عبد المجيد بن حسن الحلواني
دكتور في الحقوق

السلطة التقديرية للمحافظ العقاري

في ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري

- **نطاق السلطة التقديرية للمحافظ على الأملاك العقارية بشأن المسطرة الإدارية للتحفيظ والرقابة القضائية عليها**
  - تجليات السلطة التقديرية للمحافظ على الأملاك العقارية بشأن مطلب التحفيظ في ضوء رقابة القضاء
  - الرقابة القضائية على السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في مجال التعرضات
- **مجال السلطة التقديرية للمحافظ على الأملاك العقارية بشأن التقييد والتشطيب وأوجه الرقابة القضائية بخصوصهما**
  - حدود السلطة التقديرية للمحافظ العقاري بخصوص التقييد والتشطيب
  - حدود السلطة التقديرية للمحافظ العقاري بشأن الأخطاء المادية وتنفيذ الأحكام القضائية

تقديم:
الدكتور محمد محروك
أستاذ التعليم العالي
بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمراكش

الفهرس

الإطار العام للموضوع 1

الباب الأول: نطاق السلطة التقديرية للمحافظ على الأملاك العقارية بشأن المسطرة الإدارية للتحفيظ والرقابة القضائية عليها 11

الفصل الأول: تجليات السلطة التقديرية للمحافظ على الأملاك العقارية بشأن مطلب التحفيظ في ضوء رقابة القضاء 16

المبحث الأول: السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في التأكد من صفة وأهلية طالب التحفيظ وسندات تملكه في إطار رقابة القضاء 18

المطلب الأول: سلطة المحافظ العقاري في التحقق من صفة وأهلية طالب التحفيظ 18

الفقرة الأولى: سلطة المحافظ العقاري في التحقق من صفة طالب التحفيظ 19

الفقرة الثانية: سلطة المحافظ العقاري في التحقق من أهلية طالب التحفيظ 31

أولا: مفهوم الأهلية 31

ثانيا: سلطة المحافظ العقاري في التحقق من الأهلية 32

المطلب الثاني: سلطة المحافظ العقاري في المراقبة الشكلية والجوهرية لسندات و حجج طالب التحفيظ 35

الفقرة الأولى: المراقبة الشكلية لسندات وحجج طالب التحفيظ 37

أولا: المراقبة الشكلية للأوراق العرفية 38

ثانيا: المراقبة الشكلية للأوراق الرسمية 51

الفقرة الثانية: المراقبة الجوهرية لسندات وحجج طالب التحفيظ 58

أولا: المراقبة الجوهرية للأوراق العرفية 58

ثانيا: المراقبة الجوهرية للأوراق الرسمية 62

المبحث الثاني: السلطة التقديرية للمحافظ العقاري بشأن الحيازة وقراره النهائي بخصوص مطلب التحفيظ في ضوء الرقابة القضائية 74

المطلب الأول: مجال السلطة التقديرية للمحافظ العقاري بشأن واقعة الحيازة 76

الفقرة الأولى: دور المحافظ العقاري في تهييئ عملية التحديد ووقوفه على واقعة الحيازة 77

أولا: دور المحافظ العقاري في تهييئ عملية التحديد 77

ثانيا: دور المهندس المساح الطبوغرافي في إنجاز عملية التحديد 87

الفقرة الثانية: القيمة القانونية لمحضر التحديد في إثبات واقعة الحيازة 94

الفقرة الثالثة: الحماية الجنائية لعملية التحديد وأنصاب التحفيظ 103

أولا: الحماية الجنائية لعملية التحديد 103

ثانيا: الحماية الجنائية لأنصاب التحفيظ 105

المطلب الثاني: القرار النهائي للمحافظ على الأملاك العقارية بشأن مطلب التحفيظ 107

الفقرة الأولى: قرار المحافظ العقاري القاضي بإلغاء مطلب التحفيظ 108

أولا: مسطرة إلغاء مطلب التحفيظ في إطار الفصل 23 من ظ.ت.ع 111

ثانيا: مسطرة إلغاء مطلب التحفيظ في إطار الفصل 50 من ظ.ت.ع 120

ثالثا: الطعن القضائي في قرار إلغاء مطلب التحفيظ 125

الفقرة الثانية: قرار المحافظ العقاري القاضي برفض مطلب التحفيظ 130

أولا: رفض مطلب التحفيظ لعدم كفاية الحجج 131

ثانيا: رفض مطلب التحفيظ لعدم صحة الطلب 138

الفقرة الثالثة: قرار المحافظ العقاري القاضي بتأسيس الرسم العقاري 143

أولا: نطاق قاعدة التطهير 144

ثانيا: الاستثناءات الواردة على قاعدة التطهير 153

الفصل الثاني: الرقابة القضائية على السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في مجال التعرضات 168

المبحث الأول: نطاق السلطة التقديرية للمحافظ العقاري بشأن التعرض داخل الأجل 170

المطلب الأول: السلطة التقديرية للمحافظ العقاري بشأن قبول التعرض داخل الأجل... 171

الفقرة الأولى: سلطة المحافظ العقاري في تلقي التعرضات 171

أولا: مستجدات نطاق التعرض وفق القانون رقم 14.07 172

ثانيا: المحافظ العقاري كجهة وحيدة خصها القانون رقم 14.07 بتلقي التعرض 176

الفقرة الثانية: ضوابط قبول التعرض من طرف المحافظ على الأملاك العقارية... 181

أولا: تقديم طلب التعرض وفق بيانات محددة قانونا 181

ثانيا: تقديم التعرض داخل أجل محدد قانونا 187

المطلب الثاني: السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في شأن إلغاء التعرض داخل الأجل أو التشطيب عليه 194

الفقرة الأولى: محددات سلطة المحافظ في إلغاء التعرض داخل الأجل 195

أولا: إلغاء التعرض لعدم الإدلاء بالوثائق والحجج 196

ثانيا: إلغاء التعرض لعدم أداء الوجيبة القضائية وحقوق المرافعة 203

الفقرة الثانية: سلطة المحافظ العقاري بشأن التشطيب على التعرض داخل الأجل 210

أولا: التشطيب على التعرض داخل الأجل بناء على التزام إرادي 210

ثانيا: التشطيب على التعرض داخل الأجل بموجب حكم قضائي 217

المبحث الثاني: السلطة التقديرية للمحافظ العقاري بشأن التعرض خارج الأجل وإمكانية إجراء الصلح 224

المطلب الأول: نطاق السلطة التقديرية للمحافظ العقاري بشأن قبول التعرض خارج الأجل 226

الفقرة الأولى: حدود سلطة المحافظ العقاري في مراقبة شكليات التعرض خارج الأجل 227

أولا: نطاق اختصاص المحافظ العقاري بشأن التعرض خارج الأجل 227

ثانيا: شروط قبول المحافظ العقاري للتعرض خارج الأجل 236

الفقرة الثانية: حدود الرقابة القضائية على قرار المحافظ العقاري المتعلق برفض التعرض خارج الأجل 236

أولا: مدى قابلية قرار المحافظ العقاري بشأن رفض التعرض خارج الأجل للطعن الإداري 247

ثانيا: مدى قابلية قرار المحافظ العقاري برفض التعرض خارج الأجل للطعن القضائي 251

ثالثا: مدى دستورية تحصين قرار المحافظ العقاري برفض التعرض خارج الأجل. 259

المطلب الثاني: مجال السلطة التقديرية للمحافظ العقاري بشأن مسطرة الصلح 263

الفقرة الأولى: المهمة التصالحية للمحافظ على الأملاك العقارية 264

أولا: سلطة المحافظ على الأملاك العقارية بشأن إجراءات الصلح 265

ثانيا: القيمة القانونية لمحضر الصلح المبرم أمام المحافظ على الأملاك العقارية 270

الفقرة الثانية: الرقابة القضائية على محضر الصلح المبرم بإشراف من المحافظ العقاري 275

أولا: إمكانية الطعن في محضر الصلح المبرم أمام المحافظ العقاري 276

ثانيا: إمكانية الإشهاد على الصلح أمام القضاء 278

الفقرة الثالثة: نطاق سلطة المحافظ العقاري في تحديد أطراف وموضوع نزاع التحفيظ 284

أولا: حدود سلطة المحافظ في تحديد أطراف نزاع التحفيظ ومراكزهم القانونية 284

ثانيا: حدود سلطة المحافظ في تحديد موضوع نزاع التحفيظ 290

الباب الثاني: مجال السلطة التقديرية للمحافظ العقاري بشأن التقييد والتشطيب وأوجه الرقابة القضائية بخصوصهما 297

الفصل الأول: حدود السلطة التقديرية للمحافظ العقاري بخصوص التقييد و التشطيب 303

المبحث الأول: سلطة المحافظ العقاري في إطار الحقوق القابلة للتقييد أو التشطيب 306
المطلب الأول: سلطة المحافظ العقاري في إطار مسطرة تقييد الحقوق 307
الفقرة الأولى: الحقوق الواجبة التقييد 307
أولا: تقييد الحقوق العينية العقارية 307
ثانيا: تقييد بعض الحقوق الشخصية 315
ثالثا: تقييد بعض الحقوق العرفية 317
رابعا: تقييد الضمانات العينية العقارية 318
الفقرة الثانية: الحقوق المستثناة من التقييد 320
أولا: الامتياز الواقع على العقارات 320
ثانيا: الارتفاقات الطبيعية والقانونية 324
ثالثا: الحقوق العامة للدولة على المياه 326
الفقرة الثالثة: التقييدات المؤقتة 327
أولا: التقييد الاحتياطي بناء على سند 331
ثانيا: التقييد الاحتياطي بناء على أمر رئيس المحكمة 332
ثالثا: التقييد الاحتياطي بناء على مقال الدعوى 335
المطلب الثاني: سلطة المحافظ العقاري في إطار مسطرة التشطيب على الحقوق 341
الفقرة الأولى: التشطيب الاتفاقي 342
أولا: التشطيب على حق الارتفاق 344
ثانيا: التشطيب على حق الانتفاع 345
ثالثا: التشطيب على الرهن الرسمي الرضائي 345
الفقرة الثانية: التشطيب القضائي 346
أولا: التشطيب بناء على أحكام قضائية 347
ثانيا: التشطيب بناء على أوامر قضائية 350
الفقرة الثالثة: التشطيب التلقائي 353
أولا- التشطيب التلقائي بناءً على تقييد محضر البيع بالمزاد العلني 353

ثانيا- التشطيب التلقائي بناءً على تقييد الحكم الناقل للملكية 354

ثالثا- التشطيب على التقييد الاحتياطي المتخذ بمقتضى سند 355

رابعا- التشطيب على التقييد الاحتياطي المتخذ بناءً على أمر قضائي 356

خامسا- التشطيب التلقائي على التقييد الاحتياطي المتخذ بناء على مقال الدعوى 356

سادسا- التشطيب التلقائي على التقييد الاحتياطي للرهن المؤجل 357

المبحث الثاني: السلطة التقديرية للمحافظ العقاري بشأن مراقبة هوية وأهلية الأطراف وسندات التقييد والتشطيب 358

المطلب الأول: نطاق السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في مراقبة هوية وأهلية الأطراف 359

الفقرة الأولى: سلطة المحافظ العقاري في مراقبة هوية الأطراف 359

أولا: مراقبة هوية الأطراف من خلال المحررات العرفية 360

ثانيا: مراقبة هوية الأطراف من خلال المحررات الرسمية 364

الفقرة الثانية: حدود سلطة المحافظ العقاري في مراقبة أهلية الأطراف 369

أولا: مفهوم الأهلية 369

ثانيا: نطاق مراقبة أهلية الأطراف 372

المطلب الثاني: السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في مراقبة سندات التقييد والتشطيب من حيث الشكل 377

الفقرة الأولى: حدود سلطة المحافظ العقاري في مراقبة المحررات العرفية من الناحية الشكلية 377

أولا: المراقبة الشكلية للمحررات المنجزة من قبل الأطراف 377

ثانيا: مراقبة المحافظ العقاري للمحررات الثابتة التاريخ 381

الفقرة الثانية: حدود سلطة المراقبة الشكلية للمحررات الرسمية من قبل المحافظ العقاري 385

أولا: مراقبة المحافظ لمحررات المهنيين من الناحية الشكلية 386

ثانيا: المراقبة الشكلية للأحكام القضائية من قبل المحافظ 395

المطلب الثالث: السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في مراقبة سندات التقييد والتشطيب من حيث الجوهر 398
الفقرة الأولى: حدود سلطة المحافظ العقاري أثناء المراقبة الجوهرية للمحررات العرفية 398
أولا: المحررات العرفية الصادرة عن الأشخاص أنفسهم 399
ثانيا: المحررات الثابتة التاريخ 402
الفقرة الثانية: حدود سلطة المحافظ العقاري أثناء المراقبة الجوهرية للمحررات الرسمية 406
أولا: المراقبة الجوهرية لمحررات المهنيين من طرف المحافظ العقاري 407
ثانيا: المراقبة الجوهرية للأحكام القضائية من طرف المحافظ العقاري 416
المبحث الثالث: الرقابة القضائية على السلطة التقديرية للمحافظ العقاري بشأن التقييد والتشطيب 424
المطلب الأول: الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء العادي وآثاره 425
الفقرة الأولى: مسطرة الطعن في قرارات المحافظ أمام القضاء العادي 426
أولا: الخصوصيات الإجرائية لمسطرة الطعن في قرارات المحافظ برفض التقييد أو التشطيب 427
ثانيا: مدى إلزامية تنصيب محام من طرف المحافظ العقاري 433
الفقرة الثانية: آثار الطعن في قرارات المحافظ العقاري وأمره قضائيا بالتقييد أو التشطيب 440
أولا: آثار الطعن في قرارات المحافظ 440
ثانيا: سلطة المحكمة في إصدار أحكام تأمر المحافظ بالتقييد أو التشطيب خارج مسطرة الطعن في قراراته 442
المطلب الثاني: محدودية الرقابة القضائية على قرارات المحافظ بشأن التقييد والتشطيب وأثرها على الأمن العقاري 450
الفقرة الأولى: محدودية الرقابة القضائية على قرارات المحافظ العقاري بشأن التقييد والتشطيب 451
أولا: كونها رقابة بعدية أو لاحقة لاتخاذ المحافظ لقراره 451

ثانيا: كونها رقابة غير تلقائية 453

ثالثا: كونها رقابة غير موحدة الجهة 455

رابعا: كونها رقابة لا تعتمد كافة طرق الطعن 457

الفقرة الثانية: أثر محدودية الرقابة القضائية على قرارات المحافظ بشأن التقييد والتشطيب على الأمن العقاري 461

الفصل الثاني: حدود السلطة التقديرية للمحافظ العقاري بشأن تصحيح الأخطاء المادية وتنفيذ الأحكام القضائية 472

المبحث الأول: حدود السلطة التقديرية للمحافظ العقاري بشأن تصحيح الأخطاء المادية والرقابة القضائية عليها 476

المطلب الأول: سلطة المحافظ العقاري في تصحيح الأخطاء المادية المتسربة للرسم العقاري 477

الفقرة الأولى: نطاق الأخطاء المادية التي يمكن تصحيحها من طرف المحافظ العقاري 478

أولا: تحديد المفاهيم 479

ثانيا: مجال الإغفالات والأخطاء والمخالفات 480

ثالثا: طرق ووسائل تصحيح الأخطاء المادية 483

رابعا: الجهة المختصة للنظر في الطعن في قرار المحافظ العقاري 487

الفقرة الثانية: حدود سلطة المحافظ العقاري بخصوص تصحيح الأخطاء المادية 191

أولا: الأحكام القضائية المؤيدة لقرارات المحافظ 492

ثانيا: الأحكام القضائية المعارضة لقرارات المحافظ 494

المطلب الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري في ضوء الرقابة القضائية 409

الفقرة الأولى: دعوى التعويض على أساس التدليس 500

أولا: تحقق الضرر من عملية التحفيظ 501

ثانيا: تحقق التدليس 504

الفقرة الثانية: دعوى المسؤولية التقصيرية بسبب خطأ المحافظ العقاري 510

أولا: المسؤولية الشخصية للمحافظ على الأملاك العقارية 512

ثانيا: مسؤولية الدولة 521
الفقرة الثالثة: مسطرة إدخال صندوق التأمين في الدعوى 525
المبحث الثاني: نطاق سلطة المحافظ العقاري بشأن تنفيذ الأحكام القضائية وإثارة صعوبات التنفيذ 534
المطلب الأول: حدود سلطة المحافظ العقاري بشأن تنفيذ الأحكام القضائية 536
الفقرة الأولى: تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة في إطار قضاء الموضوع 537
أولا: تنفيذ الأحكام الصادرة أثناء مسطرة التحفيظ 538
ثانيا: تقييد الأحكام النهائية بالرسوم العقارية 543
الفقرة الثانية: تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة في إطار المادة الاستعجالية 546
أولا: حدود سلطة المحافظ في فرض رقابة على الأوامر الاستعجالية 547
ثانيا: أثر الطعن على تنفيذ الأوامر الاستعجالية 551
المطلب الثاني: صلاحية المحافظ العقاري لإثارة صعوبات التنفيذ 554
الفقرة الأولى: مدى جواز إثارة صعوبات التنفيذ من طرف المحافظ العقاري 556
أولا: تعريف صعوبة التنفيذ 557
ثانيا: اختصاص المحافظ العقاري لإثارة صعوبة التنفيذ 560
ثالثا: عدم اختصاص المحافظ العقاري لإثارة صعوبة التنفيذ 563
الفقرة الثانية: نماذج لصعوبات تنفيذ المقررات القضائية 567
خاتمة 577
المراجع المعتمدة 587

مطبعة الأمنية الرباط - 2023

170 درهما