختيارية والإجبارية

إذا كان التحفيظ الجماعي طبقا للفصل 16 من ظ.ت.ع هو أمر اختياري بشكل صريح، فإن التحفيظ الجماعي طبقا لظهير 1969 المتعلق بالتحفيظ الجماعي للأموال القروية ظل محل خلاف، مما أدى إلى اختلاف الآراء الفقهية بخصوص هذه النقطة.

فقد ذهب أحد الفقهاء<sup>243</sup> إلى اعتبار التحفيظ الجماعي ذو طابع اختياري، وأن المشرع قد حسم في الأمر بشكل صريح مادام أنه قد اشترط في الفقرة الثانية من الفصل 6 من ظهير 1969<sup>244</sup> في حالة غياب المعنى بالأمر عن عمليات التحديد أن تتم موافقته على هذا التحديد لاحقا، وبمعنى آخر فإن المالك المعنى بالأمر له أن يرفض الموافقة على التحديد الذي أجري على ملكه في غيبته، وينتج عن ذلك توقف عملية التحفيظ بالنسبة له.

<sup>243</sup> . محمد ابن الحاج السلمي : " سياسة التحفيظ العقاري بالمغرب " م.س ص 280.

. محمد مهدي الجم : " التحفيظ العقاري في المغرب " دار المغرب للتأليف والترجمة والنشر الدار البيضاء 1997 ص 280.

حليمة قليش : " المساطر الجماعية للتحفيظ " م.س ص 73.

<sup>244</sup> - تنص المادة 6 من ظهير 1969 على أنه : " يمكن أن يتم التحديد في غيبة الملاك أو ممثله إن ارتأى المحافظ على الأملاك العقارية أو مندوبه أنه يتوفر على العناصر الكافية للقيام بهذه العملية. غير أن التحديد المنجز بهذه الكيفية لا يكون صحيحا إلا إذا وافق عليه الملاك فيما بعد. ويسوغ للمحافظ على الأملاك العقارية أن يلغي مطلب التحفيظ إذا تعذر القيام بالتحديد."

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

في حين ذهب اتجاه آخر<sup>245</sup> إلى أن التحفيظ الجماعي هو إجباري وإن كان المشرع قد سكت عن التصريح بذلك، لأنه في الواقع غالبا ما يغض المحافظ على الأملاك العقارية النظر عن الملاك المتغيبين عن عملية التحديد التي تجرى لعقاراتهم ويعتبر كأن جميع الملاك قد حضروا دون الحاجة إلى موافقة المالك المتغيب، وقد اعتبر الأستاذ خيرى<sup>246</sup> أن التحفيظ الجماعي هو صورة من صور التحفيظ الإجباري.

والراجع أن التحفيظ الجماعي هو ذو طبيعة اختيارية، ولا يمكن القول بإجباريته مادام لم ينص المشرع على ذلك بشكل صريح، شأنه في ذلك شأن باقي مساطر التحفيظ التي تتميز بالإجبارية كمسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض وفقا لظهير 1962، والتحفيظ الإجباري في إطار الفصول 51-1 وما بعدها من ظ.ت.ع وغيرها من الحالات الإجبارية للتحفيظ بمقتضى نصوص خاصة.

وفضلا عن ذلك، فعندما خول المشرع للمحافظ على الأملاك العقارية إمكانية إلغاء مطلب التحفيظ عند تعذر القيام بالتحديد طبقا للفصل 6 من ظهير 1969، يكون قد أقر باختيارية مسطرة التحفيظ الجماعي للأملاك القروية.

واعتماد المشرع لاختيارية التحفيظ الجماعي لا مبرر له مادام أن مسطرته مشابهة نوعا ما لمسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض المنظمة بمقتضى ظهير 1962، فكلاهما تتطلقان بمبادرة من الدولة ووفق برنامج تخطيطي، وكلاهما تستفيد من مجانية المسطرة، وكلاهما ينحصر مجال تطبيقهما على المجال القروي، فلماذا التمييز بينهما في مسألة الاجبارية والاختيارية؟

<sup>245</sup> . محمد المهدي الجم : "التحفيظ العقاري في المغرب" م.س ص 190.

<sup>246</sup> . محمد خيرى " العقار وقضايا التحفيظ العقاري" م.س ص 143

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

لهذا فاعتماد التحفيز الجماعي بصفة إجبارية سواء في إطار الفصل 16 من ظهير التحفيز العقاري أو في إطار ظهير 25 يوليوز 1969 سيكون له التأثير الإيجابي في الرفع من وثيرة التحفيز في سبيل تحقيق تعميمه.

وبناء على ذلك فإن إقرار إجبارية التحفيز الجماعي بجعل مقتضيات الفصل 16 من ظ.ت.ع تدخل في إطار حالات التحفيز الإجباري، وجعل مسطرة التحفيز الجماعي وفق ظهير 1969 مسطرة إجبارية بصريح النص، يفرضه الواقع الحالي للعقار والرغبة في تفعيل هذه المسطرة وتطويعها من أجل تحقيق تعميم التحفيز العقاري، وتجاوز سلبيات الفردية التي ساهمت في ببطء تحفيز العقارات في المجالين القروي والحضري.

### المطلب الثاني :

#### توسيع نطاق تطبيق مسطرة التحفيز الجماعي

جاء الفصل 16 من ظ.ت.ع المتعلق بالتحفيز الجماعي للعقارات المتجاوزة عاما من حيث نطاق تطبيقه ونوع العقارات التي يسري عليه، إذ أنه لم يحدد طبيعة العقارات الخاضعة له ويبقى بذلك قابلا للتطبيق على العقارات سواء داخل المجال الحضري أو القروي على حد سواء.

في حين أن مسطرة التحفيز الجماعي وفق ظهير 25 يوليوز 1969 حدد نطاق تطبيقها في المجال القروي فقط بصريح الفصل الأول منه<sup>247</sup>، وذلك راجع لكون هذا الظهير قد جاء أساسا في إطار تشجيع الاستثمارات الفلاحية في المجال القروي من خلال الرفع من قيمة العقار الفلاحي وتمكين الفلاحين من الضمانات الكافية للاستفادة من القروض

<sup>247</sup> . نص الفصل الأول من ظهير 25 يوليوز 1969 بأنه : " يمكن أن يصدر وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي قرارا تحدث وتحدد بموجبها خارج دائرة الجماعات الحضرية مناطق تدعى مناطق التحفيز العقاري الجماعي ويتم فيها تحفيز الأملاك طبق الكيفيات والشروط المنصوص عليها في هذا الظهير الشريف والمقتضيات غير المنافية من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913).

وتنمية عقاراتهم الفلاحية، وتمكين صغار الفلاحين من الاستفادة من مزايا التحفيظ العقاري من جهة واختصار المسطرة العادية المنصوص عليها في ظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ<sup>248</sup>.

وعليه فإن دقة إجراءات التحفيظ الجماعي وسرعتها وبساطة مسطرتها تجعل من الضروري تمديد العمل بهذه المسطرة إلى المجال الحضري بدوره (الفقرة الأولى) باعتبارها آلية مساعدة على إعداد البرامج التخطيطية للدولة وتهيئة الرصيد العقاري المناسب لتنزيلها (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى : ضرورة تمديد التحفيظ الجماعي إلى المدار الحضري

تعد مسطرة التحفيظ الجماعي مسطرة موجهة للمجال القروي بامتياز، عمل المشرع على إقرارها من أجل النهوض بالعالم القروي وهو ما يبرر تنظيم هذه المسطرة في إطار ميثاق الاستثمارات الفلاحية، بهدف تعبئة العقارات المتواجدة بالعالم القروي وجعلها قابلة للاستثمار فيها، وبالنظر لما تتميز به هذه المسطرة من خصوصيات فإنه أصبح من الضروري توسيع نطاقها (أولا) لكي تطبق على المجال الحضري كذلك خاصة وأن هذه المسطرة قابلة للتطبيق على هذا المجال (ثانيا).

### أولا : خصوصية مسطرة التحفيظ الجماعي تفرض توسيع نطاقه

تتميز مسطرة التحفيظ الجماعي وفق ظهير 1969 بكونها تتم بمبادرة من الدولة<sup>249</sup> بناء على برنامج محكم ودقيق، وتتميز بالمجان<sup>250</sup>، غير أنها ليست بمسطرة إجبارية، إذ

<sup>248</sup> . محمد ابن الحاج السلمي : " سياسة التحفيظ العقاري بالمغرب " م.س ص 280.

<sup>249</sup> . ذلك أنه يتم فتح مناطق التحفيظ الجماعي بناء على قرار لوزير الفلاحة طبقا للفصل 1 من ظهير 1969، ويتم إشهار هذا القرار بالجريدة الرسمية وتعليقه بمكتب السلطة المحلية والجماعة القروية والمحكمة والمحافظة العقارية، شأنه في ذلك شأن مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض التي تطبق في المجال القروي، ومناطق ذلك تمكين العديد من الملاك للأراضي الفلاحية من الاستفادة من العمليتين لا سيما أرياب الضيعات الصغيرة والمتوسطة (من هكتار إلى 10 هكتارات) التي تشكل أزيد من 87% من عدد الضيعات على الصعيد الوطني وتهم حوالي 46% من الأراضي الصالحة للفلاحة.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

تتلقى المحافظة العقارية مطالب التحفيظ من مالكي العقارات الذين وافقوا على إخضاع عقاراتهم لهذه المسطرة، والتي تحترم قواعد الإشهار اللازمة.

يقوم المحافظ العقاري بإيداع ملف يضم بيان وتصميم تجزيئيين متعلقين بالأموال الجارية عليها المسطرة الخاصة بمقر السلطة المحلية عند انصرام أجل السنة<sup>251</sup> المنصوص عليه في الفصل 3 من الظهير ويقوم بنشر هذا الإيداع بالجريدة الرسمية ويعلق طيلة 3 أشهر تبتدئ من تاريخ هذا النشر بمقر السلطة المحلية والمحافظة العقارية والمحكمة التي توجد بدائرة نفوذها المنطقة محل التحفيظ الجماعي، وعند انصرام الأجل يوجه القائد ورئيس المحكمة إلى المحافظ العقاري شهادة تثبت استيفاء الإجراءات المتعلقة بتعليق الإعلان طبقاً للفصل 4 من هذا الظهير، وفي حالة إنجاز التحديد، يتم نشر إعلان بانتهاء أشغال التحديد بالجريدة الرسمية ويوجه هذا الإعلان للسلطة المحلية والمحكمة الابتدائية، ويوجه للسلطة المحلية في نفس الوقت بيان يتضمن أسماء الطالبين وأرقام مطالب التحفيظ، وعند ورود تغييرات على البيانات الأساسية المدرجة في البيان التجزيئي المذكور في الفصل 4 فإن البيان المعدل يودع بمقر السلطة المحلية وينشر إعلان به في الجريدة الرسمية وفق الفصل المذكور من ظهير 1969.

وفي إطار مباشرة إجراءات التحفيظ الجماعي يتم إخضاع العقارات موضوع التحفيظ لعمليات التحديد وفق برنامج للتحديد يتولى المحافظ على الأملاك العقارية وضعه ويبلغ إلى

---

انظر أحمد الداودي: "ارتباط نظام التحفيظ بالأنظمة العقارية" مقال منشور بالمجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن ندوة سياسة التحفيظ العقاري في المغرب العدد 50 السنة 2008 ص 300.

<sup>250</sup> . إذ تجز جميع الإجراءات المتعلقة بتحفيظ العقارات الواقعة في منطقة التحفيظ الجماعي بدون مصاريف، بشرط أن تكون مطالب التحفيظ المعنية قد تم تقييدها خلال سنة من تاريخ نشر القرار بالجريدة الرسمية، ويمكن أن يتم تمديد هذا الأجل بستة أشهر على الأكثر بقرار من وزير الفلاحة إذا اقتضت المصلحة ذلك.

<sup>251</sup> . وجه مدير المحافظة العقارية إلى المحافظين على الأملاك العقارية مذكرة عدد 2025 بتاريخ 2 فبراير 2009 يحثهم فيها على ضرورة تقادي أي تأخير في إنجاز أشغال التحفيظ العقاري وتقادي تمديد أجل السنة المقرر في الفصل 3 من الظهير.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

القائد ورئيس المحكمة من أجل التعليق قبل التاريخ المعين لافتتاح عملية التحديد بشهر واحد على الأقل هذا بالإضافة إلى تعليقه بمقر المحافظ على الأملاك العقارية، ويتم استدعاء الملاك إلى عملية التحديد وجميع الأشخاص المتدخلين.

غير أنه وعلى خلاف القواعد العامة للتحفيظ المنصوص عليها في ظ.ت.ع فإن عملية التحديد في إطار ظهير 1969 يمكن أن تتم في غيبة المالك أو ممثله بشرط أن يكون المحافظ على الأملاك العقارية متوفرا على العناصر الكافية لإجراء عملية التحديد، إلا أن صحة التحديد المجرى على ملكه لا يعتبر صحيحا إلا إذا وافق عليه فيما بعد، وإذا تعذر التحديد فإن المحافظ على الأملاك العقارية يتخذ قرارا بإلغاء المطلب شأنه في ذلك شأن مطلب التحفيظ المقدم في إطار ظهير 1913.

ويفتح المجال لتلقي التعرضات على مطالب التحفيظ المقدمة في إطار التحفيظ الجماعي وفق ظهير 1969 وتبقى هذه التعرضات خاضعة لمقتضيات ظ.ت.ع، إذ تقدم التعرضات قبل انصرام أجل شهرين من تاريخ نشر الإعلان عن اختتام أشغال التحديد بالجريدة الرسمية، ويجوز بصفة استثنائية قبول التعرض طبقا للفصل 29 من الظهير من طرف المحافظ على الأملاك العقارية وحده.

غير أن التعرضات الواردة على هذه المطالب لا تستفيد من المجانية التي تنسم بها مسطرة التحفيظ الجماعي بل يلتزم المتعرض بأداء المصاريف الملزم بها قانونا.

و بمجرد انصرام أجل الشهرين يتولى ممثل السلطة المحلية ورئيس المحكمة بتوجيه الوثائق والمحاضر المتعلقة بالتعرضات المقدمة لهما، أو شهادة سلبية بعدم وجود تعرضات مرفقة بشهادة تفيد التعليق إلى المحافظ على الأملاك العقارية طبقا لمقتضيات الفصل 9 من ظهير 1969.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

لتؤسس بعد ذلك رسوم عقارية صافية ومطهرة، كما هو الحال بالنسبة للتحفيظ طبقا لمقتضيات ظ.ت.ع، مع بعض الاختلافات البسيطة في الشروط والمجال، وهو أمر طبيعي بالنظر لخصوصية كل مسطرة، الشيء الذي لا ينفي عنها الدقة في الإجراءات ودورها في التقليل من النزاعات، مما يجعل التعرضات المثارة خلال المسطرة قليلة جدا، لكون العقارات موضوع التحفيظ ترجع لملاك متجاورين والنزاع الوحيد الذي قد يثار هنا هو في حدود العقارات وقد يسهل حل النزاع في إبانه بحضور جميع الملاك.

وبالتالي فإن خصوصية الإجراءات المكونة لمسطرة التحفيظ الجماعي وأهميتها تبرر توسيع نطاق تطبيقها إلى المجال الحضري من أجل الرفع من وثيرة التحفيظ وتجاوز الفردية في التحفيظ بعدما أبانت عن تأثير سلبي على وثيرة تحفيظ العقارات.

### ثانيا : قابلية مسطرة التحفيظ الجماعي للتطبيق بالمجال الحضري

لقد أبان تطبيق مسطرة التحفيظ الجماعي بالعالم القروي على أهمية بالغة ودور إيجابي في الرفع من وثيرة التحفيظ، وقد اعتبره أغلب الفقه<sup>252</sup> رافعة لتعميم نظام التحفيظ العقاري في المجال القروي، وبرز ذلك من خلال النتائج الهامة التي تم تحقيقها من حيث نسبة العقارات التي شملها التحفيظ منذ تبني هذه المسطرة، إذ مكن تفعيل مسطرة التحفيظ الجماعي من تحقيق مشاريع ضخمة سهلت تغطية عدد كبير من المناطق بنظام التحفيظ العقاري حيث تم في الفترة الممتدة ما بين سنة 2008 إلى سنة 2015 تحفيظ ما يقارب 1.000.000 هكتار مما شجع على إحداث مناطق جديدة تتمثل في 50 جماعة قروية في السنة<sup>253</sup>، مما يشجع على توسيع نطاقها لكي تشمل المدن كذلك.

<sup>252</sup> . حميد الربيعي : " استراتيجية تعميم التحفيظ العقاري التحفيظ الجماعي نموذجا" مقال منشور بدفاتر محكمة النقض

عدد 26 المتعلقة بالندوة الوطنية في موضوع: " الأمن العقاري" مطبعة الأمنية 2015 ص 46.

- أحمد الشحيتي ، م.س ص 85.

<sup>253</sup> - حميد ربيعي م.س ص 52.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

فمسطرة التحفيظ الجماعي وفقا لظهير 1969 وإن كانت مخصصة للأراضي المتواجدة بالمجال القروي، فلا يظهر مانع قانوني أو واقعي يحول دون تطبيق نفس المسطرة في المجال الحضري، خاصة وأن الفصل 16 من ظ.ت.ع يعد هو الركيزة الذي أسست عليه مسطرة التحفيظ الجماعي، مع مراعاة خصوصية المجال الحضري في تنزيل إجراءات التحفيظ وفق مسطرة التحفيظ الجماعي.

ولاشك في أن إعمال وتطبيق هذه المسطرة بعد تعديلها ووضعها في قالب ملائم لطبيعة المجال الحضري، من حيث نوع العقارات المتواجدة سواء المبنية أو غير المبنية، سيسهم في الرفع من وتيرة التحفيظ، خاصة وأن هذه المسطرة تحتفظ بنفس المبادئ التي تقوم عليها مسطرة التحفيظ العقاري العادية وفق ظهير 12 غشت 1913 وأهمها الإشهار.

وما يدفع لتبني هذا الطرح هو الرهان الذي أخذته بلادنا على عاتقها من أجل الرفع من نسبة العقارات المحفوظة، في الوقت الذي أضحت الحاجة ملحة إلى توفير رصيد عقاري آمن كبنية تحتية لإنجاز المشاريع الاقتصادية والاجتماعية الكبرى، خاصة فيما يتعلق بالإسكان، بعد نهج الدولة لسياسة خلق المدن الجديدة التي عرفت نجاحا في المدن الكبرى (كمدينة سلا الجديدة وتامسنا وتامنصورت)، في إطار حل أزمة السكن التي طرحت نفسها بشدة في الآونة الأخيرة، مما أدى لامتداد العمران إلى العقارات التي كانت ذات صبغة فلاحية تنفيذا لهذه المشاريع.

وبتتبع التطورات التي عرفها نظام التحفيظ العقاري على المستوى التشريعي، يتبين بأن التعديلات الأخيرة التي طالت ظ.ت.ع بناء على القانون رقم 14.07 تفيد تبني المشرع لإيجابيات هذه المسطرة، وإدماجها في مسطرة خاصة للتحفيظ مع إضفاء صبغة الإلزامية عليها.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ويتعلق الأمر بمسطرة تحفيظ العقارات المتواجدة داخل مناطق التحفيظ الاجباري، المنظمة بمقتضى الفصول من 1-51 إلى 19-51 المضافة بمقتضى القانون رقم 14.07 إلى ظ.ت.ع، هذه المسطرة تتميز بالجماعية والمجانية والإجبارية، وتفتح بمبادرة من الدولة بناء على مخطط مسبق، وتحدد مناطق معينة لتخضع العقارات المتواجدة داخلها لمسطرة التحفيظ الإجباري، لتستفيد من خصائصها ومميزاتها ومن سرعة وسهولة المسطرة.

وعليه فمادام المشرع لم يحدد نوع العقارات التي ستخضع لمسطرة التحفيظ الإجباري وفق الفصل 51 مكرر وما بعده، فيمكن القول بأنها مسطرة عامة تطبق على العقارات الفلاحية والحضرية على حد سواء كما هو الحال بالنسبة للفصل 16 من ظ.ت.ع.

وبالتالي فهي صورة حديثة ومطورة للتحفيظ الجماعي وقابلة للتطبيق في المجال الحضري بامتياز، خاصة وأنه باستقراء الفصول من 1-51 إلى 19-51، يتبين بأن المشرع استطاع من خلالها تبني مسطرة التحفيظ الجماعي مع إيجاد الحلول لبعض المشاكل والثغرات التي أبانت عنها تطبيق مسطرة ظهير 1969، خاصة منها ما يتعلق بإحداث لجنة التحفيظ الإجباري والتي تتولى مهمة إعداد المعنيين بالأمر لعملية التحفيظ، وضمان حسن تنفيذ أشغال البحث التجزيئي ومراقبتها وكذا اتخاذ كافة التدابير التي تمكن من إدراج وتحديد مطالب التحفيظ.

وبالرغم من كون المسطرة تتسم بالإجبارية، فإن المشرع حاول إدماج الملاك في هذه العملية لكي يساهموا بشكل إيجابي في إنجازها، على خلاف مسطرة ظهير 1969 التي عرفت مشكلة عزوف بعض الملاك عن تقديم مطالبهم إلى جانب الملاك المجاورين مما يؤدي إلى ترك نقط بيضاء داخل المنطقة المفتوحة للتحفيظ الجماعي، وذلك نتيجة جهلهم بفوائد ومميزات المسطرة، واعتبارا لكونها تبقى مسطرة اختيارية فقط.

يضاف إلى ذلك مشكلة تغييب أحد الملاك عن عملية تحديد عقاره، فظهر 1969 وإن كان قد خول للمحافظ العقاري إجراء التحديد في غيبته، فإن صحة هذا التحديد متوقف على موافقة صاحب العقار علي التحديد المنجز، وإذا لم يوافق عليه فإن المطلب والتحديد يلغى، في حين أنه في مسطرة التحفيظ الإجباري وفق ظ.ت.ع فإن غياب المالك لا يلغى المطلب ولا التحديد وإن لم يوافق عليه، بل يدرج مطلب التحفيظ في اسمه بشكل تلقائي دون حاجة لموافقة.

وعليه يمكن القول بأن الطرح المتعلق بتمديد مسطرة التحفيظ الجماعي وفق ظهور 1969 لتطبق على العقارات المتواجدة داخل المجال الحضري قد تحقق بمقتضى الفصل 1-51 وما بعدها من ظ.ت.ع مع الإبقاء على مسطرة ظهور 1969 قابل للتطبيق في مجاله<sup>254</sup>، غير أنه وأمام عدم تفعيل مسطرة التحفيظ الإجباري المنصوص عليها في ظ.ت.ع فإنه يتعين إعمال مسطرة التحفيظ الجماعي وفق ظهور 1969 بالمناطق الحضرية في انتظار تفعيل مسطرة التحفيظ الإجباري، وكل ذلك من أجل الرفع من نسبة التحفيظ خدمة لتعميم التحفيظ العقاري ن هذا فضلا عن أن تحفيظ العقارات بشكل جماعي سيسهل على الدولة وضع وإعداد برامج تخطيطية في مختلف الميادين.

### الفقرة الثانية : مساهمة التحفيظ الجماعي في إعداد البرامج التخطيطية

لقد تعزز التحفيظ الجماعي بمسطرة جديدة المتمثلة في مسطرة التحفيظ الإجباري المنظمة وفقا للفصول 1-51 إلى 19-51 من ظ.ت.ع، والتي تتميز بالإجبارية شأنها في ذلك شأن التحفيظ في إطار مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض، على خلاف مسطرة التحفيظ الجماعي طبقا للظهير 1969 التي لم يجعلها المشرع مسطرة إجبارية.

<sup>254</sup> . نص الفصل 8-51 على أنه : "تبقى مطالب التحفيظ المدرجة قبل فتح منطقة للتحفيظ الإجباري خاضعة للنصوص القانونية التي أدرجت طبقا لمقتضياتها".

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

غير أن القاسم المشترك بينها يتمثل في إمكانية اعتمادها كآلية للرفع من نسبة التحفيظ العقاري على المستوى الوطني، من خلال وضع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لاستراتيجية ومخطط ينبني على هاته المساطر التي تهدف إلى تحفيظ أكبر عدد ممكن من العقارات في وقت وجيز، في أفق تحقيق تعميم شامل للتحفيظ العقاري.

بالنظر لكون التحفيظ الجماعي سواء كان في إطار مسطرة التحفيظ الجماعي طبقا لظهير 1969، أو في إطار مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض طبقا لظهير 1962، يتم فتحه بمبادرة من الدولة فإن ذلك يتم بناء على تخطيط ودراسة مسبقة ودقيقة (أولا) وذلك بهدف خلق أرضية مناسبة لإعداد الدولة لبرامجها التخطيطية (ثانيا).

### أولا : ارتكاز التحفيظ الجماعي على التخطيط المسبق

إن التحفيظ العقاري في إطار المسطرة الجماعية لا يتم إلا بعد دراسة مسبقة للمنطقة التي ستخضع للمسطرة ومدى قابليتها لذلك، وكذا نسبة العقارات غير المحفظة المتواجدة بالمنطقة والعقارات الخاضعة لأنظمة قانونية خاصة، وذلك من أجل توضيح الوضعية المادية والقانونية للعقارات موضوع التحفيظ الجماعي.

فالتحفيظ الجماعي للأراضي المضمومة في إطار مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض، تسبقه إجراءات دقيقة تتعلق بعملية تجميع وضم الأراضي الفلاحية المتفرقة والمشتتة قبل تحفيظها، وهو ما يجعلها تختلف في الإجراءات عن التحفيظ الجماعي وفق ظهير 1969، بالرغم من اشتراكها في الخطوط العريضة للمسطرة وفي الصفة الجماعية لعملية التحفيظ.

ذلك أن مسطرة التحفيظ في إطار ظهير 1962 تبتدئ بتعيين حدود المنطقة المقترحة لإنجاز عمليات الضم بمقتضى قرار من وزير الفلاحة بعد استشارة المجالس الجماعية

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

المعنية بالأمر طبقا للفصل 6 من الظهير، والذي يخضع لإجراءات النشر والإعلان، ويتم تكوين لجنة الضم تتولى الإشراف على هذه العملية طبقا للفصل 8 من الظهير المذكور، والتي تقوم بتبليغ القرارات المتخذة<sup>255</sup> إلى المحافظ على الأملاك العقارية مصحوبة باللائحة والتصميم التجزيئي للمنطقة، ليتم بعد ذلك إدراج مطالب التحفيظ العقاري وفق المسطرة المنصوص عليها في ظ.ت.ع .

أما مشاريع التحفيظ الجماعي وفق ظهير 1969، تنطلق إما باقتراح من المكتب العقاري المحلي بعد دراسة أولية من طرف المحافظ ورئيس مصلحة المسح العقاري، وتشاور مع السلطة المحلية والمنتخبين، حيث يتم تأكيد الرغبة في الانخراط بواسطة ملتمس صادر عن المجلس الجماعي أو بملتمس من المجلس القروي، والذي يخضع للدراسة الأولية من طرف المحافظ ورئيس مصلحة المسح العقاري، أو من خلال المخططات الاستراتيجية المرسومة من قبل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.

ويتم استكمال الدراسة من طرف المصالح المركزية للوكالة للتأكد من الجدوى والقابلية للإنجاز مع ضبط التركيب المالي، من خلال الوقوف على الوضعية الطبوغرافية والقانونية لهذه المنطقة وتحديد العقارات المحفظة سلفا وتلك التي لم تحفظ، مع الحرص على تحديد مساحة هذه العقارات وحدودها ومشمولاتها بدقة، وكذا الحقوق العينية المقررة عليها ومالكها<sup>256</sup>.

فتعرض مجموع المشاريع للمصادقة من طرف المجلس الإداري للوكالة الذي يترأسه رئيس الحكومة، وبذلك يعطي الضوء الأخضر للانطلاق الفعلي للأوراش، حيث تهيأ وتنجز النفقات العمومية لضبط تدخل القطاع الخاص في عمليات البحث التجزيئي والقانوني

<sup>255</sup> - تعتبر مقررات هذه اللجنة نهائية لا تقبل الطعن فيها إلا أمام المجلس الأعلى عملا بالفصل 12 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية.

<sup>256</sup> - خالد مداوي : "تطور نظام التحفيظ العقاري بمنطقة الشمال" رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص

كلية الحقوق أكدال جامعة محمد الخامس الرباط السنة الجامعية 1994-1995 ص 137.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وعمليات المسح العقاري، كما يتم إعداد ونشر قرارات الوزير المكلف بالفلاحة القاضية بإحداث وفتح مناطق التحفيظ الجماعي بالجريدة الرسمية<sup>257</sup> عملا بالفصل الثاني من ظهير 1969<sup>258</sup>.

ليتم بعد ذلك القيام بإجراءات الإشهار الواسعة<sup>259</sup> من أجل تعبئة الساكنة، وضمان انخراط السلطة المحلية والمنتخبين في المشروع، ويتم إجراء البحث القانوني<sup>260</sup> وفق برنامج عمل محدد، وكذا عمليات البحث التجزيئي التي تركز على الدراسات الأولية المرتكزة على الصور الجوية للمنطقة المكبرة لكل قطعة مع الخريطة التعريفية، وذلك من أجل ضبط الوضعية المادية للعقار وإنجاز بيان تجزيئي وتصاميم طبوغرافية خاصة بها<sup>261</sup>.

---

257 - أحمد أحيار : " مسطرة التحفيظ الجماعي للأماكن القروية كآلية لتعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب " م.س ص291

258 - ينص الفصل 2 من ظهير 1969 على أن : " إن القرار الصادر بإحداث وتحديد منطقة للتحفيظ العقاري الجماعي يجري بشأنه إشهار محلي علاوة على نشره بالجريدة الرسمية. ويعلق لهذا الغرض بمقر السلطة المحلية والجماعية القروية ومحكمة السدد وكذا بمكاتب المحافظة على الأملاك العقارية ومكتب إحصاء المساحات ."

259 - ينص الفصل 4 من ظهير 1969 على أن : " يودع المحافظ على الأملاك العقارية بمقر السلطة المحلية عند انصرام أجل السنة المنصوص عليه في الفصل الثالث أو عند الاقتضاء الأجل المحدد في القرار المشار إليه في الفصل المذكور ملفا يحتوي على بيان وتصميم تجزيئيين للأماكن الجارية عليها المسطرة الخاصة المنصوص عليها في هذا الظهير الشريف ."

وينشر إعلان حول الإيداع المذكور بالجريدة الرسمية ويعلن طيلة ثلاثة أشهر تبتدى من تاريخ هذا النشر في مكان بارز بمكاتب القائد أو القواد المعنيين بالأمر والمحافظة على الأملاك العقارية ومحكمة السدد.

ويوجه القائد ورئيس المحافظة على الأملاك العقارية شهادة تثبت استيفاء الإجراءات الخاصة بتعليق الإعلان ."

260 - تجدر الإشارة إلى أن مدير المحافظة العقارية حث المحافظين على الأملاك العقارية في مذكرته عدد 6940 بتاريخ 2007/10/09 على "ضرورة تعيين ممثل عنهم من أجل تتبع أشغال البحث الذي يجريه المتعهدون الخواص بعين المكان ومراقبة صحة المعلومات المضمنة بمطالب التحفيظ ومدى مطابقتها مع مضمون البيان التجزيئي قبل إيداعه لدى السلطات المحلية"

261 . انظر نعيمة سوني : " فعالية المساطر الجماعية في تعميم نظام التحفيظ العقاري " رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2008/2007 ص35.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ومن أجل تسهيل عملية التدبير والتخطيط لتطبيق التحفيظ الجماعي وتحقيقا للرفع من وتيرة التحفيظ العقاري وبالتالي المساهمة في تعميمه، فقد وسعت الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية من نطاق الأراضي الخاضعة للتحفيظ الجماعي، حيث نهجت منذ سنة 2008 استراتيجية "وحدة الجماعة" عوض "منطقة للتحفيظ" المحدودة المساحة<sup>262</sup>، إذ أصبحت منطقة التحفيظ الجماعي تشمل كافة تراب الجماعة الواحدة أو عدة جماعات بأكملها ليتم الانتقال من مشاريع صغيرة إلى مقاربة المشاريع الكبرى أي الجماعة كوحدة للتدخل.

هذا وإن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية وفي إطار تدعيم التحفيظ الجماعي، عملت على تجاوز قلة الموارد البشرية من خلال إشراك القطاع الخاص في إنجاز بعض مراحل عمليات التحفيظ العقاري الجماعي منذ سنة 1998 وفقا للمذكرتين الصادرتين تباعا في 27 أبريل و2 يونيو من نفس السنة<sup>263</sup>، وذلك في إطار صفقات عمومية وفق كناش التحملات ينفذ تحت المراقبة والإشراف المباشر لمسؤولي المكتب العقاري المختص ومسؤولي المصالح المهنية المركزية للوكالة<sup>264</sup>، وفي هذا الإطار وجه مدير المحافظة العقارية إلى المحافظين على الأملاك العقارية تعليماته<sup>265</sup> بضرورة تعيين ممثل عنهم يتولى مراقبة أشغال البحث الذي يجريه المتعهدون الخواص بعين المكان ومراقبة صحة المعلومات المضمنة بمطالب التحفيظ ومدى مطابقتها مع مضمون البيان التجزيئي.

<sup>262</sup> حميد الربيعي: "استراتيجية تعميم التحفيظ العقاري التحفيظ الجماعي نموذجا" م.س ص 52.

وأحمد أحيدار: "مسطرة التحفيظ الجماعي للأملاك القروية كآلية لتعميم نظام التحفيظ العقاري" م.س ص 288

<sup>263</sup> أحمد أحيدار: "مسطرة التحفيظ الجماعي للأملاك القروية كآلية لتعميم نظام التحفيظ العقاري" م.س ص 288.

<sup>264</sup> حميد الربيعي: "استراتيجية تعميم التحفيظ العقاري التحفيظ الجماعي نموذجا" م.س ص 52

<sup>265</sup> -مذكرة عدد 6940 بتاريخ 09 أكتوبر 2007 حول موضوع مراقبة البحث القانوني لإدراج مطالب التحفيظ بمناطق ضم الأراضي الفلاحية والتحفيظ الجماعي.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

فمن شأن ضبط الإجراءات المسبقة لتطبيق التحفيز الجماعي سواء وفق ظهير 1969 أو وفق ظهير 1962 أن يوفر أرضية مناسبة تمكن الدولة من وضع البرامج التخطيطية التنموية المستقبلية.

### ثانيا: إعداد أرضية مناسبة لوضع البرامج التخطيطية التنموية

إن الغاية من كل الإجراءات الدقيقة التي تسبق تطبيق مسطرة التحفيز الجماعي سواء تعلق الأمر بالتحفيز الجماعي وفق ظهير 1969 أو بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض، هي ضمان تأسيس رسوم عقارية للعقارات الفلاحية في وقت وجيز من أجل تثبيت وضعيتها المادية والقانونية، من أجل توفير أرضية تسهل على الدولة إعداد برامج تخطيطية للتنمية الاجتماعية والاقتصادية التي تقوم على العقار، من خلال توجيه التحفيز الجماعي إلى وضع مخططات مدروسة ليشمل مناطق غالبا ما تكون مشروع استثمارات مستقبلية.

إذ لا يمكن إعداد أي برامج للتنمية الاجتماعية والاقتصادية وأي دراسة هادفة إلى تحسين الهياكل العقارية وتنمية وازدهار الفلاحة بشكل خاص، دون التوفر على معرفة تامة ودقيقة بهذه الهياكل، ودون توضيح لوضعيتها القانونية والمادية، وهو الأمر الذي يساهم التحفيز العقاري في تحقيقه<sup>266</sup> بشكل عام والتحفيز الجماعي بشكل خاص.

وتتضافر الجهود على عدة مستويات وفي مجموعة من القطاعات، من أجل التنظيم والتهيء لتحقيق مشروع التحفيز الجماعي، باعتباره من بين الآليات الأساسية المعتمدة في الاستثمارات الفلاحية.

فقد تم إحداث لجان الاستثمارات الفلاحية للعمليات والأقاليم، والتي تعد جهة لمراقبة برامج التدخل التي تهتم العمالة والإقليم، والمبرمجة من طرف الوزارة المكلفة بالفلاحة، والتي

<sup>266</sup> محمد ابن الحاج السلمي : " سياسة التحفيز العقاري في المغرب " م.س ص 213

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

يدخل من ضمنها التحفيز الجماعي للأموال القروية؛ وضم الأراضي بعضها إلى بعض، وتجزئة أراضي الدولة، طبقاً للفصل 2 من المرسوم رقم 2.69.317 بتاريخ 25 يوليوز 1969 بإحداث لجان الاستثمار الفلاحية للعمليات أو الأقاليم وبتحديد مسطرة بحث طلبات الإعانة المنصوص عليها في الأنظمة الخاصة بالتشجيع على الإنتاج الفلاحي<sup>267</sup>.

وفعالية التحفيز الجماعي وفق المسطرتين تظهر في كونه يساهم في توفير تجهيزات بنيوية لتنظيم الاستغلالات الفلاحية، من أجل الرفع من الإنتاجية والمردودية، وتحسين وضعية القطاع الفلاحي بالبلاد<sup>268</sup>، ويساهم في خلق مساحة فلاحية مؤطرة ومقننة ومنضبطة بشكل محكم، وذلك بتجاوز مشكلة صغر مساحة الاستغلالات الفلاحية<sup>269</sup> مما يشجع المؤسسات التمويلية على منح قروض استثمار لصغار الفلاحين، وما يترتب عن ذلك من انعكاسات إيجابية على المستوى الاجتماعي والاقتصادي للفلاح<sup>270</sup>.

<sup>267</sup> منشور بالجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 1969/07/29 صفحة 2051

<sup>268</sup> - حدد الفصل الأول من ظهير ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض إلى الغاية من ضم الأراضي في : " تنحصر الغاية الأساسية من ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض في تحسين أساليب الاستغلال بجمع وإعادة ترتيب القطع المبعثرة أو المجزأة أو التي ليس لها شكل منتظم لتتكون منها أملاك موحدة الأطراف أو أملاك محتوية على قطع أرضية كبيرة منسجمة الشكل ومضموم بعضها إلى بعض تساعد على الوصول إليها وريها وصرف المياه منها، وبوجه عام تكون صالحة للاستفادة من التحسينات العقارية الممكن إدخالها عليها".

<sup>269</sup> - حيث إن مساحة الاستغلالات الفلاحية لا تتجاوز 2.1 هكتار كمعدل وطني، كما أن 70% من الاستغلالات لا تتعدى مساحتها 5 هكتارات.

التقرير التركيبي حول واقع قطاع بالمغرب أهم عناصر التشخيص، منشور بالموقع الإلكتروني [www.assisesfoncier.ma](http://www.assisesfoncier.ma). اطلع عليه بتاريخ 2016/02/01 على الساعة 10:30.

<sup>270</sup> - وفي إطار تعبئة العقار الفلاحي، فقد أكد رئيس الحكومة بأنه إلى غاية 2016، بلغت مجموع المساحات التي تم توقيع اتفاقيات شراكة بشأنها حوالي 103 ألف هكتار لدعم 822 مشروعاً بمبلغ استثماري إجمالي يقدر بحوالي 19.9 مليار درهم.

جواب رئيس الحكومة على سؤال بمجلس المستشارين حول "سياسة الحكومة في مجال تعبئة الرصيد العقاري للدولة لفائدة الاستثمار، ومعالجة الإشكالات المرتبطة بالأراضي السلالية، أراضي الجموع ونزع الملكية" في إطار الجلسة الشهرية المتعلقة بالسياسة العامة بتاريخ 14 نونبر 2017.

[www.maroc.ma](http://www.maroc.ma) اطلع عليه بتاريخ 15 نونبر 2017 على الساعة 11:00.

مما يجعل العقارات موضوع التحفيظ العقاري الجماعي تشكل أرضية مناسبة وجاهزة، لوضع المخططات والبرامج التخطيطية للدولة، لكون هذا النوع من التحفيظ يطبق على منطقة معينة يتم انتقاءها بناء على دراسة قبلية وفق معطيات تقنية، ويتم وضع برنامج شامل تكون المرحلة الإعدادية أو التمهيدية فيه مرحلة دقيقة تتميز بتدخل عدة جهات فيها.

وتجدر الإشارة إلى أن مسطرة التحفيظ الجماعي لا تقتصر على مسطرتي ظهير 1969 وظهير 1962، بعد أن تم تنظيم مسطرة التحفيظ الإجباري وفقا للفصول من 1-51 إلى 19-51 بعد تتميم وتعديل ظهير 12 غشت 1913 بمقتضى القانون رقم 14.07، والتي لم تعرف بعد طريقها إلى التفعيل، الذي يبقى رهينا بإصدار مراسيم محددة لها.

ولا شك في أن استراتيجية تفعيلها لن تختلف كثيرا عن تلك التي اعتمدت في تفعيل وبلورة ظهير 1969، لتقاطع المبادئ والأهداف فيما بينهما وحتى الإجراءات في شق كبير منها، مما يجعل هذه المساطر الجماعية بأكملها تشكل آليات لتجهيز المناطق والوحدات العقارية من أجل وضع البرامج التخطيطية للتنمية الاجتماعية والاقتصادية بحسب مجال تفعيل كل مسطرة، الشيء الذي من شأنه تعميم التحفيظ العقاري على جميع العقارات بالمغرب سواء في المجال القروي أو الحضري.

### المبحث الثاني :

## الاختيارية في التحفيظ العقاري عائق أمام التعميم

يتسم النظام العقاري بالمغرب بازدواجيته بحيث أن العقارات إما أن تكون محفظة أو غير محفظة، وهذه الازدواجية جاءت نتيجة تبني ظهير 12 غشت 1913 للاختيارية في التحفيظ كمبدأ، إذ منح المشرع لأصحاب الحقوق العينية العقارية الأصلية حق الاختيار بين

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

جعل عقارهم خاضعا لنظام التحفيظ العقاري أو إبقائه خارج هذا النظام وترك العقار غير محفظ.

وبالتالي يكون حق الاختيار مخول لصاحب العقار غير المحفظ دون صاحب العقار المحفظ، على اعتبار أن صاحب العقار غير المحفظ يمكنه إخضاع أو عدم إخضاع عقاره لنظام التحفيظ العقاري، في حين أن صاحب العقار المحفظ ليس بإمكانه إرجاع عقاره لوضعية غير المحفظ، فهي اختيارية في اتجاه واحد وليست تبادلية<sup>271</sup>، هو ما أكده المشرع في الفصل السادس من ظ.ت.ع عندما اعتبر بأنه إذا قدم مطلب للتحفيظ فإنه لا يمكن سحبه مطلقا، غير أن هذا المبدأ ليس مطلقا (المطلب الأول) ويبقى لطالب التحفيظ إمكانية سحب مطلبه والإبقاء على وضعية العقار كما هي، مما يوسع من حدود الاختيارية، ويجعل كل طلب تحفيظ لا يترتب عليه بالضرورة تأسيس رسم عقاري بشكل تلقائي، فقد تعرف مسطرة التحفيظ عراقيل تحول دون ذلك ويكون لطالب التحفيظ دور فيه ذلك (المطلب الثاني).

### المطلب الأول :

#### الحدود المطلقة لاختيارية التحفيظ العقاري

يؤسس الفصل 6 من ظ.ت.ع لاختيارية التحفيظ العقاري باعتباره هو المبدأ في التحفيظ، وقد حافظ عليه القانون رقم 14.07 عند تعديله وتتميمه لظهير 12 غشت 1913، وفي ذلك تأكيد على استمرارية الطابع المزدوج للنظام العقاري ببلادنا.

ويرجع ذلك لكون الإصلاح لا يمكن أن يتم دفعة واحدة، بل لا بد من التدرج فيه من أجل ضمان فعاليته، وهذا ما سار عليه المشرع عندما احتفظ باختيارية التحفيظ كمبدأ ونص في الفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول على مسطرة التحفيظ الإجباري، إلى

<sup>271</sup> محمد خيري: "العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي" م.س ص 128.

جانب الحالات الاستثنائية للتحفيظ الإجباري المنصوص عليها في الفصل 7 من ظهير التحفيظ العقاري وفي نصوص خاصة<sup>272</sup>.

وفي انتظار فرض الإلزامية، فقد تم اعتماد أسلوب التشجيع والترغيب في اللجوء إلى التحفيظ العقاري، وذلك من خلال الحملات الإشهارية التي تبث بين الفينة والأخرى على القنوات الوطنية، بهدف إبراز إيجابيات التحفيظ العقاري من جهة، والإعلان عن بعض التسهيلات لمن يتقدم بمطلب تحفيظ عقاره خلال أجل محدد من جهة أخرى.

إلا أن مبدأ الاختيارية هذا ليست مطلقا من حيث الأشخاص المستفيدين منه، ذلك أن طالب التحفيظ هو الوحيد الذي يستفيد من الاختيارية، ولا يشاركه فيه أي متدخل آخر في مسطرة التحفيظ، إذا اعتبرنا أن اختياره الإبقاء على عقاره غير محفظ لا يترتب عليه أي أثر قانوني، على خلاف المتعرض الذي تلزمه مصلحته التدخل في المسطرة تحت طائلة ضياع حقوقه، وعليه فإن طالب التحفيظ هو المستفيد الوحيد من هذه الاختيارية (الفقرة الأولى).

إلا أن هذا الإطلاق في استفادة طالب التحفيظ من الاختيارية قد يجعله يستغل هذه الميزة في الإضرار بمصالح الأغيار حيث يستعمل وسائل غير مشروعة (الفقرة الثانية).

### **الفقرة الأولى : استفادة طالب التحفيظ وحده من اختيارية التحفيظ**

يعد طالب التحفيظ الفاعل الرئيسي في عملية التحفيظ العقاري، إذ تنطلق المسطرة بتقديمه لمطلبه بمحض إرادته، دون أن يتم إلزامه بإخضاع عقاره للتحفيظ بأي وسيلة ، طبقا للفصل 6 من ظهير 12 غشت 1913 (أولا)، غير أن حدود الاختيارية التي يتمتع بها طالب التحفيظ ترتبط بمرحلة تقديم مطلب التحفيظ فقط (ثانيا).

<sup>272</sup>. وستكون هذه الحالات موضوع دراستنا في الفصل الأول من الباب الثاني من هذا البحث

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

### أولا : حرية تقديم طالب التحفيظ لمطلبه من عدمه

إن التطرق لطالب التحفيظ بالنظر إلى دوره في عملية التحفيظ عموما، تفرض التساؤل حول من له هذه الصفة، فبالرجوع إلى الفصل 10 من ظ.ت.ع يتبين بأنه حدد الأشخاص المخول لهم تقديم طلب التحفيظ العقاري في كل من المالك؛ والمتمتع بحق الانتفاع وحق السطحية والكرأ الطويل الأمد وحق الزينة وحق الهواء والتعلية وحق الحبس<sup>273</sup>؛ والمتمتع بارتفاقات عقارية بشرط موافقة صاحب الملك، وكذا الشريك في الملك<sup>274</sup> مع الاحتفاظ بحق الشفعة لشركائه عند توفر شروطها - ويمكن القول بأن لجوء أحد الملاك على الشياح للتحفيظ إنما يهدف إلى الحفاظ على العقار، ولا يضر في شيء باقي الملاك على الشياح مادام أن العقار سيحفظ في اسم جميع الشركاء.-.

وقد أضاف المشرع في الفصل 11 من ظ.ت.ع حالة أخرى تتعلق بالدائن الذي لم يقبض دينه عند حلول أجله، فهو يكتسب صفة طالب تحفيظ بناء على قرار قضائي صادر

<sup>273</sup> . اعتبر الأستاذ محمد خيرى بأن القول بتحفيظ حق الانتفاع أو تقييده مستقلا عن حق الرقبة هو أمر غير مستساغ، وهي نفس الملاحظة بخصوص باقي الحقوق العينية المذكورة اعتبارا لكونها حقوق متفرعة عن حق الملكية الأصلي وهي تنتقص من حق الملكية ذاته، ولهذا فلا يمكن تحفيظها بكيفية مستقلة عن الحق الأصلي، ولهذا فالأمر يتطلب إعادة صياغة المادة 10 بكيفية تجعل طلب التحفيظ يقدم من طرف المالك الأصلي مع أصحاب الحقوق المتفرعة عن الملكية.

محمد خيرى : " العقار وقضايا العقار...." م.س ص 149 . 150.

<sup>274</sup> . وقد اعتبر محمد خيرى بأن إعطاء حق طلب التحفيظ لأحد المالكين على الشياح يتطلب وجوبا موافقة باقي الشركاء حتى يمارسوا بدورهم مبدأ الاختيار في التحفيظ، ولا يمكن لشريك واحد إجبار باقي الشركاء على التحفيظ وإلا اعتبر ذلك تعسفا.

محمد خيرى : " العقار وقضايا التحفيظ ... " م.س ص 149

دعى أحد الباحثين إلى ضرورة تعديل المادة 10 من ظ.ت.ع وذلك بالنص على ضرورة إدلاء الشريك بموافقة شريكه على تحفيظ العقار المشاع.

حليمة بن حفو : " مطلب التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07 مقال منشور بأشغال الملتقى الدولي المنظم من طرف مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية وماستر التوثيق والعقار بكلية الحقوق مراكش يومي 23 و 24 مارس 2012 تنسيق محمد بناني ومحمد مومن الطبعة الأولى المطبعة والوراقة الوطنية مراكش 2013 ص 126.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

لفائدته بالحجز العقاري ضد المدين، وهذه الحالة ترتبط بالتحفيظ الاجباري بناء على حكم من المحكمة المنصوص عليه في الفصل 8 من ظ.ت.ع.

وقد يقدم طلب التحفيظ بشكل شخصي، إذا توفرت في الطالب الأهلية القانونية اللازمة لممارسة هذا الحق، أما في حالة عدم توفر هذه الأهلية فإن النائب الشرعي<sup>275</sup> لصاحب الحق هو المخول له قانونا تقديم المطلب نيابة عن القاصر أو المحجور عليه طبقا للفصل 12 من ظ.ت.ع حماية لمصالحه.

هذا فضلا عن أن مطلب التحفيظ يمكن أن يقدم من طرف من ينوب عن طالب التحفيظ بمقتضى وكالة<sup>276</sup>، على أن تكون صحيحة ومستجمة لشروطها القانونية، وحبذا لو اشترط المشرع أن تكون وكالة خاصة ولا يكتفي بالوكالة العامة.

وعندما تناول المشرع طالب التحفيظ اهتم فقط بالشخص الطبيعي، بالرغم من أن مطلب التحفيظ يمكن أن يتقدم به شخص اعتباري كذلك؛ كالشركات والمؤسسات العمومية والتعاونيات السكنية والجمعيات أو أي شخص اعتباري آخر خاضع للقانون العام أو الخاص، لذلك فقد عمل القانون رقم 14.07 على تغيير وتتميم الفصل 13 من ظ.ت.ع وأضاف الشخص المعنوي إلى الأشخاص الذين لهم حق تقديم مطلب التحفيظ، إذ نص على أنه: "... وإذا كان طالب التحفيظ شخصا اعتباريا فيجب بيان تسميته وشكله القانوني ومقره الاجتماعي واسم ممثله القانوني".

والتنصيص على الاختيارية في التحفيظ كأصل ومبدأ يفرض التساؤل عن آثارها، خاصة وأن هذا المبدأ عرف عدة انتقادات، فما هي الآثار المترتبة عن عدم مبادرة صاحب الحق بتقديم مطلب تحفيظ لعقاره؟ وجوابا عن هذا السؤال فإن العقار يبقى خارج دائرة

<sup>275</sup> . تم تنظيم أحكام النيابة الشرعية في مدونة الاسرة في المواد من 229 إلى 314.

<sup>276</sup> . تم تنظيم أحكام الوكالة في القسم السادس من ق.ل.ع.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

التحفيظ العقاري، وما يترتب عن ذلك من عدم استفادته من المزايا التي يحققها التحفيظ وضعف قيمته التجارية بالمقارنة مع العقار المحفظ.

هذا على خلاف المتعرض، فبالرغم من أنه لا يوجد بالقانون ما يلزمه على تقديم تعرضه على مطلب التحفيظ، إلا أن آثار عدم تقديم تعرضه داخل الأجل المحدد قانونا خطيرة لدرجة تجعله ملزما بذلك، إذ يسري عليه الأثر التطهيري ويضيع حقه بعد تأسيس الرسم العقاري، وهذه النتيجة كفيلة بجعل تقديم التعرض إجباريا بشكل غير مباشر في حق المتعرض.

غير أن هذه الإختيارية في التحفيظ المخولة حصرا لطالب التحفيظ تبقى غير مطلقة ولها حدود قانونية.

### ثانيا : حدود استفادة طالب التحفيظ من إختيارية التحفيظ

بالرغم من كون المشرع منح لطالب التحفيظ حق الاختيار في إخضاع عقاره لنظام التحفيظ العقاري من عدمه، فإن هذه الإختيارية تبقى محدودة في مرحلة تقديم مطلب التحفيظ العقاري إلى المحافظ على الأملاك العقارية فقط، دون أن تمتد إلى الإجراءات اللاحقة وما تستوجبه المسطرة من تدخله فيها.

إذ يلزم طالب التحفيظ بتضمين مطلب التحفيظ البيانات المنصوص عليها في الفصل 13 من ظ.ت.ع، وتدعيم مطلبه بالحجج والمستندات المؤيدة للمطلب، والتي من شأنها أن تعرف بحق الملكية وبالحقوق العينية المترتبة على الملك طبقا للفصل 14 من ظ.ت.ع، لكي يتمكن المحافظ على الأملاك العقارية من توجيه ملف مطلب التحفيظ والإشراف عليه.

غير أنه قد جرى العمل من داخل المحافظات العقارية على التعامل مع إيداع مطلب التحفيظ بنوع من المرونة وعدم التشدد في التثبت من الحجج والمستندات المؤيدة له، انطلاقا

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

من كون سريان المسطرة كفيل بالكشف عن كل العيوب والنواقص التي تعترتها<sup>277</sup>، غير أن هذه المرونة المتخذة أثناء أول إيداع خلقت مشاكل عملية وقانونية، تمثلت في ضياع حقوق الأغيار المتدخلين في المسطرة طبقا لمقتضيات الفصلين 83 و 84 من ظ.ت.ع في حالة إلغاء أو رفض هاته المطالب بعبء عدم كفاية الحجج.

وبالتالي فإن طالب التحفيظ بمجرد إيداعه لمطلب التحفيظ بالمحافظة العقارية، فإنه يكون ملزما بمجموعة من الإجراءات دون أن يكون له حق الاختيار في الخضوع أو عدم الخضوع لها، مما يجعل الاختيارية محصورة فقط في مرحلة تقديم مطلب التحفيظ دون أن تمتد إلى المراحل اللاحقة، ودون أن يكون له حق سحبه أثناء جريان مسطرة التحفيظ طبقا للفصل 6 من ظهير التحفيظ العقاري.

غير أنه في مقابل هذا المبدأ فإنه باستقراء باقي فصول الظهير يتبين بأن المشرع وضع آليات يمكن من خلالها لطالب التحفيظ التحلل من مطلب التحفيظ وإيقاف المسطرة الجارية، وذلك بتعريض مطلبه للرفض أو الإلغاء طبقا لمقتضيات الفصول 23 و 50 و 37 مكرر و 38 من ظ.ت.ع وبالتالي إرجاع العقار لوضعية العقار غير المحفظ بعد أن أصبح عقارا في طور التحفيظ.

وهو ما يدفع إلى القول بأن المشرع قد تناقض مع نفسه عندما أقر مبدءا ووضع الاستثناء له في نفس القانون، مما يوسع من حدود اختيارية التحفيظ التي يستفيد منها طالب التحفيظ.

إلا أنه لا بد من الإشارة إلى أن هذه الاختيارية وإن كانت تشكل عائقا أمام الرفع من وثيرة التحفيظ، فإن الإبقاء عليها كمبدأ حتى بعد تعديل وتتميم ظهير 12 غشت 1913

<sup>277</sup> . بوجمعة زفو : " أثر نظام التحفيظ على تداول الملكية العقارية مقارنة قانونية عملية على ضوء قانوني 14.07 و

39.08" مطبعة دار القلم الطبعة الأولى 2013 ص48.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

بمقتضى القانون رقم 14.07 أمر فرضه واقع سياسة التدرج في التعميم التي ينهاجها المشرع المغربي، وتنصيبه على عدم إمكانية سحب مطلب التحفيظ<sup>278</sup> بعد تقديمه للمحافظ العقاري، تفيد التشدد الذي يريده المشرع من وراء عملية التحفيظ، حتى لا يصبح التحفيظ وسيلة للتلاعب من طرف طالبي التحفيظ.

وعموما إذا كان المشرع قد خص طالب التحفيظ بميزة الاختيارية في تقديم مطلب التحفيظ، فيتعين عليه ممارستها في إطار مشروع وعدم استغلالها في الإضرار بالأغيار.

### الفقرة الثانية : استغلال اختيارية التحفيظ في الإضرار بالغير

إن مبدأ الاختيارية في تقديم مطلب التحفيظ الذي يتمتع به طالب التحفيظ دون غيره، قد يجعله يتعسف في استعمال هذا الحق من أجل الإضرار بمصالح الغير، وذلك عن طريق تقديم مطالب تحفيظ غير مشروعة، مخالفا بذلك الأصل في ممارسة الحقوق التي يجب أن تمارس بحسن نية وفق ما يقتضيه<sup>279</sup> القانون دون تعسف<sup>280</sup> أو سوء نية<sup>281</sup>، في إطار المشروعية دون تعسف أو إضرار بالغير<sup>282</sup>.

<sup>278</sup> . تمت إضافة عبارة "لا يمكن سحبه مطلقا" الواردة بالمادة 6 من ظ.ت.ع بمقتضى ظهير 25 غشت 1954، والغاية من ذلك هو تضيق مجال الاختيارية، وحث الناس على الجدية في تقديم مطالب التحفيظ وقد يعتبر هذا تمهيدا لإجبارية التحفيظ في المستقبل.

محمد خيري : "العقار وقضايا التحفيظ ... " م.س ص 129

<sup>279</sup> . تجدر الإشارة إلى أن المشرع سعى إلى حماية أصحاب الحقوق العينية من كل من سولت له نفسه استعمال سوء النية من أجل الترامي عليها، ويجد سوء النية مجالا خصبا في التقييدات، لذلك فإن المشرع جعل التقييد بالرسم العقاري قرينة على وجود الحق وثباته رهينا بثبوت حسن النية وذلك طبقا لمقتضيات الفصل 66 من ظ.ت.ع وجعل التقييد قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس.

<sup>280</sup> . ويعتبر مبدأ عدم التعسف في استعمال الحق مبدأ عاما في التشريع المغربي، يستنتج بمفهوم المخالفة من الفصل 94 من ق.ل.ع ، وقد أفرد له المشرع العقاري نصا خاصا وهو الفصل 48 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى قانون 14.07، والذي حمل المسؤولية لطالب التحفيظ الذي قدم مطلب تحفيظ عقار عن سوء نية أو كيد أو تعسف.

<sup>281</sup> . وقد نصت المبادئ العامة للقانون على مبدأ حسن نية إذ نص الفصل 5 من ق.م.ع على أنه: "يجب على كل

متقاض ممارسة حقوقه طبقا لقواعد حسن النية".

ونص الفصل 477 ق.ل.ع على أن : "حسن النية يفترض دائما مادام العكس لم يثبت".

وهذا الضرر قد ينتج عن استعمال طالب التحفيظ للتدليس أو التعسف أو الكيد أو سوء نية من أجل استصدار وإنشاء رسم عقاري في اسمه والاستيلاء على حقوق الغير (أولا)، وفي مقابل ذلك فإن طالب التحفيظ يصبح ملزما بأدائه تعويضا لفائدة المتضرر (ثانيا).

### أولا : استعمال طالب التحفيظ للتدليس من أجل تحفيظ العقار

إذا كان التحفيظ العقاري قد وضع من أجل توفير حماية وحصانة للعقار، فإن ذلك لم يمنع بعض سيئي النية من محاولة استغلال القواعد والمبادئ التي يركز عليها هذا النظام من أجل التعسف في استعمال هذا الحق، والترامي على عقارات مملوكة للأغيار، والإستفادة من الأثر التطهيري للتحفيظ.

ذلك أن بعض طالبي التحفيظ ذوي النيات السيئة قد يلجأون إلى استعمال عدة وسائل غير مشروعة من تدليس وتزوير للرسوم والمستندات المعتمد عليها، أو تعمد إغفال ذكر الشركاء ذوي الحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار، أو عدم ذكر الحدود الحقيقية والجوار الحقيقيين والتصريح بجوار وهميين، بالإضافة إلى استغلال شتى أنواع النفوذ والتواطؤ قصد الترامي على ملك الغير<sup>283</sup> وتحفيظه في اسمهم، والاحتجاج بعد ذلك ضد صاحب الحق المشروع بالرسم العقاري.

فالتحفيظ العقاري يهدف بالأساس إلى تأسيس رسم لكل عقار خضع لمسطرة التحفيظ، وذلك بعد القيام بالإجراءات اللازمة، والتي يسهر على تسييرها وإدارتها المحافظ على الأملاك العقارية بناء على المعطيات الواردة بمطلب التحفيظ والوثائق والمستندات المؤيدة له، إذ يقوم بمراقبتها والتثبت من صحتها، بالإضافة إلى التأكد من استيفاء جميع الإجراءات المتطلبة قانونا قبل تأسيس الرسم العقاري طبقا للفصل 30 من ظ.ت.ع، إلا أن

ونص الفصل 231 من ق.ل.ع على أن: " كل تعهد يجب تنفيذه بحسن نية. وهو لا يلزم بما وقع التصريح به فحسب ، بل أيضا بكل ملحقات الالتزام التي يقررها القانون، أو العرف أو الإنصاف وفقا لما تقتضيه طبيعته.".

<sup>282</sup> . ربيع بزطوط : م.س ص 25

<sup>283</sup> . محمد ابن الحاج السلمي : " سياسة التحفيظ العقاري في المغرب" م.س ص 131

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ذلك لا ينفي احتمال تأسيس رسم لعقار غير مملوك في الواقع لطالب التحفيظ، والذي استعمل التدليس من أجل الوصول لهذه النتيجة، وهو الأمر الذي يستنتج من الفصل 64 من ظ.ت.ع الذي خول للمتضرر من التحفيظ حق المطالبة بالتعويض في حالة ثبوت التدليس فقط، في مقابل استحالة المطالبة العينية بالعقار الذي تم تحفيظه.

ويجد التدليس<sup>284</sup> أساسه ضمن مقتضيات قانون الالتزامات والعقود الذي نظمه كعيب من عيوب الرضا بمقتضى الفصلين 52 و 53 منه، والذي يقصد به استعمال طرق احتيالية توقع المتعاقد الآخر في غلط يدفعه إلى التعاقد، وبالتالي فإن الغلط الذي يثيره التدليس في ذهن المتعاقدين هو الذي دفع إلى التعاقد<sup>285</sup>، وبعبارة أخرى فالتدليس هو اللجوء إلى الحيلة والتضليل والخداع بقصد الإيقاع في الغلط على أساس إيهام الغير بأمر يخالف الحقيقة<sup>286</sup>.

ويدخل في إطار أعمال التدليس في مجال التحفيظ العقاري كل عمل ترتب عنه ضياع الحق من جراء التحفيظ مما يعطي للمتضرر حق المطالبة بتعويضات عما لحق من ضرر<sup>287</sup>، ومادام المشرع لم يحدد صوراً لهذا التدليس فإن إثبات وجوده يقع على عاتق المتمسك به والذي يمكن إثباته بجميع الوسائل القانونية لكون التدليس واقعة مادية<sup>288</sup>، إذ لا

<sup>284</sup> . وعرفت محكمة النقض التدليس بأنه: " يقوم عندما يتم استعمال المكائد والحيل والخداع لإيقاع المتعاقد في غلط

يحملة على التعاقد بحيث لولا هذه الوسائل الاحتيالية لما قام الطرف الآخر بإبرام العقد...".

قرار صادر بتاريخ 2011/05/31 في الملف الشرعي عدد 2010/1/2/351 منشور بمجلة قضاء محكمة النقض عدد 75 2012 ص 142.

<sup>285</sup> . ادريس الفاخوري : " نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07 " م.س ص 111.

<sup>286</sup> . سعيد أبرياش : " دعوى التعويض في نظام التحفيظ العقاري بين مسؤولية المحافظ الشخصية والمرفقية " منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض المتعلقة بالندوة الوطنية في موضوع : الأمن العقاري " العدد 26 مطبعة الأمنية الرباط 2015 ص 581.

<sup>287</sup> . عبد العالي العبودي : " نظام التحفيظ العقاري وإشهار الحقوق العينية بالمملكة المغربية " الطبعة الأولى المركز الثقافي العربي الدار البيضاء 2003 ص 141.

<sup>288</sup> . جاء في قرار محكمة النقض عدد 2411 صادر بتاريخ 2008/06/25 في ملف مدني عدد 2007.1.1.3089 غير منشور .

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

يكفي الادلاء بوثائق تتعلق بحياسة العقار موضوع التحفيظ والتي من المفترض أنه تمت مناقشتها أمام المحكمة عند البت في التعرضات إذا كان قد قدم تعرضه داخل الأجل<sup>289</sup> للقول بوجود تدليس في حق من حفظ العقار في اسمه.

فخصوصية مسطرة التحفيظ هي التي جعلت مفهوم التدليس في التحفيظ طبقاً للفصل 64 من ظ.ت.ع يختلف عن المفهوم العام للتدليس طبقاً لمقتضيات ظهير الالتزامات والعقود، وقد اتجه أحد الفقهاء<sup>290</sup> إلى القول بأن التدليس الذي يكون سبباً للتعويض عن التحفيظ يؤخذ بمعناه الواسع، إذ يتحقق بمجرد علم طالب التحفيظ بأن العقار لا يخصه، كإقدام البائع على تحفيظ ما باعه للغير، وفقاً أكدته محكمة النقض في عدة قرارات<sup>291</sup>، فالمشتري نتيجة لذلك يفقد عقاره لأن التحفيظ يكون قد طهر العقار من كل حق عيني سابق لم يتم الإعلان عنه خلال جريان مسطرة التحفيظ، ويبقى له حق المطالبة باسترداد الثمن طبقاً للفصل 70 من ق.ل.ع وتعويض مناسب على أساس الفصل 64 من ظ.ت.ع وطبقاً لمقتضيات الفصلين 77 و78 و98 من ق.ل.ع في إطار دعوى المسؤولية التقصيرية.

غير أن الاستعمال غير المشروع للحق في التحفيظ لا يتمثل دائماً في التدليس، بل إنه قد يتحقق نتيجة استعمال طالب التحفيظ للكيد والتعسف وسوء النية طبقاً لمقتضيات الفصل 48 من ظ.ت.ع.

<sup>289</sup> . سعيد أبرياش : " دعوى التعويض في نظام التحفيظ العقاري بين مسؤولية المحافظ الشخصية والمرفقية " م.س ص 583

<sup>290</sup> . ادريس الفاخوري : نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات قانون 14.07 " م.س ص 112

<sup>291</sup> . جاء في قرار لمحكمة النقض عدد 2065 المؤرخ في 2010/05/04 ملف مدني عدد 1560.1.2008، 1 منشور بمرجع عمر أزوكار . م.س ص 516.

قرار عدد 746 في الملف مدني عدد 66838 بتاريخ 1978/10/21 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 26 ص 77.

- قرار عدد 3587 الصادر بغرفتين بتاريخ 15 دجنبر 2004 في الملف المدني 2003/5/1/2427 المنشورة قاعدته بمجلة مبادئ القرارات الصادرة بهيئة مشكلة من غرفتين أو من جميع غرف المجلس الأعلى (1957-2009) إعداد ودراسة إدريس بلحمجوب الطبعة الأولى 2009 ص 66.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ثانيا: استعمال طالب التحفيظ للتعسف أو الكيد أو سوء النية في التحفيظ

سعى المشرع إلى حماية الملكية العقارية من خلال متابعة كل من تقدم بمطلب تحفيظ بتعسف<sup>292</sup> أو كيد أو سوء نية طبقا لمقتضيات الفصل 48 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07.

ووعي المشرع بذلك هو ما جعله يبادر إلى تتميم الفصل 48 من ظ.ت.ع في نسخته الأصلية الصادرة بتاريخ 1913 الذي كان يعتبر الادعاء بسوء نية يمكن أن يصدر فقط عن المتعرض، ليشمل كذلك طالب التحفيظ<sup>293</sup> بمقتضى تعديل 2 ماي 1917<sup>294</sup>.

وبناء على مقتضيات الفصل 48 المذكور فإن المحكمة لها أن تثبت في الطعن في مطلب التحفيظ التعسفي وذلك ببسط رقابتها إلى أساس مطلب التحفيظ<sup>295</sup> ولو لم يحل عليها الملف بسبب وجود تعرض معين<sup>296</sup>.

أي أن المتضرر من مطلب التحفيظ له أن يتقدم بدعوى مستقلة من أجل إثبات تعسف أو كيد أو سوء نية طالب التحفيظ واستصدار حكم بالتعويض عن الضرر الحاصل له نتيجة ذلك، وتبقى للمحكمة السلطة التقديرية في تحديد وجود سوء النية من عدمه<sup>297</sup>.

<sup>292</sup> . انظر بخصوص التعسف في استعمال الحق : محمد رياض : " التعسف في استعمال الحق على ضوء الفقه المالكي " المطبعة والوراقة الوطنية بمراكش 1992.

. عبد القادر العرعاري : " مصادر الالتزام الكتاب الثاني: المسؤولية المدنية" الطبعة الثالثة مطبعة دار الأمان 2014 ص96

<sup>293</sup> - نص المشرع لأول مرة على التقييد الاحتياطي المقدم بصفة تعسفية أو كيدية أو عن سوء نية طبقا للفصل 86 مكرر الذي أضيف إلى ظهير 12 غشت 1913 بمقتضى قانون 14.07.

<sup>294</sup> - الظهير الشريف الصادر في 10 رجب 1335 (2 ماي 1917)، ج.ر. النسخة العربية عدد 216 بتاريخ 18 يونيو 1917، ص 486.

فأصبحت المادة 48 من ظ.ت.ع بعد التعديل والتنميط تنص على أن "كل طلب للتحفيظ أو تعرض عليه ثبت للمحكمة صدوره عن تعسف أو كيد أو سوء نية يوجب ضد صاحبه غرامة لفائدة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لا يقل مبلغها عن عشرة في المائة من قيمة العقار أو الحق المدعى به. والكل دون المساس بحق الأطراف المتضررة في التعويض."

<sup>295</sup> - ربيع بزطوط . م.س.ص 27

<sup>296</sup> . لحسن عبد العظيم م.س.ص 128

<sup>297</sup> - أكدته محكمة النقض بأن: " حسن أو سوء النية هو مسألة واقع يستقل قضاة الموضوع بتقديره. ..".

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وهذا ما يفيد أن مسطرة التحفيظ إما أن تتوقف خلال جريان الدعوى أو أن الدعوى لا تقدم إلا بعد أن يصدر المحافظ على الأملاك العقارية قراره برفض التعرض، إذا تبين له عدم صحة المطلب أو استعمال طالب التحفيظ لوثائق مزورة.

وعليه فإن مجال تدخل المحكمة طبقاً للفصل المذكور يتعلق بمرحلة جريان مسطرة التحفيظ، الشيء الذي يجعل مقتضيات الفصلين 37 و 48 من ظ.ت.ع يظهر بأنها تحمل في طياتها تناقضا وعدم تناسق، ففي الوقت الذي منع قاضي التحفيظ من فحص ومناقشة حجج طالب التحفيظ والبت فقط في حدود التعرضات طبقاً للتفسير القضائي للفصل 37 من ظ.ت.ع، نجد الفقرة الثانية من الفصل 48 تسند الاختصاص لنفس الجهة القضائية لتقدير الطابع التعسفي لمطلب التحفيظ وتغريم صاحبه، مما يطرح السؤال حول كيف يمكن لقاضي التحفيظ الوقوف على تعسف وسوء نية طالب التحفيظ دون فحصه لحججه ومناقشتها؟

ولعل غاية المشرع من الخروج عن مقتضيات الفصل 37 من الظهير هو سعيه لحماية الحق موضوع التحفيظ قبل تأسيس الرسم العقاري تقاديا لضياعه بسبب التحفيظ، وهو إجراء وقائي، يجسد فلسفة المشرع في حماية الحقوق العقارية بثتى الوسائل خلال مسطرة التحفيظ وقبل صدور قرار التحفيظ.

فالمشرع حاول من خلال هذا الفصل جعل التحفيظ في منأى عن أي تلاعبات من طرف طالب التحفيظ، من خلال منح المحافظ على الأملاك العقارية صلاحية مراقبة الوثائق والمستندات المدعمة لمطلب التحفيظ قبل تأسيس الرسم العقاري، وكذا صلاحية المحكمة للتدخل خلال المسطرة بناء على الفصل 48 من الظهير، وهو ما يفسر الجزاء الذي نص

---

القرار عدد 805 في الملف المدني عدد 2007/2/1/2333 الصادر بغرفتين بتاريخ 2009/3/4 منشور بكتاب قرارات المجلس الأعلى بغرفتين أو بجميع الغرف إعداد ودراسة ادريس بلحجوب الجزء السادس الطبعة الأولى مطبعة الأمنية 2009 ص 265

- جاء في قرار آخر لمحكمة النقض أنه: " ثبوت سوء النية غير مشروط باستعمال الطرق الاحتيالية من أجل الوصول إلى تسجيل الحق العيني بالصك العقاري، وغير مشروط بتواطؤ البائع والمشتري ضد مصلحة من انتقل إليه الحق قبل البيع،.. وأن الغير السيئ النية هو الذي كان يعلم بعيب السند المتصرف وقت تعاقدته معه، بأن كان يعلم أن البائع له غير مالك أو أن سند ملكيته مشوب بعيب يبطله أو بما يوجب فسخه"

القرار عدد 624 في الملف المدني عدد 2010/1/1/3579 الصادر بتاريخ 2012/01/31 منشور بمجلة ملفات عقارية عدد 2 ص 70.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

عليه هذا الفصل عند ثبوت استعمال هذه الوسائل من طرف طالب التحفيظ والتمثل في الغرامة التي تستفيد منها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

فقد خول المشرع للمحكمة الحكم تلقائيا بغرامة لا تقل عن 10% من قيمة العقار أو الحق المدعى به عن كل مطلب ثبت للمحكمة تقديمه بتعسف أو كيد أو سوء نية<sup>298</sup>، وقد أحسن المشرع صنعا عندما قام بالرفع من قيمة الغرامة بعدما كانت تتراوح بين ألف فرنك ومائة ألف فرنك إلى مبلغ لا يقل عن عشرة في المائة من قيمة العقار أو الحق المدعى به بمقتضى القانون رقم 14.07.

وقد أثارت التلقائية في الحكم بالغرامة نقاشا<sup>299</sup> حول مدى تعارض هذا المقتضى مع القواعد العامة، ذلك أن المحكمة عندما تحكم تلقائيا بالغرامة لفائدة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية التي لا تعد طرفا في الدعوى فإنها تخالف مقتضيات الفصل 3 من ق.م.م<sup>300</sup>، إذ على القاضي أن لا يحكم بما لم يطلب منه.

غير أنه يمكن القول بأن القاضي وإن كان ملزما بالبت في حدود طلبات الأطراف، فإنه في المقابل ملزم بالبت طبقا للقوانين المطبقة على النازلة والمقصود هنا هو ظهير التحفيظ العقاري ولو لم يطلب الأطراف ذلك، ويكون القاضي ملزم بتطبيق مقتضيات الفصل 48 من ظ.ت.ع دون حاجة لأن يتقدم المحافظ على الأملاك العقارية بطلب يتعلق بتطبيق هذا الفصل.

وتجدر الإشارة إلى أنه لم يتم إيجاد أي تفعيل للفصل 48 من الظهير على مستوى العمل القضائي، ويبقى التدليس بمفهوم ظ.ت.ع هو الذي يثار أمام المحاكم، وبناء على ذلك يمكن القول بأن التدليس يرتبط ارتباطا وثيقا بثبوت سوء نية المستفيد من التحفيظ وكيدته وتعسفه في استعمال الحق، أي أن مفهوم التدليس الوارد بالفصل 64 جاء شاملا كذلك

<sup>298</sup> . تسري نفس الأحكام على التعرضات والتقييد الاحتياطي المقدمة بتعسف أو كيد أو سوء نية.

<sup>299</sup> . رشيد الفيداح : " الادعاء بسوء نية في قضايا التحفيظ " م.س.ص 100 . 101 . 2012.

<sup>300</sup> . الذي ينص على أنه : " يتعين على القاضي أن يبت في حدود طلبات الأطراف ولا يسوغ له أن يغير تلقائيا موضوع أو سبب هذه الطلبات ويبت دائما طبقا للقوانين المطبقة على النازلة ولو لم يطلب الأطراف ذلك بصفة صريحة".

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

لمقتضيات الفصل 84 من نفس الظهير<sup>301</sup>، والفرق الوحيد هو أن تفعيل الفصل 48 غير مشروطا بصدور قرار التحفيظ على خلاف الفصل 64 الذي يشترط لتفعيله صدور قرار بتحفيظ العقار.

وعموما فإن ثبوت الضرر سواء على أساسا الفصل 48 أو على أساس الفصل 64 من ظ.ت.ع يخول للمتضرر حق المطالبة بالتعويض، فهل يفهم من ذلك أن لكل تعويض أساس قانوني يختلف عن الآخر، ويمكن بذلك للمتضرر أن يستحق التعويضين معا؟

فقد خول المشرع لكل متضرر من التحفيظ رفع دعوى التعويض متى توافرت شروطها طبقا للفصل 64 و48 من ظ.ت.ع، فالمتضرر من التحفيظ الذي أثبت وجود تدليس، يكون له حق المطالبة بالتعويض وذلك إما وفق القواعد العامة للمسؤولية التقصيرية أو وفقا للقواعد الخاصة المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري هذا فضلا عن الغرامة المنصوص عليها في الفصل 84 من الظهير.

ويبقى تحديد أساس التعويض رهين بتحديد المرحلة التي وصل إليها مطلب التحفيظ، فإذا كان الرسم العقاري لم يؤسس بعد فإن مناط التعويض هو الفصل 48 من الظهير، أما إذا كان الرسم قد تأسس فإن المتضرر منه، بعد إثباته للتدليس، يستحق التعويض بناء على الفصل 64 من الظهير، مما يفيد بأنه لا يمكن الجمع بين التعويضين.

وهكذا فالمشرع خص طالب التحفيظ بميزة الاختيارية في التحفيظ، وأحاطها بقواعد تحمي مصالح الأغيار من كل استعمال سيئ لهذا الحق، لكي لا يصبح التحفيظ وسيلة لاغتصاب الحقوق، وضيق من حدود الاختيارية وحدد نطاق أعمالها في مرحلة تقديم الطلب دون أن تمتد الاختيارية إلى المراحل اللاحقة لتقديم المطلب، ويظهر ذلك جليا عندما منع طالب التحفيظ من سحب المطلب مطلقا بمقتضى الفصل 6 من الظهير، غير أن ذلك لا يمنع طالب التحفيظ من عرقلة مسطرة التحفيظ من أجل التحلل من مطلبه.

<sup>301</sup>. وتبقى مقتضيات هذا الفصل سارية المفعول على المتعرض فقط.

## المطلب الثاني : تكريس الاختيارية في التحفيظ وآثارها على التشريعات العقارية

تعد الاختيارية في تقديم مطلب التحفيظ هي الأصل، ولكل مالك لعقار أو حق عيني أن يتقدم بطلب تحفيظ عقاره أو عدم تقديمه، دون أن يكون ملزماً بذلك، فإن المشرع حاول التضييق من مجال هذه الاختيارية حين اعتبر بأنه لا يمكن سحب مطلب التحفيظ العقاري بعد تقديمه بشكل مطلق، فإنه في مقابل ذلك منح لطالب التحفيظ آليات تمكنه من التحلل من مطلبه، وذلك عن طريق تعمه عرقلة المسطرة بشكل لا يمكن معه الاستمرار في إجراءات التحفيظ، مما يوسع من الناحية العملية من مجال الاختيارية ويجعلها تمتد لمرحلة ما بعد تقديم المطلب (الفقرة الأولى) وهذه الاختيارية تعد العامل الأساسي الذي يساهم في استمرار ازدواجية النظام العقاري بين عقار محفظ وعقار غير محفظ، وكان لهذه الازدواجية أثر في تنظيم العقار وفق التشريعات العقارية الحديثة، والتي فرض عليها واقع العقار التنظيم المتوازي للنظامين معا (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى : توسيع مجال الاختيارية عند عرقلة طالب التحفيظ للمسطرة

بالرغم من أن المشرع قد جعل سحب مطلب التحفيظ العقاري بعد تقديمه غير ممكن بشكل مطلق طبقاً للفصل 6 من ظ.ت.ع، فقد حدد بعض الحالات التي يمكن فيها لطالب التحفيظ من التحلل من مطلبه، إذ أن المحافظ على الأملاك العقارية وبالنظر لسلطته التقديرية الواسعة في مراقبة سير إجراءات التحفيظ ومدى تفاعل طالب التحفيظ معها وتجاوبه مع الأعمال والإجراءات المطلوبة منه، التي تعكس جديته في تتبع مسطرة التحفيظ العقاري، سمح له المشرع باتخاذ قرار التحفيظ وتأسيس الرسم العقاري أو برفضه أو بإلغائه.

غير أنه إذا كان قرار الإلغاء والرفض يتخذهما المحافظ على الأملاك العقارية فإنه ينبغي عدم الخلط بينهما كما ذهب إلى ذلك أحد الفقهاء الذي اعتبر قرار إلغاء المطلب

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ورفضه قرار واحد عندما أحال على الفصل 37 مكرر من ظهير التحفيظ العقاري بغية حديثه عن قرار المحافظ على الأملاك العقارية بإلغاء طلب التحفيظ<sup>302</sup>.

فكلما ظهرت للمحافظ العقاري بوادر تقاعس طالب التحفيظ عن القيام بالالتزامات المتعلقة بسير مسطرة التحفيظ، فإن مصير مطلبه هو الإلغاء لتعذر الإستمرار في المسطرة (أولا) في حين أن تماطل طالب التحفيظ عن تدعيم مطلبه بالحجج والأدلة يجعل مطلبه معرضا للرفض (ثانيا).

### أولا: تعريف طالب التحفيظ لمطلبه للإلغاء

يتحمل طالب التحفيظ بمجموعة من الالتزامات الملقة على عاتقه بمناسبة تقديمه لمطلب التحفيظ، وذلك من أجل المساهمة في سير مسطرة التحفيظ العقاري، تحت طائلة إلغاء مطلبه، ويجد هذا المقتضى أساسه في الفصلين 23 و 50 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري.

فقد حدد المشرع ثلاث حالات لإلغاء مطلب التحفيظ العقاري في الفصل 23 من ظ.ت.ع، ترتبط كلها بعدم احترام طالب التحفيظ لإجراءات التحفيظ العقاري، والمتعلقة أساسا بعملية التحديد، التي تعد إجراء جوهريا لا يمكن لمسطرة التحفيظ أن تستمر بدونها باعتبارها تتحدد أثناءها معالم العقار من الناحية المادية والقانونية، وينبني عليه الرسم العقاري النهائي والمطهر، والآثار المترتبة عليه.

وتدور في مجملها حول غياب طالب التحفيظ عن موعد إجراء التحديد، وعدم قيامه بما يلزم لإنجاز عملية التحديد، وتعذر إنجاز عملية التحديد لمرتين متتاليتين بسبب نزاع حول الملكية.

<sup>302</sup> محمد خيرى: "العقار وقضايا التحفيظ العقاري...". م.س ص 206205

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ذلك أن حضور طالب التحفيظ عملية التحديد إلى جانب كل من الملاك المجاورين وأصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية، بناء على استدعاءات لحضور هذه العملية بواسطة عون من المحافظة العقارية أو بالبريد المضمون<sup>303</sup> أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ طبقاً للفصل 19 من الظهير، ينطوي على أهمية بالغة، إذ يقوم بتوجيه المهندس المساح إلى العقار موضوع التحديد، ويتواجه مع المتعرضين في عين المكان، ويمكن أن يدلي بالوثائق اللازمة والمكاملة لملفه، ويمكن كذلك أن يجري المهندس الطبوغرافي المساح صلحا بينه وبين المتعرضين يضمن نتيجته في محضر التحديد.

وبالتالي إذا غاب طالب التحفيظ في اليوم المحدد للتحديد، فإن المهندس المساح يكتفي بتسجيل هذا الغياب بمحضر التحديد وتوجيهه للمحافظ العقاري، ونكون هنا أمام ما يسمى "بالتحديد السلبي".

وحرصاً من المحافظة العقارية على ضمان حضور طالب التحفيظ لهذه العملية، فإنها تقوم بتبليغه بالاستدعاء لحضور التحديد في التاريخ المعين لها، ومن أجل إنجاز هذه العملية قامت باعتماد نظام جديد يطلق عليه اسم "الفيفو"<sup>304</sup> يسعى إلى تسليم طالب التحفيظ الاستدعاء لحضور عملية التحديد داخل أجل لا يتعدى 5 أيام من تاريخ إدراج مطلب

---

<sup>303</sup> . إلا أن الانذار عن طريق البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل قد يثير إشكالا في حالة تعذر تبليغه لطالب التحفيظ بحيث يتم إرجاعه من طرف إدارة البريد إلى المحافظة العقارية المرسله بملاحظة "غير مطلوب" وفي هذه الحالة يكون إنذار طالب التحفيظ غير صحيح لافتقاره لشهادة الإشعار بالتوصل.

فائزة عيساوي : " قرار إلغاء مطلب التحفيظ على ضوء مستجدات قانون 14.07" رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة الموسم الجامعي 2014/2013 ص 65.

<sup>304</sup> . الفيفو أو FIFO يقصد به FIRST IN FIRST OUT هو نظام يعتمد الأولوية في معالجة مطالب التحفيظ يكون بحسب تاريخ إيداعها لدى المحافظة العقارية.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

التحفيظ مما يوفر له ما لا يقل عن 75 يوم قبل إجراء عملية التحديد من أجل إعداد الترتيبات التي تتطلبها عملية التحديد<sup>305</sup>.

أما الحالة الثانية لإلغاء مطلب التحفيظ فقد حددها المشرع في عدم قيام طالب التحفيظ بما يلزم لإجراء عملية التحديد، ويلاحظ أن هذه الحالة تتسم بالعمومية ويمكن أن تدخل ضمنها عدة احتمالات، إذ يكلف طالب التحفيظ بإعداد الترتيبات اللازمة لإجراء التحديد وتحضير مختلف الأدوات والوسائل اللازمة للعملية<sup>306</sup>.

وبالتالي فإن عدم حضور طالب التحفيظ لعملية التحديد أو عدم قيامه بالإجراءات والترتيبات اللازمة لإجرائها يجعل مطلبه معرضا للإلغاء، وإذا لم يستجب للإشعار الموجه له طبقا للفصل 50 من ظ.ت.ع، ولم يعبر عن حسن نيته ولم يدل بالمبررات الشرعية المانعة له من حضور عملية التحديد، ولم يعبر عن رغبته في استكمال المسطرة خلال أجل ثلاثة أشهر من تاريخ توصله بالإنداز، يكون قرار الإلغاء الصادر بعد ذلك مبررا ومشروعا<sup>307</sup>، ويصبح المطلب كأن لم يكن.

<sup>305</sup> . خديجة تاديست : التحديد السليبي وفقا لمستجدات القانون 14.07" مذكرة لنيل دبلوم الماستر كلية العلوم القانونية

والاقتصادية والاجتماعية الرباط أكادال السنة الجامعية 2015/2014 ص 13

<sup>306</sup> . ومن بين هذه الأدوات نجد الأحجار التي يتم وضعها لتحديد العقار، ويجب أن تحمل هذه الأحجار علامات خاصة لتحديد ملكه والفصل بينها وبين حدود الأراضي المجاورة، وتحدد بشكل دقيق بالاستدعاء الموجه لطالب التحفيظ من أجل توحيد المعايير المعتمدة في عملية التحديد وتمييزها عن باقي الأحجار العادية ، على أن تكون هذه العلامات محترمة للمعايير المحددة في المادة 20 من المرسوم رقم 2.13.18 وينحت فوق الأحجار حرفي "ت.ع" أي تحفيظ عقاري ويقوم كذلك بتهيئ الطلاء الأحمر والمنقاش لرسم الأرقام على العلامات المذكورة بالإضافة إلى تحضير عمال مصحوبين بمجارف ومعاول لحفر الحفر اللازمة.

<sup>307</sup> . إن قرار المحافظ العقاري بإلغاء مطلب التحفيظ يعد قرارا إداريا يمكن الطعن فيه، فمنذ صدور القانون رقم 41.90 المحدث للمحاكم الإدارية أصبحت الطعون ضد مقررات المحافظين في غير الحالات المنصوص عليها في الفصل 37 مكرر و96 و103 من ظهير التحفيظ العقاري توجه إلى المحكمة الإدارية المعنية تطبيقا للمادة 8 من القانون المحدث لهذه المحاكم، وبالتالي فإن المحكمة إما أن تقضي بعدم صحة قرار الإلغاء وفي هذه الحالة ينبغي على المحافظ التراجع عن قراره ومتابعة مسطرة التحفيظ أو تقضي بصحة قرار الإلغاء ليرتب آثاره القانونية.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

أما بخصوص الحالة التي يتعذر فيها إجراء التحديد بسبب نزاع حول الملك، فإن المهندس المساح عندما ينتقل إلى العقار محل المطلب، ويتم اعتراض عمله من طرف الأغيار باستعمال العنف أو التهديد أو تجريده من آلياته ويتعذر عليه إجراء التحديد، فإنه يكتفي بتحرير محضر بذلك يوجهه للمحافظ على الأملاك العقارية الذي يتخذ الإجراءات اللازمة لتسهيل إجراء التحديد للمرة الثانية، وأهم إجراء يمكن اتخاذه هو ربط الاتصال بوكيل الملك من أجل تسخير القوة العمومية طبقا للفصل 20 من ظ.ت.ع، غير أنه في حالة تعذر إجراء التحديد للمرة الثانية لنفس العلة يكون مصير المطلب هو الإلغاء.

وقرار الإلغاء هذا لا يتوقف على توجيه إنذار لطالب التحفيظ، كما هو الحل في الصور السابقة، لكون الإنذار لن يفيد في شيء، مادام أنه لا يسعف في رفع المانع الذي حال دون إنجاز عملية التحديد، ومادام طالب التحفيظ لا دخل له في هذا المانع<sup>308</sup>، وأن سبب تعذر إنجاز التحديد خارج عن إرادته ويرجع لتدخل الغير.

إن تسخير القوة العمومية في توفير الظروف الملائمة لإجراء عمليات التحديد، يعد من مستجدات القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري، وهو مقتضى يسمح بمنع سيئين النية من عرقلة إجراءات التحفيظ، ومنع طالب التحفيظ من تحفيظ عقاره وتضييع حقوقه، وذلك بافتعال التشويش على عملية التحديد ومنع المهندس المساح ومرافقيه من مباشرة أعمالهم، فيتحمل طالب التحفيظ مسؤولية أفعال خارجة عن إرادته، في الوقت الذي لجأ فيه إلى التحفيظ من أجل حماية حقه، مما يؤثر سلبا على التشجيع على التحفيظ

---

محمد خيري : " الطعن القضائي في قرارات المحافظين العقاريين " مقال منشور بالمجلة المغربية في الفقه والقضاء العدد الثاني شتاء 2016 مطبعة الأمنية الرباط ص 36 - 37.

<sup>308</sup> محمد حداد : "قرار إلغاء مطلب التحفيظ دراسة على ضوء مستجدات ظهير التحفيظ العقاري" مقال منشور بسلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية بعنوان "نظام التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07" منشورات مجلة الحقوق الإصدار السادس 2006 ص 127.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

العقاري بعد فقدان طالبي التحفيظ للثقة في جدواه وفاعليته في حماية العقار خاصة في ظل اختيارية التحفيظ.

وبالتالي فإن قرار الإلغاء هذا يترتب عنه إرجاع العقار إلى وضعية العقار غير المحفظ من جديد، وفي ذلك تكريس لازدواجية النظام والرجوع إلى أصل التحفيظ العقاري بكونه اختياري لكن هذه المرة ليس في اتجاه واحد، فكما لطالب التحفيظ الاختيار في إخضاع عقاره لنظام التحفيظ العقاري من عدمه، له كذلك حق الاختيار في إرجاع عقاره الذي اكتسب صفة عقار في طور التحفيظ إلى عقار غير محفظ من جديد، بطرق ووسائل خوله إياها القانون نفسه، مما يفرض تدخل المشرع لوضع آليات لإجبار طالب التحفيظ على مراعاة الجدية في تقديم مطلبه ومتابعة إجراءات التحفيظ العقاري، في الأحوال التي يكون فيها إلغاء مطلبه لأسباب راجعة إليه وحده، وتتم عن عدم اكترائه بهذه المسطرة المهمة وللمجهودات التي تبذل في إطارها، خاصة بعد أن جعل المشرع الجزاء الوحيد المترتب عن ذلك هو إلغاء مطلب التحفيظ بشكل مطلق ونهائي وبقوة القانون في الفصل 23 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى قانون 14.07، في الوقت الذي كان الفصل القديم ينص على أن طلب التحفيظ يعتبر ملغى ويحفظ ملف الإجراءات.

وبالتالي كان حريا بالمشرع تعويض قرار الإلغاء بقرار حفظ المطلب لمدة معينة، حتى تتمكن السلطات المعنية من ضبط الأمن، وتهيئ ظروف ملائمة لإجراء عملية التحديد في أحسن الظروف، خاصة وأن إمكانية إخراج المطلب الملغى من حالة الحفظ تبقى خاضعة للسلطة التقديرية للمحافظ العقاري، اعتبارا لكون قرار الإلغاء في هذه الحالة ليس نهائيا ويمكن للمحافظ العقاري أن يتراجع عنه ويسحبه، وقد كرس المحافظ العام هذه الإمكانية في إحدى دورياته الموجهة إلى المحافظين العقاريين<sup>309</sup>، وربطها بشرط مراسلته في

<sup>309</sup> . دورية عدد 383 مؤرخة في 2010/12/16 في شأن قرارات إلغاء ورفض التحفيظ التي جاء فيها: " كما ألفت انتباهكم أن سحب قرار إلغاء مطلب التحفيظ أو قرار رفض التحفيظ يقتضي مراسلتي في الموضوع وبيان الأسباب

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الموضوع، وتحديد الأسباب الموجبة لسحب القرار وموافاته بالوثائق المؤيدة له من أجل الدراسة والتوجيه.

إلا أنه غالبا ما يقوم طالب التحفيظ الذي ألغى مطلبه لسبب من الأسباب المذكورة بعد تلقيه لقرار الإلغاء بسحب الوثائق المرفقة بالمطلب الملغى، وتقديم مطلب جديد بنفس الوثائق، وفق نفس الإجراءات التي يخضع لها أي طالب تحفيظ تقدم بمطلبه لأول مرة مع أدائه للرسوم اللازمة، بالرغم من كونه سبق له أن أداها بمناسبة المطلب الأول الملغى.

وكان حريا بالمشروع تشجيع طالب التحفيظ في هذه الحالة بإعفائه من هذه الرسوم أو على الأقل التخفيض منها للنصف، من أجل تشجيعه على تقديم المطلب، بدل أن يستعمل حقه في الاختيارية ويبقى عقاره في وضعية غير المحفظ.

إلا أن قرار الإلغاء هذا لا يعتبر في جميع الأحوال قرارا مضرا بطالب التحفيظ، بل قد تتجه نيته عمدا إلى عرقلة مسطرة التحفيظ من أجل صدور هذا القرار تهربا من إكمال المسطرة، مما يجعل مبدأ الإختيارية الذي كان قد حُدد مدها في تقديم مطلب التحفيظ يمتد إلى مرحلة ما بعد تقديم المطلب ويبقى طالب التحفيظ سيئ النية المتحكم في استمرارها من عدمه.

وفي المقابل قد ينتج عن قرار الإلغاء ضرر للغير، ومثال ذلك الالتزام الملزم لجانبيين والمتوقف على تحفيظ العقار، أو الشخص المتعاقد مع مالك العقار على أساس أن العقار في طور التحفيظ، أو أن يستعمل طالب التحفيظ طلب التحفيظ من أجل بت الطمأنينة في نفس من سيتعاقد معه، وغيرها من صور الاحتيال، لذا على المحافظ على الأملاك العقارية الاحتياط من المطالب الملغاة حين اتخاذه قرار التحفيظ، بحيث يتوجب عليه التأكد من أن

---

الموجبة لسحب القرار المتخذ من طرفكم، مع موافاتي بكل الوثائق المؤيدة للقرار المطلوب سحبه، وذلك من أجل دراسة الأمر وتوجيهكم إلى الموقف القانوني الواجب اتخاذه".

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وثيقة التمويع النهائي المرسله إليه من مصلحة المسح العقاري لا تتضمن عبارة مطلب سابق (Ex Requisition)، فإذا كان الأمر كذلك، فالمحافظ ملزم بالتأكد من مدى توصل طالب التحفيظ بقرار الإلغاء وعدم الطعن فيه<sup>310</sup>.

وحتى بعد تأسيس الرسم العقاري فإن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم بوضع علامة "ألغي بسبب التحفيظ" على جميع العقود والوثائق والمستندات التي أدلى بها طالب التحفيظ لتأييد مطلبه حتى لا يستغلها لنفس الغرض مرة أخرى، أو يقوم بتقويت عقاره اعتماداً على تلك الوثائق، وذلك من أجل ضمان حماية حقوق الغير<sup>311</sup>.

بل يمكن اقتراح تدخل تشريعي ينص على أنه بمجرد تحقق حالة من حالات الإلغاء يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإنذار وإشعار طالب التحفيظ بمواصلة المسطرة داخل أجل معين، وفي حالة عدم الامتثال للإنذار، فإن التعرض الوارد على المطلب يتحول تلقائياً إلى مطلب تحفيظ، وذلك باعتبار طالب التحفيظ قد تنازل عن مطلبه، وبهذه الطريقة ستظهر جدية طالب التحفيظ من عدمها، فطالب التحفيظ الجدي لن يتوانى عن التواصل مع المحافظ على الأملاك العقارية داخل الأجل المحدد بالإنذار، إما لاستكمال المسطرة أو لطلب أجل للتمكن من الاستمرار في المطلب، وتبقى للمحافظ العقاري سلطة تقدير ظروف طالب التحفيظ التي جعلته يتقاعس عن إتمام المسطرة وترتيب الأثر المناسب.

ومن شأن تطبيق هذا الاقتراح القضاء على مطالب التحفيظ الكيدية، والتمكن من تأسيس رسم عقاري سواء لصالح المتعرض أو لصالح طالب التحفيظ بحسب ما ستؤول إليه المسطرة، وبالتالي إضافة عقار محفظ إلى رصيد العقارات المحفوظة الموجودة.

<sup>310</sup> . بوجمعة زفو: "أثر نظام التحفيظ على تداول الملكية العقارية" م.س ص 80

<sup>311</sup> . عبد الكريم السرغيني م.س ص 65.

وقد اقترح أحد الباحثين<sup>312</sup> منع تداول الملكية العقارية في المطالب التي لم تنتج فيها عملية التحديد الأولي، وذلك بهدف حث طالب التحفيظ على مواصلة الإجراءات المسطرية، غير أن هذا الطرح صعب التحقيق من الناحية العملية، لأنه إذا كان الهدف منه هو تشجيع التحفيظ فإنه على عكس ذلك سيتمتع كل مالك عن تقديم مطلب تحفيظ عقاره خشية إخضاعه لهذا المنع في التداول، مما يوسع من حدود مبدأ اختيارية التحفيظ.

### ثانيا : رفض مطلب التحفيظ لعيوب إجرائية

خول ظهير التحفيظ العقاري للمحافظ على الأملاك العقارية في إطار سلطته الرقابية والإشرافية على مطالب التحفيظ إمكانية إصدار قرار برفض المطلب طبقا للفصلين 37 مكرر و38 من ظ.ت.ع، غير أن المشرع لم يحدد الحالات التي يتم فيها اتخاذ قرار الرفض على غرار قرار الإلغاء، بل اكتفى في الفصل 37 مكرر<sup>313</sup> المضاف بمقتضى القانون رقم 14.07 إلى ظ.ت.ع، بالزام المحافظ على الأملاك العقارية بتعليل قراره بالرفض وتبليغه لطالب التحفيظ في جميع الحالات التي يرفض فيها التحفيظ، خلاف ما كان عليه الأمر في الفصل 96 الذي كان قد حدد حالات الرفض في عدم صحة الطلب أو عدم كفاية الرسوم، ليصبح الفصل 96 بعد تعديله بمقتضى القانون رقم 14.07 ينص على أنه: " يجب على

<sup>312</sup> بوجمة زفو : م.س ص 80.

<sup>313</sup> . يختلف قرار رفض التحفيظ عن رفض تسجيل طلب التحفيظ تحت رقم ترتيبى معين عند تقديمه لأول مرة للمحافظة العقارية، لأن قرار رفض التحفيظ كجواب عن الطلب الرامى إلى إخضاع العقار لنظام التحفيظ العقاري لا يمكن تصور صدوره مبدئيا إلا بعد إخضاع العقار لمسطرة الإشهار والتحديد، ودليل ذلك تنصيص المشرع على ما يتعلق برفض التحفيظ ابتداء من الفصل 37 مكرر من القانون ومن المعلوم أن ترتيب هذا الفصل في القسم الأول من القانون رقم 14.07 يقع بعد المرحلة الادارية للتحفيظ والمرحلة القضائية للبت في التعرضات وإحالة الملف على المحافظ.

عبد الإله المرابط : " التمييز بين رفض التحفيظ وإلغاء المطالب في قانون التحفيظ العقاري " سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية" بعنوان (نظام التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07) منشورات مجلة الحقوق الإصدار السادس ماي 2012 ص 85.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

المحافظ على الأملاك العقارية في جميع الحالات التي يرفض فيها تقييد حق عيني أو التشطيب عليه أن يعلل قراره ويبلغه للمعني بالأمر".

مما يفرض التساؤل حول غاية المشرع من إلغاء تعداد الحالات التي يتخذ فيها المحافظ على الأملاك العقارية قراره برفض التحفيظ، خاصة وأنه باستقراء الأعمال التحضيرية لمشروع القانون رقم 14.07 المعدل والمتمم لظهير 12 غشت 1913، نجد أن هذا الفصل قد تم تعديله في إطار تقوية الضمانات وذلك بالنص على ضرورة تعليل المحافظ على الأملاك العقارية لقرار الرفض وتبليغ طالب التحفيظ به، غير أنه إذا كان قرار الرفض يقبل الطعن أمام المحكمة الابتدائية، فكيف للقاضي أن يبسط رقابته على قرار الرفض مادامت حالات الرفض غير محددة؟

ولعل غاية المشرع من وراء سكوته عن تحديد هذه الحالات، كان بهدف ترك هامش أوسع للمحافظ العقاري من أجل اتخاذ قرار رفض التحفيظ، دون أن يتم تقييده بحالات معينة في الوقت الذي قد يفرز تطبيق الظهير حالات أخرى تقتضي اتخاذ قرار الرفض، مما يجعل موقف المشرع يتسم بنوع من المرونة في التطبيق.

غير أن ذلك لا يمنع من استخلاص أبرز الحالات التي يترتب عنها رفض المحافظ على الأملاك العقارية لمطلب التحفيظ، وذلك من خلال استقراء الفصل 30 من ظ.ت.ع، الذي ألزم المحافظ على الأملاك العقارية قبل تأسيسه للرسم العقاري من ضرورة التأكد من عدم وجود تعرض ومن إنجاز جميع الإجراءات المقررة في هذا القانون ومن شرعية الطلب ومن كفاية الحجج المدلى بها.

بمعنى أن حالات الرفض تنقسم لقسمين : القسم الأول يرتبط بالسريان العادي لمسطرة التحفيظ، والمتعلقة بالتعرض وإجراءات التحفيظ، أما القسم الثاني فيرتبط بمطلب التحفيظ والتي تتعلق بعدم صحة أو شرعية الطلب وعدم كفاية الحجج.

إذ يتخذ المحافظ على الأملاك العقارية قراره برفض التحفيظ عند وجود عيب في المسطرة، ذلك أن المحافظ على الأملاك العقارية باعتباره المسؤول عن تسيير هذه الاجراءات ابتداء من تاريخ تلقيه لمطلب التحفيظ إلى غاية آخر إجراء قبل تأسيس الرسم

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

العقاري، فإنه يكون ملزما بالتأكد والتيقن من جديد من صحة هذه الإجراءات ومدى استكمالها، سواء فيما يتعلق بمدى احترام قواعد الإشهار وتلقي التعرضات، وكذا إجراء عمليات التحديد وصحة المحضر المنجز بمناسبةها، وذلك تقاديا لأي مسؤولية<sup>314</sup> قد تثار في مواجهته إذا ما تم تأسيس رسم عقاري وتبين فيما بعد بأن الإجراءات شابها عيب مؤثر، كأن يتم تحديد عقار ليس هو العقار موضوع المطلب، أو أن يتم تأسيس رسم عقاري لعقار يحمل في الأصل رسما عقاريا إما جزئيا أو كليا.

هذا بالإضافة إلى ضرورة التأكد من عدم ورود أي تعرض ضد المطلب خلال الأجل القانوني المقرر في الفصل 27 من الظهير، وفي حالة وجوده فإنه يتعين التأكد من مآله أمام المحكمة، فإذا صدر حكم قضى بعدم صحة التعرض كليا فإن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم بتأسيس الرسم العقاري في اسم طالب التحفيظ.

<sup>314</sup>. يتحمل المحافظ على الأملاك العقارية مسؤولية شخصية عن الأخطاء التي يرتكبها والتي ترتب عنها ضرر للغير من جراء تطبيق مقتضيات التحفيظ العقاري بكيفية غير سليمة حسب مدلول الفصول 64 و 96 و 97 من ظهير التحفيظ العقاري، ويترتب عن ذلك أداءه لتعويضات لفائدة المتضررين وإذا تعذر ذلك فإن صندوق التأمين يحل محله في الأداء.

محمد خيري : "العقار وقضايا التحفيظ العقاري" م.س ص 679.

أنظر بخصوص موضوع مسؤولية المحافظ:

. ادرس لزرقي : " مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية والطعن في قراراته على ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 والمتمم لظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري" مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 21 بعنوان نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية ص 334.

. بوشعيب البوعمرى : "مسؤولية المحافظ والطعن في قراراته" سلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 21 ص 321

. محمد محروك : "قرارات المحافظ العقاري بين وجوب الانسجام التشريعي وإكراهات الواقع العملي في ضوء القانون 14.07" أشغال الملتقى الدولي المنظم من طرف مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية وماستر التوثيق والعقار يومي 23 و 24 مارس 2012 بعنوان مستجدات التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07 العدد 41 سنة 2013 ص 61.

عبد الرزاق عريش: "مستجدات الطعون القضائية ضد قرارات المحافظ العقاري في ضوء القانون 14.07 ومقتضيات الدستور الجديد" أشغال الملتقى الدولي المنظم من طرف مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية وماستر التوثيق والعقار يومي 23 و 24 مارس 2012 بعنوان مستجدات التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07 العدد 41 سنة 2013 ص 147.

أما إذا صدر الحكم بصحة التعرض إما كلياً أو جزئياً، فهنا إذا حكم بصحة التعرض جزئياً فإن الرسم العقاري سيشمل المنطقة التي لم تكن موضوع التعرض فقط، أما إذا صدر حكم قضائي نهائي قضى بصحة تعرض كلي على العقار المراد تحفيظه، ففي هذه الحالة على المحافظ رفض تحفيظ العقار في اسم طالب التحفيظ الأصلي، باعتبار القضاء قد أظهر انعدام صفة طالب التحفيظ في تقديم مطلبه بعد أن أصبح المتعرض الذي حكمت المحكمة لصالحه هو صاحب الصفة في تقديم طلب التحفيظ والحلول محل طالب التحفيظ الأصلي طبقاً لمقتضيات الفصل 83 من ظ.ت.ع الذي تحيل عليه الفقرة الأخيرة من الفصل 37 من ظ.ت.ع، وذلك عن طريق استكمال ما تبقى من إجراءات مسطرة التحفيظ وتقديم طلب لإشهار الحق الذي أقره القضاء بالجريدة الرسمية، مع نشر إعلان جديد عن انتهاء التحديد، لفسح المجال أمام كل من يرغب في التعرض ضد تحفيظ هذا الحق المنشأ في المرحلة القضائية.

إلا أن هذه الحالة خلقت تناقضاً بين مقتضيات الفصل 38 والفقرة الأخيرة من الفصل 37 من ظ.ت.ع، لكون قرار رفض التحفيظ لأي سبب كان وفي أي مرحلة من مراحل المسطرة، يترتب عليه طبقاً للفصل 38 المذكور إلغاء التحديد المنجز، ويلزم طالب التحفيظ بمحو آثاره، ويتم إرجاع الأطراف إلى الوضع الذي كانوا عليه قبل الطلب، في حين خولت الفقرة الأخيرة من الفصل 37 من الظهير إمكانية الإعلان عن الحق المحكوم به لفائدة المتعرض بمقتضى ملخص إصلاحي مع اعتماد الإجراءات السابقة، ليتم مواصلة المسطرة بناء على نتائجها، مع الأخذ بعين الاعتبار الحق الذي تم إقراره من طرف القضاء، وهذا الأمر جعل أحد الباحثين<sup>315</sup> يعتبر أنه لا يمكن رفض مطلب التحفيظ بسبب حكم صادر بصحة التعرض مع وجود الفصل 37 من ظ.ت.ع، إلا في حالة المطالب المتداخلة فيما بينها والتي قضت المحكمة بصحة التعرض المتبادل.

ويصدر المحافظ على الأملاك العقارية كذلك قراره برفض التحفيظ في حالة ثبوت عيب في مطلب التحفيظ، عندما يتبين له بأن طلب التحفيظ غير مشروع أو غير صحيح، أو إذا كانت الحجج المدلى بها من طرف طالب التحفيظ غير كافية.

<sup>315</sup>. بوجمة زفو . م.س ص 85 و 86.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ذلك أن المحافظ على الأملاك العقارية ملزم قبل اتخاذ قرار التحفيظ أن يتأكد من شرعية مطلب التحفيظ، وبالرغم من كون المشرع لم يحدد مفهوم "شرعية الطلب" في الفصل 30 من ظ.ت.ع، فيمكن القول بأن المراد من ذلك أن يكون طلب التحفيظ مطابقا لمقتضيات القانون بصفة عامة وقانون التحفيظ العقاري على وجه الخصوص<sup>316</sup>، بأن يكون مقدما من مالك العقار أو صاحب حق من الحقوق العينية الواردة على سبيل الحصر في الفصل 10 و 11 من ظ.ت.ع، وأن لا يكون العقار موضوع المطلب منصبا على عقار مملوكا للغير، كأن يكون العقار واقعا داخل الملك الغابوي<sup>317</sup>، أو أن يكون طالب التحفيظ قد تصرف فيه بالبيع قبل تقديمه لمطلب التحفيظ، ففي هذه الحالة يكون مطلبه مشوبا بالتعسف وسوء النية ويدخل في إطار الفصل 48 من الظهير.

وكذا في حالة ما إذا عجز طالب التحفيظ عن تبيان حدود الملك موضوع مطلب التحفيظ أو مشتملاته أو المجاورين له، وعند وجود اختلاف بين المعلومات المضمنة بخلاصة مطلب التحفيظ والمصرح بها أثناء إيداع مطلب التحفيظ وواقع العقار لاسيما بعد إجراء عملية التحديد، وقد يكون ذلك دليلا على سوء نيته في تقديم مطلب التحفيظ، وبالتالي فإن ثبوت عدم صحة مطلب التحفيظ وعدم مشروعيته يجعل المطلب معرضا للرفض.

إلى جانب ذلك، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يتولى دراسة الحجج والمستندات المدلى بها من طرف طالب التحفيظ تدعيما لمطلبه، من أجل التأكد من صحتها ومدى كفايتها من أجل الاستناد إليها في إصدار قرار التحفيظ بالقبول أو بالرفض، بالرغم من كون المشرع نص على عدم كفاية الحجج ولم ينص على صحة أو مشروعية الحجج كما هو الحال بالنسبة لمطلب التحفيظ.

<sup>316</sup> . عبد الإله المرابط ، م.س ص 86

<sup>317</sup> - جاء في حيثيات حكم صادر عن المحكمة الادارية بأكادير: "وحيث إن المحكمة ومن خلال اطلاعها على وثائق الملف خاصة الرسالة عدد 715 الموجهة إلى الطاعن من طرف المحافظ تبين لها أن قرار الطعن بإلغاء التحفيظ اتخذ بسبب عدم صحة الطلب لوقوع الملك موضوع المطلب التحفيظ داخل الملك الغابوي المسمى "غابة مسكينة" في نطاق الفصل 96 من قانون التحفيظ ويكون قابلا للطعن أمام المحكمة الابتدائية".

حكم عدد 207 بتاريخ 2008/09/09 ملف عدد 2009/032 منشور ضمن منشورات المنبر القانوني م.س ص 219.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

فقد ألزم المشرع طالب التحفيظ بالإدلاء بالوثائق اللازمة تأييدا لمطلبه طبقا للفصلين 13 و 14 من ظ.ت.ع، ويقوم المحافظ على الأملاك العقارية بمراقبة هذه الوثائق عند تقديم المطلب وعلى طول إجراءات التحفيظ، لكون هذه الوثائق وإن كانت تظهر في البداية بأنها كافية، إلا أن أعمال الإشهار والتحديد قد تظهر عناصر جديدة، وتكشف عن عدم كفاية الوثائق المدلى بها، كأن تظهر أعمال التحديد فرقا شاسعا بين المساحة المصرح بها وتلك التي أظهرها التصميم العقاري، بحيث تصبح المساحة الزائدة بمثابة حق عيني يتعين تبريره بواسطة وثائق ومستندات، ويعتبر الفرق بين المساحة المصرح بها بمطلب التحفيظ والمساحة التي أظهرها المسح العقاري من بين الأسباب الرئيسية التي تقف وراء تجميد مسطرة التحفيظ وتراكم الملفات<sup>318</sup>.

غير أن ميزة قرار الرفض أنه قابل للتجزئة أي أنه يمكن أن ينصب على جزء من المطلب، بحيث أن عدم إدلاء طالب التحفيظ بالحجج المتعلقة بالمساحة الزائدة عن المساحة المصرح بها من أجل إدماجها في مطلب التحفيظ، يجعل قرار الرفض يقتصر على هذه المساحة الزائدة دون المطلب الأصلي المدعم بالحجج والمستندات الكافية والصحيحة، على خلاف الإلغاء الذي لا يقبل التجزئة.

وبالتالي فإن عدم إدلاء طالب التحفيظ بالحجج والوثائق والمستندات الكافية يجعل المطلب معرضا للرفض مادام الملف لم يحل بعد إلى المحكمة للبت في التعرضات<sup>319</sup>، ويتعين على المحافظ على الأملاك العقارية تعليل قرار الرفض وتبليغ طالب التحفيظ به لكي

---

<sup>318</sup> وقد صدرت دورية عن المحافظ العام بتاريخ 7 يناير 1936 دعا فيها إلى ضرورة نشر خلاصة تصحيحية لمطلب التحفيظ في كل الحالات التي يكون فيها الرفض في المساحة يزيد على الربع بالنسبة للمساحة المصرح بها من طرف طالب التحفيظ، ثم أعقبتها دورية ثانية بتاريخ 25 يناير 1936 حث فيها المحافظين على النشر التلقائي للخلاصة التصحيحية إذا تبين للمحافظ انتفاء ضرورة الإدلاء بحجج جديدة حسب قناعته.

انظر عبد الإله المرابط: م.س ص 89

<sup>319</sup> - حكم صادر عن المحكمة الإدارية بأكادير رقم 2005/103 بتاريخ 2005/08/04 في ملف عدد 2005/16 منشور بمجلة المنبر القانوني ندوة بعنوان " العدالة العقارية والأمن العقاري بالمغرب " سلسلة ندوات وأبحاث 2 مطبوعة المعارف الجديدة الرباط 2014 ص 236

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

يمكن من الطعن فيه لكونه قرار غير نهائي، ويمكن الطعن فيه قضائيا أمام المحكمة الابتدائية<sup>320</sup> طبقا لمقتضيات الفصل 37 مكرر من ظ.ت.ع.

وبالمقابل لم يحمل المشرع طالب التحفيظ أي مسؤولية عن قرار الرفض هذا، الناتج عن تقديمه لمطلب التحفيظ بسوء نية أو تقاعسه عن تقديم الحجج الكافية لمطلبه، بل أوجد سببا آخر للتهرب من استكمال مسطرة التحفيظ ولو كان تدخله سلبيا، وغالبا ما تتم هذه العرقلة بسوء نية إضراراً بمصالح الغير أو تهرباً من تعرضات أو لابتزاز الغير أو لاستعماله لمطلب التحفيظ كوسيلة للاحتيال على الآخرين وزرع الثقة في نفوسهم من أجل التعامل معه فقط دون أن تكون له نية الاستمرار في المسطرة وتأسيس رسم عقاري، وقد تكون الغاية من تقديم المطلب تقويت فرصة على المالك الحقيقي للعقار خاصة إذا كان هذا الأخير تتقصه الحجج الكافية لإثبات ملكه، ومادام سيتدخل في مسطرة التحفيظ كمتعرض فإنه هو الملزم بالإثبات وليس طالب التحفيظ.

وذلك ناتج عن اختيارية التحفيظ التي يتمتع بها وحده والمرونة والتساهل التي يتم التعامل بها مع طالب التحفيظ وإن ثبتت سوء نيته، خاصة أن هذه الآليات التي تساعده في التحلل من مطلب تحفيظه هي آليات ذات طابع قانوني، وإن كانت تتعارض مع المقتضى الوارد بالفصل 6 من ظ.ت.ع، والذي ينص على أنه إذا قدم مطلب للتحفيظ فإنه لا يمكن سحبه مطلقا، لهذا يتعين التضييق أكثر من اختيارية التحفيظ في اتجاه التوسيع من الاجبارية، مع التسريع من المسطرة، والضرب على يد كل طالب تحفيظ أراد استغلال مسطرة التحفيظ في الترامي على حقوق الأغيار والاحتيال عليهم عن طريق وضع مقتضيات مدنية وزجرية .

320 - جاء في حيثيات قرار محكمة النقض: " حيث صح ما عاب به الطاعن الحكم المستأنف، ذلك ان القوانين الإجرائية المتعلقة بالاختصاص تطبق بأثر فوري من تاريخ صدورها ولو على القضايا التي لم يصدر بشأنها حكم نهائي، ومن الثابت أن المستأنف عليه التمس إلغاء قرار المحافظ القاضي بالتنشيط على مطلب التحفيظ، وهو ما يندرج ضمن حالات رفض طلب التحفيظ المنصوص عليه في الفصل 37 مكرر من ظهير التحفيظ العقاري كما تم تعديله وتتميمه بالقانون رقم 14.07، والتي ينعقد الاختصاص النوعي بشأن الطعن في القرارات المتخذة بخصوصها للمحكمة الابتدائية خلافا لما نجاه الحكم المستأنف الذي جانب الصواب، فيكون واجب الإلغاء".

القرار عدد 82 الصادر بتاريخ 15 يناير 2015 في الملف الإداري عدد 2014/1/4/3538 منشور بنشرة قرارات محكمة النقض الادارية الجزء الرابع والعشرون عدد 24 مطبوعة الأمنية 2015 ص 18.

**الفقرة الثانية : تكريس الاختيارية لازدواجية النظام في القوانين العقارية الحديثة**  
أضحى الهاجس الذي يورق المهتمين بالمجال العقاري في الآونة الأخيرة هو محاولة تجاوز ازدواجية النظام العقاري، وذلك بجعل جميع العقارات خاضعة لنظام التحفيز العقاري وحده، والتقليص من العقارات غير المحفظة التي أبانت عن عدة مشاكل وسلبيات، خاصة فيما يتعلق بالحيازة والاستحقاق والإثبات، بالإضافة إلى أن مجال الاحتيايل فيها يكون واسعاً، باعتبارها لا تخضع للرسمية بخصوص العقود المرتبطة بها، ولا تمنح ضمانات كافية تشجع على إدماجها في الاستثمار، الشيء الذي يجعل المتعاملين في ظلها يشككون في صحة رسوم الملكية ويدفع المؤسسات المالية المقرضة إلى اتخاذ الحيطة والحذر من جانبها ورفض التعامل على أساسها.

لكن بالرغم من ذلك فقد صدرت قوانين عقارية حديثة نظمت العقار غير المحفظ إلى جانب العقار المحفظ (أولاً)، وجعلت منه وعاء عقارياً لإنجاز المشاريع، وفي مقابل ذلك فقد خصت العقار المحفظ بمزايا لا يستفيد منها العقار غير المحفظ، وذلك من أجل التشجيع على إخضاع العقارات للتحفيز العقاري (ثانياً).

### **أولاً: فلسفة المشرع في التنظيم المتوازي للعقار المحفظ وغير المحفظ**

أمام تزايد الطلب على العقار في مجال التعمير في السنوات الأخيرة، عمل المشرع على إدماج العقار غير المحفظ وتنظيمه إلى جانب العقار المحفظ في بعض القوانين العقارية الحديثة، خاصة منها القانون المتعلق بالملكية المشتركة؛ والقانون المنظم للإيجار المفضي إلى تملك العقار؛ وكذا قانون بيع العقار في طور الانجاز، هذا فضلاً عن مدونة الحقوق العينية، وهو توجه تشريعي قد يظهر في ظاهره بأنه لا يتماشى مع نهج تعميم التحفيز العقاري.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

فقد نص القانون رقم 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة<sup>321</sup> صراحة في مادته الأولى على أن أحكامه تسري على العقارات سواء كانت محفظة أو في طور التحفيظ أو غير محفظة على قدم المساواة.

وهو نفس التوجه الذي سار إليه القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار<sup>322</sup>، الذي وإن كان لم ينص صراحة على شمول إطار تطبيق مقتضياته على العقار غير المحفظ إلى جانب العقار المحفظ، فقد نظم حالة إبرام عقد الإيجار المفضي إلى التملك الوارد على العقار غير المحفظ في الفصل 6 منه<sup>323</sup>.

أما القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقار في طور الانجاز<sup>324</sup>، فقد قام بتنظيم العقار غير المحفظ إلى جانب العقار المحفظ كوعاء عقاري من أجل تنفيذ مشروع البناء، بالرغم من كونه لم ينص على ذلك صراحة، لكن يمكن استنتاجه من خلال تنظيمه لمكونات العقد، فقد نص في الفصل 3-618 على أن العقد يجب أن يتضمن على الخصوص هوية الأطراف المتعاقدة، الرسم العقاري الأصلي للعقار المحفظ موضوع البناء أو مراجع ملكية

---

<sup>321</sup> . القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 الصادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) المنشور ج.ر عدد 5054 بتاريخ 2 رمضان 1423 (7 نوفمبر 2002)، ص 3175.

<sup>322</sup> . القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.202 الصادر في 16 من رمضان 1424 (11 نوفمبر 2003) منشور ج.ر عدد 5172 بتاريخ فاتح ذي القعدة 1424 (25 ديسمبر 2003)، ص 4375.

<sup>323</sup> - نصت المادة 6 منه على أن : "إذا كان العقار غير محفظ، تسجل نسخة من عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار بسجل خاص يمكك بكتابة الضبط لدى المحكمة الابتدائية بالدائرة التي يوجد بها العقار وتودع النسخة المذكورة لدى نفس الكتابة".

<sup>324</sup> . القانون رقم 44.00 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.309 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)، الجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 2 رمضان 1423 (7 نونبر 2002)، ص 3183. الذي تمم بمقتضى المادة الأولى منه مقتضيات الفرع الرابع، الباب الثالث (في بعض أنواع خاصة من البيوع) من القسم الأول من الكتاب الثاني لظهير 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون للالتزامات والعقود؛

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

العقار غير المحفظ مع تحديد الحقوق العينية والتحملات العقارية الواردة على العقار وأي ارتفاع آخر عند الاقتضاء .

وبالتالي فإنه باستقراء هذه القوانين، خاصة المواد المذكورة، يتبين بأنها تركز اختيارية التحفيظ وحرية الأشخاص في التعامل بالعقارات المحفوظة أو غير المحفوظة على حد سواء .

أما مدونة الحقوق العينية، فقد جاءت من أجل إقرار وحدة المفاهيم، ووحدة القاعدة، ووحدة الآجال، وتوحيد مقتضيات المتعلقة بالحقوق العينية سواء الواردة على العقارات المحفوظة أو غير المحفوظة، وذلك تحقيقا للمساواة في الأحكام التي تنظم الحق العيني محظا كان أو غير محفظ، إلا في حالة وجود مقتضيات متعارضة في تشريعات خاصة بالعقار .

والغاية من ذلك هو بعث الطمأنينة في نفوس المتعاملين بالعقار، واختصار الوقت عند الفصل في المنازعات، وتوحيد الاجتهادات القضائية الصادرة بشأنها، مما سيساهم في تفعيل دور الملكية العقارية في مسار التنمية.

وقد تساءل البعض<sup>325</sup> حول ما إذا كان هذا التوجه لإدماج العقار غير المحفظ في هذه القوانين يدل على نوع من الارتباك الذي ينم عن شيء من الارتجالية في تعامل الدولة مع مسألة التحفيظ العقاري في علاقتها بالتعمير من جهة، وعن غياب رؤية استراتيجية واضحة المعالم من جهة أخرى؟

فقد كان هدف واضعي هذه القوانين عندما نظموا العقار غير المحفظ في التشريعات العقارية الحديثة، مد الوحدات العقارية بالرصيد العقاري الكفيل بإعداد العرض الملبي للطلب،

<sup>325</sup> . عبد الواحد الادريسي وأحمد مالكي : " التحفيظ العقاري في سياسة التعمير على ضوء التوجهات الراهنة" مقال منشور بالمجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن أعمال الندوة الوطنية التي نظمها مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية مراكش يومي 18 و 19 أبريل 2008 تحت عنوان " سياسة التحفيظ العقاري في المغرب" ص109.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وإضافة الليونة إزاء تناقص عرض العقارات المحفظة<sup>326</sup> مقارنة بالعقار غير المحفظ الذي يشكل نسبة مهمة من الرصيد العقاري، فكان من اللازم ألا تبقى في منأى عن التنظيم في القوانين العقارية الحديثة، من أجل إدماجها في عجلة الاستثمار في انتظار توسيع نطاق التحفيظ العقاري وتعميمه ليشملها بشكل أسرع.

وبالرغم من ذلك فقد حاولت هذه التشريعات تخصيص العقار المحفظ ببعض المزايا الناتجة عن طبيعتها والتي تتميز بها عن العقار غير المحفظ.

### ثانيا : تخصيص العقار المحفظ بمزايا خاصة في القوانين العقارية الحديثة

إن القوانين العقارية المنظمة للعقار غير المحفظ إلى جانب العقار المحفظ، قد خصت العقار المحفظ بمقتضيات تعكس مميزاته وتكرس مبادئ التحفيظ العقاري.

ذلك أن أول ما يميز العقار المحفظ عن العقار غير المحفظ هو الرسم العقاري، الذي يسهل الوصول إليه والإطلاع على الوضعية القانونية والمادية للعقار، ويسهل بذلك الإطلاع على نظام الملكية المشتركة، وعقد الإيجار عندما يتعلق الأمر بعقار في إطار القانون رقم 51.00 وإجراء التقييدات اللازمة حفاظا على الحقوق.

في مقابل الإيداع بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية التي يوجد العقار بدائرة نفوذها كلما تعلق الأمر بعقار غير محفظ، إذ يتعين إيداع الوثائق المتعلقة به بحسب الإطار الذي يستثمر فيه العقار، كنظام الملكية المشتركة<sup>327</sup>، ودفتر التحملات المتعلقة بالبناء وتسجيل دفتر التحملات والتصميم المعياري وتصاميم الاسمنت المسلح إن وجد طبقا للفصل 618.4

<sup>326</sup> . محمد بونبات : " مخاطر التراجع عن المادة 5 من القانون رقم 25.90 " مقال منشور بالمجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن " م.س ص 125

<sup>327</sup> . ويعتبر نظام الملكية المشتركة حجة وسندا قانونيا في مواجهة المالكين والغير على ما يتضمنه من حقوق والتزامات وتحديد الأجزاء المشتركة والخاصة وكذا تحديد الغرض المعدة له هذه الأجزاء، كما يمكن أن يواجه به كل مالك يتملص من المساهمة في التحملات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة إذ يعتبر إشهار النظام الأساسي وتعديلاته في المحافظة العقارية ضمانا لعدم تحريف بنوده وأيضا لسريان مختلف التعديلات اتجاه الملاك والغير .

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

من قانون 44.00 وكذا عقد الإيجار طبقا للمادة 6 من القانون 51.00، والغاية من الإيداع هو اكتساب الوثائق المودعة حجية في الاثبات، وتمكين كل من يهمله الأمر من الاطلاع عليها.

ويتمتع كذلك مشتري العقار المحفظ في إطار القانون رقم 44.00 بحق إجراء تقييد احتياطي بناء على العقد الابتدائي، من أجل الحفاظ المؤقت على حقوقه بشرط موافقة البائع طبقا للفصل 10 . 618، وهي إمكانية لا يستفيد منها مشتري العقار غير المحفظ .

كما ميز المشرع في انتقال ملكية العقار الخاضع لقانون 44.00 بين العقار المحفظ والعقار غير المحفظ، إذ لا تنتقل ملكية الأجزاء المباعة إلى المشتري إلا من تاريخ إبرام العقد النهائي أو صدور الحكم النهائي في الدعوى سواء كان العقار غير محفظ أو في طور التحفيظ، أما إذا تعلق الأمر بعقار محفظ فإن الملكية تنتقل بعد التقييد النهائي للعقد أو الحكم في الرسم العقاري طبقا للفصل 618-20.

وبناء على ذلك فإنه إذا كان يعاب على قانون الملكية المشتركة، وقانون الإيجار المفضي إلى تملك العقارات، وكذا قانون بيع العقار في طور الانجاز، أنهم نظموا العقار غير المحفظ إلى جانب العقار المحفظ، واعترفوا به كوعاء عقاري مشابه للعقار المحفظ، فإنه قد خص هذا الأخير ببعض المقتضيات المستمدة من ظهير 12 غشت 1913، غير أن هذه المقتضيات اتسمت بالضعف إذ لا نلمس فيها ما يشجع المواطن على تحفيظ عقاره قبل إخضاعه لهذه الأنظمة عكس ما عليه الحال بالنسبة لمدونة الحقوق العينية.

فمدونة الحقوق العينية سعت من خلال بعض مقتضياتها إلى التشجيع على اللجوء إلى تحفيظ العقار، وذلك بمنح صاحب العقار المحفظ بعض الامتيازات والتسهيلات.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

فباستقراء مدونة الحقوق العينية يظهر الفرق الجوهرى بين العقار المحفظ والحقوق الواردة عليه والعقار غير المحفظ، بعد إبراز أهم مشكل يعيق هذه العقارات والمتمثل في الحيابة، إذ يكفي القول بأن العقار المحفظ لا يكتسب بالحيابة، ليعطي لكل مالك حافزا لتحفيظ عقاره من أجل حمايته، وكذلك الأمر بخصوص التصييص على الأثر الإنشائي للقييد بالرسم العقاري في مقابل إيداع الوثائق المتعلقة بالعقار غير المحفظ بسجل يتواجد بالمحكمة الابتدائية .

أما بخصوص إثبات الحيابة في عقود التبرع خاصة ما يتعلق بالهبة، فإن المادة 274 من مدونة الحقوق العينية أعفت الموهوب له من الحيابة الفعلية للعقار الموهوب بمجرد إدراجه لمطلب تحفيظه، في حين تشترط الحيابة المادية للعقار الموهوب إذا كان غير محفظ.

وكذلك الأمر بخصوص أجل شفعة العقار إذ أنه عندما يتعلق الأمر بعقار محفظ فإن حق الشفعة يسقط بمضي سنة كاملة من تاريخ التقييد، أما إذا تعلق الأمر بعقار غير محفظ فإن أجل السنة يبتدىء من تاريخ العلم بالبيع طبقا للمادة 304 من المدونة، وبالتالي فإن استقرار المعاملات يكون مهددا كلما تعلق الأمر بعقار غير محفظ على خلاف العقار المحفظ، بل إن م.ح.ع قد جعلت التصرفات الناقلة للملكية أو الحق العيني أو المنشئة لهذا الحق التي أجزاها المشفوع من يده على الحصة المشفوعة عندما يتعلق الأمر بعقار غير محفظ باطلة طبقا للمادة 310 من المدونة.

وكذلك الأمر بخصوص الرهن الحيازي إذ أنه عندما يتعلق الأمر بعقار غير محفظ، فيجب أن تتم معاينة حوز الملك المرهون بشكل وجوبي تحت طائلة البطلان طبقا للمادة 147 من المدونة، على خلاف العقار المحفظ الذي أخضعه لمقتضيات الرهن الرسمي طبقا

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

للمادة 145 من المدونة والذي لم يربطه بالشرط المذكور، بل جعله يقيد بكيفية منتظمة في الرسم العقاري لكي يحافظ على رتبته.

إن الحديث عن التشريعات العقارية يفرض التطرق إلى قانون التجزئات العقارية بالنظر لأهميته وأهمية المقتضيات المنظمة للعقار موضوع التجزئة خاصة في مجال التحفيظ العقاري، فهو القانون الحديث الوحيد الذي فرض أن يكون العقار موضوع التجزئة عقارا محظا أو على الأقل في طور التحفيظ، وفي هذه الحالة لا بد أن ينصرم الأجل الخاص بالتعرضات دون ورود تعرض على المطلب طبقا لمقتضيات المادة 5 من القانون رقم 25.90.

وبالتالي فالقانون المتعلق بالتجزئات العقارية كان موقفا في نصه الصريح على اعتماد العقار المحفظ دون العقار غير المحفظ في إحداث التجزئات العقارية، بالنظر للضمانات التي يتميز بها العقار المحفظ وبالنظر لأهمية مشروع التجزئة<sup>328</sup>.

أما بخصوص القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير فقد حدد شروطا لمنح رخصة البناء التي تعد من بين رخص التعمير ومن أهم تطبيقات قانون التعمير، باعتبارها إحدى الأدوات الرئيسية التي سنها المشرع ونظمها، وذلك حتى تكون هناك مراقبة مباشرة وفعالة على مجال التعمير وفق التنظيم الذي سبق أن تم وضعه في إطار تصميم التهيئة بالنسبة للمدن، وتصميم التنمية بالنسبة للمناطق القروية<sup>329</sup>، فالمشرع المغربي اشترط الحصول على هذه الرخصة قبل إحداث أي بناية أو إدخال تغييرات على المباني القائمة، معتبرا إحداث المباني من دون التوفر على رخصة البناء مخالفة معاقب عليها، ويختص رؤساء المجالس

<sup>328</sup> . تم التطرق لشرط التحفيظ في إطار قانون 25.90 المتعلق بالتجزئة العقارية في المطلب الأول من المبحث الثاني من الفصل الأول من الباب الثاني أدناه.

<sup>329</sup> . محمد محجوبي : " قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية" مطبعة دار النشر المغربية الطبعة الثانية 2011 ص

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الجماعية بدور كبير في مجال تسليم رخص البناء بعد استشارة ومساعدة جهات إدارية أخرى.

غير أن مشروع التعمير بالرغم من أهمية رخصة البناء في مجال التعمير، فإنه لم يجعل من الشروط الواجب توفرها من أجل الحصول على رخصة البناء ثبوت تحفيظ العقار محل البناء أو مجرد تقديم مطلب تحفيظ ومرور أجل التعرض دون وجود تعرض عليه، على غرار القانون المتعلق بالتجزئات العقارية، في الوقت الذي يعد فيه هذا الشرط ضماناً أساسية، خاصة وأن أهمية هذه الرخصة تتجلى في كونها إحدى وسائل تقييد حق الملكية العقارية، وما تقتضيه من إخضاع هذا الحق للمراقبة المسبقة للبناء، وعدم ممارستها إلا في نطاق النصوص القانونية الجاري بها العمل.

وبالتالي ألا يعد إخضاع العقار لنظام التحفيظ العقاري الطريقة المثلى لتحسين حق الملكية وحمايته، ألا يعد ظهير 12 غشت 1913 من القوانين المعمول بها في مجال العقار والأجدر بالاحترام والاعتبار إلى جانب باقي القوانين بالنظر للضمانات التي يتوفر عليها؟

إذ أن من شأن إنشاء أبنية على عقارات محفظة، أن يضمن استقرار الملكية ويسهل على الجهات المختصة مراقبتها والتثبت من ملكيتها قبل منح رخصة البناء، وتغادي أي نزاع لاحق عند إنشاء البناء.

نخلص إذن إلى أن جميع هذه القوانين المذكورة قد صدرت بعد ظهير 12 غشت 1913، غير أن المشرع عند صياغته لبعض مقتضياتها لم يرقم باستحضار مقتضيات ظهير 1913 بشكل كاف وفعال.

فكان على المشرع أن يؤهل المنظومة القانونية العقارية مجتمعة من أجل إبراز مميزات العقار المحفظ في مقابل العقار غير المحفظ، بجعلها مساهمة كذلك في التشجيع على التحفيظ، وجعل إرادة المتعامل بالعقار تتوجه لتحفيظ عقاره، بالرغم من إمكانية إنشاء

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

---

مشروعه على عقار غير محفظ، لكي يستفيد من مميزات العقار المحفظ وتسهيل التعامل به، وبالتالي ضرورة إصدار نصوص قانونية متناغمة فيما بينها وتدعيما لعلاقة التحفيز العقاري بالتعمير في إطار السياسة العقارية التي تتهجها الدولة.

## الباب الثاني :

### اجبارية التحفيظ دعامة أساسية للتعيم

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ظل المشرع منذ إقراره لنظام التحفيظ العقاري يسعى إلى توسيع نطاق تطبيقه على جميع العقارات ببلادنا، بالرغم من كون الأصل فيه أنه اختياري، مما أدى إلى خلق ازدواجية في النظام العقاري بين نظام العقارات المحفظة ونظام العقارات غير المحفظة، ومن جهة أخرى يتميز النظام العقاري ببلادنا بتنوع هياكله، فإلى جانب الملكية الخاصة التي تشكل حوالي 75 % من الوعاء العقاري الوطني<sup>330</sup>، نجد أملاك الدولة العامة والملك الخاص للدولة، والملك الغابوي، وأملاك الجماعات الترابية، والأراضي السلالية، وأراضي الجيش، والأملاك الوقفية، ومع أن هذا التعدد لا يمثل إشكالا في حد ذاته، إلا أن طريقة تدبيره تتطوي على مجموعة من الإكراهات التي تؤثر على تأمين الوضعية القانونية لهذه الهياكل العقارية المتعددة، وتعبئتها وإدماجها في التنمية.

إذ يخضع كل صنف من هذه العقارات إلى مقتضيات خاصة، والتي تعتبر أسبق وجودا واستمرارا من نظام العقارات المحفظة<sup>331</sup>، وتسعى مجتمعة إلى هدف واحد، هو خلق نوع من الثقة والاستقرار في المعاملات العقارية وحماية المكتسبين للحقوق العينية العقارية<sup>332</sup>، وقد أدى هذا التنوع إلى تعدد القوانين المطبقة على العقارات وتعدد المتدخلين في المجال العقاري، مما يعيق تعميم نظام التحفيظ العقاري.

لذلك تم اعتماد أسلوب التدرج في التقليل من مجال هذه الإختيارية، وذلك بوضع مقتضيات قانونية خاصة لهذه الهياكل العقارية، من أجل إخضاعها لنظام التحفيظ العقاري، وفق مساطر تحفيظ خاصة ومميزة، عن طريق إقرار إجبارية تحفيظها إما بمقتضى نصوص

---

330 - التقرير التركيبي حول واقع قطاع العقار بالمغرب المتعلق بالمناظرة الوطنية حول " السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية" المنظمة من طرف رئاسة الحكومة بمدينة الصخيرات بتاريخ دجنبر 2015 ص 6 منشور بالموقع الالكتروني <http://www.assisesfoncier.ma> اطلع عليه بتاريخ 5 مارس 2016 على الساعة 23:30.

331 - محمد خيري : " قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي " م.س ص 70.

332 . محمد خيري : " العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي " م.س ص 9.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

خاصة أو بمقتضى ظهير التحفيظ العقاري ، وذلك بالنظر لأهميتها وخصوصيتها وضرورة حمايتها من خلال تحصينها عن طريق التحفيظ وتأسيس رسوم عقارية لها وفق مسطرة مناسبة لطبيعتها.

وقد تم بلورة هذا التوجه في مساطر خاصة للتحفيظ الاجباري، منها تلك التي تخص المناطق الفلاحية، من خلال مسطرة التحفيظ الجماعي ومسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض، بمقتضى نصوص خاصة، ومنها تلك المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري خاصة الفصل 7 منه الذي تم بمقتضاه إقرار الإلزامية في التحفيظ كاستثناء في حالات معينة، والفصول 1-51 إلى 19-51 التي أضيفت إلى ظهير 12 غشت 1913 بمقتضى التعديل الذي تم وفقا للقانون رقم 14.07 المعدل والمتمم لظ.ت.ع، والمنظم لمسطرة التحفيظ الإلزامي، وهذه المقتضيات تشكل التأسيس الصريح للتوسع في اعتماد المشرع للإلزامية في التحفيظ من خلال وضعه لمسطرة متكاملة، متجاوزا مجرد التنصيص على الحالات الاستثنائية أو الإحالة على القوانين الخاصة، والغاية من ذلك هو تحقيق تعميم التحفيظ العقاري على مجموع التراب الوطني بمقتضى مساطر حديثة ومطورة تطبق في المجال القروي والحضري على حد سواء.

والغاية من هذه المساطر هو تحقيق تعميم لنظام التحفيظ العقاري، الذي فرضه واقع العقار والسياسة العقارية المعتمدة في البلاد، والقيمة الاقتصادية والاجتماعية التي يتميز بها العقار المحفظ في ظل التنمية التي تشهدها بلادنا، والتي تساهم في جلب الاستثمارات.

ولأجل ذلك فقد سعى المشرع إلى إعداد أراضية قانونية مناسبة لتحقيق هذا التعميم من خلال وضع ترسانة تشريعية حديثة، تسهل وضع استراتيجية فعالة يعهد بتنفيذها للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، باعتبارها الجهة الوصية على التحفيظ العقاري، والتي سيفرض عليها هذا الوضع تجنيد جميع إمكانياتها المادية والتقنية

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

---

والبشرية للعمل على تطبيق هذه الاستراتيجية، وفق برامج دقيقة يتم وضعها بعد ضبط ملكية العقارات المتواجدة فوق التراب الوطني، وتدعيم وتدبير الموارد التي تتوفر عليها الوكالة، وذلك كله من أجل وضع تصور واقعي لاستراتيجية تعميم التحفيز العقاري، هذا التصور الذي ينبني على دراسة للمراحل التي مر منها تعميم التحفيز العقاري من خلال التدرج في إقرار إجباريته.

وبناء على ذلك سيتم تقسيم هذا الباب إلى فصلين، يخصص الأول بدراسة توسيع نطاق تطبيق إجبارية التحفيز العقاري من أجل الرفع من وثيرة التحفيز، وسيخصص الثاني لبسط التصور الواقعي لاستراتيجية تعميم نظام التحفيز العقاري.

## الفصل الأول :

# توسيع نطاق الإلجبارية من أجل الرفع من وتيرة التحفيز

أبانت اختيارية التحفيز العقاري سواء الفردي أو الجماعي، في إطار ظهير ظ.ت.ع أو في إطار ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بالتحفيز الجماعي، عن تأثيرها السلبي والمباشر على التشجيع على التحفيز العقاري، وساهمت في ضعف وتيرة التحفيز وعرقلة تعميمه على جميع العقارات بالبلاد، وقد اتفق الباحثون في عدة مناسبات علمية<sup>333</sup> على أن تعميم التحفيز العقاري، وبالتالي تجاوز ازدواجية النظام العقاري بالبلاد، رهين بالقضاء على الاختيارية.

إلا أن هذا المبدأ ليس مطلقاً، بل ترد عليه بعض الاستثناءات القانونية بمقتضى الفصل 7 من ظ.ت.ع الذي تم نسخه وتعويضه بمقتضى القانون رقم 14.07، حيث أقر بإلجبارية التحفيز العقاري<sup>334</sup>، وحدد حالات يكون فيها التحفيز إجبارياً، ووسع من نطاقها بعد أن كانت محصورة في حالة تقويت أملاك الدولة أو معاوضتها ومعاوضة عقارات محبسة تحبباً عمومياً كما كان منصوصاً عليه في الفصل 7 في صيغته قبل التعديل.

<sup>333</sup> .مولاي عبد السلام الشكري : "حالات إجبارية التحفيز العقاري - نموذج المجال العمراني- " مقال منشور بالمجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن، عدد بعنوان سياسة التحفيز العقاري في المغرب، أشغال الندوة الوطنية المنظمة بمختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية مراكش يومي 18 و19 أبريل 2008، العدد 50 سنة 2008 ص 970

حميد الربيعي : " استراتيجية تعميم التحفيز العقاري... " م.س.ص 47.

محمد الوكاري : " العقار بين الازدواجية وتعدد الأنظمة ومتطلبات التنمية الحضرية" أشغال الندوة الوطنية حول الأنظمة العقارية في المغرب المطبوعة الوطنية مراكش الطبعة الأولى 2003 ص 253.

<sup>334</sup> - ينص الفصل 7 من ظ.ت.ع على أن: "يكون التحفيز إجبارياً في الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة، وفي المناطق التي سيتم فتحها لهذه الغاية بقرار يتخذه الوزير الوصي على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بناء على اقتراح من مديرها..."

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وبعد تعديل هذا الفصل بمقتضى القانون رقم 14.07 أصبحت حالات إجبارية التحفيظ غير محصورة في هاتين الحالتين فقط، بل تشمل جميع الحالات التي يتم النص عليها في قوانين خاصة وكذا العقارات المتواجدة في مناطق التحفيظ الاجباري، وهذا يفيد توجه المشرع نحو توسيع حالات التحفيظ الإجباري في مقابل التضييق من اختيارية التحفيظ، خاصة عندما نص على فتح مناطق التحفيظ الإجباري.

وبالتالي فإن المشرع بدأ في اتباع استراتيجية تدريجية في الأخذ بإجبارية التحفيظ العقاري ولو على مستوى ضيق ومحدود في بعض الهياكل العقارية الخاصة وفي مساطر خاصة للتحفيظ، تكريسا منه لإجبارية التحفيظ في بعض المناطق الهامة ولغايات حمائية للعقار المعني من جهة، واستثمارية من جهة ثانية، إلى أن برزت غايته بشكل واضح ومباشر عن طريق فرض الإجبارية بشكل صريح بمقتضى القانون رقم 14.07 المعدل والمتمم لظهير 12 غشت 1913، بعد أن تبين بأن النتائج التي تم تحقيقها من حيث وتيرة التحفظ لا ترقى إلى مستوى الطموحات، وظهرت الحاجة إلى الرفع من هذه الوتيرة، فجاءت مقتضيات الفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول من ظهير التحفيظ العقاري لتنظم التحفيظ الاجباري من خلال مسطرة دقيقة وسريعة.

وبالرغم من كون حالات التحفيظ الإجباري غير محصورة وتبقى قابلة للزيادة والنقصان بمقتضى قوانين خاصة، فإن ذلك لا يمنع من تعداد أهم حالات التحفيظ الإجباري المقررة في ظ.ت.ع وفي القوانين الخاصة، والمتمثلة في التحفيظ في حالة تقويت أو معاوضة عقار من أملاك الدولة الخاصة<sup>335</sup> أو الأملاك الحبسية، والتحفيظ بناء على أمر

---

<sup>335</sup> . فالمشرع لم يحدد مفهوم قانوني لملك الدولة الخاص واقتصر على وضع عدد من النصوص التنظيمية اللازمة لتسيير وتدبير هذا الملك وكذا تنظيم مختلف مكوناته، في حين عرفه بعض الفقه بأنها مجموع العقارات والمنقولات التي تملكها الدولة دون أن تكون مخصصة للعموم وبعبارة أخرى جميع الحقوق المرتبطة بحق الملكية أي نفس الحقوق المترتبة للأفراد على ممتلكاتهم الخاصة، وبالتالي يمكن للدولة أن تجري عليها ما تشاء من تصرفات من بيع وكراء وتبادل.

كما نصت المادة الأولى من مشروع القانون رقم 80.15 بمثابة مدونة الملك الخاص للدولة المؤرخ في 10 نونبر 2015 على مايلي: " تعتبر ملكا خاصا للدولة، الأموال والحقوق العقارية أو المنقولة التي لا تدخل ضمن الملك العمومي أو الملك الغابوي للدولة".

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

من المحكمة أثناء إجراءات الحجز العقاري الفصل 8 من الظهير<sup>336</sup>، والتحفيظ في حالة التعرض على التحديد الإداري لأملك الدولة الخاصة، وتحفيظ الأراضي الجماعية في حالة تحديدها أو تقسيمها<sup>337</sup>، وتحفيظ التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات<sup>338</sup>، والتحفيظ الاجباري في إطار عملية ضم الأراضي الفلاحية وفق ظهير 1962، والتحفيظ في حالة نزع ملكية عقار غير محفظ من أجل المنفعة العامة، والتحفيظ

انظر : حياة البجدياني ومحمد الأعرج ونجيب جيري : " أملاك الدولة بين دواعي تدوين القواعد والأحكام التشريعية وإشكالات التمويل غير الجبائية" الأنظمة العقارية بالمغرب 2 منشورات مجلة الحقوق الإصدار 27 سنة 2015 دار نشر المعرفة ص 48.

336 - نص الفصل 8 من ظهير التحفيظ العقاري على أنه : " يكون التحفيظ كذلك إجباريا عندما تأمر به المحاكم المختصة أثناء متابعة إجراءات الحجز العقاري في مواجهة المحجوز عليه."

لم يعرف المشرع المغربي الحجز العقاري غير أن أحد الفقهاء عرفه بأنه وضع المال تحت يد القضاء ومنع مالكه من التصرف فيه إضرارا بحقوق الدائنين الحاجزين باعتباره ضمانا عاما للدائنين. انظر حسن فتوح : " التقييد الاحتياطي وعلاقته بالحجوز والإنذارات العقارية" المطبعة والوراقة الوطنية مراكش الطبعة الأولى 2008 ص 88. تجدر الإشارة إلى أنه في ظل قانون المسطرة المدنية لم يعد بإمكان رئيس المحكمة الابتدائية بصفته مشرفا على التنفيذ -أو القاضي المكلف بمتابعة إجراءات التنفيذ- تعليق بيع العقار المحجوز على إنجاز التحفيظ العقاري بعد أن تم إلغاء أحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 344 من ق.م.م التي كانت تعطي لرئيس المحكمة في حالة ما إذا كانت ملكية المدين للعقار غير ثابتة إمكانية إخضاع العقار لنظام التحفيظ العقاري بموجب تعديل القانون المذكور سنة 1974.

انظر عبد العالي حفيظ : " إجراءات البيع الجبري للعقار المحجوز في القانون المغربي" مطبعة دار القلم لرباط الطبعة الأولى 2012 ص 230 و 231.

337 . الأراضي السلالية هي أراضي مخصصة للرعي أو الحرث تنتفع به الجماعة إما على شكل قبائل أو دواوير أو غيرها من الجماعات بصفة مشتركة وهي لا تقبل التقويت ولا الحجز ولا التقادم، إلا أنه يمكن تحديدها وقسمة الانتفاع بها طبقا لظهير 6 فبراير 1963، وفي هذه الحالة يكون التحفيظ إجباريا في اسم الجماعة قبل التقسيم ويتأسس الرسم العقاري في اسم الجماعة. ويجوز لمن له مصلحة التعرض على التحديد.

محمد خيري : " العقار وقضايا التحفيظ العقاري ... " م.س ص 134.

. عبد القادر بوبكري : " التعرض على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، إشكالاته القانونية والعملية" مقال منشور بكتاب أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016 بعنوان العقار والتعمير والاستثمار، الجزء الأول الطبعة الأولى مطبعة المعارف الجديدة ص 260.

338 - انظر المادة 5 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجمعات السكنية وتقسيم العقارات القاضي بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) منشور بالجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 880.

الاجباري للعقارات المتواجدة بمناطق المفتوحة للتحفيظ الإجباري طبقا للفصول 51-1 إلى غاية 51-19 من ظ.ت.ع.

وعليه فإن تناول هذا الفصل بالدراسة سيتم من خلال الوقوف على ارتباط تنمية وتحسين وتقوية وضعية العقار في بعض الهياكل العقارية الخاصة بتحفيظها بشكل إجباري (المبحث الأول)، والوقوف على فعالية التحفيظ الاجباري في الرفع من وتيرة التحفيظ في أفق تحقيق تعميم لنظام التحفيظ العقاري على جميع العقارات ببلادنا وفق تصور شامل لاستراتيجية التعميم (المبحث الثاني).

### المبحث الأول :

## ارتباط تنمية بعض الهياكل العقارية الخاصة بتحفيظها

### إجباريا

يتميز النظام العقاري المغربي بتعدد وتنوع هياكله، إذ يتكون من الملك العام للدولة<sup>339</sup> وأملاك الدولة الخاصة، ونظام الأوقاف أو الأحباس، ونظام أراضي الجموع أو الأراضي السلالية، ونظام أراضي الكيش، بالإضافة إلى الأملاك الخاصة، ويتميز كل واحد من هذه الهياكل العقارية بتنظيم قانوني خاص به.

وبالنظر لأهمية هذه الهياكل العقارية وأهمية الرصيد العقاري الذي ينضوي تحتها، فقد اهتم المشرع بحمايتها من خلال تثبيت وضعيتها القانونية والمادية، وذلك بإخضاعها لنظام التحفيظ العقاري بشكل إجباري وفق قواعد خاصة ومتميزة عن القواعد العامة، من أجل تنميتها وإدماجها في عجلة الاستثمار وجعلها أرضية مناسبة لتنفيذ المشاريع الاجتماعية والتنمية.

<sup>339</sup> . يعد ظهير فاتح يوليوز 1914 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 62 الصادر بتاريخ 10 يوليوز 1914 ص 275 الإطار التشريعي المنظم للملك العام للدولة.

غير أن خصوصية بعض هذه الهياكل العقارية، جعلت حمايتها وتصنيفها وضعيتها القانونية والمادية رهين باعتماد آلية التحديد الإداري كمرحلة سابقة على عملية التحفيظ العقاري، تحقيقا للدقة والسرعة (المطلب الأول)، في حين تم تخصيص أنظمة عقارية أخرى بمقتضيات مميزة، بالنظر لخصوصيتها الوظيفية، وباعتبارها أرضية مناسبة للاستثمار، مما فرض تحفيظها بشكل إجباري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول :

#### تصنيف وضعية عقارات الدولة بتحديدتها وتحفيظها

تستفيد الدولة من رصيد عقاري هام، يدخل في إطاره أملاك الدولة الخاصة والأملاك الغابوية وأراضي الجماعات السلالية وأراضي الكيش، إذ تبلغ مساحتها الإجمالية ما يناهز مليوناً و700 ألف هكتار<sup>340</sup>، لهذا سعت الدولة لحماية وصيانة هذا الرصيد العقاري من الترامي عليه من جهة، وإدماجه في عجلة الاستثمار من جهة أخرى<sup>341</sup>، ومن أجل ذلك اعتمدت التحديد الإداري كآلية قانونية من أجل تصنيف وضعيتها المادية والقانونية، وفقاً لمسطرة خاصة تختلف بحسب طبيعة العقار موضوع التحديد تمهيدا لتحفيظها (الفقرة الأولى).

<sup>340</sup> . موزعة ما بين أملاك حضرية وشبه حضرية وقروية، وتمثل العقارات العارية نحو 89 % من هذا الرصيد في حين أن 11 % المتبقية مبنية.

إحصائيات واردة بالتقرير التركيبي حول واقع قطاع العقار بالمغرب المتعلق بالمناظرة الوطنية حول " السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية" المنظمة من طرف رئاسة الحكومة بمدينة الصخيرات بتاريخ دجنبر 2015 منشور بالموقع الإلكتروني <http://www.assisesfoncier.ma> اطلع عليه بتاريخ 5 مارس 2016 على الساعة 23:30.

<sup>341</sup> . وهذه الأهمية والخصوصية التي تتميز بها أملاك الدولة الخاصة هي التي جعلت وزارة الاقتصادية والمالية تتقدم بمشروع قانون رقم 80.15 بمثابة مدونة للملك الخاص للدولة، بتاريخ 10 نونبر 2015.

إلا أن تحديدها الإداري لا يحقق لوحده هذه التصفية، ولا يغني عن إخضاعها للتحفيظ العقاري<sup>342</sup> تطبيقا لظهير 12 غشت 1913، سواء عند التصرف فيها أو عند التعرض على عملية التحديد (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى : التحديد الإداري لأملك الدولة تمهيدا لتحفيظها

يقصد بالتحديد الإداري " مجموعة من العمليات القانونية والفنية في آن واحد، تهدف إلى ضبط الوضعية القانونية لحالة العقار، من حيث وضع اليد، أو الحقوق التي يشملها، وتحديد العقار من حيث المساحة والشكل الهندسي الأفقي والعمودي، مع تحديد موقعه ومركزه على السطح المخصص لتلك المنطقة الواقع بها، مع بيان مكوناته ومشمطاته الكاملة"<sup>343</sup>.

ويعد نظام التحديد الإداري من بين الوسائل المتخذة من طرف الدولة من خلال الإدارة المختصة، لتطهير الوضعية القانونية لأملكها الخاصة، وتصفية كل منازعة حولها، وذلك بتحديد معالم حدود عقاراتها بشكل دقيق.

إذ يتم سلوك هذه المسطرة من أجل تثبيت حقوق الدولة على العقارات التي تدخل في ملكيتها الخاصة، والتي لم تخضع بعد للتحفيظ وفق ظهير التحفيظ العقاري، حماية لها من الترامي عليها من طرف الغير وذلك بمقتضى مسطرة خاصة.

<sup>342</sup> . بلغت نسبة العقارات التابعة لأملك الدولة المحفوظة 54% بينما تناهز نسبة العقارات الموجودة في طور التحفيظ 40% وتبلغ نسبة العقارات غير المحفوظة 6% فقط.

إحصائيات واردة بالتقرير التركيبي حول واقع قطاع العقار بالمغرب منشور بالموقع الإلكتروني <http://www.assisesfoncier.ma> مرجع سابق اطلع عليه بتاريخ 5 مارس 2016 على الساعة 23:30.

<sup>343</sup> . محمد العايش صغيري : " أراضي الجماعات السلالية بين الواقع والآفاق " رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار كلية الحقوق بوجدة السنة الجامعية 2008/2009 ص 74.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وعند استقراء القوانين المتعلقة بالأنظمة العقارية الخاصة يتبين أن أملاك الدولة الخاصة - وكذا الأملاك الغابوية<sup>344</sup> - والأراضي السلالية غير المحفظة تخضع بالضرورة لمسطرة التحديد الإداري، وذلك من أجل تطهير الوضعية القانونية لهذه الأملاك وتجنب كل منازعة مع الجيران من خلال تحديد معالم حدود عقاراتها بشكل دقيق<sup>345</sup>.

إذ أن أراضي الجموع أو ما يسمى بالأراضي السلالية من الأصناف العقارية التي تكتسي أهمية بالغة، بالنظر إلى الرهانات المرتبطة بها من الناحية الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، إذ تعيش بها منذ القدم جماعات سلالية لها وزن كبير في البنية الديمغرافية القروية، وتلعب دورا متميزا في التوازن الاجتماعي، وهي أراضي تعود ملكيتها إلى جماعات سلالية تتكون من القبائل والفخدات والدواوير، ويتمتع أفرادها بجميع حقوق الانتفاع عليها، ويعد ظهير 27 أبريل 1919<sup>346</sup> بشأن تنظيم الوصاية الإدارية<sup>347</sup> على الجماعات وضبط

<sup>344</sup> - نخص حديثنا بالملك الخاص للدولة دون الملك الغابوي فبالرغم من كون تسييره عهد به إلى المندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر فإنه يخضع بدوره لنفس المقتضيات التشريعية للتحديد الإداري أي ظهير 2 يناير 1916 وظهير 1922.

وعلى خلاف ملك الدولة الخاصة فإن المشرع قد حدد بموجب ظهير 10 أكتوبر 1917 المتعلق بحفظ الغابات واستغلالها كما وقع تنظيم فصله الأول بظهير 21 يوليوز 1960 الذي نص في فصله الفريد على قرينة الملكية لكل عقار له صيغة غابوية: "تعتبر غابة مخزنية، لأجل تطبيق الافتراض المذكور، كل قطعة أرضية توجد فيها مجموعة أشجار طبيعية المنبت".

<sup>345</sup> . محمد أوزيان: "الأملاك المخزنية بالمغرب: النظام القانوني والمنازعات القضائية" الجزء 2 مطبعة المعارف

الجديدة الطبعة الأولى 2013 ص 36.

<sup>346</sup> . المنشور بالجريدة الرسمية النسخة الفرنسية عدد 340 الصادرة بتاريخ 28 أبريل 1919 ص 375.

تجدر الإشارة إلى أن أراضي الكيش وبالنظر لكونها لا تتوفر على نص قانوني خاص ينظمها فإنها غالبا ما تتداخل مع ظهير 27 أبريل 1919 المتعلق بالأراضي السلالية الذي وإن استثنى أراضي الجيش من مجال تطبيقه، إلا أنه عاد بمقتضى التعديل الذي جاء به ظهير 19 أكتوبر 1937 ليمنح سلطة الوصاية على أراضي الجماعات السلالية إمكانية الدفاع عن مصالح الجماعات الجيشية، وهذا هو الأساس الذي تستند إليه وزارة الداخلية في حفظ وصيانة حقوق ومصالح هذه الجماعات في كل ما يخص تدبير وتسيير الأراضي الجيشية.

<sup>347</sup> . تكون المقررات الصادرة عن مجلس الوصاية استنادا إلى الفصل 12 من ظهير 1919/04/27، قابلة للطعن بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية، ذلك أن المادة 8 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه للمحاكم الإدارية تفيد صيغة العموم المطلق كل قرار إداري دون استثناء تتوفر فيه مقومات القرار الإداري قابل للطعن بالإلغاء.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتفويتها كما تم تعديله وتتميمه الإطار القانوني الأساسي المنظم لها.

غير أن الإطار القانوني المنظم لعملية التحديد يبقى مختلفا بين أملاك الدولة الخاصة والأملاك الجماعية، ذلك أن تحديد العقار المملوك للدولة ملكية خاصة يخضع لمقتضيات ظهير 3 يناير 1916، في حين أن تحديد الأراضي السلالية يخضع لمقتضيات ظهير 18 فبراير 1924 بالرغم من تقاطعهما في بعض الإجراءات.

### أولا : تحديد أملاك الدولة الخاصة طبقا لظهير 3 يناير 1916

تلجأ الدولة إلى التحديد الإداري للعقارات التي لم يسبق لها أن خضعت للتحفيظ العقاري طبقا لمقتضيات ظهير 12 غشت 1913، والتي تنسب ملكيتها إلى نفسها، لكنها لا تتوفر على حجة كتابية تفيد ذلك، أي أن هناك شبهة ملك أو قرينة ملك.

إذ تخضع أملاك الدولة الخاصة لمسطرة التحديد الإداري طبقا لمقتضيات ظهير 3 يناير 1916 في تأسيس تنظيمات خصوصية لتحديد الأملاك المخزنية<sup>348</sup> في الفصل الأول

---

كما أن الفصل 118 من الدستور ينص في فقرته الثانية على أن: " كل قرار اتخذ في المجال الإداري، سواء كان تنظيميا أو فرديا يمكن الطعن فيه أمام الهيئة القضائية الإدارية المختصة".

رفيق الهاني : " دور العقار في إعداد سياسة التعمير " رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2013/2012 ص74.

<sup>348</sup> - منشور ج.ر عدد 141 بتاريخ 10 يناير 1916 ص 28.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

منه، ومادام الملك الغابوي<sup>349</sup> يدخل في إطار الملك الخاص للدولة فإنه يخضع لنفس مسطرة التحديد الإداري<sup>350</sup>.

وتتمثل أهمية هذا التحديد الإداري في خصوصية المسطرة المعتمدة فيه، والتي تستمد مشروعيتها من الإشهار الموسع وفتح المجال لتقديم التعرضات التي تباشر وفق مسطرة خاصة وتفتح عملية التحديد الإداري بناء على طلب من مندوبية أملاك الدولة المعنية أو المندوب السامي للمياه والغابات ومحاربة التصحر - بحسب نوع العقار محل التحديد - ويعلن عن عملية التحديد الإداري بمقتضى مرسوم يعين تاريخ إجرائها بالنسبة لكل عقار إذا تعددت العقارات المراد تحديدها إداريا.

وبالنظر لكون مسطرة التحديد الإداري تهدف بالأساس إلى تطهير الوعاء العقاري لملك الدولة الخاص، فإنها تعرف مسطرة إشهار واسعة، إذ يبلغ الطلب المذكور والمرسوم الذي يأذن بالتحديد الإداري إلى العموم عن طريق نشره بالجريدة الرسمية مدة شهر قبل تاريخ إجراء عملية التحديد، ويتم تعليقهما كذلك لدى المحكمة الابتدائية والسلطة المحلية والمحافظة على الأملاك العقارية، وكذا بمديرية أملاك الدولة ومصالحة المياه والغابات طبقا لمقتضيات الفصل 4 من ظهير 1916، ويتم كذلك اعتماد البراح في الأسواق والتجمعات العامة بواسطة أعوان السلطة تحت إشراف قائد المنطقة المشمولة بتطبيق التحديد الإداري<sup>351</sup>، وذلك من أجل إعلام الجمهور بتاريخ افتتاح التحديد الإداري.

<sup>349</sup> . وكذا الأملاك الغابوية إذ نص الفصل الأول من ظهير 1917/10/10 كما وقع تغييره وتتميمه بمقتضى ظهير 30 أبريل 1949 وظهير 1959/04/17 بشأن المحافظة على الغابات واستغلالها المنشور الجريدة الرسمية عدد 2427 الصادرة بتاريخ 22 شوال 1378 (1 مايو 1959) أنه : " يتم تحديد الأملاك التابعة للملك الغابوي وفق الشروط المنصوص عليها في ظهير التحديد الإداري الصادر في 1916/1/3".

<sup>350</sup> . يعد التحديد الإداري للملك الغابوي قرينة على ثبوت الملك للدولة وهو ما أكدته محكمة النقض في قرارها عدد 343 الصادر بتاريخ 18 يونيو 2013 في الملف المدني عدد 2012/8/1/3458 منشور بمجلة ملفات عقارية عدد 4 سنة 2014 ص 79.

<sup>351</sup> . هشام بصري : " التحديد الإداري للملك الغابوي وإشكالاته العملية" الطبعة الأولى 2014 ص.23.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ويترتب عن صدور هذا المرسوم عدم جواز التصرف في العقار موضوع التحديد الإداري من تاريخ صدوره إلى غاية تاريخ المصادقة على التحديد، إلا بعد الحصول على إذن بذلك من الدولة طبقا للفصل 3 من ظهير 1916، وهو ما أكدته محكمة النقض في قرارها الصادر بتاريخ 2011/10/5<sup>352</sup>.

وتسهر على عملية التحديد لجنة حدد الفصل 2 من ظهير 1916 أعضائها في كل من؛ ممثل السلطة المحلية وممثل الإدارة صاحبة طلب التحديد والقائد وعند الاقتضاء عدلين، والتي تختتم بمحضر ينجز في 4 نظائر موقعة من طرف أعضاء اللجنة المكلفة بالتحديد، ويلحق بالمحضر لائحة التحديد التي تتضمن البيانات المتعلقة بوصف العقار وحدوده بشكل دقيق، بالإضافة إلى تصميم منجز من طرف المهندس المكلف بالعملية يكون مطابقا لعملية التحديد، ويكون لمحضر التحديد الإداري قوة ثبوتية لصالح الإدارة صاحبة التحديد<sup>353</sup>، ولا يمكن للغير المطالبة بتحفيظ العقار الواقع داخله، ويخضع هذا المحضر والتصميم للإيداع لدى السلطة المحلية ولدى المحافظة على الأملاك العقارية، والنشر بالجريدة الرسمية لمدة 3 أشهر، ليفتح المجال لتقديم التعرضات على عملية التحديد الإداري خلال هذه المدة عملا بمقتضيات ظهير 24 ماي 1922 المتعلق بتحفيظ الأملاك المحددة<sup>354</sup>.

<sup>352</sup> . عندما اعتبرت : "أن عقود التقويت المبرمة بعد انطلاق عملية التحديد الإداري تكون باطلة حتى بين المتعاقدين". قرار عدد 4635 صادر عن الغرفة المدنية في الملف عدد 2010/1/1/3300 بتاريخ 2011/10/05، منشور بمجلة ملفات عقارية عدد 2 السنة 2012 ص 92.

<sup>353</sup> . وهذا ما أكدته محكمة النقض في قرارها الذي جاء فيه: " ... وأن محضر التحديد للأملاك المخزنية " الملك الخاص" له قوته الإثباتية لا يمكن معه للغير المطالبة بتحفيظ الملك الواقع داخله"...

القرار عدد 1097 الصادر بتاريخ 28 فبراير 2012 في الملف المدني عدد 2010/1/1/3228 منشور بمجلة ملفات عقارية العدد 5 الخاص بقضايا التحفيظ العقاري سنة 2015 ص 134.

<sup>354</sup> - المنشور بالجريدة الرسمية عدد 479 بتاريخ 4 يوليو 1922 ص 797.

مما يجعل مسطرة التحديد الإداري لأملاك الدولة الخاصة طبقا لظهير 3 يناير 1916، وإن كانت تخدم الدولة وتتم بمبادرة منها، فإنها تسعى إلى حماية حقوق أصحاب العقارات التي قد يشملها التحديد، من خلال إشهار عملية التحديد الإداري وفتح المجال لتلقي التعرضات ضدها، أما التحديد الإداري للأراضي السلالية فإنه يخضع للمقتضيات المنصوص عليها في ظهير 1924/02/18.

### ثانيا : التحديد الإداري للأراضي السلالية طبقا لظهير 1924/02/18

تعرف أراضي الجموع أو الأراضي السلالية<sup>355</sup> بكونها تلك العقارات المملوكة بصفة جماعية من طرف السكان المنتمين لأصل واحد أو سلالة واحدة<sup>356</sup>، ويعد ظهير 27 أبريل 1919 كما وقع تعديله<sup>357</sup>، أول نص قانوني متكامل اهتم بتنظيم أراضي الجماعات السلالية تلتها جملة من النصوص القانونية والمراسيم والقرارات التطبيقية، وهذه الأراضي إما أن تكون مخصصة للفلاحة أو مخصصة للرعي، وإما أن تكون حضرية أو شبه حضرية، وهي تشكل ثلث المساحة الصالحة للزراعة والرعي<sup>358</sup>، وتعتبر مصدر عيش قرابة 9 ملايين نسمة منضوين تحت مليونين ونصف عائلة<sup>359</sup>.

<sup>355</sup> . وقد برزت أهمية هذه الأراضي في الآونة الأخيرة وضرورة تدعيمها وحل المشاكل التي تعاني منها، فما كان إلا أن تدخل صاحب الجلالة في رسالته الملكية السامية الموجهة إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول موضوع : " السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية" يومي 9.8 دجنبر 2015 ودعا للعمل على تسريع وتيرة تصفية الوضعية القانونية للأراضي الجماعية من أجل توفير مناخ ملائم لدمج أمثل لهذه الأراضي في مسلسل التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد".

<sup>356</sup> . تعد من أهم الدوريات التي كانت تخضع لها أراضي الجموع قبل صدور ظهير 1919 والصادرة في تنظيم أراضي الجموع في عهد الحماية، دورية فاتح نونبر 1912 التي حددت الأملاك غير القابلة للتقويت من ضمنها هذه الأراضي تلتها دورية بتاريخ 4 مارس 1914 التي أكدت نفس الخاصية. وفي المقابل صدر بتاريخ 7 يوليوز 1914 بشأن تنظيم العدالة الأهلية وتقويت الملكية العقارية الذي أكد في بابه الأول على أن الأراضي المشتركة بين القبائل لا تباع ولا تقسم.

العربي محمد مياد : " الدليل العملي لأراضي الجماعات السلالية" سلسلة إعلام وتصوير المستهلك 8 الطبعة الأولى 2012 ص 5

<sup>357</sup> - منشور بالجريدة الرسمية عدد 329 بتاريخ 18 غشت 1919 ص 480.

<sup>358</sup> . وتبلغ مساحتها على الصعيد الوطني حوالي 15 مليون هكتار.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وتتميز هذه الأراضي السلالية بكونها لا تقبل التقويت<sup>360</sup> أو الحجز أو التقادم ولا تقبل القسمة البتية، طبقا للفصلين 1 و 4 من ظهير 1919/04/27 المعدلين بموجب ظهير 1963/02/06، باعتبار أن الجماعات السلالية تملك حق الانتفاع فقط دون حق الملكية، وتخضع لوصاية وزارة الداخلية<sup>361</sup>، غير أنه يجوز لجمعية المندوبين توزيع الانتفاع بها بصورة مؤقتة بين أعضاء الجماعة، ويجوز التصرف فيها استثناء لفائدة الدولة أو الجماعات أو المؤسسات العمومية أو الجماعات الأصلية، بناء على اتفاق بين الأطراف أو عن طريق نزع الملكية<sup>362</sup>.

وعموما فإن الأراضي السلالية وبالنظر لكونها تعد من الأملاك الخاصة للدولة فإنها تخضع كذلك للتحديد الإداري وذلك وفقا لظهير 18 فبراير 1924 المتعلق بتحديد الأراضي الجماعية<sup>363</sup>، الذي وضع مسطرة مبسطة لعملية التحديد.

---

انظر التقرير التركيبي حول واقع قطاع العقار بالمغرب في إطار مناظرة وطنية في موضوع "السياسة العقارية للدولة ودرها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية" م.س ص 8.

<sup>359</sup> . حياة البجدياني ومحمد الأعرج ونجيب جيري "أملاك الدولة بين دواعي تدوين القواعد والأحكام التشريعية وإشكالات التمويل غير الجبائية" منشورات مجلة الحقوق سلسلة المعارف القانونية والقضائية الأنظمة العقارية بالمغرب 2 دار نشر المعرفة طبعة 2015 ص 87.

<sup>360</sup> . إن حق الانتفاع المقرر على هذه الأراضي كان قائما بمقتضى المادتين 8 و 9 من ظهير 27 أبريل 1919، غير أن المشرع بمقتضى ظهير 1959/05/9 قام بفسخ العقود الممنوحة بموجب حقوق الانتفاع الدائم الواردة على العقارات الجماعية.

انظر عبد العالي حفيظ، " إجراءات البيع الجبري للعقار المحجوز في القانون المغربي" م.س ص 142.

<sup>361</sup> - عهد لوزارة الداخلية الوصاية على الأراضي السلالية بمقتضى ظهير شريف رقم 1.56.137 الصادر بتاريخ 28 يوليو 1956 بشأن تغيير الظهير الشريف المؤرخ في 26 رجب عام 1337 موافق 27 أبريل سنة 1919 الصادر في تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات المغربية وفي ضبط تدبير أملاك الجماعات وتقويتها. منشور بج.س عدد 2286 بتاريخ 1956/08/17 ص 1393.

<sup>362</sup> . سمير آيت أرجدال : " خصائص النزاعات العقارية في المنطقة ( أراضي الجموع نموذجا) منشور بندوة المنازعات العقارية من خلال اجتهادات المجلس الأعلى ، الندوة الجهوية الخامسة سطات 26-27 ابريل 2007 مطبعة الأمنية ص 485.

<sup>363</sup> - منشور بالجريدة الرسمية عدد 570/569 بتاريخ 25 مارس وفاتح أبريل 1924 ص 413.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وباستقراء الفصل الأول من هذا الظهير<sup>364</sup> يتبين بأن المشرع جعل الأراضي الجماعية قابلة للتحديد الإداري ولكن على سبيل التخيير فقط بدليل كلمة "يمكن" الواردة في هذا الفصل، وحدد الهدف من تحديدها في ضبط الوضعية المادية والقانونية لهذه الأراضي، ويتم هذا التحديد بطلب من المكلف بالولاية على الجماعة المعنية وبعد استشارتها في ذلك.

وتتميز هذه المسطرة بكونها تتوفر على مختلف الضمانات القانونية التي تخول تصفية الوضعية القانونية لهذه العقارات دون الإضرار بمصالح الغير، لكون طلب إجراء عملية التحديد الإداري والقرار الوزيري المعين لتاريخ افتتاح أعمال التحديد يتم الإعلان عنهما للعموم بنشرهما بالجريدة الرسمية شهرا قبل تاريخ التحديد، ويتم إشهارهما من طرف السلطة المحلية عن طريق المناداة في القرى والأسواق خلال نفس المدة طبقا للفصل الرابع من ظهير 1924، ويعلق هذا القرار ونسخة من الطلب في كل من المحكمة الابتدائية ومقر السلطة المحلية الكائنتين في الدائرة الموجود بها العقار، وإدارة المحافظة العقارية الموجود بها العقار، ومقر الدوائر والملحقات المجاورة ومقر المراقبة على الأملاك المخزنية وإدارة الغابات، ويخضع كذلك مرسوم التحديد للنشر بالجريدة الرسمية.

وتهدف هذه الإعلانات إلى إخبار العموم بمباشرة أعمال التحديد المتعلقة بالعقارات المعنية، من أجل ضمان الإشهار الموسع الذي يضمن تصفية الوضعية القانونية للعقارات، وذلك اعتبارا للأثر الذي يترتب عن التحديد.

وتتولى أعمال التحديد لجنة مكونة من كل من وكيل مكلف بالولاية على الجماعات، ونائب عن الحكومة، ونائب عن الجماعة أو الجماعات المعنية بالأمر، والقائد، ومهندس

---

وتم تنميط ظهير 18 فبراير 1924 بالظواهر المؤرخة في 16 فبراير 1933، 11 مارس 1938 و ظهير 25 شتبر 1942.

<sup>364</sup> . فقد نص الفصل الأول من ظهير 18 فبراير 1924 المتعلق بتحديد الأراضي الجماعية بأن : "العقارات المظنون أنها مشتركة بين القبائل يمكن مباشرة تحديدها بقصد تعيين صورتها أو مشتملاتها من الوجهة المادية وتقرير حالتها الشرعية القانونية، وذلك بطلب من المكلف بالولاية على الجماعات وبعد الاستشارة معها في شأن ما ذكر".

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

مساح خبير، ويمكن إضافة نائب عن الإدارة العامة للأشغال العمومية، ومترجم، وعدلين، غير أن الفصل الثاني لم يبين الغاية من حضور هاته الفئات الثلاثة الأخيرة خاصة وأنه جعل حضورهم على سبيل الإمكان فقط، دون أن يحدد الحالات التي يجب أن يحضروا فيها دون الأخرى.

وقد خول المشرع لكل من يدعي حقا على العقار محل التحديد الإداري، أو ينازع في حدود الأراضي المحددة، أن يتقدم بتعرضه على عملية التحديد مرفقا بالحجج التي يستند إليها داخل أجل ثلاثة أشهر، ولا يقبل أي تعرض بعد مرور هذا الأجل طبقا للفصل الخامس من الظهير.

وبعد انتهاء أجل الثلاثة أشهر يتم إرسال التقرير مصحوبا بنسخة من مطالب التحفيظ إلى وزير الداخلية قصد المصادقة عليه، غير أن قرار المصادقة يتوقف على الإطلاع على شهادة مسلمة من طرف المحافظ على الأملاك العقارية يثبت فيها بأنه لم يقيد أي قطعة داخلية في دائرة الأرض المشار إليها في القرار المذكور، وأنه لم يتم التعرض على التحديد الإداري للأراضي المشار إليها في القرار المذكور، ولا توجد مطالب تحفيظ مودعة حسب الشروط والآجال المعنية.

إلا أنه في حالة ما إذا شمل المصادقة على التحديد أراض تدخل في الأملاك الغابوية، فيمكن أن تكون موضوع تحديد جديد<sup>365</sup> طبقا لمقتضيات ظهير 3 يناير 1916 المتعلق بتحديد أملاك الدولة، وبالتالي فإنه لا يمكن اعتماد نتيجة التحديد التي تم إجراؤها من طرف هذه اللجنة، وفي ذلك ضياع للوقت والمجهود، فإذا كانت الأملاك الغابوية

---

<sup>365</sup> . هناك توجه لتوسيع مجال تطبيق التحديد الإداري في إطار ظهير 1916 ليمتد إلى الأراضي الجماعية من أجل ضبط مساحتها بشكل دقيق وتسريع وتيرة تصفية وضعيتها القانونية.

انظر التقرير الختامي للمناظرة الوطنية حول موضوع : " السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية" المنعقدة بالصخيرات يومي 8 و9 دجنبر 2015 منشور بموقع [www.assiesfoncier.ma](http://www.assiesfoncier.ma) طلع عليه بتاريخ 2015/12/10 الساعة 19:18

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

والأملاك الجماعية تدخلان ضمن أملاك الدولة الخاصة في مفهومها العام، وتخضع كلاهما لمسطرة التحديد الإداري، فإن اختلافهما في بعض التفاصيل لا يلغي أهمية عملية التحديد المنجز في تعيين الوضعية المادية والقانونية للعقار المحدد، وبالتالي فإنه من اللازم إيجاد وسيلة أو آلية تمكن كل إدارة من الإعتماد على التحديد الإداري المنجز من طرف إدارة أخرى، وتستند إليه في تصفية الوضعية القانونية لكلا العقارين خاصة وأن مسطرة الإشهار حاضرة في المسطرتين معا.

يظهر إذن من خلال مسطرة التحديد الإداري سواء المطبقة على أملاك الدولة الخاصة أو المطبقة على الأراضي السلالية بأنهما تشتركان في الغاية وفي بعض الإجراءات وإن اختلفا في الأساس القانوني، غير أن صدور محضر التحديد لا يكفي في تثبيت وضعية العقار مادام لم يؤسس له رسم عقاري طبقا لظهير 12 غشت 1913.

### الفقرة الثانية : إلزامية تحفيظ أملاك الدولة الخاصة المحددة إداريا

إن خضوع أملاك الدولة الخاصة وكذا الأراضي السلالية للتحديد الإداري، بهدف تثبيت وضعيتها المادية والقانونية، لا يعفيها من التحفيظ وفق ظهير 12 غشت 1913، إذ تصبح الإدارة ملزمة باستصدار رسوم عقارية خاصة بهذه الأملاك استنادا إلى محضر التحديد الإداري، ويتم التحفيظ في هذه الحالة وفق مسطرة مختصرة وسريعة، مادامت مسطرة التحديد لم تتخللها أي تعرضات (أولا)، غير أنه في حالة ورود تعرضات فإن قبولها يبقى رهينا بتقديمها على شكل مطالب تحفيظ، وفي ذلك تكريس لإجبارية التحفيظ (ثانيا).

أولا : ارتباط صحة التصرف في أملاك الدولة الخاصة والجماعية بتحفيظها بالنظر لخصوصية نظام أملاك الدولة الخاصة، فقد وضع المشرع مسطرة تحفيظ مميزة لهذا النوع من العقارات، وذلك بمقتضى ظهير 1922/05/04<sup>366</sup>، إلا أن المتعامل مع الدولة قد يلزم بتقديم مطلب تحفيظ للعقار موضوع التعامل عند تقويت العقار له خاصة من أجل الاستثمار، إذ يتم التحفيظ طبقا لمقتضيات ظهير 12 غشت 1913.

### ✓ تحفيظ أملاك الدولة الخاصة وفق مسطرة خاصة

إن تطبيق مسطرة التحديد الإداري على العقار التابع لملك الدولة الخاص لا يغني عن إخضاعه لمسطرة التحفيظ العقاري وفق إجراءات خاصة طبقا لمقتضيات ظهيري 1922 و 1927.

ذلك أن إخضاع العقار لمسطرة التحديد الإداري لا يغني عن ضرورة استصدار رسم عقاري للعقار محل التحديد، وفق ما ورد في ديباجة الظهير الصادر بتاريخ 24 ماي 1922 المتعلق بتقييد العقارات المخزنية التي جرى تحديدها، الذي أكد بأن تحديد العقارات المخزنية طبقا لظهير 1916 لا يعفي من وجوب تقييد العقار للحصول على رسم تملك قانوني.

فالإدارة صاحبة التحديد الإداري تتقدم بطلب تحفيظ العقار للمحافظ على الأملاك العقارية طبقا لمقتضيات ظهير 1922، مرفقة طلبها بما يثبت خضوع العقار المطلوب تحفيظه لمسطرة التحديد الإداري طبقا لظهير 3 يناير 1916، مدعما عند الاقتضاء بنسخة من مرسوم افتتاح عمليات التحديد الإداري ومحضر التحديد الإداري وملحقاته والتصميم ونسخة من مرسوم المصادقة على التحديد الإداري، ويشار في المطلب إلى الحقوق العينية والتحملات العقارية المعترف بها أثناء عمليات التحديد الإداري أو المصرح بها أثناء تقديم الطلب.

<sup>366</sup> يتعلق هذا الظهير بتقييد العقارات المخزنية التي جرى تحديدها على الطريقة المبينة بالظهير الشريف المؤرخ في 26 صفر عام 1334 الموافق لثالث يناير سنة 1916 الصادر في التنظيم الخصوصي لتحديد الأملاك المخزنية، منشور بالجريدة الرسمية النسخة الفرنسية المؤرخة في 4 يوليوز 1922 ص 796-797.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ويقوم المحافظ على الأملاك العقارية بعد التأكد من صحة هذا التحديد شكلا وجوهرا، بفتح مطلب تحفيظ في اسم من له الوصاية على القطاع دون أداء واجبات المحافظة<sup>367</sup>، وبرمجة عملية مراجعة تحديد مطلب التحفيظ داخل أجل 10 أيام من تاريخ إيداعه<sup>368</sup>، ويجري هذه العملية مهندس مساح تابع لمصلحة المسح العقاري بحضور ممثل أملاك الدولة أو ممثل مصلحة المياه والغابات بحسب نوع العقار، وتتم المراجعة عبر تعرف المهندس المساح على الحدود الواردة بمحضر التحديد الإداري ويدقق هذه الحدود بمحضره، وإذا تبين له تغيير في الحدود الموصوفة في محضر التحديد الإداري عن تلك المرسومة في واقع الحال فإنه يثبت ذلك في محضره، ليجد المحافظ في محضر مراجعة التحديد سندا لتحفيظ العقار بالسجلات العقارية، عند حصول تطابق في الوثائق المدلى بها في ملف التحفيظ.

ويخضع العقار بعد ذلك لمسطرة تحفيظ<sup>369</sup> بدون إشهار، ويتم الاكتفاء بوضع تصميم نهائي للعقار، ويبقى للمحافظ أن يتأكد من تطابق التصميم الواقعي المرفق بطلب التحفيظ مع التصميم النهائي للعقار، ليقوم بعد ذلك بإصدار قرار التحفيظ<sup>370</sup> وتأسيس الرسم العقاري

<sup>367</sup> . تستفيد الأملاك الخاصة للدولة من الإعفاء من أداء رسوم المحافظة العقارية طبقا للفصل 23 من قانون المالية لسنة 2005، وقد أكد المحافظ العام بموجب دوريته رقم 360 الموجهة إلى المحافظين بتاريخ 21 نونبر 2007 على أن هذا الإعفاء من رسوم المحافظة العقارية الذي تستفيد منه العمليات المتعلقة بالملك الخاص للدولة يسري كذلك على العمليات المتعلقة بالملك الغابوي (العمليات المتعلقة بإجراءات التحفيظ وعمليات التحفيظ) .

<sup>368</sup> . أبرمت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية اتفاقية شراكة مع المندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر الموقعة بينهما بتاريخ 11 يونيو 2012 المتعلقة بتحفيظ العقارات التابعة لها.

<sup>369</sup> . في إطار تحفيظ أملاك الدولة الخاصة فقد تم بتاريخ 27 شتنبر 2011 عقد اتفاقية شراكة بين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية ومديرية أملاك الدولة، تهدف إلى تعزيز التعاون والتنسيق بين المؤسسات في ميادين التحفيظ العقاري والتحديد الإداري والعقارات المنقولة ملكيتها إلى الدولة وتبادل المعطيات الراهنة المتعلقة بالعقارات التابعة للملك الخاص للدولة.

وتم إبرام اتفاقية شراكة ثانية بين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية والمندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر الموقعة بتاريخ 11 يونيو 2012 المتعلقة بتحفيظ العقارات التابعة لها.

<sup>370</sup> . أحمد العطاري: "المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري دراسة في ضوء الاجتهاد الفقهي والقضائي والممارسة العملية"

الجزء الأول مطبعة المعارف الجديدة 2015 ص 129 و 130.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

تلقائيا طبقا للفصل 3 من ظهير 1922/05/24<sup>371</sup>، ويتعين على المحافظ على الأملاك العقارية البت في طلب التحفيظ داخل أجل أقصاه شهر واحد من تاريخ توصله بمحضر مراجعة التحديد والتصاميم الهندسية المتعلقة به.

ويتكون الرصيد العقاري لأملاك الدولة الخاصة كذلك من عقارات مستخرجة من الملك العمومي، هذه الأخيرة وإن كانت تخضع للتحديد الإداري طبقا لمقتضيات ظهير فاتح يوليوز 1914 المغير بمقتضى ظهير 8 نونبر 1919 فإنها لا تعفى من التحفيظ العقاري، إذ يتم تحفيظ هذه العقارات وفقا للشروط المحددة في الظهير الشريف المؤرخ في 25 يونيو 1927 المتعلق بتحفيظ العقارات التي جرى إخراجها من حيز الأملاك العمومية وضمها إلى الملك الخاص للدولة<sup>372</sup>، ومادامت هذه العقارات قد سبق أن خضعت للتحديد الإداري وصدر قرار بذلك، فإن تحفيظها يخضع لنفس المقتضيات المنصوص عليها في الظهير الشريف 24 ماي 1922.

وقد أثير إشكال بخصوص مدى إلزامية تحفيظ هذه العقارات المملوكة للدولة ملكية خاصة في حالة التفويت، إذ تعد هذه العقارات من الأملاك القابلة للتفويت والمعاوضة وفق مسطرة بيع خاصة<sup>373</sup>، وقد خول القانون لمديرية أملاك الدولة أن تقوم بتفويت أملاكها لفائدة الغير<sup>374</sup> سواء كان هذا الغير شخصا طبيعيا أو معنويا مقابل ثمن يدفعه لفائدة الإدارة<sup>375</sup>

<sup>371</sup> . يتم تحفيظ أراضي الجموع وفقا لمقتضيات ظهير 1924/02/18 التي تخضع لنفس المسطرة.

<sup>372</sup> . منشور بالجريدة الرسمية عدد 770 بتاريخ 26 يوليو 1927 صفحة 1731.

<sup>373</sup> . وقد حددت مسطرة البيع في المادة 82 من مرسوم رقم 2.02.185 الصادر في 20 من ذي الحجة 1422 (5 مارس 2002) بتغيير وتتميم المرسوم الملكي رقم 330.66 بتاريخ 10 محرم 1387 (21 أبريل 1967) بسن نظام عام للمحاسبة العامة منشور الجريدة الرسمية عدد 4984 بتاريخ 2002/03/07 الصفحة 480.

<sup>374</sup> . انظر عبد الله شرحي : " نحو استراتيجية جديدة لتدبير الملك الخاص للدولة في مجال الاستثمار " مداخلة في أعمال الندوة الوطنية التي نظمها مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش يومي 5 و6 ابريل 2002 بعنوان " الأنظمة العقارية في المغرب " منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش الطبعة الأولى 2003 ص 199 .

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

بقرار من وزير المالية، إما بواسطة المزاد العلني وإما بالتراضي، بشرط أن تكون بهدف إنجاز مشاريع استثمارية، وأن تكون القيمة التجارية الحقيقية للعقار موضوع التقيوت لا تتجاوز 10% من التكلفة التقديرية الإجمالية للمشروع، الذي تصادق عليه اللجنة الوزارية المشتركة للاستثمار<sup>376</sup>.

وفي نفس الإطار فإن تقيوت أملاك الدولة الخاصة يمكن أن يتم بالتراضي خارج مجال الاستثمار عندما يتعلق الأمر بعقارات شاغرة وغير مخصصة للتجهيزات العمومية، بناء على طلب موجه للجنة الإدارية التي تقوم بدراسة الطلب، وتحديد الثمن الحقيقي للقطعة الأرضية والشروط التقنية التي يتعين على المشتري إنجازها.

إلا أن العقار المملوك للدولة موضوع التقيوت سواء كان بالمزاد العلني أو بالتراضي قد يكون محظا وقد يكون غير محفظ، فإذا كان محظا فمن اللازم أن يتم رفع والتشطيب على جميع التحملات العقارية من رهون رسمية وحجوزات وتقييدات احتياطية، لأن من شأن الإبقاء على هذه التحملات عرقلة التصرف في أملاك الدولة الخاصة وعرقلة الاستثمار فيها<sup>377</sup>.

أما عندما يكون العقار غير محفظ، فإن الفصل 7 من ظ.ت.ع<sup>378</sup> كان ينص صراحة على وجوب تحفيز العقار المملوك للدولة عند التقيوت أو المعاوضة، غير أن هذا

<sup>375</sup> . وتتمثل أهم عمليات تقيوت أملاك الدولة الخاصة في بيع المساكن الوظيفية لمن يشغلها من الموظفين طبقا للمرسوم رقم 2.83.659 صادر في 22 من ذي الحجة 1407 (18 أغسطس 1987) منشور بالجريدة الرسمية عدد 3903 الصادرة بتاريخ 23 ذي الحجة 1407 (19 أغسطس 1987)، وكذا تقيوت الأراضي في إطار الإصلاح الزراعي بمقتضى ظهير شريف رقم 1.72.277 بتاريخ 22 ذي القعدة 1392 (29 دجنبر 1972) منشور بالجريدة الرسمية عدد 3178 بتاريخ 1973/09/26 الصفحة 3263.

<sup>376</sup> . تطبيقا لمقتضيات المادة 5 من المرسوم رقم 00-895-2 بتاريخ 31 يناير 2001 المتخذ لتطبيق الفصلين 17 و19 من قانون رقم 95-18 بمثابة ميثاق للاستثمار منشور بالجريدة الرسمية عدد 4874 بتاريخ 2001/02/15 الصفحة 469.

<sup>377</sup> . محمد أوزيان: الأملاك المخزنية بالمغرب: النظام القانوني والمنازعات القضائية" الجزء 2 م.س ص 202-203  
<sup>378</sup> - كان الفصل 7 من ظ.ت.ع قبل التعديل ينص على ما يلي: " يكون التحفيز إجباريا في تقيوت أملاك الدولة أو معاوضتها أو معاوضة عقارات محبسة تحببسا عموميا".

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الفصل تم نسخه وتعويضه بمقتضى القانون رقم 14.07 وأصبح ينص على أنه "يكون التحفيظ إجباريا في الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة، وفي المناطق التي سيتم فتحها لهذه الغاية..."، فهل يفهم من ذلك أن التحفيظ لم يعد إجباريا عند تفويت أو معاوضة عقار من أملاك الدولة الخاصة؟

بعد هذا التعديل أصبح القانون خاليا مما يلزم المشتري أو مديرية أملاك الدولة بتقديم مطلب تحفيظ العقار موضوع التفويت، إلا أنه عمليا فإن مديرية أملاك الدولة تبقى حريصة على طرح العقارات المحفظة والعقارات في طور التحفيظ فقط للاستثمار دون العقارات غير المحفظة، وما يؤكد هذا القول هو أن مشروع القانون رقم 15.80 بمثابة مدونة للملك الخاص للدولة السالف الذكر لم يتضمن ضمن مواده ما يتعلق بتفويت عقار غير محفظ مملوك لها للأغيار سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا في إطار الاستثمار، في الوقت الذي تضع فيه المواد من 7 إلى 10 الإطار القانوني لتحفيظ العقارات والحقوق العينية التابعة للملك الخاص للدولة أو الآيلة إليه.

### ✓ ضرورة تحفيظ العقارات الجماعية عند التقسيم والتفويت

نظرا لكون أراضي الجماعات السلالية ترجع ملكيتها إلى جماعات سلالية في شكل قبائل أو دواوير أو عشائر، فإن استغلالها يتم بشكل جماعي، ولا تقبل التفويت<sup>379</sup> كقاعدة عامة ولا الحجز عليها ولا تملكها بواسطة التقادم المكسب، كما أنه من غير المتصور في إطار هذه الأحكام إجراء قسمة بنية بشأنها<sup>380</sup>، إلا أنه يمكن لأفراد القبيلة الاتفاق فيما بينهم على إجراء قسمة استغلالية، والتي تنصرف إلى قسمة المنافع، وفقا لمقتضيات الفصل الرابع

<sup>379</sup> . جاء في قرار للمجلس الأعلى . محكمة النقض حاليا . بأنه: " ... في حالة ثبوت أن الأرض جماعية ولو بمقتضى رسم الحيازة المكسبة للملك فان الصبغة الجماعية تنفي عنها أية إمكانية للملكية الخاصة". قرار محكمة النقض عدد 650 الصادر بتاريخ 20 فبراير 2008 في الملف عدد 2006/1/1/3088 منشور بنشرة قرارات المجلس الأعلى السلسلة 1 الجزء 1 سنة 2009 ص 36.

<sup>380</sup> . محمد الكشور : " القسمة القضائية في القانون المغربي " مطبعة النجاح الجديدة الطبعة الثانية 2011 ص 82.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

من الظهير الشريف المؤرخ في 26 رجب 1337 الموافق ل 27 أبريل 1919<sup>381</sup>، وذلك من أجل تخصيص مساحة معينة بكل رب عائلة داخل القبيلة، حسب كيفية الاستغلال التي يسمح بها العقار، دون أن يكون لها حق التصرف في الأصل أو الانتفاع<sup>382</sup>.

وقد أجاز المشرع استثناء تقويت ملكية العقارات الجماعية للدولة أو الجماعات أو المؤسسات العمومية بمقتضى ظهير 6 فبراير 1963<sup>383</sup>، بحيث يمكن للجماعات المطالبة بقسمة الأراضي الجماعية العائدة لهم بعد موافقة مجلس الوصاية، وبعد موافقة نواب الجماعة السلالية وعدم وجود ما يمنع التقويت في رأي السلطات المحلية والإقليمية<sup>384</sup>، على أن الشرط الأساسي لصحة هذا التقويت طبقاً للفصل 8 من ظهير 1963، هو أن يكون العقار المراد تقويته مسجلاً باسم الجماعة في المحافظة العقارية، وهو ما يفيد بأن العقار الجماعي غير المحفظ لا يقبل التقويت، مما يساهم في إجبارية التحفيظ العقاري الوارد على الأراضي السلالية.

غير أن تقديم طلب تحفيظ العقار لا يتم إلا برخصة من وزير الداخلية أو نائبه وذلك بواسطة وكيل عن أفراد الجماعة، وفي المقابل فإن تعرض الجماعة السلالية على طلب التحفيظ لا يحتاج لرخصة طبقاً للفصل الخامس من الظهير المتعلق بتنظيم ولاية الدولة على الجماعات الأهلية وفي ضبط تدبير الأملاك المشتركة بينها وتقويتها الصادر بتاريخ 26 رجب 1335 الموافق ل 27 أبريل 1919.

381 - المنشور بالجريدة الرسمية عدد 329 بتاريخ 18 غشت 1919 ص 410.

382 . أحمد العطاري : "المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري دراسة في ضوء الاجتهاد الفقهي والقضائي والممارسة العملية" م.س ص 143.

383 - منشور بالجريدة الرسمية عدد 2625 بتاريخ 15/02/1963 ص 322.

384 . أحمد العطاري : "المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري دراسة في ضوء الاجتهاد الفقهي والقضائي والممارسة العملية" م.س ص 145.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

فخصوصية الملكية الجماعية للأراضي السلالية فرضت اتباع إجراءات خاصة في التحفيظ عند تقديم المطلب الذي يبقى متوقفا على الإذن المذكور، ويتعين على المحافظ على الأملاك العقارية عند تأسيسه للرسم الخاص بهذه الأراضي أن يضمنه بيانات خاصة، إذ يحزر الرسم العقاري في اسم الجماعة، ويقوم بذكر اسم الجد أو أجداد القبيلة وإذا اقتضى الحال اسم القبيلة التي تنتمي إليها الجماعة، وكذا أسماء أهل القبيلة الأحياء عند التقييد ونسبتهم المثبتة برسم قانوني، ويمكن عند الاقتضاء لوزير الداخلية أن يباشر وحده إجراءات التحفيظ باسم الجماعات المتولي هو أمرها.

ويظهر من خلال الفصل العاشر من ظهير 1924/02/24<sup>385</sup> أن تحفيظ العقار الجماعي يتم في إطار المسطرة الخاصة<sup>386</sup> التي تخضع لها أملاك الدولة الخاصة المحددة تحديدا إداريا، بحيث يتم الاكتفاء بمراجعة المحافظ لحدود العقار والعلامات الموضوعية بها والأعمال القياسية التي بوشرت وذلك من أجل وضع خريطة العقار المحدد وتأسيس الرسم العقاري.

<sup>385</sup> - الظهير الشريف في تأسيس خصوصي يتعلق بتحديد الأراضي المشتركة بين القبائل، المنشور بالجريدة الرسمية عدد

570/569 بتاريخ 25 مارس وفتح أبريل 1924 ص 413.

<sup>386</sup> . تجدر الإشارة إلى أنه وفي إطار التشجيع على تحفيظ الأراضي الجماعية قامت وزارة الفلاحة والصيد البحري تفعيلا

للمرسلة الملكية لصاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله الموجهة إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول " السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية" المنعقدة بتاريخ 8 دجنبر 2015 بالصخيرات بوضع مرسوم رقم 2.16.135 صادر في 12 رجب 1437 (20 أبريل 2016) منشور بالجريدة الرسمية رقم 6462 بتاريخ 5 ماي 2016 ص 3591. يقضي بإعفاء الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري من وجبات التحفيظ العقاري عن جميع الإجراءات المتعلقة بتحفيظ الأراضي الجماعية الواقعة كلا أو بعضا داخل دوائر الري المنصوص عليها في الظهير الشريف رقم 1.69.30 بتاريخ 25 يوليوز 1969 الرامي إلى تملك أراضي الجموع المتواجدة داخل دوائر الري لفائدة ذوي الحقوق، إلى حين تقييد القطع الأرضية باسم الأشخاص المسلمة إليهم هاته القطع بهدف الإسراع بتصفية الوضعية القانونية لهذه الأراضي.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ويأتي تحديد الأراضي الجماعية<sup>387</sup> بهدف حماية هذه الأراضي وتصفيية وضعيتها المادية، وتخضع في ذلك لمسطرة مشابهة لمسطرة تحديد أملاك الدولة الخاصة، مع الفرق في أجل التعرض الذي حدد بالنسبة للأراضي السلالية في ستة أشهر من تاريخ نشر إيداع التقرير بالجريدة الرسمية بدلا من ثلاثة أشهر المقررة في التعرض على التحديد الإداري لأملاك الدولة الخاصة<sup>388</sup>.

قد يكون العقار المملوك للدولة سواء كان ملكية خاصة أو ملكا غابويا أو أرضا جماعية موضوع مطلب تحفيظ عقاري سابق قبل الإعلان عن الشروع في عملية التحديد، في هذه الحالة فإن المحافظين العقاريين<sup>389</sup> يعتبرون هذه المطالب بمثابة تعرض متبادل مع التحديد الإداري، وفي هذا الصدد ذهبت محكمة النقض<sup>390</sup> في إحدى قراراتها إلى أن جعل مطلب التحفيظ عبارة عن تعرض يؤدي إلى قلب المراكز القانونية للأطراف<sup>391</sup> خاصة فيما يتعلق بالإثبات، وقد اعتبرت بأن التحديد الإداري يصبح تعرضا على مطلب التحفيظ، وقد اعتبر أحد الباحثين<sup>392</sup> بأن موقف المحافظين بتقييد التعرض المتبادل بين مطلب التحفيظ

---

<sup>387</sup> . فقد حققت مسطرة التحديد الإداري للأراضي الجماعية نتائج مهمة إذ شملت مساحات شاسعة من أراضي الجموع فقد تم تحديد إلى غاية غشت 2013 ما يقارب 6.6 مليون هكتار منها 1.5 مليون هكتار مصادق عليها و 5.1 مليون هكتار ذات تحدييات غير نهائية توجد غالبيتها في المناطق الرعوية، في حين تم تحفيظ إلى حدود سنة 2015 نسبة 800000 هكتار من الأراضي الجماعية.

إحصائيات واردة بالتقرير المتعلق الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية المتعلقة بالأراضي الجماعية المخصصة للرعي منشور [www.assiesfoncier.ma](http://www.assiesfoncier.ma) ص 4.

<sup>388</sup> . أحمد دحمان. "منازعة التحديد الإداري والتعرضات عليه" مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 26 المخصص للندوة الوطنية في موضوع الأمن العقاري ص 72 و 73.

<sup>389</sup> . أحمد دحمان : "منازعة التحديد الإداري والتعرضات عليه" م.س ص 78.

<sup>390</sup> . قرار محكمة النقض عدد 2500 بتاريخ 2022/05/24 في الملف المدني عدد 2010/1/1/391 وردت حيثياته بمقال أحمد دحمان . م.س ص 81

<sup>391</sup> . القرار عدد 1129 الصادر بتاريخ 15 مارس 2011 في الملف المدني عدد 2009/1/1/4590 منشور بمجلة عقارية عدد 1 سنة 2012 ص 45

<sup>392</sup> . أحمد دحمان : "منازعة التحديد الإداري والتعرضات عليه" م.س ص 83.

السابق والتحديد الإداري هو توجه غير صائب، إذ يتعين إدراج هذه المطالب وعلى صاحبة التحديد أن تسوي وضعيتها مع طالب التحفيظ وفق المسطرة العادية للتحفيظ العقاري وذلك بأن تتعرض على المطلب.

وعموما فإن أي تعرض على التحديد الإداري لأملاك الدولة أو للأراضي السلالية لا يعتد به مادام لم يأت في شكل مطلب تحفيظ تأكيدي.

### ثانيا : تأكيد التعرض على التحديد الإداري بمطلب تحفيظ

خول المشرع لكل من يدعي حقا على العقار موضوع التحديد أو حدوده أو مشتملاته، أن يقدم تعرضه على عمليات التحديد الإداري أثناء جريانها لدى لجنة التحديد بعين المكان، أو إلى السلطة المحلية المعنية التي يودع لديها المحضر المنجز من طرف هذه اللجنة، وذلك خلال ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر الإعلان بإيداع محضر التحديد بالجريدة الرسمية طبقا للفقرة 4 من الفصل الخامس من ظهير التحديد الإداري 3 يناير 1916 والفصل الأول من ظهير 24 ماي 1922، وهو أجل غير قابل للتمديد ولا مجال لفتح أجل استثنائي خلافا للفصل 29 من ظ.ت.ع، بالرغم من كون أجل التعرض العادي يبقى أجلا قصيرا<sup>393</sup>.

فإذا انصرم الأجل دون تقديم أي تعرض، تصبح عمليات التحديد نهائية طبقا للفصل الخامس من ظهير التحديد الإداري، ولا يمكن قبول أي تعرض جديد<sup>394</sup>، ويتم استصدار مرسوم بالمصادقة على عملية التحديد بخصوص المساحة التي لم تكن محل تعرض من

<sup>393</sup> . عبد القادر بوبكري : "التعرض على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية أشكالته القانونية والعملية". م.س ص 260 و 261.

<sup>394</sup> . قرار محكمة النقض عدد 90 الصادر بتاريخ 05 مارس 2013 في الملف المدني عدد 2012/7/1/2184 منشور بمجلة ملفات عقارية الصادرة عن محكمة النقض في قضايا المياه والغابات العدد 4 إصدار سنة 2014 ص 19.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

طرف الغير، لهذا فإن التعرض في إطار مسطرة التحديد الإداري يختلف عن التعرض المقدم في إطار ظهير التحفيظ العقاري<sup>395</sup>.

أما إذا ورد تعرض على التحديد الإداري فإنه يقدم إما برسالة مكتوبة أو على شكل تصريح شفوي لدى السلطة المحلية المعنية، ويحرر به محضر مرفق بالوثائق المدعمة لتعرضه، غير أن هذا التعرض يبقى عديم الأثر إذا لم يتم تأكيده بمطلب تحفيظ يتعلق بالجزء المتنازع بشأنه لدى المحافظ على الأملاك العقارية المختص داخل أجل ثلاثة أشهر الموالية لانتهاء أجل التعرضات<sup>396</sup>، تحت طائلة سقوط حقه في التعرض<sup>397</sup>.

ويتم إدراج مطلب التحفيظ بعد إدلاء المتعرض بشهادة تعرض موقعة من طرف السلطة المحلية، ويتعين على المحافظ أن يبرز خصوصية هذا المطلب بنشره خلاصة بالجريدة الرسمية ينص فيها على " أن هذا المطلب أودع كتعرض ضد التحديد الإداري للملك المسمى كذا"<sup>398</sup>، وقد أكد المحافظ في الدورية عدد 54 على ضرورة الإدلاء بهذه الوثيقة وقت طلب التحفيظ<sup>399</sup>، غير أنه يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بإدراج مطلب التحفيظ التأكيدي المقدم داخل الأجل ولو لم يرفق بالشهادة المذكورة إذا بقي من الأجل لتأكيد التعرض ما لا يسمح بإحضار الشهادة، كما يجوز للمحافظ أن يطلبها مباشرة من السلطة المحلية، ويبقى البت في المطلب التأكيدي متوقفا على الإدلاء بهذه الشهادة تحت

<sup>395</sup> . انظر القرار عدد 297 الصادر بتاريخ 28 ماي 2013 في الملف المدني عدد 2012/8/1/887 منشور بمجلة ملفات عقارية عدد 4 سنة 2014 ص 83.

<sup>396</sup> . تم تحديد القواعد الواجب اتباعها من أجل إيداع مطالب التحفيظ التأكيدية للتعرضات على التحديد الإداري للأملاك الدولة أو الأملاك المشتركة بين القبائل طبقا للدورية عدد 54 بتاريخ 4 فبراير 1930.

<sup>397</sup> . وهو ما أكدته قرار للمجلس الأعلى . محكمة النقض حاليا . تحت عدد 86 المؤرخ بتاريخ 2011/01/04 في الملف عدد 2009/4/1/792 قرار مذكور بمقال يونس الزهري : " التحديد الإداري للملك الغابوي للدولة" منشور بمجلة القضاء المدني العدد التاسع السنة الخامسة شتاء ربيع 2014 ص 98.

<sup>398</sup> . دورية المحافظ عدد 4 الصادرة بتاريخ 20 غشت 1923 المتعلقة بتطبيق مقتضيات المادة 3 و 4 من ظهير 24 ماي 1922 المتعلقة بتحفيظ العقارات المحددة تحديدا إداريا.

<sup>399</sup> . دورية المحافظ العقاري الصادرة بتاريخ 4 فبراير 1930.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

طائلة رفض المطالب، إلا إذا كان التعرض مضمنا سلفا بمحضر التحديد الإداري الأمر الذي يغني عن الإدلاء بها<sup>400</sup>.

ويخضع مطلب التحفيظ التأكيدي بعد ذلك لإجراءات مسطرة التحفيظ العادية المنصوص عليها في ظ.ت.ع، ويجب على الطالب آنذاك تدعيم مطلبه بحجج التملك والإدلاء بجميع البيانات المتعلقة بالعقار طبقا لمقتضيات الفصلين 13 و 14 من ظ.ت.ع، لكون صاحب المطلب التأكيدي يعتبر في مركز المدعي ويعامل معاملة المتعرض<sup>401</sup>، ويقع عليه عبء إثبات الحقوق<sup>402</sup> التي يطالب بها في مواجهة التحديد الإداري<sup>403</sup> وليس العكس.

وتقوم بعد ذلك الجهة صاحبة التحديد الإداري باتخاذ موقفها بخصوص التعرضات المدعمة بمطالب تأكيدية على التحديد الإداري، ذلك أنها إما أن تقبل بالتعرض إن كان كليا فتلغي ما تم بشأن التحديد الإداري، وإما أن تقبل التعرض جزئيا فيتم استخراج هذا الجزء من التحديد الإداري لتستكمل مسطرة المصادقة على التحديد الإداري في الجزء الذي لم يشملته التعرض، وفي حالة عدم قبولها كليا أو جزئيا بالتعرضات، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يحيل الملف على المحكمة المختصة للبت فيه.

---

<sup>400</sup> آيت أحمد الغازي : " بعض جوانب مسطرة تحفيظ العقارات المحددة تحديدا إداريا مصادق عليه" نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية" مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض العدد 21 قراءة في مستجدات القانون رقم 14.07 ص 58-59

<sup>401</sup> . إن صاحب المطلب التأكيدي يتميز بصفة مزدوجة، فهو يتمتع بصفة طالب تحفيظ في علاقته مع باقي المتعرضين ويتعين عليهم إثبات ما يدعونه بشأن ملكه، ويتمتع بصفة المتعرض في علاقته بالسلطة الإدارية المكلفة بأشغال التحديد الإداري ويتعين عليه إثبات ما يدعيه.

انظر أحمد العطارى: "المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري دراسة في ضوء الاجتهاد الفقهي والقضائي والممارسة العملية" الجزء الأول م.س ص 126.

<sup>402</sup> . غير أنه إذا قدم مطلب التحفيظ قبل انطلاق عملية التحديد الإداري، فإن مسطرة التعرض الواجبة التطبيق هي تلك المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري وتعتبر صاحبة التحديد متعرضة يقع عليها عبء الإثبات. قرار محكمة النقض عدد 2500 الصادر بتاريخ 24 ماي 2011 في الملف المدني عدد 2010/1/1/391 منشور بمجلة ملفات عقارية عدد 2 ص 136.

<sup>403</sup> - آيت احمد الغازي " بعض جوانب مسطرة تحفيظ العقارات المحددة تحديدا إداريا مصادق عليه" م.س ص 60

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

فإذا قضت المحكمة بعدم صحة التعرض تتم المصادقة على عملية التحديد، ويترتب عن ذلك تطهير العقار من جميع المنازعات التي قد يطالب أصحابها من خلالها بعد ذلك بحقوق مشروعة لهم، لكن لم يعلن عليها خلال الآجال القانونية للتعرض، وكذا فترة إيداع مطالب التحفيظ التأكيدي، ليصبح لمحضر التحديد الإداري بعد ذلك حجة وقوة إثباتية لا يمكن للغير المطالبة بتحفيظ العقار الواقع داخله<sup>404</sup>، ل يتم بعد ذلك توجيه ملف المصادقة على التحديد الإداري إلى الأمانة العامة للحكومة لتتم المصادقة على عملية التحديد الإداري بتوقيع رئيس الحكومة على مرسوم المصادقة طبقاً لظهير 1922 وينشر بالجريدة الرسمية، وتتقدم مديرية أملاك الدولة أو المندوبية السامية للمياه والغابات التي يوجد العقار المحدد إدارياً ضمن نفوذها إلى المحافظ المختص ترايباً بطلب لتأسيس رسم عقاري في اسم الدولة، بعد تثبيت علامات الحدود وإعداد تصميم للعقار المعني من طرف مصلحة الهندسة العقارية.

أما إذا قضت المحكمة بصحة التعرض، فإن الشهادة الصادرة عن المحافظ على الأملاك العقارية يجب أن يشار فيها إلى المطالب الأخرى التي ألغيت بعد الحكم بعدم صحتها في التعرض ضد التحديد الإداري.

وقد ترد تعرضات على مطلب التحفيظ التأكيدي، وهنا يثار الإشكال حول المركز القانوني للمتعرضين على مطلب التحفيظ التأكيدي في مواجهة شخص يقع عليه بدوره عبء الإثبات؟

<sup>404</sup> . قرار محكمة النقض عدد 1097 الصادر بتاريخ 28 فبراير 2012 في الملف المدني عدد 2010/1/1/3228 منشور بمجلة ملفات عقارية عدد 2 ص 142.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ففضلا عن أن صاحب مطلب التحفيظ التأكيدى للتعرض يعتبر في حكم المتعرض وملزم بإثبات ملكيته للعقار موضوع المطلب، فإن المحافظ العام<sup>405</sup> سمح للمحافظين بقبول التعرضات على المطالب التأكيدية للتعرضات متى استجابت للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في ظ.ت.ع، انطلاقا من كون هذه التعرضات إنما هي موجهة ضد طلاب التحفيظ وليس في مواجهة الجهة المعنية بالتحديد الإداري، خاصة وأنه لا يوجد بظهير 3 يناير 1916 ولا بظهير التحفيظ العقاري ما يمنع قبول التعرضات ضد مطالب التحفيظ التأكيدية.

وعند إحالة الملف على المحكمة فإنها تبت بداية في المطلب التأكيدى في مواجهة الجهة طالبة التحديد الإداري، وعلى ضوء ما ستقضي به من صحة أو عدم صحة مطلب التحفيظ التأكيدى تحدد مآل باقي التعرضات المثارة في شأنه، وبالتالي ففي حالة الحكم بعدم صحة المطلب التأكيدى ضد مسطرة التحديد الإداري، تصرح المحكمة بالضرورة ترتيبا على ذلك، بعدم صحة باقي التعرضات الموجهة ضده، وفي حالة الحكم بصحة المطلب التأكيدى ضد التحديد الإداري كليا أو جزئيا، فإن المركز القانونى لطالب التحفيظ يتغير من مدع في مواجهة التحديد الإداري إلى مدعى عليه في مواجهة باقي المتعرضين الذين ينازعون في العقار موضوع المطلب.

---

<sup>405</sup> دورية عدد 381 بتاريخ 08 ديسمبر 2010 في شأن التعرضات ضد مطالب التحفيظ التأكيدية للتعرضات المقدمة ضد مساطر التحديد الإداري. « recueil des principales circulaire en vigueur 1917-2012 » منشورات الوكالة الوطنية للمحافظة العارية والمسح العقارى والخرائطية ص 435 "إذ أنه في حالة الحكم بعدم صحة تعرض طالب التحفيظ ضد مسطرة التحديد الإداري، ينتهي نظر المحكمة عند هذا الحد ولا تلتفت الى باقي التعرضات، لكونها موجهة ضد طالب التحفيظ دون غيره، أما إذا تم الحكم بصحة تعرض طالب تحفيظ ضد التحديد الإداري، تنظر المحكمة بعد ذلك في التعرضات الموجهة ضده بصفته طالب تحفيظ طبقا لمقتضيات ظهير 12 غشت 1913".

## المطلب الثاني : الخصوصية الوظيفية لبعض العقارات فرضت تحفيظها إجباريا

بالنظر لكون العقار هو المجال المناسب لإنجاز الاستثمارات فإن حمايته وتحسينه يعد مطلباً أساسياً، وركيزة مهمة لتقويته وجعله أرضية جاهزة لتنزيل هذه الاستثمارات، مما جعل المشرع يسعى لتقوية الضمانات بخصوص بعض العقارات ذات النظام القانوني الخاص، ومنها العقارات المحبسة التي تعرف بخصوصيتها الثقافية والاجتماعية الشيء الذي انعكس حتى على نظام التحفيظ العقاري المطبق عليه والذي يتسم بدوره بالخصوصية (الفقرة الأولى) وكذلك الأمر بخصوص العقارات الموجهة رأساً إلى الاستثمار، من خلال نزع ملكيتها من طرف الإدارة أو من خلال تجزئتها من أجل الاستفادة منها في المجال السكني من طرف أصحابها (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى: حماية العقار المحبس بخضوعه للتحفيظ

أصبحت الأوقاف منظمة بمقتضى نص قانوني خاص يتمثل في الظهير الشريف رقم 1.09.236 الصادر في 8 ربيع الأول 1431 موافق ل 23 فبراير 2010 المتعلق بمدونة الأوقاف<sup>406</sup> هذه المدونة قامت بجمع شتات الأحكام المتفرقة بين عدة نصوص قانونية، والتي كان يخضع لها الوقف ببلادنا قبل صدور هذه المدونة، بعد أن أضحت تلك الظواهر غير متوافقة مع الواقع الحالي، كما أنها كانت متناثرة في نصوص قانونية عبارة عن ظواهر وصلت إلى أكثر من خمسة عشر ظهيرا.

ويعتبر كل مال خصصت منفعته لجهة البر والإحسان مالا محبسا، طبقا للمادة الأولى من مدونة الأوقاف<sup>407</sup>، وهو إما أن يكون وقفا عاما أو معقبا أو مشتركا، ويتميز

<sup>406</sup> . منشورة بالجريدة الرسمية عدد 5847 بتاريخ 14 يونيو 2010 ص 3154.

<sup>407</sup> . وقد عرفت المادة الأولى من مدونة الأوقاف الوقف بأنه " كل مال حبس أصله بصفة مؤبدة أو مؤقتة، وخصصت منفعته لفائدة جهة بر وإحسان عامة أو خاصة، ويتم إنشاؤه بعقد، أو بوصية، أو بقوة القانون. يكون الوقف إما عاما، أو معقبا، أو مشتركا".

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الوقف العام بكونه يتمتع بالشخصية الاعتبارية منذ نشأته وتعتبر إدارة الأوقاف ممثله القانوني، وتتولى بذلك تدبير شؤونه وفق مقتضيات مدونة الأوقاف، وهو غير قابل للحجز أو الكسب بالحيازة أو بالتقادم ولا يجوز التصرف فيه إلا وفق مقتضيات مدونة الأوقاف، وقد أجازت المادة 72 منها معاوضة الوقف العام معاوضة عينية بشرط أن يكون العقار المعاوض به محفظا.

أما إذا كان العقار الموقوف في أصله غير محفظ فإن تحفيظه يخضع لمسطرة خاصة تتسم بالإجبارية والمجانية (أولا) وبالنظر لطبيعته القانونية الخاصة فإنه يستثنى من سريان مبدأ التطهير عليه خلافا لباقي العقارات (ثانيا).

### أولا : إخضاع العقار المحبس للتحفيظ بشكل إجباري ومجاني

بالنظر لخصوصية الأحكام المنظمة للوقف، وخضوعه للعديد من المقتضيات التي تقتضيها طبيعته كعمل يدخل في إطار الأعمال التبرعية، التي تخول للموقوف عليه الحق في الانتفاع فقط دون ملكية العين الموقوفة وفقا لأحكام الفقه المالكي ومقتضيات مدونة الأوقاف، ووعيا من المشرع بالدور الاجتماعي والديني للأوقاف العامة، وللوظائف التي يقوم بها في الشؤون الدينية وتحقيق التماسك والتضامن الاجتماعي، فقد عمل على تخصيص العقارات المحبسة بإجراءات خاصة في التحفيظ تتميز بالمجانية والإجبارية.

وقد تم إعفاء العقارات المحبسة من أداء رسوم التحفيظ العقاري طبقا للظهير الشريف رقم 1.62.102 الصادر بتاريخ 1963/9/7<sup>408</sup>، ويتعلق هذا الإعفاء بمرحلة تقديم مطلب التحفيظ دون أن يمتد إلى باقي إجراءات مسطرة التحفيظ وحسب ما تم توضيحه في مذكرة

<sup>408</sup> . منشور بالجريدة الرسمية عدد 2656 بتاريخ 20 شتنبر 1963

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

للمحافظ العام تحت عدد 1054 بتاريخ 24 مارس 2003، بالمقابل اعتبر أحد الباحثين<sup>409</sup> بأن نطاق هذا الإعفاء يمتد لجميع إجراءات التحفيظ وذلك استنادا إلى المادة 151 من مدونة الأوقاف<sup>410</sup>، واعتبر بأن رسوم المحافظة العقارية تدخل ضمن الرسم الوارد بهذه المادة، وهو اتجاه غير صحيح أمام صراحة ظهير 1963/9/7<sup>411</sup> وما أكدته المحافظ العام في مذكرته المذكورة<sup>412</sup>، فمجانبة إيداع مطلب التحفيظ جاءت للتشجيع على تحفيظ الأملاك المحبسة، وتبرر كذلك صبغة الإجبارية على المبادرة بتحفيظها.

ويلاحظ أن المادة 72 من المدونة ألزمت تحفيظ الأملاك الحبسية عند معاوضتها بعد صدور الظهير الموافق على عملية المعاوضة<sup>413</sup>، دون أن تحدد الجهة الملزمة بتقديم مطلب التحفيظ، هل هي وزارة الأوقاف صاحبة العقار المعروض أم هو الطرف الثاني صاحب العقار المعروض به.

فبالنظر لحرص الإدارة على ضمان التوفر على وعاء عقاري محبس يتمتع بوضع قانوني ومادي صاف، فإنه في حالة معاوضة أحد العقارات المحبسة بعقارات أخرى مقدمة من طرف الغير، فإنها تبقى حريصة على عدم قبول أي عقار مثقل بنزاعات أو غير مملوك

---

409 . . زكرياء العماري : " خصوصية التحفيظ العقاري للأملاك الوقفية دراسة في ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 ومقتضيات مدونة الأوقاف " مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 26 بعنوان الندوة الوطنية في موضوع "الأمن العقاري" مطبعة الأمنية الرباط 2015 ص 125.124

410 . التي نصت على أنه "تعفى الأوقاف العامة فيما يخص جميع تصرفاتها أو أعمالها أو عملياتها وكذا الدخول المرتبطة بها من كل ضريبة أو رسم أو أي اقتطاع ضريبي آخر يكون له طابع وطني أو محلي"

411 . نص المشرع في الفصل الفريد الذي تضمنه الظهير الشريف رقم 1,62,102 الصادر بتاريخ 1963/9/7 على أن : " مسطرة تحفيظ الأملاك الحبسية باستثناء الحبس العائلي التي يتطلب النظار إجرائها بعد موافقة وزير الأحباس، تعفى من صوائر إيداع مطلب التحفيظ".

412 . مذكورة رقم 1054 بتاريخ 24 مارس 2003 .

413 . انظر فيما يتعلق بمعاوضة الوقف العام في الفقه المالكي والتشريع المغربي والخلاف الفقهي بخصوصها؛ عبد الرزاق اصبيحي : " الحماية المدنية للأوقاف العامة بالمغرب " أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص وحدة القانون المدني المعمق، جامعة محمد الخامس كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال الرباط السنة الجامعية 2007/2006 ص من 240 إلى 246.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

للمقايض أو قابل لأن تثار بشأنه منازعات، وبالتالي فإن شرط التحفيظ يسري في مواجهة صاحب العقار المعاوض به وهو الملزم بتحفيظ عقاره المعاوض به الذي سيصبح موقوفاً، وذلك من أجل تفادي أي نزاعات قد تظهر بخصوصه في ما بعد، وتقاديا أيضاً للترامي على عقارات الأغيار والمعاوضة بها، وهذا الأمر يخدم في النهاية استراتيجية تعميم التحفيظ العقاري التي تبنتها وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية في أفق توفرها على رصيد عقاري محفظ بالكامل، ويكرس إجبارية التحفيظ عند معاوضة العقارات الحبسية كاستثناء من مبدأ الاختيارية المنصوص عليه في الفصل 6 من ظ.ت.ع.

وقد سارت وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، كوصية على القطاع، في طريق تحفيظ عقاراتها المحبسة، بطلب منها أو من ناظر الأوقاف، تطبيقاً لمقتضيات المرسوم رقم 2.65.008 الصادر بتاريخ 29 رمضان 1384 هـ الموافق لـ 2 فبراير 1965 المتعلق بتطبيق نظام التحفيظ العقاري على جميع العقارات الحبسية الكائنة في أنحاء البلاد غير الجاري عليها هذا النظام<sup>414</sup>.

ومادام ناظر الأوقاف هو المسؤول عن إدارة وتسيير المال الموقوف والمحافظة عليه، فإنه هو الذي يتولى تقديم مطلب تحفيظ العقار الموقوف، بمقتضى نيابته القانونية عن

---

<sup>414</sup> . نص الفصل الأول على أن : " المقتضيات التشريعية والتنظيمية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري ولا سيما الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 09 رمضان 1331 الموافق لـ (12 غشت 1913) تطبق على العقارات الحبسية الكائنة في أنحاء البلاد غير الجاري عليها هذا النظام؛ وبناء على ما ذكر يمكن أن يطلب تحفيظ أي عقار حبسي كيفما كان موقعه بإيعاز من وزير الأوقاف أو ناظر الأوقاف المفوض إليهم في هذا الصدد". منشور بالجريدة الرسمية عدد 2731 بتاريخ 3 مارس 1965 ص 378.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الوقف العام، ويحفظ العقار بعد ذلك في اسم الوقف العام<sup>415</sup>، الذي يتميز بال شخصية المعنوية المستقلة طبقا للمادة 50 من المدونة<sup>416</sup>.

ومن أجل حماية الوقف، فإن السلطة المشرفة على الأحباس تتدخل في أي مسطرة للتحفيظ، عن طريق التعرض داخل الأجل القانوني طبقا للمادة 24 من ظ.ت.ع، كلما تبين لها بأن العقار المطلوب تحفيظه يكتسي صبغة الوقف، إلا أن خصوصية العقار المحبس جعلت<sup>417</sup> وزارة الأوقاف تعامل معاملة المدعي، وإن كانت متدخلة في مسطرة التحفيظ كمتعرضة، وعلى طالب التحفيظ أن يثبت هو بحجة كافية أن العقار في ملكه تقاديا لتأسيس رسوم عقارية تفقدها الصفة الحبسية نتيجة ترامي الغير عليها وإهمال الناظر لتحفيظها، هذا وفي إطار ضمان حماية العقارات الموقوفة فإنه يمكن للجهة المستفيدة من الوقف التعرض على جميع الحقوق التي تمس بالوقف والمعلن عنها في إطار الفصل 84 من ظ.ت.ع.

### ثانيا - استثناء العقار المحبس من سريان التطهير عليه

عندما يتم تأسيس رسم عقاري لفائدة أحد الأشخاص العاديين في الوقت الذي تكون فيه صفته كعقار حبسي ثابتة، فلا يمكن إعمال الأثر التطهيري في مواجهته خروجاً على المبدأ العام المتمثل في سريان الأثر التطهيري لقرار التحفيظ على كل من لم يعلن عن حقوقه خلال مسطرة التحفيظ، وذلك تكريساً لخصوصية هذا النوع من العقارات التي لا تقبل التقويت للغير ولا يجوز اكتساب ملكيتها عن طريق التقادم، وبالتالي فلا يجوز الاعتراف

<sup>415</sup> . قبل هذا النص كان يتم تحفيظ العقارات الموقوفة تارة في اسم ناظر الأوقاف بصفته ممثلاً للنظارة التي يرأسها وأحياناً بصفته مالكا، وتارة في اسم وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، وتارة في اسم أحباس مدينة من المدن أو في اسم نظارات الأوقاف.

<sup>416</sup> . التي نصت على أنه: "يتمتع الوقف العام بالشخصية الاعتبارية منذ إنشائه وتتولى إدارة الأوقاف تدبير شؤونه وفقا لأحكام هذه المدونة وتعتبر ممثلة القانوني".

<sup>417</sup> . عبد الرزاق اصبيحي : "الحماية المدنية للأوقاف العامة" م.س ص 139 . 140.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

بحق الملكية الذي يكتسبه الغير عن طريق التحفيظ<sup>418</sup>، وهو ما قرره المشرع في المادتين 51 و54 من المدونة.

والطبيعة الخاصة للوقف - سواء كان معقبا أو عاما- وارتباطه بالمصلحة العامة وعدم قابليته للتقادم والتفويت، وبالتالي خروجه من دائرة التعامل الخاص، يجعل منه استثناء من تطبيق قاعدة التطهير عليه، خاصة وأنه من المقرر فقها أن "الحبس لا يُعجز ولا يحاز عليه"، فقاعدة عدم تعجيز الوقف تفيد بأنه متى كانت الحجة على الوقف فإنه ينتزع ممن هو تحت يده مهما طالت مدة حيازته له، لأن "الحبس لا يحاز عليه"، وهو الاتجاه الذي سار عليه القضاء في عدة قرارات<sup>419</sup>، وأكدته المادة 54 من مدونة الأوقاف.

وبالتالي فإن الرسوم العقارية المؤسسة لفائدة الغير، لا تمنع المحكمة من النظر في كل دعوى ترمي إلى إثبات صفة الوقف العام لعقار محفظ، شريطة أن ترفع الدعوى في مواجهة جميع ذوي الحقوق المقيدين، وعند ثبوت صفة الوقف العام لعقار محفظ بناء على حكم قضائي صادر بذلك وحائز لقوة الشيء المقضي به، فإن المحافظ يشطب على كل تقييد سابق ويقيد العقار في اسم الأوقاف العامة.

---

<sup>418</sup> وهذا ما أكده الاستاذ مأمون الكزبري في كتابه: التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي" الجزء م.س ص 90.  
والأستاذ ابن معجوز في كتابه: "الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي" مطبعة النجاح الجديدة طبعة 2008.

والأستاذ محمد الكشور في كتابه: " التطهير الناتج عن تحفيظ العقار تطور القضاء المغربي" م.س ص 134.  
<sup>419</sup> . إذ جاء بقرار المجلس الأعلى - محكمة النقض حاليا- بتاريخ 2008/02/20 "... إن الحبس لا يظهر بالتحفيظ فيمكن للجهة المحبس عليها ... أن ترفع الدعوى بشأن الحبس ولو كان في طور التحفيظ، بل حتى لو حصل تحفيظه لأن ثبوت حبسيته يبطل تحفيظه ...".

قرار عدد 688 صادر بتاريخ 2008/02/20 ملف مدني عدد 2006/3/1/2162 المنازعات الوقفية من خلال اجتهادات المجلس الأعلى ومحاكم الاستئناف والمحاكم الابتدائية، دار الفكر العربي الطبعة الأولى 2011 ص 163 ومايليها.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

كما أن عقد الوقف وإن تعلق بعقار محفظ تسري آثاره بين طرفيه بمجرد انعقاده مستجمعا لأركانه ومستوفيا لشروطه، ولو لم يتم تقييده في الرسم العقاري طبقا لمقتضيات المادة 38 من مدونة الأوقاف، ولا شك أن الغاية من ذلك هو منع المتعاقد الثاني من التراجع عن العقد بعد ذلك حماية للوقف.

وعليه فإن المشرع قد استثنى صراحة الوقف العام من مبدأي التطهير والأثر الإنشائي، غير أنه يبقى الإشكال مطروحا بخصوص عدم الإشارة إلى الوقف المعقب إلى جانب الوقف العام، إذ كان حريا بالمشرع أن يشمل كذلك صراحة هذا النوع الأخير بهذا الاستثناء، خاصة وأن الوقف المعقب ينقلب إلى وقف عام إذا انقطع نسل المعقب عليه، وهو الرأي الذي قال به الاستاذ ابن معجوز<sup>420</sup> عندما عمم قاعدة عدم الاحتجاج بالتطهير حتى على الأوقاف المعقبة، واعتبر أحد الباحثين<sup>421</sup> كذلك بأنه لا يمكن مواجهة الأوقاف المعقبة، شأنها في ذلك شأن الأوقاف العامة بالأثر التطهيري للرسم العقاري، لكون الحبس المعقب يبقى بدوره غير قابل للتقويت والاكْتساب عن طريق الحياة، وأن الاجتهاد القضائي المؤيد لا يميز في تطبيق هذا الاستثناء بين الوقف العام والوقف المعقب.

وأمام هذه القواعد الخاصة بتنظيم العقار الموقوف، واستثناءه من القواعد العامة للتحفيظ العقاري، فقد برز اهتمام الوزارة الوصية على الأوقاف بهذا النظام، عندما وضعت استراتيجية من أجل تعميم التحفيظ العقاري على جميع العقارات ذات الطابع الحبسي وذلك منذ سنة 1995، باعتماد أسلوب التدرج في تنفيذ البرنامج، بالنظر لكثرة العقارات

<sup>420</sup> ابن معجوز : "الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي" م.س ص 563.

<sup>421</sup> زكرياء العمري : " خصوصية التحفيظ العقاري للأموال الوقفية دراسة في ضوء مستجدات القانون رقم 14.07

ومقتضيات مدونة الأوقاف" م.س ص 138 و 139

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الحبسية<sup>422</sup> وتشتتها، وقلّة العنصر البشري بالمصالح الخارجية، وكذا تدبير التكلفة المادية لإنجاز هذه العملية، وضعف الطاقة الاستيعابية لبعض المحافظات العقارية، مما جعلها تعتمد استراتيجية في تنفيذ هذا البرنامج وتعتمد قاعدة الأولوية لبعض العقارات الحبسية وفق معايير خاصة، وتوفير الحجج التي تثبت الطابع الحبسي للعقارات كرسوم التحبيس<sup>423</sup> أو الحوالة الحبسية<sup>424</sup>، وكل ما يثبت حيازة وزارة الأوقاف للعقار المحبس وفق الشروط المقررة شرعا، وقد اعتمدت محكمة النقض<sup>425</sup> الكناش المدلى به من طرف وزارة الأوقاف لإثبات الحيازة كحجة قوية لإثبات الطابع الحبسي للعقار.

وقد كان من المفروض أن ينفذ هذا البرنامج خلال عشر سنوات، أي أنه كان من المقرر أن تكون 2005 هي السنة التي ستحفظ فيها جميع العقارات الحبسية، غير أن هذا التوقع لم يتحقق رغم مرور أكثر من 20 سنة على وضع هذا البرنامج، وذلك راجع بالأساس إلى عدة عوامل جغرافية وتقنية وبشرية، غير أن ذلك لا ينفي أهمية النتائج التي تم تحقيقها، إذ بلغ عدد الرسوم العقارية المؤسسة سنة 2013 حوالي 2040 رسما عقاريا حبسيا بمساحة

<sup>422</sup> . يتكون الرصيد العقاري الحبسي من 16400 قطعة فلاحية بمساحة قدرها 84000 هكتار، يتم استغلالها مباشرة من طرف الوزارة الوصية أو بطريقة غير مباشرة عن طريق كرائها، ومن حوالي 50000 ملكا حبسيا ذات العائد وتسمى بأملك الرباع ويتم استغلالها للسكنى والتجارة والحرف المهنية.

بلكيس احرازم : " برنامج الأوقاف والشؤون الإسلامية لتعميم نظام التحفيظ العقاري على الأملك الحبسية"المجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن، عدد 50 لسنة 2008 بعنوان "سياسة التحفيظ العقاري" ص 379.

<sup>423</sup> . زكرياء العماري : " خصوصية التحفيظ العقاري للأملك الوقفية دراسة في ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 ومقتضيات مدونة الأوقاف " م.س ص 116

<sup>424</sup> . تعتمد وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية في إثبات الطابع الحبسي لعقار على الحوالة الحبسية التي تعد مرجعا أساسيا لإدارة الأحباس في إحصاء الممتلكات الحبسية وضبطها والمحافظة عليها ، وقد اعتبر الاستاذ شيلح بأن الحوالة الحبسية من حيث المبدأ حجة على غرار باقي وسائل الإثبات المعتمد بها شرعا.

انظر محمد شيلح : "القيمة القانونية للحوالة الحبسية من خلال قراءة في حوالة أحباس الضعفاء والمارستان بفاس" مقال منشور بسلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية القواعد الموضوعية والشكلية في مساطر المنازعات العقارية الجزء الثالث الإصدار الثالث يناير 2012 ص 27.

<sup>425</sup> . قرار محكمة النقض عدد 957 الصادر بتاريخ 8 مارس 2011 في الملف المدني عدد 2009/1/1/3508 منشور بملفات عقارية عدد 5 ص 142.

858 هـ 83 آر 38س، ليصبح عدد الرسوم العقارية المؤسسة في اسم الأوقاف منذ بداية برنامج تعميم نظام التحفيظ العقاري على الأملاك الوقفية 7066 رسما عقاريا، أي بمعدل 471 رسما في السنة<sup>426</sup>.

ولهذا تعتبر مبادرة وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية في إنجاز عملية تعميم التحفيظ العقاري على عقاراتها الحبسية، مبادرة مهمة جدا ونوعية، وحبذا لو بادرت باقي الوزارات التي تتوفر على رصيد عقاري مهم، إلى سلوك نفس النهج ووضع استراتيجية لتعميم التحفيظ على عقاراتها، تدعيما لسياسة تعميم التحفيظ العقاري على جميع العقارات ببلادنا.

### الفقرة الثانية : تجهيز العقار للاستثمار بإخضاعه للتحفيظ العقاري

يعد العقار عنصرا استراتيجيا في مجال التنمية، وركيزة أساسية في إعداد التراب الوطني، وترتكز عليه المشاريع الاقتصادية والاجتماعية ببلادنا، والتي تتمثل أساسا في تهيئة المجال من أراض سكنية وأراض مخصصة للمرافق الاجتماعية وأخرى معدة للاستثمار، في ظل النمو الديمغرافي الذي عرفت وتيرته سرعة هائلة، الشيء الذي يترتب عليه ضرورة توفير الأراضي الكافية وتعبئتها لكي تستجيب للحاجيات المرتقبة في مجال السكن والتجهيزات العمومية، وهذا يقتضي توفير رصيد عقاري مجهز لإنجاز المشاريع ذات المنفعة العامة وكذا الخاصة.

فالدولة وباعتبارها أحد الفاعلين في مجال الاستثمار العقاري، وبالرغم من توفرها على رصيد عقاري خاص بها إما في شكل ملك عام أو ملك خاص فإنه يظل محدودا، فإنها وفي إطار إعدادها لسياسات التنمية الاجتماعية والاقتصادية تضطر إلى وضع يدها على بعض العقارات المملوكة ملكية خاصة للأفراد بنزع ملكيتها لصالحها أو لصالح الجهة التي

<sup>426</sup> إحصائيات واردة بالموقع الرسمي لوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية <http://www.habous.gov.ma> اطلع عليه

تستفيد من العقار، من أجل إنجاز مشاريع تتسم بالمنفعة العامة وذلك في إطار مسطرة نزع الملكية (أولاً).

ويساهم كذلك الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون في مجال الاستثمار العقاري خاصة في مجال السكن، وذلك من خلال التدخل في إعداد الأراضي من أجل إنجاز المشاريع السكنية في إطار تجزئات وتعاونيات سكنية للاستفادة من بعض الامتيازات، ونظراً لأهمية هذه المشاريع وطابعها الاجتماعي بالدرجة الأولى فإن إنجازها على أراض محفظة يكتسي أهمية بالغة (ثانياً).

### أولاً: تحفيظ العقارات المنزوعة ملكيتها لفائدة الدولة

تحتاج الدولة، في إطار قيامها بمسؤولياتها في الميادين الاجتماعية والاقتصادية والإدارية، إلى تكوين رصيد عقاري إضافي، فتلجأ إلى مسطرة الاقتناء بالتراضي شأنها في ذلك شأن الخواص، إما بالمجان كالهبات والمصادرة وتلك الأملاك التي لا مالك لها، أو عن طريق شرائها من أصحابها، وذلك إما وفقاً لقواعد القانون الخاص أو بإعمالها لحق الشفعة أو حق الأسبقية في الاقتناء<sup>427</sup>.

ويتعذر أحيانا على الدولة الاقتناء بالتراضي فتلجأ إلى مسطرة نزع الملكية، التي تعد وسيلة تسمح للدولة بالتدخل من أجل اكتسابها للأموال الضرورية لتنفيذ مخططاتها التنموية وتنمية رصيدها العقاري<sup>428</sup>، وخصها المشرع بمسطرة خاصة، ويشكل القانون رقم 81-7-

<sup>427</sup> . يحيى غرابتي : " تعدد الأنظمة العقارية بالمغرب وآليات الحد من تداعياتها على التعمير" رسالة لنيل دبلوم الماستر في قوانين التجارة والأعمال جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2010/2011 ص 110.

<sup>428</sup> . يحيى غرابتي : " تعدد الأنظمة العقارية بالمغرب وآليات الحد من تداعياتها على التعمير" م.س ص 106.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت<sup>429</sup> الإطار القانوني المنظم لعملية نزع الملكية.

وتمر مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بمسطرة إدارية ومسطرة قضائية، وتتجلى هذه الإجراءات الإدارية في الإعلان عن المنفعة العامة الذي يتم بموجب مرسوم باقتراح من الوزير المعني بالأمر<sup>430</sup> طبقا لمقتضيات الفصل الأول من المرسوم التطبيقي الصادر بتاريخ 1983/04/16، وإخضاع مقرر التخلي للبحث الإداري، وإبرام الاتفاق بالتراضي بين المالك ونازع الملكية، وقد تمتد المسطرة إلى المرحلة القضائية لاسيما عند منازعة المنزوع ملكيته في مبلغ التعويض المحدد.

وقد يكون العقار موضوع نزع الملكية عقارا محظا أو في طور التحفيظ وقد يكون غير محظ، وبالتالي فإن آثار نزع الملكية تختلف بحسب الوضعية القانونية للعقار وكذا من حيث مسطرة تحفيظها والتعرض عليها.

### بخصوص نزع ملكية العقارات غير المحفظة

عندما تكون العقارات الخاضعة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة غير محفظة، فإنه فضلا عن كون نزع الملكية يخلصها من جميع الحقوق والتحملات التي يكون مثقلا بها<sup>431</sup>،

<sup>429</sup> . الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 رجب 1402 (6 ماي 1982) وكذا المرسوم رقم 2.82.382 المؤرخ في 2 رجب 1403 (16 ابريل 1983) الصادر بشأن تطبيق القانون المذكور والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983) ص 980.

<sup>430</sup> . يختلف الوزير المعني بحسب الجهة المنزوعة الملكية لصالحها، أما إذا كان نزع الملكية يتم لصالح أحد الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص فإن اقتراح المنفعة العامة يتم من طرف الوزير الذي يتقارب نشاط وزارته مع المشروع الذي ستنزع الملكية من أجله.

انظر محمد الكشور: "نزع الملكية لأجل المنفعة العامة" مطبعة النجاح الجديدة الطبعة الثانية 2007 ص 112.111.

<sup>431</sup> . محمد الإمام ماء العينين: "نظام الأملاك الجماعية ورهانات التنمية المحلية بالمغرب" أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2013/2012 ص 122.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

فقد ألزم المشرع الجهة نازعة الملكية بإخضاعها لنظام التحفيظ العقاري من أجل تأسيس رسوم عقارية تضمن الاستقرار القانوني والمادي لهذه العقارات.

وبالنظر لخصوصية مسطرة نزع الملكية فقد أفرد لها المشرع نظاما خاصا لتحفيظها وفق القانون رقم 81-7، تختلف عن المسطرة العادية للتحفيظ العقاري طبقا لظهير 12 غشت 1913، لكونها تتميز بمسطرة مبسطة وسريعة ودون إشهار، لأن العقار موضوع نزع الملكية قد خضع قبل ذلك لمجموعة من الإجراءات وعمليات بحث وتدقيق لحدود العقار وتخللته مسطرة إشهار واسعة<sup>432</sup>، وفتح المجال لكل من له حق على العقار في الكشف عن نفسه والإدلاء باعتراضه أمام الإدارة نازعة الملكية.

إذ تقوم السلطة النازعة للملكية أو المستفيد منها بتقديم طلب تحفيظ العقار، طبقا للفصل 37 من القانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، محررا في مطبوع مخصص لمطلب التحفيظ، مرفقا بالحكم القاضي بنقل الملكية أو محضر الاتفاق بالتراضي، ونسخة من مرسوم إعلان المنفعة العامة ونسخة من مقرر التخلي (وعند الاقتضاء مرسوم إعلان المنفعة العامة المتضمن لمقرر التخلي) وتصميم عقاري موقع ومؤشر عليه من طرفها.

ويقوم المحافظ على الأملاك العقارية بفتح ملف للتحفيظ، وإعطاء رقم خاص للمطلب وتسجيله في سجل العمليات السابقة للتحفيظ، لينتقل مهندس مساح إلى عين المكان بتنسيق مع مصلحة المسح العقاري من أجل التحقق من حدود العقار، ووجود الأنصاب في أماكنها، وعند الاقتضاء وضع الأنصاب الضرورية، بحضور ممثل عن السلطة النازعة، ويتم إعداد تصميم عقاري، وفي الأخير يحفظ العقار ويؤسس له رسم عقاري في اسم السلطة النازعة للملكية أو المستفيد منها طبقا لشكليات تأسيس الرسوم العقارية.

<sup>432</sup> . انظر الفصل 8 والفصل 14 من قانون نزع الملكية.

فقد أُلزم الفصل 10 من قانون نزع الملكية الجهة نازعة الملكية بنشر مقرر التخلي في صيغته كمشروع بالجريدة الرسمية وبالجرائد المأذون لها نشر الإعلانات القضائية، وإيداعه مصحوبا بالتصميم لدى الجماعة المحلية التابع لها موقع العقار موضوع نزع الملكية، وبالمحافظة العقارية إذا كان العقار محفظا أو في طور التحفيظ، وبكتابة الضبط لدى المحكمة الإدارية عندما يتعلق الأمر بعقار غير محفظ طبقا للفصل 12 من قانون نزع الملكية التي تتواجد بدائرتها العقارات المعنية، وذلك من أجل تقييده في السجل الخاص المنصوص عليه في الفقرة الأخيرة من الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية<sup>433</sup>، والغاية من هذا الإشهار فتح المجال للمعنيين بنزع الملكية للاطلاع عليه وإبداء ملاحظاتهم بشأنه خلال أجل شهرين، يبتدئ من تاريخ نشر مشروع مقرر التخلي بالجريدة الرسمية طبقا للفصلين 10 و11 من قانون 7.81.

ويخضع مقرر التخلي كذلك في صيغته النهائية بعد انتهاء البحث الإداري لعملية الإشهار التكميلي وذلك بنشره بالجريدة الرسمية<sup>434</sup> وفي جريدة أو عدة جرائد عادية وتعليق النص الكامل بمكاتب الجماعة.

فمسطرة الإشهار الموسعة هاته، تسمح لكل شخص بالتدخل وتقديم مطالبه للدفاع عن حقوقه المتعلقة بالعقار المنزوعة ملكيته تحت طائلة سقوطها، اعتبارا لكون مسطرة تحفيظ هذا العقار مسطرة مستثناة من التعرضات، إذ لا تقبل أي تعرضات بعد صدور الحكم الناقل للملكية الذي يتميز بأثره التطهيري، والذي تنتقل بمقتضاه الملكية لفائدة نازع الملكية خالية من كل تكليف أو تحمل، ويعتبر هذا الحكم مطهرا للعقار من كل التحملات، طبقا للفصل 37 من قانون نزع الملكية، ويتولى نازع الملكية وضع اليد على العقار وفق الفصل 18 من ق.ن.م باستصداره لحكم صادر عن قاضي المستعجلات

<sup>433</sup>. تجدر الإشارة إلى أن هذا السجل يتعلق بالأساس بتقييد كل أمر بحجز تحفظي على عقار غير محفظ.

<sup>434</sup>. انظر حكم صادر عن المحكمة الادارية بالدار البيضاء عدد 1415 الصادر بتاريخ 2010/10/11 منشور بالمجلة

المغربية للإدارة المحلية والتنمية عدد 96 يناير/فبراير 2011 ص 143.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

يقضي له بنقل حيازة العقار، لكن وفي مقابل ذلك يتعين على نازع الملكية أداء التعويض المحكوم به لفائدة المنزوع منه الملكية.

وهكذا يتبين بأن مسطرة تحفيظ العقارات غير المحفظة المنزوع ملكيتها، تقتصر على التأكد من الحدود، ويلبها تأسيس رسم عقاري في اسم السلطة نازعة الملكية، شأنها في ذلك شأن تحفيظ أملاك الدولة الخاصة المحددة تحديدا إداريا.

أما بخصوص العقار المحفظ أو الذي في طور التحفيظ، فإنه لا يوجد أي مانع من نزع ملكيتها بشرط احترام السلطة نازعة الملكية لخصوصية هذا العقار ولقواعد التحفيظ العقاري المنصوص عليها في ظ.ت.ع خاصة فيما يتعلق بالتقييدات.

### . بخصوص نزع ملكية العقار المحفظ أو في طور التحفيظ

إن نزع الملكية الواقع على عقار محفظ يقتضي من السلطة نازعة الملكية مراعاة مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري، ذلك أن صدور الحكم القاضي بنقل ملكية العقار المحفظ من أجل المنفعة العامة، أو الانتقال بنقل الملكية أو الحق العيني إلى السلطة نازعة الملكية بشكل ودي، لا يترتب عنه أي أثر بالنسبة للأطراف ولا حتى بالنسبة للأغيار، إلا بتقييده بالرسم العقاري الخاص بالعقار المعني، إعمالا للأثر الإنشائي للتقييد المنصوص عليه في الفصلين 65 و66 من ظ.ت.ع.

ونازع الملكية ملزم بإيداع مشروع مقرر التخلي لدى المحافظة العقارية التابع لها موقع العقار المحفظ، ويقيد بالرسم العقاري المعني طبقا للفصل 85 من ظ.ت.ع، مقابل شهادة تثبت هذا التقييد بالسجلات العقارية، وذلك بهدف تمكينه من الاطلاع على الرسوم العقارية ومطالب التحفيظ المعنية، والحصول على شهادة عقارية تقيده قيامه بالإيداع، وضمان علم صاحب العقار المنزوعة ملكيته بجريان مسطرة نزع

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الملكية، وأيضا كل من يود إجراء أي تصرفات قانونية بشأن العقارات موضوع مسطرة نزع الملكية.

وتقييد الحكم أو الاتفاق القاضي بنزع الملكية بالرسم العقاري يترتب عنه وبقوة القانون نقل الملكية إلى السلطة نازعة الملكية، خاصة وأن الحكم القضائي غالبا ما يتضمن أمرا موجها إلى المحافظ على الأملاك العقارية كي يعمل على تقييد ذلك الحكم بالصك العقاري في اسم السلطة نازعة للملكية<sup>435</sup>.

وقد نص الفصل 12 من قانون ن.م على أن مشروع مقرر التخلي يجب أن يتم تقييده بالرسم العقاري عملا بالفصل 85 من ظ.ت.ع، غير أن هذه الإحالة على مقتضيات الفصل 85 من ظ.ت.ع كانت غير موفقة على اعتبار أن الفصل المذكور يتعلق بالتقييد الاحتياطي وهو ما لا ينطبق على موضوع الفصل 12 أعلاه، مما جعل إدارة المحافظة العقارية تتدارك الأمر من خلال منشور صادر عن المحافظ العام رقم 288 بتاريخ 17 أكتوبر 1983؛ يحث فيه المحافظين على الأملاك العقارية بأن "يقوموا بتقييد مشروع التخلي دون الاستناد إلى الفصل 85 الذي ورد خطأ كما يبدو"<sup>436</sup>.

وفي إطار سعي السلطة نازعة الملكية لضمان الحفاظ على حقوقها في العقار محل نزع الملكية، فقد حولها المشرع في الفصل 25<sup>437</sup> من قانون 07.81 الحق في إجراء تقييد أولي بالرسم العقاري عندما يتعلق الأمر بعقار محفظ أو حقوق عينية تتعلق بعقار محفظ،

<sup>435</sup> محمد الكشور : " نزع الملكية لأجل المنفعة العامة" م.س ص 235.

<sup>436</sup> أحمد جعدون : " تحفيظ العقارات موضوع مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة" مقال منشور بمجلة الحقوق

المغربية الإصدار الثاني 2011 القواعد الموضوعية والشكلية في مساطر المنازعات العقارية. ص 40. 41.  
<sup>437</sup> نص الفصل 25 من قانون نزع الملكية رقم 07.81 على ما يلي : " إذا كان العقار محفظا أو كانت الحقوق العينية تتعلق بعقار محفظ جاز لنازع الملكية طلب تسجيل تقييد أولى في الرسم العقاري للمحافظة مؤقتا على حقه مع تدعيم طلبه بالأمر الصادر بالإذن في الحيابة المنصوص عليه في الفصل 24..."

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

على أن تدعم طلبها بالأمر الصادر بنقل الحيازة المنصوص عليه في الفصل 24 من نفس القانون<sup>438</sup>.

أما إذا تعلق الأمر بعقار في طور التحفيظ، فإن نازع الملكية يقوم طبقاً للفصل 12 من قانون نزع الملكية بتسجيل مقرر التخلي بسجل التعرضات وفق الفصل 84 من ظ.ت.ع<sup>439</sup>، مقابل أن يسلم له المحافظ على الأملاك العقارية شهادة تثبت ذلك<sup>440</sup>، وقد اعتبر جانب من الفقه<sup>441</sup> أن إحالة الفصل 12 على مقتضيات الفصل 84 من ظ.ت.ع بدورها كانت غير موفقة، على اعتبار أن الفصل 84 يتعلق بإشهار الحقوق التي نشأت على العقارات في طور التحفيظ، وهو ما لا ينطبق على موضوع الفصل 12 من قانون نزع الملكية، لكون مشروع مقرر التخلي لا ينشئ حقاً ولا يعتبر من الحقوق القابلة للإشهار التي حددها ظ.ت.ع ومدونة الحقوق العينية.

وبخصوص التعرضات على مطلب التحفيظ، فإن الحقوق المحتملة للمتعرضين التي يتعين تحديدها في إطار مسطرة التحفيظ سيتم تحويلها تلقائياً إلى حقوق في التعويض، إذ يتم وضع رسوم عقارية خالصة من كل تحمل لفائدة السلطة نازعة الملكية بمجرد التحقق من الحدود وإعداد التصميم العقاري طبقاً للمادة 37 من قانون ن.م في فقرتها الثالثة، غير أن

<sup>438</sup> . نص الفصل 24 من قانون نزع الملكية رقم 07.81 على مايلي : " عندما يلتمس نازع الملكية الحيازة لا يجوز لقاضي المستعجلات رفض الإذن في ذلك إلا بسبب بطلان المسطرة. وينص الأمر بالإذن في الحيازة على دفع التعويض الاحتياطي المنصوص عليه في الفصل 19 إلى ذوى الحقوق أو على إيداعه..."

<sup>439</sup> - نص الفصل 84 من ظ.ت.ع على 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.

<sup>440</sup> . محمد الكشور . "نزع الملكية لأجل المنفعة العامة" م.س.ص 121 . 122

<sup>441</sup> . أحمد جعدون : " تحفيظ العقارات موضوع مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة" م.س.ص 40 . 41

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

المحافظ على الأملاك العقارية يقوم في هذا الإطار بالتمييز بين مطالب التحفيظ المثقلة بتعرضات وأخرى غير المثقلة بتعرضات.

فعندما يتعلق الأمر بمطالب تحفيظ مثقلة بتعرضات يتعين على المحافظ على الأملاك العقارية أن يقوم بإيداع الحكم أو الاتفاق بالتراضي القاضي بنقل الملكية بسجل التعرضات طبقا للمادة 84 من ظ.ت.ع، والتشطيب على الحقوق العينية التي يمكن أن يكون العقار مثقلا بها بواسطة البيانات الهامشية مع الإبقاء على التعرضات، ويصبح ملف مطلب التحفيظ مقسم إلى جزئين: يتعلق الأول بتأسيس الرسم العقاري في اسم السلطة نازعة الملكية، يتضمن بيان تأسيس الرسم العقاري والحكم بنزع الملكية أو محضر الاتفاق بالتراضي ومحضر التحقق من التحديد والتصميم العقاري، أما الثاني فيتعلق بمطلب التحفيظ الأصلي، ويتضمن وثائق مسطرة التحفيظ والتعرضات الذي يحال على المحكمة للبت في التعرضات، وبعد صدور الحكم يرجع للمحافظة العقارية ليقوم المحافظ بإخبار السلطة نازعة الملكية به وتضمين المنطوق بهامش التعرضات.

وأما إذا تعلق الأمر بمطالب تحفيظ غير مثقلة بتعرضات، فيتعين على السلطة نازعة الملكية تقديم طلب إلى المحافظ لأجل إيداع الحكم أو الاتفاق بالتراضي بسجل التعرضات طبقا للفصل 84 من ق.ت.ع، ليتم نقل ملكية العقار في اسم السلطة نازعة الملكية أو المستفيد منها، والتشطيب على جميع الحقوق العينية التي يمكن أن يكون العقار مثقلا بها بواسطة البيانات الهامشية، ويقوم كذلك ببرمجة انتقال المهندس المساح إلى عين المكان للتحقق من حدود العقار، بحضور ممثل السلطة النازعة للملكية بالتنسيق مع مصلحة المسح العقاري، وإعداد التصميم العقاري من طرف مصلحة المسح العقاري إذا لم يكن قد تم تأسيسه قبل ذلك، ليتم بعد ذلك تحفيظ العقار وتأسيس رسم عقاري في اسم السلطة نازعة الملكية.

ويطرح هذا الإيداع إشكالا بخصوص طبيعته، إذ اكتفى الفصل 25 بإلزام السلطة نازعة الملكية بالتصيص على الأمر الإستعجالي المتعلق بالإذن بالحيازة، دون أن تحدد ما إذا كان هذا الإيداع هو بمثابة تعرض، أو تقييد أولي من أجل الحفاظ مؤقتا على حقوق نازع الملكية، وقد عالج المحافظ العام هذا الإشكال في المنشور عدد 288 الصادر بتاريخ 1983/10/17، حيث اعتبر بأن الأمر يتعلق بتقييد احتياطي للحفاظ المؤقت على حقوق نازع الملكية متى تعلق الأمر بعقارات محفظة أو بإيداع طبقا للفصل 84 من ظ.ت.ع متى تعلق الأمر بعقار في طور التحفيظ، وأن أثره يظل ساري المفعول إلى حين تقييد الحكم القاضي بنقل الملكية أو الاتفاق بالتراضي الذي يتم بأثر رجعي يعود إلى تاريخ تضمين التقييد الاحتياطي.

### ثانيا : قابلية العقارات للتجزئة والتقسيم رهين بتحفيظها كشرط صحة

إن التحول من نمط التعمير التقليدي إلى التعمير العصري، دفع إلى البحث عن سبل جديدة لإقامة مشاريع سكنية ومبان تستجيب لهذا التطور، مما جعل التجزئات العقارية من أهم الوسائل العملية في تأهيل وبناء المدن.

ومن أجل الاستفادة من العقار واستغلاله في إنجاز هذه المشاريع السكنية، نظم المشرع إمكانية تجزئته أو تقسيمه بمقتضى القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)<sup>442</sup>.

<sup>442</sup>. منشور الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 880.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وقد جعل المشرع إحداث هذه التجزئات العقارية<sup>443</sup> متوقفا على الحصول على إذن إداري سابق يسمى "إذن في القيام بإحداث تجزئة عقارية"، بعد تجهيز طالب التجزئة لملف يتضمن الوثائق المنصوص عليها في المادة 4 من القانون رقم 25-90 المذكور، وقد أضافت المادة 5 من نفس القانون شرطا غاية في الأهمية وهو شرط التحفيظ العقاري، إذ يجب أن يكون العقار موضوع التجزئة إما محفظا بشكل مسبق، أو أن يكون في طور التحفيظ وفي هذه الحالة الأخيرة يجب على طالب التجزئة الإدلاء بما يفيد تقديمه مطالبا لتحفيظ هذا العقار كمرحلة أولى قبل تقديمه لطلب الإذن بالتجزئة ضمن وثائق المشروع، والإدلاء بما يفيد انتهاء أجل تقديم التعرضات دون ورود أي تعرض على تحفيظ العقار المراد تجزئته.

وبمعنى المخالفة فإن الأراضي غير المحفظة أو التي في طور التحفيظ إذا لم تتجاوز مرحلة معينة، أصبحت تعد منذ صدور القانون رقم 25-90 ليست فقط غير قابلة للتجزئة، بل إن طلبات دراستها تعد غير مقبولة، وهو ما يفيد بأن الجزء الأكبر من الرصيد العقاري لا يمكن الاستثمار فيه عن طريق التجزئة أو إحداث مجموعة سكنية تحترم القانون<sup>444</sup>.

<sup>443</sup> . تعرف التجزئات بأنها: "تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مباني للسكن أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته".

غير أنه قد يعتبر هذا مجرد تحديد للعناصر المكونة لها حيث اعتبر كل تقسيم يهدف إلى تشييد مباني للسكن، أو لأغراض صناعية أو سياحية أو تجارية أو حرفية يدخل في إطار التجزئة العقارية.

بوشعيب الشاهي : " قراءة في القانون رقم 90.25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات" منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 26 المتعلق بالندوة الوطنية في موضوع الأمن العقاري ص 363.

<sup>444</sup> . مولاي عبد السلام شيكري "مدى اختصاص الإدارة في مراقبة الجوانب العقارية حين البث في طلبات التجزئة والبناء" -اليوم الدراسي حول العقار والتنمية المجالية المنظم من طرف المجلس البلدي لتزنييت ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق -جامعة القاضي عياض 13 مايو 2006- منشور بالموقع الالكتروني

<http://www.marocurba.gov.ma> اطلع عليه بتاريخ 2014/11/12 على الساعة 14:45.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

فقبل صدور هذا القانون لم يكن هناك مقتضى يجبر الإدارة على اشتراط تحفيظ الأرض موضوع التجزئة لقبول الطلب أو الترخيص له، بل كان ينبغي على صاحب الطلب القيام ببعض الإجراءات في حالة وجود العقار في منطقة مفتوحة للتحفيظ، وأخرى في حالة وجود العقار خارج هذه المنطقة طبقا لمقتضيات الفصلين 15 و16 من ظهير 1953<sup>445</sup>.

وقد طرح اختلاف في الرأي حول مدى أهمية شرط التحفيظ ومدى ضرورة الإبقاء عليه، فبالرغم من إقرار البعض بأهمية هذا الشرط فقد ظهرت وجهات نظر مختلفة داخل الإدارة، منها من يدافع عن الفصل بين التعمير والتحفيظ، ومنها من مازال متشبثا بالربط بينهما.

إذ اعتبر الاتجاه المعارض<sup>446</sup> شرط التحفيظ عقبة أمام إنجاز التجزئات العقارية، خاصة وأنه لم يكن منصوصا عليه في ظل ظهير 30 شتنبر 1953 الملغى، وكل ما هناك أن الفصل 6 من هذا الظهير كانت ينص على أن ملف الطلب تضاف إليه نفس الشهادة، لكن فقط في المناطق الخاضعة لنظام التحفيظ والتي كانت محدودة حينئذ، فالمشرع كان يهدف من وراء هذا الشرط الاستفادة من الصرامة التي كان يمثلها هذا النظام للتصدي للتجزئات غير القانونية، وإن كان هذا الهدف لم يتم بلوغه إلا نسبيا، وليس حماية الحقوق العينية والشخصية.

---

445 . ذهب الاستاذ مولاي عبد السلام شيكري إلى اعتبار أن "المراد من اشتراط التحفيظ وضع يد السلطات العمومية كآلية قبلية تساعد على التصدي للعمليات العقارية التي تسفر عن تجزئات غير قانونية وتضع الإدارة أمام الأمر الواقع". "حالات إجبارية التحفيظ العقاري . نموذج المجال العمراني". المجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن ندوة " سياسة التحفيظ العقاري في المغرب" العدد 50 أعمال الندوة الوطنية التي نظمها مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية مراكش يومي 18 و19 أبريل 2008 ص93

446. ورد هذا الموقف بمقال مولاي عبد السلام شيكري "مدى اختصاص الإدارة في مراقبة الجوانب العقارية حين البث في طلبات التجزئة والبناء" م.س ص192.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

بالمقابل يوجد اتجاه آخر تتصدره الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية<sup>447</sup>، التي أناط بها المشرع متابعة تحقيق تعميم التحفيظ العقاري الذي انطلق منذ قرابة قرن، والتي تعتبر أن من شأن التراجع عن مقتضيات المادة 5 من القانون رقم 90-25 السماح بإحداث تجزئات عقارية من طرف أشخاص فوق أراضي غير مملوكة لهم، واعتبرت أن إداء المجزئ بما يفيد ملكيته للأراضي محل التجزئة، غير كاف لضمان عدم الوقوع في حالات الاستيلاء على أراضي الغير والترامي على الأملاك العامة إذا كان العقار غير محفظ، خاصة وأن أي وثيقة يدلي بها لا تثبت له الملك بصفة قطعية، ولا تفيد انطباقها على العقار المعني موقعا وحدودا ومساحة، ومن شأن استحقاق الغير للملك في حالة النزاع أن يجعل المشتريين منه محتلين بغير سند، ويجعل النزاع متعدد الأطراف - المجزئ، المتعرض، المشتريين - بدل طرفيه الأصليين - المجزئ والمتعرض -، كما سيساهم في الرفع من عدد النزاعات المعروضة على القضاء.

لهذا فإن من شأن التعامل في إطار تجزئات منجزة على أراض غير محفظة، أن يعرف ضعفا في الإقبال سواء من طرف المؤسسات الممولة أو من طرف المشتريين، ويكفي الاستدلال على ذلك بالعزوف عن استعمال الرخصة التي منحها المشرع للمتعاملين في المادة الأولى من القانون رقم 00-18 المتعلق بالملكية المشتركة للعقارات المبنية، التي تسمح بسريان أحكام هذا القانون حتى على العقارات غير المحفظة.

هذا بالإضافة إلى أن التعمير وثبوت حق الملكية عنصران متلازمان يكمل أحدهما الآخر، لذلك فإن المحافظ على الأملاك العقارية وإن كانت مهمته الأساسية هي تثبيت الملكية العقارية وإشهار الحقوق العينية، فإنه يتقيد في ممارسته لمهامه بكافة المقتضيات

<sup>447</sup>. تم الإشارة إلى هذا الرأي بمداخلة السيد مولاي عبد السلام شيكري: "مدى اختصاص الإدارة في مراقبة الجوانب العقارية حين البت في طلبات التجزئ والبناء" م.س ص 193.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

المتعلقة بالتعمير، كما أن الالتزام في التعمير بثبوت حق الملكية يساهم في حماية هذا الحق، ويساعد على استقرار المعاملات ويؤمن الحصول على التمويل الضروري للاستثمار.

ورغم ذلك هناك من يعتبر<sup>448</sup> أن ربط رخصة التجزئة بشرط التحفيظ لازال صعب المنال في العديد من المناطق، خاصة في المناطق الشمالية للمملكة، التي تشكو من الوضعية التي فرضها عليها الظهير الخيفي، مما يترتب عليه إما الامتناع عن إنجاز المشاريع وإما إنجاز هذه المشاريع بشكل يخالف القانون.

مما يطرح التساؤل حول ما إذا كانت إلزامية توفر الرسم العقاري لإحداث التجزئات يشكل عائقا أمام تطور التجزئات، وبالتالي يتوجب تجاوزها، أم أن التحفيظ ضمانة ضرورية لاستقرار المعاملات العقارية والائتمانية وبالتالي يجب المحافظة عليه؟

إن المميزات والمبادئ التي يقوم عليها نظام التحفيظ العقاري والحماية التي يوفرها للمعقارات محل التجزئة العقارية، تفرض اشتراط توفر العقارات على رسوم عقارية عند إحداث التجزئات، باعتبارها ضمانا لحقوق الأغيار واستقرار للمعاملات، على أن ينصب العمل بالخصوص على تبسيط مساطر التحفيظ والتقليص من آجاله وكلفته.

وتجدر الإشارة إلى أن المناظرة التي نظمت في إطار السياسة العقارية للدولة<sup>449</sup> قد خلصت في توصياتها إلى ضرورة تعديل القانون رقم 25.90، بل إنه قد تم طرح فكرة التراجع عن المادة 5 من هذا القانون في الحوار حول مشروع قانون التعمير، وذلك باعتماد إمكانية التجزئة في الوعاء العقاري غير المحفظ والاكتفاء "بالملكية" كسند للتملك، وتلافي إجبار صاحب المشروع على اللجوء إلى التحفيظ، بالنظر إلى مشاكل التعرضات والإكراهات الإدارية والرخص والشهادات الواجب الحصول عليها من دوائر إدارية عديدة ومن ضمنها

<sup>448</sup> . مولاي عبد السلام شيكري: "حالات إجبارية التحفيظ العقاري نموذج المجال العمراني". م.س ص 93 . 94

<sup>449</sup> . التقرير الختامي للمناظرة الوطنية حول "السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية" المنعقدة

بالصخيرات يومي 8 و9 دجنبر 2015

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

المحافظة على الأملاك العقارية، وقد تم التنبيه إلى أن التجزئة في العقار غير المحفظ هو بداية أساس المشاكل العقارية والمنازعات<sup>450</sup>، وفي جلسة التحاور في نطاق الأيام التشاورية حول مشروع قانون التعمير الجديد بجهة الحوز تانسيفت، تفهم المتحاورون وجوب الإبقاء على المادة 5 من قانون 25.90<sup>451</sup>، وهو التوجه الصحيح والمحمود.

وقد ثبت عمليا أن صاحب مشروع التجزئة وبالنظر للالتزامات المادية والقانونية التي يتحمل بها، فإنه لن يغامر بتنفيذ مشروعه على أرض غير محفظة غالبا ما تكون محل منازعات متعددة.

وعليه فإنه على ضوء ما تمت مناقشته في هذا المبحث، يمكن القول بأن المشرع عندما أقر إلزامية التحفيظ في الأنظمة أو الهياكل العقارية الخاصة، وذلك في إطار توجهه لتوسيع حالات إجبارية التحفيظ العقاري، فإنه في المقابل حافظ على التعددية في مساطر التحفيظ المنظمة في النصوص المطبقة عليها، بالرغم من تقاطعها في الخطوط العريضة فيما يخص إخضاعها للتحفيظ، وهو الأمر الذي قد يؤثر في ضبطها من جهة ويؤثر في تعميم التحفيظ العقاري عليها بالشكل المطلوب من جهة أخرى، كما أن ما تراكم لحد الآن من تجارب في تطبيق تلك المساطر سيسهل على المشرع وضع مسطرة موحدة تطبق عليها جميعا.

لذلك يمكن القول بأنه آن الأوان لتجاوز هذه التعددية في مساطر تحفيظ الأنظمة العقارية، خاصة بعد تبني المشرع لمسطرة خاصة للتحفيظ الاجباري في ظهير 12 غشت 1913 المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07، والتي يظهر في مجملها بأنها قادرة على شمول هذه المساطر الخاصة للتحفيظ، ولعل هذا ما يفرض وفي إطار سياسة التدرج

<sup>450</sup> محمد بونبات : " مخاطر التراجع عن المادة 5 من القانون رقم 25.90 " م.س ص 127 . 128

<sup>451</sup> محمد بونبات : " مخاطر التراجع عن المادة 5 من القانون رقم 25.90 " م.س ص 128.

التي ينهاجها المشرع، مراجعة هذه التعددية القانونية وتقليصها وتوحيدها وفق مقتضيات الدستور والقانون.

### المبحث الثاني :

#### إقرار مسطرة التحفيظ الإجمالي كدعامة للتعميم

سعى المشرع منذ إقراره واعتماده لنظام التحفيظ العقاري، إلى توسيع نطاق تطبيقه ليشمل أكبر عدد من العقارات الواقعة فوق التراب الوطني، وفي ظل الاحتفاظ بمبدأ إختيارية التحفيظ العقاري، فإن المشرع وفي إطار سياسته للتقليص من حدود هذه الإختيارية، عمل على وضع مسطرة خاصة للتحفيظ الإجمالي في الفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بمقتضى قانون 14.07<sup>452</sup>، فوسع بذلك من نطاق الإجمالية داخل الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري، مما يشكل خطوة كبرى نحو تعميم التحفيظ العقاري.

فقد جاءت هذه المسطرة موسعة من حيث مجال تطبيقها وشمولها لمساطر أخرى، بعد أن نتجت عن التجارب السابقة للتحفيظ الإجمالي في إطار المساطر الخاصة، مما جعلها تعتبر بمثابة مسطرة موحدة للتحفيظ الإجمالي (المطلب الأول)، تتضمن قواعد وإجراءات تساهم في تحقيق التعميم المنشود إلى حد كبير (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: بلورة تجربة المساطر الخاصة للتحفيظ في مسطرة موحدة

يتبين من خلال استقراء مقتضيات الفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07، في علاقته بالمواد الأخرى

452 - منشور بالجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 دو الحجة 1432 ( 24 نوفمبر 2011 ) ص 5585.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

المنظمة لمسطرة التحفيظ العقاري من نفس الظهير، بأن مسطرة التحفيظ الإجباري الحديثة تتميز بالخصوصية، خاصة فيما يتعلق بالمجال الذي تستهدفه بالتطبيق، إذ تم الانتقال من معالجة المطالب الفردية إلى معالجة المطالب الجماعية للعقارات المتواجدة داخل المناطق المفتوحة للتحفيظ الإجباري (الفقرة الأولى)، وكذا من حيث تطبيق مسطرة التحفيظ الإجباري على نطاق واسع لتشمل المساطر الخاصة للتحفيظ (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى: توسيع مجال التحفيظ اعتمادا على مناطق تحفيظ إجباري

أصبحت فعالية التحفيظ رهينة بتجاوز الفردية والإختيارية في التحفيظ، ومن أجل ذلك فقد حدد المشرع في مسطرة التحفيظ الإجباري مجال تفعيل المسطرة في مناطق مفتوحة للتحفيظ الإجباري بمبادرة من الدولة، وأقر بتدخلها الإيجابي وحدها في تفعيل هذه المسطرة وفق الفرع السادس المشار إليه (أولا)، وعمل على تنظيم تدخل عدة جهات في هذه المسطرة، وتجميعهم في لجنة، تعمل بالتنسيق مع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية والخرائطية (ثانيا).

### أولا : التدخل الإيجابي للدولة في تفعيل مسطرة التحفيظ الإجباري

تقوم الدولة في إطار تدبيرها لقطاع العقار بتبني سياسة عقارية تسعى إلى تنظيم الهياكل العقارية وتصنيفها، من أجل تسهيل إدماجها في عجلة الاستثمار.

وتعد مسطرة التحفيظ الاجباري<sup>453</sup> من بين مكونات هذه السياسة العقارية التي تهدف بالأساس إلى تحفيظ أكبر عدد ممكن من العقارات غير المحفظة، إذ تتولى الدولة<sup>454</sup> -في

---

<sup>453</sup> . أخذ التشريع اللبناني كذلك بالتسجيل العيني الاجباري إلى جانب التحديد والتحرير الاختياري، إذ تتم عملية التحديد والتحرير إجباريا بالمناطق المفتوحة لهذه الغاية، وبعد انتهاء أعمال التحديد والتحرير الاجباري وانقضاء مهلة السنتين تتأكد الحقوق التي تم قيدها على العقار، وتستقر الأوضاع القانونية لأصحابها، ويجوز لمن اكتسب حقا عينيا على العقار وقيده باسمه أن يتصرف في هذا الحق بيعا أو رهنا شريطة أن يتم قيد هذا التصرف في السجل العقاري ليكون حجة على الغير .

انظر مصطفى أحمد أبو عمر . م.س ص 56

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

شخص الوزارة الوصية- مهمة فتح منطقة التحفيظ الاجباري بناء على مسطرة خاصة، والإشراف على إجراءات تصفية وضعية العقار موضوع المشروع من الناحية القانونية والتقنية والمادية قبل تأسيس الرسوم العقارية الخاصة بها، على غرار مشروع ضم الأراضي الفلاحية، الذي تتولى وزارة الفلاحة مهمة فتحه.

فتنفيذ مشروع التحفيظ الإلجباري يرتكز على وضع مخططات من أجل توجيه مسطرة التحفيظ الإلجباري لتحقيق الغاية المرجوة منها، لذلك تقوم الجهة المعنية بتحديد المنطقة التي ستخضع العقارات الموجودة بها لمقتضيات الفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول من ظ.ت.ع، ولما لا يخالفها من مقتضيات هذا الظهير طبقا للفصل 51-1 منه<sup>455</sup>.

ويلاحظ بأن المشرع لم يحدد في المقتضيات المذكورة الجهة المكلفة باقتراح المنطقة التي ستفتح لتنفيذ مشروع التحفيظ الإلجباري، ولا الجهة التي تتخذ القرار بفتح المنطقة، غير أنه نص في الفصل 7 من ظ.ت.ع الذي تم نسخه وتعويضه بمقتضى القانون رقم 14.07 على أنه يكون: "التحفيظ إجباريا في الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة، وفي المناطق التي سيتم فتحها لهذه الغاية بقرار يتخذه الوزير الوصي على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بناء على اقتراح من مديرها"، مما يفيد بأن الجهة المخول لها صلاحية اقتراح المنطقة التي ستفتح للتحفيظ الإلجباري، هو مدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، وأن الجهة التي تتولى

<sup>454</sup> . إن التحديد والتحرير الإلزامي بالتشريع اللباني يتم بدوره بمبادرة من الدولة ومن دون أي طلب من أصحاب الحقوق إذ تعتمد الدولة إلى تقرير إحصاء ووضع حدود الأراضي الواقعة في منطقة معينة، بالإضافة إلى بيان الحقوق الجارية عليها بهدف إخضاعها لنظام السجل العقاري.

انظر جورج ن ش دراوي : م.س ص 29

<sup>455</sup> . نص الفصل 1-51 على أنه " تخضع العقارات الموجودة بمناطق التحفيظ الإلجباري لمقتضيات هذا الفرع ولما لا يخالفها من مقتضيات هذا القانون."

ونص الفصل 2-51 على أنه: " يجب أن ينشر بالجريدة الرسمية القرار الصادر بفتح وتحديد منطقة التحفيظ الإلجباري وأن يعلق بمقر السلطة المحلية والجماعة والمحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية".

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

اتخاذ القرار بفتح المنطقة هو الوزير الوصي على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

وبالتالي فإن اختيار هذه المنطقة يبقى خاضعا لإرادة الدولة لما لهذه العملية من ارتباطات بالجانب التمويلي واللوجستيكي، وهذه المنطقة المعنية قد تكون داخل المدار الحضري أو القروي.

فالوكالة الوطنية للمحافظ العقارية والمسح العقاري والخرائطية هي الجهة التي تتولى تسيير إجراءات التحفيظ وتحفيظ الأملاك العقارية طبقا للمادة الثانية من القانون رقم 45658.00، وبالنظر لتوفرها على الآليات والتقنيات الهندسية والطبوغرافية اللازمة من خلال مصلحة المسح العقاري والطبوغرافي، التي تخولها جمع المعطيات التقنية والهندسية، اللازمة من أجل اقتراح منطقة التحفيظ الاجباري بناء على الغاية المتوخاة من تحفيظ كل منطقة، فإنها تبقى الجهة المؤهلة لاقتراح المنطقة التي سيتم فتحها للتحفيظ الإجباري وفق الفرع السادس المذكور.

خاصة وأنه بالرجوع إلى المادة الثالثة من المرسوم التطبيقي<sup>457</sup> للقانون رقم 58.00، نجد بأن مجلس الإدارة الخاص بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية يتكون من كل من الوزير المكلف بالعدل، والوزير المكلف بالداخلية، والوزير المكلف بإعداد التراب الوطني والتعمير، والوزير المكلف بالمالية، والوزير المكلف بالسياحة، والوزير المكلف بالفلاحة، والوزير المكلف بالتجهيز، والوزير المكلف بالأوقاف والشؤون

<sup>456</sup> - القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.125 صادر في فاتح ربيع الآخر 1523 الموافق ل 13 يونيو 2002، منشور بالجريدة الرسمية رقم 5032 الصادرة بتاريخ 22 غشت 2002 ص 2405.

<sup>457</sup> . مرسوم رقم 2.00.913 صادر في 18 جمادى الآخرة 1423 الموافق ل 27 غشت 2002 بتطبيق القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية المنشور بالجريدة الرسمية رقم 5036 الصادرة بتاريخ 5 شتنبر 2002 ص 2561.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الإسلامية، والوزير المكلف بالصناعة والتجارة، الوزير المكلف بإدارة الدفاع الوطني والسلطة الحكومية المكلفة بالسكنى، لهذا يمكن القول بأن المشرع أصاب عندما جعل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بالنظر لمكونات مجلسها الإداري، هي الوحيدة الأهل لتولي مهمة اقتراح المنطقة التي سيتم فتحها للتحفيظ الإجباري، مادامت أهم القطاعات الوزارية المعنية حاضرة.

أما بخصوص قرار فتح منطقة التحفيظ الإجباري فإن الفصل 7 من ظ.ت.ع قد جعل الوزير الوصي على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية هو المخول له اتخاذ هذا القرار، والذي يتمثل في الوزير المكلف بالفلاحة حسب المادة الثانية من المرسوم التطبيقي رقم 2.00.913 صادر بتاريخ 27 غشت 2002 بتطبيق القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

وتكريسا لمبدأ العلنية الذي تتميز به مسطرة التحفيظ العقاري بشكل عام، فقد نص المشرع على إلزامية نشر القرار بفتح منطقة التحفيظ الإجباري بالجريدة الرسمية، وتعليقه بمقر السلطة المحلية والجماعة والمحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية، هذا فضلا عن أن نشر القرار هو بمثابة إعلان عن انطلاق أشغال فتح وتحديد منطقة التحفيظ الاجباري.

ويترتب على إقرار صلاحية الدولة وحدها لفتح منطقة التحفيظ الإجباري، أن تحفيظ العقارات الواقعة داخل المنطقة المفتوحة يتم تلقائيا دون أن يخضع لإرادة أو رغبة أصحاب العقارات، فالقرار يكون في يد الدولة وحدها<sup>458</sup>، غير أن ذلك لا يعني بأنه كلما بادرت الدولة إلى التحفيظ فإن هذه العملية تتسم بالضرورة بالإجبارية - كما هو الشأن بالنسبة لعمليات التحفيظ الجماعي للأماكن القروية بموجب ظهير 1969 - ، بل لا بد من وجود نص صريح يضيف الصبغة الاجبارية على المسطرة، كما هو الحال في الفصل 7 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07.

<sup>458</sup> . فقد أقر المشرع من خلال ظهير ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض بإجبارية التحفيظ بالنسبة للأراضي الخاضعة للضم، وخول للمحافظ العقاري إمكانية تحفيظ هذه العقارات تلقائيا طبقا للفصل 4 من ظهير ضم الأراضي.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ذلك أن المبدأ في تقديم مطالب التحفيظ هو الاختيارية، وهو المبدأ المكرس في الفصل السادس من ظ.ت.ع، في حين أن أول الخصائص التي تمتاز بها هذه المسطرة، وانطلاقاً من تسميتها، هي الإلزامية وذلك طبقاً للفصل 7 من ظ.ت.ع<sup>459</sup>، إذ يتم اتخاذ قرار التحفيظ الإلزامي من قبل السلطة العامة ممثلة في وزير الفلاحة، ولا يملك أصحاب العقارات حق معارضة التحفيظ أو تأجيله.

ذلك أن المحافظة العقارية التي يقع داخل دائرة نفوذها المنطقة المفتوحة للتحفيظ الإلزامي بمساعدة لجنة التحفيظ، تتولى تلقائياً جميع إجراءات التحفيظ العقاري للعقارات الواقعة داخل المنطقة، بمجرد نشر القرار المعلن عن فتح المنطقة للتحفيظ الإلزامي، وذلك بعد أن يتم إعداد المعنيين بالأمر لعملية التحفيظ الإلزامي، وبعد أن تقوم مصالح المحافظة بإعداد ملف خاص حسب الفصل 51-10<sup>460</sup>، وذلك في آجال معينة يجب على المحافظ على الأملاك العقارية احترامها من أجل ضمان السرعة في سير المسطرة تفعيلاً للطابع الإلزامي لهذه المسطرة.

وتتصرف الإلزامية إلى جميع العقارات المشمولة بالقرار، ولا ينفذ غياب أو تقاعس المالك عن تحفيظ عقاراتهم، فحتى وإن كان أصحاب العقارات غير موجودين أثناء القيام

---

<sup>459</sup> . نص الفصل 7 كما تم نسخه وتعويضه بمقتضى قانون 14.07 على أنه: " يكون التحفيظ إجبارياً في الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة، وفي المناطق التي سيتم فتحها لهذه الغاية بقرار يتخذه الوزير الوصي على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بناء على اقتراح من مديرها."

<sup>460</sup> - ينص الفصل 51-10 من ظهير التحفيظ العقاري على ما يلي: "تحليل مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية على لجنة التحفيظ الإلزامي ملفاً يتكون من:- تصميم يحدد محيط المنطقة، مرتبط بنظام إحدائيات لامبير منجز وفق سلم معمول به؛

- مطالب التحفيظ المحررة؛
- العقود والوثائق التي أدلى بها المالكون، وعند الاقتضاء الشهادات الإدارية للملكية المسلمة من طرف السلطة المحلية؛
- اللائحة والتصميم التجزيئيين اللذان يعينان القطع الواقعة داخل منطقة التحفيظ الإلزامي ومساحتها المضبوطة وكذا هويات وعناوين المالكين؛
- تصميم عقاري منجز وفق الضوابط الجاري بها العمل لكل عقار."

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

بأشغال البحث التجزيئي والقانوني، أو كانوا حاضرين لكنهم تقاعسوا عن مباشرة المسطرة، إما لعدم رغبتهم في تحفيظ عقاراتهم أو لعدم اكتراثهم لهذه العملية، فإنه في هذه الحالة تحرر مطالب التحفيظ بناء على البحث القانوني الذي تجريه مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بمؤازرة لجنة التحفيظ الإجباري، وتدرج في اسم ملاكها بالرغم من هذا الغياب أو التقاعس.

غير أن هذه الاجبارية لا تلغي إمكانية التعرض على عملية التحديد التي تتم داخل المنطقة قبل تأسيس الرسوم العقارية الخاصة بالعقارات، وذلك تقاديا لسريان الأثر التطهيري للرسم العقاري وضياع الحقوق غير المعلن عنها.

والمعلوم أن إجبارية التحفيظ وتولي الدولة المبادرة في إطارها، ترتبط ارتباطا وثيقا بعنصرين أساسيين، هما المجانية والجماعية في التحفيظ، وذلك من أجل التشجيع على إيداع مطالب التحفيظ الخاصة بالعقارات الواقعة داخل نطاق المناطق المفتوحة للتحفيظ الإجباري.

إذ أن جميع الإجراءات والعمليات التي يتم إنجازها في المنطقة المفتوحة للتحفيظ الإجباري تتم بشكل جماعي، ويتم تأسيس الرسوم العقارية غير المثقلة بتعرضات في آن واحد، وإحالة باقي المطالب المثقلة بالتعرضات إلى المحكمة للبت فيها دفعة واحدة.

إن اعتماد سياسة التحفيظ في شكل مناطق عقارية قد أثبت نجاعته في تجاوز الفردية في التحفيظ، ومساهمته في الرفع من وثيرته، لذلك نجد أغلب التشريعات العقارية العربية المقارنة التي تعتمد التسجيل العيني تأخذ بالتحفيظ في إطار مناطق عقارية<sup>461</sup>.

<sup>461</sup> . تعتمد المملكة العربية السعودية على نظام التسجيل العيني وقد اعتمدت التسجيل بحسب المحافظات أو المدن التي يتم تقسيمها إلى مناطق عقارية، ويتم مباشرة التحرير والتحديد في منطقة عقارية بقرار من القاضي المشرف على القيد الأول.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وتكون مسطرة التحفيظ الاجباري مجانية، إذ لا يتحمل طالبي التحفيظ أي مصاريف أو رسوم تخص عملية وإجراءات التحفيظ العقاري وتبقى الدولة متحملة بها<sup>462</sup>، وفقاً نصت عليه الفقرة الأخيرة من الفصل 7 من ظ.ت.ع المنسوخ والمعوّض بمقتضى القانون رقم 07-14، خلافاً لمطالب التحفيظ الاختيارية التي تستوجب أداء رسوم حسب تعريفات محددة.

وعليه فإن إيداع مطالب التحفيظ وما يواكبها من أعمال تقوم بها مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية تكون بشكل مجاني، كما أنه يمكن لكل شخص الاطلاع وبدون مقابل بمقر السلطة المحلية والمحافظة العقارية على اللوائح والتصاميم التجزيئية المتعلقة بمناطق التحفيظ الاجباري، وهذا الإعفاء من تكاليف التحفيظ يشكل عاملاً من أهم العوامل التي تشجع على تحفيظ العقارات خصوصاً في المناطق القروية، فلا معنى للإجبارية إن لم تعف الملاك من أداء واجبات الرسوم التي تفرض في إجراءات التحفيظ وفق المسطرة العادية.

وإذا كان هذا المبدأ ثابتاً في المرحلة الإدارية للتحفيظ العقاري فإنه لا يمتد إلى المرحلة القضائية، لكون مقتضيات الفصل 51 من ظ.ت.ع، جعل مصاريف التعرض

---

الأمر السامي رقم 3/ر / 17540 في 1396/7/22 هـ بالأخذ بنظام التسجيل العيني للعقار والأمر السامي رقم (م/6) في 1423/2/11 هـ بإقرار نظام التسجيل العيني للعقار منشور بالموقع الإلكتروني لوزارة العدل السعودية [www.sc.gov.sa](http://www.sc.gov.sa) اطلع عليه بتاريخ 2014/03/04 على الساعة 15:44.

. وفي القانون السوداني اعتمدت قانون تسوية الأراضي إذ يتم الإعلان في الجريدة الرسمية عن المنطقة المحددة للتسوية من طرف النائب العام.

انظر مصطفى أحمد أبو عمرو: الموجز في شرح نظام السجل العقاري م.س ص 304  
<sup>462</sup> . وباستقراء الباب الأول من المرسوم المحدد لتعريف وجيئات المحافظة العقارية فقد تم استثناء العقارات التي تقع خارج الدائر الحضرية وقطاعات ضم الأراضي القروية بعضها إلى بعض ومناطق التحفيظ الجماعي ومناطق التحفيظ الاجباري من تطبيق الوجيئات المنصوص عليها في هذا البند.  
المرسوم رقم 2.16.375 (الصادر في 13 شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتحديد تعريف وجيئات المحافظة العقارية منشور بالجريدة الرسمية عدد 6484 بتاريخ 21 يوليوز 2016 ص 5621.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

المقضي بصحته والمصاريف الأخرى المرتبطة بإجراءات تحقيق الدعوى على طالب التحفيظ أو أصحاب مطالب التحفيظ الذين خسروا الدعوى.

ولا بد من الإشارة إلى أن أهمية القرار الصادر بفتح منطقة التحفيظ الاجباري وحجيته لا تتحقق إلا بنشره بالجريدة الرسمية، حيث يترتب على هذا النشر عدم إمكانية إدراج أي مطلب للتحفيظ إلا وفق الإجراءات المنصوص عليها في الفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07، كما أن العقارات الموجودة بمنطقة التحفيظ الإيجاري تصبح خاضعة لمقتضيات الفصل 51-1، وعلى إثر ذلك يتم تعيين لجنة للتحفيظ الإيجاري في إطار هذه العملية بقرار عاملي، أو بقرار مشترك للعمال المعنيين إذا امتدت حدود العقار إلى النفوذ الترابي لعمالة أو إقليم آخر.

### ثانيا : تجميع الجهات المتدخلة في التحفيظ في لجنة خاصة

بالنظر لكون عملية تحفيظ العقارات الواقعة في المناطق المفتوحة للتحفيظ الإيجاري تنطوي على أهمية بالغة، وتكتنفها مجموعة من الإجراءات، وتنتج عنها آثار قانونية هامة، فقد تم إحداث لجنة خاصة<sup>463</sup> تتولى مهمة تتبع وتسيير أشغال التحفيظ ب"مناطق التحفيظ الإيجاري" التي يتم فتحها، طبقا للفصل 51 - 3 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 يطلق عليها اسم "لجنة التحفيظ الإيجاري".

إذ تتولى هذه اللجنة القيام بمهام التحفيظ ولو تجاوزت منطقة التحفيظ حدود عمالة أو إقليم واحد، على خلاف ما هو معمول به في قانون ضم الأراضي الفلاحية الذي يميز بين اللجنة المحلية<sup>464</sup> التي تتولى عملية الضم عندما يكون مشروع الضم تابع لجماعة واحدة،

<sup>463</sup> . أما بخصوص عملية ضم الاراضي الفلاحية فتتولاها لجنة تسمى " لجنة الضم" المنصوص عليها في لفصل 3 من مرسوم رقم 262240 المتعلق بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض وهي إما أن تكون محلية أو مختلطة.

<sup>464</sup> - تتكون اللجنة المحلية لضم الأراضي الفلاحية عندما يكون محل مشروع الضم تابعا لجماعة قروية واحدة من القائد المعني بالأمر رئيسا؛ ممثلان للمكتب الاقليمي للاستثمار الفلاحي؛ قاض يعينه رئيس المحكمة الابتدائية التي توجد بمنطقة نفوذها المنطقة المعنية بالضم؛ المحافظ على الأملاك العقارية أو نائبه؛ ممثل عن مصلحة مسح الأراضي؛

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وبين اللجنة المختلطة التي تتولى عملية الضم عندما تكون المنطقة المشمولة بها تابعة لنفوذ أكثر من جماعة قروية واحدة، ويرأس هذه اللجنة رئيس الدائرة التي تضم الجماعات المحلية المعنية بالضم حسب الفصل 8 من ظهير 30 يونيو 1962.

وامتداد منطقة التحفيظ الإجباري إلى أكثر من عمالة أو إقليم يجعل تعيين أعضاء اللجنة يتم بقرار مشترك للعمال المعنيين، أما إذا كانت المنطقة محددة في عمالة أو إقليم واحد فإن الأعضاء يعينون بقرار العامل.

وقد حدد الفصل 4-51 من ظ.ت.ع أعضاء هذه اللجنة في كل من: ممثل السلطة المحلية باعتباره رئيسا، رئيس الجماعة المعنية أو من ينوب عنه، والمحافظ على الأملاك العقارية المعني أو من ينوب عنه، ورئيس مصلحة المسح العقاري المعني أو من ينوب عنه<sup>465</sup>.

رئيس مجلس الجماعة القروية؛ ممثل عن الغرفة الفلاحية وممثلين عن الملاك المعنيين بالأمر؛ وعدة مصالح يتم استشارتها في الموضوع.

أما اللجنة المختلطة فتتولى عمليات الضم عندما تكون المنطقة المشمولة بعملية الضم تابعة لنفوذ أكثر من جماعة قروية واحدة ويرأس هذه اللجنة رئيس الدائرة الإدارية التي تضم الجماعات القروية المعنية بالأمر أو ممثله بصفة رئيس ويساعده القواد المعنيون بالأمر وتتكون هذه الأعضاء من نفس الأعضاء الذين تتكون منهم اللجنة المحلية باستثناء رئاسة كل لجنة، طبقا لمقتضيات الفصلين الأول والثاني من المرسوم التطبيقي رقم 240-62-2 بتاريخ 25 يوليوز 1962، المغير بمقتضى المرسوم رقم 2.69.38 الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 2690 مكرر بتاريخ 29 يوليوز 1969 ص 2029.

<sup>465</sup> . يلاحظ بأن قانون ضم الأراضي الفلاحية ومسطرة التحفيظ الاجباري تشتركان في ضرورة تشكيل لجنة تتولى مهام الضم ولجنة تتولى التحفيظ الاجباري، رغم أن لجنة الضم قد تكون محلية أو مختلطة بالنظر لحدود تنفيذ المسطرة، في حين أن لجنة التحفيظ الاجباري هي لجنة واحدة فقط وفي حالة امتداد منطقة التحفيظ لأكثر من عمالة أو إقليم فإنه لا يتم تشكيل لجنة أخرى بل إن تعيين أعضاء اللجنة يتم بقرار مشترك للعمال المعنيين.

وهاتان اللجنتان تشتركان كذلك في تركيبتهما ذلك أن كلاهما يرأسهما ممثل السلطة المحلية في شخص القائد وإلى جانبه كل من المحافظ العقاري المعني أو من ينوب عنه وممثل عن مصلحة المسح العقاري المعني وكذا رئيس الجماعة القروية عندما يتعلق الأمر بضم الأراضي الفلاحية ورئيس الجماعة المعنية عندما يتعلق الأمر بالتحفيظ الاجباري.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ويتم تعيين أعضاء هذه اللجنة داخل أجل شهر ابتداء من تاريخ نشر القرار بفتح وتحديد منطقة التحفيظ الإجباري طبقا لمقتضيات المادة 5 من مرسوم رقم 2.13.18 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري<sup>466</sup>.

وتجتمع هذه اللجنة بطلب من رئيسها داخل أجل شهر من تاريخ صدور قرار تعيين أعضائها وذلك من أجل التداول في المهام المنوطة بها، ولا يمكن أن تكون مداولات اللجنة صحيحة إلا إذا حضرها ثلاثة أعضاء على الأقل من بينهم الرئيس طبقا للمادة 6 من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

وقد أوكلت المادة 7 من نفس المرسوم مهمة كتابة لجنة التحفيظ الاجباري لمصلحة المحافظة العقارية المعنية، إذ تتولى مسك سجل مخصص لهذا الغرض مرقم وموقع عليه، تضمن به جميع محاضر الاجتماعات التي تعقدها اللجنة.

وإذا كان المشرع قد زواج في تركيبة اللجنة بين المحافظ على الأملاك العقارية ورئيس مصلحة المسح العقاري، فإنه بالمقابل يؤخذ عليه أنه أسند رئاسة اللجنة إلى القائد أو رئيس الدائرة، وهذه جهة إدارية لا قضائية، وفي هذا الإطار كان على المشرع أن يوكل مهمة رئاسة هذه اللجنة إلى قاض<sup>467</sup> كعضو من أعضائها، وذلك من أجل تقادي وقوع العديد من المشاكل القانونية التي قد تعترض عملية التحفيظ، ومن أجل ضمان حل هذه المشاكل

---

وتختلف لجنة الضم عن لجنة التحفيظ الاجباري في حضور ممثلين للمكتب الاقليمي للاستثمار الفلاحي وقاض بالإضافة إلى عدة مصالح يتم استشارتها في الموضوع.

466 - مرسوم رقم 2.13.18 صادر في 16 رمضان 1435 الموافق ل 14 يوليوز 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6277 بتاريخ 30 رمضان 1435 موافق ل 28 يوليوز 2014 ص 6119. 467. هناك بعض التشريعات العربية التي جعلت عملية التسجيل الاجباري تتم تحت إشراف قاض وأهمها التشريع السعودي.

انظر الأمر السامي رقم 3/ر / 17540 في 1396/7/22هـ بالأخذ بنظام التسجيل العيني للعقار ثم صدر الأمر السامي رقم (م/6) في 1423/2/11هـ بإقرار نظام التسجيل العيني للعقار. منشور بموقع وزارة العدل للملكة العربية السعودية <http://www.moj.gov.sa>

القانونية إن وقعت بعين المكان أو إمكانية الفصل فيها بسرعة من طرف المحكمة في الحالة التي تحال عليها هذه المشاكل، مادام أنها تكون معروفة مسبقا من طرف أحد أعضاء هذه المحكمة<sup>468</sup>.

ومن جهة أخرى يبدو أن تعداد أعضاء اللجنة بالفصل 4-51 لا يتضمن ما يفيد الجزم بأنه وارد على سبيل الحصر، وبالتالي يمكن لقرار التعيين أن يضيف أشخاص آخرين إلى لجنة التحفيظ بحسب الضرورة وبحسب طبيعة المنطقة العقارية، وحبذا لو تم إدخال الوكالة الحضرية ضمن الأجهزة المكونة للجنة التحفيظ، لما تتوفر عليه بحكم اختصاصاتها من معطيات قانونية وتقنية في مجال التعمير.

وعموما فإن جعل هذه اللجنة هي المشرفة الوحيدة على إجراءات التحفيظ، بالتنسيق مع مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، يجعل عملها سيتسم بنوع من النجاعة والسرعة على خلاف إجراءات الضم التي تتدخل فيها عدة جهات مما يؤدي إلى إطالة أمد المسطرة.

لقد أولى المشرع للجنة التحفيظ الإجمالي مهام متعددة، تتمثل في إعداد المعنيين بالأمر لعمليات التحفيظ الإجمالي، وضمان حسن تنفيذ أشغال البحث القانوني والتجريبي، واتخاذ كافة التدابير التي تمكن من إدراج وتحديد مطالب التحفيظ.

ويلاحظ أن المساطر الإجمالية الخاصة، بما فيها ضم الأراضي والتحفيظ الإجمالي، تولي أهمية بالغة لإعداد المعنيين بالأمر لعملية التحفيظ أو الضم، وذلك من أجل ضمان

468 - إبراهيم بحماني ، عملية ضم الأراضي الصعوبات المطروحة" مجلة المحامون، العدد 3، سنة 1993، ص 85 وما يليها.

حماية حقوقهم وإشراكهم في عملية التحفيظ وإنجاح مشروع التحفيظ الإجباري<sup>469</sup> والتقليص من حجم المنازعات التي قد تثار أثناء مسطرة التحفيظ.

فإجبارية التحفيظ يفترض فيها أن لا تمس سلبا بمصالح أصحاب الحقوق الواردة على العقارات موضوع التحفيظ، ضمانا لفعاليتها من جهة، وضمانا لبلوغ هدفها المنشود بأقل عدد ممكن من العراقيل.

### الفقرة الثانية : توسيع النطاق القانوني والمادي لتطبيق التحفيظ الإجباري

خص المشرع مسطرة التحفيظ الإجباري بإجراءات قانونية دقيقة، تهدف بالأساس إلى التسريع من مسطرة التحفيظ، وتأسيس رسوم عقارية للعقارات الواقعة في المناطق المفتوحة للتحفيظ الإجباري، بعد استكمال إجراءات البحث التجزيئي والفصل في التعرضات المثارة، شأنها في ذلك شأن مسطرة التحفيظ الجماعي ومسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض.

وهذا ما جعل هذه المسطرة بمثابة صورة حديثة من المساطر الخاصة للتحفيظ الإجباري لكونها شاملة للتحفيظ الجماعي للأماكن القروية وفقا لظهير 1969 (أولا) وشاملة أيضا لمسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض المنظمة بموجب الظهير الشريف رقم 105-62-1 بتاريخ 27 محرم 1382 الموافق ل 30 يونيو 1962 (ثانيا) وذلك لاتحاد بعض الإجراءات واتحاد الغاية منها، وهي تثبيت الوضعية المادية والقانونية للهياكل العقارية المتواجدة بالمنطقة أو القطاع موضوع التحفيظ.

<sup>469</sup> . ويلاحظ أن لجنة الضم بدورها تقوم بعملية إعداد المعنيين بالأمر لعملية الضم غير أن الواقع أثبت بأنه يتم الاكتفاء بإشعار المالك بمشروع الضم عن طريق التعليق في مقر السلطة المحلية أو المناداة في الأسواق دون القيام بأي إجراء آخر مباشر مع الملاك من أجل إعدادهم لعملية الضم وذلك راجع إما لجهل أو تقاعس من طرف اللجنة.

### أولاً: شمول مسطرة التحفيظ الإجباري لمسطرة التحفيظ الجماعي

تتميز مسطرة التحفيظ الإجباري بطابعها الجماعي، إذ ترد على عدة عقارات تدخل في إطار المناطق المفتوحة للتحفيظ الإجباري طبقاً للمادة 51-1 من ظ.ت.ع المضاف بمقتضى القانون رقم 14.07<sup>470</sup>، كما هو ثابت من خلال تسمية "منطقة التحفيظ الاجباري"، التي تفيد بأن المسطرة تسري على عدة عقارات تشكل منطقة وليس عقارا واحداً، ومن خلال الإجراءات المتبعة في هذه المسطرة حيث تتم عملية تهيئة العقارات للعملية وإعداد الملاكين وذوي الحقوق بشكل جماعي.

كما أن تنفيذ أشغال البحث التجزيئي والقانوني تتم بشكل جماعي، ويتم إدراج مطالب التحفيظ من طرف المحافظ، وإيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين لدى السلطة المحلية دفعة واحدة، وتضطلع "لجنة التحفيظ الاجباري" بأعمال مراقبة تهم جميع العقارات المفتوحة للتحفيظ الإجباري.

وتتم عملية الإشهار واستدعاء طالبي التحفيظ، والمتدخلين في المسطرة لإجراء التحديد في وقت متزامن، وتنتهي المسطرة بتأسيس الرسوم العقارية لمطالب التحفيظ غير المثقلة بالتعرضات في وقت واحد.

وتجد صفة الجماعية هاته سندها في الفصل 16 من ظ.ت.ع التي كانت أول نص أقر بإمكانية التحفيظ الجماعي للعقارات المتجاورة، استثناء من مبدأ الفردية في التحفيظ، ليتم بعد ذلك إعمال الصفة الجماعية في التحفيظ في إطار مسطرة خاصة للتحفيظ الإجمالي أو الجماعي بمقتضى ظهير 25 يوليوز 1969 والمطبق حصراً على المجال القروي.

وتجد صفة الجماعية التي تتسم بها مسطرة التحفيظ الإجباري مبرراتها في كون المنطقة التي ستشملها مسطرة التحفيظ الاجباري قد تهم مساحة كبيرة تقدر بالهكتارات، ومن

<sup>470</sup> . نصت المادة 151 من ظ.ت.ع على أنه: "تخضع العقارات الموجودة بمناطق التحفيظ الإجباري لمقتضيات هذا الفرع ولما لا يخالفها من مقتضيات هذا القانون."

شأن القيام بالإجراءات المتعلقة بتحفيظها في آن واحد ضمان السرعة في الإنجاز وتخفيف المصاريف، خاصة وأن المسطرة تبقى مجانية في جانب طالب التحفيظ.

علما بأنه في إطار مسطرة التحفيظ الاجباري وخلافا لمسطرة التحفيظ العادية، يتم إجراء بحث تجزيئي من أجل معرفة المنطقة بأكملها وحدودها والوقوف على وضعيتها القانونية عن طريق البحث القانوني طبقا للفصل 51-5 من ظ.ت.ع، وذلك من أجل ضمان تأسيس رسوم عقارية صافية والكل تحت إشراف لجنة التحفيظ الإجباري.

ويراد بعملية البحث التجزيئي أخذ صورة جوية للمنطقة بأكملها، من أجل معرفة القطع وحدودها، ونقل تلك الصور إلى تصميم طبوغرافي خاضع لقواعد لامبير، وتتم هذه العملية بواسطة برامج معلوماتية متخصصة، ليتم بعد ذلك وضع افتراضي للأنصاب عبر نفس البرنامج.

وهذا البحث التجزيئي لا يختلف عن البحث التجزيئي الذي يتم القيام به في إطار مسطرة التحفيظ الجماعي، لكن المشرع جعل العملية في هذه المسطرة تتم بمؤازرة ومساعدة لجنة التحفيظ الإجباري، تقاديا لكل العقبات التي يمكن أن تعترض مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية في عملها.

ويترتب عن عملية البحث التجزيئي وضع تصميم للمنطقة مرتبط بنظام إحداثيات لامبير وفق سلم معمول به، مع تصميم تجزيئي يبين القطع الواقعة داخل منطقة التحفيظ الإجباري وتصميم لكل عقار منجز وفق الضوابط الجاري بها العمل، ويسمح كذلك بالوقوف على الوضعية القانونية لهذه العقارات من خلال الاطلاع على العقود والوثائق التي يتقدم بها مالكو العقارات لأجل إثبات حقوقهم، أو الوقوف على كون الملاك لا يتوفرون على مثل هذه الوثائق، أو كون القطع الأرضية لا تدخل في ملكية أحد، وكذا الوقوف على وجود أو عدم وجود مطالب تحفيظ مقدمة تخص هذه العقارات أو بعضها.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ومن أجل ذلك فقد خول المشرع في الفصل 7 من ظ.ت.ع، المنسوخ والمعوّض بمقتضى القانون رقم 14.07، لمستخدمي الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية وكل الأشخاص المؤهلين، حق دخول العقارات المعنية لأجل القيام بجميع الأبحاث القانونية منها والطبوغرافية التي تتطلبها عمليات التحفيظ الإجباري.

وبناء على التصاميم المنجزة من طرف المصالح التقنية والبيان التجزيئي المنجز، تقوم الإدارة بواسطة أطرها المؤهلين، ميدانيا وقانونيا، بمباشرة أشغال البحث القانوني، حيث يتم تحرير مطالب التحفيظ في عين المكان بشكل جماعي، غير أن المطبوع المخصص لذلك يملأ بشكل فردي من طرف كل طالب تحفيظ، وفق البيانات المنصوص عليها في الفصل 13 من ظ.ت.ع المغير والمتم بمقتضى القانون رقم 14.07 مرفقا بالوثائق المثبتة للملكية، وفي حالة عدم توفر الملاك على هذه الوثائق أو عدم كفايتها فإن السلطة المحلية تتجز لهم شواهد إدارية للملكية عملا بالفصل 51-6 من نفس الظهير.

وفي إطار محاولة المشرع لتفعيل الإلجبارية والجماعية في التحفيظ، فقد عالج مشكلة تغيب أو تقاعس أحد طالبي التحفيظ عن حضور أشغال التحديد، إذ تسجل مطالب التحفيظ في اسم الملاك، وفي حالة عدم التعرف على مالك عقار يدخل في إطار المنطقة المفتوحة للتحفيظ الإلجباري، فإن طلب التحفيظ يسجل في اسم ملك الدولة الخاص طبقا للفصل 51-7 من الظهير، وكل ذلك من أجل إنجاز تحفيظ كامل للمنطقة المعنية وعدم ترك عقارات غير محفظة داخلها.

وهذا التوجه سبق أن الذي أخذ به ظهير 1969 المتعلق بالتحفيظ الجماعي للأماكن القروية في فصله السادس إذ أنه حتى في غياب الملاك عن حضور عملية التحديد يمكن مباشرة هذه العملية بشرط أن يتبين للمحافظ أو من ينوب عنه أن كل العناصر والمعطيات

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

كافية لقيام بالتحديد، وإلا فإن المحافظ يلغي مطالب التحفيظ المتعلقة بالأراضي التي تعذر تحديدها.

أما بخصوص مطالب التحفيظ التي قدمت قبل فتح منطقة التحفيظ الإجباري، فإنه طبقا للفصل 51-8 من ظ.ت.ع تبقى خاضعة للمقتضيات القانونية التي أدرجت طبقا لمقتضياتها، أما طلب الذي قدم بعد نشر قرار فتح منطقة التحفيظ الاجباري فيخضع بالضرورة لمقتضيات الفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول من ظ.ت.ع.

وتعمل البعثة المكلفة بأشغال هذا البحث على تلقي التعرضات، وتضمينها بمحاضر مخصصة لذلك، وتتوج هذه المرحلة بقيام المحافظ على الأملاك العقارية ورئيس مصلحة المسح العقاري بإعداد ملف يهم منطقة التحفيظ الإجباري بأكملها، ويتكون هذا الملف من: تصميم يحدد المنطقة والعقود والوثائق التي أدلى بها المالكون أو الشهادات الإدارية، واللائحة والتصميم التجزيئيان المتعلقان بالقطع الواقعة داخل منطقة التحفيظ الإجباري ومساحتها المضبوطة، وكذا هوية وعناوين المالكين، وتصميم عقاري منجز وفق الضوابط الجاري بها العمل.

لتقوم لجنة التحفيظ بمراقبة الملف والتحقق من إنجاز جميع الإشغال، ومقارنتها مع ما قد يكون قد ورد عليها من شكايات أو ملاحظات، حيث تتأكد من جميع البيانات والوثائق التي يتكون منها الملف سواء القانونية أو التقنية والمقارنة بينها، حتى لا يكون هناك تناقض فيها.

وتقوم اللجنة بإحالة الملف خلال شهرين من توصلها به على المحافظ على الأملاك العقارية، التابع لنفوذ محافظته منطقة التحفيظ الإجباري، الذي يقوم بإدراج مطالب التحفيظ وإيداع اللائحة والتصميم التجزيئيان بمقر السلطة المحلية، والإعلان عن هذا الإيداع إما بالجريدة الرسمية طبقا للفصل 51-12 من ظ.ت.ع أو التعليق بمقر السلطة المحلية

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

والجماعة أو الجماعات المعنية والمحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية، ويستمر هذا التعليق إلى غاية انتهاء أجل التعرض<sup>471</sup>، وخلال هذه الفترة يجوز لكل من يهمله الأمر الاطلاع على اللوائح بمقر السلطة المحلية والمحافظة العقارية فقط، دون باقي الأماكن الأخرى كالجماعات والمحكمة الابتدائية، كما هو مقرر في الفصل 51-13<sup>472</sup> من ظ.ت.ع دون أن يكون هناك مبرر لهذا التمييز.

لتبتدئ بعد ذلك عملية التحديد طبقا للمقتضيات الخاصة المتعلقة بها، والواردة بالفصلين 51-14 و 51-15 من ظ.ت.ع، وكذا بالفصول الواردة بالفرع الثالث من الباب الثاني من القسم الأول من ظهير التحفيظ العقاري في حالة عدم تعارضها معها، ويستدعى لها طالبي التحفيظ وكل المتدخلين في مسطرة التحفيظ بكيفية قانونية، للحضور شخصيا لعملية التحديد.

يلاحظ إذن بأن الإجراءات المتبعة في البحث والتحديد والإعلانات لا تختلف عن تلك المتبعة في التحفيظ الجماعي مما يجعلها متطابقة معها، على الرغم من بعض الاختلافات البسيطة المتعلقة بطريقة تدبير بعض الوضعيات الخاصة، والتي كان الهدف من إدراجها هو تقادي بعض العراقيل أو بعض السلبيات التي أبان عنها تطبيق التحفيظ الإجمالي، كالإجبارية التي لا تتمتع بها هذه المسطرة والتي ينتج عنها ترك بعض العقارات التي تتواجد

<sup>471</sup> . وهو نفس الإجراء الذي يقوم به المحافظ على الأملاك العقارية في إطار مسطرة التحفيظ الجماعي حيث يقوم المحافظ العقاري بتجهيز ملف يحتوي على بيان وتصميم تجزيئيين للأملاك الجارية عليها مسطرة التحفيظ الإجمالي وإيداعه بمقر السلطة المحلية ونشره بالجريدة الرسمية إعلانا بهذا الإيداع ويتم بعث نسخة من الملف من أجل تعليقه لدى كل من قيادة الجماعة القروية والمحكمة الابتدائية المختصة ويتم تعليقه لدى المحافظة العقارية لمدة 3 أشهر قصد الاطلاع عليه من طرف العموم، طبقا للفصل 4 من ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بالتحفيظ الجماعي للأملاك القروية.

<sup>472</sup> - نص الفصل 51-13 على ما يلي : " يمكن لكل شخص الاطلاع بدون مقابل بمقر السلطة المحلية والمحافظة العقارية على اللوائح والتصاميم التجزيئية المتعلقة بمناطق التحفيظ الإجباري".

داخل المنطقة المفتوحة للتحفيظ الإجمالي دون أن يشملها التحفيظ، إما لعدم التعرف على أصحابها أو لتقاعسهم عن تقديم المطالب.

ففي إطار مسطرة التحفيظ الإجباري تمارس الإدارة سلطتها في إلزام الملاك على تقديم المطالب، وفي حالة تعذر ذلك تدرج المطالب في اسمهم تلقائياً، وفي حالة تعذر إيجاد أصحاب العقارات فإن المطالب تدرج في اسم أملاك الدولة الخاصة.

وعليه يمكن القول بأن مسطرة التحفيظ الإجباري هي صورة متقدمة للتحفيظ الإجمالي، سواء من حيث الإجراءات المكونة للمسطرة أو من حيث مجال التطبيق، إذ أن التحفيظ الإجباري يبقى قابلاً للتطبيق في المجالين القروي والحضري على حد سواء، فماذا عن علاقة مسطرة التحفيظ الاجباري ومسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض؟

### ثانياً: اتساع نطاق مسطرة التحفيظ الاجباري ليشمل مسطرة ضم الأراضي

أولى المشرع اهتماماً خاصاً بالعقارات الفلاحية، وأخضعها لمسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض<sup>473</sup> وفق ظهير 30 يونيو 1962 ومرسومه التطبيقي<sup>474</sup>، والذي يهدف إلى تحسين أساليب استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق جمع وإعادة ترتيب القطع المبعثرة أو المجزأة، التي ليس لها شكل منتظم، لتكون منها أملاك موحدة الأطراف أو أملاك محتوية على قطع كبيرة ومنسجمة الشكل ومضموم بعضها إلى بعض، الشيء الذي يسهل

<sup>473</sup> . تتمثل أهمية عملية ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض في كونها تساهم في تحسين مردودية الأراضي المضمومة وضبط البنية العقارية من الناحية المادية والقانونية، وذلك من أجل تحفيظ أكبر عدد من الأراضي الفلاحية وبالتالي تحقيق استقرار عقاري، وتساهم عمليات الضم كذلك في تحسين الأوضاع الاجتماعية للسكانة القروية وخلق عدد كبير من مناصب الشغل ضمان مساهمة العقارات الفلاحية في تحقيق التنمية عبر ضمان حسن استغلالها واستعمال الوسائل التقنية والآليات العصرية في الفلاحة قصد تحقيق الإنتاجية.

<sup>474</sup> - مرسوم رقم 2.62.240 بتاريخ 25/07/1972 منشور بالجريدة الرسمية عدد 2597 بتاريخ 3 غشت 1962 ص 1844، المعدل بمقتضى مرسوم 2.69.38 بتاريخ 25/07/1969 منشور بالجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 29/07/1969 ص 2029.

والذي عدل للمرة الثانية بمقتضى مرسوم رقم 2.98.14 بتاريخ 6/1/1999 منشور بالجريدة الرسمية عدد 4658 بتاريخ 21/01/1999 ص 234.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

عقلنة تخطيط المسالك وإقامة جميع التجهيزات ذات المصلحة الجماعية، ل يتم بعد ذلك إخضاع القطع المضمومة لعملية التحفيظ العقاري مع الاستفادة من خصوصية مسطرة التحفيظ المقررة لها.

أما العقارات المتواجدة داخل المجال الحضري فإنها تخضع للمسطرة العادية للتحفيظ العقاري المنصوص عليها في ظهير 1913.

وعند استقراء الإجراءات القانونية المتعلقة بمسطرة التحفيظ الإلجباري وفق الفصول 1-51 إلى غاية 19-51 من ظ.ت.ع ومسطرة ضم الأراضي الفلاحية، يلاحظ وجود تقاطع في البعض منها، مع وجود اختلافات بسيطة ترجع أساسا لخصوصية كل مسطرة، مما يطرح السؤال حول موقع مسطرة ضم الأراضي بعد إقرار مسطرة التحفيظ الإلجباري؟

إذ أن مسطرة ضم الأراضي من المساطر الخاصة التي تم اعتمادها منذ أكثر من 50 سنة في ضم وتحفيظ العقارات التي توجد بالمجال القروي، وتشكل في حد ذاتها مسطرة خاصة للتحفيظ الإلجباري، والملاحظ من خلال دراسة المقنضيات والإجراءات المتعلقة بالتحفيظ الإلجباري وفق الفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول من ظهير 12 غشت 1913، أنها تتشابه بشكل كبير مع الإجراءات المتعلقة بضم العقارات الفلاحية بعضها إلى بعض وتحفيظ العقارات المضمومة، بالرغم من اختلاف الغاية من كل مسطرة.

ذلك أن مسطرة الضم إنما تهدف أساسا إلى تجميع القطع الأرضية الصغيرة والمتناثرة التي تعود ملكيتها لنفس الشخص أو لأشخاص مالكين على الشياخ في قطعة أرضية واحدة، وضبط شكلها الهندسي بوضع تصميم لها على يد مصلحة المسح الطبوغرافي، يتم فيه بيان حدودها ومساحتها وموقعها ومحتوياتها بشكل واضح، وتضع لها الطرق والمسالك مع باقي القطع الأرضية المجاورة لها أو التي توجد بمنطقة الضم، حتى يسهل لملاكها استغلالها بتسهيل الوصول إليها وتسهيل توصيلها بالشبكة المائية، الأمر

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الذي يساهم في الرفع من القيمة الاقتصادية للعقار وللمنطقة التي عرفت عملية الضم، وذلك بتأسيس رسم عقاري لكل قطعة على حدة<sup>475</sup>.

وتحديد المنطقة التي سيشملها الضم يتم بناء على دراسات عامة على الهياكل الموجودة<sup>476</sup>، وحول إمكانية الاستثمار الفلاحي فيها<sup>477</sup>، وما إذا كانت هناك مصلحة في ضم أراضيها الفلاحية بعضها إلى بعض، اعتبارا لكون عملية الضم تعد من أهم الوسائل المعتمدة في التجهيز الخارجي لدوائر الاستثمار الفلاحية المسقية وغير المسقية حسب ميثاق الاستثمار الفلاحي<sup>478</sup>.

في حين أن الغاية الأساسية من المسطرة المنظمة بموجب الفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول من ظ.ت.ع هو تحفيظ العقارات المتواجدة داخل منطقة التحفيظ الإجباري، وهي نفس الغاية التي يسعى إليها المرسوم المتعلق بتطبيق ظهير ضم الأراضي الذي حاول خلق مواكبة بين عملية الضم وعملية التحفيظ وفقما هو مبين من خلال الفصل 12 من مرسومه التطبيقي الذي ينص على أنه : "تضع المصالح التقنية للمكتب الوطني للري أو للمكتب الوطني للتجديد القروي مشروع الضم في نفس الوقت الذي تجرى فيه عملية التحفيظ...".

<sup>475</sup> جعفر بشيري : "مسطرة ضم الأراضي الفلاحية" منشور ب " نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية" قراءة في

مستجدات القانون رقم 14.07 سلسلة دفاتر محكمة النفض عدد 21 مطبعة الأمنية الرباط 2015 ص 42.

<sup>476</sup> - العلمي لعروسي: "دور المكاتب الجهوية للاستثمار الفلاحي في تنمية الفلاحة المغربية"، مقال منشور بمجلة

المحامون، العدد 3، السنة 1993، ص 109.

<sup>477</sup> - محمد ابن الحاج السلمي : "سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الاشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي-

الاقتصادي، م س، (هامش رقم 3)، ص 263.

<sup>478</sup> - ظهير شريف رقم 1.69.25، بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969)، بمثابة ميثاق للاستثمار

الفلاحي، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر، بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص

2008-2007.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وبالرغم من هذا المقتضى، فإن عملية التحفيظ هاته تسبقها مسطرة تمهيدية، تتولى ضم الأراضي الفلاحية وتوزيعها فيما بعد على الفلاحين، وإخضاع هذه العقارات المضمومة بعد ذلك لمسطرة التحفيظ العقاري، وفق مسطرة خاصة طبقا للمرسوم التطبيقي لظهير 30 يونيو 1962.

وتتميز هذه المسطرة بالإجبارية والمجانية والعينية في الإجراءات المنجزة في إطار عملية الضم، إذ يتولى المحافظ على الأملاك العقارية الإشراف على عملية التحفيظ مباشرة بعد أن يتم إشعاره بافتتاح عملية الضم من طرف السلطة المحلية التي تتأسس لجنة الضم، ويوجه له تصميم وقائمة التجزئة يبين فيه حدود الأراضي المراد ضمها بعضها إلى بعض، ويتضمن قائمة بأسماء وعناوين جميع الملاك ومساحة القطع وقيمتها بشكل تقريبي ويتم إنجاز التصميم والقائمة المذكورين من طرف مصلحة مسح الأراضي، ليقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإشعار ملاك العقارات غير المحفوظة من أجل تقديم مطالب التحفيظ، ويعتبر الملاك قد أشعروا بمشروع الضم وعمليات التحفيظ في إطاره عن طريق النشر والتعليق، بحيث إذا لم يستجب الملاك للإشعار فإن المحافظ يقوم بتحفيظ عقاراتهم الواقعة في دائرة الضم بصفة إجبارية<sup>479</sup>.

وبالتالي فإن مسطرة الضم ومسطرة التحفيظ الإجباري تتولى تسييرهما لجنة خاصة<sup>480</sup>، ويتم الاستناد إلى تصاميم وبيانات تهم العقارات المتواجدة داخل منطقة الضم ومنطقة التحفيظ الإجباري وبيانات تتعلق بمالكي العقارات، وتتم عمليات التحديد داخل هذه المنطقة ولو في غيبة طالب التحفيظ، بل إن الملاك الذين لم يستجيبوا لإنذار المحافظ على

<sup>479</sup> . محمد ابن الحاج السلمي: سياسة التحفيظ العقاري م.س ص 266.

<sup>480</sup> . ينص الفصل 13 من ظهير 30 يونيو 1967 على أنه: " تحدد اللجنة بصفة نهائية مشروع ضم الأراضي بعضها إلى بعض، ثم يعرضه وزير الفلاحة للمصادقة عليه بموجب مرسوم، وإذا طلب رئيس الحكومة إدخال تعديل على المشروع، فيرجع إلى اللجنة التي تقوم بعملها طبقا للكيفية المبينة في المقطع الثاني من الفصل 11"

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الأمالك العقارية تحرر الرسوم العقارية في اسمهم وتصبح الوثائق أو رسوم الملكية المتواجدة لديهم غير ذي قيمة طبقا للفصل 23 من المرسوم المذكور.

مما يجعل مسطرة الضم ومسطرة التحفيظ الإجباري تتقاطعان في الجهة المكلفة بالتسيير، والإجراءات المعتمدة في تثبيت الوضعية المادية والقانونية للعقارات داخل المنطقة المفتوحة لتنفيذ المشروع، وكذا بخصوص إيجاد الحل لإلغاء مطالب التحفيظ عن طريق إقرار عدم تأثير تقاعس طالب التحفيظ عن تتبع إجراءات التحفيظ على سريان المسطرة، والغاية من ذلك هو ضمان نجاح المشروع وتحقيق الغاية منه، وذلك بضم العقارات الفلاحية وتحفيظها.

وبالرغم من ذلك فإن مسطرة الضم وإن كانت قد ساهمت في تعبئة العقارات الفلاحية وتسهيل الاستفادة منها والاستثمار فيها، فإن عدد الرسوم المنجزة في هذا الإطار تبقى محدودة نسبيا<sup>481</sup> مقارنة مع عدد المطالب المقدمة والمساحة المستهدفة بالضم، هذا فضلا عن طول هذه المسطرة والتي قد تحتاج لسنوات طويلة لتعقيد وصعوبة المسطرة، مما يؤخر عمليات التحفيظ ويؤثر سلبا على تعميم التحفيظ العقاري.

بالإضافة إلى أن من بين ما يؤثر على فعالية كل من نظام ضم الأراضي الفلاحية والأحكام المتعلقة بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية، هو استمرار تفتت الملكية العقارية

<sup>481</sup> . ذلك أنه خلال الفترة الممتدة بين سنة 1969 و 2000 تم وضع 137334 مطلباً للتحفيظ في إطار ضم الأراضي

الفلاحة بمساحة إجمالية تبلغ 899202 هكتار أسس لها 69406 رسماً عقارياً.

. انظر: نعيمة سوني: "فعالية المساطر الجماعية في تعميم نظام التحفيظ العقاري" م.س ص 69.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الفلاحية الناجم عن الإرث،<sup>482</sup> وتعدد المعاملات العقارية من بيع وكراء وهبة وصدقة وغيرها<sup>483</sup>.

هذا فضلا عن أن ملاك العقارات الفلاحية عند تطبيق مسطرة الضم يتوجسون منها لعدم ثقتهم في الغاية منها، خاصة وأن من آثار الضم نزع ملكية قطعة أرضية واستبدالها بقطعة أخرى، فيكون هاجس المالك هو الخوف من نزع عقاره منه بهذه الآلية لعدم ثقته في هذه الوسيلة في مراحلها الأولى، هذا فضلا عن أن توزيع الأراضي المضمومة تعيقها مسألة اختلاف نوع التربة التي يترتب عنها تباين في نسبة الإنتاج<sup>484</sup>.

ولهذا فإذا كان هناك ضرورة للإبقاء على مسطرة الضم وعدم الاستغناء عنها بالنظر لخصوصيتها، فإن الأمر يفرض إعادة النظر في الإطار القانوني المنظم لها في اتجاه تبسيطها والتقليص من عدد الجهات المتدخلة فيها مع التركيز فقط على إجراءات الضم، وترك تحفيظ العقارات المضمومة تخضع لمقتضيات التحفيظ الإجباري وفق الفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول من ظهير 12 غشت 1913 المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07.

أي أن يتم حصر دور مسطرة الضم في تجهيز الأراضي الفلاحية للتحفيظ العقاري وفقا لمسطرة التحفيظ الإجباري، مع الأخذ بعين الاعتبار الإجراءات المنجزة في إطار عملية الضم، والنتائج المترتبة عنها من أجل تفادي التكرار في الإجراءات، وبالتالي تفادي طول

<sup>482</sup> . التقرير التركيبي حول واقع قطاع العقار بالمغرب في إطار مناظرة وطنية في موضوع" السياسة العقارية للدولة ودرها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية" م.س ص 16.

<sup>483</sup> . ومن جهة أخرى، فقد أضحت الأراضي الفلاحية، ولاسيما تلك المتواجدة بالدوائر السقوية تعرف زحفا عمرانيا متزايدا رغم القوانين الجاري بها العمل ولاسيما قانون التعمير 12.90 الذي أكد على مبدأ المحافظة على الأراضي الفلاحية، وكذا الظهير الشريف الصادر بتاريخ 29 يوليوز 1969 المتعلق بميثاق الاستثمارات الفلاحية .

<sup>484</sup> . لذلك فقد اضطرت وزارة الفلاحة في بعض المناطق - نخص بالذكر منطقة ترنيت . إلى إيقاف مشروع ضم الأراضي وتعيوضه بالتحفيظ الجماعي من أجل تمتيع الملاك بالثقة الكافية والطمأنينة اللازمة.

مدة المسطرة وتعقدتها في حالة التعرض، وقد اعتبر أحد الباحثين<sup>485</sup> بأن الغاية من مسطرة ضم الأراضي الفلاحية هو إنشاء رسوم عقارية لكي يتم وضع مسطرة الضم على أراضي محفظة.

فاختلاف الأهداف بين المسطرتين يفرض الفصل بين التحفيظ العقاري والإصلاح الزراعي بأن تختص مسطرة الضم بتجميع القطع الأرضية المشتتة والصغيرة وإعادة توزيعها على الملاكين دون أن تمتد إلى تأسيس الرسوم العقارية التي لا ينبغي أن تبقى خاضعة لمسطرة التحفيظ العقاري وفقا لظهير 12 غشت 1913 المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07.

### المطلب الثاني: حدود مساهمة مسطرة التحفيظ الإجباري في تحقيق التعميم

إن مسطرة التحفيظ الإجباري، وإن كانت مسطرة خاصة ومستحدثة وشاملة، فإن المطلوب فيها أن تساهم إلى جانب تحفيظ أكبر عدد من العقارات في تحقيق أمن عقاري، بأن لا تتضرر مصالح الأغيار في سبيل تحقيق هذه الغاية، وأن توفر أعلى مستوى من هذا الأمن من أجل تحقق فعاليتها (الفقرة الأولى) وهذه الفعالية التي ترتبط ارتباطا وثيقا بتوحيد مساطر التحفيظ الإجباري وتفعيلها (الفقرة الثانية).

#### الفقرة الأولى: تحقيق إجراءات مسطرة التحفيظ الإجباري للأمن العقاري

تتخلل مسطرة التحفيظ الإجباري عدة إجراءات مستمدة من المسطرة العادية للتحفيظ العقاري، مع بعض المميزات الناتجة عن خصوصيتها كمسطرة خاصة للتحفيظ الإجباري، سعى المشرع من خلال ذلك إلى التسريع في تنفيذ المسطرة من أجل بلوغ الغاية المرجوة منها، وهي تحفيظ أكبر عدد من العقارات المتواجدة داخل المناطق المفتوحة بها مسطرة التحفيظ الاجباري، غير أن هذه الخصوصية في الإجراءات تفرض ضمان عدم المساس

<sup>485</sup> . جعفر بشيري: "مسطرة ضم الأراضي الفلاحية" م.س ص 43.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

بمصالح وحقوق الأغيار (أولا) خاصة في ظل ضعف آلية الإشهار التي لا تواكب السرعة المفروضة في إنجاز عملية التحفيظ الإجباري وفقا لظهير التحفيظ العقاري (ثانيا).

### أولا : التوازن بين التحفيظ الإجباري ومصالح الأغيار

إن قوة التحفيظ العقاري وأساس القوة التطهيرية للرسم العقاري مستمد من خصوصية الإجراءات التي تمر منها مسطرة التحفيظ، والتي تراعى فيها مصلحة طالب التحفيظ وكذا مصلحة الأغيار الذين قد تكون لهم حقوق عينية في العقار موضوع مطلب التحفيظ.

وقد حاول المشرع مراعاة هذه المصلحة عندما نظم مسطرة التحفيظ الإجباري، وقام بوضع الآليات الكفيلة بتحقيق ذلك من جهة، وضمان نجاح عملية التحفيظ وتجاوز العراقيل التي قد تعيق العملية إما بفعل فاعل أو بحسب ظروف العقارات موضوع التحفيظ من جهة أخرى.

إذ تبتدى عملية التحفيظ بالمناطق المعن عن فتحها للتحفيظ الإجباري وبعد إجراء البحث التجزيئي، يتم تحرير مطلب تحفيظ لكل قطعة على حدة في عين المكان عبر ملء مطبوع مخصص لذلك وفق البيانات المنصوص عليها في الفصل 13 من ظ.ت.ع، مرفقة بطلب للمحافظ أو من ينوب عنه وبأصول أو نسخ رسمية للرسوم والعقود والوثائق التي من شأنها أن تعرف بحق الملكية وبالحقوق العينية المترتبة على الملك وفق ما نص عليه الفصل 14 من ظ.ت.ع.

أما المالكون الذين لا يتوفرون على أي وثيقة تثبت ملكيتهم للعقار موضوع طلب التحفيظ، أو كانت وثائقهم غير كافية، فإن السلطة المحلية تكون ملزمة بأن توفر لهم شهادات إدارية للملكية طبقا للفصل 6.51 من الظهير، وبالتالي فإن هذا الفصل أحدث شكلا جديدا لإثبات الملكية من طرف السلطة الإدارية المحلية.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وتختلف الشهادة الإدارية للملكية المقصودة هنا عن الشهادة الإدارية الخاصة بالعقار غير المحفظ<sup>486</sup> التي تسلمها السلطة المحلية بعد إجراء الأبحاث اللازمة حول العقار والتأكد من كون العقار ليس ملكا جماعيا أو محبسا أو من أملاك الدولة طبقا لمقتضيات المادة 18 من المرسوم التطبيقي لخطة العدالة<sup>487</sup>، بل إن الشهادة المقصودة في الفصل 51-6 المذكور هي شهادة للملكية مشابهة لشهادة الملكية التي يختص العدول بتحريرها.

وقد عالج المشرع كذلك حالة غياب أو تقاعس مالك العقار عن حضور أشغال البحث بمناسبة التحفيظ الإجباري، وامتناعه عن تقديم الوثائق اللازمة، فخرجا عن المبدأ العام الذي يقتضي في هذه الحالة إصدار المحافظ على الأملاك العقارية قراره بإلغاء المطالب وفق ما نص عليه الفصلان 22 و 23 من ظ.ت.ع، فإن المشرع حاول تقييد حرية طالب التحفيظ في التحكم في استمرار أو عدم استمرار مسطرة التحفيظ فقرر أن إنجاز عملية التحديد تتم سواء بحضور طالبي التحفيظ أو في غيابهم طبقا للفصل 51-15 من ظ.ت.ع، وجعل الأثر الناتج عن هذا الغياب أو التقاعس هو تحرير وإدراج مطالب تحفيظ العقار في اسم طالب التحفيظ بشكل تلقائي طبقا للفصل 51-7 من الظهير، وفي ذلك تكريس لإجبارية التحفيظ وتضييق من الاختيارية التي يتمتع بها طالب التحفيظ في إطار المسطرة العادية للتحفيظ، وهو توجه محمود من أجل تقادي تعمد طالب التحفيظ سيئ النية عرقلة المسطرة بأكملها، غير أنه في مقابل ذلك فإن مصلحة طالب التحفيظ حسن النية قد تتضرر من جراء ذلك، فكان على المشرع إضافة إجراء آخر يتمثل في توجيه إنذار لطالب التحفيظ المتغيب قبل إجراء عملية التحديد وترتيب الآثار القانونية على ذلك.

<sup>486</sup> انظر في ذلك عبد الحكيم زروق : " منازعات الشهادة الإدارية الخاصة بالعقار غير المحفظ " منشورات سلسلة الشؤون القانونية والمنازعات مرصد الدراسات والأبحاث ، المطبعة والوراقة الوطنية الطبعة الأولى 2016 ص 157 و 158 و 159.

<sup>487</sup> مرسوم رقم 2.08.378 صادر في 28 من شوال 1429 (28 أكتوبر 2008) بتطبيق أحكام القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة منشور بالجريدة الرسمية عدد 5687 الصادرة بتاريخ 2 ذو الحجة 1429 (فاتح دجنبر 2008) ص 4403.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وإذا كانت المنطقة المفتوحة للتحفيظ الاجباري تتضمن قطعاً أرضية استعصى على الإدارة التعرف على مالكيها أثناء أشغال البحث، فإن مطالب التحفيظ المتعلقة بها تحرر وتدرج في اسم الملك الخاص للدولة بشكل تلقائي عملاً بالفصل 51-7 من ظ.ت.ع، وهنا يطرح السؤال حول مصير هذه المطالب في حالة ظهور مالكيها الحقيقيين، ومدى أحقية صاحب العقار للمطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن تحفيظ عقاره في اسم الدولة؟ خاصة وأن الفصل 64 من ظ.ت.ع الذي يتأسس عليه المطالبة بالتعويض بسبب حق وقع الإضرار به جراء التحفيظ يشترط ثبوت التدليس في حق المستفيد من التحفيظ، وهنا الإدارة لم تقم باستعمال أي تدليس بل التزمت بتطبيق القانون في إطار مسطرة التحفيظ الإجباري.

ويطرح تساؤل آخر بخصوص حالة عدم كفاية الحجج والعناصر والمعطيات اللازمة لتأسيس الرسم العقاري، فهل تطبق مقتضيات الفصل 30 من ظ.ت.ع؟ خاصة وأن طبيعة مسطرة التحفيظ الإجباري تفيد بأنه لا مجال للقول برفض مطلب التحفيظ طبقاً للفصل 30 من ظ.ت.ع لما له من مساس بفعالية هذه المسطرة والغاية المتوخاة منه وهي تعميم التحفيظ العقاري، ومن شأن إصدار قرار برفض المطلب وقرار تحفيظ العقارات المجاورة له أن يترك نقلاً بيضاء. وهذه الأسئلة لا يقدم الإطار القانوني لمسطرة التحفيظ الإجباري أجوبة واضحة بشأنها، ويظهر بأن العمل القضائي هو الذي سيتكفل بإيجاد حلول لها.

أما فيما يتعلق بمسطرة التعرض فقد خصها المشرع بمقتضيات خاصة عندما ترد على مطالب تحفيظ لعقارات تتواجد داخل مناطق التحفيظ الاجباري، من حيث الأجل ونقطة بدايته وطبيعته وذلك من أجل تصفية وضعيتها القانونية في سبيل تأسيس رسوم عقارية متسمة بالأثر التظهيري، إذ أن مسطرة التحفيظ الإجباري شأنها شأن المسطرة العادية للتحفيظ قد لا تخلو من ادعاءات، إما أن تكون عبارة عن تعرضات في حالة المنازعة في وجود حق الملكية لطالب التحفيظ أو في مدى هذا الحق أو بشأن حدود العقار، أو في حالة الادعاء باستحقاق حق عيني قابل للتقييد بالرسم العقاري، أو في حالة المنازعة في حق وقع

الإعلان عنه طبقا لمقتضيات الفصل 84 من ظ.ت.ع عملا بمقتضيات الفصل 24 من ظ.ت.ع.

فقد حدد الفصل 51-16 من ظ.ت.ع المضاف بمقتضى القانون رقم 14.07 أجل تقديم التعرض على مطالب التحفيظ المقدمة داخل المناطق المفتوحة للتحفيظ الإجباري في 4 أشهر، من تاريخ نشر الإعلان بالجريدة الرسمية عن إيداع اللائحة والتصميم التجزيئان بمقر السلطة المحلية.

وتجدر الإشارة في هذا الإطار، إلى أن المشرع عندما حدد أجل التعرض في أربعة أشهر، فقد خالف الأجل المحدد للتعرضات في المسطرة العادية المنصوص عليه في الفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري الذي هو شهران فقط، وتبقى غاية المشرع غير واضحة من التمييز بين المسطرتين في أجل التعرض، في الوقت الذي تعتبر فيه مسطرة التحفيظ الإجباري مسطرة خاصة تروم تبسيط وتسريع مسطرة التحفيظ بالنظر للطبيعة الاجبارية التي تتسم بها، إذ كان عليه أن ينص على أجل قصير وليس تمديد الأجل لأربعة أشهر، الذي يبقى أجلا طويلا وقد يؤدي إلى تأخير تقديم التعرضات على مطالب التحفيظ.

ويلزم المتعرض بتقديم تعرضه وفق الشكليات المنصوص عليها في الفصل 25 من ظ.ت.ع<sup>488</sup>، وبتأييد تعرضه بالسندات والوثائق المؤيدة للتعرض، وبأداء الرسوم القضائية اللازمة وحقوق المرافعة، أو الإدلاء بما يفيد الحصول على المساعدة القضائية.

وتبقى للمحافظ العقاري الصلاحية إما بقبول التعرض إذا كان يتوفر على جميع الشروط، أو رفضه في الحالة التي يقدم فيها خارج الأجل، أو إلغاؤه لعدم أداء الرسوم

<sup>488</sup> . فيما يتعلق باسم المتعرض الكامل وعنوانه؛ وتعيين موطن مختار في مقر المحافظة الجاري بها أعمال التحفيظ الإجباري، وبيان العقار موضوع التعرض.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

القضائية أو عدم إثبات الحصول على المساعدة القضائية أو في حالة عدم تقديم الحجج المؤيدة للتعرض.

وقد أغلق المشرع الباب أمام التعرض الاستثنائي بصريح الفصل 51-18، الشيء الذي يتنافى مع المبدأ القائم عليه نظام الشهر العيني باعتبار مطالب التحفيظ مجرد ادعاءات وتبقى قابلة للتعرض حتى اللحظة الأخيرة قبل اتخاذ المحافظ لقرار التحفيظ، أو الإحالة على القضاء إذا كانت قد قدمت تعرضات، وفي مقابل ذلك فقد نص الفصل 51-17 على إمكانية الإعلان عن الحقوق المكتسبة خلال مسطرة التحفيظ طبقا لمقتضيات الفصل 84 من ظ.ت.ع، باعتباره صورة من صور التعرض المنصوص عليها في الفصل 24 منه.

غير أنه إذا كان التعرض ينصب على الحق العيني أو على حدود العقار، فإن ما نص عليه المشرع من كون التحديد ينجز قبل انتهاء أجل التعرض، دون أن يحدد حيزا زمنيا معقولا بين انتهاء عملية التحديد وتقديم التعرضات يبقى محل نظر، إذ قد ينجز التحديد في اليوم الأخير من انتهاء أجل التعرض، الشيء الذي قد يحرم كل منازع في عملية التحديد من تقديم تعرضه خلال الأجل القانوني، خاصة وأن التعرض الاستثنائي لا مجال لتقديمه في ظل مسطرة التحفيظ الإجباري، وفي ذلك إضرار واضح بمصلحة الأغيار.

وبالرغم من كون عملية تحديد منطقة التحفيظ الإجباري يشرع فيها مباشرة بعد نشر الإعلان عن الإيداع بالجريدة الرسمية، بحيث يضع المحافظ بتنسيق مع رئيس جهاز المسح العقاري برنامجا لتحديد وعاء مطالب التحفيظ المدرجة، ويبلغه إلى ممثل السلطة المحلية ورئيس الجماعة المعنيين لتعليقه في مقراتهم قبل التاريخ المعين لافتتاح العمليات بشهر واحد، كما يعلق هذا البرنامج بمقر المحافظة العقارية، وخلافا للإعلان عن إيداع اللائحة والتصميم التجزيئيان، لا ينشر هذا البرنامج في الجريدة الرسمية، كما أنه لا يعلق بالمحكمة

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الابتدائية، فتبقى بذلك عملية الإشهار محدودة وضعيفة في مقابل صرامة المشرع في التعرض الوارد على العقارات في منطقة التحفيظ الاجباري، ولا شك في أن ذلك قد يؤثر سلبا على حقوق طالب التحفيظ المتغيب بحسن نية والأغيار أصحاب الحقوق.

وعموما فبمجرد انتهاء أجل التعرض يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإنشاء الرسوم العقارية لمطالب التحفيظ التي لم تكن محل تعرض، ويحيل المطالب المثقلة بالتعرضات على المحكمة الابتدائية للبت في النزاعات المتعلقة بها.

من جهة أخرى لم يتعرض المشرع للحالة التي تكون فيها العقارات التي تتواجد داخل منطقة التحفيظ الإجباري محفظة وتتوفر على رسوم عقارية، لذلك يتعين الاستئناس بالمقتضيات المتعلقة بهذا الاحتمال والمنظم بمقتضى ظهير ضم الأراضي الفلاحية، ذلك أن المشرع ألزم أصحاب العقارات المحفظة بتقديم رسومهم العقارية وذلك من أجل مطابقتها مع التصاميم طبقا للفقرة الثانية من الفصل 17 من المرسوم رقم 2.62.240 بتطبيق الظهير الشريف الصادر بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض، بهدف القضاء على مشكلة عدم تحيين الرسوم العقارية وما تخلفه من آثار سلبية على المستوى الاقتصادي والاجتماعي والقانوني.

ويمكن القول بأن نجاعة مسطرة التحفيظ الاجباري في المساهمة في تحقيق التعميم، يبقى رهينا بإنشاء الرسوم العقارية داخل أجل معقول، لهذا فإنه من اللازم أن يخضع لمقتضيات الفصل 30 من ظ.ت.ع الذي حدد للمحافظ العقاري أجل ثلاثة أشهر الموالية لانصرام أجل التعرض من أجل إنشاء الرسوم العقارية<sup>489</sup>.

<sup>489</sup> . إن مقتضيات الفصل 22 من المرسوم التطبيقي للظهير المتعلق بضم اراضي الفلاحية تلزم المحافظ على الأملاك العقارية والرهون، بمجرد انقضاء أجل التعرض المحددة في الفصل 20 بضرورة إنشاء الرسوم العقارية لمختلف العقارات المضمومة.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

كما أن خصوصية إجراءات مسطرة التحفيظ الاجباري لا تعد مبررا للإضرار بمصالح الأغيار، في مقابل الرفع من وتيرة التحفيظ بتأسيس رسوم عقارية لجميع العقارات المتواجدة في المناطق المفتوحة لهذا التحفيظ، تقاديا لتترك نقط بيضاء داخل المنطقة.

### ثانيا: سرعة إجراءات التحفيظ الإجباري في مقابل ضعف آلية الإشهار

حاول المشرع تجاوز البطء الذي تعاني منه مسطرة التحفيظ العقاري في إطار المسطرة العادية، من خلال إدخال تعديلات مهمة على الآجال بمقتضى القانون رقم 14.07 كما تمت الإشارة إليه سابقا.

وبالنظر لخصوصية مسطرة التحفيظ الإجباري، فقد حاول المشرع تقادي بطء وطول الإجراءات الخاصة بها، من أجل تحقيق تحفيظ كامل للمنطقة المفتوحة لهذا التحفيظ داخل أجل معقول.

كما أن مسطرة التحفيظ الإجباري، وإن كانت مسطرة خاصة، فإنها لا تخلو من عمليات الإشهار التي تضمن العلنية والشفافية للمسطرة، لتبرر نهائية الرسم العقاري وسريان الأثر التطهيري على الحقوق غير المعن عنها خلال جريان المسطرة.

إذ يتم نشر القرار الصادر بفتح وتحديد منطقة التحفيظ الإجباري بالجريدة الرسمية، ويعلق بمقر السلطة المحلية والجماعة والمحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية، التي يوجد العقار بدائرة نفوذها، ويترتب عن هذا النشر عدم إمكانية تقديم أي مطلب تحفيظ إلا في إطار مقتضيات الفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول من ظ.ت.ع المضاف بمقتضى القانون رقم 14.07.

ويقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإيداع اللائحة والتصميم التجزيئيان بمقر السلطة المحلية، داخل أجل شهر من تاريخ توصله بالملف المذكور بالفصل 51-10 من ظ.ت.ع من لجنة التحفيظ الإجباري طبقا لمقتضيات الفصل 51-11، ويتم نشر الإعلان

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

عن هذا الإيداع بالجريدة الرسمية، ويعلق هذا الإعلان إلى غاية انتهاء أجل التعرض بمقر السلطة المحلية والجماعة أو الجماعات المعنية والمحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية.

وتبرز أهمية هذا النشر في كونه يعد نقطة بداية وضع المحافظ على الأملاك العقارية برنامجا لعمليات التحديد، الذي يبلغ كذلك إلى السلطة المحلية ورئيس الجماعة المعنيان لتعليقه في مقراتهم قبل تاريخ افتتاح العملية بشهر واحد، ويعلق البرنامج كذلك بالمحافظة العقارية طبقا للفصل 51-14 من ظ.ت.ع المضاف بمقتضى القانون رقم 14.07.

يلاحظ إذن بأنه وإن كانت مسطرة التحفيظ الإجباري هي مسطرة مستحدثة، فقد حافظ المشرع في إطارها على الوسائل التقليدية للإشهار والإعلان، بالرغم من نسبية فعاليتها بالنظر لمحدودية الجهة المستهدفة بها، في مقابل أهمية هذه المسطرة التي تقتضي اعتماد وسائل حديثة للإشهار تسرع من العملية في حد ذاتها، وتوسع من دائرة الأشخاص الذين سيتمكنون من الاطلاع على الإعلان المذكور، حماية لحقوق الأغيار التي قد يقع المساس بها فقط لكونهم لا يتواجدون في عقاراتهم ولم يتمكنوا من الاطلاع على الإعلانات المتعلقة، خاصة وأن مسطرة التحفيظ الاجباري تعد مسطرة جماعية تستهدف منطقة عقارية بأكملها، قد تدخل في إطار عمالة أو إقليم واحد أو في إطار عدة عمالات أو أقاليم طبقا للفصل 51-4 من ظ.ت.ع.

وعملية التحديد بما لها من أهمية قد تتم ولو في غيبة صاحب العقار، والعقارات التي لا يتم التعرف على مالكيها تدرج في اسم الملك الخاص للدولة، مما يهدد بفقدان الملاك لعقاراتهم نتيجة عدم علمهم بعملية التحفيظ، ونكون عمليا أمام عمليات استيلاء على عقارات مملوكة للغير عن طريق التحفيظ، وقد تفتح المجال أمام المحتالين وسيئ النية لاستصدار شهادات إدارية للملكية بطرق غير مشروعة للعقارات التي يتغيب أصحابها عنها، من أجل تحفيظ

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

العقار في اسمهم، ليوافقه بعد ذلك المالك الحقيقي بنهائية الرسم العقاري وقد يتعذر عليه أيضا الحصول على التعويض، فنكون أمام أوضاع قانونية وواقعية غير عادلة.

فاعتماد الجريدة الرسمية الالكترونية، والجرائد المحلية، والموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، وكذا استحداث تطبيق جديد يثبت بالهواتف الذكية يتمكن من خلالها كل مالك لعقار من أن يطلع بسهولة على المناطق التي ستفتح للتحفيظ الاجباري، من أجل تتبع وضعية أرضه التي قد تتواجد داخل المنطقة المذكورة، لا شك أنه سيسهم في تحقيق عملية الإشهار بشكل أكثر فعالية من الوسائل التقليدية.

وبناء على ذلك، فإن المشرع عندما حدد لمسطرة التحفيظ الاجباري آجالا قصيرة، ووضع آليات للإشهار تتسم بنوع من الضعف، فمن شأن ذلك أن يضر بمصالح ملاك العقارات موضوع التحفيظ وكذا مصالح الأغيار أصحاب الحقوق الواردة عليها، ويتعين على المشرع الانتباه إلى هذه الوضعية من أجل تحقيق التوازن بين الغاية من مسطرة التحفيظ الاجباري والحفاظ على مصالح ملاك العقارات والحقوق العينية والأغيار.

### الفقرة الثانية : ارتباط فعالية التحفيظ الإجباري بتوحيده وتفعيله

يتبين من خلال دراسة مسطرة التحفيظ الإجباري المنصوص عليها في الفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول من ظ.ت.ع المضاف بمقتضى القانون رقم 14.07 أهمية هذه المسطرة، ودقة الاجراءات المكونة لها، واتساع نطاقها لتشمل المساطر الخاصة للتحفيظ، مما يجعلها دعامة أساسية لتعميم التحفيظ العقاري إلى جانب باقي مساطر التحفيظ الخاصة، الشيء الذي يفرض تجميع هذه المساطر وتوحيدها في مسطرة واحدة (أولاً)، وتفعيل مقتضياتها على أرض الواقع وتحريك عجلة التشريع في هذا الإطار (ثانياً).

### أولا : تجميع مساطر التحفيظ الإجباري في مسطرة موحدة

تعد مسطرة التحفيظ الإجباري من المساطر الحديثة التي جاء بها المشرع المغربي بمقتضى القانون رقم 14.07 من أجل تعميم التحفيظ العقاري، وتعد هذه المسطرة بمثابة دعامة لباقي المساطر الأخرى المساعدة في تحقيق هذه الغاية.

وميزة هذه المسطرة تتمثل في شموليتها ذلك أنها لا تخص مجالا أو نطاقا خاصا، وإنما جعلها المشرع عامة، وشاملة تطبق على المجالين القروي والحضري على حد سواء، مادام المشرع لم يحدد بنص صريح معايير خاصة في تحديد وفتح منطقة التحفيظ الإجباري، على خلاف مسطرة التحفيظ الإجمالي ومسطرة ضم الأراضي الفلاحية التي تخص المجال القروي فقط بصريح النص القانوني المنظم لها<sup>490</sup>.

ومن شأن هذه الشمولية في تطبيق المسطرة وامتدادها إلى المجال القروي أن تتقاطع في التطبيق مع المساطر الخاصة بتحفيظ الأراضي الفلاحية، سواء في إطار ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض طبقا لظهير 1962، أو في إطار التحفيظ الإجمالي طبقا لمقتضيات ظهير 1969.

وبهذا يطرح التساؤل حول مصير هذه التعددية في المساطر المطبقة في مجال واحد، خاصة وأنه ثبت من خلال استقراء مقتضيات هذه المساطر بالموازاة مع مسطرة التحفيظ الإجباري أن خصائصها تتشابه فيما بينها بل إنها موحدة، والمتمثلة أساسا في الإجبارية<sup>491</sup> والمجانبة والجماعية، وهي الصفات الثلاثة التي يراهن عليها المشرع في إطار سياسته

<sup>490</sup> . فعملية الضم مثلا لا تباشر إلا داخل المجال القروي، حسب مناطق محددة تكون كل واحدة منها موضوع مشروع ضم خصوصي، وقد استثنى المشرع في الفصل الثالث من الظهير مجموعة من الأراضي من هذه العملية، إلا بعد موافقة أربابها ويتعلق الأمر بالبنائيات المشيدة بمواد صلبة، والأراضي المتصلة بها التابعة لنفس المالك ، مقالع الحجر المعينة في النظام المنجمي ، والأراضي ذات الاستعمال الخاص.

<sup>491</sup> . لا بد من التأكيد بأن مسطرة التحفيظ الإجمالي مسطرة اختيارية بالرغم من كون الدولة هي التي تبادر إلى تحديد منطقة التحفيظ الإجباري كما سبق تفصيله سابقا.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

العقارية من أجل تحقيق الهدف المنشود بتعميم التحفيظ العقاري، حينما تصبح الدولة هي المسؤولة عن وضع مخططات وبرامج التحفيظ وفق المساطر المذكورة، تقاديا لسلبية الفردية والاختيارية في التحفيظ، وذلك بعد التدرج في إقرار الإلزامية لمدة قرن من الزمن.

وبالنظر لكون المشرع حدد في الفصل 7 من ظ.ت.ع الجهة المخول لها قانونا اتخاذ قرار فتح منطقة التحفيظ الإلزامي في الوزير الوصي على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية باقتراح من مديرها، فإنه يتعين الآن الحديث عن التنسيق بين الجهات المسؤولة عن المساطر الثلاثة، حتى يتم تعويض التعارض أو التداخل الذي قد يقع بالتنسيق بينها، وذلك من أجل خلق تعاون بين المساطر الثلاثة، اعتبارا لكونها تسعى لتحقيق نفس الغاية وهي تحفيظ أكبر عدد ممكن من العقارات، علما بأن المشرع في مسطرة التحفيظ الإلزامي قد استوحى معظم الإجراءات من مسطرة الضم ومسطرة التحفيظ الإجمالي، وفي ذلك إقرار ضمني بفعالية هذه الإجراءات في ضبط الوضعية القانونية والهندسية للعقار محل المشروع، وبالتالي على المشرع إيجاد صيغة مناسبة لتشمل مسطرة التحفيظ الإلزامي لمسطرة الضم مع الاحتفاظ بخصوصية هذه الأخيرة، خاصة فيما يتعلق بتحفيظ العقارات المضمومة.

فإذا تم فتح منطقة التحفيظ الإلزامي، وتبين بأنه قد تم ضم مجموعة من العقارات في إطار مسطرة الضم ولم يتم بعد تحفيظها، فما هي المسطرة الواجبة التطبيق؟، وإذا قدم تعرض يشمل جزءا من عقار مضموم وجزءا من عقار غير مضموم، فهل يخضع من حيث الأجل لمقتضيات الفصل 51-16 الذي حدد أجل التعرض في 4 أشهر من تاريخ نشر الإعلان عن نشر اللائحة والتصميم التجزييين، أم يخضع للفصل 20 من المرسوم التطبيقي لظهير ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض لذي حدد أجل التعرض في 6 أشهر من يوم نشر مرسوم المصادقة على تصميم الضم؟

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وبالتالي هل يمكن الاكتفاء بمسطرة واحدة وموحدة وحديثة تتمثل في مسطرة التحفيظ الإلجباري المنصوص عليها في ظ.ت.ع؟، لكونها تجمع خصائص المساطر الخاصة الأخرى وتتم تحت سلطة الدولة، ولا تخضع لإرادة الأطراف بعدما ثبت عزوف المعنيين بالأمر عن تحفيظ عقاراتهم لأسباب ثقافية أو مادية، وكذا بالنظر لخصوصية العقارات التي تخضع لهذه المساطر.

فمسطرتي الضم وفق ظهير 1962 والتحفيظ الإجمالي وفق ظهير 1969 ينحصر مجال تطبيقهما في المجال الفلاحي، بالنظر لكون هذا المجال هو الذي يعرف مشاكل كبيرة ومنازعات كثيرة بخصوص العقارات الواقعة داخل مداره، لكن إدراج المشرع لمسطرة خاصة للتحفيظ الإلجباري في صلب ظهير التحفيظ العقاري، هو دليل على أن تعميم التحفيظ العقاري أصبح هو موضوع الاهتمام بغض النظر عن مجال تطبيقه، سواء في المجال الحضري أو المجال القروي.

لهذا حبذا لو توجهت مجهودات المشرع نحو تجميع هذه المساطر في مسطرة واحدة، بدلا من إحداث مساطر جديدة تكرر هذه التعددية وتعرقل عملية التعميم، وتكلف الجهات الممولة مبالغ مالية طائلة، قد تتقلص عند فتح باب التعاون بين الجهات المكلفة بتنفيذ مشاريع التحفيظ وفق المساطر الثلاثة، خاصة وأن الترسانة التشريعية أصبحت غنية ومساعدة على عملية التوحيد، مما سيساعد على سد الثغرات التي أبان عنها تطبيقها من أجل الاقتصار على مسطرة متكاملة للتحفيظ الإلجباري تراعي خصوصية المجال القروي والحضري معا.

وعموما فإن المشرع وإن كان قد أقر مسطرة التحفيظ الإلجباري في ظ.ت.ع، فإن هذه المسطرة بقيت حبيسة النص القانوني ولم يتم تنزيلها إلى أرض الواقع وذلك في انتظار صدور النصوص التطبيقية.

### ثانيا : تفعيل التحفيظ الإجباري في السياسة التشريعية العقارية

تعتبر المسطرة الجديدة للتحفيظ الإجباري بمثابة تنويع للمطالب الملحة التي نادى بها الفقه والفاعلون المهتمون بالأمن العقاري، لما شكله مبدأ الاختيارية ومحدودية أثر المساطر الخاصة السابقة من عائق أمام تعميم نظام التحفيظ العقاري، في مقابل الدور الذي يلعبه العقار المحفظ في تحقيق التنمية بمختلف القطاعات.

فتحقيق تنمية شاملة فيما يخص المجال العقاري يتطلب جعل جميع العقارات خاضعة لنظام التحفيظ العقاري، وتجاوز الازدواجية التي نعيشها اليوم بين عقارات محفظة وأخرى غير محفظة.

وهكذا فقد شكلت مسطرة التحفيظ الإجباري التي جاء بها القانون رقم 14.07 المعدل والمتمم ل.ظ.ت.ع، خطوة هامة نحو تعميم التحفيظ ببلادنا، لما تتميز به من خصائص ومميزات، حيث تستجيب للسرعة من خلال الآجال القصيرة المحددة للقيام بمختلف الإجراءات، وكذلك لخصائص الإجبارية والمجانية والجماعية، وأيضا خاصية شمولية نطاقها للمجال الحضري والمجال القروي، مما يؤكد الرغبة الملحة والنظرة المستقبلية لتعميم نظام التحفيظ العقاري، وما يترتب عن ذلك من وقع اقتصادي واجتماعي وقانوني إيجابي وعلى مختلف السياسات العمومية والقطاعية.

أمام كل هذه المميزات يطرح التساؤل حول التأخر تفعيل المقتضيات المنصوص عليها في الفرع السادس من ظهير 12 غشت 1913 المضاف بمقتضى القانون رقم 14.07؟

ذلك أنه بعد أن عرف ظ.ت.ع مسارا طويلا، من التعديلات بمقتضى عدة ظهائر مدة قرن من الزمن أصدر المشرع القانون رقم 14.07، الذي يعد ثورة في مجال التشريع العقاري ببلادنا، بالنظر للتعديلات الجوهرية التي جاء بها، من أجل مواكبة التطورات التي عرفها العقار على مر السنين، ومن أجل الدفع بالتحفيظ العقاري نحو تعميمه، تكريسا للمجهودات التي ظل المشرع يقوم بها منذ بداية اعتماد نظام التحفيظ العقاري.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وبعد هذا المسار الطويل الذي ترتب عنه التنصيص على التحفيظ الإجباري بشكل صريح ومباشر كآلية مستقلة ومسطرة خاصة للتحفيظ العقاري في الفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول من ظ.ت.ع، وبعد مرور أزيد من 5 سنوات على هذا التدخل التشريعي، لم تعرف هذه المقتضيات طريقها إلى التطبيق على أرض الواقع، إذ لم يتم لحد الآن فتح أي منطقة للتحفيظ الإجباري طبقا للفصل 51-1.

مما يجعل تنزيل مقتضيات الفرع السادس المذكور على أرض الواقع غير ممكن، في غياب الإجراءات اللازمة من أجل التطبيق والتي سيتم تحديدها في النصوص التطبيقية، هذه الأخيرة لم يصدر منها إلا مرسوم واحد يحمل رقم 2.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 الموافق ل 14 يوليوز 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري<sup>492</sup>، والذي اكتفى بوضع بعض المقتضيات المتعلقة بالتحفيظ الإجباري في الباب الثالث منه والخاصة بتكوين أعضاء لجنة التحفيظ الإجباري، إلى جانب مقتضيات أخرى تهم المسطرة العادية للتحفيظ والمرحلة اللاحقة للتحفيظ العقاري.

ويعد التأخر في إصدار النصوص التطبيقية والآليات التنظيمية اللازمة لتنزيل النصوص التشريعية بما ينسجم مع التطورات الاقتصادية والاجتماعية، من بين الاختلالات التي تعرفها المنظومة القانونية المتعلقة بالتحفيظ، ومن شأن ذلك المساس بالأمن القانوني. فمهما كانت الإصلاحات التشريعية ثورية، فإنها تبقى رهينة النصوص، ولا يلمس لها أثر في الواقع ما لم تصاحب بتدابير واضحة ودقيقة من أجل تفعيل هذه الإصلاحات، وهذا هو شأن التعديل الذي عرفه ظ.ت.ع بمقتضى القانون رقم 14.07 خاصة فيما يتعلق بالتحفيظ الإجباري، الذي وإن كان قد جاء بإصلاح نوعي وفريد فإن تنزيله على أرض الواقع ظل معلقا على صدور نصوص تنظيمية إلى أجل غير مسمى.

492 - منشور بالجريدة الرسمية عدد 6277 بتاريخ 2014/07/28 ص 6119.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

فبلادنا في حاجة إلى الإسراع في تفعيل المقترضات المتعلقة بالمسطرة الاجبارية للتحفيظ أمام تطور أهمية العقار ودوره في استقرار المعاملات، ومن شأن التأخير في إصدار تلك النصوص التأثير السلبي على الأمن القانوني والعقاري.

خاصة وأن تفعيل مسطرة التحفيظ الإجمالي من خلال فتح مناطق عقارية، من شأنه أن يساهم كذلك في القضاء على مشكل الرسوم الخلفية<sup>493</sup>، التي لازالت تعرفها المناطق الشمالية<sup>494</sup> إلى يومنا هذا، والتي تؤثر سلبا على القيمة الائتمانية والاقتصادية للعقارات التي تحمل هذه الرسوم، ذلك أن البنوك ومؤسسات الائتمان تتخوف من التعامل بالرسوم الخلفية وترفض منح أي قروض لأصحابها، اعتبارا لكون هذه العقارات لا تمثل ضمانا كافيا، ولا

<sup>493</sup> . أسس نظام التحفيظ العقاري الخلفي بالأقاليم الشمالية في عهد الحماية الإسبانية بمقتضى الظهير الخلفي الصادر في فاتح يوليوز 1914 الذي تميز على الخصوص باختيارية التحفيظ وسن نظام يقوم فيه المسجل العقاري أي المحافظ بمسك سجل بمقر المحكمة الابتدائية لتسجيل العقارات بالاعتماد على مسطرة الإشهار والتحديد، وقد حاول المشرع في عدة مناسبات وضع ظهائر تشجع الملاك أصحاب الرسوم الخلفية على تقديم رسومهم من أجل تحويلها إلى مطالب ونخص بالذكر: . المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 14466 المؤرخ في 24 أكتوبر 1966 الذي عمل على تمديد ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري والنصوص اللاحقة به إلى المنطقة الخاضعة سابقا للحماية الإسبانية.

. والظهير الشريف رقم 175301 بتاريخ 19 شتنبر 1977 الذي منح أجل سنة لحاملي الرسوم الخلفية لإيداعها بالمحافظة قصد تحويلها إلى مطالب تحفيظ تتابع في شأنها بالمجان مسطرة ظهير 12 غشت 1913. ليصدر بعد ذلك الظهير الشريف رقم 189167 بتاريخ 9 نونبر 1992 الذي جعل الرسوم الخلفية التي مر على تأسيسها أكثر من 10 سنوات إلى غاية يوم 24 أكتوبر 1966 غير قابلة للمنازعة فيها إلا من طرف مجاوري العقار بخصوص الحدود للمنازعة.

<sup>494</sup> . ظلت إشكالية حاملي الرسوم العقارية الخلفية مطروحة بالرغم من كل الجهود التي بدلت من أجل القضاء عليها فقد ظلت الوضعية بالنسبة للمناطق الخاضعة سابقا للحماية الإسبانية تستدعي حولا مستعجلة لكون السند العقاري يكون غير مقبول لدى الجهات المسؤولة في الأبنك والمؤسسات المقرضة مما أدى إلى عدم تحصين الملكية العقارية المحفظة بشمال المغرب بالحماية القانونية.

محمد جلال السعيد : " تعميم التحفيظ العقاري على مجموع التراب الوطني " م.س ص 145 . 146.

تسعى في تثبيت وضعيتها المادية والقانونية من حيث نوعها ومساحتها وحدودها وطبيعتها<sup>495</sup>.

لذلك فإن فتح منطقة تحفيظ بالمنطقة الشمالية سيجعل الملاك يتقدمون برسومهم الخلفية<sup>496</sup> من أجل إثبات ملكيتهم للعقارات محل المشروع، ليتم بعد ذلك تعويضها برسوم عقارية طبقا لمقتضيات ظ.ت.ع، مما سيساعد على إدماج العقارات التي تحمل رسوما خلفية في عجلة التنمية، أمام تخوف المستثمرين من الإقدام على شراء عقار ذي رسم خلفي بهدف إقامة مشاريع تنموية، لكونه يبقى مهددا بأن يصبح العقار موضوع منازعات مما يؤثر على تداول الملكية العقارية في المنطقة الشمالية<sup>497</sup>.

وخلص القول فإن التقليل من مجال اختيارية التحفيظ في مقابل التوسيع من نطاق الإلزامية، سواء في إطار الهياكل العقارية الخاصة أو في إطار المساطر الخاصة للتحفيظ خاصة منها مسطرة التحفيظ الإلزامي وفق ظ.ت.ع، سيجعل تغطية جميع العقارات المتواجدة بالتراب الوطني بنظام التحفيظ العقاري قريب المنال وسهل التحقق إذا ما تم تنزيل هذه المقتضيات على أرض الواقع، الشيء الذي يفرض اعتماد أسلوب البرمجة والتخطيط في

<sup>495</sup> . محمد الداودي : " إشكالية العقار في شمال المغرب وتأثيراتها على مسار التنمية" رسالة لنيل دبلوم الماستر في قوانين التجارة والأعمال جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2010/2009 ص 68.

<sup>496</sup> . اعتبر القضاء بأن الرسوم الخلفية لمنطقة الشمال سابقا تعد عقودا تأسيسية لحق الملكية. قرار رقم 3930 الصادر بتاريخ 2002/12/25 في ملف مدني رقم 2002/1/1/2154 منشور بمجلة القضاء والقانون العدد الرابع السنة الثانية صيف خريف 2011 ص 161  
انظر كذلك : خالد ميداوي : " تطور نظام التحفيظ بمنطقة شمال المغرب"، مطبعة امبريال، الرباط، الطبعة الأولى 1997 ، ص 65.

إدريس الفاخوري: "حجية الرسوم الخلفية"، مقال منشور بمجلة المناظرة ، العدد الأول، سنة 2000 ، ص 39 – 40.

<sup>497</sup> . محمد الداودي : " إشكالية العقار في شمال المغرب وتأثيراتها على مسار التنمية" م.س ص 68، 70، 69.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

---

ذلك، بناء على إمكانيات ومؤهلات الإدارة المكلفة بالتحفيز وفق تصور واقعي لاستراتيجية تعميم نظام التحفيز العقاري.

## الفصل الثاني :

# نحو تصور واقعي لاستراتيجية تعميم نظام التحفيظ العقاري

يعد مشروع تعميم التحفيظ العقاري مشروعاً وطنياً، تتولاه الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، باعتبارها المشرفة على عمليات التحفيظ العادية ومساطر التحفيظ الخاصة.

لهذا يرتبط تعميم التحفيظ العقاري ارتباطاً وثيقاً بمستوى الإمكانيات التي تتوفر عليها تلك المؤسسة، والتي يتعين رصدها لخدمة تعميم التحفيظ العقاري من أجل بيان مدى استعدادها للخوض في التعميم وفق استراتيجية واضحة ووفق تصور واضح.

و تعد الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تم إحداثها بمقتضى القانون رقم 58-00<sup>498</sup> باعتبارها جهازاً يؤسس لاستراتيجية عقارية لفائدة الدولة.

وإحداث هذه الوكالة لم يكن وليد الصدفة، بل كان نتيجة حتمية لتراكمات منذ إحداث أول محافظة عقارية سنة 1915، حيث جاءت فكرة تكوين هذه المؤسسة في الخطاب

<sup>498</sup> . القانون رقم 00-58 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-02-125 صادر في فاتح ربيع الآخر 1423 الموافق ل 13 يونيو 2002 . المنشور بالجريدة الرسمية رقم 5032 بتاريخ 22-08-2002.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

الملك في دجنبر 1979 أثناء المناظرة الوطنية حول السكنى والتعمير والمحافظة على البيئة الطبيعية والأصالة المغربية بمراكش<sup>499</sup>.

وإحداث هذه المؤسسة كان بهدف تدعيم مسلسل اللاتمرکز الإداري، والمساهمة في تنمية الجماعات، وتسريع المساطر والإجراءات وتبسيطها وتعميم نظام المعلومات والتقنيات الحديثة، مما يحقق تصفية لوضعية العقارات من أجل تعميم التحفيظ العقاري، الشيء الذي يسهل استثمار العقار في مختلف المجالات<sup>500</sup>.

وقد تمت إعادة هيكلة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية استجابة لضرورة إصلاح النواقص التي تعترضها، وعجز الأساليب المعمول بها عن الاستجابة لمتطلبات المتعاملين معها، وضعف الإمكانيات المادية والموارد البشرية، نظرا لقلة عمليات التوظيف، مع وجود عراقيل مرتبطة بالميزانية والمتعلقة أساسا برصد الاعتمادات والمساطر الإدارية.

فإعادة هيكلة إدارة المحافظة العقارية بجعلها وكالة مستقلة - بعد أن كانت قسما وتحولت إلى مديرية ثم إلى إدارة - سيمكنها من موارد مالية هامة، بشكل يجعلها تساهم بفعالية أكبر في الإقلاع الاقتصادي والإصلاح الإداري<sup>501</sup>، ويجعلها تتولى القيام بالمهام التي أوكلها القانون رقم 58.00 التي حددتها المادة الثانية منه، فمنها ما يتعلق بالتحفيظ العقاري التي يندرج فيها تحفيظ الأملاك العقارية، والقيام بالعمليات المتطلبة لذلك سواء في

<sup>499</sup> . رجاء التازي : " دراسة في سياسة الاستثمار بالمغرب . قطاع العقار نموذجا . الفترة الممتدة من 2002 إلى 2010 " م.س ص 119.

<sup>500</sup> - تقرير لجنة الفلاحة والشؤون الاقتصادية إثر الانتهاء من دراسة مشروع القانون رقم 58.00 وذلك خلال الجلستين المنعقدتين بتاريخ 20 فبراير و 9 أبريل 2001 .

<sup>501</sup> . رشيد حوبابي : " المحافظ العام على الأملاك العقارية " بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في . القانون المدني . شعبة القانون الخاص كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال الرباط السنة الجامعية 2004/2005 ص 321.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

حالة التحفيظ الاختياري أو التحفيظ الإجباري، وكذا إشهار الحقوق العينية والتحملات العقارية المتعلقة بالعقارات المحفظة.

ومنها ما يتعلق بالمسح العقاري، ويندرج في هذا الإطار إنجاز تصاميم المسح العقاري في إطار عمليات التحفيظ العقاري، وإنجاز وثائق المسح العقاري على الصعيد الوطني.

ومنها ما يتعلق بالخرائطية، إذ تتولى إنجاز الخريطة الطبوغرافية للمملكة بجميع مقاييسها ومراجعتها، وكذا تنسيق الوثائق الطبوغرافية المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية والجماعات المحلية، هذا فضلا عن باقي المهام التي أجازت المادة 3 من القانون رقم 58.00 لهذه المؤسسة العمومية ممارستها والمحددة على سبيل الحصر<sup>502</sup>.

وحسب هذا القانون فإن الوكالة باعتبارها تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي وتخضع لوصاية الدولة<sup>503</sup>، فإنها تتوفر على هيكلية إدارية وأجهزة تقنية وقانونية تشكل هيكلتها التنظيمية وتمكنها من مزولة مهامها.

---

<sup>502</sup> نصت المادة الثالثة على أنه : " يجوز كذلك للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية أن تمارس المهام التالية في الميادين المخولة لها بمقتضى هذا القانون - : إنجاز الخرائط المبحثية؛ -التكوين الأساسي والمستمر للمستخدمين ؛ -إنجاز أشغال البحث والتطوير المتعلقة بمهامها ؛ -جمع كل المعلومات المفيدة لنشاطها ونشرها. كما يجوز لها أن تمارس ، عند الضرورة ، المهام التالية مع مراعاة مقتضيات وأحكام القانون رقم 30-93 - : إنجاز الدراسات وتقديم المساعدة التقنية والقانونية المتعلقة بمهامها لفائدة الإدارات والمؤسسات العمومية والجماعات المحلية وكل من يطلب ذلك ؛ -المساهمة في الدراسات وتطبيق التدابير المتعلقة بالهياكل العقارية للاستغلال الفلاحية ؛ المساهمة مع الوزارات المعنية في إنجاز وثائق متعلقة بإعداد التراب الوطني ؛ -المساهمة مع الإدارات المعنية في العمل الحكومي المتعلق بميدان التهيئة العمرانية.

<sup>503</sup> . عرفت إدارة المحافظة على الأملاك العقارية عدة تحولات على مستوى من يمارس سلطة الوصاية عليها بين إدارتين أساسيتين هما الفلاحة والمالية، ذلك أنه تطبيقا لظهير 28 غشت 1915 (المنشور بالجريدة الرسمية عدد 22 بتاريخ 30 غشت 1915)، فقد خضعت إدارة المحافظة على الأملاك العقارية ل " إدارة الفلاحة والتجارة والاستعمار وإدارة المياه والغابات وإدارة الأملاك وإدارة المحافظة على الأملاك العقارية " تحت وصاية الكتابة العامة للدولة الحامية، فاستمر ذلك إلى حين صدور ظهير 24 يوليوز 1920 المتعلق ب " إحداث إدارة للفلاحة والتجارة والاستعمار "

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

إذ تتكون أساسا من المدير العام ومستشاريه والكاتب العام والمفتش والمحافظ العام<sup>504</sup>، والذي يتبع له قطاع مراقبة ممارسة مهام المحافظين وقطاع توحيد العمل الإداري. بناء على هذه الهيكلية تم توزيع اختصاصات هذه المؤسسة على مختلف هذه الأجهزة الإدارية المتوفرة، التقريرية منها والتنفيذية وكذا المساعدة، غير أن قيام هذه الأجهزة بمهامها يقتضي توفرها على موارد وإمكانيات بشرية وتقنية ومالية<sup>505</sup>.

وقد حقق إحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية نتائج إيجابية جدا على مستوى الرفع من وتيرة التحفيظ، حيث عرفت ارتفاعا ملحوظا في الفترة بين 2003 إلى غاية 2015 فاقت نسبة التحفيظ التي تم تحقيقها طيلة 81 سنة، إذ بلغت نسبة مطالب التحفيظ المقدمة خلال هذه الفترة 625128 مطلب تغطي مساحة إجمالية قدرها 6756852 هكتار،

فأصبحت إدارة المحافظة على الأملاك العقارية تابعة لإدارة الفلاحة والتجارة والاستعمار بموجب الفصل الثاني من نفس الظهير، واستمرت إدارة المحافظة العقارية تابعة لوزارة الفلاحة منذ إحداثها إلى أن صدر الظهير الشريف بتاريخ 28 مارس 1935 في شأن إلحاق إدارة المحافظة العقارية على الأملاك العقارية بالإدارة العامة للمالية، ثم أضيفت المحافظة على الأملاك العقارية وإدارة الهندسة إلى إدارة الأمور الاقتصادية بمقتضى ظهير 15 يونيو 1937، وبموجب ظهير 16 يونيو 1942 المتعلق بتنظيم شؤون إدارة المنتوجات الفلاحية عادت إدارة المحافظة على الأملاك العقارية إلى المنتوجات الفلاحية لتشكل مصلحة المحافظة العقارية وهندسة الأراضي، إلى أن صدر ظهير 30 يونيو 1962 فارتقى بجهاز المحافظة العقارية من مصلحة إلى قسم بوزارة الفلاحة ثم إلى مديرية المحافظة العقارية والأشغال الطبوغرافية التابعة لوزارة الفلاحة بمقتضى مرسوم 29 سبتمبر 1977 والمرسوم رقم 2.93.23 الصادر في 21 ذي القعدة 1413 الموافق ل 13 ماي 1993 بشأن تحديد اختصاصات وتنظيم وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي ( منشور بالجريدة الرسمية عدد 4207 بتاريخ 16/06/1993 ص 1025)، وبقيت تابعة لوزارة الفلاحة حتى بعد إحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بموجب القانون رقم 58.00 الذي حافظ على وصاية وزارة الفلاحة عليها كما تم إقرار الرقابة المالية عليه من طرف وزارة المالية.

<sup>504</sup>-الظهير الشريف بشأن مهمة واختصاصات المحافظ العام على الأملاك العقارية، منشور الجريدة الرسمية عدد 2155 بتاريخ 12 فبراير 1954 ص 398.

<sup>505</sup>. اعتبر بعض الفقه بأن الأطر التقنية والفنية والقانونية المتسمة بالكفاءة والخبرة متوفرة وهي قادرة على تطبيق نظام التحفيظ على أحسن وجه.

انظر : زيد قدرى الترجمان : " مدى إلزامية التحفيظ العقاري" مقال منشور بالندوة المشتركة حول نظام التحفيظ العقاري بالمغرب الرباط في 4 و 5 ماي 1990 طبع ونشر مديرية المحافظة العقارية والأشغال الطبوغرافية غشت 1992 ص 27

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

منها 88957 مطلباً على مساحة قدرها 104420 هكتار من المجال الحضري و 536171 مطلباً على مساحة قدرها 6652432 هكتار من المجال القروي.

في حين بلغ مجموع مطالب التحفيظ التي تم تقديمها خلال الفترة من 1915 إلى غاية 2002، 677136 مطلباً على مساحة قدرها 5603557 هكتار فقط، وتم تأسيس 471095 رسماً عقارياً يغطي مساحة قدرها 4810488 هكتار، منها 104185 رسماً عقارياً على مساحة قدرها 103264 هكتاراً في المجال الحضري، و 366910 رسماً على مساحة قدرها 4707224 هكتاراً في المجال القروي، في حين تم تأسيس 324082 رسماً عقارياً على مساحة قدرها 2618820 هكتار فقط خلال الفترة من 1915 إلى غاية 2002<sup>506</sup>.

يظهر إذن من خلال هذه الأرقام أن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية تعمل جاهدة ومنذ إحداثها، على تسخير إمكانياتها البشرية والتقنية والمالية، من أجل تحفيظ أكبر عدد ممكن من العقارات، في اتجاه تحقيق الهدف المركزي المتمثل في تعميم التحفيظ العقاري.

وقد شهدت الوكالة الوطنية تطورا ملحوظا في هذه الإمكانيات، وذلك كي تتلاءم مع تحديات تعميم التحفيظ العقاري ببلادنا، غير أن هذه الإمكانيات تبقى في حاجة للتدعيم وحسن التدبير في سبيل توجيهها نحو تحقيق تعميم شامل للتحفيظ العقاري (المبحث الأول)، هذا التعميم الذي سيصعب تحقيقه في غياب تحديد للإطار الذي سيتم فيه، والذي يقتضي بالأساس وضع استراتيجية تركز على معرفة مسبقة بالهياكل العقارية المعنية من خلال ضبط الأملاك العقارية المتوفرة بالبلاد (المبحث الثاني) وكل ذلك من أجل وضع تصور واضح وواقعي للتعميم.

<sup>506</sup> . تم الحصول على هذه الإحصائيات من رئيس مصلحة بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

## المبحث الأول:

### تأهيل إدارة المحافظة العقارية لمواكبة متطلبات التعميم

لقد جعلت المحافظة العقارية تعميم شامل لنظام التحفيظ العقاري على جميع العقارات بالبلاد من بين الأهداف التي تسعى إلى تحقيقها، وذلك للقضاء على الطابع المزدوج للنظام العقاري المكون من عقارات غير محفظة وعقارات محفظة<sup>507</sup>.

والأكيد أن تحقيق هذه الغاية رهين بتفعيل مسطرة التحفيظ الإجباري على مستوى الواقع، مما يقتضي تعبئة مجموعة من الإمكانيات والموارد التي تتوفر عليها الوكالة من أجل القيام بمختلف الاجراءات اللازمة بمناسبة تطبيق التحفيظ الإجباري، وهذه الإمكانيات منها ما يتعلق بالموارد والكفاءات البشرية (المطلب الأول) ومنها ما يتعلق بالموارد المالية والتقنية التي تتوفر عليها الوكالة (المطلب الثاني).

## المطلب الأول :

### الحاجة إلى تدعيم الكفاءات البشرية بإدارة المحافظة العقارية

إن الحديث عن الموارد البشرية المكونة للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية يقتضى في البداية تحديد الأطر المكونة لهذا الجهاز، ذلك أن القانون رقم 58.00 أوكل إدارة الوكالة إلى مجلس إدارة وأوكل تسييرها لمدير.

<sup>507</sup> . " اعتبر بعض الفقه المقارن أن التطبيق الفوري والشامل لقانون السجل العقاري العيني لكي يشمل كل إقليم الدولة في آن واحد هو أمر صعب وبعيد المنال لما يتطلبه هذا التطبيق من خبرات بشرية وإمكانات مالية تعجز عنها كثير من الدول من أجل ذلك يتم تطبيق هذا القانون على مراحل وبشكل تدريجي وفقا لظروف كل دولة لذلك فإن المشرع يحدد مناطق يكون التحديد والتحرير فيها إجباريا دون أن يمنع التحديد والتحرير اختياريًا في باقي أقاليم الدولة وبهذا يوفق المشرع بين العمل في حدود إمكانات الدولة بشريا وماليا وحماية المتعامل الحريص الذي يريد صون حقوقه في غير الأماكن الخاضعة للتحديد والتحرير الاجباري وذلك من خلال ما يعرف بالتحديد الاختياري"

انظر مصطفى أحمد أبو عمرو : " الموجز في شرح نظام السجل العقاري" منشورات الحلبي الحقوقية الطبعة الأولى

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

ويعد مجلس الإدارة أعلى جهاز بالوكالة، يترأسه رئيس الحكومة، ويتألف من مجموعة من الوزراء أو من ينوب عنهم ممن لهم علاقة بمهامها، ويتولى هذا المجلس تحديد التوجهات العامة لعمل للوكالة واتخاذ القرارات اللازمة لتحقيق ذلك، وبالخصوص تحديد السياسة العامة للوكالة في إطار التوجهات الحكومية، وحصر الميزانية وكيفية التمويل، وتحديد التنظيم الإداري للوكالة على المستوى المركزي والخارجي الذي تتم المصادقة عليه وفقا للأنظمة الجاري بها العمل.

أما مدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية<sup>508</sup> فهو الجهاز التنفيذي لقرارات المجلس الإداري يتم تعيينه بظهير، ويمثل الوكالة لدى الإدارات العمومية والأغيار، ويتمتع بجميع الصلاحيات والاختصاصات اللازمة لتسيير وتدبير شؤون الوكالة مع مراعاة السلطة المخولة لمجلس الإدارة، إذ يعتبر مدير الوكالة المنفذ لقرارات المجلس الإداري.

<sup>508</sup>. وفي هذا الصدد لا بد وأن نستحضر دستور 2011 الذي جاء بمستجدات هامة بخصوص التعيين في المناصب العليا ونخص بالذكر الفصلين 49 و 92، حيث ينص الفصل 49 من دستور 2011: يتداول المجلس الوزاري في القضايا والنصوص التالية: ... - التعيين باقتراح من رئيس الحكومة، وبمبادرة من الوزير المعني، في الوظائف المدنية التالية: والي بنك المغرب، والسفراء والولاة والعمال، والمسؤولين عن الإدارات المكلفة بالأمن الداخلي، والمسؤولين عن المؤسسات والمقاولات العمومية الاستراتيجية. وتحدد بقانون تنظيمي لائحة هذه المؤسسات والمقاولات الاستراتيجية.

وينص الفصل 92 من نفس الدستور على أنه: "يتداول مجلس الحكومة، تحت رئاسة رئيس الحكومة، في القضايا والنصوص التالية: ...- تعيين الكتاب العامين، ومديري الإدارات المركزية بالإدارات العمومية، ورؤساء الجامعات والعمداء، ومديري المدارس والمؤسسات العليا، وللقانون التنظيمي المشار إليه في الفصل 49 من هذا الدستور، أن يتم لائحة الوظائف التي يتم التعيين فيها في مجلس الحكومة، ويحدد هذا القانون التنظيمي، على وجه الخصوص، مبادئ ومعايير التعيين في هذه الوظائف، لاسيما منها مبادئ تكافؤ الفرص والاستحقاق والكفاءة والشفافية. وتبعا لذلك صدر القانون التنظيمي رقم 02.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.12.20 في 27 شعبان 1433 (17 يوليو 2012) المتعلق بالتعيين بالمناصب العليا تطبيقا لأحكام الفصلين 49 و 92 من الدستور وحدد هذا القانون التنظيمي لائحة المؤسسات العمومية التي يعين مدراءها بظهير بعد المداولة في المجلس الوزاري بناء على اقتراح من رئيس الحكومة وبمبادرة من الوزير المعني، ولائحة المؤسسات والمقاولات العمومية والتي تكون موضوع المداولة في المجلس الحكومي ويتم التعيين بها في مرسوم، أما عن مدير الوكالة فلزال يعين بظهير وهذا ما نص عليه صراحة القانون التنظيمي المذكور.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وبالإضافة لمجلس الإدارة والمدير العام، نجد المحافظ العام الذي يعد المسؤول عن توحيد الرأي الإداري أو وجهات نظر المحافظين العقاريين حول القضايا التي تعرض عليهم، وتوحيد الإجراءات المتبعة من طرفهم، وبالتالي فإنه يتولى مهمة الإشراف والتنسيق بين مختلف المحافظات على الأملاك العقارية، من خلال المذكرات التي يوجهها إلى المحافظين العقاريين، إما بمناسبة صدور قانون جديد أو بمناسبة وجود إشكال من حيث تطبيق بعض المقتضيات القانونية أو من أجل توضيح طريقة التطبيق وغيرها من الحالات.

أما باقي العاملين في الوكالة فهم مستخدمون يخضعون لنظام أساسي خاص، يعده ويصادق عليه المجلس الإداري، ويؤشر عليه من طرف السلطة الحكومية المكلفة بالمالية.

ويكون على رأس كل محافظة عقارية محافظ على الأملاك العقارية<sup>509</sup> (رئيس مصلحة) ويتم تعيين مساعدين له باقتراح منه، ويعين بقرار من مدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بناء على اقتراح المحافظ العام، ويتولى تسيير شؤون المحافظة العقارية ومسك السجل العقاري بالدائرة الترابية لنفوذته والقيام بالأداءات والمساطر المقررة في شأن التحفيظ العقاري، ومن بين المستجدات التي أتى بها القانون رقم 14.07 أنه طابق دائرة نفوذ المحافظة العقارية مع التقسيم الإداري للمملكة، بحيث أصبح يعين في دائرة نفوذ كل عمالة أو إقليم محافظ على الأملاك العقارية، على عكس ما كان عليه الأمر حيث كان يعين في دائرة نفوذ كل محكمة ابتدائية<sup>510</sup>.

ويشرف كل محافظ عقاري على طاقم من الأطر والموظفين والتقنيين والأعوان، إذ يتولى كل بحسب اختصاصه المهام والإجراءات المتعلقة بالتحفيظ العقاري.

<sup>509</sup> وقد فرضت المادة 6 من القرار الوزيري المؤرخ في 4 يونيو 1915 على المحافظ قبل مباشرته لمهامه أن يقوم بأداء

اليمين القانونية أمام المحكمة الابتدائية التي تقع في دائرة نفوذها المحافظة التي سيعين بها"

<sup>510</sup> -أنظر الفصل 9 من ظهير التحفيظ العقاري بعد أن تم تغييره وتتميمه بمقتضى الفصل الأول من القانون رقم 14.07 السالف الذكر.

وبالرغم من المهام الجسيمة التي تتولاها المحافظة العقارية، فإن إمكانياتها المادية والبشرية تظل متوسطة بالمقارنة مع التطورات التي يعرفها المجال العقاري، وذلك ناتج عن قلة الموارد البشرية بالمحافظة العقارية وبالتالي تبقى في حاجة إلى التعبئة والتدعيم (الفقرة الأولى) بدلا من توجيه الموارد البشرية المتوفرة إلى تصفية الملفات المتراكمة (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى : تعبئة الموارد البشرية خدمة لمشروع التعميم

تعتمد كفاءة المؤسسات في المقام الأول على كفاءة العنصر البشري، ونجاحها يعتمد على توفير أفضل العناصر البشرية، حتى تتمكن من ضبط الأداء وتحقيق الأهداف المرسومة، مما يتعين تدبيرها واستغلالها بشكل عقلاني (أولا) واستقطاب الكفاءات اللازمة وفق تخطيط استراتيجي (ثانيا).

### أولا : تدبير الكفاءات البشرية المتوفرة

يتم تكوين الرصيد من العنصر البشري عن طريق اعتماد أسلوب المباراة بالأساس الذي ترجم لقاعدة قانونية دستورية، حيث نص الفصل 31 من الدستور على أنه: " تعمل الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية، على تعبئة كل الوسائل المتاحة، لتيسير أسباب استعادة المواطنين والمواطنات، على قدم المساواة، من الحق في: ... ولوج الوظائف العمومية حسب الاستحقاق."، مع فتح إمكانيات التشغيل بموجب التعاقد لاستقطاب الكفاءات في التخصصات النادرة.

والمحافظة العقارية كغيرها من المؤسسات تعتمد بالأساس أسلوب التوظيف عن طريق المباريات لأطرها ومستخدميها بشكل شبه سنوي<sup>511</sup>، إذ تم توظيف 2043 مستخدما خلال المدة من 2003 إلى 2013 موزعة على الشكل التالي : 921 إطار قانوني و557

<sup>511</sup> . إلا أن نسبة المناصب المالية المخصصة لها لا يمكن تحديدها بالنظر لكون التقارير الرسمية عند تحديدها للمناصب المالية تولي أهمية للموارد البشرية المتعلقة بالقطاعات ذات الأولوية .

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

إطار تقني و565 من أطر الدعم، في حين لوحظ بأنه لم يتم فتح باب التوظيف خلال سنتي 2014 و2015 لأي من الأطر الثلاثة<sup>512</sup>.

مما يجعل نسبة التوظيفات هاته غير كافية على ما يبدو وبسيطة نوعا ما، بالرغم من كون الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية سعت منذ تأسيسها إلى فتح باب التوظيف من أجل تجاوز عائق قلة الموارد البشرية الذي كانت تعاني منه المؤسسة فيما قبل.

فبعد أن كانت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية تتوفر إلى حدود 2013 على 4864 مستخدما، يشغل 79 % منهم بالمصالح الخارجية والبالغ عددها 150 مصلحة عبر تراب المملكة تتكون من 75 محافظة عقارية و 75 مصلحة مسح عقاري، وتتوفر على 1139 إطارا(نسبة التأطير تقارب 25 في المائة) و1462 إطارا متوسطا و1951 عون تنفيذ<sup>513</sup>، أصبحت تتوفر إلى حدود سنة 2017 على 5000 مستخدم من بينهم 80% يعملون ب 154 مصلحة خارجية بربوع المملكة<sup>514</sup>.

ويظهر من خلال هذه الأرقام أن الموارد البشرية التي تتوفر عليها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية تظل قليلة نوعا ما بالمقارنة مع عدد المصالح الموزعة عليها هذه الموارد، وبالمقارنة مع الأوراش الكبرى التي تتولى الدولة فتحها من جهة من أجل التحفيز الإيجابي، وكذا هاجس تعميم التحفيز العقاري الذي تسعى إدارة المحافظة العقارية إلى تحقيقه من جهة أخرى.

كما أن نسبة التوظيف تعرف انخفاضا في مقابل تزايد عدد المحالين على التقاعد، الشيء الذي يجعل عدد المستخدمين في تناقص مستمر، في مقابل قلة المناصب المفتوحة

<sup>512</sup> . إحصائيات صادرة مديرية الموارد البشرية للوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والرهون.

<sup>513</sup> . تقرير صادر عن الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والرهون بمناسبة الذكرى المئوية للتحفيز العقاري منشور بموقع الوكالة :

اطلع عليه بتاريخ 2015/12/13 الساعة 21:44 [www.ancfcc.gov.ma](http://www.ancfcc.gov.ma)

<sup>514</sup> . إحصائيات واردة بالموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والرهون

اطلع عليه بتاريخ 2017/2/25 الساعة 15:12 [www.ancfcc.gov.ma](http://www.ancfcc.gov.ma)

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

للتوظيف، فهل يمكن القول من خلال هذه المعطيات بأن الوكالة أصبحت مكثفة بعدد الأطر التي تتوفر عليها، وليست لديها حاجة أو نقص في هذا الجانب لكي يتم توفير مناصب مالية أكبر والزيادة في الموارد البشرية، أم أن ما ينقصها هو التخطيط الاستراتيجي لتدبير مواردها البشرية؟

إذ يلاحظ أن الإدارة تقع أحيانا في سوء توزيع الإمكانيات المتوفرة، إذ يتم التركيز على المدن الكبرى التي أصبحت فيها نسبة التحفيظ متقدمة، وأصبحت العقارات غير المحفظة قليلة جدا لدرجة الاندثار، في حين أن المدن الصغرى التي تضم نسبة مهمة من الأراضي غير المحفظة تبقى إدارات المحافظة العقارية المتواجدة بها محدودة الموارد وعدد مستخدميها قليل، في الوقت الذي تعد هذه المناطق الأكثر حاجة لنسبة مهمة من العناصر البشرية، وذلك من أجل الانكباب على مشاريع التحفيظ الإجباري سواء في إطار المساطر الخاصة أو في إطار مسطرة التحفيظ الإجباري في المستقبل القريب التي ستهم هذه المناطق بالدرجة الأولى.

والحديث عن الموارد البشرية لا يخص فقط الأطر القانونية بل يتعلق كذلك بالأطر التقنية، ذلك أن العمليات التقنية المتعلقة بالتحفيظ العقاري خاصة منها التحديد يعهد بها إلى المهندس المساح الطبوغرافي، باعتباره الجهة الوحيدة المخول لها القيام بعملية التحديد طبقا لمقتضيات الفصل 19 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07، غير أن هؤلاء المهندسون يتسمون بالقلّة مقارنة مع تزايد عدد مشاريع التحديد المفتوحة أو التي سيتم فتحها مستقبلا، لذلك فقد صدر القانون رقم 57-12 الذي يسمح للتقنيين الطبوغرافيين بمزاولة مهام المهندس الطبوغرافي، وأصبح للمهندس الطبوغرافي المنتمي إلى مصلحة

المسح العقاري الحق في انتداب أحد التقنيين الطبوغرافيين المحلفين<sup>515</sup> بمصلحة المسح العقاري لإنجاز عمليات التحديد، وفي ذلك محاولة لتجاوز قلة عدد المهندسين الطبوغرافيين.

### ثانيا: ضرورة اعتماد التخطيط الاستراتيجي للكفاءات

إن الإستفادة من الموارد البشرية المؤهلة المتوفرة لا يمكن أن يتحقق إلا باعتماد التخطيط الإستراتيجي للكفاءات، وذلك من أجل تحقيق النجاعة والفعالية في التدبير، وبالتالي تقديم الخدمات بجودة عالية، وهذه الآلية في التدبير تقوم على أساس تحديد إطار توقعي لتدبير الموارد البشرية وإعداد مخططات للتدبير التوقعي للوظائف والكفاءات، وتقوم هذه الاستراتيجية كذلك على ضمان التكوين المستمر للموارد البشرية باعتبارها وسيلة لتنمية الكفاءات.

فعمليات التخطيط تتبني أساسا على تشخيص الواقع، واعتماد نظرة مستقبلية لمجموعة من المعطيات وذلك من أجل التمكن من قياس وزن أعداد الموارد البشرية بشكل عمومي بالنسبة للاقتصاد الوطني، وكذا دراسة تطوره عبر مجموعة من المؤشرات، من شأن التحكم فيها ضمان أداء جيد للمرفق العمومي وفق المعايير المتعارف عليها دوليا<sup>516</sup>.

والوضع الحالي للتحفيز العقاري ورهان التعميم، يفرض استثمار الموارد والإمكانات البشرية المتوفرة في انتظار تدعيمها بموارد بشرية أخرى جديدة، والذي لن يتحقق إلا باعتماد برامج تخطيطية للتحفيز موازية لبرامج إعداد الأطر البشرية اللازمة لتنفيذ عمليات التحفيز على أوسع نطاق.

فإعمال سياسة تعميم التحفيز العقاري أمام هذا الوضع، يفرض اعتماد التدرج في تطبيقه، بأن يتم إعطاء الأسبقية لبعض المناطق التي تظهر ضرورة التعجيل لتوضيح

<sup>515</sup> - المرسوم رقم 2.14.173 الصادر في 11 أبريل 2014 منشور بج.ر عدد 6252 بتاريخ فاتح ماي 2014 ص

4352.

<sup>516</sup> - انظر محمد جريفة : " تنمية القوى البشرية التخطيط الاستراتيجي للكفاءات" رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون

العام جامعة محمد الخامس كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال الرباط السنة الجامعية

2007/2008 ص 94.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

وتصفية وضعيتها العقارية، مما يفرض تعزيز الإمكانيات البشرية الموجودة في المصالح الواقعة بهذه المناطق بعناصر من مصالح أخرى، من أجل خلق ملاءمة بين عبء العمل وعدد المستخدمين المتوفر، وذلك في انتظار اعتماد آلية توقعية لأعداد الموظفين، والاحتياجات المستقبلية من الكفاءات التي تحتاجها الوكالة من أجل تنفيذ مشروع التعميم.

وبالتالي ضرورة تعبئة الكفاءات البشرية المتوفرة، من أجل الانكباب على مشروع التحفيز الإجباري في المناطق التي تعرف نسبة كبيرة من العقارات غير المحفظة، خاصة بالنسبة للمناطق القروية التي تعرف ضعفا في نسبة التحفيز العقاري، إذ لا تتجاوز نسبة تحفيز الاستغلالات الفلاحية 11.5 %<sup>517</sup>.

وبالرغم من ذلك فإن الحاجة إلى جلب الأطر اللازمة أصبحت تفرض نفسها أمام الظرفية الحالية للعقار ولمستقبل التحفيز العقاري ببلادنا، وليس بالضرورة عن طريق التوظيف، بل يمكن اعتماد نظام التعاقد مع الأطر والكفاءات اللازمة من جهة أو بالاستعانة بأطر تابعة لمصالح أخرى، وذلك من خلال الإلحاق أو الوضع رهن الإشارة<sup>518</sup> كحل لتكثيف الجهود وتعبئة الموارد البشرية من أجل الخوض في مشروع التحفيز الإجباري، هذا إلى جانب الإمكانية التي حولها القانون للمحافظ على الأملاك العقارية في انتداب مهندس مساح طبوغرافي ينتمي للقطاع الخاص مسجل بجدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين في إنجاز عمليات التحديد طبقا للقانون رقم 57.12 المذكور.

وعموما يمكن القول بأن الموارد البشرية المتوفرة تعتبر كفاءات هامة، يتعين فقط تدعيمها أكثر، من خلال التكوين الأساسي والمستمر، ولا سيما عبر دعم التخصص في هذا المجال، والانفتاح على المستجدات التي يعرفها على المستوى الوطني والدولي، واعتماد مقارنة حديثة لتدبير هذه الكفاءات البشرية، من خلال اعتماد التخطيط الاستراتيجي والارتكاز

<sup>517</sup> . احصائيات واردة بتقرير تركيبي حول المناظرة الوطنية للسياسة العقارية للدولة م.س ص 8.

<sup>518</sup> . انظر تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي بعنوان " متطلبات الجهوية المتقدمة وتحديات إدماج السياسات

القطاعية" ص 7 منشور بالموقع الإلكتروني الرسمي للمجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي [www.cese.ma](http://www.cese.ma)

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

على التدبير من خلال منطق الكفاءات، والملاءمة بين الكفاءات المتوفرة والأهداف الإستراتيجية التي ترسمها الإدارة.

ولابد من الإشارة إلى أنه أمام الضعف الذي كانت تعاني منه الإدارة المكلفة بالتحفيز من جانب الموارد البشرية وكذا سوء تدبيرها، أدى هذا الوضع إلى تراكم القضايا والملفات العالقة والقديمة والتي تتجاوز القدرات البشرية المتوفرة، مما جعل الإدارة توجه عناصرها البشرية لتصفية هذه الملفات باعتبارها مطلبا أنيا ورئيسيا لا يحتمل التأخير، لكون تصفية هذه الملفات يشكل خطوة أساسية للرفع من وثيرة التحفيز العقاري، ويفتح المجال للانتقال لمرحلة تصفية الملفات الحديثة خدمة لمشروع تعميم التحفيز العقاري مستقبلا.

### الفقرة الثانية : توجيه الموارد البشرية المتوفرة لتصفية ملفات التحفيز المتراكمة

عملت المحافظة العقارية على وضع أهداف تسعى جاهدة لتحقيقها، ومن أهم هذه الأهداف على المدى القريب تغطية مجموع التراب الوطني بخرائط رقمية محينة وبمقاييس ملائمة وشبكات جيوديزية عصرية، وتنمية مسح عقاري جديد بصيغة اقتصادية، ومتابعة خطة اللاتمركية من أجل خدمة أفضل، وكذا تصفية القضايا العالقة في مجال التحفيز العقاري، ويعد هذا الأخير من الأهداف المهمة التي يترتب على تحقيقها الانتقال إلى توجيه جميع الجهود والإمكانات لخدمة تعميم التحفيز العقاري (أولا) لذلك فإن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية اتخذت عدة تدابير من أجل تصفية هذه الملفات العالقة والمتراكمة (ثانيا).

### أولا : ارتباط الانتقال لمباشرة تعميم التحفيز بتصفية الملفات العالقة

تقدم إلى المحافظة العقارية عدة ملفات للتحفيز العقاري، غير أنه بالنظر لكون الموارد البشرية المتوفرة لا تتناسب مع حجم الملفات الواردة عليها، فقد جعل هذا الوضع المحافظات العقارية تعاني من بطء في معالجة ملفات التحفيز المقدمة إليها، مما أدى إلى تراكم هذه الملفات وخلق صعوبة في معالجتها في وقت معقول.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

وقد انصب عمل المحافظة العقارية على معالجة هذه الملفات العالقة والقديمة، وذلك من أجل تصنيفها كهدف راهنت المحافظة العقارية على تحقيقه على المدى القريب، إذ تم تكثيف الجهود وتعبئة جُل الموارد البشرية لهذه الغاية.

ويقصد بالملفات العالقة تلك الملفات التي قدمت على شكل مطالب تحفيز للمحافظة العقارية، غير أن مسطرة التحفيز لم تكتمل فيها، وبقيت فوق الرفوف منسية منذ وقت طويل دون أن يتخذ فيها القرار الملائم من طرف المحافظ على الأملاك العقارية سواء بالتحفيز أو الإلغاء أو الرفض، خاصة وأن ظهير التحفيز العقاري قبل التعديل الذي جاء به القانون رقم 14.07، لم يكن قد حدد للمحافظ أجلا من أجل اتخاذ القرار بخصوص ملف التحفيز العقاري<sup>519</sup>.

ويرجع السبب الرئيسي للملفات العالقة إلى التحديدات السلبية، وفقما ما أكدته مذكرة<sup>520</sup> مدير المحافظة العقارية والذي أكد توصل المديرية من مختلف مصالح المحافظات العقارية بلوائح مطالب التحفيز العالقة بسبب التحديد السلبى والتي تتجاوز 30000 مطلب، وأن نسبة معالجة هذه التحديدات السلبية من فاتح يناير إلى نهاية يوليو من سنة 2011<sup>521</sup> لم تتجاوز 9%، وأن التحديدات السلبية الجديدة عرفت ارتفاعا بنسبة 11% خلال نفس الفترة، أي زيادة في عدد المطالب العالقة بدل تقليصها.

---

<sup>519</sup> . تم إبرام اتفاقية شراكة وتعاون بين الوزير المكلف بالمغاربة المقيمين بالخارج وشؤون الهجرة، والمدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، ووزير الفلاحة والصيد البحري، بتاريخ 20 ماي 2014 بالرباط، وبموجب هذه الاتفاقية، سيتم العمل على تسوية الملفات العالقة للمغاربة المقيمين بالخارج عبر تعيين مخاطب من كلا الطرفين وإشراك الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية في كل اللجان المختلطة المحدثّة عند عودة المغاربة المقيمين بالخارج وأثناء مقامهم الصيفي بأرض الوطن، وتسريع معالجة كل قضاياهم المطروحة على الوكالة .

<sup>520</sup> . مذكرة رقم 8896 الصادرة سنة 2011 الموجهة إلى المحافظين رؤساء المصالح والمحافظين المساعدين والمكلفين بالتحفيز، المتعلقة ببرنامج تصفية مطالب التحفيز العالقة بسبب التحديد السلبى.

<sup>521</sup> . سبق لمدير المحافظة العقارية أن أصدر مذكرة رقم 1156 بتاريخ 08 فبراير 2011 المتعلقة بعقد برنامج سنة 2011 لتصفية مطالب التحفيز العالقة.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ويقصد بالتحديدات السلبية الملفات التي لا تكتمل فيها إجراءات التحديد لتعذر إنجازها من طرف المهندس المساح، بسبب غياب طالب التحفيظ عن عملية التحديد أو عدم قيامه بما يلزم لإنجازها أو بسبب نزاع حول الملك، ففي هذه الحالة لا يتابع المحافظ على الأملاك العقارية مسطرة التحفيظ ويبقى الملف معلقا وقد لا يتخذ فيه قرار الإلغاء، ويترتب عن ذلك تأخير البت في مطالب التحفيظ وإطالة عمر المسطرة، مما يؤثر سلبا على سير مسطرة تحفيظ لمطالب أخرى مجاورة لها أو مرتبطة بها، مع ما قد يترتب عن ذلك من مسؤولية الإدارة.

لذلك فقد قامت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بوضع عقد برنامج لسنة 2012 لمعالجة وتصفية مطالب التحفيظ والعمليات اللاحقة العالقة<sup>522</sup>، ووجه مدير المحافظة العقارية مذكرة<sup>523</sup> إلى المحافظين على الأملاك العقارية والمحافظين المساعدين والمكلفين بالتحفيظ، يحدد فيها التدابير والتوجيهات المساعدة على تنفيذ هذا البرنامج، والتي تركز أساسا على "مساهمة جميع الفاعلين في تحقيق الانجاز اليومي المنتظر تحقيقه من طرف كل مصلحة في إطار المسطرة العادية، وذلك عملا بقاعدة حصة المكلف بالتحفيظ هي ضعف حصة المحافظ المساوية لحصة مساعده، وذلك وفق معايير الوظائف والكفاءات، وضرورة المعالجة الشمولية لمطالب التحفيظ الواقعة بمناطق التحفيظ الجماعي، وتصفيته من طرف المكلفين فور الإعلان عن انتهاء تحديدها وداخل آجال وجيزة، مع التركيز على المطالب التي قطعت هذه المرحلة من المسطرة والتي تشكل نسبة كبيرة على مستوى الملفات العالقة.

أما المطالب الواقعة داخل مناطق الضم فينبغي معالجتها وتصفيته بشكل شمولي فور التوصل بتصاميمها، وضرورة تفعيل المعالجة الشمولية لمطالب التحفيظ المدرجة في اسم الحسابات الكبرى، كالأملك الغابوية وأراضي الجموع وأملاك الدولة الخاصة والأحباس،

522 . حميد الربيعي : " استراتيجية تعميم التحفيظ العقاري ... " م.س ص 45.

523 . مذكرة رقم 1457 الصادرة بالرباط بتاريخ 16 فبراير 2012 .

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وذلك بتعبئة طالبي تحفيظ هذه العقارات وحثهم على تتبع إجراءات المسطرة، وإخبارهم في الوقت المناسب بالصعوبات التي قد تعترض المعالجة والتصفية مع إعمال مقتضيات الاتفاقيات المبرمة مع بعض أصحاب هذه الحسابات، واستكمال تحيين قاعدة البيانات logi.C.F، وإيلاء العناية اللازمة للتدابير الموازية المعتمدة من طرف مديرية المحافظة العقارية لتذليل الصعوبات التي تعترض طريق برنامج تصفية المطالب والعمليات اللاحقة العالقة.

وقد حث مدير المحافظة العقارية في الأخير على ضرورة إعمال المستجدات التشريعية التي جاء بها القانون رقم 14.07 لاسيما فيما يتعلق بتبسيط المسطرة وتقليص الآجال.

والأكيد أن مستجدات ظ.ت.ع بعد تعديله وتتميمه بمقتضى القانون رقم 14.07 ستساهم في التخفيف من الملفات العالقة بسبب التحديد السلبي، وذلك راجع لكون القانون قد حدد حالات التحديد السلبي بوضوح وألزم المحافظ على الأملاك العقارية باتخاذ قرار الإلغاء بشأنها عند ثبوت تحققها.

وقد خول للمحافظ العقاري منح فرصة ثانية لطالب التحفيظ من أجل استئناف إجراءات مسطرة التحفيظ عندما يكون التحديد السلبي ناتجا عن سبب راجع له، فالمحافظ على الأملاك العقارية يقوم بإنذار طالب التحفيظ بواسطة رسالة مضمونة مع الإشعار بالتوصل من أجل بيان السبب أو الأسباب التي حالت دون قيامه بالمتعين داخل أجل شهر من تاريخ توصله بالإنذار طبقا للفقرة الأولى من الفصل 23 من ظ.ت.ع.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

وتجدر الإشارة إلى أن مدير المحافظ على الأملاك العقارية قد أكد في مذكرته رقم 12129 بأن هناك عجز مسجل في معالجة وتصفية مطالب تحفيز المسطرة العادية خلال سنة 2017<sup>524</sup> نتيجة عدم الإعلان عن انتهاء تحديد المطالب الجاهزة . وبالتالي فإن الانتقال لتعبئة جميع الموارد والكفاءات البشرية للانكباب على تحقيق تعميم التحفيز العقاري يبقى مرتبطا بتصفية ملفات التحفيز العقاري العالقة والمتراكمة بالمكاتب، مما جعل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية تتولى اتخاذ تدابير من أجل تحقيق هذه التصفية في المستقبل القريب.

### ثانيا : التدابير المتخذة من أجل تصفية الملفات العالقة

عملت المحافظة العقارية على وضع استراتيجية تخطيطية زمنية من أجل معالجة هذه الوضعية، همت بالخصوص الزيادة في عدد المسؤولين الذين لهم صلاحية اتخاذ القرار في مطالب التحفيز سواء بالتحفيز أو الإحالة على المحكمة أو الإلغاء أو الرفض، إذ تم تعيين 80 محافظا مكلفا بالتحفيز إلى جانب باقي المحافظين ورؤساء المصالح ونوابهم<sup>525</sup> والمحافظين المساعدين.

وتعتبر مسألة التصفية مسألة إدارية صرفة، يرجع فيها الاختصاص لمدير المحافظة العقارية الذي يتولى توجيه المحافظين إلى القيام بالعمليات التي تحقق هذه التصفية، من قبيل مباشرة عملية إعادة تحديد مطالب التحفيز موضوع تحديدات سلبية سابقة، إذ يتم تتبع الموضوع مباشرة بواسطة لجان تفتيش تنتقل بين المحافظات المعنية للوقوف على تقدم إجراءات مسطرة التحفيز في المطالب المعنية، كما أنه يتم مراسلة المحافظين مباشرة من

524 - مذكرة موجهة من مدير المحافظة العقارية إلى المحافظين ورؤساء المصالح والمحافظين المساعدين والمحافظين المكلفين بالتحفيز ورؤساء مكاتب مسطرة التحفيز العادية بتاريخ 2017/10/04 غير منشورة.

- وكذا المذكرة رقم 12739 المؤرخة في 2017/10/20 الموجهة من مدير المحافظة العقارية إلى المحافظين ورؤساء المصالح والمحافظين المساعدين والمحافظين المكلفين بالتحفيز ورؤساء مكاتب مسطرة التحفيز العادية

525 . حميد الربيعي : " استراتيجية تعميم التحفيز العقاري ... " م.س ص 45

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

طرف مدير المحافظة لمساءلتهم عن مصير مطالب بعينها يكون المحافظ قد توصل فيها بمحضر التحديد والتصميم من مصلحة المسح .

وقد تم اعتماد ما يسمى بـ "عقدة أهداف" contrat programme من أجل تدبير عملية التصفية، إذ يكون كل محافظ عقاري ملتزما وفق هذه العقدة بتصفية عدد معين من المطالب سنويا يحدد بحسب عدد المطالب المفتوحة في مقابل حصوله على نقط، غير أن هذه الآلية تطرح إشكالا في أنها لم تأتي للمساعدة على تصفية الملفات والمطالب بإصدار قرارات التحفيظ، بل إنه يكفي أن يصدر المحافظ قرارا بالإلغاء أو الرفض لكي يعتبر الملف قد تمت تصفيته، في حين أن عملية تصفية المطالب المفتوحة يجب أن توجه رأسا إلى القيام بجميع الإجراءات اللازمة لمعالجة أسباب تأخر تحفيظ العقار موضوع الملف من أجل الوصول لمرحلة تأسيس الرسم العقاري وذلك من أجل المساهمة في تعميم التحفيظ العقاري، مما يجعل هذه الآلية لا تخدم تعميم التحفيظ بالشكل المطلوب.

ووعيا من الإدارة بالمصاعب التي تنتج عن تراكم الملفات، فقد اعتمدت مجموعة من الآليات والبرامج التكنولوجية التي تساعدها في تسهيل معالجة مطالب التحفيظ الواردة عليها، ونخص بالذكر نظام الفيفو<sup>526</sup> الذي تم اعتماده منذ فاتح مارس 2006، والذي يركز على برمجة عملية تحديد العقارات موضوع مسطرة التحفيظ حسب تاريخ إدراجها، لا حسب موقعها.

ويتم إعلام طالب التحفيظ بتاريخ وساعة إجراء التحديد فور أدائه للرسوم المستحقة عن إدراج مطلبه، وذلك بتسلمه استدعاء الحضور من مكتب مسطرة التحفيظ، وفي حالة عدم تسلمه للاستدعاء يتم إرسالها له عن طريق البريد المضمون في اليوم الموالي، كما يتم

<sup>526</sup> . يقصد ببرنامج الفيفو FIFO إعطاء الأولوية في معالجة مطالب التحفيظ يكون بحسب معيار تاريخ إيداعها لدى المحافظة العقارية

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

إعلامه هاتقيا باليوم والتاريخ المعينين لعملية التحديد<sup>527</sup>، وذلك من أجل ضمان حضوره لعملية التحديد، وتقاديا للتحديدات السلبية.

هذا إلى جانب قاعدة البيانات logi.C.F<sup>528</sup> التي يتم فيها تسجيل التدخلات المنصبة على الرسم العقاري في قاعدة المعطيات التي توفر سرعة الإجابة والمعالجة، وتحال بعد ذلك إلى رئيس القسم من أجل إعادة مراقبتها وتأشيرها وتأكيد عملية التأشير عند الاقتضاء.

وقد دعا مدير المحافظة العقارية<sup>529</sup> إلى "ضرورة استكمال تحيين قاعدة البيانات logi.C.F من حيث أنواع وإجراءات العمليات اللاحقة المنجزة تحت تحفظات الأعمال الطبوغرافية، وتلك المنجزة بالمكتب قبل شهر فبراير 2012 والاهتمام بمعالجة هذه القضايا العالقة، مع إعطاء الأولوية في هذا الإطار للقضايا التي تم التوصل بتصاميمها من مصلحة المسح العقاري، ثم التركيز على العمليات التي تشكل الأغلبية من نوعها".

ولاشك في أن تحقيق تصفية للملفات العالقة في وقت وجيز، سيمهد الطريق إلى الإسراع للشروع في العمل على تعميم نظام التحفيز العقاري بناء على النتائج التي سيتم التوصل إليها بعد إنهاء مخطط التصفية المذكور.

### المطلب الثاني :

#### المساهمة التقنية والمادية للمحافظة العقارية في تحقيق التعميم

إلى جانب الإمكانيات البشرية التي تتطلبها إنجاز عمليات التحفيز العقاري، فإن هذه الأخيرة تعتمد كذلك على إمكانيات مادية وتقنية، وذلك اعتبارا لكون عمليات التحفيز تقوم

527 . خديجة تاديست : " التحديد السليبي وفقا لمستجدات القانون 14.07 " م.س ص 8 . 10 .

528 . محمد بن الحاج السلمي : "سياسة التحفيز العقاري في المغرب ... " م.س ص 356

529 . المذكرة رقم 1457 الموجهة إلى المحافظين على الأملاك العقارية والمحافظين المساعدين والمكلفين بالتحفيز بتاريخ 2012/02/16 المتعلقة بالتدابير والتوجيهات المساعدة على تنفيذ عقد برنامج 2012 لمعالجة وتصفية مطالب التحفيز والعمليات اللاحقة العالقة.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

على إجراءات تقنية وهندسية تكتسي أهمية بالغة، لكونها الآلية المعتمدة في تحديد الوضعية المادية للعقار موضوع التحفيز (الفقرة الأولى).

كما تتطلب إجراءات التحفيز المذكورة مصاريف وتمويلات، يتحمل بها في الأصل طالب التحفيز في إطار المسطرة العادية، أما حالات التحفيز العقاري في إطار المساطر الخاصة أوفي إطار مسطرة التحفيز الإلجباري فإن التحفيز يكون مجانيا، مما يطرح السؤال حول الموارد المالية للمحافظة العقارية ومدى استعدادها من هذه الناحية لتبني مشاريع التحفيز الإلجباري المجاني (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى : تسخير الإمكانيات التقنية للمحافظة العقارية لتسهيل التحفيز

تعتمد المحافظة العقارية على أعمال تقنية عند القيام بمهامها في مجال التحفيز العقاري، إذ أن عملية التحفيز العقاري تنقسم إلى جانب قانوني يتولاه المحافظ على الأملاك العقارية والأطر القانونية، وجانب تقني تتولاه مصلحة المسح العقاري والذي عرف تطورا ملحوظا (أولا) إلى جانب الارتكاز على قاعدة بيانات عقارية تقنية معلوماتية وإلكترونية متطورة تساهم في تسهيل عملية التحفيز (ثانيا).

### أولا : تطور الجانب التقني لمهام المحافظة العقارية

يعد المسح العقاري ركيزة قانونية في مجال تطهير الأملاك العقارية، وركيزة هندسية تعتمد التوضع الدقيق للعقار ورصد الحقوق العينية التي يشملها مع تدقيق مساحته وتثبيت حدوده<sup>530</sup>.

ويلعب المسح العقاري دورا أساسيا في تهيئ الأرضية التقنية والقانونية، التي تشكل دعامة ضرورية، ورافعة مهمة للمشاريع الواسعة النطاق وذات الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية، كالتحفيز الجماعي والإصلاح الزراعي وضم الأراضي، وكذا المتعلقة

<sup>530</sup> . نجيب بنزونية : " دور المسح العقاري في إجراءات التحفيز العقاري " سلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 26 المتعلقة الندوة الوطنية في موضوع : الأمن العقاري، مطبعة الأمنية 2015 ص383.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

بالملاكين الكبار كالمندوبية السامية للمياه والغابات وأراضي الجموع والأحباس والملك الخاص للدولة<sup>531</sup>.

وقد عرف جهاز المسح العقاري تطورا هاما خلال العشر سنوات الأولى من إحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، وذلك بالنظر لتوجه الجهاز إلى خدمة المشاريع الهيكلية الكبرى، ومنها تصفية الملفات العالقة من تحديد ومسح وإجراء مراجعة شاملة لقواعد البيانات الأبجدية الرقمية والبيانية من أجل تحيينها انطلاقا من الملفات والسجلات، وقد تم إسناد مهمة إعداد التصاميم العقارية إلى المكاتب الطبوغرافية الخاصة، واعتماد المسح الضوئي الشامل للملفات المتواجدة وتكوين قاعدة بيانات لها.

وعمل الجهاز على تبني مشاريع التحفيظ الجماعي والتوجه إلى مقارنة المشاريع الكبرى من خلال اعتماد الجماعة كوحدة للتدخل، هذا بالإضافة إلى إبرام مجموعة من الاتفاقيات مع مجموعة من المؤسسات العمومية والدولة.

فجهاز المسح العقاري هو الذي يتولى إنجاز الملفات التقنية الخاصة بالعقارات موضوع المسح والتحديد وإعداد تصاميم دقيقة لها وربطها بالشبكة الجيوديزية، تم نقلها على خرائط التموقع المعدة لهذا الشأن والتي تخص العقار سواء كان محفظا أو في طور التحفيظ، ويتولى مراقبة الملف التقني المنجز من طرف القطاع الخاص في إطار المادة 17 من المرسوم 2.13.18 الصادر بتاريخ 14 يوليوز 2014 المتعلق بإجراءات التحفيظ العقاري.

يتولى كذلك إعداد الدراسات القانونية والتقنية للمشاريع الخاصة بالتحفيظ الجماعي والدراسات الكبرى الخاصة بالإصلاح الزراعي ومشاريع الضم، وكذا عملية جمع وحفظ المعلومات المتعلقة بالأراضي العارية والمملوكة للدولة أو الأحباس العمومية والكيش والجماعات السلالية والمؤسسات العمومية.

<sup>531</sup> نجيب بنزوية: " دور المسح العقاري في إجراءات التحفيظ العقاري " م.س ص 383

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وبالنظر لكون جهاز المسح العقاري يقوم بدور جوهري في الأشغال التقنية المتعلقة بالتحفيظ العقاري، وبالنظر لضخامة المشاريع التي أصبحت تعتمد عليها الدولة من أجل الرفع من وثيرة التحفيظ العقاري، فقد ارتأت المصلحة المتعلقة بالمسح العقاري من أجل تسريع عملها وتحقيق نتائج أفضل، إسناد بعض مهامها إلى المكاتب المهنية الخاصة في إطار شركات إذ أسندت لهم صفقات الأشغال والمسح الضوئي، وأسندت مهمة إعداد بعض التصاميم العقارية في إطار الصفقات العمومية إلى المكاتب الطبوغرافية الخاصة.

هذا بالإضافة إلى الجانب الطبوغرافي الذي يتولاه المهندس الطبوغرافي المقيد بجدول هيئة المساحين الطبوغرافيين طبقا للمادة 3 من القانون رقم 30-93 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة الطبوغرافية<sup>532</sup>، إذ يتولى المهندس الطبوغرافي إعداد الدراسات والعمليات والتصاميم والوثائق التي ترجع إلى الجيوديزيا ووضع الخرائط الطبوغرافية، وكذا إنجاز رسوم العقارات على اختلاف مقاييسها وأساليب مباشرتها وتحديد العقارات، والقيام بالخبرة في الميدان العقاري، طبقا للمادة الأولى من القانون المذكور.

هذا بالإضافة إلى أن المحافظة العقارية عملت على تعيين إعلاميين بمختلف المحافظات العقارية، عهد إليهم بمهمة تسيير " مكتب الריائد والأنظمة المعلوماتية" توخيا لتدبير أمثل للريائد ولقواعد المعلومات<sup>533</sup>.

وقد عملت الوكالة من خلال الإمكانيات التقنية التي تتوفر عليها على مسح وتحديد 9.911.615 هكتار، وتغطية التراب الوطني بنسبة 100% خرائطيا بمقياس 1/1000000 و 1/250000، وأيضا تغطية نسبة 44% خرائطيا بمقياس 1/50000

<sup>532</sup> . ظهير شريف رقم 1.94.126 صادر في 14 من رمضان 1414 ( 25 فبراير 1994 ) بتنفيذ القانون رقم 30.93 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المساحة الطبوغرافية وإحداث الهيئة الوطنية للمهندس المساحين

الطبوغرافيين الجريدة الرسمية عدد 4246 بتاريخ 1994/03/16 الصفحة 356

<sup>533</sup> - مذكرة عدد 2671 صادرة بتاريخ 2009/02/247 عن مدير المحافظة العقارية إلى المحافظين على الاملاك العقارية حول موضوع تنظيم الريائد وقواعد البيانات.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

و81% من المناطق التي تستلزم تغطيتها خرائطيا بمقياس كبير مغطاة بمقياس  $1/25000$ <sup>534</sup>.

هذا وتدعيما للمجال التقني فقد تم إحداث 40000 نقطة جيوديزية وتثبيت 15 محطة نظام التوقيع الشمولي بصفة دائمة، وتم قياس مستويات الارتفاع على طول 13400 كلم (8968) علامة ومرجع جيوديزي، هذا فضلا عن إعداد 82 تصميما للمدن، ووضع 3 ملايين خريطة طبوغرافية وأكثر من 1500 خريطة طبوغرافية أساسية، والنقاط 277000 صورة جوية<sup>535</sup>.

وفي إطار مؤشرات الإنتاج السنوي المتوسطة التي يتم احتسابها على أساس النتائج المسجلة خلال الخمس سنوات الأخيرة لمختلف مصالح الوكالة، فقد تم إنجاز 50000 عملية تحديد وإعداد 240000 تصميم عقاري وإعداد 136 خريطة طبوغرافية، وتغطية 4.639.459 هكتارا بواسطة أخذ صور جوية<sup>536</sup>.

وعليه فإن كل هذه الآليات التقنية التي تتوفر عليها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بالإضافة إلى البرامج المعلوماتية التي تعتمد عليها في قيامها بمهمة التحفيظ، ساهمت في وضع قاعدة بيانات عقارية تقنية معلوماتية وإلكترونية بشكل يسهل عملية التحفيظ العقاري.

<sup>534</sup> . انظر التقرير الصادر عن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بمناسبة الذكرى المئوية لاعتماد نظام التحفيظ العقاري بالمغرب بموقعها الإلكتروني <http://www.ancfcc.gov.ma>.

<sup>535</sup> . انظر الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية <http://www.ancfcc.gov.ma> اطلع عليه بتاريخ 2015/11/15 على الساعة 16:20 دقيقة.

<sup>536</sup> . احصائيات مستمدة من التقرير الصادر عن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بمناسبة الذكرى المئوية لاعتماد نظام التحفيظ العقاري بالمغرب بموقعها الإلكتروني <http://www.ancfcc.gov.ma>.

### ثانيا : الاعتماد على بيانات عقارية إلكترونية تسهيلا لمهمة التحفيظ

في إطار مواكبة الإدارة للتطورات التكنولوجية التي يعرفها العالم بشكل عام، والتي انخرطت فيها بلادنا بشكل خاص، اعتمدت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية على آليات معلوماتية وإلكترونية من أجل تحقيق غايتين، تتمثل الأولى في تجميع المعطيات والبيانات المتعلقة بمطالب التحفيظ والرسوم العقارية، والثانية في تمكين الزبناء من المعطيات المضمنة بالسجلات العقارية.

ذلك أن مشروع المعالجة المعلوماتية لأنشطة المحافظات العقارية يأتي في طليعة المشاريع الهيكلية التي تبنتها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، اعتمدت في هذا الإطار على البرامج المعلوماتية التالية: برنامج تتبع مراحل مسطرة التحفيظ، برنامج تدبير الرسوم العقارية، برنامج التصوير الإلكتروني للوثائق، برنامج استخلاص رسوم المحافظة العقارية (SIGEST.LOGICF.GED.CF, RECETTES...) كوسيلة حديثة لإنجاز المهام المسندة للمحافظين، وذلك بعد تكوين قواعد المعطيات العقارية بكيفية تامة وصحيحة، وتأسيسا على ذلك أصبح ضمان تمام قواعد المعطيات المذكورة وصحتها وتحسينها باستمرار مهمة رئيسية ضمن المهام المنوطة بالمحافظين والأطر والأعوان التابعين لهم<sup>537</sup>.

فهذه البرامج المعلوماتية خاصة منها تلك المتعلقة بتدبير مطالب التحفيظ (sigest)، والأخرى المتعلقة بتتبع وتدبير الرسوم العقارية<sup>538</sup> (logi.cf) باعتبارها تشكل قاعدة بيانات يعتمد عليها في معالجة الإجراءات اليومية<sup>539</sup>، يتم استغلال المعطيات التي يتضمنها، لأجل

<sup>537</sup> - مذكرة رقم 12473 الصادرة بتاريخ 2009/10/12 عن المحافظ العام إلى المحافظين حول قواعد المعطيات العقارية.

<sup>538</sup> . انظر الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية <http://www.ancfcc.gov.ma> اطلع عليه بتاريخ 2015/12/25 على الساعة 15:30.

<sup>539</sup> - مذكرة رقم 11517 الصادرة بتاريخ 3 شتنبر 2009 عن مدير المحافظة العقارية إلى المحافظين على الأملاك العقارية حول موضوع في شأن قاعدة البيانات LOGICF.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

الحصول على المعلومة الدقيقة والآنية المتعلقة بهذه الرسوم وبمطالب التحفيز، واستعمالها في تسهيل إجراءات التحفيز وتحسين المردودية.

كما تم اعتماد برنامج لتتبع مراحل مسطرة التحفيز وأطلق عليه اسم "مطلب"<sup>540</sup>، إلى جانب برنامج يتولى تدبير الرسم العقاري<sup>541</sup>، من خلال تأسيس قاعدة بيانات خاصة بالرسم العقارية، ومعالجة وتدبير كل المعطيات الخاصة بالمالكين والأملاك والتحملات والحقوق العينية والتقييدات الاحتياطية والحجوزات والإنذارات العقارية وغيرها.

وإلى جانب آليات التدبير، فإن الوكالة الوطنية اهتمت بحفظ وتنظيم الوثائق والسندات والعقود بشكل إلكتروني إلى جانب الدعامة الورقية، عن طريق المسح الضوئي لها بواسطة برنامج يطلق عليه اسم GED<sup>542</sup>، وقد مكن هذا البرنامج من تكوين أرشيف إلكتروني للمستندات والوثائق المودعة بالسجلات العقارية<sup>543</sup>.

والغاية من كل هذه البرامج التي تشكل قاعدة بيانات عقارية، هي ضمان المعالجة المعلوماتية للقضايا الواردة على المحافظات العقارية، وفق سلسلة إنتاج تحترم تسلسل مراحل هذه المعالجة، التي تبتدئ من إيداع الطلبات والوثائق المدعمة لها مروراً بأداء واجبات التحفيز بالصندوق بعد التأشير عليها لتحال بعد ذلك على المكاتب المختصة من أجل الدراسة<sup>544</sup>.

فتلقي الوثائق يتم من خلال برنامج "تدبير إيداع الوثائق" - الذي لازال في طور التجربة -، وتصفية واستخلاص الواجبات المستحقة على الطلبات المقدمة للمحافظة العقارية

<sup>540</sup> . علي العطري : " قواعد البيانات العقارية في خدمة نظام التحفيز العقاري " مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض

عدد 26 حول ندوة الأمن العقاري مطبوعة الامنية 2015 ص 91

<sup>541</sup> . علي العطري : " قواعد البيانات العقارية في خدمة نظام التحفيز العقاري " م.س ص 89

<sup>542</sup> انظر الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية <http://www.ancfcc.gov.ma>

اطلع عليه بتاريخ 2015/12/25 على الساعة 15:30

<sup>543</sup> - وقد وجه مدير المحافظة العقارية مذكرة رقم 13195 بتاريخ 2009/11/3 مذكرة الى المحافظين العقاريين يحثهم

فيها على ضرورة تحيين قاعدة البيانات GED.

<sup>544</sup> . علي العطري " قواعد البيانات العقارية في خدمة نظام التحفيز العقاري " م.س ص 90

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

بواسطة برنامج استخلاص الرسوم<sup>545</sup>، تم متابعة إجراءات المسطرة المتعلقة بالعقارات في طور التحفيظ بواسطة برنامج "مطلب".

إذ أن هذا البرنامج<sup>546</sup> يمكن من استخراج خلاصات المطالب والخلاصات الإصلاحية، وإعلانات انتهاء التحديد وإعلانات جديدة عن انتهاء التحديد من أجل نشرها بالجريدة الرسمية، وتعليقها بعد ذلك لدى الجهات المعنية طبقا لمقتضيات الفصول 17 و18 و23 و37 و38 من ظ.ت.ع المغير والمتم بمقتضى القانون رقم 14.07.

ويستخرج كذلك من قاعدة البيانات الخاصة بمطالب التحفيظ مختلف الاستدعاءات الموجهة للمتدخلين في مسطرة التحفيظ لحضور عمليات التحديد طبقا للفصلين 19 و23 من ظ.ت.ع والفصل 2 من المرسوم رقم 2.13.18 بشأن إجراءات التحفيظ العقاري المؤرخ في 14 يوليوز 2014.

ويستخرج من البرنامج كذلك مختلف الإنذارات المتعلقة بمسطرة التحفيظ والموجهة لطالب التحفيظ أو للمتعرض، من أجل متابعة إجراءات التحفيظ بالنسبة لطالب التحفيظ، ومن أجل الإدلاء بالحجج والوثائق بالنسبة للمتعرض طبقا للفصول 23 و25 و31 و50 من ظ.ت.ع.

كما تتم معالجة التعرضات الواردة على مطالب التحفيظ بواسطة برنامج "مطلب"، الذي يمكن من استخراج بيانات الإيداعات والتعرضات والتي تشكل مضمون سجل التعرضات.

وبفضل هذه التقنيات نجحت الوكالة في تأسيس بنك للمعطيات العقارية تسهل الاطلاع على محتويات الملفات، ويحقق سرعة في تسليم الشهادات والوثائق مما يساعد على تحقيق السرعة في تحيين الرسوم العقارية.

<sup>545</sup> . علي العطري " قواعد البيانات العقارية في خدمة نظام التحفيظ العقاري " م.س ص 89

<sup>546</sup> . علي العطري " قواعد البيانات العقارية في خدمة نظام التحفيظ العقاري " م.س ص 91 و92

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ويعتمد في هذه العملية على تقنية الميكروغرافيا؛ إذ يتم تدبير الرائد بواسطة هذه التقنية من خلال إحداث نظائر للمستندات المكونة للملف العقاري على شكل بطيقات في حجم صغيرة جدا، وضمان استمرارية وجود هذه البطيقات لمدة جد طويلة لما تتميز به من مقاومة ضد التلاشي مع إمكانية استنساخ سريع لجميع الوثائق في حجمها الأصلي<sup>547</sup>.  
وتتم هذه العملية بنسخ السجل العقاري وتحويله إلى وحدات صغيرة تسمى "مكروفيش"، وترسل هذه النسخ إلى المحافظة المركزية بالرباط قصد حفظها ببنك المعلومات<sup>548</sup>، وكذا التغييرات التي تطرأ على السجل العقاري قصد تحيين المعلومات المدرجة بالسجل المركزي.

وتمكن هذه الآلية من تخزين معلومات دقيقة في شكل وحدات مصغرة تمثل نسخا مطابقة للرسم العقاري، مادامت أنها صادرة عن المحافظة العقارية التي تحتفظ بالأصل، غير أنه وبالرغم من ذلك فإن التقنيات الحديثة لا تغني عن الرسم العقاري المحفوظ بالمحافظة العقارية.

وفي نفس الإطار فقد نص ظ.ت.ع صراحة في الفصل 106<sup>549</sup> والفصل 24 من المرسوم رقم 2.13.18 المذكور على صلاحية المحافظ على الأملاك العقارية لاعتماد أساليب إلكترونية لتدبير التعرضات والسجل الترتيبي الخاص بالإجراءات السابقة للتحفيظ.

<sup>547</sup> . محمد عميمي : " استعمال التقنيات الحديثة في ميدان التحفيظ العقاري" منشور بندوة ثمانون سنة من التحفيظ العقاري حصيلة وأفاق 1993.1913 المنعقدة من طرف مديرية المحافظة العقارية على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية ص 105

<sup>548</sup> . عبد اللطيف الونداسي : " حجية الرسم العقاري وإشكالات عدم التحيين" ندوة الأنظمة العقارية في المغرب الطبعة الأولى 2003 ص 323.

<sup>549</sup> - تطبيقا للفصل 106 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري يمكن ان يحدث لدى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح الطبوغرافي والخرائطية منصة إلكترونية يتم القيام بالعمليات والإجراءات المتعلقة ب : تلقي مطالب التحفيظ والتعرضات وتأسيس الرسوم العقارية ونظائرها بطريقة إلكترونية؛

\* إشهار الحقوق العينية والتحملات العقارية بطريقة إلكترونية ؛

\* إيداع الملفات التقنية ومعالجتها وتتبعها بطريقة إلكترونية ؛

\* إنجاز تصاميم المسح العقاري ووثائق المسح الوطني وحفظها بطريقة إلكترونية ؛

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وعليه فإن قاعدة البيانات الخاصة بمطالب التحفيظ ستمكن من استخراج هذين السجلين تطبيقا للفصول 25 و76 و84 من ظ.ت.ع والفصل 24 من المرسوم السالف الذكر، وكذلك الأمر بخصوص سجل الإيداع والسجل الترتيبي الخاص بالإجراءات اللاحقة للتحفيظ. وهكذا فإن اعتماد قواعد البيانات العقارية سيمكن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية من تتبع مراحل التحفيظ العقاري ومراقبة آجالها، بل إنه يفرض احترام الآجال القانونية المنصوص عليها في ظ.ت.ع كما هو الحال بالنسبة للتقييدات الاحتياطية، إذ تمكن قاعدة البيانات الخاصة بالرسوم العقارية من مراقبة آجال هذه التقييدات واتخاذ الإجراءات القانونية بشأنها<sup>550</sup>.

وتسعى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية كذلك من خلال اعتمادها لهذه التقنيات إلى تسهيل التعامل مع زينائها وضمان استقادتهم من خدماتها بشكل سهل وسريع، وحرصا منها على توفير هذه الخدمات في آجال معقولة، فقد اعتمدت مصالحها الخارجية على الوسائل المعلوماتية في تدبير أنشطتها من أجل ضمان جودة الخدمات والمنتجات المقدمة. ذلك أن الآليات المعلوماتية تخول للجهات المرخص لها من طرف الوكالة من الاطلاع على المعلومات المضمنة بقواعد البيانات العقارية طبقا للفصل 27 من المرسوم المذكور، وكذا للاطلاع عن بعد عبر البوابة الالكترونية e-foncier بخصوص المعطيات الخاصة بالرسوم العقارية، وتمكن العموم من الاطلاع على البيانات الخاصة بالرسوم العقارية عبر جهاز الاطلاع (borne interactive)، وكذا اطلاعهم على مراحل مسطرة التحفيظ<sup>551</sup>.

- 
- \* إنجاز الخريطة الطبوغرافية للمملكة والخرائط المبحثية بطريقة إلكترونية ؛
  - \* إنجاز أشغال البنية الأساسية المتعلقة بالشبكة الجيوديزية وقياس الإرتفاع بطريقة إلكترونية ؛
  - \* أداء وجيبات المحافظة العقارية والرسوم القضائية وحقوق المرافعة، بطريقة إلكترونية ؛
  - \* التبادل الإلكتروني مع باقي الإدارات والهيئات ومع المهنيين.

<sup>550</sup> . علي العطري : " قواعد البيانات العقارية... " م.س ص 96

<sup>551</sup> . علي العطري : " قواعد البيانات العقارية... " م.س ص 94

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ويتم أيضا اعتماد قواعد البيانات العقارية من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية في تسليم العموم مختلف الشهادات المنصوص عليها في المادة 28 من المرسوم رقم 2.13.18 والتي تتمثل في كل من شهادة إثبات الوضعية المادية والقانونية للعقار، شهادة التقييد، شهادة تقييد الرهن، شهادة تتعلق بالتقييد أو تقييدات معينة، شهادة عدم التقييد في السجل العقاري وشهادة المطابقة بين الرسم العقاري ونظيره.

وتساعد كذلك قواعد البيانات العقارية من خلال برنامج التدبير الالكتروني للوثائق، على الاستجابة لطلبات الزبناء بخصوص الرسوم العقارية حاليا وبخصوص مطالب التحفيظ العقاري مستقبلا، من خلال تسليم المحافظ للعموم صور شمسية من الوثائق الملغاة بمناسبة اتخاذ قرار التحفيظ طبقا للفصل 12 من المرسوم المذكور، وكذا صور شمسية للوثائق المدلى بها من طرف المتعرض طبقا للفصل 25 من ظ.ت.ع، ونسخا للوثائق المودعة طبقا للفصل 61 من ظ.ت.ع والفصل 26 من المرسوم، ونسخ من العقود والسندات والوثائق والتصاميم العقارية المودعة بالملفات العقارية طبقا للفصل 28 من نفس المرسوم، ويجوز كذلك للمحافظ العقاري اعتمادا على قواعد البيانات العقارية، أن يستخرج بناء على طلب المعني بالأمر كل بيان عام أو خاص يتعلق بما قيد بالرسم العقاري<sup>552</sup>.

يظهر إذن بأن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية قد انخرطت في استراتيجية المغرب الرقمي من أجل تحقيق خدمة أفضل للمتعاملين معها في أفق الوصول إلى محافظة رقمية، ومن شأن هذه الآليات المعلوماتية أن تساهم في عقلنة العمل بالمحافظات العقارية وفي الرفع من وثيرة تصفية مطالب التحفيظ مما سينعكس بشكل إيجابي على تعميمه، ومن جهة أخرى سيجعل وضعية العقارات واضحة وشفافة أمام المتعاملين معها والمستثمرين الذين سيسهل عليهم الاطلاع على الوضعية القانونية والمادية للعقار محل المشروع بشكل أكثر

<sup>552</sup> . علي العطري . " قواعد البيانات العقارية... " م.س ص 96

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

سرعة، خاصة إذا تم اعتماد برنامج المحافظة الرقمية على الهواتف الذكية<sup>553</sup> واللوحات الإلكترونية غير أنه يتعين أن تراعى خلال التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيز العقاري والخدمات المرتبطة بها مقتضيات القانون رقم 09.08 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.09.15 بتاريخ 22 من صفر 1430 (18 فبراير 2009) ونصوصه التطبيقية.

غير أنه إذا كان الجانب التقني والمعلوماتي للمحافظة العقارية متقدماً ومتطوراً وكاف لمواكبة ورش التعميم، فماذا عن الجانب المالي والتمويلي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.

### الفقرة الثانية : الحكامة في تدبير الإمكانيات المالية للمحافظة العقارية

تتمتع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي والإداري، باعتبارها مؤسسة عمومية تخضع لوصاية الدولة وتمارس مهامها لصالحها ويديرها مجلس إدارة، لذلك فإن الوكالة تتوفر على ميزانية داخلية تتكون من مداخيل ومصاريف، وتتميز مداخيلها بالتنوع والتعدد والأهمية (أولاً) مما يجعلها قادرة على تمويل عمليات التحفيز العقاري الإجباري (ثانياً).

### أولاً : تعدد وتنوع وأهمية مداخيل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية

أوكل قانون 85.00 لمجلس الإدارة من بين المهام المسندة إليه ما يتعلق بميزانية ومالية الوكالة، إذ يتولى طبقاً للمادة 6 منه حصر ميزانية الوكالة ووضع برنامج العمليات التقنية والمالية وكيفية التمويل ونظام الاستهلاك، وكذا تحديد أسعار الخدمات المقدمة للعموم واقتراح تغيير تعريف رسوم المحافظة العقارية التي يتم تحديدها طبقاً للأنظمة الجاري بها العمل.

وكل ميزانية فإن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية تتوفر على موارد متعددة تشكل مداخيل هذه الميزانية ومصاريف أخرى عبارة عن نفقاتها، وقد حددت المادة 11 من قانون

<sup>553</sup> - أطلقت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية برنامجاً إلكترونياً جديداً في سنة 2017 أطلق عليه اسم "محافظة" يثبت على الهواتف الذكية، وبخول لكل مالك لعقار محفظ أن يتتبع وضعه العقاري ويتوصل بكل المعطيات المتعلقة بأي تقييد على رسمه العقاري.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

85.00 المصادر المالية التي تشكل موارد للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، فمنها ما يتعلق بمصاريف الخدمات المقدمة للعموم والمتمثلة في رسوم المحافظة على الأملاك العقارية وبيع المعطيات والوثائق العقارية والطبوغرافية والخرائطية، ومنها ما يتعلق بالخدمات المقدمة إلى جهات إدارية، والمتمثلة في الأشغال الطبوغرافية والجيوديزية المنجزة لفائدة الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العامة والأغيار، وإجراء الدراسات القانونية أو التقنية أو هما معا لفائدة الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العامة والأغيار.

هذا إلى جانب مداخيل ذات مصادر أخرى متنوعة كالهبات والوصايا والاقتراضات المرخص بها طبقا للنصوص التنظيمية الجاري بها العمل، وكذا جميع المداخيل وأرباح الاستغلال الناتجة عن عملياتها وممتلكاتها بالإضافة إلى مداخيل كراء المعدات.

وقد بلغت مداخيل الوكالة سنة 2012 ما يعادل 4.162.017.288 درهما، حيث ارتفعت بنسبة 12% عن سنة 2011<sup>554</sup>، غير أن الوكالة لا تستفيد في إطار التدبير المالي المعمول به إلا من نسبة 57% من مداخيلها، بينما تستفيد خزينة الدولة من نسبة 43%، وقد تم في السابق تبني "الميزانية الملحقه" كإطار لتدبير إدارة المحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية منذ سنة 1983، وذلك باعتبارها صيغة وسط بين طريقة الاستغلال المباشر للدولة وصيغة المؤسسة العمومية<sup>555</sup>.

<sup>554</sup> . تقرير صادر عن الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والرهون بمناسبة الذكرى المئوية للتحفيز العقاري منشور بموقع الوكالة :

[www.ancfcc.gov.ma](http://www.ancfcc.gov.ma) اطلع عليه بتاريخ 2015/12/13 على الساعة 21:44

<sup>555</sup> . رشيد حويابي : " المحافظ العام على الأملاك العقارية" م.س ص 324 . 325 . 326

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وتعد رسوم المحافظة العقارية<sup>556</sup> من أهم المصادر المكونة لمداخيل الوكالة، ويقصد بها كل الرسوم التي يتم أدائها من أجل مباشرة إجراءات تحفيظ العقارات، أي تلك الرسوم التي تخص تسجيل مطالب التحفيظ وتسليم نسخ من الرسم العقاري<sup>557</sup>، وكذا رسوم إيداع مطالب التحفيظ في حالة التحفيظ الإجباري أو إعمالا للفصلين 16 و 37 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07.

وقد حددت رسوم أخرى للمطالب التكميلية أو الرامية إلى تغيير أو تصحيح المطلب الأصلي، كتغيير البيانات المتعلقة بالحالة المدنية أو الجيران أو الأنصبة، أو إذا كان المطلب يتعلق بفعل قابل للتقييم كالبيع والمقايضة والهبة والقسمة والاعتراف بالحقوق عن طريق الإقرار أو بموجب حكم قضائي وكذا التركات، وتستوفى رسوم الإشهار والرسم الثابت

---

<sup>556</sup> . تم تحديد تعريفه رسوم المحافظة على الأملاك العقارية بمقتضى مرسوم رقم 2.97.358 بتاريخ 24 صفر 1418 موافق ل 30 يونيو 1997 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4495 مكرر بتاريخ 24 صفر 1418 موافق 30 يونيو 1997.

وقد تم تعديل هذا المرسوم بمقتضى مرسوم رقم 2.16.375 الصادر في 13 شوال 1437 الموافق ل 18 يوليوز 2016 بتحديد تعريفه وجيبات المحافظة العقارية، منشور بالجريدة الرسمية عدد 6484 بتاريخ 16 شوال 1437 الموافق ل 21 يوليوز 2016 ص 5621.

وقد جاء هذا التعديل مواكبة لارتفاع تكاليف الخدمات المقدمة بشكل بارز (تكاليف مختلف العمليات الطبوغرافية، مستلزمات إحداث قواعد البيانات العقارية والمسح العقاري واقتناء التجهيزات التقنية وغيرها) هذا بالإضافة إلى الإعفاءات المتعددة التي تستفيد منها مؤسسات الدولة حيث تشكل نقصا في المداخيل والذي وصل سنة 2014 إلى ما يناهز 2 مليار درهم، وكذا التكفل لحساب الدولة بتمويل مجموعة من المشاريع الكبرى والمكلفة، كإنجاز الخرائط الطبوغرافية للمملكة واقتناء المعدات التقنية المتطورة والتمويل السنوي لمشاريع التحفيظ الجماعي والذي يهم مختلف المناطق والتي من بينها المنطقة الجنوبية التي يصل تمويلها إلى ما يقارب المليار درهم على مدى 3 سنوات. انظر المذكرة التقديمية لمشروع مرسوم رقم 2.16.375 بتحديد تعريفه وجيبات المحافظة العقارية .

والذي غيرت المادة الخامسة منه بمقتضى مرسوم رقم 2.16.375 الصادر في 24 شوال 1437 (29 يوليو 2016) بتغيير المرسوم رقم 2.16.375 الصادر في 13 شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتحديد تعريفه وجيبات المحافظة العقارية. منشور بالجريدة الرسمية عدد 6484 بتاريخ 2016/07/21 ص 5621.

<sup>557</sup> . تم تأسيس 4004363 رسم عقاري خلال فترة اعتماد نظام التحفيظ العقاري إلى غاية سنة 2015 بمعدل 230000 رسم عقاري حسب مؤشرات الإنتاج السنوي المتوسط التي يتم احتسابها على أساس النتائج المسجلة خلال الخمس سنوات الأخيرة لمختلف مصالح الوكالة ، حسب التقرير الصادر عن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بمناسبة الذكرى المئوية لاعتماد نظام التحفيظ العقاري المنشور بموقع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

عن كل عقار، وكذا أشغال تجزئة الإجراءات ورسوم التحديد التكميلي والانتقال مع القضاة إلى عين المكان، ورسوم استئناف عمليات التحديد لأجل التحفيظ والإعلان الجديد بانتهاء عمليات التحديد.

وتدخل في إطار رسوم المحافظة العقارية كذلك، الرسوم المتعلقة بالقيود في الرسوم العقارية أو الإيداع، والتي تشمل واقعة أو اتفاقية قابلة للتقييد كالبيع والمقايضة والهبة والقسمة والاعتراف بحقوق عينية أو الإيجار، وواقعة أو اتفاقات غير قابلة للتقييم كالتقييد الاحتياطي والتشطيب عليه والترشيد وتغيير الحالة المدنية، والتشطيب على عقود الإيجار ورفع الحجز أو التنبيه أو التدخل في الحجز، إلى جانب رسوم الرهن الرسمي العادي والرهن الحيازي وافتكاك هذين الرهنين.

يدخل في هذا الإطار كذلك العمليات الطبوغرافية التي تشكل عمليات التقسيم، والتقسيم الذي يتبعه إدماج العقارات بعضها ببعض، ووضع رسم خاص لحق عيني أو ملكية مشاعة، والتوفيق بين البيانات الواردة في الصك وحالة الأماكن والتجزئة العقارية.

إلى جانب ما يتعلق بمطالب التحفيظ والقيود في الرسوم العقارية والإيداع، فقد جعل المشرع الصكوك المنجمية تدخل بدورها في إطار رسوم المحافظة، ويقصد بها ما يتعلق برخص التنقيب ورخص الاستغلال والامتياز والنقل والإيجار.

هذا وقد حدد المشرع رسوما تتعلق ببعض الشهادات<sup>558</sup> التي تنجزها المحافظة العقارية لصالح المعنيين بالأمر، والمتمثلة في نسخة من الصك العقاري في حالة ضياع أو سرقة النسخة السابقة أو على إثر تلاشيها، وشهادة خاصة في حالة الضياع، وشهادة تتعلق

---

<sup>558</sup> . تمت معالجة 600000 طلب تقييد وتسليم 900000 شهادة للملكية حسب مؤشرات الانتاج السنوي المتوسط التي يتم احتسابها على أساس النتائج المسجلة خلال الخمس سنوات الأخيرة لمختلف مصالح الوكالة ، حسب التقرير الصادر عن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية بمناسبة الذكرى المئوية لاعتماد نظام التحفيظ العقاري المنشور بموقع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

بتغيير اسم العقار، ونسخة مخالصة والشهادات العادية والخاصة، هذا إلى جانب الإنذارات بإيداع نسخة الصك العقاري، ورسوم البحث والتحري، ورسوم إيداع ملفات الشركات.

يلاحظ إذن بأن موارد الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية متعددة ومتنوعة، وتتعلق أساسا بمسطرة التحفيز العادية والخدمات والوثائق التي تقدمها للعموم أو الإدارات العمومية الأخرى، وقد سجلت أهمية المداخل التي تحققها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، إذ تعد من المؤسسات التي تحقق مداخيل مرتفعة جدا.

وتتأكد الوضعية المادية المستقرة للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية من خلال مؤشرات مساهمتها كمؤسسة عمومية في الاقتصاد الوطني، إذ أن الوكالة تمثل 4.1 مليار درهم من القيمة المضافة للمؤسسات والمقاولات العمومية خلال سنة 2014، في حين أن تكاليف الاستغلال عرفت انخفاضا بالنسبة للوكالة سنة 2015<sup>559</sup>.

وتعد الوكالة من المؤسسات العمومية التي ساهمت في الرفع من النتائج الجارية الايجابية بما قدره 778.4 مليون درهم سنة 2014 مقابل ناقص 127.1 مليون درهم سنة 2013 من مجموعة النتائج الجارية الايجابية للمؤسسات والمقاولات العمومية<sup>560</sup>.

وبالتالي فمادامت الوكالة الوطنية لمحافظة العقارية تتميز بالوضع المادي الجيد، فإنه يمكن القول بأن الجانب التمويلي لعمليات التحفيز لن يطرح إشكالا أمام الوكالة في تنفيذها للمشاريع الكبرى للتحفيز الإجباري.

---

<sup>559</sup> . إلى جانب كل من الوكالة الخاصة طنجة البحر الأبيض المتوسط والشركة الوطنية للنقل الجوي للخطوط الملكية المغربية، في الوقت الذي عرفت فيه تكاليف الاستغلال عموما ارتفاعا بنسبة 13% مقارنة مع سنة 2014 لتصل إلى 184 مليار درهم.

. انظر تقرير حول قطاع المؤسسات والمقاولات العمومية ص 19 بمناسبة تقديم مشروع قانون المالية لسنة 2016 منشور بموقع وزارة الاقتصاد والمالية [www.finances.gov.ma](http://www.finances.gov.ma) اطلع عليه بتاريخ 2016/02/06 على الساعة 21:49

<sup>560</sup> . انظر التقرير المذكور ص 22.

### ثانيا : توجيه الموارد المالية لتمويل عمليات التحفيز الإجباري

في مقابل هذه المداخيل فإن المحافظة العقارية تتحمل بمجموعة من النفقات والمصاريف التي تلتزم بأدائها، كتكاليف مستخدمي الوكالة، التي مثلت خلال سنة 2014 3.6 % بمبلغ 1.1 مليار درهم من مجموع تكاليف مستخدمي المؤسسات والمقاولات العمومية التي تشكل 19 % من إجمالي تكاليف الاستغلال سنة 2014<sup>561</sup>.

وتتحمل كذلك بالنفقات المتعلقة بالاستغلال والاستثمار والمرتبطة بأنشطتها، والمصاريف الموجهة لتسديد التسبيقات والقروض، إلى جانب النفقات المؤداة لفائدة الميزانية العامة للدولة<sup>562</sup>، وتلك المدفوعة لصندوق التأمين المنصوص عليه في الفصل 100 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07<sup>563</sup>.

هذا فضلا عن مساهمتها في تمويل الأوراش الكبرى للتحفيز التي تتسم بالمجانية، بحيث تتحمل إما بكامل المصاريف أو ببعض منها، بالنظر لكون مشاريع التحفيز الجماعي ومشاريع ضم الأراضي تعد مشاريع ضخمة يتم إنجازها بشكل جماعي، ويعفى المستفيدون منها من أي مصاريف باعتبارها مسطرة مجانية، فتمويل هذه المشاريع يحتاج لمبالغ مالية

561 . انظر نفس التقرير المذكور ونفس الصفحة.

562 . شهدت مساهمة الموارد المحصلة من المحافظة العقارية لصالح الدولة انخفاضا خلال سنة 2014 إذ بلغت 2 مليار درهم مقابل 2.7 مليار درهم.

انظر التقرير الاقتصادي والمالي الصادر عن وزارة الاقتصاد المالية بمناسبة مشروع قانون المالية 2016 ص 118 منشور بالموقع الالكتروني <http://www.finances.gov.ma> اطلع عليه بتاريخ 2016/02/10 على الساعة 11:45

563 - نص الفصل 100 من الظهير على 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 عليهم لصالح الطرف المتضرر من جراء خطأ في التحفيز أو في تقييد لاحق..."

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

مهمة<sup>564</sup>، مما يطرح السؤال حول طريقة تمويل هذه المشاريع فهل تتكف الوكالة وحدها في تمويلها من ميزانيتها الخاصة أم أن الأمر يتعلق بتمويلات من مؤسسات عمومية أخرى؟

فبخصوص مشاريع ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض، فإن النفقات المترتبة عن عملية الضم وعلى الأشغال الضرورية المرتبطة بها يمكن أن تتحملها كلا أو بعضا الدولة أو المكاتب الإقليمية للاستثمار الفلاحي أو الجماعات المحلية من الاعتمادات المرصودة للعمليات التي تقرها الحكومة فيما يرجع للأموال العقارية والاستثمار طبقا للفصل 5 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض<sup>565</sup>.

<sup>564</sup> . مثال ذلك عملية ضم الأراضي بقطاع إلبغ بجماعتي تارسواط وأيت وافقا بإقليم تزنيبت التي تشمل 2800 هكتار، رصدت لها ميزانية 3.77 مليون درهم.

معطيات مستخلصة من تقرير وزارة الفلاحة والصيد البحري المديرية الإقليمية للفلاحة بتزنيبت، غير منشور. وكذا مشاريع التحفيظ الجماعي المتعلقة بجماعة رسموكة التي تشمل مساحة قدرها 13259 هكتار بلغت التكلفة الإجمالية للمشروع 8640000.00 درهم وجماعة الركادة مساحتها 11528 بلغت التكلفة الإجمالية للمشروع 5520000.00 درهم وجماعة المعدر الكبير التي تبلغ مساحتها 15589 هكتار وبلغت التكلفة الإجمالية 9220800.00 درهم وجماعة وجان التي تبلغ المساحة المدرجة لها مطالب التحفيظ 14018 هكتار تبلغ الكلفة الاجمالية 8064000.00 درهم تم جماعة أكلو البالغة مساحة المشروع 15633 والتكلفة الإجمالية للمشروع محددة في 14994000.00 درهم أما جماعات بونعمان وأيت وافقا وسيدي أحمد أوموسي فلازال تحديد مجموع المساحة المدرجة لها مطالب التحفيظ في طور المراقبة غير أن التكلفة الإجمالية للمشروع قد حددت لجماعة بونعمان في 6097543.00 درهم وأيت وافقا 21268224.00 درهم ويدي أحمد أوموسي في مبلغ 9642400.00 درهم. إحصائيات مستخلصة من وثائق صادرة عن المحافظة العقارية بمدينة تزنيبت حول أشغال التحفيظ الجماعي بإقليم تزنيبت غير منشور.

<sup>565</sup> - تم تغيير وتنظيم الفصل 5 من ظهير الشريف رقم 1.62.105 بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض بمقتضى الفصل 1 من الظهير الشريف رقم 1.69.32 الصادر بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969)، الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969) ص 2020.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

أما مشاريع التحفيز الجماعي فإن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية هي التي تتولى تمويلها<sup>566</sup>، ليبقى التساؤل الذي يطرح نفسه هو كيف سيتم تمويل مشاريع التحفيز الإجباري وفق الفرع السادس من ظ.ت.ع التي سيتم فتحها في المستقبل.

فمادام القانون رقم 14.07 قد حدد الجهة التي تتولى إصدار قرار بفتح المنطقة التي سيتم فيها التحفيز الإجباري في الوزارة الوصية والمتمثل في وزارة الفلاحة، والجهة التي تقترح المنطقة في مدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية فإنهما - أي الدولة والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية - في الغالب هي التي ستتولى تمويل عمليات التحفيز الإجباري في المنطقة وجميع الإجراءات المتعلقة بها.

وأمام الوضع المادي المريح الذي تعرفه إدارة المحافظة العقارية بالنظر للمداخل المهمة التي تستفيد منها، فإنها قادرة على تمويل كل هذه المشاريع الكبرى، ولعل التعديل الأخير الذي عرفه المرسوم رقم 2.97.358 بتاريخ 24 صفر 1418 موافق ل 30 يونيو 1997 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4495 مكرر بتاريخ 24 صفر 1418 موافق 30 يونيو 1997، والذي تم تعديله بمقتضى مرسوم رقم 2.16.375 الصادر في 13 شوال 1437 الموافق ل 18 يوليوز 2016 بتحديد تعريفه وجيبات المحافظة العقارية، منشور بالجريدة الرسمية عدد 6484 بتاريخ 16 شوال 1437 الموافق ل 21 يوليوز 2016 ص 5621، لدليل على رغبة الوكالة في زيادة مداخلها وتوفير رصيد مالي من أجل تمويل المشاريع المستقبلية.

إلا أنه في المقابل فإن ما يؤخذ على هذا المرسوم أنه قام بالرفع من وجيبات التحفيز بشكل قد يزيد من مشكلة العزوف عن تقديم مطالب التحفيز وفق المسطرة العادية، في

---

<sup>566</sup> . تعذر علينا الحصول على معلومات بخصوص الميزانية المخصصة لتمويل مشاريع التحفيز الجماعي من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بعد أن رفض المسؤولون بمديرية المالية مدنا بأية معلومة بهذا الخصوص.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

---

الوقت الذي تركز فيه استراتيجية التعميم على التشجيع على تقديم المطالب وتحفيز العقارات وتقديم التحفيزات مادام أن الأصل في التحفيز أنه اختياري، ويمكن القول بأن تعديل هذا المرسوم لم يأت في الوقت المناسب ولا يخدم التعميم من هذه الناحية.

## المبحث الثاني :

# ضبط الأملاك العقارية كأرضية لوضع مخطط لتعميم التحفيظ عليها

إن تنفيذ أي مشروع يقتضي أساسا المعرفة الدقيقة بالإطار الذي سيتم العمل فيه ووضعيته القائمة، ويعد تعميم التحفيظ العقاري من المشاريع الضخمة التي تنصب في إطار هام وهو العقار، وبالتالي فإنه لا يمكن الحديث عن تنفيذ مشروع تعميم التحفيظ العقاري على جميع العقارات قبل ضبط الهياكل العقارية المتوفرة.

ذلك أن معرفة الواقع العقاري وهياكله، وارتكاز هذه المعرفة على معطيات واقعية ومؤكدة، ستمكن من حسن توزيع الموارد المادية والبشرية المتوفرة، وتساعد على وضع المخططات الزمنية من أجل تنفيذ المشروع، وكذا من أجل تيسير التنسيق بين الجهات المهنية وتدبير الميزانيات المرصودة لذلك، وتعبئة الموارد البشرية المتوفرة من أجل الانكباب على المشروع.

فتعدد الهياكل القانونية العقارية، واختلاف الهيئات المشرفة عليها، أدى إلى عدم تمكن المصالح العامة من المعرفة الدقيقة بالرصيد العقاري المتوفر، مما جعل المشرع يسعى إلى إيجاد آلية قانونية من أجل تحقيق ذلك، تتمثل الأولى في عملية إحصاء الأملاك العقارية القروية طبقا لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.59.280 الصادر بتاريخ 15 صفر 1379 (20 غشت 1959)<sup>567</sup>، والذي تقرر بمقتضاه إجراء إحصاء عام للعقارات الفلاحية

<sup>567</sup> - منشور بالجريدة الرسمية عدد 2446 بتاريخ 7 ربيع الأول 1379 (11 شتنبر 1959) ص 2724.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

بناء على شروط يحددها قرار لوزير الداخلية ووزير الفلاحة<sup>568</sup>، غير أن هذه الآلية لم تعرف طريقها للتفعيل.

أما الآلية الثانية فتتمثل في سجل يتم بواسطته تحديد وتوضيح وضعية العقارات سواء بالمجال الحضري أو القروي وكيفما كان نظامها القانوني أي سواء كانت محفظة أو غير محفظة، وهو ما سمي ب"السجل الهندسي الوطني" أو "السجل الوطني للأملاك العقارية" المحدث بموجب ظهير 19 يوليوز 1962 الملغى والمعوض بظهير 31 ماي 1973<sup>569</sup> والمتمم بمرسوم 4 يونيو 1973<sup>570</sup> وهو سجل وطني يكتسي أهمية بالغة في إحصاء العقارات والكشف عن وضعيتها وهو أكثر شمولية ووضوح من الآلية الأولى، - لذا ستقتصر الدراسة على هذا السجل -، فهذا السجل يخضع لمسطرة خاصة في إحداث وحفظه (المطلب الأول)، ويمكن من خلاله توضيح الوضعية العقارية على مستوى شمولي وتعميم الأرضية القانونية الهندسية الصلبة للملكية العقارية، ومن شأن ذلك أن يساعد على وضع برنامج وطني لتعميم التحفيظ العقاري بناء على هذه المعطيات الدقيقة (المطلب الثاني).

568 - وقد صدر قرار لوزير الداخلية والفلاحة بتحديد الشروط التي يقع بموجبها إحصاء الأملاك العقارية الفلاحية الصادر بتاريخ 21 غشت 1959، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 2451 بتاريخ 16 أكتوبر 1959 ص 3044، والذي حدد في فصله الأول تاريخ انطلاق عمليات الإحصاء في 15 شتنبر 1959.

569 - منشور بالجريدة الرسمية عدد 3164 بتاريخ 20/06/1973 ص 1955.

570 - منشور بالجريدة الرسمية عدد 3164 بتاريخ 20/06/1973 ص 1956.

## المطلب الأول :

### تفعيل السجل الوطني للأموال العقارية كآلية لضبط الملكية العقارية

تعمل المحافظة العقارية على ضبط عملياتها من خلال مجموعة من السجلات، من بينها سجل الإيداعات الذي تسجل فيه جميع العمليات التي ترد على المحافظة<sup>571</sup>، و سجل التعرضات والإيداعات طبقاً للفصل 84 من ظ.ت.ع الذي تقيد به جميع التعرضات المقدمة للمطالبة بحقوق على عقار في طور التحفيظ، أو للمنازعة في حق وقع الإعلان عنه طبقاً للفصل 84 من ظ.ت.ع<sup>572</sup>، ثم سجل خاص بقسم التجزئة الذي تدون فيه جميع العمليات المتعلقة بهذا القسم، كتجزئة عقار إلى عدة عقارات وتخصيص رسم عقاري خاص بكل واحد منها، أو دمج عدة عقارات ليصبح لهذا العقار رسم عقاري واحد<sup>573</sup>.

<sup>571</sup> . ويتم حصر هذا السجل بتوقيع من المحافظ يومياً تقادياً لكل تلاعب كأن يقوم شخص بتسجيل أغفله في الوقت المناسب ، ويجب أن تسجل فيه كل المعلومات فمثلاً إذا ورد على المحافظة عقد شراء ينبغي تقييده في رسم عقاري ما، فيجب أولاً أن يتم تقييده في سجل الإيداع فيتم تقييد نوعية العقد: هل عقد عدلي أم توثيقي أم حكم قضائي و إسم البائع و إسم المشتري و ثمن البيع مع تحديد هل تم الإبراء منه أم لأزال متقلاً برهن وينبغي تقييد المعلومات بوضوح دون تشطيب أو ترك بياض و إذا ما وقع غلط يتم التسطير على المعلومات المقيدة خطأ بخط مائل مع كتابة عبارة أقول لقد تم إلغاء السطور من .....إلى أو تم إلغاء الكلمات الموجودة في السطر كذا للأسباب التالية.ولايد من إيجاد نسختين نسخة توضع في المحافظة العقارية ونسخة توضع في كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي تقع في دائرة نفوذها المحافظة العقارية ولايد أن تودع هذه النسخة 30 يوماً على الأقل التي تلي انتهاء جميع صفحات السجل .

<sup>572</sup> . وهو من المستجدات التي أتى بها القانون رقم 14.07 بحيث يمكن المنازعة في حق وقع الإعلان عنه طبقاً للفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري عن طريق التعرض حسب الفصل 24 من الظهير المذكور كما وقع تغييره وتتميمه، ويقيده في هذا السجل ملخص عن التعرض المذكور، كما يقيد فيه كل ما يقع على مطلب التحفيظ من حقوق خاضعة للإشهار، حسب الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري .

<sup>573</sup> . ويتم حصر هذه السجلات من طرف المحافظ على الأملاك العقارية بتوقيع منه، ويدون بها العمليات بصفة يومية وفي أيام العطل والسبت والأحد يتم الإشارة إلى ذلك في السجل.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

غير أنه وبالإضافة إلى هذه السجلات المعمول بها فإن المشرع وضع سجلا من نوع خاص وهو السجل الوطني للأموال العقارية<sup>574</sup>، يقوم بتسجيل جميع العقارات كيفما كان نظامها القانوني وذلك من أجل حصر الأملاك العقارية ببلادنا (الفقرة الأولى) مما يجعله آلية مساعدة على وضع برامج تساعد على تطبيق نظام التحفيظ العقاري على التراب الوطني (الفقرة الثانية).

**الفقرة الأولى : أهمية السجل الوطني للأموال العقارية في حصر الأملاك العقارية**  
اهتم المشرع بضبط وتحديد العقارات المتواجدة ببلادنا، وأوجد لذلك آلية "السجل الوطني للأموال العقارية"، وقد تم تنظيم تأسيس ومسك هذا السجل بمقتضى ظهير 1973 (أولا)، غير أن تفعيل هذا السجل واجهته عدة عراقيل ترجع أساسا للتمويل، وإذا تم تجاوز هذا العائق سيصبح من الضروري تفعيل تطبيقه خدمة لتعميم التحفيظ العقاري (ثانيا).

### أولا: تأسيس السجل الوطني للأموال العقارية

تم إحداث السجل الوطني للأموال العقارية بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.62.038 المؤرخ في 16 صفر 1382 الموافق 19 يوليوز 1962 الذي سماه "سجل وطني لإحصاء المساحات" وذلك لأغراض فلاحية<sup>575</sup>، وأعاد المشرع تنظيمه بمقتضى الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.73.163 بتاريخ 28 ربيع الثاني 1393 (31 ماي 1973) يتعلق بوضع وحفظ السجل الوطني للأموال العقارية<sup>576</sup> والمرسوم رقم 2.73.055

<sup>574</sup> . تجدر الإشارة إلى أن المشرع سبق له أن حاول وضع آلية إحصائية تتمثل في ظهير 1959 من أجل إحصاء الأملاك العقارية المحفوظة غير أنه لم يعرف طريقه للتطبيق.

<sup>575</sup> . أحمد ادريوش : " أصول نظام التحفيظ العقاري " بحث في مصادره المادية والرسمية وفي توجيه الفقه لنظر الشرع الإسلامي عليه، منشورات سلسلة المعرفة القانونية سنة 2003 مطبعة الأمنية ص 78.

<sup>576</sup> - منشور بالجريدة الرسمية عدد 3164 بتاريخ 1973/06/20 ص 1955.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

بتاريخ 2 جمادى الأولى 1393 (4 يونيو 1973) بتطبيق هذا الظهير<sup>577</sup> وأصبح يسمى "السجل الوطني للأماكن العقارية".

وقد عهد بوضع وتنظيم هذا السجل إلى مصلحة ضبط الأملاك، وتم إحداث مكتب للسجل الهندسي الوطني في مقر كل دائرة بقرار من وزير الفلاحة، إذ يكلف هذا المكتب بمسك الوثائق المتعلقة بالسجل وتفتيحها ومطابقتها مع الواقع القانوني والمادي الظاهر للعقارات المسجلة به، ويتم بعد ذلك فرز العقار المحفظ من العقار غير المحفظ وتقسيم المناطق على شكل وحدات.

وقد حدد المرسوم البيانات التي يحتوي عليها هذا السجل، إذ يتضمن المعطيات المتعلقة بجميع أنواع العقارات<sup>578</sup> من حيث محتوياتها المادية، وطبيعة الأرض، وأنواع الزراعات المستعملة بها، أما إذا تعلق الأمر بعقارات غير محفظة أو ليست موضوع تحديد إداري مصادق عليه، فإن السجل يتضمن حدودها ومساحتها التقريبية وملاكها الظاهرين، وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين، طبقا لمقتضيات الفصل الثاني من ظهير 73.163. المتعلق بوضع وحفظ السجل الوطني للأماكن العقارية.

ويتولى الإشراف على عملية تسجيل العقارات بهذا السجل لجنة تسمى "اللجنة المكلفة بالسجل" التي يكون مقرها بالجماعة المعنية بالأمر، وتتكون هذه اللجنة من القائد بصفته رئيسا وأربع مستشارين جماعيين يعينهم مجلس الجماعة، وبمساعدة تقني من مصلحة ضبط الأملاك ومسحها الذي يتولى مهام الكتابة طبقا للفصل الثاني من المرسوم التطبيقي لظهير 1973.

577 - منشور بالجريدة الرسمية عدد 3164 بتاريخ 1973/06/20 ص 1956.

578 . وقد لاحظ الاستاذ السلمي بأن "في هذه البيانات ازدواجية مع البيانات التي تتضمنها مطالب التحفيظ بالنسبة للأماكن التي هي في طور التحفيظ والرسوم العقارية بالنسبة للعقارات المحفظة".

محمد ابن الحاج السلمي " سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الأشهر العقاري والتخطيط الاجتماعي .  
الاقتصادي" م.س ص 320

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

فيتضح إذن أن عملية التسجيل بالسجل غير متروكة لإرادة الأشخاص، وإنما تتولى الدولة<sup>579</sup> هذه العملية تلقائياً وعلى نفقتها طبقاً للفصل 5 من الظهير، وفي حدود البرامج العامة التي يتم تحديدها اعتماداً على برامج مقررة، غير أن نفقات إعداد وحفظ هذا السجل تؤخذ من مداخل التحفيظ<sup>580</sup>.

وقد ألزم الفصل 4 من ظهير 1973 كل مالك أو حائز للعقار، بأن يسهل ولوج موظفي مكتب السجل الهندسي الوطني إلى العقار، وذلك إما لإنجاز العمليات اللازمة لوضع السجل، أو لإثبات التغييرات الطارئة على وضعية العقار المسجل، كما يلزم كل الملاك وأصحاب الحقوق العينية بإشعار مكتب السجل الهندسي الوطني بكل التغييرات المادية التي تطرأ على العقارات، وكذا التغييرات المتعلقة بوضعيتها القانونية إذا كانت غير محفظة وذلك داخل أجل 3 أشهر.

كما يلزم الموثقون والعدول وكتاب الضبط بجميع المحاكم بأن يبعثوا إلى مصلحة ضبط الأملاك المكلفة بمسك السجل، بنسخ من جميع العقود والاتفاقات والأحكام المتعلقة بوضعية العقارات غير المحفظة، والتي يكون موضوعها تأسيس أي حق عيني أو نقله أو التصريح به أو تعديله أو إبطاله، وكذا جميع رسوم الإرث والوصايا وغيرها من العقود والاتفاقات المبرمة بين الأحياء أو بسبب الوفاة، سواء تعلق الأمر بعمليات عقارية بعوض أو بغير عوض.

<sup>579</sup> . يلاحظ أنه تم إقرار الإلزامية بالنسبة لهذا السجل الوطني للأملاك العقارية بالرغم من كون بياناته لا تركز على أي أساساً قانوني ولا ينتج أي أثر قانوني أو تأسيسي ولا يشكل أي حجة مطلقة أو نسبية والذي لا يعتمد سوى على الواقع الظاهر، في حين تقتصر السجلات العقارية إلى هذه الإلزامية في الوقت الذي تتميز فيه بكونها تمنح البيانات المضمنة بها أثراً قانونياً وقوة ثبوتية يمكن التمسك بها لفائدة الكل وفي مواجهتهم، والتي تعتمد على الواقع الحقيقي الذي تكشف عنه.

<sup>580</sup> . محمد ابن الحاج السلمي : " سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الأشهر العقاري والتخطيط الاجتماعي . الاقتصادي " م.س ص 322.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ويلزم كذلك جباة رسوم التسجيل بدورهم بالقيام بهذا الإشعار عن العقود العرفية المقدمة إليهم من أجل استخلاص حقوق التسجيل، هذا فضلا على أن المحافظين على الأملاك العقارية ملزمون بدورهم بإخبار المصلحة المكلفة بمسك السجل الوطني بكل التغييرات التي تطرأ على الوضعية القانونية والمادية للعقارات المحفوظة، إذا كانت مسجلة بالسجل الوطني وذلك بواسطة بيانات شهرية، والغاية من ذلك هو ضمان تسلسل البيانات والمعلومات التي يتضمنها السجل وتحيينها.

إن عمليات التسجيل بالسجل المعني تتم بحسب الجماعات، وتنطلق بتحديد تاريخ الشروع في العملية بالنسبة لكل جماعة بقرار مشترك لوزير الداخلية ووزير الفلاحة، وينشر بالجريدة الرسمية شهرين قبل تاريخ العملية، ويعلن عنه كذلك بواسطة النداءات والتعليق بالمحاكم والقيادات والدوائر والجماعات والأقاليم، وبمكاتب مصلحة الأملاك المخزنية التي يهتما الأمر، ويعد هذا الإشهار بمثابة استدعاء لكل الأشخاص الذين يتعلق الأمر بعقاراتهم وبحقوقهم العينية المتعلقة بالعقارات المزمع تسجيلها بهذا السجل عملا بالفصل الثالث من المرسوم التطبيقي لظهير 1973.

وتتم عمليات تسجيل العقارات بالسجل الوطني في التاريخ المحدد لها، حيث تنجز عمليات تحديد هذه العقارات وعمليات ضبط ملاكها الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين والتي قد تتحمل بها هذه العقارات، غير أن هذا التحديد يختلف عن عملية التحديد المنجزة في إطار مسطرة التحفيظ العقاري من حيث قيمتها القانونية<sup>581</sup>.

---

<sup>581</sup> . ذلك أن التحديد في عملية التحفيظ يشكل إجراء هندسيا وعملية للإشهار العقاري وكذا إجراء بحث قانوني في عين المكان إذ له قيمة قانونية وهندسية حيث يصبح نهائيا بفعل التحفيظ ويضع حدا للنزاعات المتعلقة بحدود العقارات ومساحتها، في حين ليس للتحديد في إطار السجل الوطني للأملاك العقارية سوى قيمة هندسية وعملية بحيث انه يطلعنا على الوضعية المادية الظاهرة للعقارات و لا يشكل أية حجة أو دليلا على ما تضمنه من بيانات عن هذه الوضعية المادية الظاهرة.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ويمكن أن تتولى اللجنة المكلفة بوضع السجل محاولة التوفيق بين المعنيين بالأمر بخصوص حدود عقاراتهم وإثبات هذا الاتفاق بمحضر، وذلك من أجل المساعدة على الحد من النزاعات المتعلقة بحدود العقارات في البوادي بشكل خاص، وفي حالة عدم الاتفاق فإن تعيين حدود العقار يتم بناء على واقعة الحيازة، وتقوم اللجنة بوضع محضر عن جميع العمليات التي تم إنجازها ويودع بمكتب مسح الأراضي بالدائرة المعنية، عملا بالفصل الخامس من مرسوم 1973.

وبعد انتهاء عمليات تسجيل الأملاك العقارية المتواجدة بالدائرة المعنية، يوضع لها تصميم تجزيئي وسجل تجزيئي يتضمنان كل الأملاك الواقعة بها مع مميزات مسحها وكذا سجل هندسي تجمع فيه العقارات بالحساب المفتوح في اسم الملاكين عملا بالفصل السادس من المرسوم التطبيقي لظهير 1973.

وتودع هذه الوثائق مؤقتا بمقر الجماعة أو السلطة الادارية المحلية لكي توضع رهن إشارة المعنيين بالأمر للاطلاع عليها وإبداء ملاحظاتهم بشأنها، وذلك خلال أجل يحدد تاريخ بدايته ونهايته بقرار مشترك لوزيرى الداخلية والفلاحة، بعد أن يتلقى كل مالك أو شريك أو صاحب حق عيني المتعلق بالعقارات موضوع التسجيل، بيانا يتضمن أسماء وخصائص الأملاك المسجلة في اسمه أو التي يملك عليها حقا من الحقوق العينية.

ويبقى لكل من له ملاحظة بخصوص البيانات التي ضمنت في هذا السجل أن يتقدم بملاحظاته الشفوية أو الكتابية إلى أعوان مصلحة ضبط الأملاك المكلفة بوضع وحفظ السجل الوطني، إما في مقر الجماعة أو في كل دوار، وذلك في التاريخ المحدد بواسطة إعلان يعلق بمكاتب القيادات، طبقا للفصل التاسع من المرسوم المذكور.

وفي حالة وجود ملاحظات ما وانصرام أجل قبولها، فإن اللجنة المكلفة بالسجل تقوم بدراسة هذه الملاحظات، وعند الاقتضاء إجراء التغييرات الطارئة على الوثائق المتعلقة

بالسجل، حيث تعتبر هذه الوثائق بعد ذلك منقحة ونهائية ومطابقة للوضعية الظاهرة للعقارات المسجلة، مع مراعاة تصحيح الأخطاء المادية المعترف بها والواجب إجراءها<sup>582</sup>.

إذ يخول لأعوان المصلحة المكلفة بمسك وحفظ السجل الوطني للأموال العقارية القيام بجولات دورية قصد ملاحظة وإثبات التغييرات الجديدة الطارئة على الوضعية الظاهرة للعقارات المسجلة وبالتالي إنجاز كل العمليات الضرورية واللازمة لتنقيح السجل الوطني ومطابقة بياناته لهذه الوضعية العقارية الظاهرة.

وبالتالي فإن مسطرة إحداث وتأسيس السجل الوطني للأموال العقارية هي مسطرة مهمة وتعكس أهمية المعطيات التي تضمن به، غير أن تمظهره على أرض الواقع يبقى غير ظاهر، ويتعين طرح السؤال حول مدى تفعيل هذا السجل من تاريخ تأسيسه.

### ثانيا : ضرورة تفعيل العمل بالسجل الوطني للأموال العقارية

نظرا لكون السجل الوطني للأموال العقارية يقوم بإعداد جرد عقاري عام، فإن حاجة المكتب الوطني للسقي (سابقا) إلى هذا الجرد جعله أول من أخذ المبادرة لتهيئ مشروع ظهير يؤسس لهذا السجل ويطبقه بالأسبقية في المناطق الداخلة في دائرة نفوذه.

وقد كان من المتوقع أن يتم تأسيس وخلق السجل الوطني للأموال العقارية مع خلق المكاتب الأولى للاستثمار الفلاحي، بعد أن ثبت بأن الدراسات المتعلقة بالاستثمار تتطلب جردا عاما للأموال العقارية<sup>583</sup>.

<sup>582</sup> . في حين أن المحافظ أو المهندس المفوض من طرفه لا يتوفر على هذه الإمكانية بالنسبة للسجلات العقارية للتحفيظ، حيث لا يستطيعان أن يعلما بالتغييرات القانونية والمادية التي تطرأ على الوضعية العقارية للأموال المحفوظة أو التي هي في طور التحفيظ وحتى لو علم المحافظ بذلك فإنه لا يستطيع إدخال هذه التغييرات على البيانات المضمنة بمطالب التحفيظ أو الرسوم العقارية من تلقاء نفسه، بل عليه أن ينتظر حتى يطلب منه إجراء ذلك.

محمد ابن الحاج السلمي : " سياسة التحفيظ العقاري بالمغرب . م،س ص 327

<sup>583</sup> . محمد ابن الحاج السلمي : " سياسة التحفيظ العقاري ... " م،س ص 327

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ومع بروز هذه الحاجة الملحة للسجل، عمل المكتب الوطني للسقي سابقا على إعطاء الانطلاقة خلال الأشهر الأخيرة من سنة 1962 لحملة واسعة قصد إعداد جرد عقاري يشمل جميع المناطق التي تدخل في نفوذها، دون انتظار إعداد الإرشادات التقنية، ودون الاطلاع على النتائج المحصل عليها من طرف المصلحة الطبوغرافية، مما أدى إلى ضعف النتائج التي حققها وجعل مواصلة هذا العمل صعبا للغاية.

وبالرغم من ذلك فقد سبق أن تم إعداد مخططات زمنية على شكل تصاميم من أجل تفعيل هذا السجل، إذ تم وضع التصميم الثلاثي من 1965 إلى 1967 والذي وضع برنامجا هاما في هذا الإطار لم يقع إنجازه لانعدام الاعتمادات المالية، وتم بعد ذلك تم وضع تصميم خماسي من 1968 إلى 1972 وقد تم إعداد برنامج يشمل 28 جماعة قروية تمتد على مساحة 630000 هكتار، وبدأت المفاوضات مع الحكومة الكندية في غضون شهر شتنبر 1968 لتمويل البرنامج توجت بالتوقيع على اتفاقية قرض بتاريخ 20 دجنبر 1969، وعلى إثرها وقعت اتفاقية مع شركة كندية لإنجاز البرنامج بدأ العمل به منذ فاتح أبريل 1970<sup>584</sup>، وقد وضع التصميم الخماسي الممتد من سنة 1973 إلى غاية 1977 ليتم أشغال وضع السجل لمساحة قدرها 1400 هكتار كتكملة لما وضع في تصميم 1968.1972 كما تقرر وضع السجل لمساحة قدرها 1000000 هكتار<sup>585</sup>.

غير أن هذا البرنامج قد استغرق إنجازه أكثر من 11 سنة بدلا من 7 سنوات المقررة، ويرجع هذا التأخير لعدة عوامل ظهرت مع تقدم إنجاز المشروع، وتتمثل هذه الصعوبات في عدم كفاية الاعتمادات المرصودة للمشروع بالنظر لتزايد حجم الأعمال خلال الإنجاز.

584 - محمد ابن الحاج السلمي : " سياسة التحفيظ العقاري ... " م.س ص 328

585 . محمد ابن الحاج السلمي : " سياسة التحفيظ العقاري ... " م.س ص 328

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وبالنظر لكون إنجاز المشروع اقتضى التعاقد مع شركات أجنبية، فإن هذه الأخيرة كانت تضيع وقتا طويلا وثمينا في التعرف على نظام السجل الهندسي الوطني، وكذا تبادل وثائق العمل بين المغرب والخارج الشيء الذي عرقل سير الأعمال وترتب عن ذلك تأخير في إنجاز العمليات.

وعموما فإنه إلى غاية 31 دجنبر 2000، فإن أشغال السجل الهندسي الوطني في مجموع تراب المملكة التي كانت تهم 212 جماعة قروية تمتد على مساحة كلية قدرها 4874450 هكتار، قد تمت فعلا بالنسبة ل 114 جماعة قروية تمثل 1670000 هكتار<sup>586</sup>، ولم تكتمل الأشغال بخصوص باقي المساحة التي كانت مبرمجة، وتعتبر هذه آخر محاولة لإنجاز السجل الهندسي الوطني ولم تستأنف أي محاولة لاحقة لاستكمال الأشغال بخصوصه.

إلا أن ذلك لا يعني الاستغناء عن فكرة إعادة إحياء السجل الوطني الهندسي من أجل استكمال العمليات الإحصائية والضبطية التي يتولى القيام بها وفق المسطرة المفصلة سابقا، وذلك من أجل ضبط جميع العقارات المتوفرة بالبلاد وتوضيح الرؤية بخصوصها.

وبالتالي أصبح من اللازم تفعيل السجل الوطني الهندسي، بعد بروز الحاجة إلى الاعتماد على المعطيات والنتائج التي يتم التوصل إليها من خلال العمليات التي يتم إجرائها، خاصة وأن الإطار الذي يعتمد فيه هو إطار واسع لكونه يشمل جميع العقارات بالمغرب كيفما كان نظامها القانوني.

<sup>586</sup> محمد ابن الحاج السلمي : " سياسة التحفيظ العقاري ... " م.س ص 329

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ومن أجل تسهيل تفعيل هذا السجل، أصبح من اللازم العمل على إحداث سجلات هندسية جهوية، تتولى إحصاء العقارات التي تدخل في دائرة نفوذ كل جهة، وبعد ذلك يتم تجميع النتائج التي تم التوصل إليها في سجل وطني.

ومن شأن تفعيل هذا السجل، أن يوفر المعطيات الواقعية التي ستساعد في تسهيل تطبيق مسطرة التحفيظ الإجباري وبالتالي التمهيد لتعميم نظام التحفيظ العقاري.

### الفقرة الثانية : مساهمة السجل الوطني في التمهيد لتعميم التحفيظ العقاري

إن تعميم التحفيظ العقاري يقتضي تحديد الإطار الذي سيتم فيه تطبيق هذا المشروع، وتصفية الوضعية المادية للعقارات التي سيشملها التحفيظ قبل النظر في وضعيتها القانونية، وهو ما يحققه السجل الوطني (أولاً)، وذلك انطلاقاً من العمليات الإحصائية التي يتم القيام بها بمقتضاه، والتصاميم التي يتم إنجازها كنتيجة لذلك، مما يجعل الجانب الهندسي للسجل يساعد على برمجة مخطط تعميم التحفيظ العقاري (ثانياً).

### أولاً : توضيح السجل الوطني للوضعية المادية للعقارات

إن السجل الوطني للأموال العقارية في أساسه لا يعتمد سوى على الواقع الظاهر، أي أنه لا يركز على معطيات قانونية، بحيث أنه لا يهدف إلى توضيح الوضعية القانونية للأموال العقارية وإعطائها الصبغة النهائية كما هو الشأن بالنسبة للسجلات العقارية، إنما يتم تسجيل وضعية العقار كما هي، وبالتالي فليس لهذا السجل أي أثر قانوني ولا يشكل دليلاً على حق الملكية والحقوق العينية المترتبة على العقارات المسجلة، لكون هذا السجل يساعد فقط في التعرف على المالك الظاهر<sup>587</sup> الذي قد لا يكون هو المالك الحقيقي والفعلي للعقار.

<sup>587</sup> . طبقاً للفصل الثاني من ظهير 1973 والفصل الرابع من مرسومه التطبيقي

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

إذ تنحصر قيمة السجل في الجانب الواقعي فقط، من خلال التعرف على العقارات المتواجدة وملاكها الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية الظاهرين، وعلى محتوياتها المادية وطبيعتها وأشكالها وحدودها الظاهرة، وذلك بعيدا عن الاجراءات المعتمدة في مسطرة التحفيظ العقاري من إشهار وتحديد<sup>588</sup>.

لكن أهميته تبرز بالأساس في اعتماد وثائقه في مجالات متعددة، كبناء السدود والطرق والسكك الحديدية والقناطر، وكذا إعداد تصاميم التجهيز واستثمار الأراضي الفلاحية، وإعداد الدراسات المتعلقة بضم الأراضي، وإعداد الإحصائيات الفلاحية على أسس متينة، وإعداد الدراسات البيدولوجية وكذا تحديد الجماعات القروية.

وبالتالي إذا كان السجل الوطني للأموال العقارية يمكن اعتماده في مثل هذه المشاريع الكبرى، فهل يمكن اعتماده في تعميم التحفيظ العقاري على جميع العقارات بالتراب الوطني؟

إن نظام التحفيظ العقاري يرتكز في أساسه على تحديد الوضعية القانونية والمادية للعقارات بشكل يمنع أي منازعة بشأنها، إذ يحدد المالك وأصحاب الحقوق العينية الحقيقية، وحدود العقارات المعنية بالتحفيظ وذلك بالرسم العقاري الذي يتسم بالنهائية، في حين أن السجل الوطني يعتمد فقط على الواقع الظاهر المحتمل أو المفترض، لا على الواقع الفعلي أو الحقيقي مما يجعله لا يتحرى الدقة والضبط.

---

588 . اعتبر بعض الفقه بأن هذا السجل كانت ستكون له قيمة اقتصادية تتجلى في كونه كان سيساعد على تحديد وعاء الضريبة العقارية ومحاولة توزيعها بكيفية عادلة، مع أنه عمليا لم يستعمل قط ولم يطلب استعماله قط من طرف المصالح الضريبية.

محمد ابن الحاج السلمي: "سياسة التحفيظ العقاري في المغرب .....". م.س ص 321

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

وهذا ما جعل بعض الفقه<sup>589</sup> يعتبر المرور المباشر من السجل الوطني إلى التحفيظ العقاري أمرا مستحيلا، بالنظر لكون ذلك سيقضي إعادة إنجاز كل مراحل مسطرة التحفيظ، وقد كانت هناك محاولات لإدخال بعض التغييرات على مسطرة السجل الهندسي الوطني ودمجها في مسطرة التحفيظ غير أنها لم تعط النتائج المرجوة.

فاستقراء الإجراءات التي يتم اعتمادها في تأسيس البيانات التي تضمن بالسجل الهندسي الوطني، وإن كانت تعتمد على الوضع الظاهر فإنها ستلعب دورا هاما في التحفيظ العقاري، ذلك أن المعطيات والبيانات التي تتضمنها والتي تتعلق بالملاك المحتملين وأصحاب الحقوق العينية، يمكن الاستعانة بها في تحرير مطالب تحفيظ أولية كإجراء تمهيدي لانطلاق مسطرة التحفيظ العقاري خاصة في إطار تفعيل مسطرة التحفيظ الاجباري.

وبالنظر لكون إنشاء السجل الوطني يمكن إنجازه في وقت وجيز نسبيا بالمقارنة مع تعميم التحفيظ العقاري الذي يتطلب مدة زمنية طويلة، ومراجعته الدورية تجعل منه أداة عمل قيمة، بل إنه عند الانتهاء من وضعه سيصبح وسيلة من وسائل التعميم<sup>590</sup>.

### ثانيا: الاستناد إلى الجانب الهندسي للسجل في برمجة تعميم التحفيظ

يعتبر السجل الوطني سجلا هندسيا إذ يهتم بالجانب الهندسي والمادي فقط دون القانوني، مما يجعله مساعدا أكثر في اعتماد تعميم التحفيظ العقاري، غير أنه من اللازم أن يتم تعديله في جانبه الهندسي، وذلك باعتماد تقنيات أكثر دقة من أجل ضبط حدود العقارات.

خاصة وأن السجل يقوم بإعداد التصاميم البيانية المعدة عن طريق التصوير المساحي الضوئي بالتصويب الكلاسيكي أو التفاضلي والتصاميم المصورة، إلا أنها لا ترتبط

589 . محمد ابن الحاج السلمي : " سياسة التحفيظ العقاري... " م.س ص 331

590 . محمد الوكاري : " العقار بين الازدواجية وتعدد الأنظمة ومتطلبات التنمية الحضرية " م.س ص 253

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

بالتأنيثية العامة للمملكة<sup>591</sup>، وهذا ما يعيق التعرف على الحدود الحقيقية للعقار، ولا يسمح بقياس المساحات بكيفية دقيقة ومضبوطة ويؤدي إلى الكشف عن فروق كبيرة في المساحات، وذلك راجع لاختلاف سلايم المقاييس التي تعتمد عليها هاته التصاميم.

وبالتالي فإن اعتماد السجل الوطني في تعميم التحفيظ العقاري أمر ممكن ومستحسن، في ظل غياب أي تقنية بديلة، تتم من خلالها العملية الإحصائية اللازمة للعقارات الموجودة بالبلاد بمختلف أنظمتها القانونية<sup>592</sup> سواء كانت محفظة أو غير محفظة وكذا تلك الخاضعة لأنظمة قانونية خاصة.

وفي إطار تسهيل تطوير وتحيين هذا السجل والعمل به، وأمام شساعة التراب الوطني الذي يصل إلى حوالي 172 414 mi<sup>2</sup>، وارتكازا على الجهوية المتقدمة<sup>593</sup> التي تبناها المغرب مع دستور 2011، فإنه من اللازم اعتماد سجلات جهوية تتولاها الجهات الجهوية

<sup>591</sup> محمد ابن الحاج السلمي : "سياسة التحفيظ العقاري في المغرب ... م.س ص 330 و 331.

<sup>592</sup> تمت الإشارة في ملخص للميثاق الوطني لإعداد التراب الوطني لوزارة إعداد التراب الوطني والماء البيئية إلى البنك الوطني للمعطيات العقارية، غير أن الغرض من هذا البنك توحيد المصطلحات والمفاهيم المستعملة في ميدان التعمير والإسكان مع تجميع أكبر قدر ممكن من المعلومات القانونية والتشريعية للاستفادة منها وتكييفها مع الواقع من خلال إصدار نصوص قانونية جديدة.

انظر ملخص صادر عن وزارة إعداد التراب الوطني والماء والبيئة منشور بالموقع الرسمي لمديرية إعداد التراب الوطني اطلع عليه بتاريخ 2016/01/15 على الساعة 23:30.

و بيان حول لقاء حكومة الشباب الموازية بوزارة التعمير وإعداد التراب الوطني منشور بجريدة العبور جريدة وطنية مستقلة شاملة موقعها الالكتروني <http://www.alobor.com> اطلع عليه بتاريخ 2016/01/15 على الساعة 23:40 دقيقة.

<sup>593</sup> أنظر بخصوص موضوع الجهوية المتقدمة :

\_ أحمد أجعون : " الجهوية المتقدمة في الدستور المغربي لسنة 2011" منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية عدد 116 ماي-يونيو 2014 ص 83.

\_ محمد اليعكوبي : " مفهوم الجهوية المتقدمة في الخطب الملكية" المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية عدد 93 يوليو - غشت 2010 ص 11

\_ منية بللميح : " الجهوية المتقدمة ورهان التغيير بالمغرب" المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية عدد مزدوج 90-91 يناير أبريل 2010 ص 39

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

التي تكون مؤهلة أكثر لضبط العقارات المتواجدة في تراب الجهة، وتصبح عملية الإحصاء أكثر دقة وسهولة، واستثمار وتدبير الموارد المادية والبشرية الموجهة لتأسيس السجل أكثر فعالية، وذلك في سبيل خلق سجل وطني مرتكز على هذه السجلات الجهوية.

ومن شأن اعتماد السجل الوطني ومعطياته الهندسية أن يسهل وضع المخططات اللازمة لضبط الوضعية القانونية والمادية للعقارات غير المستقرة من حيث وضعها القانوني ويتعلق الأمر بالعقارات غير المحفظة، ووضع المخططات اللازمة لبرمجة تعميم التحفيظ العقاري على هذه العقارات وفق معطيات واضحة.

لا بد من الإشارة كذلك إلى أن عملية الإحصاء هاته، لا يمكن أن تشمل المغرب بأكمله، وذلك اعتباراً لأنه توجد مناطق ليس لها أهمية من ناحية الاستثمار، وإخضاعها للتحفيظ غير مجد، وذلك تقادياً لإهدار الإمكانيات والجهد والوقت، كالمناطق المكونة من الجبال الشاهقة المهجورة أو بعض الأراضي الرملية الصحراوية المتواجدة خارج المدارات الحضرية.

وبالتالي فإن الحديث عن إحصاء العقارات وتعميم التحفيظ العقاري يجب أن ينبني على أساس المساحة الصالحة للاستثمار، دون المساحات الأخرى غير الصالحة لذلك، واعتماد هذا الإحصاء في وضع برامج وطنية للتحفيظ الاجباري.

وخلاصة القول فإن السجل الوطني يمكن أن يشكل الآلية القانونية الكفيلة بالتمكين من المعرفة والإحاطة المسبقة بالمساحات المزمع تحفيظها، وعدد المطالب الواجب إيداعها، وعدد الرسوم العقارية المفروض تأسيسها تبعاً لذلك، مما يجعل البرامج التخطيطية تتسم بالوضوح والواقعية، ولا تركز فقط على توقعات وتنبؤات وافتراسات محتملة.

## المطلب الثاني :

### وضع برنامج وطني للتحفيز الإجباري

عرفت وتيرة التحفيز العقاري تطورا نسبيا منذ تاريخ الأخذ به سنة 1915 إلى غاية سنة 2017 ، إذ بلغت نسبة الرسوم العقارية المنجزة 5.092.000 رسم عقاري في أفق تأسيس 5500000 عند نهاية سنة 2017<sup>594</sup> وشمل التحفيز العقاري 9.911.615 هكتارا، وهذا المعدل متوسط نوعا ما لا يرقى إلى المعدل المطلوب، إذ لا تتعدى نسبة العقارات المحفظة لحد الآن 15 % من مجموع الوعاء العقاري الوطني، مع الإشارة إلى أن هذه النسبة تفوق في بعض الدوائر الحضرية 90%<sup>595</sup> ، وتصل في المجال الحضري وشبه الحضري إلى 60% هذا وقد يفوق هذا المعدل 95% في المدن الكبرى<sup>596</sup>.

لكن هذه النتيجة تبقى غير كافية في ظل اعتماد نظام التحفيز العقاري منذ أكثر من قرن من الزمن، وبالنظر للدور الذي يلعبه هذا النظام كعامل أساسي في ضبط الملكية العقارية وإدماجها في الدورة الاقتصادية، بفضل ما يولده العقار المحفظ من طمأنينة في نفوس المتعاملين وجعله قاعدة صلبة تشجع على الائتمان والاستثمار، خاصة بعد أن عكست مؤشرات الإنتاج السنوي المتوسطة التي يتم احتسابها على أساس النتائج المسجلة خلال الخمس سنوات الأخيرة لمختلف مصالح الوكالة، أهمية مساهمة هذه الأخيرة في الاقتصاد الوطني.

<sup>594</sup> إحصائيات واردة بالموقع الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

<http://www.ancfcc.gov.ma> / اطلع عليه بتاريخ 2017/02/14 على الساعة 12:26

<sup>595</sup> . إحصائيات واردة بالتقرير التركيبي حول واقع قطاع العقار بالمغرب أهم عناصر التشخيص المتعلق بالمناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية دجنبر 2015 م.س. ص 8.

وكذا بنشرة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بمناسبة الذكرى المئوية لصدور قانون التحفيز العقاري.

انظر منشورات المنبر القانوني بعنوان : " العدالة العقارية والأمن العقاري بالمغرب" سلسلة ندوات وأبحاث 2 طبعة 2014 ص 201

<sup>596</sup> . حميد الربيعي : " استراتيجية تعميم التحفيز العقاري" م.س ص 43.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

غير أن تحقيق تعميم التحفيز رهين باعتماد الجهوية المتقدمة التي جاء بها دستور 2011 في عملية التحفيز، وذلك بوضع برامج تحفيز على مستوى كل جهة على حدى، من أجل تسريع وتسهيل وضع وتنفيذ مشاريع التحفيز، والاستغلال المعقلن للموارد المتوفرة على مستوى الجهة في سبيل تحقيق تعميم للتحفيز العقاري (الفقرة الأولى).  
لذلك فإن الرفع من وتيرة التحفيز أصبح مطلباً يفرض نفسه، ويستلزم ذلك العمل في إطار برامج ومخططات تحقق نوعاً من الحكامة في تدبير الموارد المالية والتقنية، يعهد بها إلى لجنة متخصصة ومتنوعة من حيث التكوين والتي تهتم بقطاع العقار بشكل عام (الفقرة الثانية).

### الفقرة الأولى : اعتماد برامج تخطيطية من أجل التحفيز

يتطلب تعميم التحفيز العقاري وضع برامج تخطيطية زمنية على مستوى جهات المملكة، بالنظر لاختلاف الإمكانيات المادية والبشرية والتقنية لكل جهة، وبالنظر لطبيعة العقارات التي تتكون منها كل جهة ونسبة العقارات غير المحفظة التي سيشملها نظام التحفيز العقاري وطبيعة العقارات الغالبة بين الفلاحية أو الحضرية العارية أو المبنية (أولاً) مما يساعد على التطبيق الجهوي لبرنامج التعميم من خلال الرفع من وتيرة التحفيز العقاري على مستوى الجهات وبالنتيجة على المستوى الوطني (ثانياً).

### أولاً - اعتماد الجهوية في التخطيط لتعميم التحفيز العقاري

إن تطبيق مشروع الجهوية المتقدمة بالمغرب جاء امتثالاً للإرادة الملكية السامية والالتزام الحر السيادي للدولة المغربية، والرامي لتمكين المغرب من جهوية متقدمة<sup>597</sup>، تكون مدخلاً لديمقراطية محلية حقيقية واثقة في الكفاءات والمؤهلات البشرية الجهوية، من خلال

<sup>597</sup> . تم تنظيم الجهوية بمقتضى دستور المملكة المغربية لسنة 2011 والقانون التنظيمي رقم 111.14 المتعلق بالجهات القاضي بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.15.83 صادر في 20 رمضان 1436 الموافق ل 7 يوليوز 2015 المنشور بالجريدة الرسمية رقم 6380 بتاريخ 23 يوليوز 2015.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

تشريفها بتدبير شأنها العمومي الجهوي ومكرسة للتنمية المستدامة والمندمجة اقتصاديا واجتماعيا وثقافيا وبيئيا.

كما جاءت أيضا لتكون مدخلا لإصلاح عميق لهياكل الدولة، من خلال السير الحثيث المتدرج على درب اللامركزية واللامركزية الفعلية النافذين، والديمقراطية المعمقة، والتحديث الاجتماعي والسياسي والإداري للبلاد، والحكامة الجيدة<sup>598</sup>.

فالجهوية هي الإطار الملائم للتنمية من أجل تأسيس مقاربات جديدة للتطور الاقتصادي والاجتماعي ببلادنا، إذ أبانت عن نجاعتها في انبثاق دينامية قطاعية جهوية ذات حمولة وتخصص محليين، تتبني على استغلال فعال للإمكانيات البشرية والطبيعة المحلية.

إذ تتميز كل منطقة من المناطق المكونة للتراب الوطني بخصوصيتها ومواردها الخاصة، لهذا فإن تنميتها وتدبير مواردها يختلف من منطقة إلى أخرى، وهو ما دعا إليه جلالة الملك في خطاب العرش بتاريخ 30 يوليو 2015، عندما اعتبر أن: "الجهوية التي نريدها يجب أن تقوم على الاجتهاد في إيجاد الحلول الملائمة لكل منطقة، حسب خصوصياتها ومواردها، وفرص الشغل التي يمكن أن توفرها، والصعوبات التنموية التي تواجهها، والجهة<sup>599</sup> يجب أن تشكل قطبا للتنمية المندمجة، في إطار التوازن والتكامل بين مناطقها، وبين مدنها وقراها، بما يساهم في الحد من الهجرة إلى المدن"<sup>600</sup>.

598 . وللسير صوب هذه المقاصد، اختارت اللجنة الاستشارية للجهوية البناء على مكتسبات التجربة الوطنية في

اللامركزية بما لها وما عليها، معززة ما فيها من إيجابيات وطارحة ما فيها من نواقص.

599 . عرفت المادة 3 من القانون التنظيمي للجهات بأن "الجهة جماعة ترابية خاضعة للقانون العام، تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال الإداري والمالي وتشكل أحد مستويات التنظيم الترابي للمملكة، باعتباره تنظيما لامركزيا يقوم على الجهوية المتقدمة".

600 . مقتطف من نص الخطاب الملكي السامي لصاحب الجلالة الملك محمد السادس بتاريخ 30 يوليو 2015 بمناسبة

نكري عيد العرش المجيد. منشور [www.maroc.ma](http://www.maroc.ma)

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

ومن أجل ذلك فقد تم تخصيص موارد مالية جديدة للجهات، فطبقا للمادة 188 من القانون التنظيمي رقم 111.14 المتعلق بالجهات إذ سيتم تخصيص مبلغ 2 مليار درهم برسم قانون المالية لسنة 2016، من خلال تحويل نسبة 2% من حصيلة كل من الضريبة على الشركات والضريبة على الدخل، ونسبة 20% من حصيلة الرسم على عقود التأمين لفائدة الجهات، تضاف إليها مخصصات مالية من الميزانية العامة تقدر ب 2 ملايين درهم في أفق بلوغ 10 ملايين درهم سنة 2021، ويتم رصد هذه الموارد بوثيرة تزايد سنوي تدريجي، ما يعني تخصيص ما مجموعه أربعة ملايين درهم لتمكين الجهات من ممارسة اختصاصاتها على الوجه المطلوب<sup>601</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن اختلاف الجهات من حيث الموارد المالية<sup>602</sup> والبشرية لا يخلق إشكالا في تدبير مشاريعها التنموية، خاصة بعد التنصيص على ضرورة إحداث صندوق التأهيل الاجتماعي والتضامن بين الجهات بمقتضى الفصل 142 من الدستور المغربي الذي جاء فيه : " يحدث لفترة معينة ولفائدة الجهات صندوق للتأهيل الاجتماعي يهدف إلى سد العجز في مجالات التنمية البشرية والبنى التحتية الأساسية والتجهيزات، يحدث أيضا صندوق للتضامن بين الجهات بهدف التوزيع المتكافئ للموارد، قصد التقليل من التفاوتات بينها" .

<sup>601</sup> . انظر تقرير حول التوزيع الجهوي لاستثمار بعنوان " الاستثمار العمومي في خدمة تنمية ترابية مندمجة ومتوازنة" ص 6 منشور بموقع وزارة الاقتصاد والمالية [www.finances.gov.ma](http://www.finances.gov.ma) اطلع عليه بتاريخ 2016/2/19 بتاريخ 12:04.

<sup>602</sup> . وقد تم تفعيل البعد الجهوي للميزانية العامة للدولة بشكل يضمن التوطين المجالي للبرامج والاستراتيجيات القطاعية استجابة لحاجيات الجهات بغرض تأهيلها.  
انظر تقرير حول التوزيع الجهوي من موقع وزارة المالية حول قانون المالية 2016.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

فالغاية من صندوق التضامن بين الجهات تتمثل في تقليص التفاوتات وتحقيق التوزيع المتكافئ للموارد بين الجهات، ويحدد قانون المالية موارد ونفقاته وكيفية تسييره وفق المادة 234 من القانون التنظيمي للجهات<sup>603</sup>.

أما صندوق التأهيل الاجتماعي فالغاية منه سد العجز في مجالي التنمية البشرية والبنيات التحتية الأساسية والتجهيزات، وتحدد بموجب قانون المالية موارد هذا الصندوق ونفقاته وكيفية تسييره ومدة العمل به طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 229 من القانون التنظيمي للجهات.

وتختلف آليات تدبير العقار خاصة في ما يتعلق بتحفيظه من منطقة إلى أخرى، مما يقتضي وضع مخططات تدبيرية تقوم على أساس الجهوية، خاصة فيما يتعلق بالتحفيز الإلزامي طبقا للفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول من ظهير التحفيز العقاري. والقيام بالتحفيز الإلزامي على أساس الجهوية يقتضي بالأساس خلق إطار محافظ جهوي وفقا لتنظيم الجهات، تكون مهمته التنسيق بين المحافظين الإقليميين والعمل على وضع مخطط نحو تعميم التحفيز بالجهة، مما سيؤدي إلى تخفيف العبء على مدير المحافظة العقارية ومساعدته في حل المشاكل الجهوية، وهو نفس الطرح الذي قال به أحد الفقهاء<sup>604</sup>، إذ أن خلق هذا الإطار يساعد في التنسيق بين المحافظات على مستوى الجهة من أجل التقليص من الأجال وتوزيع الكفاءات البشرية بين المناطق بحسب الحاجة.

وإن من شأن اعتماد التحفيز الإلزامي بحسب الجهات أن يساهم في حل مجموعة من المشاكل بشكل أسرع والرفع من وثيرة التحفيز، فالمناطق الشمالية التي لازالت تعرف مشكلة الرسوم الخلفية، عند تكثيف الجهود لتلك الجهة سيكون حل مشاكل القضاء على هذه الرسوم سهلا ويسيرا، بعد تأطير المشكل والانكباب على دراسته بشكل مباشر في إطار خطة

<sup>603</sup> - ظهير شريف رقم 1.15.83 صادر في 20 رمضان 1436 الموافق ل 17 يوليو 2015 بتنفيذ القانون التنظيمي

رقم 111.14 المتعلق بالجهات. المنشور بج.س عدد 6380 بتاريخ 6 شوال 1436 (23 يوليو 2015).

<sup>604</sup> . محمد خيري : "العقار وقضايا التحفيز العقاري ... " م.س ص 115

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

عمل، تقوم على أساس إعطاء الأولوية للعقارات ذات الرسوم الخلفية من أجل تصنيفتها وتحويلها إلى رسوم عقارية، ثم الانتقال إلى العقارات غير المحفظة من أجل إخضاعها لنظام التحفيظ العقاري.

بل إن المحاكم بدورها عند عرض النزاعات المتعلقة بالرسوم الخلفية عليها في إطار التعرضات سيسهل عليها البت فيها، وسيساهم ذلك في توحيد العمل القضائي بخصوصها لإيجاد الحلول القانونية بشأنها ومحاولة إنهاء النزاع في المرحلة الابتدائية أو الاستئنافية مع اعتماد السرعة.

أما الجهات التي تعرف نسبة هامة من العقارات الفلاحية، فإن فتح مشروع التحفيظ الاجباري في هذه الجهة سيحقق نتائج مهمة جدا على اعتبار أن مثل هذه المناطق تعرف فتح مشاريع ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض ومشاريع التحفيظ الجماعي وفق ظهير 1969 وهي مساطر جماعية ومجانية، ويجعل من السهولة بمكان أن يتم فتح مشروع التحفيظ الاجباري فيها لوجود مشاريع مشابهة لها، أي أنه سيتم توعية الفلاحين والملاكين بأهمية التحفيظ الإجباري استنادا إلى على النتائج التي تم تحقيقها في أراضي أو مناطق مجاورة من خلال التحفيظ الجماعي أو ضم الأراضي.

### ثانيا - التطبيق الجهوي لبرنامج التعميم رفعا من وثيرة التحفيظ

إن تنفيذ وتطبيق المشاريع التنموية الكبرى في جميع المجالات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، لا يمكن أن يتم بشكل عشوائي، ودون برمجة سابقة وتحديد للمدة المتطلبة من أجل الإنجاز، لأن ذلك سيؤدي لإهدار الوقت والمجهود والموارد البشرية والمادية والتقنية، لذلك فإن العمل في إطار مخطط هو الوسيلة المثلى لبلوغ النتائج المرجوة من هذه المشاريع.

وبلادنا عملت منذ القديم على اعتماد المخططات الثلاثية والخماسية في إصلاح عدة قطاعات اجتماعية وتربوية واقتصادية، كما هو الحال بخصوص تنفيذ المخطط الثلاثي

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

1978-1980 المتعلق بقطاع التعليم والصحة والشبيبة والرياضة والأوقاف والشؤون الإسلامية.

ومع تطور سياسة الدولة في التدبير المجالي فإن القانون التنظيمي للجهوية ببلادنا قد أقر بضرورة تعويض مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية ببرنامج التنمية الجهوية، وتدقيق المقتضيات المتعلقة به، وتحديد مدة العمل به، وكيفية إعداده، ووضعه كوثيقة مرجعية بالنسبة للجماعات الترابية الأخرى، وعدم إخضاعه للمصادقة من طرف هيئات أخرى، والاقتران على التأشير عليه من طرف السلطة الحكومية المكلفة بالداخلية<sup>605</sup>، مع ضرورة التنصيص على تضمين برنامج التنمية الجهوية، تشخيصا لحاجيات وإمكانيات الجهة وتحديد أولوياتها، وتقييما لمواردها ونفقاتها التقديرية، مع الأخذ بعين الاعتبار مقارنة النوع.

لذلك فإن التحفيظ الاجباري للعقارات ببلادنا في سبيل تعميمه على جميع العقارات المتواجدة فوق التراب الوطني، يجب أن يتم في إطار برنامج جهوي يراعي الإمكانيات والمكتسبات التي تخص كل جهة على حدة.

وأمام تعدد الجهات التي تبلغ 12 جهة<sup>606</sup>، فإن وضع برنامجا لكل جهة على حدة يقتضي دراسات مسبقة على مستوى القطاعات الحكومية المعنية، ودراسات تهم جميع

<sup>605</sup> . انظر مستجدات القانون التنظيمي المتعلق بالجهات منشور الموقع الإلكتروني لوزارة الداخلية

[WWW.elections.ma](http://WWW.elections.ma) اطلع عليه بتاريخ 2016/2/17 على الساعة 16:30

<sup>606</sup> . توزع هذه الجهات على الشكل التالي :

الجهة 1 : جهة طنجة . تطوان - الحسيمة

الجهة 2 : جهة الشرق

الجهة 3 : جهة فاس . مكناس

الجهة 4 : جهة الرباط . سلا . القنيطرة

الجهة 5 : جهة بني ملال . خنيفرة

الجهة 6 : جهة الدار البيضاء . سطات

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

الجوانب بناء على الأهداف المرسومة للبرنامج، تراعى فيها طبيعة كل جهة ونوعية العقارات المتواجدة بها، وكذا المشاكل التي يعاني منها العقار بحسب كل جهة - ومثال ذلك مشكلة الرسوم الخلفية التي تعاني منها المنطقة الشمالية والتي تقتضي القيام بدراسة خاصة لهذه العقارات موضوع هذه الرسوم -.

لذلك فإنه من اللازم أن يكون للتحفيز الاجباري نصيب من التخطيط في البرنامج الجهوي وبشكل مستعجل، باعتباره من المواضيع الآنية التي يجب أن تعطى لها الأولوية، خاصة على مستوى الجهات التي تعاني مشاكل وتعقيدات ترتبط بوضعية العقار غير المحفظ، من أجل التسريع في تصفية وضعيتها المادية والقانونية وإدماجها في عجلة الاستثمار، تحقيقا للتنمية على مستوى الجهة وبالتالي على المستوى الوطني.

وقد عهد لمجلس الجهة صلاحية وضع برنامج التنمية الجهوية بالأغلبية المطلقة للأعضاء المزاولين لمهامهم طبقا للمادة 46 من القانون التنظيمي المتعلق بالجهات، إذ يحدد برنامج التنمية الجهوية الأعمال التنموية المقرر برمجتها أو إنجازها بتراب الجهة، اعتبارا لنوعيتها وتوطينها وكلفتها، من أجل تحقيق تنمية مستدامة ووفق منهج تشاركي، وبتنسيق مع والي الجهة بصفته مكلفا بتنسيق أنشطة المصالح اللامركزية للإدارة المركزية، على أن برنامج التنمية الجهوية يجب أن يتضمن تشخيصا لحاجيات وإمكانيات الجهة وتحديدًا لأولوياتها وتقييما لمواردها ونفقاتها التقديرية الخاصة بكل ثلاث سنوات.

الجهة 7 : جهة مراكش . أسفي

الجهة 8 : جهة درعة . تافيلالت

الجهة 9 : جهة سوس . ماسة

الجهة 10 : جهة كلميم . واد نون

الجهة 11 : جهة العيون . الساقية الحمراء

الجهة 12 : جهة الداخلة . واد الذهب

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

ويشترط في برنامج التنمية الجهوية أن يواكب التوجهات الاستراتيجية لسياسة الدولة طبقا للمادة 83 من القانون التنظيمي المتعلق بالجهات، وتفعيل هذا البرنامج يمكن أن يتم في إطار تعاقدى بين الدولة والجهة وباقي المتدخلين.

وقد جعل المشرع تحديد مسطرة إعداد برنامج التنمية الجهوية وتتبعه وتقييمه وآليات الحوار والتشاور، متوقفا على صدور نص تنظيمي وفق المادة 86 من القانون التنظيمي المتعلق بالجهات.

وعليه فإن تعميم التحفيز العقاري رهين بوضع برنامج خاص للتنمية الجهوية من أجل تحديد مسطرة وضع هذا البرنامج وتفاصيله، وحبذا لو انتبه المسؤولون على المستوى الجهوي لهذا الموضوع ووضعوا برامج تتعلق بموضوع الرفع من وتيرة التحفيز العقاري، من أجل تحقيق تعميم شامل لنظام التحفيز العقاري على مستوى الجهات كمرحلة أولى من أجل بلوغ التعميم الوطني بشكل تدريجي، لكونه سيشكل الأرضية التي تتبني عليها باقي البرامج في مختلف القطاعات الاجتماعية والاقتصادية، مع ضرورة إعداد ميزانيات قطاعية مرتكزة على برامج، وموزعة حسب الجهات ومرتبطة بمؤشرات أداء محددة مسبقا.

ووضع البرامج التخطيطية خاصة البرنامج المتعلق بتعميم التحفيز العقاري وتطبيقه يرتبط ارتباطا وثيقا بخلق جهاز يتولى مهمة تتبع تنزيل البرنامج على أرض الواقع.

### الفقرة الثانية: إحداث وتكليف لجنة خاصة بتتبع برنامج تعميم التحفيز

لقد نص المشرع على إحداث لجنة للتحفيز الاجباري<sup>607</sup> في الفرع السادس من الباب الثاني من القسم الأول من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07، ويعد هذا من أهم المستجدات التي جاء بها المشرع في إطار مسطرة التحفيز الاجباري.

<sup>607</sup>. إلى جانب لجنة التحفيز الجماعي في إطار ظهير 1969 المتعلق بالتحفيز الجماعي وكذا لجنة الضم في إطار ظهير 1962 المتعلق بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

وإذا كان التحفيز الاجباري وفق الفرع السادس المذكور يعد من أهم الآليات التي ستحقق تعميم التحفيز العقاري، فإن عمل لجنة التحفيز يقتصر على تتبع عمليات التحفيز الاجباري من حيث البحث القانوني والتجزيئي وتهيئة الملاك لعملية التحفيز الاجباري، وبالتالي فإنها لا ترقى لدرجة لجنة تعميم التحفيز العقاري المطلوب إحداثها من أجل السهر على تتبع عملية التعميم بأكملها (أولا)، إذ أن مجال تدخلها لن يقتصر على عملية التحفيز الاجباري وفق المسطرة المنظمة في ظ.ت.ع بل يطال جميع عمليات التحفيز التي تتسم بالإجبارية، وذلك في إطار تنزيل برنامج تعميم التحفيز العقاري مع التنسيق مع القطاعات المعنية بمجال العقار (ثانيا).

### أولا : تركيبة ومهام لجنة تعميم التحفيز العقاري كجهاز خاص

إن الخوض في مشروع تعميم التحفيز العقاري يتطلب خلق جهاز خاص يتولى تدبير وتسيير هذا المشروع، باعتباره مشروعا وطنيا يقتضي توحيد الجهود في سبيل تحقيق هدف موحد هو تحفيز جميع العقارات بالبلاد، ويتمثل هذا الجهاز في لجنة تؤسس لغاية متابعة وتدبير وتنفيذ مخطط تعميم التحفيز العقاري على مجموع التراب الوطني ويمكن تسميتها "بلجنة تعميم التحفيز العقاري".

فأهمية اللجنة سينبثق أساسا من تكوينها ومهامها، اعتبارا لكون تعميم التحفيز العقاري هو مشروع وطني ذو رؤية واسعة، ويتعين اعتماد لجنة وطنية لكي تتناسب مع قوة المشروع، وهو ما سينعكس على مكوناتها.

حيث وإن كانت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية هي المؤسسة المسؤولة الأولى عن تحفيز العقارات وباقي الإجراءات المتعلقة بهذا المجال، فإن الاهتمام بالعقار بشكل عام وتحفيزه بشكل خاص مسؤولية تشترك فيها جميع المؤسسات العمومية والوزارات التي يكون مجال عملها واهتمامها هو العقار.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

فالغرض من تعميم التحفيظ العقاري هو شموله لجميع العقارات ببلادنا، ويستهدف بذلك العقار الذي لم يخضع بعد لمسطرة التحفيظ العقاري، والمعلوم أن تلك العقارات منها ما يدخل في الملكية الخاصة للأفراد أو الجماعات، ومنها ما يدخل في ملكية الدولة ملكية عامة أو خاصة، ومنها الأملاك ذات الطبيعة الوقفية، ومنها العقارات المسترجعة، والعقارات التي تعود ملكيتها لقطاعات ومؤسسات ووزارات أخرى.

ومن أجل ضمان تصفية حقيقية للوضعية المادية والقانونية لهذه العقارات، من اللازم إشراك كل القطاعات في تدبير وتسيير مشروع التعميم من أجل الوقوف على أي تداخل أو تعارض في العقارات وتصفيته، هذا فضلا عن الدور الذي سيلعبه تدخل السلطة المحلية في تنفيذ المشروع.

لذلك نقترح أن تكون لجنة التعميم متركبة من : المحافظ العام بصفته رئيسا، وممثل عن وزارة الداخلية، وممثلين عن كل من وزارة الفلاحة والصيد البحري، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، وزارة السكنى وسياسة المدينة، وزارة التجهيز والنقل واللوجيستيك، وزارة الطاقة والمعادن والماء والبيئة، وزارة الثقافة (فقد يكون أحد العقارات غير المحفظة يضم آثارا تاريخية)، وزارة التعمير وإعداد التراب الوطني؛ وزارة الاقتصاد والمالية (بخصوص التمويل)، والمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي، ويمكن إضافة أي جهة أخرى يكون لها ارتباط بالعقار ولها رصيد عقاري مهم يتعين حمايته وإخضاعه للتحفيظ.

واعتماد لجنة وطنية لا يعني أنها تقوم بعملية تسيير وتدبير عملية التعميم على المستوى الوطني والمحلي، فهي عملية صعبة وشاقة ولاشك في أنها ستبين عن خروقات وخلل في تطبيق برنامج التعميم التي يتم اعتماده، لذلك فإن اعتماد لجنة مركزية تتولى اتخاذ القرارات الكبرى المتعلقة بالتعميم ووضع تفاصيله وآليات الاشتغال في إطارها ومراحلها وتحديد الموارد المالية والبشرية والتقنية التي يجب تعبئتها لتنفيذ المشروع، في حين يتم خلق

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

لجان ثانوية جهوية تتموقع في كل جهة من جهات المملكة يرأسها رئيس الجهة - إلى جانبه محافظ جهوي-، تتولى تنفيذ قرارات اللجنة المركزية في المنطقة التي تدخل في دائرة نفوذها، وذلك تسهيلا للتنفيذ وضبطا للعمليات المنجزة، وتقوم هذه اللجان الجهوية برفع تقارير دورية بما تم إنجازه والصعوبات التي اعترضت التنفيذ، وتقرير مالي عن المصاريف المالية التي تطلبتها العملية بالنظر للميزانية التي تقررها اللجنة الوطنية، وتتولى اللجنة المركزية مهمة الرقابة والإشراف على جميع العمليات المنجزة من طرف اللجان الجهوية.

وبالتالي فإن اللجنة تكون عبارة عن لجنة مشتركة بين جميع هذه القطاعات، وهي التي تقوم بفتح ورش التعميم، من خلال استعمال المساطر القانونية المقررة للتحفيز الجماعي والإجباري، وتفعيل الأصلح منها بحسب كل منطقة - في انتظار توحيدها في مسطرة واحدة تسهيلا لعملية التعميم -، والتنسيق بين جميع القطاعات المتدخلة من أجل التشاور والتتبع، وتعدّد اجتماعات دورية من أجل ذلك.

فالقانون التنظيمي المتعلق بالجهات<sup>608</sup> خول لمجلس الجهة في المادة 28 منه إحداث ثلاث لجان دائمة على الأقل وسبعة على الأكثر يحدد عددها وتسميتها وغرضها وكيفية تأليفها بالنظام الداخلي، ويجب أن لا يقل عدد أعضاء كل لجنة دائمة عن خمسة وأن لا ينتسب عضو من أعضاء المجلس إلى أكثر من لجنة دائمة واحدة، يعهد إليها على التوالي بدراسة: الميزانية والشؤون المالية والبرمجة، التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية، إعداد التراب.

غير أن القانون التنظيمي خول كذلك لمجلس الجهة عند الاقتضاء إحداث لجان مؤقتة تناط بها دراسة قضايا معينة، وتنتهي مهامها بإيداع تقريرها لدى رئيس المجلس قصد

<sup>608</sup> . ظهير شريف رقم 1.15.83 صادر في 20 رمضان 1436 (7 يوليو 2015) بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 111.14 المتعلق بالجهات المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6380 الصادر بتاريخ 6 شوال 1436 ( 23 يوليو 2015).

عرضه على المجلس، ولا يمكن لهذه اللجان أن تحل محل اللجان الدائمة طبقا للمادة 32 من القانون التنظيمي المتعلق بالجهات.

وبالتالي فإن لجنة تعميم التحفيز العقاري يمكن أن تدخل في إطار اللجان المؤقتة، التي يجب إحداثها من أجل وضع مخططات التحفيز التي تستهدف جهة معينة، وتقدير الميزانية المطلوبة وتدبير عمليات التحفيز، وجميع الإجراءات المتعلقة بها في الجهة المعنية إلى غاية انتهاء المشروع بتعميم التحفيز على العقارات التي تدخل في دائرة الجهة المعنية.

إلا أن نجاح عمل لجنة التعميم في تنزيل وتطبيق برنامج التحفيز العقاري يفرض أن تعمل في إطار تنسيق مع مختلف القطاعات، وذلك من خلال لجنة وطنية وزارية ذات تنظيم خاص، بالنظر لكون تعميم التحفيز العقاري يعد من بين أهداف السياسة العقارية للبلاد.

### ثانيا: ارتباط تنزيل برنامج التعميم بالتنسيق بين الأجهزة والقطاعات المعنية

نظرا لكون تعميم التحفيز العقاري يعد مشروعا وطنيا ضخما فإنه يتجاوز إمكانيات الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، ويدخل في إطار السياسة العقارية التي تعتمد عليها الدولة في تدبير العقار ببلادنا على مختلف المستويات القانونية والمؤسسية والتدبيرية والمالية، مما فرض وضع جهاز متخصص في تنفيذ هذه السياسة العقارية.

واعتبارا لواقع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية من حيث كثرة المهام المسندة إليها في مقابل محدودية الموارد البشرية مقارنة بضخامة المشروع، وأخذا بعين الاعتبار أهمية مواردها المالية، فإنه من اللازم أن تتدخل جميع الوزارات والقطاعات المهتمة بالعقار في تطبيق هذا المشروع، وتنسيق العمل مع اللجنة المكلفة بتتبع تطبيق برنامج تعميم التحفيز العقاري على جميع العقارات.

هذا التنسيق في العمل الذي وعى المشرع بأهمية وضرورة التصييص عليه قانونا وتفعيله عن طريق تأطيره في أجهزة خاصة تتولى مهمة التنسيق، ويتمظهر هذا التناسق بين

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

مختلف القطاعات المهمة بالعقار في لجنة حديثة تم إحداثها سنة 2016 والتي يطلق عليها اسم "اللجنة الوزارية الدائمة للسياسة العقارية للدولة" بمقتضى مرسوم<sup>609</sup>، يرأسها رئيس الحكومة أو السلطة الحكومية المفوضة من طرفه لهذا الغرض.

وتتألف هذه اللجنة من السلطات الحكومية المكلفة بالقطاعات التالية: الداخلية، العدل، والأوقاف والشؤون الإسلامية، والأمانة العامة للحكومة، والاقتصاد والمالية، والفلاحة والصيد البحري، والتجهيز والنقل واللوجستيك، والصناعة والتجارة والاستثمار والاقتصاد الرقمي، والصحة، التعمير وإعداد التراب الوطني، والسكنى وسياسة المدينة، والسياحة؛ والبيئة، والشؤون العامة والحكامة والمندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر، إلى جانب الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، مع إمكانية دعوة أي جهة أخرى يرى فائدة من حضورها لاجتماعات اللجنة بصفة استشارية.

من هنا يمكن فتح المجال للجنة تعميم التحفيز العقاري كلجنة وطنية وموضوعاتية لحضور أشغال هذه اللجنة الوزارية من أجل التدخل في السياسة العقارية للبلاد، من خلال عرضها لتقاريرها المنجزة في إطار تنفيذها وتنزيلها لبرنامج التعميم على المستويات الجهوية كما سبق تفصيله أعلاه، والنتائج المتوصل إليها والصعوبات التي قد تعترضها في سبيل إيجاد الحلول السريعة والفعالة لتجاوزها، بناء على فتح حوار آني بخصوصها في الاجتماعات المنعقدة مع القطاعات الحكومية المعنية.

وإن كان يظهر بأن مكونات لجنة التعميم تتشابه مع بعض مكونات اللجنة الوزارية، إلا أن الأولى تختلف عنها في الإطار التي تشتغل فيه، لكونها مخصصة لتدبير مشروع التعميم كجزء من السياسة العقارية، وتتضمن في تركيبها الأساسية المكاتب الجهوية

<sup>609</sup> . تم النص على إحداث اللجنة وزارية الدائمة للسياسة العقارية بمقتضى المرسوم رقم 2.16.263 صادر في 17 من شعبان 1437 (24 ماي 2016) منشور بالجريدة الرسمية عدد 6471 بتاريخ 6 يونيو 2016 ص 4230.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

للاستثمار اعتبارا لكون التعميم يهم المجال القروي بالدرجة الأولى إلى جانب المجال الحضري، هذا فضلا عن طابعها الجهوي.

وتجدر الإشارة إلى أن إحداث هذه اللجنة الوزارية جاء تنفيذا لتوصيات<sup>610</sup> المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة المنعقدة تحت الرعاية السامية لصاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله يومي 08 و 09 دجنبر 2015 بالصخيرات، والتي حظيت برسالة ملكية سامية موجهة إلى المشاركين في أشغالها، شكلت خارطة طريق لإصلاح شامل لقطاع العقار في إطار سياسة واضحة المعالم<sup>611</sup> تأخذ بعين الاعتبار مختلف الأبعاد القانونية والمؤسسية والتنظيمية والإجرائية<sup>612</sup>.

610 - صرح رئيس الحكومة السيد سعد الدين العثماني في الجلسة الشهرية المتعلقة بالسياسة العامة للحكومة حول العقار المنعقدة يوم الثلاثاء 14 نونبر 2017 بأنه "تم الشروع في تفعيل اللجنة الوزارية الدائمة للسياسة العقارية من خلال عقد اجتماع كتابة هذه اللجنة التي تتعقد على مستوى رئاسة الحكومة بمشاركة ممثلين عن كافة القطاعات الممثلة في اللجنة، وذلك في أفق عقد أول اجتماع لهذه اللجنة تحت رئاسة رئيس الحكومة قبل نهاية السنة الجارية". [www.maroc.ma](http://www.maroc.ma) اطلع عليه بتاريخ 17 نونبر 2017 على الساعة 11:00.

611 - في إطار اهتمام الحكومة بالسياسة العقارية للبلاد فقد صرح رئيس الحكومة سعد الدين العثماني في الجلسة الشهرية المتعلقة بالسياسة العامة للحكومة حول العقار المنعقدة يوم الثلاثاء 14 نونبر 2017 "بأن عمل الحكومة منصب على الإعداد للحوار الوطني حول العقار والإستراتيجية العقارية الوطنية ومخطط عمل تنفيذها، بهدف الرفع من مردودية ونجاعة السياسة العقارية للدولة، من خلال تشخيص شامل لواقع العقار بغية الوقوف على أهم الإكراهات التي تعيق اضطلاعها بوظائفه الاقتصادية والاجتماعية وكذا اقتراح التوجهات الكبرى لسياسة عقارية وطنية متكاملة وناجعة". [www.maroc.ma](http://www.maroc.ma) اطلع عليه بتاريخ 17 نونبر 2017 على الساعة 11:00.

612 . وقد تضمنت هذه الرسالة الملكية توجيهات سامية ترسم معالم هذا الإصلاح، من جملتها:  
. اعتبار الطابع الأفقي لقطاع العقار الذي يجعل من الإكراهات والرهانات التي تواجهها أمرا مشتركا بين مختلف الفاعلين والمهتمين به، تقتضي معالجتها اعتماد منظور شمولي، يستحضر كافة الأبعاد القانونية والمؤسسية والتنظيمية والإجرائية، ويراعي خصوصيات هذا القطاع، وطبيعة بنيته المركبة والمتشابكة الناتجة عن تداخل مجموعة من العوامل التاريخية والاجتماعية والاقتصادية؛  
. اعتماد استراتيجية وطنية شمولية وواضحة المعالم تروم تثمين العقار وإدماجه في التنمية، وتنزيلها في شكل مخططات عمل تتضمن كافة الجوانب المتعلقة بتصور وتنفيذ هذه السياسة مع ما يرتبط بذلك من تدابير تشريعية وتنظيمية وإجرائية وغيرها، في تكامل بين الدولة والجماعات الترابية باعتبارها فاعلا أساسيا للتنمية؛

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

والغاية الأساسية من خلق اللجنة الوزارية الدائمة للسياسة العقارية باعتبارها آلية حكومية، هو تنسيق تدخلات القطاعات المشرفة على تدبير العقار بشقيه العمومي والخاص، خدمة للسياسة العقارية ببلادنا وتوحيد البرامج والمخططات وتعبئة للآليات المتوفرة لدى كل قطاع من أجل تحقيق الغاية المنشودة من أجل تعميم التحفيز العقاري على جميع العقارات، والتي ينتج عنها تجاوز اشكالية ازدواجية النظام العقاري وتعدد الهياكل العقارية الخاصة، وتشتت التشريعات المطبقة في مجال التحفيز العقاري بشكل يجعل حل النزاعات المثارة في هذا الإطار على القضاء يكتسي صعوبة كبيرة ويؤدي إلى انعدام الأمن القضائي.

وعليه فإن تكثيف الجهود على المستوى الجهوي والوطني من أجل إنجاز مشروع تعميم التحفيز العقاري على جميع العقارات ببلادنا، يعد أنجع وأفضل طريقة لتدبير العقار وتحسينه وتقويته من خلال إخضاعه للتحفيز العقاري بشكل إجباري مع اعتماد أسلوب التخطيط والتدبير الجهوي في السعي نحو تحقيق التعميم، وذلك بعد أن أثبت واقع العقار بأن تعميم التحفيز العقاري عن طريق الرفع من وثيرة التحفيز يعد من الدعائم التي تركز عليها السياسة العقارية للبلاد.

يمكن القول في نهاية هذا الفصل بأن إدارة المحافظة العقارية المتمثلة في الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بما تتوفر عليه من إمكانيات بشرية وتقنية ومادية - وإن كان بعضها يبدو متوسطا فإن بعضها الآخر أصبح أكثر قوة وتطورا -

---

. اعتماد الآليات الملائمة لعقلنة تدخلات مختلف الفاعلين المعنيين بتدبير قطاع العقار، داخل الإطار القانوني والمؤسسي الحالي، وذلك ضمانا للنجاعة والفاعلية المنشودة على المستويين الوطني والترابي، سواء فيما يخص تخطيط السياسة العقارية للدولة أو تنوع تنفيذها وتقييم أثرها؛  
. مواكبة السياسة العقارية للدولة بالتقييم المستمر للاختيارات المتبعة من طرف الدولة في مجال تدبير العقار بهدف قياس أثرها على مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية وغيرها، بهدف العمل على تقويم اختلالاتها وتحسين نجاعتها وفعاليتها.

انظر الرسالة الموجهة من الأمين العام للحكومة إلى السيدات والسادة الوزراء بتاريخ 2 ماي 2016 تحت رقم 8508 حول مشروع مرسوم رقم 2.16263 بإحداث اللجنة الدائمة للسياسة العقارية. غير منشورة.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

---

تبقى جاهزة لخوض مشروع تعميم التحفيظ العقاري بعد تفعيل السجل الوطني للأموال العقارية وتعديله، لكي يواكب التطورات التشريعية التي عرفها نظام التحفيظ العقاري وواقع العقار ببلادنا، لكونه آلية قانونية هامة تساعد على وضع البرامج التخطيطية اللازمة التي ستتولاها أجهزة خاصة بتركيبتها الشاملة في إطار عملية التنسيق بين جميع المؤسسات والوزارات المتدخلة في المجال العقاري، مع الأخذ بعين الاعتبار التطبيق الجهوي لها ضمانا لتحقيق توزيع مناسب للإمكانيات التي تتوفر عليها إدارة المحافظة العقارية بالدرجة الأولى مع طبيعة المناطق التي سيستهدفها التحفيظ الاجباري في إطار التدرج في تحقيق تعميمه.

## خاتمة

أبان تحليل الوضعية الراهنة لنظام التحفيظ العقاري، أن تعميمه ليشمل جميع العقارات المكونة للتراب الوطني، قد أصبح ممكن التحقيق، بعد أن توفرت الأرضية القانونية والمؤسسية الملائمة لتنزيل مشروع التعميم على أرض الواقع، والانتقال من مرحلة التفكير والدعوة والمطالبة بالتعميم إلى مرحلة وضع المخططات والبرامج من أجل الشروع الفعلي في مباشرة عملية تعميم التحفيظ العقاري.

فبعد قرن من الزمن من تطبيق نظام التحفيظ العقاري وفق ظهير 12 غشت 1913، واعتبارا للتعديلات التي طالته منذ بداية اعتماده ببلادنا، والتي وإن حافظت على مبادئ نظام التحفيظ العقاري من اختيارية وفردية، بالرغم مما أبانت عنه من تأثير سلبي في التشجيع على تحفيظ العقارات، فقد أكدت تلك التعديلات على باقي القواعد المكونة للمسطرة بالنظر لدورها في جعل هذا النظام يتسم بالقوة وبطابعه الحمائي للحقوق العينية، إلا أن ذلك لم يمنع من تعديلها في اتجاه التبسيط والتسريع في الإجراءات مع الحفاظ على التوازن بين حماية الملكية العقارية وحقوق الأغيار، بهدف تمكين طالب التحفيظ من الحصول على رسم عقاري خالص وخلال أجل معقول يعكس الوضعية القانونية والمادية الحقيقية للعقار موضوع الرسم العقاري.

وإلى جانب المقننات العامة المتعلقة بالتحفيظ العقاري في إطار ظهير 12 غشت 1913، فإن بلادنا له تجربة رائدة في وضع اعتماد وتطبيق مساطر خاصة للتحفيظ العقاري تطبق بشكل أساسي في المجال القروي بالنظر لخصوصية هذا المجال وفعالية هذه المساطر ونجاحها في تحقيق الغاية منها هو ما جعل المشرع يعمل على بلورة هذه التجربة في شكل مسطرة خاصة منظمة بموجب الفصل السادس من القباب الثاني من القسم الأول من ظهير التحفيظ العقاري والمتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 والتي تميزت بالإجبارية

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

والجماعية والمجانية، والتي استخلصت معظم إجراءات وآليات التحفيز المعتمدة من المساطر الخاصة المذكورة، وفي ذلك إقرار بفعالية المساطر الجماعية والإجبارية في الرفع من وثيرة التحفيز.

غير أنه بالرغم من ذلك فإن مسطرة التحفيز الإجباري لم تلغ هذه المساطر الخاصة، الشيء الذي قد يشكل عائقا أمام تفعيل مشروع التعميم من خلال الإشكالات التي ستظهر أثناء تطبيق مسطرة التحفيز الاجباري خاصة في المجال القروي، باعتباره المجال الذي تُفَعَّل فيه أهم هذه المساطر الخاصة وهي مسطرة التحفيز الجماعي ومسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض.

ولهذا فإن وضع مسطرة موحدة للتحفيز الاجباري تجمع بين كل المساطر الخاصة للتحفيز مع مراعاة خصوصية المناطق التي ستفتح فيها هذه المسطرة عند التنفيذ، لا شك في أنها ستيسر عملية التعميم، هذا إلى جانب خلق جهة واحدة مكلفة بتتبع عمليات التحفيز في إطار هذه المسطرة الإجبارية، تتضمن في تركيبها جميع المتدخلين في المساطر الخاصة تحقيقا للانسجام والتنسيق والتعاون.

أما بخصوص أعمال مقتضيات قانون التحفيز العقاري وفق صيغته الحديثة خدمة لورش التعميم على المستوى التطبيقي، فإن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، وباعتبارها الجهاز الإداري المكلف بالتحفيز، فإن ما اكتسبته من تجربة في مجال التحفيز، وما أصبحت تتوفر عليه من إمكانيات مادية وكفاءات بشرية وتقنيات معلوماتية وإلكترونية حديثة، تجعلها جاهزة لمباشرة عملية تعميم التحفيز العقاري.

واعتبارا لكون ورش التعميم يعد مشروعا وطنيا يندرج في إطار السياسة العقارية لبلادنا، فقد أصبح من اللازم تدعيم مهمة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية من خلال تنسيق عملها مع المتدخلين في المجال خاصة مع القطاعات الحكومية

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

المعنية، وفق منظور شامل لإصلاح قطاع العقار، في مستوى التحديات التي يطرحها مشروع التعميم.

كما أن إنجاح هذا الورش يقتضي إعداد برامج جهوية لتعميم التحفيظ العقاري وفق استراتيجية معقولة تلائم مؤهلات وإمكانيات كل جهة، وإعداد رؤية جهوية مندمجة ومنسجمة مع التوجهات الاستراتيجية القطاعية والوطنية.

وعليه فإن تحقيق تعميم شامل لنظام التحفيظ العقاري يبقى رهينا بتحقيق ما يلي:

- إحداث منصة إلكترونية يتم من خلالها القيام بالعمليات والإجراءات المنجزة لدى مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.
- تفعيل عملية إحصاء الأملاك العقارية وفق ظهير 20 غشت 1959.
- تفعيل السجل الوطني الهندسي كمرحلة تمهيدية لتسهيل عملية التعميم.
- تكثيف عمليات التحفيظ الجماعي للأراضي الفلاحية وإقرار إجباريته.
- فصل مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض عن مسطرة التحفيظ الإجباري.
- توحيد مساطر التحفيظ الإجباري في مسطرة واحدة.
- توحيد الجهة المكلفة بمتابعة عملية التعميم على الصعيد الوطني وتدعيم عملها بأجهزة جهوية تابعة لها.
- تنسيق العمل بين جميع المتدخلين في تنظيم المجال العقاري خدمة للتعميم.
- اعتماد خطة عمل لتسريع وتيرة تعميم نظام التحفيظ العقاري والسهر على حسن تنفيذها.
- إعداد خطة جهوية مندمجة ومنسجمة للتحفيظ مع التوجهات الاستراتيجية والقطاعية.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- تدعيم إمكانيات الإدارة المكلفة بالتحفيظ العقاري لجعلها ملائمة لمستوى ورش تعميم التحفيظ العقاري وتحدياته.

- خلق لجنة مكلفة بتعميم التحفيظ العقاري تدخل في إطار اللجان التي تعمل بالموازاة مع اللجنة الوزارية الدائمة للسياسة العقارية.

غير أنه لا بد من التأكيد على أن مستوى تحقيق تعميم شامل للتحفيظ العقاري يبقى رهينا بمدى تفعيل التحفيظ الإجباري على أرض الوقائع، وفق الآليات التي سيتم إحداثها خدمة لهذه الغاية، ووفق مخططات الدولة في هذا الاتجاه، في إطار استراتيجية عقارية وطنية يتم وضعها من طرف الحكومة، والتي تهدف للرفع من مردودية ونجاعة السياسة العقارية للدولة.

وإذا كانت هذه النجاعة ترتبط ارتباطا وثيقا بوضع الدولة لسياسة عقارية منسجمة ومتكاملة ومندمجة، فهل يمكن للدولة أن تحقق ذلك في ظل تنوع وتعدد الهياكل العقارية وما يستتبعه من تعدد في القوانين المطبقة وكذا في الأجهزة المتدخلة في تدبير كل صنف عقاري في غياب أي انسجام بينها؟

. انتهى بحول الله وقوته .

## قائمة المراجع

أولاً) المراجع باللغة العربية

أ- المراجع العامة:

- المختار بن أحمد عطار : " التحفيظ العقاري في ضوء التشريع المغربي (وفق أحدث التعديلات) مطبعة النجاح الجديدة الطبعة الثانية 2016.
- الحسين شمس الدين : " تفويت الفرصة في المسؤولية المدنية من الفكرة إلى النظرية" سلسلة الدراسات القانونية المعاصرة رقم 17 الطبعة الأولى 2009.
- الهادي مقداد : "السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى" مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء الطبعة الأولى 2000.
- امحمد برادة غزيول ومجموعة من المؤلفين، الدليل العملي للعقار غير المحفظ، منشورات جمعية نشر المعلومة القانونية والقضائية سلسلة الدراسات والأبحاث العدد 2 مطبعة البيت سلا الطبعة الثانية 2007.
- بوجمعة زفو : " أثر نظام التحفيظ على تداول الملكية العقارية مقارنة قانونية عملية على ضوء قانوني 14.07 و 39.08" مطبعة دار القلم الطبعة الأولى 2013 .
- جورج ن ش دراوي : "الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري" طبعة المؤسسة الحديثة للكتاب الطبعة الثانية 2010 .
- خالد ميداوي : " تطور نظام التحفيظ بمنطقة شمال المغرب"، مطبعة امبريال، الرباط، الطبعة الأولى 1997.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- خالد ميداوي : " دراسات عقارية على ضوء الاجتهادات الفقهية والإدارية والعقارية " منشورات مكتبة الشباب الطبعة الأولى 1999 .
- سعاد عاشور : حجية التسجيل وفق نظام التحفيظ العقاري المغربي، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش الطبعة الثالثة 2005.
- عبد العالي بن محمد العبودي : " نظام التحفيظ العقاري وأشهار الحقوق العينية بالمملكة المغربية " الطبعة الأولى المركز الثقافي العربي الدار البيضاء 2003 .
- عبد العالي حفيظ : " إجراءات البيع الجبري للعقار المحجوز في القانون المغربي " مطبعة دار القلم لرباط الطبعة الأولى 2012.
- عبد القادر العرعاري : " مصادر الالتزام الكتاب الثاني: المسؤولية المدنية " الطبعة الثالثة مطبعة دار الأمان 2014.
- عبد القادر بنحياي : " مستجدات قانون التحفيظ العقاري " منشورات مجلة العلوم القانونية، سلسلة فقه القضاء العقاري، بعنوان مستجدات قانون التحفيظ العقاري بين النص القانوني والعمل القضائي، العدد الأول 2014، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع الدار البيضاء الطبعة الأولى 2013 .
- مأمون الكزبري : " التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية " في ضوء التشريع المغربي الجزء الأول / التحفيظ العقاري شركة الهلال الطبعة الثانية الرباط 1987 .
- مأمون الكزبري : " نظرية الالتزام في ضوء قانون الالتزامات والعقود المغربي: ج 1 مصادر الالتزامات مطابع دار القلم بيروت طبعة 1974.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- محمد ابن الحاج السلمي : " سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الاشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي . الاقتصادي " طبعة 2002 .
- محمد ابن معجوز : "الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء الطبعة الثانية 1999 .
- محمد مهدي الجم: " التحفيظ العقاري في المغرب" مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء الطبعة الثالثة 1986.
- محمد الحياي : " المحافظ العقاري بين متطلبات الاختصاص واکراهات المسؤولية" مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء الطبعة الاولى 2002
- محمد الوكاري : " العقار بين الازدواجية وتعدد الأنظمة ومتطلبات التنمية الحضرية" أشغال الندوة الوطنية "الأنظمة العقارية في المغرب" المطبعة الوطنية مراكش الطبعة الأولى 2003.
- محمود العنابي : "قانون التسجيل العقاري التونسي"، منشورات معهد البحوث والدراسات العربية القاهرة 1973 .
- محمد الكشور : " نزع الملكية لأجل المنفعة العامة" مطبعة النجاح الجديدة الطبعة الثانية 2007 .
- محمد الكشور : " بيع العقار بين الرضائية والشكل " مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء الطبعة الأولى 1997.
- محمد أوزيان : الأملاك المخزنية بالمغرب: النظام القانوني والمنازعات القضائية" الجزء 1 الطبعة الأولى 2013 مطبعة المعارف الجديدة.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- محمد أوزيان : الأملاك المخزنية بالمغرب: النظام القانوني والمنازعات القضائية" الجزء 2 الطبعة الأولى 2013 مطبعة المعارف الجديدة.
- محمد محجوبي : " قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية" مطبعة دار النشر المغربية الطبعة الثانية 2011.
- محمد خيرى : " العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي" مطبعة المعارف الجديدة طبعة 2014 .
- محمد رياض : " التعسف في استعمال الحق على ضوء الفقه المالكي" المطبعة والوراقة الوطنية بمراكش 1992.
- مصطفى أحمد أبو عمرو: " الموجز في شرح نظام السجل العقاري" منشورات الحلبي الحقوقية الطبعة الأولى 2010.

### ب- المراجع الخاصة:

- أحمد العطاري : "المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري دراسة في ضوء الاجتهاد الفقهي والقضائي والممارسة العملية" الجزء الأول مطبعة المعارف الجديدة 2015.
- حسن فتوخ : " التقييد الاحتياطي وعلاقته بالحجوز والإنذارات العقارية" المطبعة والوراقة الوطنية بمراكش الطبعة الأولى 2008.
- حياة البجدياني ومحمد الأعرج ونجيب جيري "أملاك الدولة بين دواعي تدوين القواعد والأحكام التشريعية وإشكالات التمويل غير الجبائية" منشورات مجلة الحقوق سلسلة المعارف القانونية والقضائية الأنظمة العقارية بالمغرب 2 دار نشر المعرفة طبعة 2015 .

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- عمر أزوكار : " التقييدات والتشطيبات في الرسم العقاري، في ضوء نوازل قضاء محكمة النقض ومحاكم الموضوع" الطبعة الأولى 2014
- محمد ابن الحاج السلمي : " التقييد الاحتياطي في التشريع العقاري وفق مستجدات القانون رقم 14.07" مطبعة دار القلم الطبعة الثانية 2014 .
- محمد ابن الحاج السلمي : " التقييد والتشطيب بالسجلات العقارية وفق مستجدات القانون رقم 14.07 الطبعة الأولى 2015 مطبعة دار القلم الرباط.
- محمد المريني : " الرسوم الخلفية في شمال المغرب" منشورات مجلة الحقوق الإصدار العاشر 2016.
- محمد الكشور : " التطهير الناتج عن تحفيظ العقار تطور القضاء المغربي " سلسلة الدراسات القانونية المعاصرة العدد الثامن مطبعة النجاح الجديدة الطبعة الأولى 2005.
- هشام بصري : " التحديد الإداري للملك الغابوي وإشكالاته العملية" مطبعة النجاح الجديدة الطبعة الأولى 2014 .

### (2) الأطروحات والرسائل الجامعية:

#### أ- الأطروحات:

- جمال النعيمي : "رقابة القضاء لقرارات المحافظ العقاري" أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الدولة في القانون الخاص كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية الدار البيضاء السنة الجامعية 2001/2002.
- رجاء التازي: " دراسة في سياسة الاستثمار بالمغرب- قطاع العقار نموذجا - الفترة الممتدة من 2002 إلى 2010" أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق جامعة

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- محمد الخامس كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال الرباط السنة الجامعية 2013.
- عبد الرزاق اصبيحي : " الحماية المدنية للأوقاف العامة بالمغرب " أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص وحدة القانون المدني المعمق، جامعة محمد الخامس كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال الرباط السنة الجامعية 2007/2006.
- 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 جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2013/2012.
- لحسن عبد العظيم: "تدخل القضاء في ميدان التحفيظ العقاري" أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الخامس كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية الرباط السنة الجامعية 2012.2011
- محمد الإمام ماء العينين : " نظام الأملاك الجماعية ورهانات التنمية المحلية بالمغرب " أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2007/2006.
- محمد زعاج : " آثار تعدد التشريعات والأنظمة العقارية والتوثيقية على السياسة العقارية بالمغرب " أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2017/2016.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- 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.
- ب- الرسائل :
- الحسن الفيداح : " ظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية: آثارها وسبل مواجهتها دراسة مقارنة " رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في وحدة قانون العقود والعقار جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2004/2003 .
- الخليل القديري : "الوضعية العقارية وضم الأراضي القروية بمنطقة اللوكوس" رسالة السلك العادي، المدرسة الوطنية للإدارة الرباط 1985 .
- حليلة قليش : " المساطر الجماعية للتحفيظ ودورها في تعميم نظام التحفيظ العقاري " رسالة دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص وحدة البحث والتكوين في العقود والعقار كلية الحقوق جامعة محمد الأول السنة الجامعية 2007/2006 .
- خالد مداوي : " تطور نظام التحفيظ العقاري بمنطقة شمال المغرب، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بالرباط أكمال السنة الجامعية 199/1994.
- خديجة تاديست : التحديد السلبي وفقا لمستجدات القانون رقم 14.07 " مذكرة لنيل دبلوم الماستر كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية الرباط أكمال السنة الجامعية 2015/2014.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

- ربيع بزطوط : " التعرض على مطلب التحفيز بين حماية الملكية والأثر التطهيري للتحفيز" رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة جامعة محمد الأول السنة الجامعية 2010/2009.
- رجاء المطواع : " دور التحفيز العقاري في تنمية السلف الرهنى" رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2004/2003.
- رشيد الفيداح : " الادعاء بسوء نية في قضايا التحفيز وفق مستجدات القانون رقم 14.07" رسالة لنيل شهادة الماستر جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2013/2012.
- رشيد حوبابي : " المحافظ العام على الأملاك العقارية" بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون المدني شعبة القانون الخاص كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال الرباط السنة الجامعية 2005/2004.
- رفيق الهاني : " دور العقار في إعداد سياسة التعمير" رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2013/2012.
- عبد الحليم عد : " الأجال في قانون التحفيز العقاري" رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2013/2012 .

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- عبد الكريم السرغيني : " قاعدة التطهير الناتجة عن تحفيظ العقار وتطبيقاتها العملية" رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2008/2007.
- عبد الغاني بنيحيى: " مبدأ الأثر الإنشائي للتقييد في الرسم العقاري وفق نظام التحفيظ العقاري المغربي" رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2011/2010 .
- عبد المجيد أسويق : "التقييدات على الرسوم العقارية وفق مستجدات القانون 14.07" رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2014/2013.
- فائزة عيساوي : " قرار إلغاء مطلب التحفيظ على ضوء مستجدات قانون 14.07" رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة الموسم الجامعي 2014/2013.
- فاطمة الحروف : " حجية القيد في السجل العقاري"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات المعمقة، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال الرباط السنة الجامعية 2004/2003.
- فاطمة هرباز : " إشكالية بيع العقار المحفظ" رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 1996/1995.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- فيصل الحجيوي : " الرهن الرسمي المنصب على العقار في طور التحفيظ" مقارنة قانونية علمية" رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار كلية العلوم القانونية والاجتماعية والاقتصادية وجدة السنة الجامعية 2013/2012.
- مازن الجم : "الحقوق الخاضعة للتسجيل وفق أحكام نظام التحفيظ العقاري " رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، جامعة القاضي عياض كلية الحقوق مراكش 1991 .
- محمد جريفة : " تنمية القوى البشرية التخطيط الاستراتيجي للكفاءات" رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون العام جامعة محمد الخامس كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال الرباط السنة الجامعية 2008/2007 .
- محمد الداودي : " إشكالية العقار في شمال المغرب وتأثيراتها على مسار التنمية" رسالة لنيل دبلوم الماستر في قوانين التجارة والأعمال جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2010/2009.
- محمد العايش صغيري : " أراضي الجماعات السلالية بين الواقع والآفاق " رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار كلية الحقوق بوجدة السنة الجامعية 2009/2008.
- نادية أوصمود : "إلغاء التعرض على مطلب التحفيظ" مذكرة لاستكمال دبلوم الماستر في العلوم القانونية جامعة محمد الخامس أكدال كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية الرباط السنة الجامعية 2014/2012.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- نعيمة سوني : " فعالية المساطر الجماعية في تعميم نظام التحفيظ العقاري " رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2008/2007 .
- نفيسة ابريك : " شكلية بيع العقار المحفظ في التشريع المغربي " رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص وحدة قانون أعمال كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2000/1999.
- يحيى غرابتي : " تعدد الأنظمة العقارية بالمغرب وآليات الحد من تداعياتها على التعمير " رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون التجارة والأعمال جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2011/2010.

### (3) المقالات

- ابراهيم بجماني : " أحكام التقييد الاحتياطي على ضوء مستجدات القانون 07.14 " منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض العدد 21 تحت عنوان نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية قراءة في مستجدات القانون رقم 14.07 مطبعة الأمنية الرباط 2015.
- إبراهيم بجماني : " عملية ضم الأراضي الصعوبات المطروحة " مجلة المحامون، العدد 3، سنة 1993.
- أحمد اجديرة : " ملاحظات حول نظام التحفيظ العقاري بالمغرب وأسباب وأهمية تعميمه وتبسيط مسطرته " ندوة ثمانون سنة من التحفيظ العقاري حصيلة وآفاق 1913-1993 المنظمة بالرباط يومي 24 و 25 نونبر 1993 نشرة داخلية.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- أحمد أجمعون : " المقتضيات الجديدة المتعلقة بالتعرض على مسطرة التحفيظ " مقال منشور بمجلة الحقوق، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية بعنوان نظام التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07، مطبعة المعارف الجديدة الإصدار السادس ماي 2012 .
- أحمد الداودي : " ارتباط نظام التحفيظ بالأنظمة العقارية" منشور بالمجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن، ندوة سياسة التحفيظ العقاري في المغرب المنعقدة يومي 18 و 19 أبريل 2008، والمنظمة من قبل مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق مراكش، العدد 50 السنة 2008.
- أحمد الشحيتي : " التحفيظ العقاري بين إكراهات التعميم وازدواجية النظام العقاري" مداخلة منشورة بأشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016 بعنوان العقار والتعمير والاستثمار الجزء الأول مطبعة المعارف الجديدة الرباط.
- أحمد المريني الوهابي : "نزاعات التحفيظ العقاري التي تهم الملك الخاص للدولة" منشور بسلسلة ندوات محكمة الاستئناف بالرباط، ندوة حماية الملكية العقارية من خلال قرارات محكمة الاستئناف بالرباط العدد السادس 2013.
- أحمد أحيدار : "مسطرة التحفيظ الجماعي للأموال القروية كآلية لتعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب"، أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016 بوجدة بعنوان "العقار والتعمير والاستثمار" الجزء الأول الطبعة الأولى مطبعة المعارف الجديدة الرباط 2017.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- أحمد جعدون : " تحفيظ العقارات موضوع مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة" مجلة الحقوق المغربية الإصدار الثاني 2011 القواعد الموضوعية والشكلية في مساطر المنازعات العقارية.
- أحمد دحمان : "منازعة التحديد الإداري والتعرضات عليه" مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 26 المتعلق بالندوة الوطنية في موضوع الأمن العقاري.
- أحمد دحمان : " تلقي التعرضات وشروط تقديمها وقرارات المحافظ بشأنها" مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 21 تحت عنوان نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية قراءة في مستجدات القانون رقم 14.07 مطبعة الأمنية الرباط 2015
- إدريس الفاخوري : " نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون رقم 14.07" منشورات مجلة الحقوق الإصدار الثالث عشر 2015 .
- إدريس الفاخوري: "حجية الرسوم الخلفية"، مجلة المناظرة ، العدد الأول، سنة 2000 .
- إدريس لزرق : " مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية والطنن في قراراته على ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 والمتمم لظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري" منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 21 بعنوان نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية مطبعة الأمنية الرباط 2015.
- السعيد السعداوي: " مسطرة التحفيظ في ظل قانون 14.07" مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 21 بعنوان نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية مطبعة الأمنية الرباط 2015.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- العربي محمد مياذ : " الدليل العملي لأراضي الجماعات السلالية" سلسلة إعلام وتبصير المستهلك 8 الطبعة الأولى 2012 .
- العلمي لعروسي: "دور المكاتب الجهوية للاستثمار الفلاحي في تنمية الفلاحة المغربية"، مقال منشور بمجلة المحامون، العدد 3، السنة 1993.
- المختار العطار : " المخاطر المهددة لمشتري العقار عند عدم تقييد حقه بالرسم العقاري" ندوة العقار والتنمية المجالية بمدينة تنزيت أشغال اليوم الدراسي الذي نظمه المجلس البلدي لمدينة تنزيت ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش يوم السبت 13 ماي 2006 الطبعة الأولى 2006.
- الملودي العابد العمراني : "دراسات رسمية للرسالة الملكية بتاريخ 30 دجنبر 2016" مداخلة في أشغال ندوة بعنوان ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير الأسباب والحلول المنعقدة بخنيفرة 8 يوليوز 2017 منشورة بمجلة المنازعات والنظم الإجرائية العدد الثالث يونيو 2017.
- الحبيب الدقاق : " نظام التحفيظ العقاري بالمنطقة الخاضعة سابقا للحماية الاسبانية: قراءة في السيرة الذاتية" مداخلة بالندوة المشتركة حول نظام التحفيظ العقاري بالمغرب الرباط في 4 و 5 ماي 1990 . طبع بمديرية المحافظة العقارية والأشغال الطبغرافية غشت 1992 ص 151 وما بعدها.
- الحبيب شوراق وعبد الله موجود " تحيين الرسوم العقارية" الندوة العلمية حول موضوع ثمانون سنة من التحفيظ العقاري" حصيلة وآفاق 1913-1993 نشرة داخلية.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- الطيب بن لمقدم : " الطعن في قرارات المحافظ على الأملاك العقارية في إطار الفصل 32 من ظهير 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) وأثارها" مقال منشور بمجلة رسالة المحاماة العدد الثالث أبريل 1986
- آيت أحمد الغازي : " بعض جوانب مسطرة تحفيظ العقارات المحددة تحديدا إداريا مصادق عليه" مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض العدد 21 من إصدارات محكمة النقض بعنوان نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية قراءة في مستجدات القانون رقم 14.07 مطبوعة الأمنية الرباط 2015.
- بلقيس احرازم : " برنامج الأوقاف والشؤون الإسلامية لتعميم نظام التحفيظ العقاري على الأملاك الحسبية"، سياسة التحفيظ العقاري. المجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن، عدد 50 لسنة 2008 .
- بوشعيب البوعمري : "مسؤولية المحافظ والطعن في قراراته" بسلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 21 من إصدارات محكمة النقض بعنوان نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية قراءة في مستجدات القانون رقم 14.07 مطبوعة الأمنية الرباط 2015.
- بوشعيب الشاهي : " قراءة في القانون رقم 25-90 المتعلق بالتجزئات، المجموعات السكنية وتقسيم العقارات" سلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 26 المتعلقة الندوة الوطنية في موضوع : الأمن العقاري. مطبوعة الامنية 2015.
- جعفر بشيري : "مسطرة ضم الأراضي الفلاحية" منشور بمجلة " نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية" قراءة في مستجدات القانون رقم 14.07 سلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 21 مطبوعة الأمنية الرباط 2015 .

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- جيلالي بوحبص : " دور القضاء في مسطرة التحفيظ العقاري من خلال اجتهادات المجلس الأعلى " مجلة المرافعة عدد 13 دجنبر 2002.
- جودية خليل : " تعليق على قرار المجلس الأعلى عدد 3449 المؤرخ في 2007/10/24 الصادر عن غرفتين في الملف المدني عدد 2006/1/2525 غير منشور " سلسلة الندوات والأيام الدراسية العدد 38 سنة 2011 أشغال ندوة علمية بعنوان ( نحو تشريع عقاري جديد ) .
- حليلة بن حفو : " مطلب التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07 " أشغال الملتقى الدولي المنظم من طرف مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية وماستر التوثيق والعقار بكلية الحقوق مراكش يومي 23 و 24 مارس 2012 تنسيق محمد بناني ومحمد مومن الطبعة الأولى المطبعة والوراقة الوطنية مراكش 2013.
- حسن فتوخ : " دور المحافظ العقاري في مراقبة السندات المدلى بها تدعيما لطلبات التقييد " مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض العدد 21 تحت عنوان نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية قراءة في مستجدات القانون رقم 14.07، مطبعة الأمنية الرباط 2015 .
- حسن فتوخ : " معايير سوء النية في التصرفات العقارية من خلال القضاء المغربي " مقال منشور بسلسلة الاجتهاد القضائي العدد 3 سنة 2013 مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء .
- حميد الربيعي : " استراتيجية تعميم التحفيظ العقاري التحفيظ الجماعي نموذجا " مقال منشور بدفاتر محكمة النقض عدد 26 المتعلقة بالندوة الوطنية في موضوع: " الأمن العقاري " مطبعة الأمنية 2015 .

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- حنان السعيدي: " الإشهار بالجريدة الرسمية وحماية الملكية العقارية على ضوء القانون" منشور بمجلة القبس العدد 3 يوليوز 2012.
- حياة البجدياني ومحمد الأعرج ونجيب جيري: " أملاك الدولة بين دواعي تدوين القواعد والأحكام التشريعية وإشكالات التمويل غير الجبائية" الأنظمة العقارية بالمغرب 2 منشورات مجلة الحقوق الإصدار 27 سنة 2015 دار نشر المعرفة.
- خالد الفكاني: " تأملات حول المستجدات التشريعية المتعلقة بالتعرض والمقررة بمقتضى القانون 14.07" منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش تحت عنوان " مستجدات التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07" العدد 41 سنة 2013 .
- عبد الحكيم زروق: " منازعات الشهادة الإدارية الخاصة بالعقار غير المحفظ" منشورات سلسلة الشؤون القانونية والمنازعات مرصد الدراسات والأبحاث ، المطبعة والوراقة الوطنية الطبعة الأولى 2016.
- عبد القادر بوبكري: " التعرض على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، إشكالاته القانونية والعملية" مقال منشور بكتاب أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016 بعنوان العقار والتعمير والاستثمار، الجزء الأول الطبعة الأولى مطبعة المعارف الجديدة الرباط 2017.
- عبد اللطيف الودناسي: " حجية الرسم العقاري وإشكالات عدم تحيينه " ندوة الأنظمة العقارية بالمغرب التي نظمها مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق، جامعة القاضي عياض بمراكش، يومي 5-6 أبريل 2002، المطبعة والوراقة الوطنية بمراكش الطبعة الأولى 2003.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- عبد الله شرحي : " نحو استراتيجية جديدة لتدبير الملك الخاص للدولة في مجال الاستثمار " مداخلة في أعمال الندوة الوطنية التي نظمها مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش يومي 5 و 6 ابريل 2002 بعنوان " الأنظمة العقارية في المغرب " منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش الطبعة الأولى 2003
- عبد المجيد بوكير : " مدى حجية وثيقة المحامي الدالة على التصرفات العقارية المشمولة بالنظم القانونية 18.00 و 44.00 و 51.00 مقال منشور بسلسلة "الأنظمة والمنازعات العقارية" القواعد الموضوعية والشكلية في مساطر المنازعات العقارية الجزء الأول الطبعة الثانية 2011 .
- عبد الإله المرابط : " التمييز بين رفض التحفيظ وإلغاء المطالب في قانون التحفيظ العقاري " مقال بمجلة الحقوق سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية" بعنوان (نظام التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07) الإصدار السادس ماي 2012 .
- عبد الرحيم حزيكر : " مراقبة المحافظ على الأملاك العقارية للسندات المؤيدة لطلبات التقييد من خلال مستجدات القانون رقم 14.07 المغير والمتمم للظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري " سلسلة دفاتر محكمة النقض العدد 21 بعنوان نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية قراءة في مستجدات القانون رقم 14.07 مطبوعة الامنية 2015 .
- عبد الرزاق عريش: " مستجدات الطعون القضائية ضد قرارات المحافظ العقاري في ضوء القانون 14.07 ومقتضيات الدستور الجديد " أشغال الملتقى الدولي المنظم من طرف مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية وماستر التوثيق والعقار يومي 23

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- و 24 مارس 2012 بعنوان مستجدات التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07 العدد 41 سنة 2013 .
- عبد المنعم لزعر : " الحجية المطلقة لقرار التحفيظ بين ثوابت التحفيظ العقاري ومستجدات دستور 2011 " مقال منشور بمجلة القضاء المدني العدد السادس السنة الثالثة صيف /خريف 2012 .
- عبد الواحد الادريسي وأحمد مالكي : " التحفيظ العقاري في سياسة التعمير على ضوء التوجهات الراهنة" مقال منشور بالمجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن العدد 50 أعمال الندوة الوطنية التي نظمها مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية مراكش يومي 18 و 19 أبريل 2008 تحت عنوان "سياسة التحفيظ العقاري في المغرب" طبعة 2008.
- علي العطري : " قواعد البيانات العقارية في خدمة نظام التحفيظ العقاري" مقال منشور سلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 26 المتعلقة الندوة الوطنية في موضوع : الأمن العقاري. مطبعة الأمنية 2015.
- علي الهلالي : " البث القضائي في التعرضات على مساطر التحفيظ" مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض العدد 21 بعنوان نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية قراءة في مستجدات القانون رقم 14.07 مطبعة الأمنية 2015.
- عمر أزوكاع : "مسطرة الإيداع أثناء جريان التحفيظ" سلسلة ندوات محكمة الاستئناف بالرباط دور التشريع ونجاعة القضاء في حل المنازعات العقارية. العدد الثالث مطبعة الأمنية سنة 2011.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- فاتحة الطلحاوي : " أي حماية قانونية للمقيد حسن النية في ظ القانون العقاري 14.07 و 39.08 " أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016 بوجدة بعنوان العقار والتعمير والاستثمار الجزء الأول مطبعة المعارف الجديدة الرباط الطبعة الأولى 2017 .
- زكرياء العماري : " نهائية الرسم العقاري بين الإطلاق والتقييد - دراسة مركزة في الاستثناءات الواردة على قاعدة التطهير- " منشور بمنشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش العدد 41 السنة 2013 " مستجدات التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07 " .
- زكرياء العماري : " خصوصية التحفيظ العقاري للأموال الوقفية دراسة في ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 ومقتضيات مدونة الأوقاف " سلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 26 بعنوان الندوة الوطنية في موضوع "الأمن العقاري" مطبعة الأمنية الرباط 2015.
- زيد قدري الترجمان : " مدى إلزامية التحفيظ العقاري " مقال منشور بالندوة المشتركة حول نظام التحفيظ العقاري بالمغرب الرباط في 4 و 5 ماي 1990 طبع ونشر مديرية المحافظة العقارية والأشغال الطبوغرافية غشت 1992 .
- سعيد أبرباش : " دعوى التعويض في نظام التحفيظ العقاري بين مسؤولية المحافظ الشخصية والمرفقية " منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض المتعلقة بالندوة الوطنية في موضوع : الأمن العقاري " العدد 26 مطبعة الأمنية الرباط 2015.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- سعيد البكوري : "تجليات تسريع وتبسيط الإجراءات في إطار مؤسسة التعرض وفق القانون رقم 14.07" مجلة الحقوق، المستجدات التشريعية في المادة العقارية الإصدار السابع مطبعة المعارف الجديدة الرباط 2013.
- سمير آيت أرجدال : " خصائص النزاعات العقارية في المنطقة ( أراضي الجموع نموذجاً) منشور بندوة المنازعات العقارية من خلال اجتهادات المجلس الأعلى ، الندوة الجهوية الخامسة سطات 26-27 ابريل 2007 مطبعة الأمنية .
- محمد شيلح : "القيمة القانونية للحوالة الحبسية من خلال قراءة في حوالة أحباس الضعفاء والمارستان بفاس" مقال منشور بسلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية القواعد الموضوعية والشكلية في مساطر المنازعات العقارية الجزء الثالث الإصدار الثالث يناير 2012.
- محمد الكشور : " القسمة القضائية في القانون المغربي " مطبعة النجاح الدار البيضاء الطبعة الثانية 2011 .
- محمد بونبات : " مخاطر التراجع عن المادة 5 من القانون رقم 25.90 " مقال منشور بالمجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن عدد 50 سنة 2008.
- محمد بونبات : " نحو بدائل للنظم العقارية" مقال منشور بسلسلة الندوات والأيام الدراسية عدد 38 سنة 2011 منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمراكش بعنوان نحو تشريع عقاري جديد، أشغال الندوة العلمية الوطنية التي نظمها مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية يومي 29 و 30 أبريل 2011، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش الطبعة الأولى 2011.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- محمد محروك : "قرارات المحافظ العقاري بين وجوب الانسجام التشريعي وإكراهات الواقع العملي في ضوء القانون 14.07" أشغال الملتقى الدولي المنظم من طرف مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية وماستر التوثيق والعقار يومي 23 و 24 مارس 2012 بعنوان مستجدات التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07 العدد 41 سنة 2013 .
- محمد حداد : "قرار إلغاء مطلب التحفيظ دراسة على ضوء مستجدات ظهير التحفيظ العقاري" مقال منشور بمجلة الحقوق سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية بعنوان "نظام التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07" الإصدار السادس 2006 .
- محمد حنان: "نزاع الملكية بين الإجراءات والقانون" منشور بسلسلة ندوات وأبحاث 2 بعنوان العدالة والأمن العقاري بالمغرب مطبعة المعارف الجديدة سنة 2014.
- محمد جلال السعيد : " تعميم التحفيظ العقاري على مجموع التراب الوطني" مقال منشور الندوة المشتركة حول نظام التحفيظ العقاري بالمغرب الرباط في 4 . 5 ماي 1990 طبع ونشر بمديرية المحافظة العقارية والأشغال الطبغرافية غشت 1992.
- محمد خيرى : " الطعن القضائي في قرارات المحافظين العقاريين" مقال منشور بالمجلة المغربية في الفقه والقضاء العدد الثاني شتاء 2016 مطبعة الأمنية الرباط.
- محمد خيرى : " تعدد الأنظمة العقارية هل يعتبر مزية أو عرقلة للاستثمار" مداخلة بأشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016 بعنوان العقار والتعمير والاستثمار الجزء الأول مطبعة المعارف الجديدة 2017 .

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

- محمد شنان : " عبثية الإبقاء على الأثر المطلق لقرار التحفيز بعد الاستقلال " الندوة المشتركة حول نظام التحفيز العقاري بالمغرب الرباط في 4 . 5 ماي 1990 طبع ونشر بمديرية المحافظة العقارية والأشغال الطبغرافية غشت 1992.
- محمد شليح : القيمة القانونية للحوالة الحبسية من خلال قراءة في حوالة أحباس الضعفاء والمارستان بفاس " منشورة بمجلة الحقوق سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية بعنوان القواعد الموضوعية والشكلية في مساطر المنازعات العقارية الجزء الثالث الإصدار الثالث يناير 2012 .
- محمد عميمي : " استعمال التقنيات الحديثة في ميدان التحفيز العقاري " منشور بندوة ثمانون سنة من التحفيز العقاري حصيلة وآفاق 1993.1913 المنعقدة بالرباط في 4 و 5 ماي 1990، مطبوعات و منشورات مديرية المحافظة على الأملاك العقارية والأشغال الطبغرافية غشت 1992.
- مولاي عبد السلام شيكري " حالات إجبارية التحفيز العقاري . نموذج المجال العمرانيا." المجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن العدد 50 أعمال الندوة الوطنية التي نظمها مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية مراكش يومي 18 و19 أبريل 2008 بعنوان " سياسة التحفيز العقاري في المغرب".
- مولاي عبد السلام شيكري " مدى اختصاص الإدارة في مراقبة الجوانب العقارية حين البث في طلبات التجزئ والبناء " ندوة العقار والتنمية المجالية بمدينة تيزنيت أشغال اليوم الدراسي الذي نظمه المجلس البلدي لمدينة تيزنيت ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش يوم السبت 13 ماي 2006.

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- مولاي عبد السلام شيكري: "الضم الحضري أو الاجبارية في إطار الجمعيات النقابية للملاكين الحضريين حالات إجبارية التحفيظ العقاري". المجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن العدد 50 أعمال الندوة الوطنية التي نظمها مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية مراكش يومي 18 و19 أبريل 2008 بعنوان " سياسة التحفيظ العقاري في المغرب".

- نجيب بنزونية : " دور المسح العقاري في إجراءات التحفيظ العقاري " سلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 26 المتعلقة الندوة الوطنية في موضوع : الأمن العقاري، مطبعة الأمنية 2015.

- يونس الزهري : " التحديد الإداري للملك الغابوي للدولة" منشور بمجلة القضاء المدني العدد التاسع السنة الخامسة شتاء ربيع 2014 .

### 4 ( التقارير والدلائل

- التقرير التركيبي حول واقع قطاع العقار بالمغرب بمناسبة المناظرة الوطنية حول موضوع: " السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية" المنظمة من طرف رئاسة الحكومة بمدينة الصخيرات بتاريخ دجنبر 2015. منشور بموقع [WWW.ASSIESfoncier.ma](http://WWW.ASSIESfoncier.ma)

- تقرير لجنة القطاعات الإنتاجية حول مشروع قانون رقم 57.12 يتم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 الموافق ل 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري. دورة أبريل 2013 . منشور بموقع الوزارة المكلفة بالعلاقات مع البرلمان <http://www.mcrp.gov.ma>

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

- الرسالة الملكية الموجهة إلى الوزير الأول بتاريخ 9 يناير 2002 وذلك بناء على قرار مشترك لوزير الداخلية والمالية والتجارة والصناعة وبناء على اقتراح والي الجهة المعني منشورة بالجريدة الرسمية عدد 4970 بتاريخ 17 يناير 2002 .
- التقرير الختامي للمناظرة الوطنية حول موضوع : " السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية" المنعقدة بالصخيرات يومي 8 و9 دجنبر 2015 منشور بموقع [www.assiesfoncier.ma](http://www.assiesfoncier.ma) .
- التقرير الاقتصادي والمالي الصادر عن وزارة الاقتصاد المالية بمناسبة مشروع قانون المالية 2016 . منشور بالموقع الإلكتروني <http://www.finances.gov.ma> .
- الميثاق الوطني لإعداد التراب الوطني، منشورات عكاظ الرباط 2001.
- بيان حول لقاء حكومة الشباب الموازية بوزارة التعمير وإعداد التراب الوطني منشور بجريدة العبر جريدة وطنية مستقلة شاملة موقعها الإلكتروني [www.alobor.com](http://www.alobor.com) .
- تقرير الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية والرهون بمناسبة الذكرى المئوية للتحفيز العقاري منشور بموقع الوكالة : [www.ancfcc.gov.ma](http://www.ancfcc.gov.ma) .
- تقرير حول التوزيع الجهوي لاستثمار بعنوان " الاستثمار العمومي في خدمة تنمية ترابية مندمجة ومتوازنة" منشور بموقع وزارة الاقتصاد والمالية [www.finances.gov.ma](http://www.finances.gov.ma) .
- تقرير حول قطاع المؤسسات والمقاولات العمومية ص 19 بمناسبة تقديم مشروع قانون المالية لسنة 2016 منشور بموقع وزارة الاقتصاد والمالية [www.finances.gov.ma](http://www.finances.gov.ma) .

- دليل وزارة الداخلية - مديرية الشؤون القروية - لكراء الأراضي الجماعية بتاريخ  
شتنبر 2012.

- نص الخطاب الملكي السامي بتاريخ 30 يوليو 2015 بمناسبة ذكرى عيد العرش  
المجيد. [www.maroc.ma](http://www.maroc.ma).

ثانيا : باللغة الفرنسية

### 1-Ouvrage :

- Agence Nationale de la Conservation du cadastre et de la cartographie : « recueil des principales circulaire en vigeur 1917-2012 ».
- Agence Nationale de la Conservation du cadastre et de la cartographie : « recueil des principales circulaire en vigeur 2000-2011 ».
- Aissam (Zine-Dine) : La réforme apportée par la loi 14-07 face aux dysfonctionnements du régime de l'immatriculation foncière , Najah el jadida casablanca, 2013 .
- DECROUX (paul) : droit foncier marocain ; imprimerie elmaarif eljadida ; rabat ;édition 2007.
- René (David) : les grands systèmes de droit contemporains ; Dallouz ; paris ; 11 éme édition 2002.

### 2-Thèses :

- Benachour (berraho) , Les attributions et la responsabilité du conservateur de la propriété foncière depuis 1913 : Une construction historique au cœur d'une convergence normative entre droit musulman et droit romano-germanique; thèse de doctorat, Université de Perpignan france 2008.
- EL Mernissi (med), la notion de publicité foncière, étude comparé de droit français et marocain ; thèse de doctorat, paris 1928.

- Persyn (Nicolas) Mobiliser et maitriser le foncier pour le logement : outil et pratique en agglomération moyennes ; thèse de doctorat ; paris 1 2014 .
- Viollette (René) : l'acte torrens son application en Australie et en Tunisie : thèse de doctorat université de paris 1900.
- Zine-Edine (Aissam): Le rôle de l'immatriculation foncière dans l'élaboration de la politique foncière; Thèse de doctorat en droit privé, FSJES de Fés; année universitaire: 2010-2011.

### **3-Article :**

- Lyazidi (Khalid) : la responsabilité du conservateur ; colloque organisé sur le régime de l'immatriculation foncière au Maroc le 4/5 mai 1990. Imprimé et édité à la DCFTT 1992.
- Mabrouk Mahlaoui (Amina) : La publicité des livres foncier et le droit de l'intimité; Revue flache foncier N3 Décembre 2001.

## الفهرس

2	مقدمة .....
18	الباب الأول: .....
18	مساهمة قواعد التحفيظ العقاري في تشجيع تعميمه .....
22	الفصل الأول : .....
22	تشجيع قواعد نظام التحفيظ العقاري على تعميم التحفيظ .....
25	المبحث الأول : .....
25	ارتباط قوة الرسم العقاري بفعالية إجراءات تأسيسه .....
25	المطلب الأول: .....
25	تكريس قوة الرسم العقاري من خلال طابعه النهائي .....
27	الفقرة الأولى : تحصين العقار المحفظ بتطهيره من النزاعات السابقة .....
29	أولا : دور التعرض في تصفية وضعية العقار محل التحفيظ .....
35	ثانيا: ارتكاز التحفيظ على العلنية يحمي العقار من المطالبة العينية .....
41	الفقرة الثانية : تحصين العقار المحفظ من سريان التقادم عليه .....
42	أولا : حماية العقار المحفظ من الحيازة والتقدم .....
45	ثانيا : عدم قابلية الحق في التقييد بالرسم العقاري للسقوط .....
49	المطلب الثاني : .....
49	تكريس ثبات الرسم العقاري تدعيما لدوره الحمائي .....
49	الفقرة الأولى : أهمية الأثر الإنشائي للتقييد بالرسم العقاري .....
50	أولا ( القوة الثبوتية للتقييد بالرسم العقاري .....
57	ثانيا) دور تسلسل التقييدات في تقوية الحقوق المقيدة .....
61	الفقرة الثانية : التراخي في تقييد الحقوق يؤدي لعدم مطابقة الرسوم للواقع .....
62	أولا : ارتباط استقرار وضعية العقار المحفظ بتعيين رسمه العقاري .....
65	ثانيا : الآليات المساعدة على تعيين الرسوم العقارية .....
72	المبحث الثاني : .....
72	مراجعة مسطرة التحفيظ وأجالها تحقيقا للسرعة .....
73	المطلب الأول : .....
73	توجه المشرع نحو مراجعة آجال مسطرة التحفيظ .....
74	الفقرة الأولى : تعديل آجال إجراءات مسطرة التحفيظ .....
75	أولا : تقليص آجال إنجاز مسطرة التحفيظ .....
80	ثانيا : التقليص من آجال التقييدات .....
84	الفقرة الثانية : تجاوز الإطلاق في بعض إجراءات التحفيظ وربطها بأجل .....
84	أولا : ربط المشرع بعض الإجراءات بآجال محددة لأول مرة .....
86	ثانيا : ارتباط تأسيس الرسم العقاري بأجل محدد .....
90	المطلب الثاني : تبسيط إجراءات مسطرة التحفيظ العقاري تشجيعا للإقبال عليه .....

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

- 91.....الفقرة الأولى : التخفيف من إجراءات التحفيز العقاري تبسيطا لها.
- 91.....أولا : تعديل بعض الإجراءات تحقيقا لتبسيط مسطرة التحفيز.
- 93.....ثانيا : اعتماد أجهزة مساعدة للقيام بإجراءات التحفيز.
- 97.....الفقرة الثانية : تجليات تبسيط الاجراءات في إطار مسطرة التعرض
- 97.....أولا: توحيد الجهة المكلفة بتلقي التعرضات .....
- 99.....ثانيا : تنفيذ المحافظ على الأملاك العقارية للأحكام الصادرة في التعرضات
- 103 .....الفصل الثاني:**
- 103 .....التأثير السلبي لبعض مبادئ التحفيز العقاري على تحقيق التعميم**
- 104.....المبحث الأول:
- 104.....تجاوز الفردية في التحفيز إلى الجماعية كخطوة مساعدة على التعميم.
- 105.....المطلب الأول : .....
- 105.....فعالية اعتماد الجماعية في إجراءات التحفيز رغم اختياريتهها.
- 105.....الفقرة الأولى : اعتماد الجماعية في التحفيز تسهلا وتسريعا لإجراءاته
- 106.....أولا - الجماعية في التحفيز في إطار الفصل 16 من ظهير التحفيز العقاري
- 112.....ثانيا: جماعية التحفيز في إطار المساطر الخاصة .....
- 117.....الفقرة الثانية : الحاجة إلى إقرار إجبارية التحفيز الجماعي تكريسا لفعاليته
- 117.....أولا : تأثير اختيارية التحفيز وفق الفصل 16 على فعاليته
- 119.....ثانيا : تأرجح التحفيز الجماعي وفق ظهير 1969 بين الاختيارية والإجبارية
- 121.....المطلب الثاني : .....
- 121.....توسيع نطاق تطبيق مسطرة التحفيز الجماعي
- 122.....الفقرة الأولى : ضرورة تمديد التحفيز الجماعي إلى المدار الحضري
- 122.....أولا : خصوصية مسطرة التحفيز الجماعي تفرض توسيع نطاقه
- 125.....ثانيا : قابلية مسطرة التحفيز الجماعي للتطبيق بالمجال الحضري
- 128.....الفقرة الثانية : مساهمة التحفيز الجماعي في إعداد البرامج التخطيطية
- 129.....أولا : ارتكاز التحفيز الجماعي على التخطيط المسبق
- 133.....ثانيا : إعداد أرضية مناسبة لوضع البرامج التخطيطية التنموية
- 135.....المبحث الثاني : .....
- 135.....الاختيارية في التحفيز العقاري عائق أمام التعميم
- 136.....المطلب الأول : .....
- 136.....الحدود المطلقة لاختيارية التحفيز العقاري
- 137.....الفقرة الأولى : استفادة طالب التحفيز وحده من اختيارية التحفيز
- 138.....أولا : حرية تقديم طالب التحفيز لمطلبه من عدمه
- 140.....ثانيا : حدود استفادة طالب التحفيز من اختيارية التحفيز
- 142.....الفقرة الثانية : استغلال اختيارية التحفيز في الإضرار بالغير
- 143.....أولا : استعمال طالب التحفيز للتدليس من أجل تحفيز العقار
- 150.....المطلب الثاني : تكريس الاختيارية في التحفيز وآثارها على التشريعات العقارية
- 150.....الفقرة الأولى :توسيع مجال الاختيارية عند عرقلة طالب التحفيز للمسطرة
- 151.....أولا: تعريض طالب التحفيز لمطلبه للإلغاء
- 158.....ثانيا : رفض مطلب التحفيز لعيوب إجرائية
- 165.....الفقرة الثانية : تكريس الاختيارية لازدواجية النظام في القوانين العقارية الحديثة

## تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب

- 165.....أولا: فلسفة المشرع في التنظيم المتوازي للعقار المحفظ وغير المحفظ.
- 168.....ثانيا : تخصيص العقار المحفظ بمزايا خاصة في القوانين العقارية الحديثة.
- 174.....الباب الثاني : اجبارية التحفيظ دعامة أساسية للتعميم.**  
خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
- 178 ..... الفصل الأول :**
- 178 .....توسيع نطاق الإلزامية من أجل الرفع من وتيرة التحفيظ.**
- 181.....المبحث الأول :
- 181.....ارتباط تنمية بعض الهياكل العقارية الخاصة بتحفيظها إجباريا.
- 182.....المطلب الأول :
- 182.....تصنيف وضعية عقارات الدولة بتحديداتها وتحفيظها.
- 183.....الفقرة الأولى : التحديد الإداري لأموال الدولة تمهيدا لتحفيظها.
- 185.....أولا : تحديد أملاك الدولة الخاصة طبقا لظهير 3 يناير 1916.
- 188.....ثانيا : التحديد الإداري للأراضي السلالية طبقا لظهير 18/02/1924.
- 192.....الفقرة الثانية : إلزامية تحفيظ أملاك الدولة الخاصة المحددة إداريا.
- 193.....أولا : ارتباط صحة التصرف في أملاك الدولة الخاصة والجماعية بتحفيظها.
- 201.....ثانيا : تأكيد التعرض على التحديد الإداري بمطلب تحفيظ.
- 206.....المطلب الثاني : الخصوصية الوظيفية لبعض العقارات فرضت تحفيظها إجباريا.
- 206.....الفقرة الأولى: حماية العقار المحبس بخضوعه للتحفيظ.
- 207.....أولا : إخضاع العقار المحبس للتحفيظ بشكل إجباري ومجاني.
- 210.....ثانيا - استثناء العقار المحبس من سريان التطهير عليه.
- 214.....الفقرة الثانية : تجهيز العقار للاستثمار بإخضاعه للتحفيظ العقاري.
- 215.....أولا: تحفيظ العقارات المنزوعة ملكيتها لفائدة الدولة.
- 223.....ثانيا : قابلية العقارات للتجزئة والتقسيم رهين بتحفيظها كشرط صحة.
- 229.....المبحث الثاني :
- 229.....إقرار مسطرة التحفيظ الإلزامي كدعامة للتعميم.
- 229.....المطلب الأول: بلورة تجربة المساطر الخاصة للتحفيظ في مسطرة موحدة.
- 230.....الفقرة الأولى: توسيع مجال التحفيظ اعتمادا على مناطق تحفيظ إجباري.
- 230.....أولا : التدخل الإيجابي للدولة في تفعيل مسطرة التحفيظ الإلزامي.
- 237.....ثانيا : تجميع الجهات المتدخلة في التحفيظ في لجنة خاصة.
- 241.....الفقرة الثانية : توسيع النطاق القانوني والمادي لتطبيق التحفيظ الإلزامي.
- 242.....أولا:شمول مسطرة التحفيظ الإلزامي لمسطرة التحفيظ الجماعي.
- 247.....ثانيا: اتساع نطاق مسطرة التحفيظ الإلزامي ليشمل مسطرة ضم الأراضي.
- 253.....المطلب الثاني: حدود مساهمة مسطرة التحفيظ الإلزامي في تحقيق التعميم.
- 253.....الفقرة الأولى: تحقيق إجراءات مسطرة التحفيظ الإلزامي للأمن العقاري.
- 254.....أولا : التوازن بين التحفيظ الإلزامي ومصالح الأعيان.
- 260.....ثانيا: سرعة إجراءات التحفيظ الإلزامي في مقابل ضعف آلية الإشهار.
- 262.....الفقرة الثانية : ارتباط فعالية التحفيظ الإلزامي بتوحيده وتفعيله.
- 263.....أولا : تجميع مساطر التحفيظ الإلزامي في مسطرة موحدة.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

- 266..... ثانيا : تفعيل التحفيز الإجباري في السياسة التشريعية العقارية.
- 271 : الفصل الثاني :**
- 271 نحو تصور واقعي لاستراتيجية تعميم نظام التحفيز العقاري**
- 276..... المبحث الأول:
- 276..... تأهيل إدارة المحافظة العقارية لمواكبة متطلبات التعميم.
- 276..... المطلب الأول :
- 276..... الحاجة إلى تدعيم الكفاءات البشرية بإدارة المحافظة العقارية.
- 279..... الفقرة الأولى : تعبئة الموارد البشرية خدمة لمشروع التعميم.
- 279..... أولا : تدبير الكفاءات البشرية المتوفرة.
- 282..... ثانيا: ضرورة اعتماد التخطيط الاستراتيجي للكفاءات.
- 284..... الفقرة الثانية : توجيه الموارد البشرية المتوفرة لتصنيف ملفات التحفيز المترجمة.
- 284..... أولا : ارتباط الانتقال لمباشرة تعميم التحفيز بتصنيف الملفات العالقة.
- 288..... ثانيا : التدابير المتخذة من أجل تصفية الملفات العالقة.
- 290..... المطلب الثاني :
- 290..... المساهمة التقنية والمادية للمحافظة العقارية في تحقيق التعميم.
- 291..... الفقرة الأولى : تسخير الإمكانيات التقنية للمحافظة العقارية لتسهيل التحفيز.
- 291..... أولا : تطور الجانب التقني لمهام المحافظة العقارية.
- 295..... ثانيا : الاعتماد على بيانات عقارية إلكترونية تسهلا لمهمة التحفيز.
- 301..... الفقرة الثانية : الحكامة في تدبير الإمكانيات المالية للمحافظة العقارية.
- 301..... أولا : تعدد وتنوع وأهمية مداخل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.
- 306..... ثانيا : توجيه الموارد المالية لتمويل عمليات التحفيز الإجباري.
- 310..... المبحث الثاني :
- 310..... ضبط الأملاك العقارية كأرضية لوضع مخطط لتعميم التحفيز عليها.
- 312..... المطلب الأول :
- 312..... تفعيل السجل الوطني للأملاك العقارية كآلية لضبط الملكية العقارية.
- 313..... الفقرة الأولى : أهمية السجل الوطني للأملاك العقارية في حصر الأملاك العقارية.
- 313..... أولا: تأسيس السجل الوطني للأملاك العقارية.
- 318..... ثانيا : ضرورة تفعيل العمل بالسجل الوطني للأملاك العقارية.
- 321..... الفقرة الثانية : مساهمة السجل الوطني في التمهيد لتعميم التحفيز العقاري.
- 321..... أولا : توضيح السجل الوطني للوضعية المادية للعقارات.
- 323..... ثانيا: الاستناد إلى الجانب الهندسي للسجل في برمجة تعميم التحفيز.
- 326..... المطلب الثاني :
- 326..... وضع برنامج وطني للتحفيز الإجباري.
- 327..... الفقرة الأولى : اعتماد برامج تخطيطية من أجل التحفيز.
- 327..... أولا - اعتماد الجهوية في التخطيط لتعميم التحفيز العقاري.
- 331..... ثانيا - التطبيق الجهوي لبرنامج التعميم رفعا من وثيرة التحفيز.
- 334..... الفقرة الثانية: إحداث وتكليف لجنة خاصة بتتبع برنامج تعميم التحفيز.
- 335..... أولا : تركيبة ومهام لجنة تعميم التحفيز العقاري كجهاز خاص.
- 338..... ثانيا: ارتباط تنزيل برنامج التعميم بالتنسيق بين الأجهزة والقطاعات المعنية.

## تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب

---

343.....	خاتمة
347.....	قائمة المراجع