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

DAR AL AFAK

- 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

مكتبة الرشاد سطات
للنشر والتوزيع
Librairie Rachad Settat

الطبعة الأولى

2023

الفهرس

تقديم الدكتور عبد العالي الدقوقي 3

مقدمة 9

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

الفصل الأول: تأثير مبادئ التقييد على تحيين الرسوم العقارية 31

الفرع الأول: تأثير مبادئ مسك السجلات العقارية على تحيين الرسوم العقارية .. 32

المبحث الأول: تأثير مبدأ شرعية التقييدات على تحيين الرسوم العقارية 33

المطلب الأول: تأثير شكليات التصرفات العقارية على تحيين الرسوم العقارية 34

الفقرة الأولى: مساهمة المحررات العرفية في تكريس إشكالية التحيين 36

الفقرة الثانية: تأثير شكلية التقييد على تحيين الرسوم العقارية 38

أولا: انعكاسات مبدأ الأثر المنشئ للتقييد 39

ثانيا: التأثير السلبي لعدم إجراء شكلية التقييد 41

المطلب الثاني: مسؤولية المحافظ المرتبطة بشرعية التقييدات وتأثيرها على تحيين الرسوم العقارية 43

الفقرة الأولى: إشكالات مراقبة شرعية التقييدات على الرسم العقاري 44

أولا: رقابة المحافظ لأهلية الأطراف 45

الفقرة الثانية: ارتباط مسؤولية المحافظ الشخصية بتحيين الرسوم العقارية 53

أولا: ثقل المسؤولية الشخصية المترتبة على أعمال المحافظ 53

ثانيا: تأثير مسؤولية المحافظ المشددة على تحيين الرسوم العقارية 56

المبحث الثاني: تأثير مبدأ تسلسل التقييدات على تحيين الرسوم العقارية 58

المطلب الأول: إشكالات مبدأ تسلسل التقييدات من خلال إجراءات التقييد 59

الفقرة الأولى: الإشكالات المرتبطة بمطلب التقييد 59

أولا: الملزم بالتقييد 60

ثانيا: إشكالية آجال التقييد بين تقرير آجال محفزة والدعوة إلى آجال مسقطة.....63
ثالثا: وجيبات التقييد كمؤثر في تحيين الرسوم العقاري.....66
الفقرة الثانية: الإشكاليات المرتبطة بالإيداع.....67
أولا: الخلط بين الإيداع والتقييد.....68
ثانيا: 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
أولا: تمديد التقييد الاحتياطي بناء على سند.....73
ثانيًا: تمديد التقييد الاحتياطي بناء على أمر من رئيس المحكمة الابتدائية.....74
ثالثا: 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
أولا: الاختلاف في تحديد الحقوق العينية الخاضعة للتقييد.....81
ثانيا: صعوبات التقييد الراجعة إلى طبيعة بعض الحقوق العينية.....83
الفقرة الثانية: تأثير قيود الحق العيني على تحيين الرسوم العقارية.....87
أولا: الإكراهات القانونية للقيود على التقييد بالرسم العقاري.....89
ثانيا: 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
أولا: الاستثناء المتعلق بمصلحة التسجيل وإدارة الضرائب.....94
ثانيا: إشكالات تقييد الحقوق العينية المترتبة عن الإرث.....96
الفقرة الثانية: تأثير الحقوق المستثناة من الأثر الايجابي للتقييد.....101
أولا: عدم تطابق بيانات الرسم العقاري مع بيانات النظير والشهادات المسلمة.....101

DAR AL AFAK
COPY

ثانيا: استمرار بعض التقييدات والبيانات رغم انتهاء أثرها.....103
المبحث الثاني: إشكالات التقييد المتعلقة بسندات ومؤيدات التقييد.....106
المطلب الأول: صعوبات التقييد الناتج عن التصرفات القانونية.....106
الفقرة الأولى: صعوبات تقييد التصرفات المقترنة بشروط اتفاقية.....107
أولا: تقييد الرهن الرسمي المتضمن لشرط المنع من التصرف.....108
ثانيا: تقييد العقود المقترنة بشروط فاسخة.....110
الفقرة الثانية: الصعوبات المترتبة عن شكليات بعض التصرفات العقارية.....111
أولا: الاختلاف في طبيعة تصرفات التبرع.....111
ثانيا: الاختلاف في مفهوم إحاطة الدين بذمة الواهب.....114
الفقرة الثانية: صعوبات تقييد الأحكام القضائية بالرسم العقاري.....116
أولا: الصعوبات القانونية والمادية لتنفيذ الأحكام العقارية.....117
ثانيا: إثارة صعوبة تنفيذ المقررات القضائية من قبل المحافظ.....124
الفصل الثاني: التأثير السلبي لتعقد البنية العقارية على تحيين الرسوم العقارية.....129
الفرع الأول: أثر تعقد أنماط الملكية العقارية على واقع الرسوم العقارية.....130
المبحث الأول: إشكاليات التحيين المرتبطة بأراضي الجماعات السلالية.....132
المطلب الأول: قصور التنظيم القانوني لأراضي الجماعات السلالية وانعكاسه على تحيين الرسوم العقارية.....134
الفقرة الأولى: تعقد نظام الملكية الجماعية لأراضي الجماعات السلالية.....134
الفقرة الثانية: قصور التنظيم التشريعي لأراضي الجماعات السلالية.....136
أولا: الموقف التشريعي من مبدأ المنع من التفويت قبل الاستقلال.....137
ثانيا: موقف المشرع من مبدأ المنع من التفويت بعد الاستقلال.....138
المطلب الثاني: تأثير التصرفات الواردة على أراضي الجماعات السلالية على تحيين الرسوم العقارية.....139
الفقرة الأولى: تأثير قاعدة المنع من التفويت على تحيين الرسوم العقارية.....140
أولا: خرق قاعدة المنع من التفويت.....140
ثانيا: إشكاليات التفويت في إطار الاستثناء.....142
الفقرة الثانية: تقسيم الأراضي الجماعات السلالية الواقعة داخل دوائر الري.....143

المبحث الثاني: إشكالات تحيين الملك الخاص للدولة بين عمليات الاسترجاع وإعادة التوزيع 147
المطلب الأول: تحيين الرسوم العقارية المتعلقة بالأراضي المسترجعة في إطار ظهير 2 مارس 1973 148
الفقرة الأولى: إشكاليات تحيين العقارات المسترجعة بفعل غموض نطاق ومسطرة الاسترجاع 149
أولا: غموض نطاق تطبيق ظهير 2 مارس 1973 149
ثانيا: غموض مسطرة الاسترجاع في ظهير 2 مارس 1973 153
الفقرة الثانية: تسوية الرسوم العقارية محل النزاعات الناتجة عن ظهير 2 مارس 1973 155
أولا: التسوية الإدارية للرسوم العقارية محل قرارات الاسترجاع 155
ثانيا: 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
أولا: ضمانات التقييد المقررة في ظهير 29 دجنبر 1972 160
ثانيا: صعوبات تحيين الرسوم العقارية الموزعة في ظل القيود والالتزامات 163
الفقرة الثانية: تحيين الرسوم العقارية في إطار تحرير الإصلاح الزراعي 165
أولا: تسوية وضعية الأراضي الفلاحية الموزعة قبل تاريخ 9 يوليوز 1966 165
ثانيا: تفويت أراضي الإصلاح الزراعي طبقا 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
أولا: حدود تنظيم إحداث التجزئات العقارية طبقا للقانون 25.90 173
ثانيا: 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

DAR AL AFAK
COPY

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

الباب الثاني

آفاق حل إشكالية تحيين الرسوم العقارية على ضوء مستجدات التشريع العقاري

الفصل الأول: حدود مساهمة التدابير التشريعية الجديدة في تحيين
الرسوم العقارية 213
الفرع الأول: التدابير التشريعية الإجرائية لضمان تحيين الرسوم العقارية 215

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
أولا: تحديد مفهوم التحفيظ العقاري لمنع التضارب في تقييد الأحكام القضائية 218
ثانيا: التدقيق في بعض المصطلحات المستعملة 219
الفقرة الثانية: حدود التعديلات التنظيمية 221
أولا: البعد التنظيمي الداخلي 221
ثانيا: حدود التعديلات ذات البعد التنظيمي الخارجي 224
المطلب الثاني: التعديلات المتعلقة بإجراءات التقييد 228
الفقرة الأولى: التعديلات على مستوى إجراءات طلب التقييد وآجاله 229
الفقرة الثانية: مستجدات التدبير الالكتروني لعمليات التقييد 233
أولا: تطور التدبير الالكتروني للمنظومة المعلوماتية الداخلية للوكالة 234
ثانيا: 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
أولا: الالتزامات القبلية المفروضة على الموثق 243
ثانيا: الضمانات المكرسة للمتعاقدين أثناء مرحلة تلقي وتحرير العقود 245
ثالثا: الإجراءات الموالية لتحرير العقد المتعلقة بإجراءات نقل الملكية 247
الفقرة الثانية: محدودية إصلاح نظام التوثيق في ضمان تحيين الرسوم العقارية 248
أولا: تأثير تعدد الأنظمة التوثيقية على تحيين الرسوم العقارية 248
ثانيا: 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
أولا: تعزيز صلاحيات رئيس المحكمة في إجراء التقييد الاحتياطي 255
ثانيا: التقييد الاحتياطي بناء على مقال دعوى بين اختيارية الإجراء
وصعوبات التمديد 258
الفقرة الثانية: التعديلات المتعلقة بالتشطيب على التقييد الاحتياطي 262

DAR AL AFAK
COPY

أولا: التشطيب على التقييد الاحتياطي بموجب أوامر قضائية بين القبول والرفض.....263
ثانيا: 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
أولا: الأثر الايجابي للقوة الثبوتية النسبية على تحيين الرسوم العقارية.....271
ثانيا: 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
أولا: الآثار السلبية للاستثناء على الحجية المطلقة لتقييد الغير حسن النية.....277
ثانيا: مدى ارتباط الحماية المطلقة للغير حسن النية بالاستيلاء على عقارات الغير 282
المطلب الثاني: أهمية اعتماد الحيازة كحل لتحيين الرسوم العقارية 288
الفقرة الأولى: أهمية اعتماد استثناء على مبدأ عدم سريان التقادم 290
أولا: مبررات ودواعي اعتماد استثناء على مبدأ عدم سريان التقادم.....290
ثانيا: الاستثناء على مبدأ سريان التقادم في التجارب المقارنة.....292
الفقرة الثانية: مشروعية حماية الحائز المتوفر على سند.....295
أولا: مدى اختصاص قاضي المستعجلات بطرد الحائز الحامل لسند 296
ثانيا: مدى أحقية الحائز المتوفر على سند في ممارسة دعاوى الحيازة.....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 تمليك أراضي الجماعات السلالية وتفويتها.....302
أولا: تمليك أراضي الجماعات السلالية لذوي الحقوق.....303
ثانيا: تفويت أراضي الجماعات السلالية الحضرية للخواص 304

DAR AL AFAK
COPY

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

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

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الثاني: الدعاوى الناشئة عن الالتزامات التعاقدية 379
الفقرة الأولى: خصوصيات دعوى إتمام إجراءات البيع الإجرائية 380
أولا: الشروط الشكلية لقبول دعوى إتمام إجراءات البيع 381
ثانيا: الشروط الموضوعية لدعوى إتمام إجراءات البيع 386
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 تقيد حكم التحيين الإيجابي بمبدأ الحياد 411
ثانيا: المفعول التطهيري لحكم التحيين: 412
خاتمة الباب الثاني 415
خاتمة 417
الفهرس 423

DAR AL AFAK
COPY



* 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 المجمد 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 طبقا 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 وأولوية تشريعية بالنظر إلى أهميتها القانونية والاقتصادية والاجتماعية الكبرى، وهو ما يجعلها ضمن الأوراش الملكية ذات الأولوية الرامية لإصلاح التشريع العقاري، خصوصا 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 أحيلت على التقاعد أو التحقت بمجالات أخرى، وذلك في شراكة وتعاون مع القضاء ومؤسسات البحث العلمي وباقي الهيئات المهنية المعنية....

مطبعة الأمنية - الرباط - 2023

9 789920 656757

الثمن: 180 د