

محمد الوزاني

دكتور في القانون الخاص

جامعة مولاي اسماعيل - مكناس

# تحيين الرسوم العقارية في التشريع المغربي

دراسة تحليلية نقدية مقارنة

على ضوء مستجدات التشريع والعمل القضائي والإداري

- تأثير مبادئ التقييد على تحيين الرسوم العقارية
- أثر تعقد البنية العقارية والتشريعية على تحيين الرسوم العقارية
- الأجهزة المتدخلة في تحيين الرسوم العقارية
- تحيين الرسوم العقارية بين المساطر الإدارية والقضائية

تقديم:

الدكتور عبد العالي دقوقي

أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية

والاقتصادية والاجتماعية بمكناس



الطبعة الأولى

2023

## الفهرس

3.....	تقديم الدكتور عبد العالي الدقوقي
9.....	مقدمة

### الباب الأول

#### تحيين الرسوم العقارية بين صعوبات تنزيل مبادئ التقييد الصارمة وإكراهات البنية العقارية والتشريعية المعقدة

31.....	الفصل الأول: تأثير مبادئ التقييد على تحيين الرسوم العقارية
32.....	الفرع الأول: تأثير مبادئ مسك السجلات العقارية على تحيين الرسوم العقارية
33.....	المبحث الأول: تأثير مبدأ شرعية التقييدات على تحيين الرسوم العقارية
34.....	المطلب الأول: تأثير شكليات التصرفات العقارية على تحيين الرسوم العقارية
36.....	الفقرة الأولى: مساهمة المحررات العرفية في تكريس إشكالية التحيين
38.....	الفقرة الثانية: تأثير شكلية التقييد على تحيين الرسوم العقارية
39.....	أولا: انعكاسات مبدأ الأثر المنشئ للتقييد
41.....	ثانيا: التأثير السلبي لعدم إجراء شكلية التقييد
	المطلب الثاني: مسؤولية المحافظ المرتبطة بشرعية التقييدات وتأثيرها
43.....	على تحيين الرسوم العقارية
44.....	الفقرة الأولى: إشكالات مراقبة شرعية التقييدات على الرسم العقاري
45.....	أولا: رقابة المحافظ لأهلية الأطراف
53.....	الفقرة الثانية: ارتباط مسؤولية المحافظ الشخصية بتحيين الرسوم العقارية
53.....	أولا: ثقل المسؤولية الشخصية المترتبة على أعمال المحافظ
56.....	ثانيا: تأثير مسؤولية المحافظ المشددة على تحيين الرسوم العقارية
58.....	المبحث الثاني: تأثير مبدأ تسلسل التقييدات على تحيين الرسوم العقارية
59.....	المطلب الأول: إشكالات مبدأ تسلسل التقييدات من خلال إجراءات التقييد
59.....	الفقرة الأولى: الإشكالات المرتبطة بمطلب التقييد
60.....	أولا: الملزم بالتقييد

- ثانياً: إشكالية آجال التقييد بين تقرير آجال محفزة والدعوة إلى آجال مسقطه.....63
- ثالثاً: وجيبات التقييد كمؤثر في تحيين الرسوم العقاري.....66
- الفقرة الثانية: الإشكاليات المرتبطة بالإيداع.....67
- أولاً: الخلط بين الإيداع والتقييد.....68
- ثانياً: وضعية الرسم العقاري بين الإيداع والتقييد.....70
- المطلب الثاني: محدودية التقييد الاحتياطي في ضمان تسلسل التقييد  
وتحيين الرسوم العقارية.....71
- الفقرة الأولى: إشكالية تمديد التقييد الاحتياطي.....72
- أولاً: تمديد التقييد الاحتياطي بناء على سند.....73
- ثانياً: تمديد التقييد الاحتياطي بناء على أمر من رئيس المحكمة الابتدائية.....74
- ثالثاً: تمديد التقييد الاحتياطي بناء على مقال دعوى.....75
- الفقرة الثانية: تأثير الأثر الرجعي للتقييد الاحتياطي على المراكز القانونية.....76
- الفرع الثاني: صعوبات تطبيق مبدأ الأثر المنشئ للتقييد على الرسوم العقارية.....78
- المبحث الأول: إشكالات الأثر المنشئ للتقييد المؤثرة على تحيين الرسوم  
العقارية.....79
- المطلب الأول: إشكالات الأثر المنشئ المرتبطة بالحقوق الخاضعة للتقييد.....79
- الفقرة الأولى: ضعف تنظيم الحقوق العينية في ظل ظهير 2 يونيو 1915 الملغى.....80
- أولاً: الاختلاف في تحديد الحقوق العينية الخاضعة للتقييد.....81
- ثانياً: صعوبات التقييد الراجعة إلى طبيعة بعض الحقوق العينية.....83
- الفقرة الثانية: تأثير قيود الحق العيني على تحيين الرسوم العقارية.....87
- أولاً: الإكراهات القانونية للقيود على التقييد بالرسم العقاري.....89
- ثانياً: الإشكالات العملية المترتبة عن القيود المتعلقة بالملكية العقارية.....91
- المطلب الثاني: أثر الحقوق المستثناة من الأثر المنشئ للتقييد على تحيين  
الرسوم العقارية.....93
- الفقرة الأولى: تأثير بعض الاستثناءات من الأثر السلبي للتقييد.....94
- أولاً: الاستثناء المتعلق بمصلحة التسجيل وإدارة الضرائب.....94
- ثانياً: إشكالات تقييد الحقوق العينية المترتبة عن الإرث.....96
- الفقرة الثانية: تأثير الحقوق المستثناة من الأثر الايجابي للتقييد.....101
- أولاً: عدم تطابق بيانات الرسم العقاري مع بيانات النظير والشهادات المسلمة.....101

- 103..... ثانيا: استمرار بعض التقييدات والبيانات رغم انتهاء أثرها
- 106..... المبحث الثاني: إشكالات التقييد المتعلقة بسندات ومؤيدات التقييد
- 106..... المطلب الأول: صعوبات التقييد الناتج عن التصرفات القانونية
- 107..... الفقرة الأولى: صعوبات تقييد التصرفات المقترنة بشروط اتفاقية
- 108..... أولا: تقييد الرهن الرسمي المتضمن لشرط المنع من التصرف
- 110..... ثانيا: تقييد العقود المقترنة بشروط فاسخة
- 111..... الفقرة الثانية: الصعوبات المترتبة عن تشكيلات بعض التصرفات العقارية
- 111..... أولا: الاختلاف في طبيعة تصرفات التبرع
- 114..... ثانيا: الاختلاف في مفهوم إحاطة الدين بذمة الواهب
- 116..... الفقرة الثانية: صعوبات تقييد الأحكام القضائية بالرسم العقاري
- 117..... أولا: الصعوبات القانونية والمادية لتنفيذ الأحكام العقارية
- 124..... ثانيا: إثارة صعوبة تنفيذ المقررات القضائية من قبل المحافظ

## الفصل الثاني: التأثير السلبي لتعدد البنية العقارية على تحيين الرسوم

- 129..... العقارية
- 130..... الفرع الأول: أثر تعدد أنماط الملكية العقارية على واقع الرسوم العقارية
- 132..... المبحث الأول: إشكاليات التحيين المرتبطة بأراضي الجماعات السبلالية
- المطلب الأول: قصور التنظيم القانوني لأراضي الجماعات السبلالية وانعكاسه
- 134..... على تحيين الرسوم العقارية
- 134..... الفقرة الأولى: تعدد نظام الملكية الجماعية لأراضي الجماعات السبلالية
- 136..... الفقرة الثانية: قصور التنظيم التشريعي لأراضي الجماعات السبلالية
- 137..... أولا: الموقف التشريعي من مبدأ المنع من التفويت قبل الاستقلال
- 138..... ثانيا: موقف المشرع من مبدأ المنع من التفويت بعد الاستقلال
- المطلب الثاني: تأثير التصرفات الواردة على أراضي الجماعات السبلالية
- 139..... على تحيين الرسوم العقارية
- 140..... الفقرة الأولى: تأثير قاعدة المنع من التفويت على تحيين الرسوم العقارية
- 140..... أولا: خرق قاعدة المنع من التفويت
- 142..... ثانيا: إشكاليات التفويت في إطار الاستثناء
- 143..... الفقرة الثانية: تقسيم الأراضي الجماعات السبلالية الواقعة داخل دوائر الري

- المبحث الثاني: إشكالات تحيين الملك الخاص للدولة بين عمليات الاسترجاع  
 147..... وإعادة التوزيع  
 المطلب الأول: تحيين الرسوم العقارية المتعلقة بالأراضي المسترجعة في إطار  
 148..... ظهير 2 مارس 1973  
 الفقرة الأولى: إشكاليات تحيين العقارات المسترجعة بفعل غموض نطاق  
 149..... ومسطرة الاسترجاع  
 أولاً: غموض نطاق تطبيق ظهير 2 مارس 1973 .....  
 149.....  
 ثانياً: غموض مسطرة الاسترجاع في ظهير 2 مارس 1973 .....  
 153.....  
 الفقرة الثانية: تسوية الرسوم العقارية محل النزاعات الناتجة  
 عن ظهير 2 مارس 1973 .....  
 155.....  
 أولاً: التسوية الإدارية للرسوم العقارية محل قرارات الاسترجاع .....  
 155.....  
 ثانياً: تسوية النزاعات الناتجة عن تطبيق ظهير 1973 عن طريق القضاء .....  
 156.....  
 المطلب الثاني: تحيين الرسوم العقارية في إطار عمليات الإصلاح الزراعي .....  
 159.....  
 الفقرة الأولى: خصوصيات تحيين الرسوم العقارات الموزعة في إطار  
 ظهير 29 دجنبر 1972 .....  
 160.....  
 أولاً: ضمانات التقييد المقررة في ظهير 29 دجنبر 1972 .....  
 160.....  
 ثانياً: صعوبات تحيين الرسوم العقارية الموزعة في ظل القيود والالتزامات .....  
 163.....  
 الفقرة الثانية: تحيين الرسوم العقارية في إطار تحرير الإصلاح الزراعي .....  
 165.....  
 أولاً: تسوية وضعية الأراضي الفلاحية الموزعة قبل تاريخ 9 يوليوز 1966 .....  
 165.....  
 ثانياً: تقويت أراضي الإصلاح الزراعي طبقاً للقانون 06.01 .....  
 167.....  
 الفرع الثاني: صعوبات تحيين الرسوم العقارية في إطار التشريعات العقارية الخاصة...  
 169.....  
 المبحث الأول: صعوبات تحيين الرسوم العقارية في إطار القانون رقم 25.90 .....  
 170.....  
 المطلب الأول: تحيين رسوم التجزئة العقارية بين محاولة الضبط القانوني  
 وإكراهات الواقع .....  
 171.....  
 الفقرة الأولى: حدود تنظيم عمليات التجزئة العقارية في إطار القانون 25.90 .....  
 172.....  
 أولاً: حدود تنظيم إحداث التجزئات العقارية طبقاً للقانون 25.90 .....  
 173.....  
 ثانياً: حدود إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية في إطار القانون 25.90 .....  
 176.....  
 الفقرة الثانية: إشكالات تحيين رسوم التجزئات العقارية في إطار قانون 25.90 .....  
 178.....

- 178.....أولا: تفشي المخالفات المرتبطة بإحداث التجزئات العقارية
- 179.....ثانيا: إشكالية تقييد الملك العام الناتج عن التجزئة العقارية
- المطلب الثاني: إشكالية التقسيم العقاري بين إلزامية الترخيص ومنح
- 182.....الشهادة الإدارية
- 183.....الفقرة الأولى: غموض الإطار القانوني لمنح الشهادة الإدارية
- 184.....الفقرة الثانية: الإشكاليات العملية المتعلقة بتقسيم العقارات
- 187.....المبحث الثاني: تحيين الرسوم العقارية في إطار القانون رقم 18.00
- المطلب الأول: إشكاليات التحيين المرتبطة بتقييد الأبنية والتقسيمات
- 187.....في إطار قانون 18.00
- 189.....الفقرة الأولى: إشكالية مخالفة التصاميم مع واقع البناء في إطار قانون 18.00
- 192.....الفقرة الثانية: إشكاليات تقييد نظام الملكية المشتركة في الرسم العقاري الأصلي
- 193.....أولا: مدى إلزامية وجود نظام الملكية المشتركة
- 195.....ثانيا: صعوبات إيداع وتقييد نظام الملكية المشتركة بسبب توسيع نطاق قانون 18.00
- المطلب الثاني: إشكاليات التحيين المرتبطة بالتصرفات والعمليات اللاحقة
- 198.....لتأسيس الرسوم الفرعية
- 198.....الفقرة الأولى: صعوبات تقييد التصرفات العقارية اللاحقة
- 199.....أولا: التصرفات الصادرة عن المالك المشترك
- 200.....ثانيا: تقييد التعديلات الطارئة على نظام لملكية المشتركة
- الفقرة الثانية: إشكالات تقييد بعض الحقوق العينية والتحملات العقارية إطار
- 201.....القانون رقم 18.00
- 201.....أولا: تقييد بعض الحقوق العينية
- 203.....ثانيا: تقييد الرهن الجبري والاستثناء من الأثر المنشئ للتقييد
- 207.....خاتمة الباب الأول

## الباب الثاني

### آفاق حل إشكالية تحيين الرسوم العقارية على ضوء مستجدات التشريع العقاري

الفصل الأول: حدود مساهمة التدابير التشريعية الجديدة في تحيين

- 213.....الرسوم العقارية
- 215.....الفرع الأول: التدابير التشريعية الإجرائية لضمان تحيين الرسوم العقارية

- المبحث الأول: المستجدات المتعلقة بتبسيط وتسريع عمليات التقييد.....216
- المطلب الأول: التعديلات الشكلية والتنظيمية المتعلقة بعمليات التقييد.....217
- الفقرة الأولى: حدود التعديلات ذات الطابع الشكلي.....217
- أولاً: تحديد مفهوم التحفيظ العقاري لمنع التضارب في تقييد الأحكام القضائية.....218
- ثانياً: التدقيق في بعض المصطلحات المستعملة.....219
- الفقرة الثانية: حدود التعديلات التنظيمية.....221
- أولاً: البعد التنظيمي الداخلي.....221
- ثانياً: حدود التعديلات ذات البعد التنظيمي الخارجي.....224
- المطلب الثاني: التعديلات المتعلقة بإجراءات التقييد.....228
- الفقرة الأولى: التعديلات على مستوى إجراءات طلب التقييد وأجاله.....229
- الفقرة الثانية: مستجدات التدبير الإلكتروني لعمليات التقييد.....233
- أولاً: تطور التدبير الإلكتروني للمنظومة المعلوماتية الداخلية للوكالة.....234
- ثانياً: الخدمات المقدمة عبر المنصة الإلكترونية للوكالة.....237
- المبحث الثاني: التدابير التشريعية المتعلقة بتعزيز ضمانات التقييد.....240
- المطلب الأول: إصلاح نظام التوثيق لضمان تقييد التصرفات العقارية.....241
- الفقرة الأولى: أهمية المحرر الرسمي لضمان تحيين الرسوم العقارية.....242
- أولاً: الالتزامات قبلية المفروضة على الموثق.....243
- ثانياً: الضمانات المكروسة للمتعاقدین أثناء مرحلة تلقي وتحرير العقود.....245
- ثالثاً: الإجراءات الموالية لتحرير العقد المتعلقة بإجراءات نقل الملكية.....247
- الفقرة الثانية: محدودية إصلاح نظام التوثيق في ضمان تحيين الرسوم العقارية.....248
- أولاً: تأثير تعدد الأنظمة التوثيقية على تحيين الرسوم العقارية.....248
- ثانياً: بطلان المحررات مانع من موانع تحيين الرسوم العقارية.....252
- المطلب الثاني: المستجدات المتعلقة بالتقييد الاحتياطي.....254
- الفقرة الأولى: التعديلات المتعلقة بإجراء التقييد الاحتياطي وتمديد مفعوله.....255
- أولاً: تعزيز صلاحيات رئيس المحكمة في إجراء التقييد الاحتياطي.....255
- ثانياً: التقييد الاحتياطي بناء على مقال دعوى بين اختيارية الإجراء
- وصعوبات التمديد.....258
- الفقرة الثانية: التعديلات المتعلقة بالتشطيب على التقييد الاحتياطي.....262

- أولاً: التشطيب على التقييد الاحتياطي بموجب أوامر قضائية بين القبول والرفض.....263
- ثانياً: غموض الضوابط القانونية لإصدار أوامر بالتشطيب على التقييد الاحتياطي.....264
- الفرع الثاني: حدود التدابير التشريعية الموضوعية لتحيين الرسوم العقارية .....267
- المبحث الأول: المستجدات الموضوعية المتعلقة بمدونة الحقوق العينة.....268
- المطلب الأول: القوة الثبوتية للتقييد على الرسوم العقارية على ضوء المادة الثانية من م.ح.ع.....270
- الفقرة الأولى: ارتباط القوة الثبوتية النسبية للتقييد بتحيين الرسوم العقارية .....271
- أولاً: الأثر الايجابي للقوة الثبوتية النسبية على تحيين الرسوم العقارية.....271
- ثانياً: صعوبات تحديد الغير سيء النية لتقرير الحجية النسبية للتقييد.....274
- الفقرة الثانية: تأثير الاستثناء المقرر على الحجية المطلقة لتقييد الغير حسن النية على استقرار التقييدات.....276
- أولاً: الآثار السلبية للاستثناء على الحجية المطلقة لتقييد الغير حسن النية.....277
- ثانياً: مدى ارتباط الحماية المطلقة للغير حسن النية بالاستيلاء على عقارات الغير.....282
- المطلب الثاني: أهمية اعتماد الحيابة كحل لتحيين الرسوم العقارية .....288
- الفقرة الأولى: أهمية اعتماد استثناء على مبدأ عدم سريان التقادم .....290
- أولاً: مبررات ودواعي اعتماد استثناء على مبدأ عدم سريان التقادم .....290
- ثانياً: الاستثناء على مبدأ سريان التقادم في التجارب المقارنة.....292
- الفقرة الثانية: مشروعية حماية الحائز المتوفر على سند.....295
- أولاً: مدى اختصاص قاضي المستعجلات بطرد الحائز الحامل لسند .....296
- ثانياً: مدى أحقية الحائز المتوفر على سند في ممارسة دعاوى الحيابة.....298
- المبحث الثاني: مستجدات القواعد الموضوعية على مستوى بعض التشريعات العقارية الخاصة.....300
- المطلب الأول: مظاهر التخفيف من القيود في التشريعات ذات الصلة بالعقار الفلاحي.....301
- الفقرة الأولى: تكريس تملك أراضي الجماعات السلالية وتقويتها.....302
- أولاً: تملك أراضي الجماعات السلالية لذوي الحقوق.....303
- ثانياً: تقويت أراضي الجماعات السلالية الحضرية للخوادم.....304



- الفقرة الثانية: تسوية الوضعية القانونية للأراضي الفلاحية وفتحها  
 307..... في وجه الاستثمار
- 308..... أولاً: مستجدات القانون رقم 63.18
- 310..... ثانياً: مستجدات القانون رقم 63.19
- المطلب الثاني: إصلاح قوانين التعمير للحد من مخالفات وتسوية الوضعيات  
 311..... غير القانونية
- الفقرة الأولى: الحد من مخالفات التعمير بين تجديد منظومة الترخيص وتشديد  
 312..... منظومة المراقبة والزجر
- 313..... أولاً: إصلاح منظومة الرخص التعميرية
- 316..... ثانياً: إصلاح منظومة مراقبة وزجر المخالفات في ضوء القانون رقم 66.12
- 320..... الفقرة الثانية: تسوية وضعية بعض البناءات غير القانونية
- 321..... أولاً: إجراءات الحصول على رخصة التسوية
- 323..... ثانياً: صعوبات تفعيل رخصة تسوية البناءات غير القانونية
- الفصل الثاني: آفاق تحيين الرسوم العقارية بين المسلك الإداري والخيار  
 325..... القضائي
- 325..... الفرع الأول: المسلك الإداري كخيار لتحيين الرسوم العقارية
- المبحث الأول: دور الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري  
 326..... والخرائطية في تحيين الرسوم العقارية
- المطلب الأول: مساهمة مؤسسة المحافظ العام على الأملاك العقارية  
 328..... في تجاوز صعوبات التقييد
- الفقرة الأولى: دور المحافظ العام في تذليل الصعوبات القانونية  
 329..... التي تعترض التقييد
- 329..... أولاً: دور منشورات المحافظ العام في تذليل صعوبات التقييد القانونية
- 335..... ثانياً: دور المحافظ العام في تدبير المنازعات المرتبطة برفض التقييد
- 337..... الفقرة الثانية: مساهمة مؤسسة المحافظ العام في تحديث التشريع العقاري
- 338..... أولاً: مساهمة المحافظ العام في صياغة قواعد التشريع العقاري
- 339..... ثانياً: مسؤولية المحافظ العام عن غياب قانون خاص بالتحيين
- المبحث الثاني: لجان التحيين الإدارية بين التجارب الخاصة والتأسيس الدائم...  
 342..... المطلب الأول: اللجان الإدارية الخاصة لتسوية وتصفية الرسوم العقارية
- 343.....

- 343..... الفقرة الأولى: تصفية ملف النزاع الناشئ عن تطبيق ظهير 2 مارس 1973
- 344..... أولا: التسوية والتصفية الإدارية طبقا لرسائل الوزير الأول
- ثانيا: التسوية الإدارية على ضوء دورية رئيس الحكومة الصادرة
- 348..... في 24 مارس 2021
- 351..... الفقرة الثانية: تصفية الوقف المعقب
- 352..... أولا: الخصوصيات المسطرية لتصفية الوقف المعقب
- 356..... ثانيا: آثار مقرر تصفية الوقف المعقب
- المطلب الثاني: لجان التحيين الإدارية بين مشروع القانون المغربي
- 357..... والتجربة التونسية
- 357..... الفقرة الأولى: مشروع قانون تيويم الرسوم العقارية
- 358..... أولا: إجراءات التحيين أمام لجنة التيويم الإدارية
- 359..... ثانيا: قرارات اللجنة بشأن تيويم الرسوم العقارية
- 360..... الفقرة الثانية: تجربة لجان التحيين الإدارية بتونس
- 361..... أولا: مضامين تجربة لجان التحيين الجهوية التونسية
- 362..... ثانيا: أسباب فشل لجان التحيين التونسية
- 363..... الفرع الثاني: المسلك القضائي في تحيين الرسوم العقارية
- 364..... المبحث الأول: محدودية دور القضاء في تحيين الرسوم العقارية
- 365..... المطلب الأول: الطعن في قرارات المحافظ كمدخل لتحيين الرسوم العقارية
- الفقرة الأولى: تعزيز اختصاص القضاء العادي للنظر في دعوى الطعن
- 366..... في قرارات المحافظ
- أولا: تأثير تنازع اختصاص النظر في الطعون الموجهة للمحافظ على تحيين
- 366..... الرسوم العقاري
- ثانيا: الأثر الايجابي لتعزيز اختصاص القضاء العادي في دعوى الطعن في قرار
- 368..... المحافظ على التحيين
- الفقرة الثانية: خصوصيات إجراءات الطعن والنظر في دعوى الطعن
- 371..... في قرارات المحافظ
- 371..... أولا: إجراءات الطعن في قرارات المحافظ أمام القضاء العادي
- 375..... ثانيا: النظر في موضوع دعوى الطعن في قرارات المحافظ

- 379.....المطلب الثاني: الدعاوى الناشئة عن الالتزامات التعاقدية
- 380.....الفقرة الأولى: خصوصيات دعوى إتمام إجراءات البيع الإجرائية
- 381.....أولا: الشروط الشكلية لقبول دعوى إتمام إجراءات البيع
- 386.....ثانيا: الشروط الموضوعية لدعوى إتمام إجراءات البيع
- .....الفقرة الثانية: مساهمة الاجتهاد القضائي في حل إشكالات التقييد المتعلقة بإتمام إجراءات البيع
- 388.....أولا: الحماية القضائية للغير حسن النية ومعايير سوء النية
- 389.....ثانيا: اعتبار الحكم بمثابة العقد
- 393.....المبحث الثاني: التحيين القضائي في التجربة التونسية
- 396.....المطلب الأول: خصوصيات إجراءات مطلب تحيين الرسوم العقارية
- 397.....الفقرة الأولى: خصوصيات تقديم مطلب التحيين وإشهاره
- 398.....أولا: إجراءات تقديم مطلب التحيين
- 398.....ثانيا: إشهار مطلب التحيين
- 400.....الفقرة الثانية: توزيع الاختصاص للنظر في مطلب التحيين
- 402.....أولا: اختصاص قاضي السجل العقاري
- 402.....ثانيا: اختصاص دائرة الرسوم المجمدة
- 403.....المطلب الثاني: خصوصيات النظر والحكم في مطلب التحيين
- 407.....الفقرة الأولى: تدعيم المنهج الاستقرائي في البحث والتحقيق
- 407.....الفقرة الثانية: خصوصيات الفصل في مطلب التحيين
- 411.....أولا: عدم تقييد حكم التحيين الإيجابي بمبدأ الحياد
- 411.....ثانيا: المفعول التطهيري لحكم التحيين:
- 412.....خاتمة الباب الثاني
- 415.....خاتمة
- 417.....الفهرس
- 423.....

\* من مواليد 30 ماي 1975 بمكناس

\* حاصل على الدكتوراه في القانون الخاص من كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمكناس.

\* إطار بوزارة التعليم العالي والبحث العلمي والابتكار.

\* له مجموعة من الأبحاث والمشاركات العلمية.



... إن تفاقم الرسوم العقارية غير المحينة، من شأنه إفراغ نظام التحفيظ من جوهره وتحويله من أداة لتثبيت وإثبات الملكية العقارية إلى أداة لتجميد العقار وتعقيد وضعيته وإقصائه من دائرة التداول والضمان والائتمان، بحيث يصير الرسم العقاري المجدد في منزلة بين المنزلتين، فلا هو بالمحفظ القابل للتداول وتقييد الحقوق الحالة قبل تقييد الحقوق السابقة، ولا هو مسموح له بالخروج من نظام التحفيظ حتى يستفيد من وسائل الإثبات المعمول بها في العقار غير المحفظ طبقاً للقواعد العامة، الأمر الذي يضر باستقرار المعاملات ويضرب مصداقية السجلات العقارية ويضعف الثقة بنظام التحفيظ العقاري ويهدده من أساسه. ...

... إن معالجة إشكالية تحيين الرسوم العقارية ضرورة تنموية وألوية تشريعية بالنظر إلى أهميتها القانونية والاقتصادية والاجتماعية الكبرى، وهو ما يجعلها ضمن الأوراش الملكية ذات الأولوية الرامية لإصلاح التشريع العقاري، خصوصاً وأن عدم تحيين الرسوم العقارية من أسباب ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير التي أكدت الرسالة الملكية المؤرخة في 30 دجنبر 2016 على ضرورة الانكباب عليها والتصدي الفوري والحازم لها.

... إن الأحكام والقرارات القضائية المخالفة لمبادئ التقييد لا تعبر كلها عن جهل بتلك المبادئ من لدن السادة القضاة، بقدر ما تعبر في بعض الأحيان عن اجتهادهم وسعيهم لحل نزاعات لا يمكن حسمها باعتماد وسائل الإثبات المعمول بها في نظام التحفيظ العقاري، وقد استطاعت بعض الاجتهادات القضائية المخالفة إثبات نفسها وإقناع المشرع بتبنيها، كما هو الحال بالنسبة للمادة الثانية من م.ح.ع. ...

... إن دور الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الأساسي ليس هو تأسيس أكبر عدد من الرسوم العقارية وتحصيل أكثر ما يمكن من "الرسوم المادية" بقدر ما هو تعزيز مصداقية السجلات العقارية وضمان التحيين الدائم لرسومها العقارية، وعليه فهي مطالبة بقيادة ورش إصلاح نظام التحفيظ العقاري ومعالجة إشكالية التحيين المرتبطة به، بالنظر إلى كون ذلك يدخل ضمن مهامها، وبسبب ما تتوفر عليه من معطيات وإمكانات وخبرات متراكمة سواء لدى الأطر العاملة أو تلك التي أحييت على التقاعد أو التحقت بمجالات أخرى، وذلك في شراكة وتعاون مع القضاء ومؤسسات البحث العلمي وباقي الهيئات المهنية المعنية. ...

