

ماستر الدراسات القانونية المدنية

الفوج الأول

مادة : التحفيظ العقاري والحقوق العينية

معرض تحت عنوان :

مؤسسة التعرض ودورها في حماية الحق العيني

تحت إشراف الدكتور :

خالد فكاني

من إنجاز الطلبة :

- ❖ محمد إدسعيد
- ❖ إبراهيم تنفيس
- ❖ هدى السخي
- ❖ حكشي فتح الزهر

السنة الجامعية :

2019/2018

لائحة المختصرات

• ظ.ت.ع	:	ظهير التحفيظ العقاري
• م.ح.ع	:	مدونة الحقوق العينية
• م.غ	:	المدينة غير مذكورة
• ط.غ	:	الطبعة غير مذكورة
• م.س	:	مرجع سابق
• ن.م	:	نفس المرجع
• غ.م	:	غير منشور
• ص	:	الصفحة
• ع	:	عدد
• ج	:	جزء

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية أساس التنمية الاجتماعية والاقتصادية في كل بلد ، فكلما كان الوعاء العقاري منظما وخاليا من المشاكل والمنازعات ، كلما ساعد على تحقيق الأهداف والوظائف ذات الصلة به .

وفي ظل تعدد الأنظمة العقارية في التشريع المغربي يبقى العقار المحفظ من أهم الأنظمة التي لها نسبة أكثر في الاستثمار الاقتصادي نظرا لما يُضفي على الملكية العقارية من وضع أكثر ثباتا واستقرارا، ويخلق نوعا من الثقة في نفوس المتعاملين بشأنه . فتحفيظ العقار وتأسيس رسم عقاري خاص به يجعله ذا مناعة قوية ومحصن من أي تأثير أو مزاعم أو ادعاءات ، وتتم عملية التحفيظ بعد المرور بعدة مراحل وإجراءات مسطرية ينتج عنها في الأخير إنشاء رسم عقاري نهائي غير قابل للطعن .

ولا شك أن الصفة النهائية لقرار التحفيظ والأثر التطهيري المترتب عنه يجعلان مثل هذا القرار ينطوي على خطورة بالغة تحقق بحقوق الغير. فكان لزاما أن تحاط مسطرة التحفيظ بضمانات كافية ، كفيلة بحماية هذه الحقوق خاصة وأن مطلب التحفيظ مجرد تعبير عن إرادة منفردة هي الإرادة الحرة لطالب التحفيظ ، وهو ما قد يفتح الباب بمصراعيه أمام السطو والاستيلاء على الممتلكات العقارية للغير في ظل نظام يعطي للتحفيظ حجية مطلقة¹.

وهكذا ومن أجل تبرير هذه الحجية المطلقة لعملية التحفيظ فقد أحاط المشرع العقاري مسطرة التحفيظ بعملية إشهار واسعة من بدايتها إلى نهايتها غايتها إطلاع العموم على مسلسل تحفيظ الملك موضوع التحفيظ وفتح الباب أمام الغير الممكن أن تتعرض حقوقه للضياع من جراء التحفيظ التدخل عن طريق مسطرة التعرض .

لذلك يعتبر التعرض ميزة من مميزات نظام التحفيظ العقاري ووسيلة من وسائل تطبيق مبدأ التطهير المسبق للحقوق المزمع تحفيظها أو تقييدها ، وهي الوسيلة العملية للوقوف في وجه التحايل والتزاي على حق الملكية العقارية من طرف بعض سيئ النية² .

¹ - فاطمة الحروف " حجية القيد بالسجل العقاري " رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص ، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والاجتماعية ، جامعة محمد الخامس ، الرباط، السنة الجامعية 1993-1994 ، ص 51

² - محمد خيرى " قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي " مطبعة المعارف الجديدة ، الرباط ، ط 5 ، 2009 ، ص 189

وقد نظم المشرع المغربي مؤسسة التعرض على مطلب التحفيظ بمقتضى ظهير 12 غشت 1913 والمعدل بمقتضى القانون 14.07 وخصص له الفرع الرابع من الباب الثاني للقسم الأول من الفصول 24 إلى 51 من ظ.ت.ع وكذا بمقتضى القرار الوزاري الصادر في 3 يونيو 1915 الذي يقرر تفاصيل تطبيق النظام العقاري للتحفيظ .

فإلى أي حد استطاع المشرع توفير الحماية اللازمة لأصحاب الحقوق العينية من خلال آلية التعرض ؟ وهل وُفق المشرع في تعزيز هذه الحماية انطلاقا من الوسائل التي قررها لمسطرة التعرض؟

انطلاقا من هذه الإشكاليات سنحاول تناول مسطرة التعرض في بعدها الحمائي من خلال التصميم التالي :

المبحث الأول : الأحكام الخاصة بمؤسسة التعرض ونطاقه

المبحث الثاني : التعرض ومبررات نهائية الرسم العقاري

المبحث الأول : الأحكام الخاصة بمؤسسة التعرض ونطاقه

يعتبر التعرض على مسطرة التحفيظ العقاري من بين أبرز المفاهيم القانونية التي انبنى عليها ظ ت ع منذ لحظة وضعه إلى حد الآن، و يرجع ذلك بالأساس إلى اعتباره ميزة من ميزات النهج العقاري الذي يأخذ به المشرع المغربي في إطار منظومة عقارية تعتمد مرجعيتها على نظام الشهر العيني، الذي يمر بمجموعة من المراحل، بدءا بمطلب التحفيظ وانتهاء بتأسيس رسم عقاري ذو قوة ثبوتية مطلقة يعتبر المنطلق الوحيد لكل الحقوق العينية، و نظرا لخطورة الأمر و ما يترتب عن ذلك من نتائج أفرد المشرع إمكانية التعرض على مطلب التحفيظ حماية للحقوق فارضا أحكاما خاصة لهذه المؤسسة (المطلب الأول) ومحددا نطاقها (المطلب الثاني).

المطلب الأول : أحكام التعرض

جاء ظهير التحفيظ العقاري بقاعدة أساسية تتمثل في قاعدة التطهير التي تجعل من الرسم العقاري المنطلق الوحيد لكل الحقوق، ولا يجوز الطعن فيه، و لما كانت مرحلة ما قبل اتخاذ قرار التحفيظ مرحلة غير يقينية و تجعل السندات المدعمة لمطلب التحفيظ بداية حجة فإنه يبقى من حق كل من ادعى بأن مطلب التحفيظ الذي تقدم به غيره سيؤدي إلى المساس بمصالحه أن يتقدم بتعرض على هذا المطلب (المطلب الأول) وفق تنظيم خاص خاص (المطلب الثاني) .

الفقرة الأولى : مفهوم التعرض و قواعده الشكلية

فرضت أهمية مؤسسة التعرض في ميدان التحفيظ العقاري أن يضع لها الفقه تعريفا اختلف حسب الرؤى (أولا) وقد سطر المشرع قواعد شكلية تجسد الدور الحمائي الذي تلعبه مؤسسة التعرض في حفظ الحقوق المرتبطة بعقار في طور التحفيظ (ثانيا) .

أولا : مفهوم التعرض

يعرف التعرض بأنه : ادعاء يتقدم به أحد من الغير ضد طالب التحفيظ بمقتضاه ينازع المتعرض في أصل حق ملكية طالب التحفيظ أو في مدى هذا الحق أو في الحدود، أو يطالب بحق عيني مترتب له على هذا العقد و ينكره عليه طالب التحفيظ الذي لم يشر إليه في مطلبه³ .

³ - مأمون الكزبري " التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية" ج. 1 ، مطبعة النجاح الجديدة ، الدار البيضاء، ط 2، 1988 ص 18

كما عرّف بأنه وسيلة قانونية يمارسها الغير للحيلولة دون إتمام إجراءات التحفيظ و ذلك خلال الآجال القانونية المقررة، و يهدف التعرض بهذا المعنى إلى توقيف إجراءات التحفيظ من طرف المحافظ و عدم الاستمرار فيها إلى أن يُرفع التعرض و يوضع حد للنزاع عن طريق المحكمة أو إبرام صلح بين الأطراف⁴.

أيضا يعرف بأنه وسيلة قانونية حولها المشرع لكل من يرى حقه مهدد بمسطرة التحفيظ من أجل التدخل فيها و إظهار هذا الحق و الدفاع عنه للحيلولة دون تأسيس أي رسم عقاري يظهر العقار و يمنع من أي مطالبة لاحقة⁵.

ويعتبر التعرض بتعبير فقهي آخر ادعاء يتقدم به أحد من الغير ضد طالب التحفيظ بمقتضاه ينازع المتعرض في أصل حق ملكية طالب التحفيظ، أو في مدى هذا الحق، أو في حدود العقار المطلوب تحفيظه، أو يطالب بحق عيني مترتب له على هذا العقار و ينكره عليه طالب التحفيظ الذي لم يشر إليه في مطلبه...⁶.

فالتعرض بهذا المعنى و انطلاقا مما سبق هو بمثابة إجراء يرمي إلى المطالبة بحق عيني قابل للتقييد بالرسم العقاري خول المشرع هذه الإمكانية لكل من تضرر من مسطرة التحفيظ التدخل عن طريقه من اجل المطالبة كما سبق القول بالعقار او جزء منه او حق عيني عليه يمكن ممارسته منذ تقديم مطلب التحفيظ أو أثناء التحديد الإداري , و تضمينه في محضر التحديد الذي يشرف عليه السيد المحافظ العقاري⁷.

⁴ - إدريس الفاخوري " نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07 " مطبعة المعارف الجديدة ، الدار البيضاء، ط 2016 ص 17

⁵ - محمد نعناني " إرشاد الساري إلى أصول التحفيظ العقاري " مطبعة الأحمديّة، سطات، ط 2018 ص 73

⁶ - عبد الكريم شهبون " الشافي في شرح قانون التحفيظ العقاري الجديد رقم 14.07 " مطبعة الرشاد، سطات، ط.غ، ص 83

⁷ - جاء في دليل المحافظة العقارية : Dès l'enrôlement de la réquisition et jusqu'à deux mois après la publication au bulletin officiel de l'avis de clôture du bornage(sauf exception prévue par l'article 25) , toute personne peut intervenir en la procédure, par opposition :

1-en cas de contestation sur l'existence ou l'étendue du droit de propriété du requérant ou sur les limites de l'immeuble

2-en cas de prétention sur l'exercice d'un droit réel susceptible de figurer sur le titre à établir

-Ces oppositions sont faites par voie de déclarations orales reçues soit à la conservation foncière soit au Tribunal de 1^{ère} instance, soit dans les bureaux du Caid ou adressées par écrit aux dites autorités, elles sont immédiatement dirigées vers la conservation foncière .

Les oppositions et revendications faites doivent contenir l'énonciation des droits, titres et pièces sur lesquels la demande est appuyée et être accompagnées de tous documents invoqués ou de toutes justifications utiles dans les conditions fixées par l'article 26 du Dahir de 1913 .

ثانياً:شكليات التعرض

يتم تقديم التعرض بتصريح كتابي يتخذ شكل طلب مباشر يودع لدى المحافظة العقارية مقابل وصل يتضمن تاريخ الإيداع.

كما يمكن تقديم التعرض بتصريح شفوي يتلقاه مباشرة المحافظ على الأملاك العقارية في مقر إدارته، أو المهندس الطبوغرافي المنتدب عند القيام بعملية التحديد، و تضمن التصريحات الشفوية بحضور المتعرض في محضر يحرر في نسختين تسلم إليه إحداها لإثبات تعرضه.

و سواء تم التعرض بتصريح كتابي أو شفوي فإنه باطلاعنا على ظهير التحفيظ العقاري وجدنا أن المشرع أوجب تضمين التعرض مجموعة من البيانات الضرورية يتم تضمينها في وثيقة التعرض ضمناً لممارسته وفق ما شرع له ، و يتعلق الأمر با :

الإسم الكامل للمتعرض و هويته : غالبا ما يطلب من المتعرض التعريف بنفسه ، باسمه الشخصي و العائلي و اسم والده و جده من أبيه زيادة في التثبيت و الاحتياط، لاسيما إذا تعلق الأمر بالتعرضات التي يتلقاها المهندس المنتدب يوم التحديد في البوادي و القرى، وفي بعض الأحيان قد يضاف اسم والدته و جده من أمه و يضاف إلى ذلك رقم بطاقة تعريفه الوطنية و تاريخ و مكان ازدياده و كل ما من شأنه أن يعرف به.

الحالة المدنية للمتعرض و جنسيته : لتثبيت صحة المعلومات المتعلقة بالمتعرض على غرار البيانات التي يُطلب من طالب التحفيظ الإدلاء بها و التي سبقت الإشارة إليها.

عنوان المتعرض الحقيقي أو المختار : فإن كان له موطن أو محل إقامة في الدائرة الترابية للمحافظة العقارية و جب الإدلاء به ، أو تعيين موطن مختار تتم المخابرة فيه بشأن جميع الإجراءات المتعلقة بالتعرض و سير الدعوى أمام المحكمة بعد إحالته عليها.

إسم الملك المتعرض عليه ورقم مطلب تحفيظه : و تتجلى أهمية هذا البيان في تعيين العقار المتعرض عليه بشكل دقيق بالنظر إلى الوظيفة التعريفية التي يؤديها إسم الملك و رقم المطلب الذي يصبح عنواناً للعقار في طور التحفيظ .

طبيعة ومدى الحق موضوع النزاع : ببيان الحق المطالب به على النحو المفصل في الفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري، و الذي يتردد بين المنازعة في وجود حق ملكية طلب التحفيظ أو مداه أو بشأن حدود العقار أو الادعاء باستحقاق حق عيني غير قابل للتقييد بالرسم

العقاري الذي سيقع تأسيسه أو المنازعة في حق وقع الإعلان عنه في إطار مسطرة الإيداع طبقاً للفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري.

بيان السندات و الوثائق المدعمة للطلب : و التي يستند إليها المتعرض في تعرضه و ينوي استعمالها في الدفاع عن حقه العيني كرسوم الإرث أو التركة أو المقاسمة أو المخارجه أو الشراء أو الهبة أو التنزيل أو الصدقة أو الحيازة و التصرف أو غير ذلك من الرسوم و السندات التي يتمسك بها و يرى أنها تدعم طلبه .

أداء الرسوم القضائية و حقوق المرافعة أو الإدلاء بما يفيد الحصول على المساعدة القضائية : وذلك داخل أجل الشهر الموالي لانتهاج أجل التعرض و إلا كان تعرضه معرضاً للإلغاء و الجزاء نفسه يترتب على عدم الإدلاء بالوثائق المدعمة للتعرض المشار إليها في البيان السابق طبقاً للفصل 32 من ظ ت ع و يعتبر هذا الأداء ذو أهمية بالغة حيث من خلاله يمكن التأكد من مدى جدية طلب صاحب التعرض في حماية الحق العيني المراد طلبه من عدمه .

هذا و تجدر الإشارة إلى أن الرسوم القضائية و حقوق المرافعة تؤدي عن كل واحد من التعرضات و لو تعلق الأمر بتوجيهها ضد مطلب واحد، و تستخلص من قبل المحافظة العقارية لفائدة كتابة ضبط المحكمة الابتدائية المختصة بالبت في التعرض.

غير أن التعرضات المتبادلة بين مطلبين للتحفيظ الناتجة عن تداخل بينهما لا تؤدي عنها الرسوم القضائية و لا حقوق المرافعة طبقاً للفقرة الثالثة من الفصل 32 من ظهير التحفيظ العقاري.⁸

الفقرة الثانية :أنواع التعرض

و تتنوع صور التعرض سواء تم داخل الأجل العادي أو الاستثنائي، يتخذ أشكالاً متعددة تختلف بحسب الزاوية التي ينظر منها إليه، وجدنا العديد من التقسيمات في المراجع و نحن بصدد البحث عن صور التعرض إلا أننا ارتأينا اعتماد التقسيم الآتي بيانه للإحاطة بجميع أنواع التعرض و معرفتها بشكل دقيق و المتمثل في التعرض المباشر و الغير المباشر

⁸ - محمد نعناني ، م.س ، ص 78

أولاً : التعرض المباشر

هو الذي يواجه فيه المتعرض طالب التحفيظ بشكل مباشر دون أن يكون له علاقة سابقة

بينهما فنجد :

التعرض الفردي : حيث يكون طالب التحفيظ في مواجهة متعرض واحد على كل العقار

أو جزء منه.

التعرض الجماعي : حيث يكون طالب التحفيظ في مواجهة مجموعة من المتعرضين

يتقدمون باعتبارهم مالكين على الشياخ للمطالبة بحقوقهم أو أنصبتهم.

التعرض المتعدد : حيث يكون طالب التحفيظ في مواجهة عدد من المتعرضين لكل منهم

مزاعمه الخاصة .

ثانياً : التعرض الغير مباشر

التعرض التبادلي : يكون هناك مطلبان لتحفيظ عقارين متجاورين و يتبين بأنها متداخلان

في بعض الأجزاء مما يترتب عنه أن يتخذ كل طرف وضعية طالب تحفيظ و متعرض في أن

واحد⁹.

و يشترط في التعرض المتبادل أن تتداخل المطالب فيما بينها إن وقع قبولها من السيد

المحافظ على الأملاك العقارية¹⁰.

هذا ما جاء في قرار للمجلس الأعلى " لكن ردا على الوسيلة فانه فضلا عن أن الطاعن

لم يبين فيها الدفوع التي أثارها و لم يجب عنها القرار فمن جهة فإن اعتبار وجود تعرض

متبادل بين مطلبه و مطلب الغير لا يتأتى من مجرد قول المطلوبين المتدخلين في الدعوى و

إنما العبرة في ذلك إنما هي بصدور قرار من المحافظ في شكل تقييد يفيد تداخل الملكين أدى

إلى تعرض متبادل بين مطلبيهما و هو ما لا يستفاد من مستندات الملف " ¹¹

⁹ - محمد نعناني ، م.س ، ص81

¹⁰ - عمر أزوكار "الدليل العلمي للعقار في طور التحفيظ " التحفيظ العقاري في ضوء التشريع العقاري وقضاء محكمة النقض، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2014، ص 117

¹¹ - قرار المجلس الأعلى عدد 3816 المؤرخ في 2007-11-21 ملف مدني عدد 1-939 \1-2006

المطلب الثاني : نطاق التعرض

يكتسي الرسم العقاري قوة ثبوتية مطلقة باعتباره المنطلق الوحيد لكل الحقوق العينية، حيث لا يعتبر الحق العيني موجودا إلا بتقييده وتضمينه في الرسم العقاري، وبالتالي فرغبة المشرع في حماية حقوق الأغيار دفعته إلى التوسيع في نطاق التعرض سواء من حيث الأشخاص (الفقرة الأولى) أو من حيث الحقوق (الفقرة الثانية)، كي يتمكن كل شخص يدعي ملكية حق ما من التدخل في مسطرة التحفيظ.

الفقرة الأولى : نطاق التعرض من حيث الأشخاص

ينص الفصل 24 من القانون 07/14 المغيّر و المتمّم لمقتضيات ظهير التحفيظ العقاري الصادر في 12 غشت 1913 على أنه : " يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ..."

انطلاقا من هذا الفصل يتضح أن المشرع المغربي لم يضع أي قيد شخصي في مواجهة الأشخاص الذين يحق لهم ممارسة التعرض، حيث فتح الباب لكل شخص ذاتي أو معنوي رأى أن حقوقه ستضيع جراء عملية التحفيظ ليتخذ صفة متعرض، وذلك باستعماله لعبارة "يمكن لكل شخص"

و بالرجوع إلى الفقرة الثانية من نفس الفصل نجد أن المشرع ربط نطاق التعرض بمعياري موضوعي عندما قيد محل التعرض وموضوعه في حقوق معينة.

وعليه فإنه يحق للأشخاص الآتي ذكرهم حق التعرض على مطلب التحفيظ:

• المنازع في وجود حق الملكية لطالب لتحفيظ أو في مدى هذا الحق أو بشأن حدود العقار.

• المدعي باستحقاق حق عيني قابل للتقييد بالرسم العقاري الذي سيقع تأسيسه.

• المنازع في حق وقع الإعلان عنه طبقا للفصل 84 من هذا القانون.¹²

وهؤلاء ممن ذكر يمارسون التعرض إما شخصيا أو بواسطة من ينوب عنهم¹³. فبالرجوع

إلى مقتضيات الفصل 26 من ظ.ت.ع كما تم نسخه وتعويضه بالقانون رقم 07/14

¹² - التعرض على الإيداع يعتبر مستجدا أتى به المشرع بمقتضى القانون 07-14 وذلك من خلال الفصل 24
¹³ - مصطفى مغاري، التعرضات الاستثنائية على مطلب التحفيظ، بحث لنيل دبلوم الماستر في قانون المنازعات، جامعة مولاي اسماعيل، كلية العلوم القانونية والاجتماعية والاقتصادية، مكناس، السنة الجامعية 2012-2013، ص 14

فإنه في جميع الأحوال يمكن التدخل في المسطرة عن طريق التعرض باسم المحجرين والغائبين والمفقودين والغير الحاضرين وذلك من طرف الأوصياء والممثلين الشرعيين ووكيل الملك والقاضي المكلف بشؤون القاصرين والقيم عن أموال الغائبين والمفقودين شريطة تقديم إثبات الهوية مع الإدلاء بالوثائق المقررة في الفصل 25 من القانون المذكور.

هذا ويمكن أن تنسحب صفة المتعرض على طالب التحفيظ، كما لو نازع أحد المالكين على الشياح في مقدار حصته المشاعة على العقار الذي تجري بشأنه مسطرة التحفيظ، أو في حاله التعرض المتبادل، إذ يعتبر المطلب اللاحق في التاريخ بمثابة تعرض على المطلب السابق، ولا يحمل كل طرف صفة طالب تحفيظ ومتعرض في آن واحد.¹⁴

والتعرض ليس حصرا على الأشخاص الطبيعيين، بل يمكن ممارسته حتى من طرف الأشخاص المعنويين، فالدولة لها حق التعرض على كل مطلب تحفيظ يمس بأحد الأملاك الخاصة بها، حيث جاء في قرار صادر عن محكمة النقض¹⁵ أنه : " إذا ثبت أن المدعى فيه المراد تحفيظه تكسوه أشجار طبيعية، فإن ذلك يشكل قرينة على تملك الدولة، عملا بمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل الأول مكرر "ج" من ظهير 1917/10/10 ، ولا يمكن إثبات عكسها برسم شراء طالب التحفيظ وحياسة المدعى فيه".

كما أن ممارسة إجراء التعرض قد يقع أيضا من طرف المؤسسات العمومية وشبه العمومية ووزارة الأوقاف و الشؤون الإسلامية والجماعات المحلية وكذا الجماعات السلالية، حيث جاء في قرارات المجلس الأعلى¹⁶ ما يلي : " أن نظر محكمة التحفيظ يقتصر على البث في الحق المدعى به من قبل المتعرض ومحتواه ومداه باعتبار المتعرض مدعيا يقع عليه عبء الإثبات، ومادام أن طالب التحفيظ قدم المطلب في تاريخ سابق عن قيام الجماعة السلالية بإجراءات مسطرة التحديد الإداري للملك المتنازع بشأنه، فإن هذه الأخيرة بصفتها متعرضة

¹⁴- يوسف المخزري، حماية الحقوق الواردة على العقار في طور التحفيظ، مطبعة المعارف، الجديدة، الطبعة الأولى، 2016، ص342 وما بعدها

¹⁵- القرار رقم 4 الصادر بتاريخ 8-1-2013 الملف المدني عدد 20/2/1-1-1128 منشور بمجلة ملفات عقارية العدد 3 السنة 2013، مطبعة الأمنية، الرباط، ص 75 وما بعدها

¹⁶- تجدر الإشارة أن اسم "المجلس الأعلى" قد تغير بموجب القانون ليصبح "محكمة النقض" وذلك في جميع النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل بالمملكة

يقع عليها عبء إثبات ما تدعيه من حقوق في العقار المطلوب تحفيظه بالحجة القوية حتى يمكن آنذاك مقارنة هذه الحجج أو تطبيقها على أرض الواقع...¹⁷

وجدير بالذكر أن التعرض ما دام يعتبر دعوى تقام في وجه طالب التحفيظ أو المستفيد من الإيداع طبقا للفصل 84 من هذا القانون، فينبغي أن يصدر ممن تتوفر فيه شروط الدعوى من صفة وأهلية ومصحة.

يتضح لنا من خلال ما سبق أن المشرع قد وسع من دائرة الأشخاص الذين يمكنهم تقديم تعرض ضد مسطرة التحفيظ متوخيا من ذلك تحقيق الملكية بشكل أكثر دقة، ومنح الفرصة لكل من يدعي ملكية حق في العقار لإبداء تعرضه على مسطرة تحفيظ ذلك الملك، وهو ما يشكل ضمانا حقيقية لحماية الملكية، وتأسيس رسوم عقارية على أسس متينة وبيانات صحيحة.

الفقرة الثانية: نطاق التعرض من حيث الحقوق

لقد أجاز المشرع التعرض على مطلب التحفيظ العقاري لأصحاب الحقوق العينية على العقار دون أصحاب الحقوق الشخصية، وبالرجوع إلى الفصل 24 من ظ.ت.ع نجد أن المشرع المغربي حدد الحقوق التي يمكن التعرض عليها حيث ينص على إمكانية التعرض على حق الملكية في كنهه، أو مداه، أو حدوده (أولا) ، أو بادعاء حق من الحقوق العينية القابلة للتقييد (ثانيا) أو على مسطرة الإيداع طبقا للفصل 84 من ظ.ت.ع (ثالثا).

أولا: حالة المنازعة في حق الملكية أو في مداه أو في حدوده

1- المنازعة في وجود حق الملكية

الشخص الذي ينازع طالب التحفيظ في حق الملكية سواء كانت هذه المنازعة كلية بموجبها يدعي المتعرض ملكيته لكافة العقار محل المطلب - التعرض الكلي¹⁸ - أو منازعة جزئية ينحصر نطاقها في جزء معين من العقار - التعرض الجزئي¹⁹ -، وقد أوجب الفصل 20 من ظ.ت.ع المعدل بالقانون رقم 14,07 على المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب وضع الأنصاب لتحديد المحيط الذي عينه طالب التحفيظ أو لضبط

¹⁷ - قرار عدد 1129 صادر بتاريخ 2011/03/15 ملف مدني عدد 2009/1/1/4590 غ.م

¹⁸ - جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي : " لكن، ردا على الوسيلة أعلاه، فإنه يتجلى من صك التعرض وتقرير الحضور أن الطاعن تعرض على كافة الملك... وبذلك فالطاعن سواء في تعرضه أو في مذكرة أسباب التعرض لم يطالب لا بحق المرور ولا بحق السقي ولذلك فإن القرار حين علل بما أشير إليه في الوسيلة أعلاه يكون مغللا تعليلا كافيا... "

قرار محكمة النقض عدد 55 المؤرخ في : 4-1-2006 ملف مدني عدد 1-1-2003 غ.م

¹⁹ - محمد خير، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، طبعة 2018، ص 235

القطع المشمولة به، والتي تكون محل تعرضات من طرف الغير وأن يضع تصميمًا موجزا يسمى التصميم المؤقت للتحديد.

وقد نص الفصل 25 على أنه إذا كان التعرض جزئيا ولم يتم تحديده بكيفية صحيحة أثناء إجراء عملية التحديد فإن هذه العملية تباشر على نفقة المتعرض، وإذا تعذر تحديد الجزء محل النزاع، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يحيل ملف المطلب على المحكمة المختصة (المحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها العقار محل المطلب)²⁰، ويمكن للقاضي المقرر الذي أحيل عليه الملف أن ينجز هذا التحديد طبقا لمقتضيات الفصل 34 من هذا القانون.

ومن أمثلة النزاع في وجود حق ملكية طالب التحفيظ؛ كأن يكون العقار المطلوب تحفيظه جاريا في الواقع بملكية شخص غير طالب التحفيظ، فقد يحصل مثلا أن يتقدم حائز عقار بطلب تحفيظ هذا العقار باسمه، في حين أن العقار المطلوب تحفيظه هو في الحقيقة جار بملكية شخص آخر، فالمالك الحقيقي إذ يبلغه أمر التحفيظ الذي تقدم به الحائز يستطيع أن يتعرض على هذا المطلب ليصون ملكيته، ويحول دون اكتساب الحائز هذه الملكية بلا وجه ولا حق.

2: حالة النزاع بشأن مدى حق الملكية

كما لو كان العقار المطلوب تحفيظه مملوكا على الشياخ و طالب أحد الملاك تحفيظ العقار المشترك بنسبة تفوق وتتجاوز حصته الحقيقية، حيث قد يكون طالب التحفيظ ادعى لنفسه نصيبا أكبر من نصيبه، فيحق لشريكه رفع تعرض يطالب فيه بتصحيح نصيب طالب التحفيظ بهذا الملك، ويسمى هذا التعرض بالتعرض على حقوق مشاعة.²¹

3: النزاع بشأن الحدود

في هذه الحالة فإن المتعرض لا يهدف من خلال تعرضه إلى المنازعة في حق الملكية، وإنما يهدف إلى تعديل حدود عقار طالب التحفيظ الذي قد يكون مطلبه شاملا

²⁰ - الفقرة الأخيرة من الفصل 32 من ظ.ت.ع

²¹ - جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: " لكن، حيث إنه لما ثبت لمحكمة الموضوع أن للمتعرض حقوق مشاعة في العقار المراد تحفيظه إقتضرت على مناقشة هذه الحقوق المنجزة للمتعرض بالإرث من والده وذلك فإن القرار المطعون فيه القاضي بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بصحة التعرض المنصب على تلك الحقوق المشاعة حسب ما دون في صك التعرض . يكون معللا ومرتكزا على أساس قانوني، والوسيلة بالتالي غير جديرة بالإعتبار."

قرار محكمة النقض عدد 1094 المؤرخ في : 9-03-2010 ملف مدني عدد 1-3365-1-2008 غ.م

جزءاً من عقار المتعرض،²² كما لو كان طالب التحفيظ قد تجاوز على حدود أرض جاره وضم جزءاً من هذه الأرض إلى أرضه وأدخل هذا الجزء في حدود العقار موضوع مطلب التحفيظ، حيث يحق لصاحب الأرض المتجاوز عليها التعرض ليحول دون هذا التجاوز ويرد العقار المطلوب تحفيظه إلى حدوده الأصلية،²³ حيث يطالب المتعرض بإجراء تحديد تكميلي لتعديل الحدود.

وقد أثبت الواقع العملي أن هذا النوع من التعرضات يشكل نسبة مهمة من المنازعات التي تقدم ضد مطالب التحفيظ، وأن حلها يصعب أحياناً لكون المساحات المبيّنة في حجج الأطراف تكون على وجه التقريب، أو تكون بوحدات قياس عرفية (كزريعة قمح أو شعير).

وعليه فإنه يستحسن في حالة التعرضات المقامة من الجوار أن تقوم المحكمة ببحث بعين المكان للتأكد من الحيّزة والوقوف على العناصر الدالة عليها في حالة وجودها والاستماع إلى الشهود خاصة من جيران الملك للتأكد من حدود عقار كل طرف.

ثانياً: حالة الإدعاء بحق من الحقوق العينية القابلة للتقييد²⁴

في هذه الحالة فإن المتعرض يدعي على طالب التحفيظ حقاً من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية²⁵ الذي تجاهله طالب التحفيظ وتقدم بمطلبه دون أن يشير إلى هذا الحق الذي يثقل العقار، حيث يكون لصاحب الحق العيني التعرض لصيانة حقه والحصول على تقييده في الرسم العقاري كصاحب حق ارتفاق، أو صاحب حق كراء طويل الأمد، وغيرها من الحقوق العينية الواردة على سبيل الحصر في المادتين 9 و 10 من مدونة الحقوق العينية.

²² - قرار صادر عن المجلس الأعلى (محكمة النقض حالياً) عدد 7290 ، بتاريخ 1-12-1998 في الملف المدني رقم 5141-1-1-97 غ.م

²³ - مأمون الكزبري م.س، ص 48

²⁴ - جاء في قرار للمجلس الأعلى (محكمة النقض حالياً) "لا يقبل التدخل أمام محكمة التحفيظ للمطالبة بحق عيني على عقار في طور التحفيظ إلا في شكل تعرض يقدم أمام المحافظ على الأملاك العقارية الذي يحيله على المحكمة للبت فيه طبق الفصول 24 و 29 من ظهير 12-8-1913 المنظم لمسطرة التحفيظ"

قرار صادر بتاريخ 4-1-00 تحت عدد 12 في الملف عدد 99-423 غ.م

²⁵ - جاء في حكم رقم 111 الصادر عن المحكمة الابتدائية بالراشيدية بتاريخ 10-01-2005 في الملف رقم 05-04-63، غ.م، أنه : "... تقيم تعرضاً على حقوق عينية ترتبت على هذا الملك المدعو السلامة..."

1 - حق الارتفاق

يعتبر حق الارتفاق من قبيل ملك المنفعة، وهي منفعة بين عقارين، تابعة لهما على الدوام مهما انتقلت ملكيتهما، ومالك هذه المنفعة هو مالك العقار المنتفع، ومن هنا تتجلى عينية هذا الحق، ويعبر عنها بالمنفعة الناقصة من ملكية العقار المرتفق به لمصلحة العقار المرتفق على الدوام.²⁶

ويحق لصاحب حق الارتفاق أن يمارس التعرض بالاستناد على هذا الحق العيني متى تحققت موجباته، وفي هذا الإطار صدر قرار عن المجلس الأعلى (محكمة النقض حالياً) أنه " مادام المتعرض لم يدع اختصاصه بالطريق بل بحق ارتفاق المرور إلى ملكه كباقي سكان القرية المعتبر هذا الطريق مسلكهم الوحيد إلى أملاكهم ومساكنهم، فإن الحكم الصادر في مواجهة طالب التحفيظ بإزالة الضرر وفتح الطريق العمومي يعتبر حجة فيما تضمنه من وقائع الفصل 84 من ق.ل.ع، وهو يعطي للمستفيد منه الحق في التعرض على مطلب التحفيظ".

ويعتبر حق المرور من أهم أنواع حق الارتفاق التي تثار النزاعات بشأنها بمناسبة إيداع مطلب التحفيظ، والذي يتمثل في عدة أنواع، أهمها نوعان حسبما يتبين من الملفات المعروضة أمام القضاء، يكون الأول في الحالة التي يتبين فيها أن حق المرور المطالب به هو عبارة عن ممر كان قديماً غير أن طالب التحفيظ يحاول بمطلبه إزالته كلياً أو تضييقه، أما النوع الثاني فيكون عندما يتبين أن الممر المطالب به لا يعدو أن يكون حديثاً وأن المتعرض يدعي محاصرة عقاره لكونه لا منفذ له إلى الطريق العمومي، أو أن له منفذاً لا يكفي لاستغلاله.

ففي النوع الأول فالعمل عند - إنكار طالب التحفيظ - يستوجب الوقوف على عين العقار لتطبيق الحجج ومعاينة محل النزاع والاستماع إلى شهود الطرفين هناك.

أما في النوع الثاني فالقاضي يسأل المتعرض عن مدى استعداده لأداء التعويض المناسب لطالب التحفيظ صاحب العقار المرتفق به، فإذا أبدى استعداده لذلك وقف القاضي على عين العقار بمساعدة مهندس مساح، والذي تنحصر مهمته في الإفادة بما إذا كانت

²⁶ - عمر أزوكار، التحفيظ العقاري في ضوء التشريع العقاري وقضاء محكمة النقض، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2014، ص 150

هناك محاصرة فعلا أم لا، ثم رسم ممر في المكان الذي لا يسبب للأرض المرتفق بها إلا أقل ضرر، وعلى المحافظ أن يحدد التعويض المناسب الذي يكون على المتعرض أن يؤديه، وإذا لم يبدي المتعرض استعداده لأداء التعويض فعلى القاضي أن يحرر محضرا بذلك.²⁷

2 - حق الكراء الطويل الأمد

يعتبر هذا الحق من الحقوق العينية القابلة للتقييد، وتمكن المكثري من منفعة العقار لمدة تفوق عشر سنوات ولا تقل عن أربعين سنة وتنقضي بانقضائها،²⁸ ولقد كانت المدة قبل التعديل ثمانية عشر سنة وأقل من تسعة وتسعين سنة .

ويعتبر حق الكراء الطويل الأمد من الحقوق القابلة للإشهار في الرسم العقاري، وبهذا الوصف، يمكن أن يكون موضوعا للتعرض على مطلب التحفيظ، وهذا ما أكدت عليه محكمة النقض في قرارها الذي جاء فيه " لكن حيث أن الكراء الطويل الأمد باعتباره حقا عينيا يرد على العقار عملا بالفصل 87 من ظهير 15/6/2 المطبق على العقار المحفظ، فهو يخضع للتسجيل بالرسم العقاري..."²⁹

ثالثا: حالة المنازعة في حق وقع الإعلان عنه طبقا للفصل 84 من هذا القانون

بموجب الفصل 84 من ظ.ت.ع المعدل و المتمم بمقتضى القانون 07/14 إذا نشأ على عقار في طور التحفيظ حق خاضع للإشهار أمكن لصاحبه، من أجل ترتيبه والتمسك به في مواجهة الغير أن يضع بالمحافظة العقارية الوثائق اللازمة لذلك ويقيد هذا الإيداع بسجل التعرضات، وعند التحفيظ يقيد الحق المذكور بالرسم العقاري في الرتبة التي عينت له إذا سمحت إجراءات المسطرة بذلك.

يلاحظ أن المشرع قد عمل بمقتضى القانون 07-14 على توسيع إمكانية التعرض وتعدد حالاته فتمت إضافة إمكانية المنازعة في حق تم إيداعه طبقا لمقتضيات الفصل 84 السالف الذكر، بعدما كان بإمكان الشخص التدخل عن طريق تقنية التعرض في حالتين فقط، ولم يكن بالإمكان التعرض على الإيداعات، كما أنه في السابق لم يكن المستفيد من الإيداع يعتبر طرفا

²⁷ - علي الهلالي ، البت القضائي في التعرضات على مساطر التحفيظ ، سلسلة دفاتر محكمة النقض، عدد 21 ، 2015 ، ص 144 وما بعدها
²⁸ - راجع الفقرة الأخيرة من المادة 121 من م.ح.ع
²⁹ - قرار محكمة النقض رقم 2180 المؤرخ في 2008/06/04، ملف مدني عدد 2006/2/1/3043 غ.م

من أطراف دعوى التعرض لكونه لا يكتسب لا صفة طالب تحفيظ ولا صفة المتعرض،³⁰ فالمحكمة كانت تبث في النزاع القائم بين هذين الأخيرين فقط دون أخذ بعين الاعتبار لطلبات ودفعات المودع ولا إمكانية البث في مدى صحة الإيداع.

كما كانت جميع التعرضات توجه فقط ضد طالب التحفيظ حتى وإن كانت تتعلق بحق وقع إيداعه طبقا لمقتضيات الفصل 84 من هذا القانون ويبقى المستفيد من هذا الحق في منأى عن التعرض وعن الدعوى ليبقى مصيره معلقا بمصير طالب التحفيظ ولمن سيؤول إليه النزاع أمام المحكمة.

بعد التعديل أصبحت تعرض على المحافظ العقاري عدة حالات إما تعرضات ضد طالب التحفيظ فقط أو تعرضات ضد حقوق وقع الإعلان عنها طبقا للفصل 84 من ظ.ت.ع أو هما معا³¹، حيث أصبح ممكنا أن نتصور دعوى التحفيظ فيها طرفان مدعى عليهما لأسباب مختلفة كل منهما يمارس الدعوى بشكل مستقل عن الآخر كما لو تعددت التعرضات، وكان جزء منها في مواجهة طالب التحفيظ، والجزء الآخر في مواجهة المودع، كل بخصوص الحق الذي يملكه.

ومن بين أهم التطبيقات على هذه الحالة محل الدراسة أن يبادر طالب التحفيظ إلى تفويت جزء من العقار إلى شخص يبادر إلى إيداعه بمطلب التحفيظ، ثم بعد ذلك يعمد طالب التحفيظ إلى تفويت جزء آخر إلى مشتر ثان يقوم بإيداعه أيضا في مطلب التحفيظ، فيعتمد المودع الأول إلى التعرض على الإيداع الثاني على أساس ممارسة حق الشفعة بصفته مالكا على الشياخ مع طالب التحفيظ.

كذلك الحالة التي يعمد فيها طالب التحفيظ إلى تفويت العقار موضوع مطلب التحفيظ ويبادر المفوت له إلى إيداع عقد التفويت بالمحافظة العقارية، ويقوم ورثته من بعده بالتعرض على الإيداع لوقوع التصرف في مرض الموت أو بموجب من موجبات فسخ العقد أو إبطاله أو بطلانه.

³⁰ - سعيد تيموري "التعرض على مسطرة التحفيظ وفقا لمستجدات التشريع المغربي" رسالة لنيل دبلوم الماستر في الدراسات العقارية، جامعة الحسن الثاني، عين الشق، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية الدار البيضاء، السنة الجامعية 2014/2015، ص 20

³¹ - سعيد تيموري، ن.م، ص 63

وبالرغم من أن بعض المحافظين على الأملاك العقارية كانوا يعمدون إلى قبول تعرضات موضوعها المنازعة في حقوق وقع الإعلان عنها طبقا للفصل 84 حتى وإن لم تكن النصوص القانونية تسعفهم في ذلك، فإن قضاء التحفيظ لم يكن يتردد في عدم قبول النظر فيها بدعوى أنها تدرج في اختصاص القضاء المدني.³²

وفي الحقيقة فإن هذا المستجد أتى ليحل إشكالا قانونيا كان سائدا في ظل ظهير غشت 1913، على اعتبار أنه قد يقع أحيانا أن يتم تقويت كافة الملك، فيقوم المشتري بالتدخل في المسطرة طبقا للفصل 84 عوض الفصل 83 ليتوارى عن الأنظار، لأن هذا الإيداع لا يتم الإعلان عنه، وتبقى المسطرة في اسم طالب التحفيظ، كما أن تطهير هذه الإيداعات كان مجردا من أي أساس تستند عليه، لأنه لم يكن ممكنا التعرض عليها، مما سبب إشكالات قانونية و عملية متعددة.

وفي نظرنا فقد أحسن المشرع بتتصيصه على إجراء التعرض على الحقوق التي وقع الإعلان عنها طبقا للفصل 84 من هذا القانون، إذ أراد بالمستفيد من الإيداع أن يكون طرفا من أطراف الدعوى أمام القضاء كلما أثير نزاع بمطلب التحفيظ بعدما كان يتوارى وراء طالب التحفيظ، ولم يكن يكتسب لا صفة طالب التحفيظ ولا صفة المتعرض، حيث كان القضاء كثيرا ما يعتبر أن صلاحيات المحكمة وفقا لمقتضيات الفصل 37 و 45 من ظ.ت.ع هي البت في التعرضات على مطلب التحفيظ وليس التعرض على الإيداع.³³

نستنتج أن المشرع المغربي اتخذ خطوة هامة بتوسيع دائرة المدعى عليهم في النزاعات المتعلقة بالحقوق في طور التحفيظ من خلال فسخ المجال لتوجيه الإيداع في مواجهة أصحاب الحقوق المودعة، ومن شأن هذا المقتضى الجديد أن يضع حدا لاختباء المستفيد من الإيداع باسم هذا الإجراء من وراء طالب التحفيظ.

³² - وهذا ما أكده المجلس الأعلى (سابقا) في أحد قراراته عندما قضى بما يلي: " حيث يعيب الطعنون القرار فيها بخرق الفصلين 37 و 84 من ظهير 1913/8/12 ، وعدم كفاية التعليل وانعدام الأساس القانوني ، ذلك أن المطلوب في النقض إنما اكتفت بإيداع عقد شراءها في إطار الفصل 84 المذكور والطاعنون تعرضوا على هذا الإيداع حتى لا يقوم المحافظ بتطبيق الفصل 83 من نفس القانون وإصدار خلاصة صلاحية تصبح بمقتضياتها المطلوبة في النقض طالبة في التحفيظ. وبالتالي فليس من صلاحية محكمة التحفيظ البت في الوثيقة التي أسس عليها هذا الإيداع. إذ أن صلاحيات هذه المحكمة محددة حسب الفصلين 37 و 45 من ظهير 12 غشت 1913 المذكور ، وهي البت في التعرضات على مطلب التحفيظ وليس التعرضات على الإيداع..."

قرار صادر عن المجلس الأعلى(سابقا) عدد 708 المؤرخ في 10-3-2004 في الملف المدني عدد 2547-1-1-2002 ، غ.م
³³ - قرار صادر عن المجلس الأعلى(سابقا) عدد 708 المؤرخ في 10-3-2004 في الملف المدني عدد 2547-1-1-2002 ، غ.م سبقت الإشارة إليه

رغم هذه الإيجابيات التي أتى بها هذا التعديل إلا أنه بالتأمل في مقتضيات هذا الفصل وربطه ببعض مبادئ نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، وكذا الواقع العملي، نجده يطرح مجموعة من الإشكالات، فبالرجوع إلى مبدأ الإشهار الذي يهدف إلى إخبار العموم بوجود الإدعاء العيني على العقار المراد تحفيظه، نجد أن الإيداع وفقاً للفصل 84 لا يخضع للإشهار، إذ يتم فقط إيداعه بسجل التعرضات، مما يثير إشكالية حول الكيفية التي سيصل بها إلى العموم وجود حق مودع وفقاً للفصل 84، فالإيداع لا يمنح صاحبه صفة طالب التحفيظ، ولا يعرف عند الناس من خلال وثائق الإشهار، و ليس لأحد العلم به ما لم يطلب معلومات في هذا الشأن من المحافظ، لذلك تعتبر الحقوق المودعة حقوقاً خفية، وهذا يفقد أهم مبرر للحجية المطلقة التي لطالما استشهد بها المدافعون عن قاعدة التطهير.³⁴

³⁴ - أشار إليه يوسف المختري، م،س، ص 209

المبحث الثاني: التعرض ومبررات نهائية الرسم العقاري

إن التعرض كما سبق القول هو وسيلة قانونية يبادر صاحب كل حق عيني ممارسته لإيقاف إجراءات التحفيظ خلال الأجل القانوني المقرر له، وذلك إلى أن يوضع حد للنزاع بإحدى قرارات المحافظ أو بقرار من القضاء. ويعتبر التعرض بذلك سببا من أسباب تجميد مسطرة التحفيظ، والوقوف على مدى مس هذه المسطرة بالحقوق المتعرض عليها من عدمه، ولهذا نطرح التساؤل حول ما مدى المرونة التشريعية لقرارات المحافظ العقاري في تبرير الأثر التطهيري المسبق للتحفيظ؟ (المطلب الأول) وما مدى نجاعة الآليات المعتمدة لتعزيز مؤسسة التعرض؟ (المطلب الثاني).

المطلب الأول: قرارات المحافظ بشأن التعرض خلال المرحلة الإدارية وبعدها الحمائي

للحقوق

إن عملية التعرض قد تبدأ وتنتهي خلال المرحلة الإدارية ودون انتظار البت فيه من طرف القضاء، من خلال الصلاحيات الممنوحة للمحافظ بشأن التعرض، حيث يمكن للمحافظ عبر تلك السلطات المخولة له في ظهير التحفيظ العقاري تصفية التعرض وإزالته (الفقرة الأولى) أو قبوله (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: إلغاء التعرض بين تسريع المسطرة وهاجس الاضرار بحقوق الغير

يُعد الإلغاء من بين القرارات التي يمكن أن يتخذها المحافظ في شأن تعرض ما، حسب ما أكده الفصل 32 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 14.07 ، وبناء على هذا الفصل فإن قرار المحافظ بإلغاء التعرض توطره بعض الشروط لاتخاذها، حسب ما إذا كان الإلغاء لعدم إدلاء المتعرض بالمستندات والحجج (أولا) أو الإلغاء لعدم أداء الرسوم القضائية (ثانيا).

أولا: إلغاء التعرض لعدم الإدلاء بالمستندات والحجج

إن من بين شروط قبول التصريح بالتعرض على مسطرة التحفيظ لملك معين أنه يجب على المتعرض تقديم المستندات المثبتة للحق المدعى به³⁵. فإذا قدم التعرض ولم يُرفق به

³⁵ إدريس الفخوري "نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07 ، منشورات مجلة الحقوق ، سلسلة المعارف القانونية والقضائية، مطبعة المعارف الجديدة ، ط 2013 ص 58

المتعرض الوثائق والمستندات المؤيدة له، يوجه المحافظ إليه إنذارا يدعوه فيه إلى تقديم وثائقه قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاج أجل التعرض وفق ما جاء في الفصل 25³⁶ من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وتمم بالقانون 14.07، فإذا انقضت مدة الثلاثة أشهر دون أن يدلي المتعرض بمستنداته أو يثبت أنه في وضعية يستحيل عليه فيها تقديم هذه الوثائق، فإن المحافظ في إطار السلطات المخولة له يستطيع بعد البحث والتحري إما الإبقاء على التعرض أو اتخاذ قرار بإلغائه، وذلك طبقا لما جاءت به الفقرة الثانية من الفصل 32 من نفس القانون .

لاشك أن هذا المقتضى القانوني يثبت مدى السلطات الواسعة التي يتمتع بها المحافظ العقاري بشأن طلبات التعرض المقدمة إليه إما بالإبقاء عليه أو إلغائه. تبعا لاقتناعه من عدمه بجدية مزاعم المتعرض وحسن نيته، خاصة وأن العرف القضائي كرس هذا النهج عن طريق إمكانية قبول الحجج والإدلاء بها خلال المرحلة القضائية، ولو لم يسبق تقديمها أمام المحافظ أو أبدى المتعرض رغبته في تقديم وثائق أخرى حاسمة أمام المحكمة، لم يسعفه الوقت سابقا في الإدلاء بها أمام المحافظ، وقد سبق للمجلس الأعلى أن اتخذ قرارا في هذا الاتجاه³⁷.

غير أن هذه السلطة قد تنطوي على تهديد لمصالح طالب التحفيظ أمام المتعرضين سيء النية للتكدير عليه وابتزازه عبر عرقلة إجراءات تحفيظ ملكه، وهو ما يشهده الواقع العملي الذي كان يعرف كثرة التعرضات الكيدية. وهو ما جعل المشرع يتدخل من خلال الفصل 48³⁸ من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون 14.07 وأتى بضمانة تشريعية في هذا الإطار لحماية حقوق طالب التحفيظ من التعرضات الكيدية .

و تجدر الإشارة أن قرار المحافظ بإلغاء التعرض المقدم داخل الأجل ينبغي أن يكون معللا لأنه يقبل الطعن أمام المحكمة الابتدائية، وصعوبة هذا التعليل كثيرا ما تدفع بالمحافظين إلى قبول التعرض رغم عدم تقديم الحجج والمستندات ورغم عدم القيام بأي بحث أو تقصي وذاك حتى لا يصبح المحافظ في موقف المدعى عليه³⁹.

³⁶ - تنص الفقرة الثالثة من الفصل 25 من ظ.ت.ع على: " يجب على المتعرض أن يودعو السندات والوثائق المثبتة لهويتهم والمدعمة لتعرضهم ويؤدو الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو يدلوا بما يفيد حصولهم على المساعدة القضائية وذلك قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاج أجل التعرض ..."
³⁷ - جاء في قرار لمحكمة النقض: " للمحكمة الحق في أن تبني قرارها على الوثائق المدلى بها مباشرة أمامها دون الإقتصار على ما أدلى به أمام المحافظة" قرار عدد 3280 مؤرخ في 2002-10-23 ملف مدني ع 1-1-2002-116، غ.م.
³⁸ - ينص الفصل 48 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 أ الحق المدعى به. والكل دون المساس بحق الأطراف المتضررة في التعويض..."
³⁹ - محمد خيرى "مستجدات التحفيظ العقاري في التشريع المغربي"، م.س، ص 264

مما سبق يظهر لنا البعد الحمائي لهذا المقتضى التشريعي الذي يمنح فرصة للمعني بالأمر قصد تهيئ الحجج والإثباتات اللازمة وتجنبه فوات أجل التعرض، وبالتالي فتقييد حق الخيار المخول للمحافظ العقاري بشأن الإبقاء على التعرض أو إلغائه يشكل ضمانا حقيقية تحد من صرامة الأثر التطهيري للرسم العقاري⁴⁰.

ثانيا: الإلغاء لعدم أداء الرسوم القضائية

يحق إضافة الى ماسبق، للمحافظ أن يركن إلى إلغاء التعرض في حالة عدم أداء الوجيبة القضائية وحق المرافعة من طرف المتعرض وذلك خلال الأجل القانوني المحدد لذلك، كما أن التعرض يعتبر لاغيا بالنسبة للمتعرض الذي طلب المساعدة القضائية،⁴¹ ولم تتم الإستجابة لطلبه وذلك وفق ما نص عليه الفصل 32 من نفس القانون .

وما يمكننا فهمه من نص الفقرة الثانية من الفصل 32 من ظ ت ع، أن التعرض يعد كأن لم يكن في حالة عدم أداء الرسوم القضائية أو لم يطلب المساعدة القضائية، غير أن هذا المقتضى القانوني فيه شيء من العنت والشطط في حق المتعرض المعسر الذي لم يستطع أداء الوجيبة القضائية لأن إمكاناته المادية لا تسمح له بذلك أو لأنه لم يطلب المساعدة القضائية لجهله بوجودها أو بإجراءاتها .

وما يمكن استنتاجه وفهمه أيضا من نفس الفصل، أن التعرض حتى في حالة عدم أداء الوجيبة القضائية ورسوم الدفاع داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ توصل المتعرضين بالإذار، أنه يجب على المحافظ رغم ذلك تضمينه في سجل التعرضات. ولا شك أن هذا الأجل الممنوح للمتعرض يصب في اتجاه ضمان شروط الدفاع عن حقوق المتعرضين المعسرين ، حيث أتاح لهم فرصة توفير مبلغ الرسوم القضائية دون أن يفوتهم في نفس الوقت أجل التعرض العادي وتُمنح لهم أيضا فرصة طلب المساعدة القضائية. وعليه فهذا المقتضى يسعف إلى جانب عوامل أخرى في تبرير القوة التطهيرية التي تميز الرسم العقاري.

وقرار المحافظ بإلغاء التعرض لعدم أداء المصاريف القضائية قرار نهائي وغير قابل للطعن، ولقد كان حريا بالمشرع أن يوجد استثناء لهذه القاعدة تخول للمحافظ قبول التعرض في

⁴⁰ - ربع بزطوط، م.س، ص 9

⁴¹ - المساعدة القضائية تدبير أقره المشرع المغربي لمصلحة المتقاضين المعوزين بمقتضى المرسوم الملكي 514 المؤرخ ب17 رجب 1376 الموافق ل 10 نونبر 1966 بمثابة قانون والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 1820 بتاريخ 16-11-1966

الحالة التي يتأكد فيها بأنه يستحيل على المتعرض أداء الرسوم الواجبة وذلك حتى لا تكون هذه المصاريف رغم ضآلتها عرقلة في وجه المعسرین اللذين يريدون المطالبة بحقوقهم ولا يجدون لذلك سبيلا⁴².

الفقرة الثانية: التدخل الإيجابي للمحافظ بين قرار قبول التعرض ومبادرة الصلح

يعد المحافظ على الأملاك العقارية الجهة الوحيدة التي خصها المشرع بقرار قبول التعرض متى توفرت فيه الشروط الشكلية والموضوعية التي نص عليها المشرع، وقبول التعرض من قبل المحافظ وتبليغه لطالب التحفيظ، يجعل أمر التعرض لا يخرج عن فرضيتين: إما رفعه أو التنازل عنه أو قبوله من طرف طالب التحفيظ (أولا) وإما التصالح بشأنه بمبادرة من المحافظ أو يلجأ هذا الأخير إلى تجزئة المسطرة (ثانيا).

أولا: موقف طالب التحفيظ من التعرض

من أجل الحفاظ على التوازن بين مصالح المتعرض ومصالح طالب التحفيظ مكن المشرع هذا الأخير من قدرة على التدخل وإبداء موقفه من التعرض سواء برفعه أو التنازل عنه من المتعرض (1) أو قبوله (2).

1- رفع التعرض أو التنازل عنه

بعد قبول التعرض من طرف المحافظ يمكن لطالب التحفيظ أن يرفع هذا التعرض وفقا لما جاء في الفقرة الأولى من الفصل 31 من ظ.ت.ع⁴³. ويعنى رفع التعرض وضع حد له من طرف طالب التحفيظ بإنهاء حالة النزاع التي يدور حولها وتصفيته بطرق ودية وحبية مع المتعرضين. والوسيلة العملية التي تجعل المحافظ يتأكد من رفع التعرض هي أن يتقدم المتعرضون بأنفسهم 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 هويتهم⁴⁴.

⁴² - محمد خيرى، "مستجدات التحفيظ العقاري في التشريع المغربي"، م.س، ص 244 وما بعدها

⁴³ - تنص الفقرة الأولى من الفصل 31 من ظ.ت.ع على أنه: "إذا وقعت التعرضات فإن المحافظ على الأملاك العقارية يبلغ فوراً نسخة من مضمونها إلى طالب التحفيظ الذي يمكنه، قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاء أجل التعرض، أن يدلي بما يفيد رفعاً أو يصرح بقبولها..."

⁴⁴ - محمد خيرى، مستجدات التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، م.س، ص 236

وإثبات رفع التعرض في هذه الحالة يضع حدا للنزاع بصفة كلية إذا كان التعرض كلياً، ويطلق سلطة المحافظ في مواصلة إجراءات مسطرة التحفيظ وتأسيس الرسم العقاري، وقد يضع حدا للنزاع بصفة جزئية متى تعلق الأمر برفع تعرض جزئي .

وقد صدر عن محكمة النقض قرار في هذا السياق قضى بما يلي : " بمقتضى الفصل 37 من ظهير 12 غشت 1913 المطبق في النازلة إذا قبل طالب التحفيظ التعرض أثناء سريان الدعوى أو تنازل المتعرض عن تعرضه فإن المحكمة المعروض عليها النزاع إقتصر على الإشهاد بذلك القبول أو التنازل"⁴⁵.

2- قبول التعرض من قبل طالب التحفيظ

إذا ما كانت الحجج والمستندات التي أدلى بها المتعرض قوية، فإنه قد يظهر لطالب التحفيظ بأن المتعرض محق في تعرضه، وحتى لا يشرع في التماطل فإنه يكون من مصلحته وضع حد للنزاع بقبول التعرض وذلك امتثالاً لمضمون الفقرة الثانية من الفصل 31 من ظ.ع كما عدل وتمم بالقانون 14.07⁴⁶. مادامت الوثائق والرسوم التي اطلع عليها تدل على صحة ادعاءات المتعرضين، دون اللجوء إلى إطالة أمد النزاع عن طريق اللجوء إلى المحكمة وإثارة التعقيدات. بعدها يقوم المحافظ بإعداد محضر يسجل فيه التصريح بقبول التعرض الذي قدم له من طرف طالب التحفيظ ويوقع عليه، على أن لا يتعدى أجل شهر من تاريخ توصله بنسخة من محتوى التعرض.

وغالبا فالتصريح بقبول التعرض لا يتم من طرف طالب التحفيظ إلا إذا كان التعرض جزئياً، بعدها يباشر المحافظ على الأملاك العقارية مسطرة التحفيظ بعد تصحيحه للمطلب الأساسي عن طريق نشره لخلاصة إصلاحية بالجريدة الرسمية⁴⁷.

وبتمعنا في موقف طالب التحفيظ وإمكانية التدخل التي خولها له المشرع اتجاه التعرض خلال مرحلته الإدارية، نرى أن المشرع أحسن صنعا في منح طالب التحفيظ هذه السلطة التي تتعكس إيجاباً على كلا طرفي النزاع وتساعد على إرجاع الحقوق الي أصحابها في مدة وجيزة، مما يجعلها أيضاً من المبررات الجدية لمبدأ نهائية الرسم العقاري.

⁴⁵- قرار محكمة النقض رقم 3989 المؤرخ في 2006-12-27، غ.م.
⁴⁶- جاء في الفقرة الثانية من الفصل 31 من ظ.ع : " إذا أزال طالب التحفيظ التعرضات تماماً سواء كان ذلك بإثباته رفعها أو بقبوله لها أمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن يباشر التحفيظ وفق ما هو منصوص عليه في الفصل السابق..."
⁴⁷- عبد الخالق أحمد، م.س ، ص 67

ثانياً: مبادرة المحافظ للصلح وتجزئى المسطرة

يتدخل المحافظ لتسوية التعرضات في المرحلة الإدارية من خلال واجهتين، الأولى خاصة بالإجراءات المقررة لفائدة المتعرض⁴⁸، والثانية تتمثل في الإجراءات المقررة لفائدة طالب التحفيظ، وتتيح له التدخل وفق أوجه مختلفة حسب ما يخدم مصلحته، ويدخل في هذا الإطار مبادرة الصلح، وإمكانية تجزئى مسطرة التحفيظ.

1- مبادرة الصلح ودورها في تسوية النزاعات بين المتعرض وطالب التحفيظ

"والصلح خير" قول للحكيم العليم⁴⁹ للدلالة على استحسان الصلح لتسوية الخلافات، فلا يختلف اثنان على أن الصلح بالاتفاق خير من حكم يقضي عن طريق الإكبار⁵⁰. لذلك كان من بين الصلاحيات التي خصّ المشرع المغربي بها المحافظ العقاري في إطار سلطته التقديرية هي قيامه بإجراء مبادرة الصلح بين طرفي النزاع، حيث يمكنه قبل أن يرسل الملف إلى المحكمة أن يجري صلحا متى كانت طبيعة النزاع تسمح بذلك وفق ما جاء في مقتضيات الفقرة الرابعة من الفصل 31 من ظ.ت.ع. ومن دون شك فإن وراء هذا المقتضى القانوني جملة من المزايا والفضائل، التي من بينها سرعة الفصل في النزاع بعدم إطالة مدته وكذلك انخفاض كلفته وأيضاً حسن أثره على الأطراف ومساهمته في تخفيف العبء على القضاء.

وقيمة الصلح في إنهاء التعرضات خلال المرحلة الإدارية لمسطرة التحفيظ، إعترف بها واضعو ظهير التحفيظ العقاري وراهنو على هذه الوسيلة لتسوية النزاعات الطارئة في مسطرة التحفيظ والحيلولة دون المرور بالمرحلة القضائية، لدرجة أن لجنة إصلاح ظ.ت.ع لسنة 1945 كانت تهدف إلى فرض إجبارية التصالح بين الأطراف لولا أسباب مالية حالت دون ذلك⁵¹.

وقد حسم المشرع المغربي بذلك في اعتبار آلية الصلح وسيلة اختيارية ومسلكاً استثنائياً يعود للمحافظ تقدير اللجوء إليه، وهو ما تدل عليه عبارة "يمكن للمحافظ" التي اعتمدها المشرع في الفقرة الرابعة من الفصل 31 من ظ.ت.ع. وهو ما أسقط الإلتزام باقتراح الصلح

⁴⁸ - هذه الإجراءات ترمي لإعداد التعرض وتوفير شروط قيامه، ومنها إيداع التعرض بسجل التعرضات طبقاً للفقرة الخامسة من الفصل 25 من ظ.ت.ع وكذلك إبلاغ طالب التحفيظ بالتعرض طبقاً للفصل 31 من ظ.ت.ع وإلا أثبتت مسؤولية المحافظ.

⁴⁹ - الآية 12 من سورة النساء

⁵⁰ - يوسف مختري م.س، ص 372

⁵¹ - يوسف مختري ن.م، ص 373

من إجراءات مسطرة التحفيظ المعتادة، أمام كثرة وتعدد المهام المسندة للمحافظ، وذلك عكس المشرع الجزائري مثلا الذي راهن على المصالحة بين الأطراف أكثر من نظيره المغربي، حيث يلزم المحافظ العقاري في الجزائر على القيام به.

وانطلاقا مما سبق نستشف بأن مبدأ الصلح في مسطرة التحفيظ مبدأ مهم يدرأ العديد من التعقيدات التي يكون الأطراف في غنى عنها، وبذلك فهو يضمن حماية متوازنة لطرفي النزاع، أي لكل من طالب التحفيظ والمتعرض. وذلك على الرغم من أن قواعد تنظيم هذه المؤسسة كما يلاحظ لا تساعد على تفعيلها وتنشيطها للقيام بالدور المنوط بها بشكل فعال.

2- إمكانية تجزيء مسطرة التحفيظ وأثرها على حماية حقوق الغير

يهدف المشرع من خلال الفقرة الثالثة من الفصل 31 من ظ.ت.ع كما عدل وتمم بالقانون 14.07⁵²، إلى تجزيء مطلب التحفيظ وذلك عن طريق عزل الجزء المتعرض عليه عن باقي الأجزاء التي لا يشملها أي تعرض، إذ أن من أوجه مسطرة التحفيظ كما سبق القول توفير شروط اتخاذ قرار التحفيظ وتأسيس الرسم العقاري فيما يخص باقي الوعاء الخالي من أي مطالبات عينية.

وانطلاقا من هذا فتجزيء مطلب التحفيظ له مزايا عدة، أبرزها عدم ارتهان كامل العقار بالمنازعة الجزئية التي قد تدوم وقتا طويلا، فالعقار الذي تبلغ مساحته 40 هكتارا لا يعقل تعليق عملية تحفيظه بأكمله إلى غاية البت في التعرض الواقع على مساحة قدرها هكتار واحد، لذلك يجدر تحفيظ مساحة 39 هكتار وانتظار الفصل القضائي في أحقية الهكتار المتبقي، فما لا يدرك كله لا يترك كله كما تقول القاعدة الحقوقية، وهكذا تساعد هذه المسطرة في اختصار الوقت وتسريع وتيرة التحفيظ، وتصفية الوعاء العقاري وتخليصه من الشوائب العالقة، وفي هذا كله تفعيل أمثل لسياسة توسيع وتعميم التحفيظ على أكبر نسبة ممكنة من العقار⁵³.

وبقراءتنا لمقتضيات الفقرة 3 من الفصل 31 من ظ.ت.ع، يظهر لنا بأن المحافظ له من خلال سلطته التقديرية اتخاذ قرارات بالتحفيظ الجزئي لمطالب التحفيظ المثقلة بتعرضات

⁵² - تنص الفقرة الثالثة من الفصل 31 من ظ.ت.ع على أنه : "... إذا لم يتمكن طالب التحفيظ من ذلك فإن المحافظ على الأملاك العقارية يمكنه أن يجزئ المطلب، ويؤسس رسما عقاريا خاصا بالجزء الذي لا يشمل النزاع بعد إجراء تحديد تكميلي...".
⁵³ - يوسف مختري م.س، ص 378

جزئية، إذ لم يعد الأمر معلقاً على طلب صريح من طالب التحفيظ كما كان بالسابق، بل أصبح الأمر يكفي أن يتدخل المحافظ من تلقاء نفسه ومبادرته الشخصية لتجزيء مطلب التحفيظ متى رأى ذلك ممكناً.

وبذلك فالمشرع هنا راهن على أعمال هذه المكنة لخلق دينامية جديدة تحمي عملية التحفيظ، وذلك مع مراعاة احترامها لجملة من الضوابط والقيود القانونية لمثل هذه العمليات العقارية، وكذا عدم مخالفتها للمقتضيات التشريعية⁵⁴. من خلال ما سبق يمكننا القول بأن تجزيء مطلب التحفيظ هو خطوة في غاية الأهمية، وذلك لمرونة الدور الذي يلعبه في حماية حقوق طالب التحفيظ وتطهيرها في أقرب وقت وإكمال المسطرة إلى حين تأسيس الرسم العقاري الذي يكتسي من القوة والثبوتية الصبغة النهائية، إلى جانب دورها في التخفيف من تداعيات بعض التعرضات المكتملة الأركان، وبذلك فهي آلية حمائية لحقوق طرفي النزاع معاً.

وهكذا يمكن القول أن للمحافظ دور كبير في مسطرة التحفيظ عامة ومؤسسة التعرض خاصة من خلال جملة من السلطات التي خولها المشرع والتي يعمل من خلالها على تيسير سير مسطرة التحفيظ والتعرضات المتعلقة بها، لكن يبقى السؤال عن مدى توفيق المشرع في سنه لتلك الآليات المساندة والمعززة لمؤسسة التعرض؟ .

المطلب الثاني : مدى فعالية الوسائل المقررة لحماية حقوق الغير

في سبيل الوصول إلى حماية حقوق الغير على مطلب التحفيظ أقر المشرع آلية التعرض كوسيلة لحماية هذا الغير المرتبطة حقوقه بالعقار المراد تحفيظه، وقد أحاط هذه الآلية بمجموعة من الوسائل التي توخى منها إعطاءها الفعالية اللازمة، ولعل أهم هذه الوسائل تكمن في الأجل المقررة للتعرض ووسائل الإشهار المعتمدة لإشهار مطلب التحفيظ .

الفقرة الأولى: أجل التعرض بين تسريع مسطرة التحفيظ وحماية حقوق الغير

يقدم التعرض داخل أجل محدد نص عليه المشرع في الفصل 24 من ظ.ت.ع (الأجل العادي) كما يمكن تقديمه خارج الأجل كما نص على ذلك المشرع في الفصل 29 من نفس القانون (الأجل الإستثنائي) .

⁵⁴ - نذكر على سبيل المثال العقارات في طور التحفيظ الواقعة في دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية، حيث لا يجوز تقسيم تلك العقارات لأقل من المساحة الدنيى.

أولاً: الأجل العادي

من خلال الفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري والذي عدل وتمم بالقانون رقم 14-07 يتضح أن أجل التعرض العادي يكون داخل أجل شهرين يبتدئ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية ما لم يكن من له مصلحة في القيام بذلك قد قام بذلك من قبل⁵⁵، ما يعني أن هذا الأجل هو فقط للأشخاص الذين لم يعلمو قبل التاريخ المحدد في الفصل 24 بانطلاق مسطرة التحفيظ ، والمشرع بذلك قد منح أجل الشهرين بهدف أن يستدرك هؤلاء ما فاتهم من وقت⁵⁶ .

وينص الفصل 27 من ظ.ت.ع كما عدل بالقانون رقم 14-07 على ما يلي : "لا يقبل أي تعرض باستثناء ما هو منصوص عليه في الفصل 29 بعد انصرام أجل شهرين يبتدئ من تاريخ نشر الإعلان المذكور في الفصل 23 من هذا القانون بالجريدة الرسمية " .

ويرى الأستاذ إدريس الفاخوري أن المشرع وانطلاقاً من هذا الفصل قد حد من نطاق حق التعرض من حيث الزمان ، وذلك ما لا ينسجم مع توجهاته في حماية حقوق الأغيار ، والذين يعتبر التعرض بالنسبة إليهم من أهم الوسائل للوقاية من ادعاءات طالب التحفيظ الكاذبة . وفي نفس الإطار يرى بعض الفقه⁵⁷ أن أجل الشهرين المحدد لقبول التعرض غير كاف ولا يحقق مصلحة المتعرض .

كما أن مفهوم الأجل لدى المغاربة ليس هو نفسه لدى الفرنسيين الذين وضعوا ظهير التحفيظ العقاري ، إذ غالباً ما ينتظر سكان البوادي أيام الأسواق أو حلول مواسم جني الغلة للحصول على مصروف يكفيهم للإنتقال إلى المصالح الإدارية المختصة (الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية) من أجل وضع تعرضاتهم وهذا ما قد يساهم في تضييع حقوقهم⁵⁸ .

ومن وجهة نظرنا المتواضعة نرى أن أجل التعرض العادي المنصوص عليه في الفصل 24 من ظ.ت.ع يعد أجلاً غير كاف بالنظر إلى ما قد يواجهه المرء من صعوبات تتعلق بالخصوص بالوسائل المعتمدة في إشهار مطلب التحفيظ والتي قد لا تساعد في العلم بوجود

⁵⁵ - راجع الفصل 24 من ظ.ت.ع

⁵⁶ - سعيد تيموري م.س، ص 31

⁵⁷ - إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، طبعة 2017، ص، 46

⁵⁸ - فاطمة الحروف، م.س ص 51 وما بعدها

المطلب في الوقت المناسب لتقديم التعرض ، كما أن إقرار المشرع للأجل الاستثنائي هو اعتراف ضمني بعدم كفاية الأجل العادي .

وإذا كان هدف المشرع في حده من نطاق التعرض من حيث الزمان تسريع مسطرة التحفيظ ومعالجة أكبر قدر ممكن من الملفات فإنه بالموازاة مع ذلك كان من الأجدر به أن يراعي ظروف الحال والتي قد تلازم صاحب حق متعلق بعقار وضع مطلب لتحفيظه ليس بشكل استثنائي فحسب وإنما بشكل عادي أيضا عبر تمديد الأجل العادي أو على الأقل عدم ربط التعرض الإستثنائي (الآتي شرحه) بالسلطة التقديرية للمحافظ .

وهكذا فإذا كان الأجل العادي المنصوص عليه في الفصل 24 من ظ.ت.ع هو القاعدة فإن المشرع قد أورد استثناء على هذه القاعدة ومنح بذلك إمكانيتين لتقديم التعرضات تتمثل الأولى في الأجل العادي والثانية في الأجل الإستثنائي⁵⁹ كفرصة أخيرة⁶⁰ لمن حالت بينه وبين وضع تعرضه داخل الأجل القانوني ظروف قاهرة ، بشرط أن يكون الطلب جديا وذلك طبقا لما جاء في مقتضيات الفصل 29 من ظ.ت.ع في صيغته المعدلة والمتممة بالقانون رقم 14-07 .

ثانيا: الأجل الإستثنائي

يحق لكل من يدعي حقا على عقار في طور التحفيظ أن يبادر بوضع تعرضه داخل الأجل المحدد بمقتضى الفصل 24 من ظ.ت.ع ، أما لو انقضى هذا الأجل " فإنه يبقى مجرد حق احتمالي"⁶¹ يعلق قبوله أو رفضه بناء على السلطة التقديرية للمحافظ على الأملاك العقارية.

وينص الفصل 29 من ظ.ت.ع على أنه : " 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"

⁵⁹ - مصطفى المرصي قرارات المحافظ العقاري بشأن التعرضات ، دراسة نظرية وعملية- رسالة لنيل دبلوم الماستر قانون العقود العقار ، القانون الخاص ، جامعة محمد الأول وجدة 2007/2008 ، ص 10 ومابعدا

⁶⁰ - أحمد ابو العلاء ، دور مسطرة التعرض في التخفيف من الأثر التطهيري للتحفيظ ، مقال منشور بالمجلة المغربية للحكمة القانونية والقضائية ، عدد مزدوج رقم 43 ، ص 118

⁶¹ - سعيد تموري، م.س، ص 33

فبمقتضى هذا الفصل مُنح المحافظ سلطات واسعة في الترخيص بتسجيل تعرض كل من تعذر عليه ذلك داخل الأجل العادي ، وذلك مادام الملف في المحافظة ولم يوجه إلى المحكمة⁶²، ولو لم يرد على مطلب التحفيظ أي تعرض سابق ، وهو ما زكته إحدى قرارات محكمة النقض بقولها " ... يمكن أن يقبل التعرض بصف استثنائية من طرف المحافظ ما دام لم يوجه الملف إلى كتابة الضبط بالمحكمة ..."⁶³ .

ويبدو من خلال مقتضيات الفصل السابق أن المشرع قد ألغى بموجب القانون رقم 07-14 إمكانية تقديم هذا التعرض أمام وكيل الملك بالمحكمة الابتدائية بعدما كان مسموحا بذلك في ظل النص القديم الملغى⁶⁴ ، وهو ما يعتبره البعض رجحانا في كفة طالب التحفيظ مقارنة مع كفة المتعرض ، إذ بعد أن يحيل المحافظ مطلب التحفيظ رفقة التعرضات المسجلة على المحكمة المختصة لن يعود بإمكان المتعرضين أية فرصة في تقديم تعرضهم في حالة ما إذا فاتتهم فرصة التعرض أمام المحافظ .

وتأسيسا على ما سبق يتضح جليا أن قبول التعرضات خارج الأجل العادي أصبح من اختصاص المحافظ وحده وذلك بشرط الإدلاء بالوثائق المبينة للأسباب التي حالت بين المتعرض وبين تقديم تعرضه داخل الأجل مع تقديم المستندات والوثائق المؤيدة للتعرض وأداء الوجيبة القضائية ما لم يكن الشخص مستفيدا من المساعدة القضائية .

ويثار سؤال في هذا الصدد مفاده مدى إمكانية قبول التعرضات من جديد من قبل المحافظ عندما يتم إصدار الأحكام القضائية النهائية في موضوع التعرضات التي قدمت في البداية ويرجع الملف للمحافظ لاتخاذ ما يراه مناسبا بشأنه؟؟

للجواب على هذا السؤال نعطي مثلا بنازلة عرضت أطوارها على أنظار المحكمة الابتدائية بكلميم تتلخص وقائعها في وجود تعرض كلي تجاه مطلب للتحفيظ ، وأرسل الملف إلى المحكمة والتي قضت بصحة التعرض، ليحال المطلب من جديد على المحافظ لتطبيق الحكم القضائي ، فطبق المحافظ الفصل 83 من ظ.ت.ع (أي تم نشر الخلاصة الإصلاحية) وتم فتح باب التعرض من جديد (شهرين من نشر الخلاصة بالجريدة الرسمية) وانتهى ذلك الأجل

⁶² - إدريس الفاخوري ، نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07 ، ط 2017 ، م.س ، ص 47

⁶³ - قرار محكمة النقض عدد : 1145 المؤرخ في 21-11-2002 ، ملف إداري عدد : 1580-14-2002 ، غ.م

⁶⁴ -تنص الفقرة الأولى من الفصل 29 من ظ.ت.ع المؤرخ في 12 غشت 1913 قبل دخول القانون رقم 14.07 حيز التنفيذ على " بعد انصرام الأجل المحدد في الفصل 27 أعلاه يمكن أن يقبل التعرض بصفة استثنائية من طرف المحافظ مادام الملف لم يوجه الى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية وكذا بعد توجيهه اذا اتخذ وكيل الدولة قرارا بذلك "

وقدمت تعرضات خارج الأجل فطرح السؤال التالي : هل بإمكان المحافظ أن يُفعل الفصل 29 في هذه الحالة؟⁶⁵

المحافظ في هذه الحالة رفض التعرض وتم الطعن في قراره أمام المحكمة الإدارية بأكادير وقضت المحكمة بمشروعية قرار المحافظ⁶⁶، وقد أيدت محكمة الاستئناف الإدارية بمراكش ما قضت به المحكمة الإدارية بأكادير⁶⁷.

ونحن بدورنا نتساءل عن مصير حقوق المتعرضين بشأن ما تمت إضافته في الخلاصة الإصلاحية؟ بصيغة أخرى هل التعرض المرفوض في هذه الحالة هو جميع التعرضات بما فيها التعرض المتعلق بالخلاصة الإصلاحية؟ أم أن التعرض المرفوض هو الذي يتعلق بالجزء الذي صدر في شأنه حكم نهائي؟ وإذا كانت الحالة الأخيرة لا تثير إشكالا فإن رفض التعرضات المتعلقة بالخلاصة الإصلاحية فيه خرق واضح لمقتضيات الفصل 29 من ظ.ت.ع. كما نتساءل أيضا عن المعيار الذي يتم اعتماده في الأخذ بالظرف الاستثنائي المنصوص عليه في الفصل 29 من ظ.ت.ع خاصة في ظل صدور قرارات وأحكام متناقضة بخصوص الظرف الاستثنائي، ونورد في هذا الإطار حكمين متعلقين بنفس الظرف الاستثنائي إلا أن الأحكام الصادرة كانت متناقضة في اعتبار هذا الظرف استثنائيا من عدمه:

الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بأكادير والذي اعتبر أن عدم تواجد المتعرض بمكان تواجد العقار موضوع مطلب التحفيظ، نظرا لإقامته بمقر عمله كطبيب بفرنسا **لا يشكل ظرفا استثنائيا** ولا يكتسي صيغة القوة القاهرة وليس من شأنه أن يحول بينه وبين تقديم التعرض على مطلب التحفيظ داخل الأجل القانوني⁶⁸.

الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بوجدة واعتبر أن عدم تواجد الطاعنان بأرض الوطن **يشكل ظرفا استثنائيا** حال دون تعرضهم على الملك موضوع مطلب التحفيظ مما يعرض قرار المحافظ القاضي برفض تعرضهم مخالف للقانون وموجب للإلغاء⁶⁹.

⁶⁵ - أورده الأستاذ العلمي محمد بمقال له تحت عنوان " الإشكالات العملية للتعرض الاستثنائي على مطلب التحفيظ " مقال منشور بمجلة القضاء العدلي

، العدد 14 صيف/خريف 2015، ص 18

⁶⁶ - راجع الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بأكادير عدد 2013/279 بتاريخ 2013/10/10 ملف عدد 2013 /57/7110 غ.م

⁶⁷ - راجع الحكم عدد 1639 الصادر بتاريخ " دجنبر 2015- ملف عدد 2014-1912/147 غ.م

⁶⁸ - حكم صادر عن المحكمة الإدارية بأكادير عدد 20/1/277 بتاريخ 2011/12/15 ملف عدد 0158/2011 غ.م

⁶⁹ - حكم صادر عن المحكمة الإدارية بوجدة عدد 422 بتاريخ 2014/6/5 ملف عدد 5/13/63 غ.م

الواضح إذن من خلال الحُكَمين السابقين أن الظرف الاستثناء الوارد في الفقرة الأولى من الفصل 29 من ظ.ت.ع جاء فضاضا من حيث الصياغة مما يقتضي معه تدخلا من المشرع لتعديل ما يمكن تعديله حتى يتم تلافي هذا التناقض في الأحكام والذي يزعزع ثقة المواطن بمؤسسة القضاء .

في سياق الفصل نفسه أثارت الفقرة الأخيرة من الفصل 29 من ظ.ت.ع الكثير من النقاش بين المهتمين حول مدى قابلية قرار المحافظ القاضي برفض التعرض للطعن القضائي ، فمن جهة يرى البعض⁷⁰ أن هذه الفقرة تشجع بعض المحافظين على الشطط في استعمال السلطة مادام هؤلاء لهم سلطة تقديرية مطلقة في تقرير مصير التعرض سواء بقبوله أو رفضه .

ومن جهة أخرى ذهب البعض للتساؤل عن مدى دستورية هذه الفقرة واعتبروا ذلك تهديدا واضحا لحقوق الأفراد وحررياتهم لاسيما حق التقاضي المكفول دستوريا⁷¹.

وفي المقابل يرى البعض⁷² أن الانتقادات الموجهة لهذه الفصل مبالغ فيها مبررا ذلك بمبررات عدة ؛ أهمها أن فتح إمكانية الطعن في قرارات المحافظ قد يستغل من طرف سيئ النية وهو ما ينتج عنه تعطيل لمسطرة التحفيظ وبالتالي زيادة أعباء طالب التحفيظ .

ونحن بدورنا نساند ما ذهب إليه أصحاب الطرح الأول إذ لا يمكن مبدئيا لقاعدة أدنى أن تخالف قاعدة أعلى منها ، حيث ينص الفصل 118 من الدستور على أن "... كل قرار اتخذ في المجال الإداري ، سواء كان تنظيميا أو فرديا ، يمكن الطعن فيه أمام الهيئة القضائية الإدارية المختصة ." وهو ما تتعارض معه مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 29 من ظ.ت.ع ، هذا من جهة ؛ ومن جهة أخرى ولتفادي هاجس استعمال هذه المكنة (التعرض الاستثنائي) من طرف سيئ النية كما ذهب إلى ذلك أصحاب الرأي السابق فإن الأمر يقع على عاتق المشرع الذي يفرض عليه واقع الحال التدخل لتعديل مقتضيات الفصل 48 من ظ.ت.ع عبر فرض غرامات ثقيلة على كل من سولت له نفسه اتخاذ التعرض الإستثنائي مطية لعرقلة مصالح طالب التحفيظ ، ولم لا الذهاب بعيدا وفرض عقوبات سالبة للحرية تكون كفيلة بردع هؤلاء وثنيهم عن تعطيل مسطرة التحفيظ بتعرضاتهم الكيدية .

⁷⁰ - محمد أوزيان " الأثر السلبي لنهاية قرار المحافظ العقاري المتعلق برفض قبول التعرض الإستثنائي نحو الدفع بعدم دستورية الفقرة الأخيرة من الفصل 29 من القانون 14.07 " افتتاحية مجلة الحقوق ، العدد 13، 2012، ص 9

⁷¹ - أحمد أبو العلاء ، م.س ، ص 123

⁷² - فتح الله الحمداني " الغاء التعرض ورفضه في ضوء القانون رقم 14,07 بين هاجس تسريع مسطرة التحفيظ ومنزلق المساس بحقوق المتعرضين " مقال منشور بمجلة القضاء المدني - عدد7-شئاء/ربيع 2013، ص 80

وهكذا يمكن القول أن الآجال التي سنها المشرع للتعرض تبقى آجالاً غير كافية و لا يمكن اعتبارها حجية قاطعة لتبرير نهائية الرسم العقاري في ظل كل هاته الثغرات التي تحيط بها.

الفقرة الثانية : مدى نجاعة وسائل الإشهار في حماية حقوق الغير

يقوم نظام الشهر العقاري على مجموعة من المبادئ المتكاملة لعل أبرزها مبدأ العلانية الذي يؤخذ به لتبرير مبدأ الأثر التطهيري للتحفيظ⁷³ ، ومقتضى هذا المبدأ هو أن يُحاط مطلب التحفيظ بعملية واسعة من الإشهار لإطلاع الغير على مطلب التحفيظ صيانة لحقوقهم المتعلقة بالعقار المراد تحفيظه ، ويبقى التساؤل هو مدى نجاعة هذه الوسائل في حماية حقوق الغير المرتبطة بالعقار المراد تحفيظه⁷⁴ ؟

أولاً: النشر في الجريدة الرسمية

يُعد النشر في الجريدة الرسمية من أول الوسائل الإشهارية التي يقتضي على المحافظ أن يعتمد عليها في تبليغ مطلب التحفيظ إلى الجمهور وذلك بنشر ملخص لهذا المطلب داخل أجل عشرة أيام⁷⁵ من إيداعه بالمحافظة العقارية كما نص على ذلك الفصل 17 من ظ.ت.ع . وإذا كانت الغاية من هذا الإجراء هو حماية الغير المرتبطة بحقوقه بالعقار المراد تحفيظه فإن الواقع أثبت عدم فعالية هذه الوسيلة التي يغلب عليها الطابع الشكلي أكثر من الطابع الإعلامي⁷⁶ ، ويرجع هذا إلى محدودية انتشار ثقافة الإطلاع على الجريدة الرسمية بين عموم الناس ، بل هناك من الأغلبية من يجهل بوجودها ومكان الحصول عليها وذلك راجع إلى نسب الأمية والجهل المنتشران بين عامة المواطنين ، مما يحد من فعالية هذه الوسيلة في بلوغ غايتها المتمثلة في حفظ وحماية حقوق الأغيار من الاستيلاء على عقاراتهم .

ثانياً: التعليق لدى الجهات الإدارية والقضائية

كما نص على ذلك المشرع في الفصل 18 من ظ.ت.ع فإن المحافظ ملزم ببعث ملخص التحفيظ والإعلان عن تاريخ التحديد المؤقت إلى الجهات القضائية (المحكمة الابتدائية)

⁷³ - ربيع بزطوط ، م.س،ص 9

⁷⁴ محمد ابن الحاج المسلمي " سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي الاقتصادي " طبع منشورات عكاظ ، الرباط ، طبعة يونيه 2002 ، ص 33

⁷⁵ - راجع الفصل 17 من ظ.ت.ع

⁷⁶ - محمد خيرى ، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، م.س ، ص 189

والإدارية (ممثل السلطة المحلية ورئيس المجلس الجماعي) قصد تعليق هذا الملخص وعرضه على أنظار العموم .

إن التعليق لدى المحكمة الابتدائية ورغم أهميته إلا أنه يكاد يكون هناك إجماع بين المهتمين على محدودية هذه الآلية في إعلام الغير بوجود مطلب للحفاظ قصد حماية حقوقه وفق الشكل المحدد قانونا، وذلك راجع إلى عدة اعتبارات أبرزها تلك العشوائية التي ترافق وضع هذه الإعلانات داخل المحاكم ، إذ يلاحظ أن لوحات النشر بالمحاكم تشمل إضافة إلى الإعلانات التي تهم مطالب الحفاظ إعلانات أخرى كتلك الخاصة بالحجوزات أو البيوعات القضائية⁷⁷ وغيرها ، وهو ما يصعب على أصحاب الحقوق المرتبطة بال عقار موضوع طلب الحفاظ اقتفاء اثر هذه الإعلانات . إضافة إلى ذلك هناك من الأغلبية من تستحوذ على أذهانهم فكرة مفادها أن المحاكم ما هي إلا مؤسسات ينحصر دورها في الفصل في النزاعات مما يدفعهم إلى تجنب ولوج هذه المؤسسات واعتقادهم بعدم إمكانية السماح بالدخول إليها إلا لمن كان طرفا في نزاع من النزاعات المثارة أمامها ، وهذا راجع بالأساس إلى نسب الأمية المرتفعة بين المواطنين وقلة الوعي بخصوص المساطر المتبعة في كل إدارة على حدة . إضافة إلى ذلك فالمحاكم مقراتها محدودة وغالبيتها يشمل دائرة نفوذها مئات الكيلومترات وهو ما لا يمكن معه أن نتصور تكبد الأفراد عناء السفر لمجرد الإطلاع على إعلان ... لكل هذه الاعتبارات يمكن القول أن التعليق لدى المحاكم ما هو إلا إجراء شكلي مُفرغ من حمولة حمائية يُفترض أن تكون هي اللبنة التي يبني عليها المشرع آلياته المعتمدة في حفظ وصيانة حقوق الأغيار .

أما فيما يتعلق بالتعليق لدى الجهات الإدارية والمتمثلة في كل من ممثل السلطة المحلية ورئيس المجلس الجماعي فإنه يمكن القول أن هذه الآلية ومقارنة مع التعليق لدى المحاكم لها من الإيجابيات ما يجعلها ذا حمولة نظرا لذلك الاتصال المباشر والمستمر بين هذه المصالح والأفراد⁷⁸، لكن هذا لا يعني أنها لا تخلو من عيوب ؛ فمن جهة نجد أن الإعلانات الإدارية المعلقة بالإدارات لا حصر لها مقارنة مع تلك التي تعلق بالمحاكم والتي تتميز بمحدوديتها ،

77 - محمد خيرى، العقار وقضايا الحفاظ العقاري في التشريع المغربي، م.س ، ص 190

78 - محمد خير ، ن.م ص 191

ومن جهة أخرى فإن ممثلي السلطة غالبا ما لا يولون هذه المهمة العناية اللازمة إذ لا يقومون بتعليق تلك الملخصات في وقتها المحدد⁷⁹.

إضافة إلى هذه الوسائل نص المشرع في الفقرة الأخيرة من الفصل 18 من ظ.ت.ع على وسيلة أخرى لإشهار مطلب التحفيظ تتمثل في قيام ممثل السلطة المحلية بإشهار ملخص هذا المطلب والإعلان عن تاريخ ووقت التحديد في الأسواق الواقعة في دائرة نفوذه إلى يوم التحديد ، ومن ثم ، فإن ممثل السلطة المحلية (القائد) يمكنه تكليف أحد أعوان السلطة (الشيخ) أو (المقدم) للقيام بهذه المهمة لما له من سلطة رئاسية على رجال وأعوان السلطة العاملين بدائرتة⁸⁰ وهو ما يعطي فعالية أكبر لعملية الإشهار التي يرنو المشرع تحقيقها ، حيث تعتبر الأسواق تجمعا أسبوعيا مهما لسكان القرى والقبائل ، ويكون المكلف بمهمة الإبلاغ (البرّاح) منتميا إلى نفس الوسط مما يسهل على الجمهور فهمه جيدا لأنه غالبا ما يستعمل العبارات المفهومة وباللغة المعروفة لدى الجميع . إلا أن التعليق بالأسواق لمخصص المطلب لا يرقى إلى نفس مكانة الإشهار عن طريق (البراح) حيث لا يتم هذا التعليق في كثير من الأحيان إما بسبب قلة النسخ المتوصل بها من المحافظة أو انعدام أماكن التعليق أو نتيجة إهمال وهذا هو الغالب⁸¹.. كما أن أولوية زوار الأسواق الأسبوعية لا تعدو أن تكون قضاء الحاجيات والأغراض الأسبوعية مما يجعل من قراءة الإعلانات المعلقة داخل أروقة السوق من طرفهم أمرا مستبعدا ، ولا ننسى كذلك أن نسب الأمية مرتفعة بالعالم القروي والتي لا محالة تجعل من هذه الوسيلة غير ذي أهمية .

ثالثا: التحديد المؤقت كوسيلة إشهارية

تعتبر هذه الوسيلة أو هذه المرحلة من أفضل المحطات الإشهارية التي يمر منها مطلب التحفيظ ، إذ أنها عملية تستوجب حضور المعنيين بالأمر ، من طالب للتحفيظ ومتعرضين ومجاورين وأصحاب الحقوق العينية المصرح بهم تحت طائلة إلغاء عملية التحديد ، وهو ما جاء في إحدى قرارات محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط " إن عدم استدعاء المتعرض الذي أعلن نفسه بصفة قانونية لحضور عملية التحديد يجعلها غير قانونية وبالتالي واجبة

⁷⁹ - إدريس الفاخوري ، نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07 ، ط 2017 ، م.س ، ص 41

⁸⁰ - إدريس الفاخوري ، نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07 ، ط 2017 ، م.س ، ص 41

⁸¹ - محمد خيرى، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، م.س ، ص 192

الإلغاء...⁸² وفي نفس السياق صدر حكم عن المحكمة الإدارية بالرباط مفاده " قرار رفض المحافظ إلغاء عملية التحديد المؤقت التي تمت دون استدعاء المتعرض لحضورها قرار غير مشروع... الاستجابة لطلب إلغائه... نعم ⁸³".

ويعد حضور المعنيين بالأمر ومقابلة بعضهم البعض أثناء إجراء عملية التحديد ذو أهمية بالغة إذ يخول لكل من له حق عيني على العقار موضوع التحديد التصريح بحقه ، وإمكانية تسوية الخلافات المرتبطة بحدود العقارات المجاورة للعقار المراد تحفيظه⁸⁴.

لكن ما يحد من القيمة الإشهارية للتحديد هو أن الإستدعاءات الشخصية المنصوص عليها في الفصل 19 من ظ.ت.ع إنما تهتم أشخاصا محصورين بل ومحدودين بناء على تصريحات طالب التحفيظ نفسه وهو ما قد يحرم أصحاب الحقوق غير المصرح بهم من الحضور بسبب عدم الإستدعاء الشخصي لهم ، كما أن هذه الإستدعاءات قد لا تصل إلى المعنيين إلا بعد فوات الأوان⁸⁵.

وإذا كانت عملية التحديد يتداخل فيها ما هو تقني بما هو قانوني فإن إسناد مهمة تلقي التعرضات للمهندس المساح الطبوغرافي الذي يغلب على تكوينه الطابع التقني ، يتعارض مع مهمة تلقي التعرضات التي تتطلب كفاءة مهنية وقانونية وخبرة واسعة في مبادئ وقواعد التحفيظ العقاري وذلك حماية لحقوق ومصالح كل من طالب التحفيظ والمتعرض على حد سواء . ولهذا فإن تلقي التعرضات من طرف المهندس المساح الطبوغرافي أو التقني الطبوغرافي يساهم ضمنا في الزيادة في المطالب العالقة وطول مسطرتها وتعقيدها أحيانا كثيرة ، حيث نجد تعرضات على حقوق شخصية وتعرضات بأسماء خاطئة وأخرى بدون اسم عائلي للمتعرض أو بدون رقم لبطاقته الوطنية أو حتى بدون عنوان أحيانا أخرى ، زد على ذلك أن تلقي التعرضات بالرغم من كون عملية التحديد سلبية لعدم حضور طالب التحفيظ⁸⁶ ، وغيرها من الأمور التي تسير في منحنى تعقيد مسطرة التحفيظ مما يؤثر سلبا على حقوق المتعرض وطالب التحفيظ في نفس الوقت وهو ما يخالف توجهات المشرع بشأن حماية حقوق المتعرض وحقوق طالب التحفيظ.

⁸²: قرار صادر بتاريخ 08/1/23 تحت عدد 105 في الملف عدد 7/131 ، غ.م.

⁸³ - حكم صادر بتاريخ 07/01/16 تحت عدد 70 في الملف عدد 06/278 ، غ.م.

⁸⁴ - إدريس الفاخوري ، ن.م ، ص 36

⁸⁵ - ربيع بزطوط ، م.س ، ص 17

⁸⁶ - سعيد تيموري ، م.س ، ص 25

خاتمة

اتضح جليا من خلال دراستنا للمقتضيات المنظمة لمؤسسة التعرض بظهير التحفيظ العقاري، أن المشرع وبالرغم من التعديلات التي أدخلها على مجموعة من نصوص هذا الظهير من خلال القانون رقم 14.07 ، أن البعض من هذه الفصول لا زالت تتسم بنوع من الغموض ، مما أثر سلبا في بعض الجوانب على عمل كل من المحافظ على الأملاك العقارية ، والقضاء. خاصة حينما يتعلق الأمر بإجراءات التعرض، وهو ما أبان على نوع من التسرع رافق إدراج هذه التعديلات ، والحال أن الرسم العقاري ذو حجية نهائية ومطلقة، وهو ما يؤثر سلبا على تلك الآليات التي حاول المشرع من خلالها تبرير هذه الحجية، وهذا ما يدفعنا للقول بضرورة إعادة النظر في الكثير من النصوص المنظمة في ظهير التحفيظ العقاري، سواء بإعادة صياغتها بما يتلاءم مع حماية المراكز القانونية المرتبطة بمسطرة التحفيظ، أو حتى بإلغائها، وذلك حتى يتم تلافي تناقض الفصول المنظمة في هذا الظهير مع الأهداف التي سطر من أجلها.

لائحة المراجع

الكتب

- محمد خيرى " قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي " مطبعة المعارف الجديدة ، الرباط ، ط 5 ، 2009
- محمد خيرى، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، طبعة 2018
- محمد خيرى "مستجدات التحفيظ العقاري في التشريع المغربي" مطبعة المعارف الجديدة بالرباط ، طبعة 2013
- عمر أزوكار، التحفيظ العقاري في ضوء التشريع العقاري وقضاء محكمة النقض، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2014
- عمر أزوكار "الدليل العلمي للعقار في طور التحفيظ"، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2014
- مأمون الكزبري " التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية" ج. 1 ، مطبعة النجاح الجديدة ، الدار البيضاء، ط 2، 1988
- إدريس الفاخوري " نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07" مطبعة المعارف الجديدة ، الدار البيضاء، ط 2016
- إدريس الفاخوري " نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07 ، منشورات مجلة الحقوق ، سلسلة المعارف القانونية والقضائية، مطبعة المعارف الجديدة ، ط 2013
- إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ط 2017
- عبد الكريم شهبون" الشافي في شرح قانون التحفيظ العقاري الجديد رقم 14.07 "مطبعة الرشاد، سطات، ط.غ
- عبد الخالق أحمد "نظام التحفيظ العقاري بالمغرب مقتضيات قانونية وإشكالات واقعية"، طوب بريس، م.غ، الطبعة الثانية 2006

• يوسف المخزري، حماية الحقوق الواردة على العقار في طور التحفيظ، مطبعة المعارف، الجديدة، الطبعة الأولى، 2016

• محمد ابن الحاج المسلمي " سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الأشهر العقاري والتخطيط الاجتماعي الاقتصادي " طبع منشورات عكاظ ، الرباط ، طبعة يونيو 2002

• محمد نعناني " إرشاد الساري إلى أصول التحفيظ العقاري " مطبعة الأحمديّة، سطات، ط 2018

الرسائل

• فاطمة الحروف " حجية القيد بالسجل العقاري " رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص ، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية ، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 1993-1994

• مصطفى مغاري، التعرضات الاستثنائية على مطلب التحفيظ، بحث لنيل دبلوم الماستر في قانون المنازعات، جامعة مولاي اسماعيل، كلية العلوم القانونية والاجتماعية والاقتصادية، مكناس، السنة الجامعية 2012-2013

• سعيد تيموري "التعرض على مسطرة التحفيظ وفقا لمستجدات التشريع المغربي" رسالة لنيل دبلوم الماستر في الدراسات العقارية، جامعة الحسن الثاني، عين الشق، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية الدار البيضاء، السنة الجامعية 2014/2015

• مصطفى المرضي قرارات المحافظ العقاري بشأن التعرضات ، دراسة نظرية وعملية- رسالة لنيل دبلوم الماستر قانون العقود العقار ، القانون الخاص ، جامعة محمد الأول وجدة 2007/2008

• ربع بزطوط " التعرض على مطلب التحفيظ بين حماية الملكية والأثر التطهيري للتحفيظ " رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار ، جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية وجدة ، السنة الجامعية 2009-2010.

المجلات

- مجلة ملفات عقارية العدد 3 السنة 2013، مطبعة الأمنية، الرباط،
- سلسلة دفاتر محكمة النقض، عدد 21 ، 2015
- المجلة المغربية للحكمة القانونية والقضائية ، عدد مزدوج رقم 4-3
- مجلة القضاء العدلي ، العدد 14 صيف/خريف 2015
- مجلة الحقوق ، العدد 13، 2012،
- مجلة القضاء المدني - عدد7- شتاء/ربيع 2013

1	لائحة المختصرات
3	مقدمة
5	المبحث الأول : الأحكام الخاصة بمؤسسة التعرض و نطاقه
5	المطلب الأول : أحكام التعرض
5	الفقرة الأولى : مفهوم التعرض و قواعده الشكلية
8	الفقرة الثانية : أنواع التعرض
10	المطلب الثاني : نطاق التعرض
10	الفقرة الأولى : نطاق التعرض من حيث الأشخاص
12	الفقرة الثانية: نطاق التعرض من حيث الحقوق
20	المبحث الثاني : التعرض ومبررات نهائية الرسم العقاري
20	المطلب الأول: قرارات المحافظ بشأن التعرض خلال المرحلة الإدارية وبعدها الحمائي للحقوق...
20	الفقرة الأولى: إلغاء التعرض بين تسريع المسطرة وهاجس الاضرار بحقوق الغير
23	الفقرة الثانية: التدخل الإيجابي للمحافظ بين قرار قبول التعرض ومبادرة الصلح
27	المطلب الثاني : مدى فعالية الوسائل المقررة لحماية حقوق الغير
27	ألفقرة الأولى: أجل التعرض بين تسريع مسطرة التحفيظ وحماية حقوق الغير
33	الفقرة الثانية : مدى نجاعة وسائل الإشهار في حماية حقوق الغير
37	خاتمة
38	لائحة المراجع
41	الفهرس