

المملكة المغربية  
البرلمان  
مجلس المستشارين

## مقترح قانون

لتعديل الفصول 20، 29، 30، 48، 86

و 87 من القانون رقم 07-14 المتعلق

بالتحفيظ العقاري كما تم تغييره وتتميمه

تقدم به السيد المستشار عبد السلام اللبار وباقي أعضاء الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية

رقم التسجيل: 35

تاريخ التسجيل: 2023/01/31

## مذكرة تقديم

إن المتأمل في مقتضيات قانون التحفيظ العقاري الصادر بتاريخ 12 غشت 1913، كما وقع تعديله وتتميمه، لاسيما بواسطة القانون رقم 07-14، يجد بعض الصعوبة في تحديد هوية بعض الفصول، من حيث الضمانات الحقوقية لممارسة حق التملك وصيانة حرية التصرف في الملك العقاري. والراجح أن السبب وراء ذلك هو كون مقتضيات هذا التشريع، اختلطت فيها فلسفات المشرعين واضعي النص، خصوصا بين المشرع أثناء فترة الاستعمار الأجنبي لبلادنا، وبين المشرع المتحرر من ضغوط المقيم العام، غداة الاستقلال.

فالفرق شاسع بين الإرادتين، والبون ضخم بين رغبات الحجر الاستعماري ورغبات السيطرة على العقار وتحصينه بنصوص قانونية أمرة، تهدف بالأساس إلى تمتيع المعمرين الأجانب بخيرات المغرب، وتمنيها ضد ملاكها الأصليين أي المغاربة، وبين إرادة مغربية توفق ما بين حق التملك كجزء من الاعتقاد الديني وأيضا كنوع من التحصين الاجتماعي والاقتصادي الخاضع للقانون.

لذلك فإننا نجد فصولا من هذا القانون، وإن كانت صياغتها سليمة من وجهة نظر قانونية، غير أنها من وجهة نظر حقوقية في إطار ضمانات التمتع بالملكية العقارية، يشوبها بعض القصور والنقص أمام التزايد الكبير لحالات سلب الملكية، بأساليب ملتوية بعضها خارج عن الاخلاق والقانون بشكل أساسي ومبدئي، وبعضها يسمح بالولوج عبر الثغرات التشريعية الدقيقة، لخلق متاعب للمالك الأصلي، أحيانا من أجل الابتزاز أو التعسف والكيد.

وبما أن هذا القانون يسعى إلى ضمان ملكية عقارية سليمة، وخالية من المنازعات، فإنه لا بأس من التوسع في تدقيقه وتفصيله كلما كانت الحاجة ملحة إلى ذلك.

وبالنظر إلى حجم المنازعات والدعاوى القضائية والشكايات بمناسبة وضع مطالب التحفيظ، الشيء الذي يبدو جليا من الأعداد الكبيرة للملفات الراجعة أمام مختلف محاكم المملكة بمختلف درجاتها، مع ما يعنيه ذلك من طول للمساطر والدعاوى والطعون المتعددة التي تعيد دعاوى التحفيظ العقاري إلى نقطة البداية في كثير من الحالات، فإنه تبين أن هناك مقتضيات تشكل ثغرات صغيرة تدفع كل

ذي نية سيئة إلى ممارسة الحق في التعرض مثلاً على مطلب التحفيظ، لا شيء سوى لابتزاز صاحب المطلب أو للتسعف في حقه أو لإرغامه على تفاوض غير مؤسس.

لذلك فإنه ليس من المستساغ، ترك الباب موارباً لكل من شاء متى شاء أن يضع تعرضات تعسفية ضد كل صاحب حق بين. ومن الأمور التي قد تكون مفيدة في الحد من هذه الظاهرة المنتشرة في منازعات التحفيظ العقاري، هي تسييج الحق في التعرض بجعله تحت رقابة القضاء لوحده دون المحافظ على الأملاك العقارية، لفحص شرعية التعرض المودع داخل الأجل القانوني وأسس حجه، أو ذلك الذي جاء خارجه لأي مانع موضوعي أو غيره، حتى لا يتم حرمان أي صاحب حق من حقه، مع ترتيب الجزاءات عن كل تعرض تسعفي أو كيدي عن طريق جزاءات تعويضية مادية ضد كل مخل بهذه القاعدة، الشيء الذي قد يعد ضماناً لصاحب الأحقية في العقار، تحميه من جميع المناورات التدليسية.

لذلك ولأجله يتقدم الفريق الإستقلالي للوحدة والتعاضلية بمجلس المستشارين بمقترح قانون لتعديل الفصول 20؛ 29؛ 30؛ 48؛ 86 و 87 من القانون رقم 14-07 المتعلق بالتحفيظ العقاري.

## مقترح قانون لتعديل الفصول 20، 29، 30، 48، 86 و 87 من القانون رقم 14-07

### المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تغييره وتتميمه.

#### مادة فريدة

تغير وتتم مقتضيات الفصول 20، 29، 30، 48، 86 و 87 من القانون رقم 14-07 المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تغييره وتتميمه، على النحو التالي:

#### الفصل 20

ينجز التحديد في التاريخ والتوقيت المعينين له ولتوفير الظروف الملائمة لإجراء عمليات التحديد، يسخر وكيل الملك القوة العمومية الكافية لحفظ الأمن والسهر على سلامة الأطراف أثناء عملية التحديد بناء على طلب المحافظ على الأملاك العقارية أو بناء على طلب أحد الأطراف موضوع مطلب التحفيظ أو من له مصلحة.

يوجه الأطراف طلب تسخير القوة العمومية مباشرة إلى وكيل الملك في دائرة نفوذ العقار موضوع التحديد، أو تحت إشراف المحافظ على الأملاك العقارية الذي يجب عليه إحالته إلى النيابة العامة المختصة فور التوصل به.

يقوم المهندس المساح الطبغرافي..... ومنازعات.  
يدون المهندس المذكور في محضر جميع ملاحظات الأطراف ومنازعاتهم بشأن العقار أو عملية التحديد، وتسلم نسخة من المحضر بعين المكان لجميع الأطراف.

يعاين المهندس.....

(الباقى بدون تغيير).

## الفصل 29

لا يجوز للمحافظ على الأملاك العقارية قبول أي تعرض خارج الأجل القانوني للتعرضات المنصوص عليها في هذا القانون، إلا بناء على مقرر قضائي استعجالي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية محل العقار موضوع مطلب التحفيظ.

يأمر رئيس المحكمة بضم تعرض خارج الأجل في مطلب التحفيظ في الحالات التي يتبين فيها وجود مواعق قانونية أو واقعية حالت دون وضع التعرض داخل أجله القانوني.

يقدر رئيس المحكمة ما إذا كان هناك مانع حال دون وضع التعرض داخل أجله، كالمرض المزمن وفقدان الذاكرة أو حالات الكوارث الطبيعية والبشرية، دون النظر في موضوع أحقية التعرض.

## الفصل 30

يباشر المحافظ على الأملاك العقارية، خلال الشهر الموالي لانصرام أجل التعرض، إتمام عملية تحفيظ العقار، موضوع مطلب التحفيظ، بعد التحقق من استيفاء جميع الإجراءات المقررة في هذا القانون، ومن شرعية الطلب وكفاية الحجج المدلى بها، مع التأكد من عدم وجود أي تعرض طبقا للقانون.

## الفصل 48

كل طلب للتحفيظ أو تعرض عليه ثبت للمحكمة صدوره عن تعسف أو كيد أو سوء نية يحكم ضد صاحبه بغرامة لفائدة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لا يقل مبلغها عن عشرة في المائة من قيمة العقار أو الحق المدعي به وتعويضاً عن الضرر لفائدة الأطراف المتضررة في التعرض التعسفي أو الكيدي، متى ظهر ذلك للمحكمة. تبت المحكمة في التعويض بناء على طلب الأطراف المتضررة.

(الباقى بدون تغيير).

## الفصل 86

تحدد في 10 أيام مدة صلاح..... موافقة الأطراف.

لا يمكن إجراء ..... تقييده النهائي.

لا ينقطع أجل وضع التقييدات الاحتياطية بناء على مقال، ويبقى مفتوحا طيلة مرحلة النزاع  
القضائي أمام المحاكم المختصة.

(الباقى بدون تغيير)

## الفصل 87

كل حجز ..... خلال سريان مسطرة البيع  
الجبري للعقار المحجوز باستثناء الحالات التي يأمر بها رئيس المحكمة بعد تقدير حقوق جميع الأطراف  
بما في ذلك حقوق طالب الحجز.

لا تقبل طلبات التقييد الجديدة التي من شأنها أن تضر بحقوق الحاجز أثناء سريان مسطرة الحجز  
التنفيذي شريطة أن يكون المحافظ على الأملاك العقارية قد أشعر بهذه المسطرة كتابة عند بدايتها.

يشطب على الحجز ..... نهائيا و نافذا فور صدوره.