



ماستر الاستثمار والأعمال

الفوج الثاني

وحدة القانون العقاري

عرض بعنوان:

التعرض على مطالب التحفيظ

تحت إشراف:

الدكتورة

فاطمة الزهراء أبا تراب

من إعداد:

يزة ريحان

عبد المجيد فرح

شروق تسولي

محمد بوتاج

مقدمة:

يشكل العقار الأرضية الأساسية لانطلاق المشروعات الصناعية والتجارية والسياحية المنتجة، وأداة لتحقيق استقرار والأمن الاجتماعي، بالنظر إلى الدور الفعال الذي يقوم به على المستويين الاقتصادي والاجتماعي ، غير أن اضطلاع العقار بهذه المهمة يتوقف على وجود إطار قانوني يوفر للملكية العقارية أرضية صلبة تمكن الجميع من التعامل فيه بكل ثقة واطمئنان¹.

ويعتبر حق الملكية العقارية من أوسع الحقوق العينية نطاقا بل جامع هذه الحقوق وتتفرع عنها جميعا فمن له الملكية على شيء كان له حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه وهو ما قرره المادة 14² من مدونة الحقوق العينية.

وهكذا فقد تم إيجاد نظام له دور مهم في إعطاء الملكية وضعا أكثر استقرارا وثقة في التعامل ، يتمثل في نظام التحفيز العقاري³ ، والذي وضع قواعد تنظم الملكية والحقوق العينية العقارية الواردة عليها ، وبالتالي يساعد على ازدهار الائتمان العقاري ، حيث يعتمد هذا النظام على مبادئ و أسس سليمة يرجع الفضل فيها إلى نظام (تورانس)⁴ الاسترالي⁵.

ولإخضاع عقار معين لهذا النظام لابد من إتباع مجموعة من الإجراءات واحترام مجموعة من المساطر ابتداء بإيداع مطلب تحفيز العقار لدى الجهات المختصة ومرورا بعمليات الإشهار والتحديد وانتهاء بتأسيس الرسم العقاري وتطهير العقار من جميع الحقوق السالفة الغير مضمنة بالكتاش العقاري. وهذه هي المسطرة العادية للتحفيز بالمغرب في أبسط صورها التي تبقى والحالة هذه ضمن نطاق التحفيز الإداري ، إذ يتم التحفيز دائما بقرار إداري، فحتى لو تخللتها مرحلة قضائية فإنها تختتم بقرار إداري حيث إن المحافظ على الأملاك العقارية والرهون يبقى هو المختص الوحيد باتخاذ قرار التحفيز وقراره هذا

1 نبيلة الراسفي، "مسطرة الإيداع في تطهير التحفيز العقاري"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في الدراسات القانونية و العقارية ، جامعة القاضي عياض ،كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش،السنة الجامعية: 2018-2019 ،ص 9.
2 المادة 14 من مدونة الحقوق العينية: " يخول حق الملكية مالك العقار دون غيره سلطة استعماله و استغلاله و التصرف فيه ، و لا يقيد في ذلك إلا القانون أو الاتفاق".

3 المنظم بمقتضى الظهير الشريف ، الصادر في 9 رمضان 1331 (2 1 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيز العقاري ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14.07.

4 ظهر هذا النظام في استراليا على يد واضعه روبرت تورانس Robert Torrens 1858 ، حيث أصبح يسمى هذا النظام بسجل الملكية العيني أو نظام الشهر العيني ، "Le titre Rèal,propertey act" و يقوم على مبادئ أساسية تعطيه خصوصية تتمثل في مبدأ التنظيم العيني أو الشهر العيني و مبدأ التطهير .

محمد خيري، العقار و قضايا التحفيز العقاري في التشريع المغربي، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، الطبعة 2014 ، ص 37.

5 نبيلة الراسفي،م.س، ص 9 .

نهائي وغير قابل للطعن، وبذلك جعل المشرع من المحافظ السلطة التنفيذية والتقريرية الأولى والأخيرة لنظام التحفيظ العقاري، لكن إضفاء الصفة النهائية على قرار التحفيظ قد يؤدي إلى الإضرار بأصحاب الحق الحقيقيين الذين لا تبقى لهم أي وسيلة للمطالبة بحقوقهم الضائعة عينا ذلك أن الرسم العقاري الناتج عن اتخاذ قرار التحفيظ يعتبر هو المنطلق الوحيد لكل الحقوق الموجودة حيث يظهر العقار من جميع الحقوق التي لم تظهر خلال سريان مسطرة التحفيظ حيث لا يبقى لأصحاب هذه الحقوق سوى المطالبة بالتعويض عن الضرر.

ولما كان اتخاذ قرار التحفيظ من الخطورة بمكان، فإن المشرع المغربي أعطى الحق لكل من يدعي ملكية حق على عقار في طور التحفيظ أن يتدخل في مسطرة التحفيظ عن طريق ممارسة التعرض على هذه المسطرة حيث إنه بهذا التعرض ينازع طالب التحفيظ في الحق الذي يدعيه، ويعرف التعرض بأنه "وسيلة قانونية يمارسها الغير للحيلولة دون إتمام إجراءات التحفيظ و ذلك خلال الأجال القانونية المقررة ، و يهدف التعرض بهذا المعنى إلى توقيف إجراءات التحفيظ من طرف المحافظ و عدم الإستمرار فيها إلى أن يرفع التعرض و يوضع حدا للنزاع عن طريق المحكمة أو إبرام صلح بين الأطراف"⁶.

وبهذا فإن التعرض يعتبر الوسيلة الوحيدة التي يمكن لمن يدعي ملكية حق شمله مطلب تحفيظ أن يمارسها لاسترداد حقوقه ، وهذه المؤسسة تؤثر على مسطرة التحفيظ بأكملها عن طريق تجميدها، حيث أن التعرض يمنع المحافظ من اتخاذ أي قرار في شأن تحفيظ العقار من عدمه قبل تسوية ملف التعرض، لأن هذا الأخير هو الوسيلة التي أقرها المشرع لحماية الحقوق والملكية العقارية على حد سواء .

ولقد نظم المشرع المغربي هذا الموضوع من خلال ثمانية وعشرون فصلا ابتداء بالفصل 24 وانتهاء بالفصل 51 ، إذ نظم المسطرة التي يتم بها تقديم التعرض، وطرق البث الإداري في هذا التعرض ، حيث أعطى للمحافظ سلطة تقديرية لا يحد منها في هذا المجال إلا ضميره، إذ يستطيع قبول التعرض أو رفضه ، وبعد ذلك فإنه يبقى من حقه إلغائه أو الاحتفاظ به⁷.

يعد نظام التحفيظ العقاري الأرضية القانونية و الهندسية من أجل استقطاب الاستثمار في المجال العقاري الذي أصبح رهانا اقتصاديا و تنمويا، يمكن الدولة من تطبيق اختياراتها الإستراتيجية، و تعتبر مسطرة التعرض على مطلب التحفيظ من أهم دعائم هذا النظام ، و بالتالي فإن البحث فيها يكتسي أهمية بالغة، الأمر الذي يستدعي الخوض في بعض مشاكلها.

⁶ محمد خيرى :م.س ، ص 212.

⁷ "التعرضات وحماية الملكية العقارية أثناء المسطرة الإدارية للتحفيظ"، مقال منشور بالرابط الإلكتروني <https://mahkamaty.com> تاريخ الإطلاع 2022/01/13 ، على الساعة 15:00 .

و ما يزيد من أهمية البحث في نظام التحفيظ العقاري التعديل الذي عرفته الترسانة القانونية المؤطرة للمادة العقارية بمقتضى القانون رقم 14.07 الذي تمم و عدل ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري ، الذي شكل طفرة تشريعية جد هامة لا يمكن الاستهانة بها ، بل اتسعت التغييرات التي لحقت بالنصوص القانونية ذات الصلة بالتحفيظ العقاري لتشمل صدور مدونة الحقوق العينية بتاريخ 22 نونبر 2011 التي ألغت ظهير 2 يونيو 1915 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة، كما حاولت دوريات الجهاز الإداري المكلف بتطبيق هذا النظام معالجة المشاكل التي تعترى تطبيقه .الأمر الذي يستلزم الوقوف على المقتضيات الجديدة التي سنها المشرع العقاري و ما إذا كانت كفيلة بسد الثغرات التي كانت تعترى النصوص القانونية المنظمة لمسطرة التحفيظ قبل التعديل.

يعتبر التعرض من مميزات نظام التحفيظ العقاري ووسيلة من وسائل تطبيق التطهير المسبق للحقوق المزمع تحفيظها أو تسجيلها ، فهو أشد سلاح يواجه به طالب التحفيظ ، وعليه نتساءل إلى أي مدى ساهمت مسطرة التعرض على مطلب التحفيظ العقاري بالنصوص المنظمة لها حماية المتضررين من جراء التحفيظ؟

في ضوء الإشكالية السابقة، ارتأينا إتباع المنهج الوصفي لدراسة القواعد القانونية المنظمة لموضوع التعرض على مطلب التحفيظ و البحث في هاته المسطرة في شقيها الإداري و القضائي من خلال الوقوف على النصوص القانونية المنظمة لهذه المسطرة المنصوص عليها في ظهير 12 غشت 1913 كما تم تنميته وتعديله.

وللإلمام بموضوع "التعرض على مطلب التحفيظ " ، فإن منهجية البحث تقتضي منا تناول البحث وفق التصميم الآتي :

المبحث الأول : التعرض خلال المرحلة الإدارية

المبحث الثاني : مسطرة التعرض خلال المرحلة القضائية

المبحث الأول : التعرض خلال المرحلة الإدارية

لقد منح المشرع المغربي لكل شخص تمس مسطرة التحفيظ بحقوقه ، أن يتدخل فيها عن طريق التعرض، إذا ظن أن إجراء المسطرة المذكورة يضر بحقوقه.و ذلك لدحض قرينة ملكية طالب التحفيظ.

و سواء كان المتعرضون يعتمدون في تعرضهم على حجج و مستندات قوية أو ضعيفة ، فإنهم على كل حال يستفيدون من هذه الإمكانية التي منحها لهم المشرع ، و لا يتركون الفرصة تمر دون أن يسجلوا تعرضهن تعبيراً منهم على جدية مزاعمهم⁸.

و سنتولى بحث مسطرة التعرض لدى المحافظة من خلال التطرق للأحكام التعرض على مطالب التحفيظ (المطلب الأول) و كذا سلطات المحافظ العقاري بشأن التعرضات و الآثار المترتبة عنها (المطلب الثاني).

المطلب الأول : أحكام التعرض على مطالب التحفيظ

بالرجوع إلى ظهير التحفيظ العقاري ، نجد أن المشرع المغربي قد نظم مجموعة من القواعد الخاصة لمسطرة التعرض لذلك لا بد من التطرق لهذه القواعد من خلال تحديد كيفية تقديم مطلب التعرض (الفقرة الأولى) ، و أنواع التعرضات و حالته (الفقرة الثانية) وكذا تحديد التعرض ومصاريفه (الفقرة الأولى).

الفقرة الأولى : كيفية تقديم مطلب التعرض

إن تحديد كيفية تقديم مطلب التعرض يستدعي بيان من له الحق في التعرض (أولاً) وشكليات التعرض (ثانياً) ثم الجهة المختصة بتلقي التعرضات (ثالثاً).

أولاً: من له الحق في التعرض

إن الفصل⁹24 من ظهير التحفيظ العقاري ، لم يضع أي قيد في مواجهة الأشخاص الذين يريدون ممارسة التعرض و لهذا جاءت عبارة النص عامة " يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ " .

⁸ محمد خيرى م.س،ص210.

⁹ الفصل 24 من ظ.ت.ع: " يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ خلال أجل شهرين يبتدئ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية إن لم يكن قام بذلك من قبل و ذلك :

1-في حالة المنازعة في وجود حق لطالب التحفيظ أو في مدى هذا الحق أو بشأن حدود العقار ؛

2-في حالة الإدعاء باستحقاق حق عيني ق قابل للتقييد بالرسم العقاري الذي سيقع تأسيسه ؛

3 - في حالة المنازعة في حق وقع الإعلان عنه طبقاً للفصل 84 من هذا القانون " .

وما دام التعرض يشكل دعوى تقام في وجه طالب التحفيظ فينبغي أن تكون للمتعرض مصلحة، حيث لا تعرض بدون مصلحة و تتمثل هذه المصلحة في الادعاء بحق على عقار.

وإذا مورس التعرض من قبل الأشخاص الذين ليست لهم مصلحة فيه وهو ما يسمى بالتعرض الكيدي أو التعسفي ، فإن المشرع قد فرض غرامات على الأشخاص الذين يمارسون هذا النوع من التعرض إذا ثبت للمحكمة أن المتعرض لم يقصد بتعرضه هذا سوى الكيد أو الانتقام من طالب التحفيظ ولو بتجميد مسطرة التحفيظ لفترة من الزمن¹⁰.

وحق التعرض مسموح فقط لأصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار دون أصحاب الحقوق الشخصية ، وهذا يعني أن التعرض لا يقبل إلى من قبل الأشخاص المحددين في ظهير التحفيظ العقاري ، هذا الحق الذي يتبث في الحالات التي تنص عليها المادة 24 من ظهير التحفيظ العقاري وهي :

✓ حالة النزاع بشأن حق ملكية العقار المراد تحفيظه و يمكن أن يكون النزاع شاملا كل العقار (التعرض الكلي) ، أو يشمل فقط جزءا من العقار (التعرض الجزئي) و هنا يتعين تحديد القطع للمتعرض عليها أثناء مراحل التحديد المؤقت .

✓ حالة النزاع بشأن مدى حق الملكية كما لو تعلق الأمر لعقار مشترك على الشياخ .

✓ حالة النزاع بشأن حدود العقار ولا تنصب منازعة المتعرض هنا ضد طالب التحفيظ في أحقيته للعقار إنما في حدوده فقط بحيث يجوز المطالبة بتعديل التحديد الذي جرى إشهاره .

✓ حالة الإدعاء مباشرة حق من الحقوق العينية العقارية القابلة للتسجيل كما لو رتب طالب التحفيظ على عقاره حق إنتفاع أو رهن رسمي ثم وقع نزاع بشأن هذه الحقوق أثناء جريان مسطرة التحقيق .

✓ حالة النزاع في حق وقع الإعلان عنه طبقا للفصل 1184 من ظهير التحفيظ العقاري كما تم تعديله وتتميمه بالقانون رقم 14.07¹².

ويلاحظ على أنه أصبح بالإمكان تقديم التعرض على الحقوق المودعة طبقا للفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري ، وذلك بناء على القانون 14.07 فهذا يعد تعديلا مهما جدا وذلك

¹⁰ محمد خيرى، م.س، ص 213.

¹¹ الفصل 84 من ظ.ت.ع : " 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.

¹² عبد العالي الدقوقي : " نظام التحفيظ العقاري في ضوء القانون 14.07- دراسة في الاجتهاد القضائي والإداري"- بدون طبعة - بدون مطبعة ، ص 116-117.

للمنازعة في كل الإيداعات المنصبة على العقار في طور التحفيظ طبقا للمقتضيات الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري.

بعدها كان يحرم كل شخص تضرر من أحد الإيداعات الواردة على مطلب التحفيظ أن يقدم تعرضا بشأنها¹³.

ويحق لهؤلاء ممارسة التعرض شخصيا أو بواسطة من ينوب عنهم ، وإذا تعلق الأمر بقاصر أو مفقود فإن صفة التعرض تمنح لأوصيائهم وممثليهم الشرعيين ولو كلاء الملك والقضاة المكلفين بشؤون القاصرين والقيمين على أموال الغائبين والمفقودين مع الإدلاء بما يفيد صفتهم تلك ، ثم إن كل من يتقدم بطلب التعرض باسم غيره عليه أن يقدم الوثائق التي تثبت هويته وصفته .

وتجدر الإشارة إلى أن التعرض لا يمارس إلا في مواجهة طالب التحفيظ أو المتدخل في مسطرة التحفيظ طبقا لمقتضيات المادة 84 من ظهير التحفيظ العقاري، وفي حدود نطاق العقار المراد تحفيظه وبالتالي لا يحق للمتعرض المطالبة بحقوق خارج موضوع مطلب التحفيظ ، كما أن المحكمة التي تنظر في موضوع التعرض وتكون مطالبة بالالتزام حدود ونطاق هذا التعرض كما أن عليها أن تنظر في الحقوق المدعاة من طرف متعرضين في مواجهة طالب التحفيظ¹⁴.

ثانيا : شكل التعرض والبيانات التي يجب أن يتضمنها

إن الفصل 25 من ظهير 12 غشت 1913. لم يجعل من التعرض الكتابي شرطا ضروريا بحيث يمكن أن تقدم شفويا أو كتابة ، ومعنى هذا أنه يمكن تلقي التعرضات لدى المحافظة العقارية بكيفية شفوية حيث يتقدم المتعرض ويدلي بتصريحاته للمحافظ مباشرة شريطة أن تتوفر على المعلومات الكافية و الضرورية لتعيين العقار موضوع التعرض حيث يعمل المحافظ على تهيئ محضر الحضور يدون فيه تصريحات المتعرض¹⁵ .

يلاحظ مما سبق أن المشرع المغربي في تنظيمه لموضوع التعرض لم يحدد شكلا خاصا و معيناً لتقديم التعرض حيث يمكن أن يكون كتابيا أو شفويا ، فقط يجب على ممارس التعرض أن يحدد نطاق تعرضه فيما إذا كان يشمل كل العقار أو فقط جزءا منه أو أن تعرضه ينصب على الحدود¹⁶.

¹³ ادريس الفاخوري : " نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07 " ، دار نشر المعرفة ، ط 2013، ص 45.

¹⁴ عبد العالي الدوقي، م .س ، ص 117-118.

¹⁵ محمد خيري ، م.س ، ص 219 .

¹⁶ عبد العالي الدوقي، م .س ، ص 125.

وتجدر الإشارة بأن التعرض ضد مسطرة تحفيظ ملك معين هو إجراء قانوني خطير يهدد ملكية طالب التحفيظ والمستفيد من الإيداع طبقاً للفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري وتقديراً لتلك الخطورة يجب على المحافظ على الأملاك العقارية التحري والضبط قبل قبول تصريح المتعرض.

و بذلك يجب أن يشمل التصريح بالتعرض سواء كان كتابيا أو شفويا البيانات التالية:

- الاسم الشخصي و العائلي للمتعرض ، و حالته المدنية و عنوانه الحقيقي أو المختار قصد ضمان وصول المراسلات في حالة الضرورة.
- إسم الملك، رقم مطلب التحفيظ و إذا تم التصريح بالتعرض على الإيداع طبقاً للفصل 84 يجب ذكر تاريخ و كناش و رقم الإيداع .
- طبيعة الحق المدعى به و مداه و ذلك بتوضيح هل يتعلق الأمر بتعرض كلي أم جزئي أم على حقوق مشاعة مع ذكر مقدار هذه الحقوق .
- و حينما يتعرض الشخص بصفته وصياً أو نائبا قانونيا أو وكيلاً يجب الإدلاء بما يثبت صفته و هويته .

يمكن تقديم التعرض باسم الغير كالمحجورين والغائبين والمفقودين عن طريق الأوصياء والممثلين الشرعيين ووكيل الملك أو القاضي المكلف بشؤون القاصرين والقيم على أموال الغائبين والمفقودين بناء على مقتضيات الفصل 26 من ظهير التحفيظ العقاري الذي ينص على أنه " يجب على كل شخص يقدم طلب التعرض باسم الغير :

- أن يثبت هويته
- عندما يتعرض بصفته وصياً أو نائبا قانونيا أو وكيلاً أن يبرر ذلك بالإدلاء بوثائق صحيحة وأن يعطي البيانات المقررة في الفصل 25 من هذا القانون , وأن يدلي برسوم الإراثات عندما يتعلق الأمر بشركاء في الإرث.
- يمكن في جميع الأحوال ، على شرط أن تقدم الإثباتات المنصوص عليها سابقاً، التدخل في المسطرة عن طريق التعرض باسم المحجورين و القاصرين و الغائبين و المفقودين و غير الحاضرين ، و ذلك من طرف الأوصياء و الممثلين الشرعيين ووكيل الملك و القاضي المكلف بشؤون القاصرين و القيم على أموال الغائبين و المفقودين " .

وحتى يستجيب المحافظ لتصريح المتعرض ينبغي أن يرفق هذا التصريح بالوثائق والمستندات المثبتة للحق المدعى به وهو ماتنص عليه الفقرة الثانية من الفصل 25 من ظهير التحفيظ العقاري ، " إن التصريحات والرسائل المحررة للغرض المشار إليه سابقاً يجب أن تبين فيها هوية المتعرض، حالته المدنية ، عنوانه الحقيقي أو المختار ، اسم الملك ،

رقم مطلب التحفيظ ، طبيعة ومدى موضوع النزاع ، بيان السندات والوثائق المدعمة للطلب
17"

ثالثا: الجهة المختصة بتلقي التعرضات

إن مسطرة التحفيظ قد تتخللها تعرضات و هو ما قد يشكل عبئا ثقيلا بالنسبة للمحافظات و المحاكم أيضا و ما قد يترتب عنه من بطء في مسطرة التحفيظ إلا أنه مع ذلك لا يمكننا الاستغناء عن هذا الطريق لأنه يعتبر من إحدى دعائم نظام التحفيظ العقاري و وسيلة من وسائل التطهير المسبق للحقوق المزمع تحفيظها ، و حيث نجد أن المشرع في ظهير 12 غشت 1913 قد نص في الفصل 25 منه على كون التعرضات تقدم إما لدى المحافظة العقارية أو لدى المحكمة الابتدائية أو السلطة المحلية (القائد) أي كان يأخذ بتعدد الجهات التي يمكن أن تتلقى التعرض، في حين التوجه الذي سار عليه المشروع الجديد في الفصل 25 منه هو التضييق من نطاق الجهات المختصة في تلقي التعرضات حيث حصره بالنسبة للمحافظ على الأملاك العقارية أو المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب.

ويبدو من وجهة نظرنا أن المشرع قد أحسن صنعا عند تبنيه لهذا الموقف وذلك نظرا للإشكالات الكبيرة التي يطرحها تقديم التعرض أمام جهات مؤهلة لكي تتلقى هذه التعرضات وحتى ولو تلقت التعرض تطرح إشكالية أخرى تتمثل في الإهمال الذي يطالها والذي يحول دون إرسالها إلى المحافظة العقارية في أجل معقول وهو الأمر الذي يجعل المحافظ على الأملاك العقارية يتأخر في اتخاذ قرار التحفيظ حتى ولو لم يقدم أي تعرض لدى المحافظة العقارية أثناء جريان المسطرة وذلك بسبب انتظاره التعرض الذي قد يأتي وقد لا يأتي من الجهات التي حول لها المشرع تلقي التعرضات، وهو ما يؤدي بلا شك إلى البطء وتعطيل مسطرة التحفيظ، وبذلك يكون الحل الذي تبناه المشرع في المشروع الجديد موفقا من خلال حصر الجهات التي يقدم لديها التعرض في كل من المحافظ والمهندس المساح الطبوغرافي المنتدب أثناء إجراء عملية التحديد وهو ما قد يترتب عنه تفادي السلبات السالفة الذكر، وإن كان من جهة أخرى قد يثير بعض الصعوبات بالنسبة للمتعرضين تتمثل بالأساس في بعد المسافة عن المحافظة العقارية بالمقارنة مع القيادة، خاصة في البادية حيث تعتبر هذه الجهة (القيادة) الملاذ الأول الذي يفكر المواطنون في اللجوء إليه لدفع أي ضرر يلحق بهم¹⁸.

وبالرغم من أن الفصل 25 لم ينص على أن المهندس المساح الطبوغرافي ملزم بتوجيه التعرضات التي يتلقاها للمحافظة العقارية على غرار الفصل 28 الملغى من ظهير 12

17 ادريس الفاخوري، م.س ، ص 52-53-54.

18 "مستجدات القانون رقم 14.07"، مقال منشور بموقع <https://drive.google.com> ، تاريخ الإطلاع 2022/01/02 على الساعة 3:00.

غشت 1913 الذي ألزم صراحة كل الجهات التي تلقت التعرضات أن تقوم بتوجيهها للمحافظة مصحوبة بالوثائق المتعلقة بها ، وفي حالة عدم تقديم أية تعرضات فتوجه شهادة بالنفي، فإنه وفي نظرنا إغفال المشرع عن ذكر ذلك راجع إلى يقينه الجازم بأنه كيفما كانت الجهة التي التي يقدم أمامها التعرض تبقى المحافظة العقارية هي الجهة الأصلية المختصة في عملية التحفيظ وفي تلقي التعرضات .

لذلك يتحتم على المهندس المساح الطبوغرافي الذي تلقى التعرضات أثناء عملية التحديد أن يقوم بتوجيهها للمحافظ مصحوبة بالمحاضر و الوثائق المتعلقة بها .

وإذا ما سلمنا أن التعرض يمكن أن يتجاوز المرحلة الإدارية إلى المرحلة القضائية وأن موقع العقار هو الذي يحدد المحكمة المختصة مكانيا للبت في نزاع التعرض ، فإن تقديم التعرض يجب أن يقدم أمام المحافظة الواقعة في نفس الدائرة التي يقع فيها العقار موضوع مسطرة التعرض¹⁹.

الفقرة الثانية : أنواع التعرضات وحالاته

قد يقع خلط بين أنواع التعرضات وحالاته لذلك سنحاول تحديد بعض أنواع التعرضات وكذا بعض حالاته من أجل التمييز بينهما .

أولا : أنواع التعرضات

يمتاز التعرض على مسطرة التحفيظ العقاري بإمكانيته لاتخاذ أشكال مختلفة في مواجهة طالبي التحفيظ ، وذلك إذا ما نظرنا إلى التعرض من عدة نواحي :

أ: من حيث طبيعة التعرض

يمكن تقسيم التعرض من حيث طبيعته إلى تعرض مباشر وآخر غير مباشر .

ويتمثل التعرض المباشر في ذلك التعرض المقدم بصفته هذه في مواجهة طالب التحفيظ ، ويكون إما فرديا أي مقدم من متعرض واحد أو جماعي مقدم من شركاء على الشيعاء أو متعدد يختلف فيه المتعرضون كل بحسب إدعاءاته ومبرراته .

أما فيما يخص التعرض غير المباشر أو ما يسمى بالتعرض التبادلي فنلمسه في حالة تقديم شخصين كل منهما بطلب التحفيظ أمام المحافظة على الأماكن العقارية ليتضح بعد ذلك أنهما ينصبان على عقار واحد ، أو أن يتبين أنهما يتداخلان في أجزاء بينهما فيتخذ كل من الطرفين صفة طالب التحفيظ وصفة المتعرض في آن واحد .

¹⁹ كنزة الغنام : " مسطرة التعرض في ضوء القانون العقاري والمساطر الخاصة" ، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش، جامعة القاضي عياض، السنة الجامعية 2015/2016، ص48.

ب من حيث نطاق التعرض

ومن حيث نطاق أو مدى التعرض فيمكن أن نميز بين التعرض الكلي والتعرض الجزئي.

- ❖ **التعرض الكلي:** يتبين , كما تحيل على ذلك تسميته ، بأنه كل تعرض ينازع عن طريقه المتعرض طالب التحفيظ في العقار المطلوب تحفيظه ككل أي أن ينازعه في الملكية الكلية للعقار، كأن يطالب المتعرض بكافة الملك محل مطلب التحفيظ بإدعاء ملكيته لها إما بالشراء أو الإرث مثلا .
- ❖ **أما التعرض الجزئي:** فلا يستهدف من خلاله المتعرض الحصول على العقار ككل بل يكون الهدف من وراء تعرضه إما تضمين مطلب التحفيظ لحق من الحقوق المشار إليها في الفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتمم بالقانون رقم 14.07 وصيانتها من خطر القوة التطهيرية للرسم العقاري أو المنازعة في الحدود²⁰.

ثانيا: حالات التعرض

إن حالات التعرض التي تثار أثناء التحفيظ لا تقع تحت حصر ومن الصعب إيجاد حلول جاهزة لكل حالة نظرا لاختلاف في كل قضية. وسنكتفي بسرد أكثر الحالات وقوعا في هذا النطاق. علما بأن المحكمة تستند في حلولها على مدونة الحقوق العينية وقواعد الشريعة الإسلامية وعلى بعض قواعد القانون المدني ووسائل الإثبات المقررة في القانون.

- ❖ المنازعات على الملكية بين طالب التحفيظ الذي يعتمد في طلبه على رسوم ومستندات رسمية أو عرفية وبين المتعرض الحائز للعقار مدة تقل عن مدة الحيابة المقررة شرعا.
- ❖ المنازعات على الملكية بين طالب التحفيظ الذي يعتمد في طلبه على رسوم ومستندات رسمية أو عرفية وبين المتعرض الحائز للعقار مدة تفوق المدة المقررة للحيابة، حيث يستند المتعرض في هذه الحالة على الحيابة.
- ❖ المنازعات بين طالب التحفيظ الذي يعتمد في طلبه على أحكام قضائية وبين المتعرض الذي يستند في تعرضه على سندات ورسوم موثقة.

²⁰ ابن المداني، يونس: "إشكالية التعرض على مسطرة التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07"، مقال منشور بمجلة الحقوق-سلسلة المعارف القضائية والقانونية-المغرب، العدد 45، منشور بموقع <http://search.mandumah.com>، تاريخ الإطلاع 2022/01/02 على الساعة 14:55 ص 72.

❖ المنازعات بين طالب التحفيظ بوصفه مشتري العقار على سند رسمي و بين المتعرض بوصفه البائع السابق الذي يدعي عدم تنفيذ العقد أو عدم إتمام وشروط البيع.

❖ المنازعات بين طالب التحفيظ الذي يعتمد في طلبه على عقد شراء رسمي أو عرفي وبين المتعرض الذي يمارس حق الشفعة²¹.

الفقرة الثالثة : آجال التعرض ومصاريفه

حدد المشرع المغربي آجال يقدم فيها التعرض من حيث نصه على آجال عادية للتعرضات، وآجال استثنائية للتعرضات كما حدد للمتعرض مصاريف قضائية يلتزم بأدائها عند تقديم طلب التعرض .

أولاً: الأجل العادي للتعرض

ينص الفصل 24 من ظ.ت.ع المعدل و المتمم بقانون 14.07 على ما يلي : " يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ خلال أجل شهرين يبتدئ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية إن لم يكن قام بذلك من قبل...".

و هكذا يتضح أن التعرض يقدم داخل أجل شهرين يبتدئ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد المؤقت في الجريدة الرسمية، لكن هذا الأجل هو فقط للأشخاص الذين لم يعلموا قبل هذا التاريخ بانطلاق مسطرة تحفيظ تتعلق بعقار معين ، فالمشرع إذا منح لهؤلاء أجل شهرين قصد استدرارك الوقت الذي فاتهم ، علما أنه من الممكن لكل شخص يدعي حقا من الحقوق المشار إليها في الفصل 24 من ظ.ت.ع تقديم التعرض منذ تقديم طالب التحفيظ لطلبه بمعنى أن المدة العادية المسموح بها لإيداع التعرضات تبتدئ من إيداع مطلب التحفيظ و تستمر إلى غاية انتهاء أجل شهرين بعد نشر الإعلان عن انتهاء التحديد، و هذا ما يستشف من العبارة الواردة في الفصل المشار إليه أعلاه التي يقول فيها المشرع : "إن لم يكن قام بذلك من قبل".

و عليه فإنه لا يمكن قبول التعرض إلا إذا قدم داخل الأجل المحدد في الفصل أعلاه ، أي منذ تقديم مطلب التحفيظ إلى غاية انتهاء أجل شهرين بعد نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية، و هذا يظهر من خلال الفصل 27 من ظ.ت.ع الذي نص على أنه:

²¹ محمد خيرى ، م.س ، ص 224-225.

"لا يقبل أي تعرض باستثناء ما هو منصوص عليه في الفصل 29 بعد انصرام أجل شهرين يبتدىء من تاريخ نشر الإعلان المذكور في الفصل 23 من هذا القانون بالجريدة الرسمية"22.

ثانيا: الأجل الاستثنائي للتعرض

قرر المشرع في القانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري، على أنه لا يقبل أي تعرض وضع خارج الأجل المنصوص عليه في الفصل 24 و 27²³ إلا بصفة استثنائية، وهي الحالة التي أشار إليها الفصل 29²⁴ حيث يجيز قبول التعرض بقرار من المحافظ على الأملاك العقارية بصفة استثنائية، مادام مطلب التحفيظ لم يوجه إلى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية المختصة.

وبذلك يكون المحافظ على الأملاك العقارية هو الجهة الوحيدة المختصة بقبول التعرض خارج الأجل، خلافا لما كان عليه الأمر في القانون القديم الذي يخول لوكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية إمكانية قبول التعرض الاستثنائي.

وتعتبر هذه المقترضات الجديدة وسيلة مثلى لتدبير وتقدير مدى جدية التعرضات المقدمة خارج الأجل من طرف المحافظ العقاري وبالتالي تجاوز مشكل الازدواجية الذي كان يعرفه القانون السابق، ونشير في هذا الصدد إلى أن قبول التعرض خارج الأجل في إطار القانون الجديد يبقى من اختصاص المحافظ ولا يحتاج إلى أن يبرر رفضه أو قبوله، غير أن هذه السلطة التقديرية الموكولة إلى هذا الأخير تبقى مقيدة بضرورة تعزيز التعرض بالوثائق المبينة للأسباب التي منعت المتعرض من تقديم تعرضه داخل الأجل وكذا بالوثائق والمستندات المدعمة للتعرض مع أداء الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو الإدلاء بما يفيد استفادة المتعرض من المساعدة القضائية²⁵.

22 "التعرضات بشأن مطلب التحفيظ بين النص القانوني والعمل القضائي"، مقال منشور بمجلة مغرب القانون ، بموقع

<https://www.maroclaw.com> ، تاريخ الإطلاع 2022/01/03 على الساعة 1.17.

23 الفصل 27 من ظ.ت.ع : " لا يقبل أي تعرض باستثناء ما هو منصوص عليه في الفصل 29 بعد انصرام أجل

شهرين يبتدىء من تاريخ الإعلان المذكور في الفصل 23 من هذا القانون بالجريدة الرسمية".

24 الفصل 29 من ظ.ت.ع: " بعد انصرام الأجل المحدد في الفصل 27 أعلاه يمكن أن يقبل التعرض بصفة استثنائية من

طرف المحافظ على الأملاك العقارية، و لو لم يرد على مطلب التحفيظ أي تعرض سابق ، شريطة أن لا يكون الملف قد وجه إلى المحكمة الابتدائية.

يتعين على المتعرض أن يدلي للمحافظة على الأملاك العقارية، بالوثائق المبينة للأسباب التي منعت من تقديم تعرضه داخل الأجل، بالعقول و الوثائق المدعمة لتعرضه . كما يتعين عليه أن يؤدي الرسوم القضائية و حقوق المرافعة أو يثبت حصوله على المساعدة القضائية.

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

25 "التعرض خلال المرحلة الإدارية"، مقال منشور بموقع <https://universitylifestyle.net> ، تاريخ الإطلاع

2022/01/03 على الساعة 13:55.

تحت طائلة اعتبار قراره - المحافظ - بقبول تعرض خارج الأجل بدون مستندات أو عدم أداء الوجيبة القضائية وحقوق المرافعة تعسفا ضد طالب التحفيظ أو المستفيد من الإيداع طبقا للفصل 84 من ظ. ت. ع²⁶.

و للإشارة فإن نص الفصل 29 من ظ. ت. ع يشكل ثورة في مجال التحفيظ العقاري خ ينم عن مدى الجراءة و الشجاعة التي تحلى بها مشرع القانون رقم 14.07 الصادر في 22 نوفمبر 2011 خصوصا فيما يتعلق من جهة بنزع اختصاص تلقي التعرضات خارج الأجل من السادة الوكلاء الملك و من جهة ثانية بعدم إخضاع قرار المحافظ برفض التعرض الاستثنائي للطعن القضائي .

وفي ظل هذا الوضع المتسم باقتصار فقط على المحافظ بصفته الجهة الوحيدة المعهود لها بتلقي التعرض الاستثنائي نرى أنه من الواجب على الأقل إعطاء المتعرضين الحق في الطعن في قرار المحافظ برفض التعرض خارج الأجل خصوصا وأن هذا الحق ممنوح بموجب الفصل 118²⁷ من الدستور الجديد.

من هنا يتضح بأن نص الفقرة الأخيرة من الفصل 29 المذكور والذي جاء فيه " يكون قرار المحافظ على الأملاك العقارية برفض التعرض غير قابل للطعن القضائي"، يشكل تراجعا صارخا عن أحد الحقوق الأساسية المنصوص عليها دستوريا وهو الحق في التقاضي ، فكيف يعقل أن يمنع مشرع القانون رقم 14.07 المواطنين " المتعرضين " من اللجوء إلى القضاء الذي يعتبر صمام الأمان داخل كل المجتمعات ويستثنى قرار المحافظ برفض التعرض خارج الأجل من الخضوع للرقابة القضائية ويجعل بذلك المتعرض تحت رحمة المحافظ الذي له أن يقبل التعرض من خلال تقديره وتفحصه الوثائق المدلى بها من طرف المتعرض بالرغم من أنه ليس سلطة قضائية أو يرفضه رغم توفر جميع المستندات الضرورية²⁸.

ثالثا: مصاريف التعرض

يلتزم المتعرض بأداء الوجيبة القضائية و رسم الدفاع و ذلك خلال أجل أقصاه الشهر الموالي لانصرام أجل التعرضات.

²⁶ ادريس الفخوري، م.س ، ص 49.

²⁷ الفصل 118 من الدستور: حق التقاضي مضمون لكل شخص للدفاع عن حقوقه و عن مصالحه التي يحميها القانون. كل قرار اتخذ في المجال الإداري ، سواء كان تنظيميا أو فرديا، يمكن الطعن فيه أمام الهيئة القضائية الإدارية المختصة.

²⁸ لساحسح،فاطمة : "مدى نجاح مؤسسة التعرضات من خلال القانون 14.07 " مقال منشور ب موقع <http://search.mandumah.com> تاريخ الإطلاع 2022/01/04 على الساعة 14.56.

و إذا لم يؤد المتعرض الوجيبة القضائية داخل الأجل المشار إليه يعتبر تعرضه ملغى و إلا يحق له أن يطلب المساعدة القضائية ليعفى من أداء تلك الصوائر ، (الفصل 32 من ظ.ت.ع) .

هذا و يجب أن تؤدى الرسوم القضائية عن كل تعرض من التعرضات التي توجه ضد المطلب الواحد ، و في حالة ما إذا كان محل التعرض جزء من عقار لم تنجز بشأنه عملية التحديد المؤقت أوجب المشرع إجراء عملية تحديد إضافية بناء على إنذار يوجهه المحافظ العقاري للمتعرض و إذا تعذر ذلك فبناء على قرار من القاضي الذي أحيل عليه الملف طبقا للفقرة الأخيرة من الفصل 25 من ظ.ت.ع ، على أن مصاريف هذا التحديد العقاري يدفعها الطرف الذي له رغبة بالتعجيل على أن يعين فيما بعد الطرف الذي يتحملها بصفة نهائية²⁹.

المطلب الثاني : سلطات المحافظ العقاري بشأن التعرضات والآثار المترتبة عنها

يترتب عن تقديم طلب التعرض من قبل المتعرضين تدخل المحافظ إما بقبول هذه التعرضات (الفقرة الأولى) وإما رفضها (الفقرة الثانية) أو إلغائها (الفقرة الثالثة) ويمكن أن يكون هناك صلح بين المتعرضين وطالب التحفيظ (الفقرة الرابعة).

الفقرة الأولى : قرارات قبول التعرض

إن قبول التعرض من طرف المحافظ على الأملاك العقارية بعد التأكد من توفره على جميع الشروط الشكلية والجوهرية يلزمه إخبار طالب التحفيظ بموضوع التعرض الواقع على مطلبه حتى يتمكن من تحديد موقفه منه ، وذلك خلال أجل شهر ابتداء من يوم إنتهاء أجل التعرض وهو مرور شهرين على تاريخ الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية .وإذا وقع التبليغ بعد هذه الفترة فإن الأجل يبتدأ من يوم التبليغ .

ويحق للطالب التحفيظ الإطلاع على الوثائق والمستندات التي أودعها المتعرض بالمحافظة العقارية من أجل تحديد موقفه ، وفي هذه الحالة يمكنه أن ينهج أحد الطرق الآتية :

أولاً: قبول التعرض

إذا تبين لطالب التحفيظ بأن المتعرض محق في تعرضه من خلال الوثائق و المستندات التي وضعها بالمحافظة العقارية ، يمكنه قبول التعرض، غير أنه في هذه الحالة يجب عليه أن يشعر المحافظ على الأملاك العقارية بذلك .

²⁹ عبد العالي الدقوقي، م.س ، ص 127-128.

و في نظرنا فإن طالب التحفيظ عند قبوله التعرضات ملزم بالإدلاء بنفس الوثائق التي يدلي بها المتعرض عند إثباته رفع تعرضه .

و التصريح بقبول التعرض لا يتم من طرف طالب التحفيظ إلا إذا كان التعرض يشمل بعض أجزاء العقار أو بعض الحقوق العينية القابلة للتسجيل ، أما إذا كان يشمل كل العقار موضوع مطلب التحفيظ فإنه غالبا ما يعمد إلى رفع التعرض مفضلا للجوء إلى المحكمة سواء أكان المتعرض محقا في تعرضه أو اعتبره مجرد ادعاء لا أساس له من الصحة.

و في حالات قبول التعرض من طرف طالب التحفيظ فإن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم بتصحيح المطلب الأساسي بواسطة خلاصات إصلاحية و الاستمرار بعد ذلك في المسطرة العادية للتحفيظ مع الأخذ بعين الاعتبار ما اتفق عليه الطرفان.

و إذا كان رفع التعرض ممكنا في بعض الحالات و لا يثير أية صعوبة في وجه طالب التحفيظ أو المتعرضين حيث يؤدي هذا إلى إتمام إجراءات التحفيظ و تأسيس رسم عقاري، فإن هناك حالات يصعب فيها رفع التعرض سواء من طرف طالب التحفيظ أو من طرف المتعرض و ذلك في حالة تقديم التعرض من طرف الوصي أو المقدم أو النائب القانوني أو الوكيل، فإذا كان هؤلاء جميعا ملتزمين بإثبات صفتهم عند تقديم التعرض طبقا لما نص عليه الفصل 26 من ظ.ت.ع و المعدل و المتمم بالقانون رقم 14.07 فإنهم ملزمون أيضا باستصدار إذن أو رخصة من طرف السلطة التي منحهم الإذن تخول إزالة التعرض³⁰.

ثانيا: رفع التعرض من قبل طالب التحفيظ

بإمكان طالب التحفيظ أن يتقدم لدى المحافظة ويثبت بأنه قد رفع التعرض وهذا يفيد بأن طالب التحفيظ قد وضع حدا لحالة التعرض وقام بتصفية النزاع بالوسائل الحبية مع المتعرضين.

و الوسيلة العملية التي تجعل المحافظ يتأكد من رفع التعرض هي أن يتقدم المتعرضون أنفسهم بطلب خطي يفيد التنازل عن التعرض أو سحبه أو يصرحون شخصيا لدى المحافظ بتراجعهم عن التعرض حيث يقوم المحافظ بإثبات ذلك في محضر بعد التأكد من هويتهم. والأفضل أن يطلب المحافظ من المتعرضين الإدلاء بتصريح كتابي موقع من طرفهم ومصحح الإمضاء يصرحون فيه تنازلهم الاختياري والنهائي عن التعرض مع بيان مطلب التحفيظ ومراجع التعرض المطلوب التنازل عنه³¹.

³⁰ كنزة الغنام، م.س ، ص 121-122.

³¹ محمد خير، م.س ، ص 238-239.

الفقرة الثانية : إلغاء المحافظ للتعرض

يعد الإلغاء من بين المواقف التي يمكن أن يتخذها المحافظ على الأملاك العقارية في شأن تعرض ما حسب ما أكده الفصل 32 من ظ. ت. ع كما عدل وتمم بالقانون رقم 14.07 بقوله : "يعتبر التعرض لا غيا وكان لم يكن، إذا لم يقدم المتعرض خلال الأجل المنصوص عليه الفصل 25 من هذا القانون، الرسوم والوثائق المؤيدة لتعرضه. ولم يؤد الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو لم يثبت حصوله على المساعدة القضائية".

وبناء عليه يتجلى أن قرار المحافظ على الأملاك العقارية بإلغاء التعرض هو موقف مؤطر بنص قانوني، بضرورة توفر شروط لاتخاذ ذلك بعدم إدلاء المتعرض لما يثبت تعرضه (أولا)، أو لعدم أدائه للرسوم القضائية وحقوق المرافعة (ثانيا) خلال الأجل المحدد في الفصل 25 من ظ. ت. ع ، أي داخل أجل شهر يبتدىء من يوم انتهاء أجل تقديم التعرضات³².

أولا : عدم إدلاء المتعرض بما يثبت تعرضه

إذا قدم التعرض ولم يرفق به المتعرض الوثائق والمستندات المؤيدة للتعرض يوجه المحافظ إليه إنذارا يدعوه فيه إلى تقديم وثائقه خلال ثلاثة أشهر.

فإذا انقضت هذه المدة دون أن يدلي المتعرض بمستنداته أو يثبت أنه في وضعية يستحيل عليه فيها تقديم هذه الوثائق ، فإن المحافظ يستطيع بعد البحث والتحري إما الإبقاء على التعرض أو اتخاذ قرار بإلغائه ، وذلك طبقا لما جاء في الفقرة الثانية من الفصل 32.

وتبقى إمكانية تقديم الوثائق المؤيدة للتعرض حتى أمام المحكمة إذا لم يسبق تقديمها للمحافظة أو أبدى المتعرض تحفظه بتقديم وثائق أخرى حاسمة أمام المحكمة و قد سبق للمجلس الأعلى أن اتخذ قرارا في هذا الاتجاه قضى بما يلي :

" للمحكمة الحق في أن تبني قرارها على الوثائق المدلى بها مباشرة أمامها دون الاقتصار على ما أدلى به أمام المحافظة³³"

والملاحظ أن المحافظ يتمتع بإمكانية الإبقاء على التعرض أو إلغائه وذلك بعد البحث والتقصي ونحن نتساءل عن فحوى هذا البحث ومداه خاصة وأن المستندات المؤيدة للتعرض غير موجودة ، والمشرع بدوره لم يبين المجال الذي يمكن للمحافظ البحث فيه الشيء الذي سيعرضه للصعوبات البحث إن هو قرر القيام به وسيعرضه ولا شك إلى

³² ابن المداني، بونس: "إشكالية التعرض على مسطرة التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07 " ، مقال منشور بمجلة الحقوق-سلسلة المعارف القضائية و القانونية-المغرب، العدد 45 ، منشور بموقع

[Http://search.mandumah.com](http://search.mandumah.com) ، تاريخ الإطلاع 2022/01/03 على الساعة 15:55 ص92-93.

³³قرار عدد 3280 مؤرخ في 23-10-2002 _ ملف مدني عدد 116 - 2002 - 1-1 .

صعوبة في التقدير خاصة وأن قرار المحافظ بإلغاء التعرض المقدم داخل الأجل والغير المصحوب بالحجج ينبغي أن يكون معللاً لأنه يقبل الطعن استثناءً لدى المحكمة الابتدائية، وصعوبة هذا التعليل كثيراً ما تدفع بالمحافظين إلى قبول التعرض رغم عدم تقديم الحجج والمستندات ورغم عدم القيام بأي بحث أو تفصي وحتى لا يصبح المحافظ في موقف المدعى عليه. ومهما يكن من أمر فمن حق المحافظ أن يتخذ قراراً بإلغاء التعرض إذا لم يتمكن المتعرض من تقديم الوثائق المؤيدة لتعرضه، حيث يقوم المحافظ بتبليغ هذا القرار للمتعرض ويخبره بأن له الحق في إسئافه خلال 15 يوماً من تاريخ تبليغه القرار، فإذا عزم المتعرض على الإستيناف خلال الأجل المذكور فعليه أن يتقدم بمقال استعجالي لدى المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها العقار حيث تبث في القضية بصورة استعجالية، وقرارها يكون قراراً مبرماً ونهائياً ولا يقبل أي طعن³⁴.

ثانياً: عدم أداء المتعرض للرسوم القضائية وحقوق المرافعة

إذا لم يتم أداء الرسوم القضائية وحقوق المرافعة من قبل المتعرض داخل الأجل القانوني المحدد بمقتضى الفقرة الثالثة من الفصل 25 من ظ.ت.ع، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يلغي ذلك التعرض ما لم يثبت حصوله على المساعدة القضائية والملاحظ أن المشرع في الفصل 32 من قانون التحفيظ العقاري نص على إلغاء التعرض عند عدم إدلاء المتعرض بالرسوم والوثائق المؤيدة لتعرضه ولم يؤدي الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو لم يثبت المتعرض حصوله على المساعدة القضائية، فالمشرع هنا استعمل واو العطف مما يعني أن الإلغاء في هذه الحالة يتوقف على شرطين مقترنين ببعضهما البعض و هما :

- ❖ عدم الإدلاء بالرسوم و الوثائق المؤيدة للتعرض .
- ❖ عدم أداء الرسوم القضائية و حقوق المرافعة ، أو لم يثبت المتعرض حصوله على المساعدة القضائية³⁵.

الفرقة الثالثة : رفض المحافظ للتعرض لعدم تقديمه في الأجل القانوني

طبقاً للفصل 24 من ظ.ت.ع فإن جميع طلبات التعرض على مسطرة التحفيظ العقاري يجب أن تقدم من أصحابها داخل أجل شهرين تبتدئ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد المؤقت في الجريدة الرسمية، ومن ثم فإن أي تعرض يقدم خارج هذا الأجل يكون مصيره الرفض إلا في حالة استثنائية نص عليها الفصل 29 من ظ.ت.ع كما تم تنميته

³⁴ محمد خيرى ، م.س ، ص 248-249.

³⁵ " قرار المحافظ بشأن التعرضات (قبول أو رفض)" ، مقال منشور ب موقع <https://universitylifestyle>. تاريخ الإطلاع 2022/01/03 على الساعة 22:15.

وتعديله , وذلك عند تقديم التعرض للمحافظ خارج أجل شهرين وقبل توجيه الملف إلى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية ، حيث يمكن للمحافظ أن يقبل التعرض في هذه الحالة³⁶.

إن رفض المحافظ للتعرض نعني به حالة تقديم التعرض خارج الأجل المسموح به قانونا لتقديم التعرضات ، إذ يصطدم المتعرض برفض المحافظ لتعرضه بناء على ما يقضي به الفصل 27 من ظ.ت.ع كما عدل وتمم بالقانون رقم 14.07.

وفي هذه الحالة فإننا في صدد الحديث عن الرفض لا الإلغاء ، عكس ما ذهب إليه جانب من الفقه القائل بإلغاء التعرض لتقديمه خارج الأجل القانوني ، وإن كانت النتيجة واحدة ، تنحصر في زوال التعرض، إلا أن الحديث عن الإلغاء يعني الحديث عن تعرض تم قبوله واكتسب صفة قانونية في مواجهة طالب التحفيظ إلا أنه تم إغائه لعدم إتمام المتعرض للإجراءات اللازمة لإتمام نشأة التعرض ، أما حالة الرفض فتتعلق بتعرض لم يحضى بفرصة قبوله وإن بصفة جزئية كما هو الحال بالنسبة للتعرض محل الإلغاء بل يقابل بالرفض منذ لحظة تقديمه³⁷.

الفقرة الرابعة : إمكانية المصالحة بين الأطراف

كقاعدة عامة لا تكون هناك إمكانية الصلح بين الأطراف المتنازعة أن العقار المزمع تحفيظه إلا إذا كان التعرض مقبولا من الناحية الشكلية و الموضوعية.

و إمكانية إجراء الصلح حق خوله القانون لطالب التحفيظ و المتعرضين و المحافظ على الأملاك العقارية من أجل تسوية المنازعات دون حاجة إلى عرض الملف على أنظار القضاء .

وأول طرف قد يبادر إلى طلب إجراء الصلح هو طالب التحفيظ لأنه هو أول المتضررين من وجود التعرض ثم المحافظ على الأملاك العقارية وإن كان يتمتع بالشركة التقديرية في هذا المجال حسب منطوق الفصل 31 من ظ.ت.ع الذي استعمل " يمكن".

وفي حالة تقديم طلب عقد جلسة صلح أو بناء على مبادرة من المحافظ على الأملاك العقارية فإن هذا الأخير يقوم باستدعاء من يهمهم الأمر إلى جلسة الصلح بمكتبه ، حيث ينبغي أن يبذل غاية جهده لوضع حد للنزاع.

وإذا قرر الأطراف التصالح حرر المحافظ على الأملاك العقارية محضرا قانونيا يوقعه جميع الأطراف إذا كانوا يحسنون التوقيع ، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يشهد على

³⁶كنزة الغنام، م.س ، ص 125-126.

³⁷ ابن المداني، يونس: "إشكالية التعرض على مسطرة التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07" ، مقال منشور بمجلة الحقوق-سلسلة المعارف القضائية و القانونية -المغرب، العدد 45 ، منشور بموقع <http://search.mandumah.com> ، تاريخ الإطلاع 2022/01/04 على الساعة 00:04، ص 95.

ذلك بعد أن يتحقق من هويتهم ، ودرءا لكل تلاعب فقد أعطى المشرع لهذه المحاضر قوة الالتزام العرفي ، بحيث لا يلزم إلا موقعيه³⁸.

المبحث الثاني : مسطرة التعرض خلال المرحلة القضائية

إن مسطرة التحفيظ تعتبر ذات طبيعة وقائية لأنها تحاول تطهير العقار من الحقوق المشكوك في صحتها عن طريق ممارسة حق التعرض، تفاديا لإضفاء المشروعية على الحقوق غير المشروعة والاعتراف بوجودها القانوني.

وتبدو مسطرة التحفيظ ذات حدين : فهي من جهة تقي العقار من الترامي والتملك غير المشروع، وذلك للتنبيه الملاك الحقيقيين وذوي الحقوق العينية بواسطة عملية الإشهار الواسعة التي تضمنها مسطرة التحفيظ من أجل أن يتعرضوا على التحفيظ قدم من طرف الغير على عقار اتمهم ومنحهم المشرع إمكانية واسعة للممارسة دعوى التعرض والسير فيها حتى النهاية.

ثم من جهة أخرى تؤدي إلى الإعراف بالوجود القانوني للحقوق المعلنة والموجودة وقت التحفيظ فقط دون غيرها بحيث أن الحقوق التي لم يتم الإعلان عنها خلال مرحلة التحفيظ - ولو كانت مشروعة - يضيع حق صاحبها في المطالبة بتحفيظها ولا يبقى أمامه سوى مطالبة الطرف الآخر بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء التحفيظ.

و يهنا كثيرا الحد الأول لهذه المسطرة والمتمثل في ممارسة التعرض حيث يتقدم المتعرض بتعرضه خلال الأجال القانونية لدى المحافظة ولا يتمكن طالب التحفيظ من رفع التعرض أو قبوله. فيلجأ المحافظ إلى محاولة التصالح بين الأطراف إن كانت طبيعة النزاع تسمح بذلك. فإن هو لم يتمكن من ذلك أحال ملف القضية على المحكمة المختصة للبت فيها³⁹.

ولهذا فمسطرة التحفيظ تعتبر في الأصل مسطرة إدارية إلا أنه قد تتخل

لها بعض المراحل القضائية في حالة وجود تعرضات على مطلب التحفيظ وهو ما سنعالجه في **(المطلب الأول)** و إذا كان للقضاء السيادة في تنفيذ الأحكام القضائية، فإن المنازعات العقارية تتميز بخصوصية تتجلى في كون الأحكام الصادرة بشأنها تنفذ من طرف المحافظ العقاري الذي ينتمي إلى جهاز إداري مستقل عن الجهاز القضائي . غير أن تنفيذ هذه

³⁸ كنزة الغنام، م.س ، ص 133-134.

³⁹ محمد خيرى ، م.س ، ص 254.

الأحكام دائما يصطدم بعراقيل تحول دون تحقيق الغاية المرجوة من صدورها ، و هو ما سنحاول التطرق له في (المطلب الثاني).

المطلب الأول : التعرض خلال المرحلة القضائية

إن عدم التوصل إلى صلح يرضي الأطراف أو عدم رفع التعرض أو قبوله من طرف طالب التحفيظ يفيد تشبث كل طرف بمطالبه ويقتضي الأمر إحالة ملف التحفيظ على المحكمة المختصة للبت فيه والمحكمة المختصة هي المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرتها (الفقرة الأولى) وحكم المحكمة الابتدائية يقبل الاستئناف داخل الأجل القانوني إما من طرف المتعرض أو من طرف طالب التحفيظ أو من طرفهما معا (الفقرة الثانية) وحكم محكمة الاستئناف بدوره يمكن أن يكون موضوع طعن لدى محكمة النقض إذا توفرت شروط ذلك (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى : التعرض على التحفيظ في المرحلة الابتدائية

إن تقديم التعرض بصورة صحيحة و فقا للقانون وعدم التوصل إلى صلح بين الخصوم يترتب عنه التوقف عن المرحلة الإدارية ، وبدأ مرحلة جديدة هي المرحلة القضائية ، حيث يقوم المحافظ بإحالة ملف التحفيظ ، والوثائق المتعلقة به ومن ضمنها طلب التعرض إلى كتابة ضبط المحكمة المختصة، والمحكمة المختصة التي تضع يدها بالدرجة الأولى على القضية هي المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرتها.⁴⁰

ويترتب على إحالة ملف التعرض إلى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية النتائج التالية :

- ✓ بمجرد ما يتوصل كاتب الضبط بالمحكمة الابتدائية بملف القضية المتضمن للتعرض من طرف المحافظ يبادر إلى تسجيله في سجل الدعاوي ، ويعطي له رقما خاصا بالإضافة إلى الرقم التسلسلي الذي سجل به في سجل الدعاوي ، ومع بيان تاريخ تسجيل الدعوى ، ثم يعرض الملف على رئيس المحكمة .
- ✓ يقوم رئيس المحكمة الابتدائية بتعيين قاض مقرر يكلف بتحضير القضية تطبيقا للفصل 34⁴¹ من ظهير التحفيظ العقاري .

والملاحظ من خلال هذه النتائج أن وضع المحكمة يدها على القضية يستلزم تهيئ القضية من طرف القاضي المقرر الذي يلعب دورا أساسيا في هذا المجال قبل تعيين جلسة الحكم في القضية ، وإصدار قرار بشأنها . ونظرا لما للدور الذي يقوم به القاضي المقرر من

⁴⁰ محمد خيري، م.س، ص273.

⁴¹ ينص الفصل 34 من ظهير التحفيظ العقاري على :

" يعين رئيس المحكمة الابتدائية فور توصله بمطلب التحفيظ قاضيا مقررًا يكلف بتحضير القضية للحكم.... "

أهمية سواء من الناحية العملية أو القانونية أثناء تحضير القضية فإننا سنتناول دور القاضي المقرر في تحضير القضية (أولاً) الفرع ثم بعد ذلك إلى الجلسة وإصدار الحكم (ثانياً) .

أولاً: دور القاضي المقرر في تحضير القضية

القاضي المقرر هو قاض ينتمي للهيئة القضائية يتم تعيينه من طرف رئيس المحكمة لتهيئ قضية معينة أو قضايا معينة ، فهو الذي يبحث في النزاع ويسيره بأبسط الوسائل وأكثرها فعالية ، ويتكلف بدراسة ملف التحفيظ المحال على المحكمة الابتدائية والذي يتضمن عددا هاما من الوثائق والمستندات سواء تلك المدلى بها من قبل طالب التحفيظ أو المدلى بها من قبل المتعرض.⁴²

- فما هو الدور الذي يقوم به القاضي المقرر في تحضير القضية ؟

إن دور القاضي المقرر في مادة التحفيظ العقاري يشبه دور قاضي التحقيق فله حق اتخاذ أي إجراء يراه ضروريا قصد الوصول إلى الحقيقة التي ستمكن المحكمة من البث في القضية، وقد مكنته الفصل 34 من ظهير التحفيظ العقاري من صلاحيات واسعة للقيام بجميع الإجراءات التي يراها نافعة ولهذا فبمجرد ما يتم تعيين القاضي المقرر من طرف رئيس المحكمة فإنه يتسلم ملف القضية مع جميع الوثائق المرفقة به ، ويشرع في مزاولة مهامه المحددة في الفصل 34 من ظهير 12 غشت 1913 المعدل بمقتضى القانون 14-07 والذي جاء فيه : « يعين رئيس المحكمة الابتدائية فور توصله بمطلب التحفيظ قاضيا مقررا يكلف بتحضير القضية للحكم واتخاذ جميع الإجراءات المناسبة لهذه الغاية ويمكن للقاضي المقرر على الخصوص إما تلقائيا وإما بطلب من أحد الأطراف أن ينتقل إلى عين العقار موضوع النزاع ليجري بشأنه بحثا أو يطبق عليه الرسوم كما يمكنه بعد موافقة رئيس المحكمة أن ينتدب لهذه العمليات قاضيا آخر »

ويضيف الفصل المذكور قائلا : « ويمكنه إن اقتضى الحال طلب مساعدة مهندس تابع للمحافظة العقارية ، وذلك بعد الاتفاق مع رئيس مكتب المساحة الذي يهمله الأمر على تعيين هذا المهندس وعلى تاريخ انتقاله إلى عين المكان .

ويمكنه كذلك أن يتلقى جميع التصريحات أو الشهادات ويتخذ جميع الإجراءات التي يراها مفيدة لتحضير القضية ويستمع بالخصوص إلى الشهود الذين يرغب الأطراف في الاستماع إليهم ، ويحدد من جهة أخرى المبلغ الذي يجب أن يودعه المعني بالأمر ، وذلك حسب الأعمال التي ستنتج والتعويضات التي تقتضيها ظروف البحث والنقل، كلها إجراءات حولها المشرع للقاضي المقرر باعتباره العنصر الفعال في تحضير القضية، فبعد الانتهاء من جميع الإجراءات المتطلبة حسب ظروف الملف ويرى أن القضية أصبحت جاهزة يعمل

⁴² إدريس الفاخوري، م.س، ص 69.

على وضع تقرير إجمالي لمختلف المراحل منذ إحالة الملف عليه من قبل رئيس المحكمة الابتدائية، ويعتبر هذا التقرير الأساس الذي ينير الطريق للمحكمة للبحث في القضية وأخيراً يحدد القاضي المقرر الجلسة التي ستندرج فيها القضية ويخبر الأطراف وذلك وفق مقتضيات الفصل 35⁴³ من ظهير التحفيظ العقاري كما تم تعديله و تتميمه بالقانون 14.07.

ثانياً: الجلسة وإصدار الحكم

بعد قيام المقرر بتحضير النازلة المعروضة على المحكمة الابتدائية و عند حلول اليوم الذي عينه للجلسة يعرض القاضي المقرر القضية ويعين المسائل التي تتطلب حلاً دون إبداء رأيه وبكامل الحياد، بعد ذلك يبدأ بالاستماع للخصوم رغم انه من المفروض أن جميع الأطراف قدموا مستنتاجاتهم أمام القاضي المقرر، وبعد الاستماع إلى الأطراف يقدم ممثل النيابة العامة إن اقتضى الحال مستنتاجاته بموجب الفصل 37⁴⁴ من ظهير التحفيظ العقاري غير أن التنصيص على عبارة أن اقتدى الحال يفيد عدم إلزام المحكمة بإحالة الملف على النيابة العامة غير أنه بالرجوع إلى الفصل 9⁴⁵ من قانون المسطرة المدنية، نجد أن المشرع نص صراحة وبصيغة لا تفيد التخيير بين الإحالة أو عدم الإحالة، بل يفيد أن إلقاء النيابة العامة بمستنتاجاتها تصبح إلزامية في القضايا المتعلقة بالنظام العام والدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والهبات والوصايا لفائدة المؤسسات الخيرية وممتلكات الاحباس والأراضي الجماعية، ويتوجب على المحكمة مصدرة الحكم إحالة ملف الدعوى على النيابة العامة قصد الإلقاء بمستنتاجاتها وفقاً للفصل المذكور، وخرق المحكمة للفصل المشار إليه أعلاه يوجب إبطال الحكم المستأنف وإرجاع ملف الدعوى إلى المحكمة مصدرة قصد احترام الفصل المذكور.

وبعد تقديم النيابة العامة لمستنتاجاتها لا يبقى للمحكمة سوى ان تصدر الحكم في الدعوى المعروضة عليها، وتكون المحكمة ملزمة بتعليل حكمها بالرغم من سكوت ظهير التحفيظ العقاري عن ذلك، حيث جاء في أحد قرارات محكمة النقض على أنه " يجب على الأحكام كلها أن تكون معللة وأن تفي بنفسها بالأغراض المطلوبة منها وعليه فإن المحاكم

⁴³ نص الفصل 35 من ظهير التحفيظ العقاري على :

">> عندما يرى القاضي المقرر أن القضية قد أصبحت جاهزة يخبر الأطراف بيوم الجلسة العلنية التي ستعرض فيها وذلك قبل موعدها بثمانية أيام على الأقل بعد التوصل بالاستدعاء.<<

⁴⁴ ينص الفصل 37 على :

">> عند افتتاح المناقشات يعرض القاضي المقرر القضية ويعين المسائل التي تتطلب حلاً دون أن يبدي أي رأي ثم يقع الاستماع إلى الأطراف ويقدم ممثل النيابة العامة إن اقتضى الحال مستنتاجاته....<<

⁴⁵ ينص الفصل 9 من ق. م. م على :

">> يجب أن تبلغ إلى النيابة العامة الدعاوى الآتية:

1 - القضايا المتعلقة بالنظام العام والدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والهبات والوصايا لفائدة المؤسسات الخيرية وممتلكات الاحباس والأراضي الجماعية.....<<

المكافئة بالفصل في قضايا التحفيظ ليست بالرغم من سكوت ظهير التحفيظ العقاري معفاة من تبرير أحكامها بأسباب مناسبة ومن الخضوع بالمقتضيات الجوهرية للمسطرة المفروضة من لدن النظام العام " 46 .

كما أن المحكمة وهي تفصل في النزاع تبت في ذات الوقت في مسألة مصاريف التحفيظ طبقاً للفصل 4751 من ظهير التحفيظ العقاري الذي ميز بين مصاريف التحفيظ والتعرض وبين مصاريف التحقيق والتنقل من جهة ثانية ، فمصاريف التحفيظ تقع على طالبه ومصاريف التعرض فتكون على طالب التحفيظ إذا حكم بصحة التعرض وإذا حكم برفض التعرض فهي تقع على المتعرض ، أما الحالة التي يخسر فيها كل طرف جزءاً من مطالبه فإن المحكمة تلجأ إلى توزيع المصاريف كل بنسبة ما خسره في الدعوى ، أما مصاريف التحقيق والتنقل فتقع على عاتق الطرف الذي تسبب فيها وتكون على الخاسر في الدعوى إذا باشر القاضي المقرر التحقيق تلقائياً .

بعد إصدار الحكم تأتي مرحلة التبليغ التي تكتسي طابعاً خاصاً في المادة العقارية فتبليغ الحكم وفق الشكليات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية لا يعفيها من احترام شكلية التبليغ المنصوص عليها في الفصل 4840 من ظهير التحفيظ العقاري ، باعتبارها مسطرة خاصة منصوصاً عليها في قانون التحفيظ العقاري وهي قاعدة أمرية . وبمقتضى الفصل 40 من ظهير التحفيظ العقاري كما تم تعديله وتتميمه يبلغ ملخص الحكم داخل أجل ثمانية أيام إلى جميع الأطراف في عناوينهم المختارة ، وبذلك يكون المشرع قد خالف القاعدة المنصوص عليها في الفصل 4953 من قانون المسطرة المدنية الذي اكتفى فيها المشرع بوجود التبليغ بمجرد الطلب ، وتعد طريقة تبليغ الحكم من سمات مسطرة التحفيظ العقاري وعدم احترام مقتضيات الفصل المذكور يشكل عيباً يترتب عليه إبطال إجراءات التبليغ.

كما انه لا يعتد بالتبليغ الذي يتم أثناء الجلسة وفقاً لقانون المسطرة المدنية .

ويعد الحكم الصادر في قضايا التحفيظ حكماً ابتدائياً وحضورياً أي أنها لا تقبل الطعن بالتعرض ، إذا كان المبدأ في قضايا التحفيظ هو صدور أحكام المحاكم الابتدائية بمثابة

⁴⁶قرار محكمة النقض عدد 431 ، صادر بتاريخ 16/07/1976 .

⁴⁷ينص الفصل 51 من ظهير التحفيظ العقاري على : >> تكون مصاريف التحفيظ على طالبه ومصاريف التعرض على الطرف الذي خسر الدعوى وتوزع المصاريف أو تقع فيها المقاصة حسبما تقرره المحكمة المعروض عليها الأمر إذا خسر كل واحد من الأطراف بعض مطالبه << .

⁴⁸ينص الفصل 51 من ظهير التحفيظ العقاري على : >> تكون مصاريف التحفيظ على طالبه ومصاريف التعرض على الطرف الذي خسر الدعوى وتوزع المصاريف أو تقع فيها المقاصة حسبما تقرره المحكمة المعروض عليها الأمر إذا خسر كل واحد من الأطراف بعض مطالبه << .

⁴⁹ ينص الفصل 53 من ق.م.م على :

> تسلم نسخة مصادق على مطابقتها للأصل من جميع الأحكام بواسطة كاتب الضبط بمجرد طلبها .
<< تضاف نسخة منه إلى الملف بمجرد إمضائه . <<

حضورى ، سواء حضر الأطراف أو لم يحضروا ، فإن مشكل التبليغ يطرح إشكالات في حالة نقصان العنوان المذكور في مطلب التحفيظ أو طلب التعرض ، أو تغيير طالب التحفيظ أو المتعرض لمقر سكناه ، وبالتالي تغيير العنوان المذكور في طلبهما وعندما يضع القضاء يده على ملف التحفيظ ويفصل فيه ويصدر حكمه قد يتعذر العثور على المحكوم ضده ليتم تبليغه بالحكم الصادر في حقه ، فيتم في هذه الحالة اللجوء إلى مسطرة التبليغ بواسطة القيم حفظا لحق من صدر الحكم لفائدته ، ويبقى التبليغ بواسطة القيم ضمان استثنائي في التبليغ عن يتعذر العثور عليه في عنوانه ، وينفذ المحكوم له بطلب إلى رئيس المحكمة قصد تعيين القيم لتبليغ الحكم للمحكوم عليه ، وبناء على هذا الطلب يصدر رئيس المحكمة أمر يعين فيه القيم ويفتح ملف جديد للتبليغ ويتم تبليغ الحكم له ثم تعليقه بلوحة الإعلانات القضائية والإدارية بالمحكمة المصدرة له ، كما يتم نشره بأحد الجرائد الوطنية ، ويعتبر الحكم نهائيا بعد مضي ثلاثين يوما من تاريخ إشهاره مع تعليقه وتبليغه للقيم .⁵⁰

الفقرة الثانية التعرض على مطلب التحفيظ في المرحلة الاستثنائية:

قرر المشرع مبدأ التقاضي على درجتين في مجال التحفيظ العقاري ، ويعني هذا أن أغلب الدعاوى ترفع أول الأمر إلى المحكمة الابتدائية عن طريق الإحالة من طرف المحافظ على الأملاك العقارية ، ثم تعرض من قبل الفريق الخاسر على محكمة الاستئناف عن طريق الطعن في الحكم الابتدائي بالاستئناف من أجل إمكانية إصلاح الخطأ الذي ارتكبه محكمة البت في التعرض ابتدائيا ، والجدير بالملاحظة أن جميع الأحكام الصادرة في شأن صحة التعرض أو رفضه قابلة للاستئناف مهما كانت قيمة العقار المطلوب تحفيظه طبقا للفصل 5141 من ظهير التحفيظ العقاري .

ولتوضيح هذا الطعن سنتطرق إلى القواعد المتعلقة باستئناف الحكم القضائي بصحة التعرض أو رفضه ابتدائيا (أولا) وسير المسطرة خلال هذه المرحلة (ثانيا) على أن نعرض للحديث عن انعقاد الجلسة وإصدار الحكم (ثالثا).

أولا: القواعد المتعلقة باستئناف الحكم القاضي بصحة التعرض أو رفضه ابتدائيا:

يقصد بهذه القواعد مختلف الأحكام الخاصة بالطعن في الحكم الابتدائي والتي نجدها نفس القواعد الواردة في قانون المسطرة المدنية نظرا للإحالة الصريحة من طرف المشرع على

⁵⁰ كنزة الغنام، م.س، ص 331.

⁵¹ نص الفصل 41 من ظهير التحفيظ العقاري على :

>> يقبل الاستئناف في موضوع التحفيظ مهما كانت قيمة العقار المطلوب تحفيظه.

يمكن رفع طلب الاستئناف على الكيفية المذكورة في الفصل 141 من قانون المسطرة المدنية، ويوجه الملف بدون مصاريف مع نسخة الحكم المطعون فيه إلى كتابة الضبط بمحكمة الاستئناف. <<

هذه الإجراءات العامة للتقاضي على درجتين ، ويقدم الطعن بالاستئناف بمقال يودع وجوبا لدى كتابة ضبط المحكمة الابتدائية التي أصدرت الحكم المطعون فيه (الفصل 141⁵² من قانون المسطرة المدنية) ، وعند إحالة ملف النزاع على محكمة الاستئناف يقوم الرئيس الأول بتعيين مستشار مقرر تكون مهمته تهئ القضية وجعلها جاهزة للنظر فيها من طرف المحكمة .

1 - سريان أجل الاستئناف :

يبدأ أجل الاستئناف بعد تبليغ الحكم بالطرق القانونية وداخل الآجال المقررة في قانون المسطرة المدنية ، وهذا ما أكدته الفصل 40⁵³ من ظهير التحفيظ العقاري .

وبالرجوع إلى الفصل 134⁵⁴ من قانون المسطرة المدنية نجد أنه حدد أجل استئناف الأحكام الصادرة في قضايا التحفيظ وهو ثلاثون يوما يبتدىء من تاريخ التبليغ إلى الشخص نفسه أو في موطنه الحقيقي أو المختار .

وإذا كان الفصل 136⁵⁵ من قانون المسطرة المدنية يقضي بأن آجال الاستئناف تتضاعف ثلاث مرات لصالح الأطراف الذين ليس لهم موطن ولا محل إقامة في المملكة ، فإن مضاعفة أجل الاستئناف الوارد في الفصل المذكور أعلاه غير ممكن الأخذ بها في قضايا التحفيظ العقاري على اعتبار أن هذه القضايا تستلزم كما سبقت الإشارة تعيين موطن مختار يقع في دائرة محكمة موقع العقار المطلوب تحفيظه والمتعرض عليه . ويوقف أجل الاستئناف في حالة وفاة أو تغيير في أهلية أحد الأطراف وذلك حسب مقتضيات المادتين 137 و 139 من قانون المسطرة المدنية ، ويتعين أن يتم تبليغ الحكم بواسطة أحد أعوان كتابة الضبط أو عن طريق البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل وبالطريقة الإدارية .

2- شروط استئناف الحكم الابتدائي:

يشترط لاستئناف الحكم الابتدائي أن تتوفر فيه الشروط المتطلب في ممارسة الدعوى وهي:

⁵² ينص الفصل 141 من ق. م. م على :

<> يقدم الاستئناف أمام كتابة ضبط المحكمة الابتدائية التي أصدرت الحكم المطعون فيه.<<

⁵³ ينص الفصل 40 من ظهير التحفيظ العقاري على :

<> يجب أن ينصرم ما بين تبليغ الاستدعاء واليوم المحدد للحضور أجل خمسة أيام إذا كان للطرف موطن أو محل إقامة في مكان مقر المحكمة الابتدائية أو بمركز مجاور لها ومدة خمسة عشر يوما إذا كان موجودا في أي محل آخر من تراب المملكة تحت طائلة بطلان الحكم الذي قد يصدر غيابيا. <<

⁵⁴ ينص الفصل 134 من ق. م. م على :

<> استعمال الطعن بالاستئناف حق في جميع الأحوال عدا إذا قرر القانون خلاف ذلك.

يجب أن يقدم استئناف أحكام المحاكم الابتدائية خلال ثلاثين يوما.<<

⁵⁵ نص الفصل 136 من ق. م. م على :

<> استعمال الطعن بالاستئناف حق في جميع الأحوال عدا إذا قرر القانون خلاف ذلك.

يجب أن يقدم استئناف أحكام المحاكم الابتدائية خلال ثلاثين يوما...<<

الصفة: حيث يمكن لأي شخص كان طرفا أو ممثلا في الدعوى خلال المرحلة الابتدائية سواء بصفته مدعيا أو ومدعى عليه أي متعرضا أو طالبا للتحفيظ أن يقدم استئنافه ضد الحكم الابتدائي الذي اضر بمصلحته.

المصلحة : حيث يحق لكل شخص تضرر من الحكم الابتدائي استئنافه سواء رفض طلبه كله أو بعضه أو كان مدعيا أو مدع عليه وبذلك لا يقبل استئناف من شخص صدر الحكم موافق لكل طلباته.

الأهلية: يجب أن تتوفر للمستأنف أهلية التقاضي فالمستأنف الذي لا يتمتع بالأهلية اللازمة لرفع الدعوى لا يمكنه حتما استئناف الأحكام الصادرة ابتدائيا وتحدد الأهلية وقت ممارسة الاستئناف لكن من الممكن أن يطرأ أثناء جريان الدعوى تغيير في وضعية المستأنف أو المستأنف ضده بحيث يصبح القاصر راشدا ففي هذه الحالة يجب ممارسة الاستئناف بنفسه كما يجب توجيه الاستئناف ضده.

3-شكليات المقال الاستئنافي :

لم يتطرق المشرع المغربي إلى شكليات الاستئناف في ظهير التحفيظ العقاري وإنما نص في الفصل 41 من نفس الظهير على انه يمكن رفع طلب الاستئناف بالكيفية المذكورة في الفصل 141 من ق. م. م وعلى هذا الأساس سيقدم الطعن باستئناف بمقال يودع وجوبا لدى كتابة ضبط المحكمة الابتدائية التي أصدرت الحكم المطعون فيه ويؤدي عنه الرسوم القضائية .

ثانيا: سير المسطرة خلال المرحلة الاستئنافية

1-الأبحاث التكميلية في دعوى التعرض خلال مرحلة الاستئناف:

قد يتبين للمستشار المقرر بعد دراسته للملف والاطلاع على ما أدلى به الأطراف أن البت في القضية يقتضي اتخاذ إجراء من إجراءات التحقيق والأبحاث التكميلية في الدعوى. لذلك فإن الفصل⁵⁶ 43 من ظهير التحفيظ العقاري خول للمستشار المقرر إما تلقائيا أو بطلب من الأطراف أن يتخذ جميع التدابير التكميلية والتحقيق بما فيها الوقوف على عين

⁵⁶ ينص الفصل 43 من ظهير التحفيظ العقاري على :

>> يمكن للمستشار المقرر، إما تلقائيا أو بطلب من الأطراف، أن يتخذ جميع التدابير التكميلية للتحقيق وبالخصوص أن يقف على عين العقار المدعى فيه مستعينا -عند الاقتضاء- بمهندس مساح طبوغرافي ملحف من جهاز المسح العقاري، مفيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، طبق الشروط المحددة في الفصل 34 ليقوم بتطبيق الرسوم أو الاستماع إلى الشهود. كما يمكنه، بموافقة الرئيس الأول، أن ينتدب لهذه العمليات قاضيا من المحكمة الابتدائية. في مرحلة الاستئناف لا يمكن للأطراف أن يتقدموا بأي طلب جديد ويقصر التحقيق الإضافي المنجز من قبل المستشار المقرر على النزاعات التي أثارها مطلب التحفيظ في المرحلة الابتدائية. <<

المكان لمعاينة العقار المدعي فيه وتطبيق الرسوم عليه بمساعدة مهندس مساح طبوغرافي أو استماع إلى الشهود كما يمكنه بموافقة الرئيس الأول أن ينتدب لهذه العملية قاضيا من المحكمة الابتدائية ولعل المشرع سمح بإمكانية انتداب قاض من المحكمة الابتدائية من طرف المستشار المقرر لأن موقع العقار قد يكون بعيدا عن مقر محكمة الاستئناف خاصة وأن التقسيم القضائي قد يجعل محكمة الاستئناف بعيدة عن المحكمة الابتدائية لموقع العقار وخارج المجال الترابي للمدينة ، وبالرغم من أن الفصل 43 جعل من الوقوف بعين المكان أمرا اختياريًا باستهلال الفصل بفعل " يمكن " الذي يفيد الاختيار فإن في بعض الحالات لا يمكن الجزم بانطباق الحجج بمجرد الاطلاع فقط على الوثائق والتصاميم دونما الوقوف بعين المكان و الذي يصبح أمرا إلزاميا خاصة إذا كان له تأثير في الفصل في النزاع وهذا ما جاء في اجتهاد قضائي لمحكمة النقض إذ جاء فيه : " حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه غير في تعليقه الوارد في الوسيلة أعلاه أن المدعى فيه هو الملك الذي استرجعته المطلوبة من سلفها من خلال الاطلاع فقط على التصميم الطبوغرافي للعقار موضوع النزاع ، في حين أن الجزم بذلك لا يتأتى من مجرد اطلاع المحكمة على أوراق الملف وإنما بالوقوف على عين العقار المدعي فيه لتطبيق الحجج عليه وبمساعدة مهندس مساح وطبق الشروط المنصوص عليها في الفصولين 34 و 43 من ظهير التحفيظ العقاري وهو ما لم يتم في النازلة بالرغم مما له من تأثير على الفصل في النزاع ... الأمر الذي يكون معه القرار غير مرتكز على أساس قانوني ومعرضا بالتالي للنقض والإبطال " .⁵⁷

2- تلاوة المستشار المقرر :

يجب على المستشار المقرر ووفقا للفصل⁵⁸ 342 من ق.م.م أن يحرر تقريرا مكتوبا يجب عليه تلاوته بالجلسة، غير أنه يمكن عدم تلاوة التقرير بإعفائه من الرئيس وبدون معارضة من الأطراف حسب مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية ، غير أنه بالرجوع للفصل⁵⁹ 45 من ظهير التحفيظ العقاري لا نجد ضمن طياته ما يعفي المستشار المقرر من تلاوته تقريره ، فهل سكوت المشرع يجيز عدم تلاوة التقرير بإعفاء من الرئيس وفقا لمقتضيات المادة 345 من قانون المسطرة المدنية ؟ أمام سكوت المشرع وخصوصية

⁵⁷ قرار لمحكمة النقض عدد 17.8، صادر بتاريخ 15/01/2013، ملف مدني عدد 1502/1/8/2012، غير منشور.

⁵⁸ ينص الفصل 342 من ق.م.م على :

>> يحرر المستشار المقرر في جميع القضايا التي أجري فيها تحقيق طبقا للفصلين 334 و 335 تقريرا مكتوبا يضمن فيه ما حدث من عوارض في تسيير المسطرة، واستيفاء الشكليات القانونية، ويحلل فيه الوقائع ووسائل دفاع الأطراف، ويورد النص الحرفي لمستنتاجاتهم أو ملخصا عنها عند الاقتضاء مع بيان النقط التي يجب الفصل فيها دون أن يبدي رأيه.

ويمكن للأطراف تقديم ملاحظاتهم الشفوية بالجلسة لتعزيز مستنتاجاتهم الكتابية . <<

⁵⁹ ينص الفصل 45 من ظهير التحفيظ العقاري على :

>> تفتح المناقشات بتقرير المستشار المقرر الذي يعرض القضية والمسائل المطلوب حلها من غير أن يبدي أي رأي، ثم يستمع إلى الأطراف إما شخصيا وإما بواسطة محاميهم، ويقدم ممثل النيابة العامة استنتاجاته وتبت محكمة الاستئناف في القضية إما في الحين أو بعد المداولة سواء حضر الأطراف أو تخلفوا دون أن يقبل أي تعرض ضد القرار الصادر. تبت محكمة الاستئناف ضمن الحدود وطبق الكيفية المرسومة لقضاة الدرجة الأولى في الفصل 37 من هذا القانون. <<

قضايا التحفيظ تضارب الاجتهاد القضائي بين من اعتبر أن تلاوة تقرير المستشار المقرر باعتباره إجراء مسطريا لا يشكل الإخلال به النقض إلا إذا أضر بأحد الأطراف على أساس المطلوب ووفقا لقانون التحفيظ العقاري أن يعرض المقرر القضية ويعين المسائل التي تتطلب حلا، وبين من اعتبر أن تلاوة المستشار المقرر ينظمه نص خاص وهو الفصل 45 من ظهير التحفيظ العقاري الذي ليس فيه ما يجيز إعفاء المستشار المقرر من تلاوة تقريره من طرف الرئيس وعدم معارضة الطرفين.

وفي نظرنا وأمام خصوصية ظهير التحفيظ ورغبة المشرع في تسريع المسطرة فإننا نساير الاتجاه القضائي الأول الذي اعتبر أن عدم تلاوة تقرير المستشار المقرر لا يشكل إخلالا مسطريا.⁶⁰

3- تخلي المستشار المقرر عن القضية :

عند إدلاء كل من المستأنف و المستأنف عليه بكل الوثائق لتدعيم استئنافهم وعندما تصبح القضية جاهزة يقوم المستشار المقرر بإخطار أطراف النزاع في عناوينهم المختارة باليوم الذي ستعرض فيه القضية بالجلسة.

ثالثا : الجلسة وإصدار الحكم

تتعد الجلسة في التاريخ المحدد ، سواء بحضور الأطراف أو تخلفهم عن الحضور وطبقا للفصل 45 من ظهير التحفيظ العقاري تبدأ المناقشات بتلاوة تقرير المستشار المقرر الذي يعرض القضية ويعين المسائل التي تتطلب حلا دون أن يبدي رأيه ثم يستمع إلى الأطراف الحاضرين ووكلائهم ويقدم ممثل النيابة العامة مستنتاجاته ، وبعد كل هذه المراحل يتعين على المحكمة إصدار قرارها فورا او بعد إجراء مداولة ، وطبقا للفصل 45 من ظهير التحفيظ العقاري فإن محكمة الاستئناف تبت ضمن الحدود والكيفية المرسومة لقضاة الدرجة الأولى طبقا للفقرتين الثانية والثالثة من الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري ، كما تبقى مقيدة بأسباب الاستئناف و عليها كذلك تعليل قراراتها،

كذلك ينبغي الإشارة على انه يمنع على المستشار المقرر أن ينضر في قضية في طور الاستئناف بعدما سبق له النظر فيها أمام محكمة أدنى درجة .

والجدير بالذكر بأن المشرع لم يحدد الفترة التي ينبغي أن يتم فيها التبليغ خلافا لما نص عليه بالنسبة لتبليغ الحكم الابتدائي . ويجوز للمتعرض وطالب التحفيظ إجراء الصلح خلال المرحلة الاستئنافية فقد يتنازل المتعرض عن تعرضه أو يوافق طالب التحفيظ ويعترف بحق المتعرض ويقتصر دور المحكمة على الإشهاد على الصلح ويحيل الملف على المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقوم بعملية التحفيظ حسب اتفاقات الأطراف وتصالحهم

⁶⁰كنزة الغنام،م.س 350.

وتنفيذ القرار الصادر عن محكمة الاستئناف إذا ما أصبح نهائيا يعود للمحافظ وليس للمحكمة مصدرته ويمكن الطعن في قرار محكمة الاستئناف أمام محكمة النقض طبقا للفصل 47 من ظهير التحفيظ العقاري .

الفقرة الثالثة: الطعن في القرار الاستئنافي الصادر في نزاع التعرض عن طريق النقض
يجوز للخصوم في دعوى التعرض على مطلب التحفيظ الطعن في القرار الاستئنافي بالنقض أمام محكمة النقض ، و الأصل أن الطعن بالنقض لا يوقف التنفيذ طبقا للفصل 361⁶¹ من قانون المسطرة المدنية ، فيمكن لأطراف النزاع أن يتخذوا فورا القرار الصادر لصالحهم ولو ترتب عن التنفيذ نتائج غير قابلة للإصلاح ، غير أن المشرع ونظرا لأهمية بعض القضايا وإيماننا منه بالصعوبات التي يمكن أن يثيرها تنفيذها المسبق اعتبر النقض فيها موقفا للتنفيذ ، حيث أورد المشرع استثناء على قاعدة النقض لا يوقف التنفيذ وجعل قضايا التحفيظ ضمن القضايا التي يكون الطعن فيها موجبا لوقف التنفيذ ولا يتأتى طلب تنفيذ الحكم إلا بعد أن تصدر محكمة النقض قرارها ، وهذا ما أكدته روح المادة 361 من قانون المسطرة المدنية.

والطعن بالنقض قد ينتهي إما بصدور قرار نهائي أو بنقض القرار الاستئنافي وإرجاعه أمام الهيئة الاستئنافية ، ومما يجب الإشارة إليه أن الفصل 47 من ظهير التحفيظ العقاري الذي نظم الحق بالطعن اكتفى بالإشارة بالحق بالنقض في قضايا التحفيظ وأحال على المقتضيات المتعلقة بمحكمة النقض دون أن يحدد مسطرة خاصة بذلك خلافا لما أقره المشرع خلال المرحلتين الابتدائية والاستئنافية إذ حرص على تحديد مسطرة خاصة بقضايا التحفيظ ، ولعل السبب يكمن في أن محكمة النقض محكمة قانون وليست درجة من درجات التقاضي ، فمسطرة الطعن بالنقض ستكون طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية ، هذا وأن مسطرة الطعن بالنقض في قضايا التحفيظ تتسم ببعض الخصوصيات على مستوى آثار النقض.

أولا : القواعد الشكلية للطعن أمام محكمة النقض

يبدأ الطعن بالنقض بإيداع عريضة كتابية من طالب النقض الذي يجب أن يكون طرفا في الدعوى خلال المرحلتين الابتدائية والاستئنافية ، ويجب أن تودع عريضة الطعن بالنقض أمام كتابة ضبط المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه أو بكتابة محكمة النقض

⁶¹ينص الفصل 361 من ق.م. على :

>> لا يوقف الطعن أمام محكمة النقض التنفيذ إلا في الأحوال الآتية:

1 - في الأحوال الشخصية؛

2 - في الزور الفرعي؛

3 - التحفيظ العقاري.<<

طبقا للفصل 356⁶² من قانون المسطرة المدنية مرفقة بنسخة من الحكم النهائي المطعون فيه ، ونسخة الحكم المعتمدة قانونا هي تلك التي تسلمها كتابة الضبط مذيلة بصيغة الإشهاد بمطابقتها لأصلها الموقع من طرف من يجب ، وبطابع وتوقيع من سلمها مع ذكر اسم الموقع ، وأن يتضمن البيانات المنصوص عليها في الفصل 355 من نفس القانون تحت طائلة عدم القبول.

1 - أجل الطعن بالنقض في قضايا التحفيظ

يجب أن يقدم الطعن بالنقض خلال أجل ثلاثين يوما من تاريخ التبليغ حسب الفصل 47⁶³ من ظهير التحفيظ العقاري الذي أحال على قانون المسطرة المدنية ، فبعد أن كان أجل الطعن بالنقض في ظل ظهير التحفيظ قبل التعديل هو شهران من تاريخ التبليغ وكانت هذه المدة الخاصة بقضايا التحفيظ نظرا لخصوصيتها فإن المشرع وأثناء صياغته للقانون 14.07 المعدل لظهير التحفيظ العقاري خاصة المادة 47 منه ارتأى توحيد أجل النقض وجعله ثلاثين يوما طبقا للفصل 358 من قانون المسطرة المدنية ، والأجل المحدد للنقض أجل كامل لا يدخل فيه يوم التبليغ ولا يوم انتهاء الأجل ، وهو قابل للوقوف إذا قدم الطاعن طلبا للمساعدة القضائية ابتداء من يوم إيداع الطلب بكتابة ضبط محكمة النقض ، ويسري من جديد هذا الأجل من يوم تبليغ مقرر مكتب المساعدة القضائية للوكيل المعين تلقائيا ، والملاحظ أن التبليغ في قضايا التحفيظ العقاري يتم حسب مقتضيات الفصل 358 من قانون المسطرة المدنية ، وبالتالي فإن التبليغ في العنوان المختار لم يعد يعتد به بعد أن كان الفصل 47 في صياغته القديمة يقبل التبليغ إما في العناوين المختارة أو عناوين الأطراف الحقيقية ، ويجب أن يتم التبليغ وفق مقتضيات الفصل 47 من ظهير التحفيظ العقاري ، الذي يوجب تضمين تنبيهه إلى المبلغ إليه أن بإمكانه الطعن في القرار داخل الأجل القانوني ابتداء من يوم التبليغ، وإذا لم يتضمن التبليغ التنبيه المذكور فإن أجل الطعن يبقى مفتوحا.

2- تأسيس طلب النقض على احد الأسباب الواردة في الفصل 359 من قانون المسطرة المدنية :

إن محكمة النقض لا تنظر في الدعوى وإنما في القرار المطعون فيه بهدف مراقبة مدى اتفاق الحكم مع محكمة القانون وأصوله، فمحكمة النقض محكمة قانون لا تختص بالموضوع ولا تختص بالطعن، ومراجعة الحكم المطعون فيه إلا إذا استند الطاعن بالنقض على أحد

⁶² ينص الفصل 356 من ق. م. م على :

>> يودع المقال بكتابة ضبط المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه أو بكتابة ضبط محكمة النقض في حالة طلب الإلغاء ضد مقررات السلطة الإدارية.<<

⁶³ ص الفصل 47 من ظهير التحفيظ العقاري على :

>> يبلغ القرار الاستينافي وفق الكيفية المقررة في قانون المسطرة المدنية ويمكن الطعن فيه بالنقض داخل الأجل المحدد في نفس القانون. <<

الأسباب التي حددها القانون للطعن بالنقض وهي حسب المادة 353 من قانون المسطرة المدنية :

1 - خرق القانون الداخلي ؛

2 - خرق قاعدة مسطرية أضرت بأحد الأطراف ؛

3 - عدم الاختصاص ؛

4 - الشطط في استعمال السلطة ؛

5 - عدم ارتكاز الحكم على أساس قانوني أو انعدام التعليل ،ومن ثم فإن طالب النقض ينبغي أن يؤسس على أحد الأسباب السالفة الذكر ، فالعريضة التي لا تؤسس على واحد من الأسباب المذكورة أعلاه تكون غير مقبولة .

مسطرة التحفيظ مسطرة كتابية وشفوية بالاستناد إلى الفصلين 37 و 45 من قانون 14.07 ، حيث سمح المشرع من خلال الفصلين المذكورين للقاضي المقرر والمستشار المقرر الاستماع إلى الأطراف شخصيا أو بواسطة محاميهم ، فتنصيب محام ليس أمرا إلزاميا في قضايا التحفيظ العقاري ، إذ يمكن للخصوم مباشرة المسطرة شخصيا في قضايا التحفيظ .

3-- تنصيب محام في قضايا التحفيظ العقاري :

بناء على الفصل 42 من ظهير التحفيظ العقاري فإن للمستأنف حق تقديم أسباب الاستئناف شخصيا دون ضرورة الحصول على ترخيص الترافع بذلك أو تنصيب محام للدفاع عنه حيادا للفصل 34 من قانون المحاماة الذي لا يطبق على قضايا التحفيظ .

غير أنه ونزولا عند الفصل 354⁶⁴ من قانون المسطرة المدنية فإن عريضة النقض يجب أن تكون موقعة من طرف أحد المحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض ومع ذلك فإن محكمة النقض قضت بأن : " الطعن بالنقض يكون مقبولا شكلا ، لو قدم بواسطة مذكرة مذيلة بإمضاء صاحبه إذا عززها داخل الأجل القانوني بعريضة موقعة من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض .

4 -- وجوب بيان الأسماء العائلية والشخصية والمواطن الحقيقي :

⁶⁴ ينص الفصل 354 من ق. م. م :
>> ترفع طلبات النقض والإلغاء المشار إليها في الفصل السابق بواسطة مقال مكتوب موقع عليه من طرف أحد المدافعين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض...<<

يجب أن يتوفر في مقال طلب النقض على بيان أسماء الأطراف العائلية والشخصية تحت طائلة عدم القبول وهذا ما أكده المجلس الأعلى سابقا في قراره : " حيث إن مقتضيات الفصل 355 من ق.م.م توجب تحت طائلة عدم القبول بيان أسماء الأطراف العائلية والشخصية في طلبات النقض التي ترفع إلى المجلس الأعلى، وحيث إن طلب النقض الذي تقدم به الأستاذ عبد الحليم ... بتاريخ 21/5/2002 ضد القرار رقم 2024 وتاريخ 1/3/2001 الصادر عن محكمة الاستئناف الدار البيضاء في الملف رقم 530/98 نيابة عن الطاعنين ورثة المرحوم الدبي ... خال من الأسماء الشخصية للورثة المذكورين ، مما يجعله مخالفا للمقتضيات القانونية المذكورة ومعرضا لعدم القبول .⁶⁵

5-- ملخص الوقائع والوسائل والمستنتجات :

من الضروري بيان وقائع النزاع في عريضة النقض تحت طائلة عدم القبول وهذا ما أكده المجلس الأعلى سابقا في قراره الذي جاء فيه : " ... حيث إنه بمقتضى الفقرة الثانية من الفصل 355 من ق.م.م يجب أن يتوفر مقال الطعن بالنقض تحت طائلة عدم القبول على ملخص الوقائع ، ومقال الطعن جاء خاليا من الوقائع مما يتعين معه التصريح بعدم القبول ."⁶⁶ والجدير بلفت الانتباه إليه أنه ينبغي أيضا تبيان النصوص القانونية التي يزعم الطاعن خرقها وهذا ما أكده المجلس الأعلى سابقا على أنه " يرفض طلب النقض متى اقتصر الطالب في عريضته على سرد الوقائع من غير أن يبين النصوص القانونية التي يزعم أن المحكمة خرقتها حتى يتسنى للمجلس الأعلى مراقبتها "⁶⁷، كما يجب إرفاق عريضة النقض بنسخة من القرار الاستئنافي المطعون فيه ، وليس بالأمر الإلزامي إرفاق عريضة الطعن بالنقض بالحكم الابتدائي الذي أيده الحكم الاستئنافي مادام أن هذا الأخير هو المطعون فيه بالنقض ، ويجب أن تكون نسخ القرار الاستئنافي المطعون فيه مساوية لعدد الأطراف وإذا لم يرفق الطاعن مقال الطعن بالنقض بالنسخ الكافية ولم يستجب للأمر يتعين آنذاك الحكم بعد قبول طلب النقض شكلا .

ثانيا: سير المسطرة أماما محكمة النقض في قضايا التحفيظ

تطبق في قضايا التحفيظ العقاري المسطرة العادية المقررة أمام محكمة النقض للنظر في سائر القضايا الأخرى فليست هناك أية خصوصية للنظر في مثل هذه القضايا ، فبمجرد تسجيل طلب النقض يسلم الرئيس الأول الملف إلى رئيس الغرفة المختصة وهي الغرفة المدنية في قضايا التحفيظ ويقوم رئيس الغرفة بدوره بتعيين مستشار مقرر يكلف بإجراء المسطرة ، وتبدأ المسطرة بدراسة عريضة النقض المقدمة طبقا للفصل 355 من ق م م والتي يمكن إتمامها بمذكرة تفصيلية وإذا تبين من عريضة الطعن أو من المذكرة التفصيلية

⁶⁵ قرار عدد 678 الصادر في الملف عدد 1806-1-1-2009 ، بتاريخ 15/02/2011، غير منشور.

⁶⁶ القرار عدد 413 الصادر بتاريخ 15/07/2009 في الملف عدد 50/2/1/2009 غير منشور.

⁶⁷ قرار المجلس الأعلى سابقا عدد 173/60 الصادر بتاريخ 14/3/1962.

أن حل القضية واضح بشكل يقيني أمكن لرئيس الغرفة أن يقرر عدم إجراء البحث ، وفي هذه الحالة يمكن لمحكمة النقض أن ترفض النقض بقرار معلل على ضوء الحل الذي اتخذه رئيس الغرفة ، أو يحيل الملف على المستشار مقرر بقرار غير معلل لجعل القضية جاهزة حيث تتابع المسطرة بطريقة عادية ، ويقوم المستشار المقرر باستلام ملف الدعوى والاطلاع عليه وإذا احتفظ الطاعن في مقاله بحق تقديم مذكرة تفصيلية لما جاء في عريضته على أن تودع تلك المذكرة التفصيلية داخل 30 يوما من تاريخ إيداعه لعريضة النقض تحت طائلة عدم القبول ، ويجوز للمستشار المقرر أن يمدد له الأجل فإذا لم يقدم مذكرته اعتبره متخليا عن تقديمها ، وللأطراف وخلال أجل 30 يوما من تاريخ تبليغهم بالمقال والمذكرة التفصيلية تقديم مذكراتهم وكذا المستندات التي يودون استعمالها عند الاقتضاء ، أمام كتابة الضبط ويجوز للمستشار المقرر وطبقا للفصل 366 من م م م تمديد الأجل ، وبمجرد ما تصبح القضية الجاهزة يصدر المستشار المقرر أمرا بالتخلي ويضع تقريره ويبلغ بعد ذلك النيابة العامة بالملف التي يتعين عليها أن تقدم مستنتاجاتها عن القضية داخل أجل 30 يوما من تاريخ التبليغ ومن المعلوم أن إحالة الملف على النيابة العامة يعد إلزاميا فهذه المرحلة ويجب على النيابة العامة عند انتهاء الأجل أن تعيد الملف إلى المستشار المقرر سواء قدمت مستنتاجاتها أم لا ويقوم المستشار المقرر بدوره بإعادة الملف إلى رئيس الغرفة الذي يحدد تاريخ إدراج القضية . ، ويقوم المستشار المقرر بإشعار الأطراف بتاريخ الجلسة قبل انعقادها لخمس أيام على الأقل كما يتعين عليه إشعار محامي الأطراف اللذين لهم الحق في حضور الجلسات التي تعقد للبحث في القضية المعروضة على أنظار محكمة النقض .

ثالثا: انعقاد الهيئة وقرارات محكمة النقض

1- انعقاد الهيئة

تعقد غرفة محكمة النقض جلساتها العلنية وهي مكونة من خمسة قضاة بمن فيهم الرئيس ، ويمكن للرئيس الأول أو لرئيس الغرفة المعروضة عليها القضية وللغرفة نفسها أن يحيلوا الحكم في أية قضية على هيئة قضائية مكونة من غرفتين مجتمعتين ، كما للهيئة المؤلفة من غرفتين أن تقرر إحالة القضية على محكمة النقض للبت فيها بمجموع الغرف ، كما يتعين حضور ممثل النيابة العامة ، ويقوم المستشار المقرر بتلاوة تقريره ثم تعطى الكلمة لممثلي الأطراف إن حضروا الجلسة التي يتم استدعائهم إليها يقدمون ملاحظاتهم الشفوية إذا طلبوا ذلك تم تدلي النيابة العامة بمستنتاجاتها فيتم بعد ذلك حجز القضية للمداولة قصد إصدار القرار في جلسة مقبلة يعلم لها الأطراف بتاريخها، بعد انتهاء الإجراءات المسطرية المقررة أمام محكمة النقض تبقى ملزمة بإصدار قرار في الموضوع بعد المداولة إما بنقض القرار المطعون فيه أو تأييده ، ومحكمة النقض تصدر قراراتها بعد المداولة إما بنقض القرار المطعون ، وفي هذه الحالة فإنها غالبا ما تحيل القضية على المحكمة التي أصدرت الحكم

المطعون فيه قصد البث في القضية شريطة أن تتألف محكمة الإحالة من قضاة لم يشاركوا في الحكم في القرار المطعون فيه.

ويتعين على المحكمة أن تلتزم بالنقطة القانونية التي بنت فيها محكمة النقض إذا بث في نقطة معينة ، وتقوم محكمة الإحالة استدعاء الأطراف قصد الاطلاع على قرار النقض وتقديم مستنتاجاتهم .⁶⁸

2- قرارات محكمة النقض :

إذا تبين لمحكمة النقض أن أسباب الطعن بالنقض غير مرتكزة على أساس والمقرر المطعون فيه سليم فإنها تصدر قرارا برفض الطلب وبالتالي يصبح القرار المطعون فيه حائز لقوة الشيء المقضي به ولا يمكن للطرف الخاسر للنقض أن يطعن في القرار مرة ثانية بالنقض ، ويتعين تبليغ المحافظ على الأملاك العقارية بقرار محكمة النقض برفض النقض مادام أن الطعن بالنقض يوقف التنفيذ وذلك حتى يتمكن المحافظ على الأملاك العقارية من الاستمرار في إجراءات التحفيظ ، ويترتب على إحالة النزاع على المحكمة بعد النقض إرجاع الأطراف للحالة التي كانوا عليها من قبل وبمقتضاه يفسح المجال للأطراف لإبداء مستنتاجاتهم والإدلاء بمستنداتهم ولو كانت جديدة ويوجب على المحكمة إعادة النظر في الدعوى من أساسها مع التقيد طبعاً بالنقطة القانونية التي بنت عليها محكمة النقض قرارها بالنقض ، ويعد كل حكم باطلاً إذا كان تابعا كنتيجة للحكم المنقوض أو كتتفيذ له أو يتعلق به بسبب وثيقة .⁶⁹

المطلب الثاني:تنفيذ الأحكام الصادرة في قضايا التحفيظ العقاري و الإشكالات المرتبطة به

إن أول ما يجب الإشارة إليه في هذا الصدد هو أن الأحكام الصادرة في نزاعات التحفيظ العقاري هي أحكام تقريرية بمعنى أنها تقضي بوجود الحق المطالب به أو عدم وجوده دون إلزام المحكوم عليه بأداء معين أو تحدث تغييرات في الحق أو المراكز المتنازع عليها أي أنها تحقق الحماية القانونية دون تنفيذ .⁷⁰

و من الخصوصيات التي تميز مؤسسة التعرض، أن الحكم الصادر في مادة التحفيظ العقاري يوكل أمر تنفيذه تلقائيا المحافظ العقاري و لا تطبق بشأنه مسطرة التنفيذ المقرر في

⁶⁸كنزة الغنام ، م.س ، 366.

⁶⁹كنزة الغنام، م.س، 367.

⁷⁰ إبراهيم بحماني، تنفيذ الأحكام العقارية، الطبعة الثالثة، سنة 2012، ص23.

ق.م.م التي يقوم بها طرف ضد طرف أي أنه لا تسلم بشأنه نسخة تنفيذية . و تبليغ الحكم إلى الأطراف يكون بهدف الطعن فيه أما تبليغ الحكم إلى المحافظ فيكون بقصد تنفيذه⁷¹.

و قد جرت العادة أن تختتم الأحكام الصادرة بشأن التعرضات بالصيغة التالية "تأمر المحكمة بإرجاع الملف إلى السيد المحافظ بعد انتهاء أجل الاستئناف أو أجل الطعن"، و في هذا تطبيق للفقرة الثانية من الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري الذي ينص على أن المحكمة تحيل الأطراف قصد العمل بقرارها على السيد المحافظ الذي له وحده الحق في قبول التحفيظ أو رفضه⁷².

و لدراسة هذا المطلب سنعمل على تقسيمه إلى فقرتين نتحدث في الأولى عن تنفيذ الأحكام الصادرة بشأن التعرضات على أن نعالج في الفقرة الثانية الإشكالات المثارة خلال تنفيذها.

الفقرة الأولى : تنفيذ الأحكام الصادرة بشأن التعرضات

حول المشرع العقاري لكل من يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه من طرف شخص معين اللجوء إلى مؤسسة التعرض للحصول على هذا الحق و بالتالي صيانتته و حفظه إما عن طريق الهيئة الإدارية بواسطة المحافظ على الأملاك العقارية أو بواسطة الهيئة القضائية باللجوء إلى محكمة التحفيظ لتقول كلمتها في ذلك و تنتهي بإصدار حكم أو قرار يحسم في صحة التعرض⁷³ (أولا) أو عدم صحته (ثانيا) .

أولا: تنفيذ الحكم الصادر لفائدة المتعرض

بعدما ثبت المحاكم في التعرضات و تستنفذ طرق الطعن في الأحكام الصادرة بشأنها و تصبح نهائية فإنها تعيد ملف مطلب التحفيظ من جديد إلى المحافظ على الأملاك العقارية لأجل تنفيذ الأحكام مطبقا إجراءات معينة تختلف باختلاف نوعية التعرض⁷⁴.

و بناءا عليه فإن تنفيذ الحكم الصادر لفائدة المتعرض في دعوى التعرض يتم وفق الإجراءات التالية :

أ-إذا كان التعرض كليا

في حالة الحكم بصحة التعرض الكلي يعمد المحافظ إلى:

71 أحمد أجمعون، خصوصيات دعوى التعرض على مسطرة التحفيظ من خلال اجتهادات القضاء، مقال منشور بمجلة الحقوق، العدد 13، 2012، ص56.

72 محمد خيرى، م.س، ص361.

73 يونس ابن المدني، م.س، ص 133.

74 كنزة الغنام، م.س، ص165.

1) إلغاء مطلب التحفيظ ووضع إشارة الإلغاء على الملف وجميع و ثائقه و يصبح طلب التحفيظ كأن لم يكن.

2) إعلام مصلحة الهندسة لتحيين الوثائق الهندسية .

3) إعلام طالب التحفيظ و كل متدخل في المسطرة و يطلب منهم تسلم الوثائق المودعة من طرفهم.

4) استدعاء المتعرض المحكوم لصالحه لحثه على التقدم بطلب تحفيظ طبقا للمسطرة الخاصة الواردة في الفصل 37 من ظ.ت.ع ، إشهار واحد بالجريدة الرسمية لخاصة المطلب مع إغلاق باب التعرضات بعد انصرام أجل 4 أشهر من النشر بالجريدة الرسمية. و خلال هذه المدة يتعين برمجة و إجراء عملية للتحقق من حدود الملك و تأسيس تصميم له تم تحفيظه في حالة عدم ظهور أي تعرض⁷⁵.

ب- إذا كان التعرض جزئيا

1) يقوم المحافظ تلقائيا بتحفيظ الجزء غير المتعرض عليه لفائدة طالب التحفيظ و ذلك بعد تجزئى مطلب التحفيظ.

2) إخبار مصلحة المسح العقاري بقرار التحفيظ الجزئي .

3) استدعاء المتعرض المستفيد من الحكم الصادر في دعوى التعرض لتقديم طلب لنشر خلاصة إصلاحية لمتابعة مسطرة تحفيظ القطعة التي كانت محل تعرض في إسمه⁷⁶.

ج- إذا كان التعرض على حقوق مشاعة

إذا طالب المتعرض بحقوق مشاعة في الملك موضوع مطلب التحفيظ. و صدر الحكم لفائدته فإن المحافظ يقوم بما يلي :

1) إصدار خلاصة إصلاحية بالجريدة الرسمية بإضافة اسم المحكوم له كأحد طالبي التحفيظ بالنسبة المحكوم بها. مع الإشارة إلى أن الخلاصة الإصلاحية لا تتضمن إلا أسماء الأشخاص الذين كانوا أطرافا في الدعوى.

2) إصدار إعلان جديد للتحديد بالجريدة الرسمية لفتح المجال لكل مدعي لتقديم تعرضه في حدود و حقوق المحكوم له فقط⁷⁷.

⁷⁵ أحمد أجعون، مرجع سابق، ص 57-58.

⁷⁶ كمال عون، تنفيذ المحافظ على الأملاك العقارية للمقررات القضائية بين تنفيذ القواعد العامة و الخاصة على ضوء مستجدات القانون رقم 14.07، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الإجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2012-2013، ص 195.

د- إذا كان التعرض متبادلاً

في هذه الحالة إذا قضى الحكم بصحة التعرض المتبادل كلياً يعمل المحافظ على الأملاك العقارية بنشر خلاصة إصلاحية لصالح المتعرض المحكوم لفائدته طبقاً لمقتضيات الفصل 37 من ظ.ت.ع كما تم تنميته و تعديله .

أما إذا قضى الحكم بصحة التعرضات المتبادلة جزئياً يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتحرير محضر بمكتبه لوصف الوضعية الجديدة بناء على ما قضى به الحكم، حيث يحفظ الملك المحكوم في حدود المساحة المتبقية⁷⁸.

ثانياً: الحكم الصادر ضد المتعرض

إن الحكم القضائي الصادر في التعرض، و الذي قضى بعدم صحة التعرض يتم تنفيذه من طرف المحافظ بعد الحكم نهائياً، حيث يقوم هذا الأخير بإلغاء التعرض و متابعة إجراءات التحفيظ في اسم طالب التحفيظ.

و تتم عملية الإلغاء باتخاذ قرار من المحافظ بإلغاء التعرض، و بعد هذا القرار يتم سلوك الإجراءات التالية:

- (1) إيداع قرار الإلغاء بسجل التعرضات بالمجان.
 - (2) حفظ قرار الإلغاء بمطلب التحفيظ مع الإشارة في الملف إلى عملية الإلغاء و مراجعته.
 - (3) أن يخبر المحافظ على الأملاك العقارية رئيس مصلحة المسح العقاري بقرار إلغاء التعرض و ذلك في الحالات التي يشار فيها للتعرض في الوثائق الهندسية المنجزة من طرف مصلحة الهندسة .
- و هذا الحكم إما يصدر بإلغاء التعرض كلياً أو جزئياً حيث يقوم المحافظ بإرسال مذكرة إلى رئيس مصلحة المسح العقاري يخبره فيها بقرار إلغاء التعرض جزئياً حيث يعمل المحافظ على برمجة عملية نزع الأنصاب المحددة لوعاء التعرض الجزئي و تعيين مهندس مساح طبوغرافي للخروج إلى عين المكان لنزع الأنصاب و تحرير محضر بذلك⁷⁹.

77 أحمد أجمعونة، م.س، ص 59.

78 كنزة الغنام، مرجع سابق، ص 167.

79 كمال عون، مرجع سابق، ص 166.

و ما ينبغي الإشارة إليه هو أنه في حالة رفض مطلب التحفيظ يكون التحديد لاغيا و يرجع الوضع إلى ما كان عليه قبل طلب التحفيظ، غير أن الأحكام الصادرة في شأن التعرضات تكون مكتسبتا لقوة الشيء المقضي به⁸⁰.

الفقرة الثانية : بعض الإشكالات المثارة

إن مسألة تنفيذ الأحكام أو القرارات العقارية عموما، و تلك المتعلقة بدعوى التعرض على الخصوص، يمكن أن تنفذ دون أي صعوبات أو عراقيل كما يمكن أن تثار خلال تنفيذها مجموعة من الإشكالات المتمثلة في وجود صعوبات واقعية (أولا) أو قانونية (ثانيا) تعيق إتمام عملية التنفيذ .

أولا: الصعوبات الواقعية

تتمثل الصعوبات الواقعية في وقائع مادية أفرزت صعوبات لا يتأتى معها القيام بإجراءات التنفيذ أو إتمامها، و من ذلك مثلا إذا كان طالب التحفيظ حائزا للعقار فحكم له بذلك إلا أن المحكوم عليه رفض إفراغ العقار لعدم رضاه بما آل إليه القضاء مما يطرح إشكالا يمكن معه الاضطرار إلى الاستعانة بالقوة العمومية⁸¹.

كما يمكن أن تكون الصعوبات الواقعية للتنفيذ ناتجة عن نقص يشوب سند التنفيذ ذاته، كأن يقع غلط في تحديد موقع العقار أو أن يحصل خطأ في تبليغ الحكم إلى المعني، و عند مرور أجل الطعن فيه يتم اللجوء إلى مرحلة التنفيذ عندها يطعن المعني في إجراء التبليغ مما يجعل مسألة التنفيذ تثار معها صعوبات لا يمكن معها القيام به إلا بطلها⁸².

ثانيا: الصعوبات القانونية

بالإضافة إلى الصعوبات الواقعية السالفة الذكر قد تعترض المحافظ على الأملاك العقارية صعوبات قانونية تحول دون تنفيذ الأحكام الصادرة في مجال عمله، و يقصد بالصعوبات القانونية مخالفة منطوق الحكم لمقتضيات قانونية و نصوص تشريعية⁸³.

و من المعلوم أن الأحكام و القرارات التي يصدرها القضاء يجب أن تتوافق مع ما تنص عليه القوانين عامة و بصفة خاصة تلك المتعلقة بموضوع النزاع بالتحديد، و المحددة في القوانين العقارية بالنسبة لدعوى التعرض، و إذا ما تعارض الحكم مع القانون قلنا بوجود صعوبات قانونية⁸⁴.

⁸⁰ كمال عون، مرجع سابق، ص 167.

⁸¹ إبراهيم بحماني، مرجع سابق، ص 126_128.

⁸² إبراهيم بحماني، مرجع سابق، ص 198-199.

⁸³ كنزة الغنام، مرجع سابق، ص 190.

⁸⁴ إبراهيم بحماني، مرجع سابق، ص 199.

خاتمة:

إن نظام التحفيظ العقاري المغربي يعتبر من أحدث أنظمة الإشهار العقاري وذلك بشهادة كثير من الفقهاء الدارسين لنظام التحفيظ العقاري بالمغرب ، لما حققه من نتائج عملية بالغة الأهمية. ونظرا لجسامة الدور المناط بالتحفيظ العقاري والمتمثل في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فإن الضرورة تستدعي الإسراع بإصلاح الثغرات التي تعترى أحكام وقواعد بعض مؤسسات هذا النظام، وإزالة كل الشوائب التي يمكن أن تعوقها على أداء دورها في تدعيم ثقة الناس بهذا النظام لحماية مصالحهم وتعزيز الانتماء العقاري، الذي سوف يؤدي لا محالة إلى المساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

ومن بين مؤسسات هذا النظام التي تحتاج إلى العناية والإصلاح مؤسسة التعرض بمختلف مساطرها وقواعدها.

واتضح من خلال المحطات التي توقفنا عليها في أطوار هذه الدراسة ورود مجموعة من الإشكالات التي يتجلى من خلالها قصور المشرع وإغفاله في إيراد حلول ناجعة لها على الرغم مما استجد من نقط إيجابية تهم موضوع التعرض من قبيل حصر الجهات التي يمكن أن يقدم إليها التعرض في المحافظ والمهندس المساح الطبوغرافي المنتدب لإجراء عملية التحديد، مما يجعل المتعرض عند تقديم تعرضه مطمئنا من حيث كونه قد قدم تعرضه أمام الجهة المختصة فتم بذلك تجاوز الإشكالات التي كانت تطرح في ظل تعدد الجهات التي يقدم لها التعرض قبل التعديل الذي جاء به قانون 14.07.

ف نجد المشرع العقاري لم يكن واضحا من عدم جواز الطعن في قرارات المحافظ المتعلقة بالفصل 29 من ظهير التحفيظ العقاري، هل يقتصر على الطعن أمام القضاء العادي أم يشمل الطعن بالإلغاء أمام القضاء العادي؟ مما يطرح إشكالات عملية تضع القاضي في مواقف حرجة كان من الممكن تجاوزها بإيراد المشرع لنص صريح لا يشوبه غموض، إلى جانب ما تطرحه مسألة إلزامية المحكمة بالنظر فيما حدده المحافظ في شهادة التعرض، وكون المتعرض ملزم بالإثبات ولو كان حائزا من إشكالات لا تحمد عقباها خصوصا على الطرف الضعيف في النزاع أي المتعرض، فالمحكمة يجب أن لا تقيد في إطار سعيها إلى تقصي الحقيقة، بل يلزم أن تمتد بكامل الحرية، الشيء الذي سيمكنها من تطبيق القانون وإعطاء كل ذي حق حقه من جهة وإصدار أحكام واضحة لا يعترىها غموض من شأنه أن يعرقل عملية التنفيذ من جهة أخرى.

وسيرا إلى إصلاح ما يشوب الإطار التشريعي والقضائي المتعلق بالتعرض على مسطرة الحفيظ العقاري من عيوب نرى ضرورة :

- ✓ تعديل الفصل 29 من ظهير التحفيظ العقاري وجعله منسجما مع مقتضيات التي جاء بها الدستور؛
- ✓ جعل مصروفات التعرض متناسبة مع قيمة الحق محل النزاع؛
- ✓ مراعاة المشرع الإمكانيات المالية للمتعرض المعترف له بحق آل إليه بعد اغتصابه منه من قبل طالب التحفيظ، وذلك بإعفائه من مصروفات التحفيظ أو جزء منها في حالة إثبات عجزه عن أدائها، حفاظا على الاستقرار المجتمعي موازا للاستقرار العقاري.
- ✓ إيراد نص يلزم المحافظ بإعلام المتعرض العاجز عن أداء مصاريف التعرض بإمكانية حصوله على المساعدة القضائية، و توجيهه إلى الجهة المختصة بتقديمها؛
- ✓ ترك كامل الحرية للمحكمة وهي تنظر في دعوى التعرض للبت في كل ما يمكن أن يطرح أمامها دون تقييد؛
- ✓ اعتبار طالب التحفيظ مدعيا ملزم بالإثبات في حالة كون المتعرض حائزا للحق محل النزاع؛
- ✓ عمل القضاة على تفعيل الفصل 48 من ظهير التحفيظ العقاري كلما تبين وقوع تعرض أو طلب التحفيظ عن سوء النية؛

لائحة المراجع

أولاً: الكتب

- إبراهيم بحماني، تنفيذ الأحكام العقارية، بدون ذكر دار النشر، الطبعة الثالثة، سنة 2012.
- ادريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07 ، دار نشر المعرفة، مطبعة المعارف الجديدة بالرباط، سنة 2013.
- عبد العالي دقوقي : " نظام التحفيظ العقاري في ضوء القانون 14.07- دراسة في الاجتهاد القضائي والإداري-" بدون طبعة – بدون مطبعة.
- محمد خيرى، العقار و قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، الطبعة 2014.

ثانياً: الأطروحات

- كنزة الغنام : " مسطرة التعرض في ضوء القانون العقاري والمساطر الخاصة" ، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش، جامعة القاضي عياض، السنة الجامعية 2015/2016.
- كمال عون، تنفيذ المحافظ على الأملاك العقارية للمقررات القضائية بين تنفيذ القواعد العامة و الخاصة على ضوء مستجدات القانون رقم 14.07، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الإجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2012-2013.

ثالثاً: الرسائل

- نبيلة الراسفي، "مسطرة الإيداع في ظهير التحفيظ العقاري"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في الدراسات القانونية و العقارية ، جامعة القاضي عياض ،كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش،السنة الجامعية :2018-2019.

رابعاً: المقالات

- أحمد أجعون، خصوصيات دعوى التعرض على مسطرة التحفيظ من خلال اجتهادات القضاء، مقال منشور بمجلة الحقوق، العدد 13، 2012.
- ابن المداني، يونس: "إشكالية التعرض على مسطرة التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07"، مقال منشور بمجلة الحقوق-سلسلة المعارف القضائية و القانونية-المغرب، العدد 45، منشور بموقع.
[Http://search.mandumah.com](http://search.mandumah.com)
- قرار المحافظ بشأن التعرضات (قبول أو رفض)، مقال منشور ب موقع
<https://universitylifestyle>
- لسحاسح، فاطمة: "مدى نجاحة مؤسسة التعرضات من خلال القانون 14.07" مقال منشور ب موقع [Http://search.mandumah.com](http://search.mandumah.com)
- التعرض خلال المرحلة الإدارية"، مقال منشور بموقع
<https://universitylifestyle.net> ، تاريخ الاطلاع 2022/01/03 على الساعة 13:55.
- التعرضات بشأن مطلب التحفيظ بين النص القانوني والعمل القضائي"، مقال منشور بمجلة مغرب القانون ، بموقع <https://www.maroclaw.com> ، تاريخ الإطلاع 2022/01/03 على الساعة 1.17.
- مستجدات القانون رقم 14.07"، مقال منشور بموقع
<https://drive.google.com>
- التعرضات وحماية الملكية العقارية أثناء المسطرية الإدارية للتحفيظ"، مقال منشور بالرابط الإلكتروني <https://mahkamaty.com> تاريخ الإطلاع 2022/01/13 ، على الساعة 15:00 .

الفهرس

2	مقدمة:
5	المبحث الأول : التعرض خلال المرحلة الإدارية
5	المطلب الأول : أحكام التعرض على مطالب التحفيظ
5	الفقرة الأولى : كيفية تقديم مطلب التعرض
5	أولاً: من له الحق في التعرض
7	ثانياً: شكل التعرض والبيانات التي يجب أن يتضمنها
9	ثالثاً: الجهة المختصة بتلقي التعرضات
10	الفقرة الثانية : أنواع التعرضات وحالته
10	أولاً : أنواع التعرضات
11	ثانياً:حالات التعرض
12	الفقرة الثالثة : آجال التعرض ومصاريفه
12	أولاً: الأجل العادي للتعرض
13	ثانياً: الأجل الاستثنائي للتعرض
14	ثالثاً: مصاريف التعرض
15	المطلب الثاني : سلطات المحافظ العقاري بشأن التعرضات والآثار المترتبة عنها
15	الفقرة الأولى : قرارات قبول التعرض
15	أولاً: قبول التعرض
16	ثانياً: رفع التعرض من قبل طالب التحفيظ
17	الفقرة الثانية : إلغاء المحافظ للتعرض
17	أولاً : عدم إدلاء المتعرض بما يثبت تعرضه
18	ثانياً: عدم أداء المتعرض للرسوم القضائية وحقوق المرافعة
18	الفقرة الثالثة : رفض المحافظ للتعرض لعدم تقديمه في الأجل القانوني
19	الفقرة الرابعة : إمكانية المصالحة بين الأطراف
20	المبحث الثاني : مسطرة التعرض خلال المرحلة القضائية
21	المطلب الأول : التعرض خلال المرحلة القضائية

21	الفقرة الأولى : التعرض على التحفيظ في المرحلة الابتدائية
22	أولاً: دور القاضي المقرر في تحضير القضية
23	ثانياً: الجلسة وإصدار الحكم
25	الفقرة الثانية التعرض على مطلب التحفيظ في المرحلة الاستئنافية
25	أولاً: القواعد المتعلقة باستئناف الحكم القاضي بصحة التعرض أو رفضه ابتدائياً:
27	ثانياً: سير المسطرة خلال المرحلة الاستئنافية
29	ثالثاً : الجلسة وإصدار الحكم
30	الفقرة الثالثة: الطعن في القرار الاستئنافي الصادر في نزاع التعرض عن طريق النقض
30	أولاً : القواعد الشكلية للطعن أمام محكمة النقض
33	ثانياً: سير المسطرة أماما محكمة النقض في قضايا التحفيظ
34	ثالثاً: انعقاد الهيئة وقرارات محكمة النقض
35	المطلب الثاني: تنفيذ الأحكام الصادرة في قضايا التحفيظ العقاري و الإشكالات المرتبطة به
36	الفقرة الأولى : تنفيذ الأحكام الصادرة بشأن التعرضات
36	أولاً: تنفيذ الحكم الصادر لفائدة المتعرض
38	ثانياً: الحكم الصادر ضد المتعرض
39	الفقرة الثانية : بعض الإشكالات المثارة
39	أولاً: الصعوبات الواقعية
39	ثانياً: الصعوبات القانونية
40	خاتمة:
42	لائحة المراجع

