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

DAR AL AFAK
COPY

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

DAR AL AFAK

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

DAR AL AFAK
COPY

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

DAR AL AFAK
COPY

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

DAR AL AFAK
COPY

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

DAR AL AFAK
COPY

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

DAR AL AFAK
COPY

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

DAR AL AFAK
COPY

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

DAR AL AFAK

DAR AL AFAK
DAR AL AFAK
DAR AL AFAK
COPY
DAR AL AFAK
DAR AL AFAK

مطبعة الأمنية الرباط - 2023

170 درهما

