



المملكة المغربية
البرلمان
مجلس النواب

مقترح قانون
يقضي بتغيير الضهير الشريف
الصادر في 9 رمضان 1331 ﴿12 أغسطس 1913﴾
المتعلق بالتحفيظ العقاري

تقدم به:
السيد أحمد تويزي والسيد النائب محمد صباري
عن فريق الأصالة والمعاصرة.

رقم التسجيل: 76
تاريخ التسجيل: 2022/04/12



مقترح قانون

يقضي بتغيير الضهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 * 12

أغسطس 1913 * المتعلق بالتحفيظ العقاري

تقدم به:

السيد أحمد تويزي والسيد النائب محمد صباري عن فريق الأصالة

والمعاصرة



مذكرة تقديم

إن مرور عشر سنوات على صدور القانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 بتاريخ 22 نونبر 2011، المغير والمتمم للظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 24 نونبر 2011، أظهر أن مجموعة من المقتضيات أصبح من اللازم التدخل تشريعا لتعديلها لما تطرحه من مشاكل على المستوى العملي، ومنها الفصل 20 من القانون المتعلق بالتحفيظ العقاري، التي تنص على أنه يجب على وكيل الملك تسخير القوة العمومية عند الاقتضاء، بطلب من المحافظ على الأملاك العقارية أو كل من له مصلحة، وذلك لإنجاز التحديد في التاريخ والوقت المعين له، والحال أن القوة العمومية بيد الوالي أو العامل باعتباره رئيسا للإدارة بالإقليم أو الجهة وليس وكيل الملك، وبالتالي فإن عمليات التحديد لا يتم إنجازها في التاريخ والوقت المعين لها رغم تقديم طلب في الموضوع لوكيل الملك سواء من طرف المحافظ على الأملاك العقارية أو من له مصلحة.

لذا، فإن تعديل الفقرة الأولى من الفصل 20 من قانون التحفيظ العقاري وإحلال الوالي أو العامل محل وكيل الملك، باعتباره رئيسا للإدارة بالولاية أو العمالة أو الإقليم سيؤدي إلى تحقيق الغاية التي توخاها المشرع من الفصل 20. وينص الفصل 23 من القانون المذكور أعلاه في الفقرة الثانية منه، على الأحكام التالية: "يعتبر مطلب التحفيظ كذلك لاغيا وكأن لم يكن إذا تعذر على المحافظ على الأملاك العقارية أو نائبه إنجاز عملية التحديد لمرتين

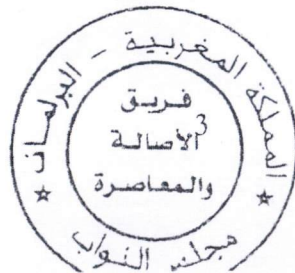
متتاليتين بسبب نزاع حول الملك".



إن هذا المقتضى يضرب مفهوم الدولة وتطبيق القانون في الصميم، لأن تعذر إنجاز عملية التحديد لمرتين متتاليتين بسبب نزاع حول الملك لا يمكن اعتباره سببا لإلغاء مطلب التحفيظ، وإلا أصبح إلغاء مطلب التحفيظ واردا في كل وقت وحين لأسباب لا يد لطالب التحفيظ فيها، وستكون إمكانية عرقلة التحفيظ بسيطة جدا يكفي فيها عرقلة عملية التحديد مرتين متتاليتين من طرف المعارضين، لذا يتعين نسخ هذه الفقرة.

تنص الفقرتان الرابعة والخامسة من الفصل 31 من القانون المذكور أعلاه على ما يلي: "يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أثناء جريان المسطرة وقبل توجيه الملف إلى المحكمة الابتدائية، أن يعمل على تصالح الأطراف ويحرر محضرا بالصلح يوقع من قبلهم. وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة بهذا المحضر قوة الالتزام العرفي". والبين من هذا المقتضى القانوني أن محضر الصلح الموقع من قبل الأطراف تكون له قوة الالتزام العرفي، وهو المقتضى الذي يتعارض مع مقتضيات المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، التي تنص على ما يلي: "يجب أن تحرر - تحت طائلة البطلان - جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها وكذا الوكالات الخاصة بها بموجب محرر رسمي، أو بمحرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض ما لن ينص قانون خاص على خلاف ذلك".

وما دام مطلب التحفيظ والتعرضات تتعلق كلها بحقوق عينية عقارية فإن الصلح بشأنها يكون إما عن طريق نقل الملكية أو إنشاء حقوق عينية أخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها وهو ما يقتضي أن يتم وفق الشكل المنصوص عليه في المادة 4 من مدونة الحقوق العينية، لتوحيد الشكليات في التصرفات العقارية وتلافي التضارب، بحيث نفس المعاملات والتصرفات تستوجب المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية تحريرها تحت طائلة البطلان بموجب محرر رسمي أو بمحرر عرفي ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض،



بينما المادة 31 من القانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري تنص على إمكانية إجرائها وتضمينها في محضر صلح يوقع من قبل الأطراف وتكون له قوة الالزام العرفي.

لذا من المفيد التنصيص على إبرام الصلح بين الأطراف وفق الشكليات المنصوص عليها في المادة 4 من مدونة الحقوق العينية.

كما أنه لا يوجد مبرر للإبقاء على مسطرة خاصة دون جدوى في قضايا التحفيظ العقاري (أي البت في صحة التعرضات الواردة على مطلب التحفيظ)، وبالتالي وجب توحيد المسطرة والتنصيص على أن البت في صحة التعرضات يخضع لقواعد قانون المسطرة المدنية، سواء فيما يتعلق بالشكليات أو المسطرة، وخاصة توحيد الآجال درءا لهدر الحقوق.

ينص الفصل 109 من القانون المذكور أعلاه على ما يلي: "لا تقبل الأحكام الصادرة في مادة التحفيظ

العقاري الطعن إلا بالاستئناف والنقض"، وهو المقتضى نفسه الذي كان منصوصا عليه قبل التعديل بمقتضى القانون رقم 14.07، علما أن عبارة التحفيظ العقاري أصبحت تستوعب جميع النزاعات المتعلقة بعقار محفظ أو في طور التحفيظ، وبالتالي وجب إيجاد حل بالتنصيص على طرق الطعن الأخرى كالتعرض الغير خارج عن الخصومة، والتعرض الذي يتقدم به أحد الأطراف الذي صدر ضده الحكم أو القرار غيابيا، والطعن بإعادة النظر بالنسبة للنزاعات التي يكون موضوعها عقار محفظ، لذا يتعين التنصيص على إخضاع الطعون برمتها لقانون المسطرة المدنية.



مقترح قانون

يقضي بتغيير الضهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 * 12

أغسطس 1913 * المتعلق بالتحفيظ العقاري

المادة الأولى

تغير على النحو التالي أحكام الفصول 20 و 23 و 31 و 109، من الضهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، كما وقع تغييره وتتميمه:

الفصل 20

ينجز التحديد في التاريخ والوقت المعينين له. ولتوفير الظروف الملائمة لإجراء عمليات التحديد، يجب على وكيل الملك والي الجهة أو عامل العمالة أو الإقليم تسخير القوة العمومية، عند الاقتضاء، بطلب من المحافظ على الأملاك العقارية أو من كل من له مصلحة.

(الباقي لا تغيير فيه.)



الفصل 23

دون المساس بأحكام الفصل 6 منتوصله بالإندار.

~~يعتبر مطلب التحفيظ كذلك لاغيا وكأن لم يكن إذا تعذر على المحافظ على الأملاك العقارية أو نائبه~~

~~إنجاز عملية التحديد لمرتين متتاليتين بسبب نزاع حول الملك.~~

(الباقى لا تغيير فيه).

الفصل 31

إذا وقعت تعرضات فإن المحافظ على يصرح بقبولها.

إذا أزال طالب التحفيظ التعرضات..... في الفصل السابق.

إذا لم يتمكن طالب التحفيظ تحديد تكميلي.

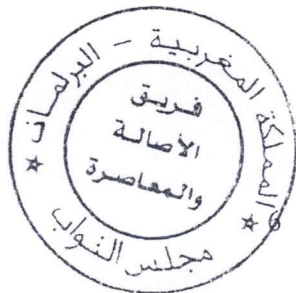
~~يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أثناء جريان المسطرة وقبل توجيه الملف إلى المحكمة الابتدائية،~~

~~أن يعمل على تصالح الأطراف ويحرر محضرا بالصالح يوقع من قبلهم.~~

~~وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة بهذا المحضر قوة الالتزام العرفي.~~

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أثناء جريان المسطرة وقبل توجيه الملف إلى المحكمة

الابتدائية أن يعمل على تصالح الأطراف.



يحرر الصلح - تحت طائلة البطلان- بموجب محرر رسمي أو بمحرر ثابت التاريخ من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض ما لم ينص قانون خاص على خلاف ذلك.

يجب أن يتم توقيع العقد المحرر من طرف المحامي والتأشير على جميع صفحاته من لدن الأطراف والجهة التي حررتة.

تصح إمضاءات الأطراف من لدن السلطات المحلية المختصة ويتم التعريف بإمضاء المحامي المحرر للعقد من لدن نقيب هيئة المحامين التي ينتمي إليها.

الفصل 109

~~لا تقبل تخضع الأحكام الصادرة في مادة التحفيظ العقاري الطعن إلا بالاستئناف والنقض. لطرق الطعن المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية.~~

المادة الثانية

تنسخ أحكام الفصول من 34 إلى 47 من الظهير الشريف السالف الذكر، وتعوض أحكام الفصل 34 على الشكل التالي:



يتم البت في صحة التعرضات الواردة على مطلب التحفيظ وفقا للمسطرة والإجراءات والآجال المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية.

المادة الثالثة

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

