

تجاوز ظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية بين الوقاية والمعالجة

العبدلوي كوثر & اضريف عبد النبي

مختبر الابتكار والاستراتيجية والإدارة ودعم اتخاذ القرار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية عين السبع، جامعة الحسن الثاني -الدار البيضاء-المغرب

ملخص

يشكل العقار ركيزة أساسية في التنمية الاقتصادية فأى خلل في وضعية قانونية يؤثر سلباً على مسار التنموي، وعدم تحيين الرسوم العقارية ينعكس على الواقع القانوني والاقتصادي والاجتماعي للمتعاملين العقاريين ويشل الآلية تنموية واستثمارية حتى تخلص الرسم العقاري من الركود وتحيين وضعيته القانونية، فالمدخل الاولي للبحث عن السبل الكفيلة لتحيين الرسوم العقارية وجعل وضعيتها قانونية مطابقة للواقع. يُعدّ غياب تحيين الرسوم العقارية أحد المشاكل البنيوية التي تنخر المنظومة العقارية. إذ يكشف واقع المحافظة العقارية عن فجوة عميقة بين ما هو مسجّل في السجلات العقارية وما هو قائم فعلياً على أرض الواقع. يُعالج هذا المقال الإشكالية من زاويتين متكاملتين الوقاية والعلاج.

على صعيد الوقاية، يُحلّل الكاتب دور التقييد الاحتياطي باعتباره تقنية تحفظية تصون الحق وتضمن مرتبته ريثما تزول العوائق القانونية، إلى جانب آلية تصحيح الأخطاء المادية التي تُتيح تقويم الرسوم دون اللجوء إلى مسطرة التقييد العادية. أما على صعيد العلاج، فيُسلّط المقال الضوء على الاتفاقيات لتحيين الرسوم، ثم يُفصّل في مشروع قانون توييم الرسوم العقارية الذي أُعدّ سنة 1994 ولم يرَ النور قط. وقد تضمّن هذا المشروع آليات مرنة تشمل لجنة شبه قضائية، واشترطت الحيّزة الفعلية لمدة خمس عشرة سنة، والإعفاء من رسوم التسجيل تشجيعاً على المبادرة بالتحيين. إلا أن دفته في الأرشيف يعكس قصوراً في الإرادة التشريعية وغياباً للانشغال الجاد بهذا الملف.

الكلمات المفتاحية: الرسم العقاري ; التحيين ; التقييد الاحتياطي ; المحافظة العقارية ; الأمن العقاري ; التحفيظ العقاري ; مشروع التوييم.

Résumé. Le foncier occupe une place centrale dans les politiques de développement, et toute défaillance dans la tenue des titres fonciers rejailit directement sur la sécurité juridique des transactions. Au niveau national, le phénomène de non-actualisation des titres fonciers constitue un dysfonctionnement structurel persistant ou le registre foncier ne reflète plus la réalité matérielle et juridique des biens immatriculés, ce qui remis en cause la confiance des acteurs économiques et entrave l'investissement.

L'article traite ce problème sous deux angles complémentaires l'une sur le plan préventif et le second curatif. Sur le plan préventif, il examine les mécanismes légaux susceptibles d'endiguer le gel des titres, notamment l'inscription provisoire institution dynamique qui préserve le rang du droit tout en attendant la levée de l'obstacle à l'inscription définitive et la procédure de rectification des erreurs matérielles. Ces dispositifs, bien que fonctionnels, se heurtent à la méconnaissance des justiciables et à la lourdeur des procédures.

Alors que, sur le plan curatif, l'étude s'attarde sur les conventions de mise à jour et, surtout, sur le projet de loi relatif à la mise à niveau des titres fonciers, élaboré en 1994 mais resté inactif. Ce projet prévoyait une commission paritaire, des conditions de possession allégées et des exonérations fiscales incitatives. Son abandon reflète une vision insuffisamment ambitieuse du chantier foncier au niveau national et laisse subsister un vide que les textes en vigueur ne comblent qu'imparfaitement.

Mots-clés : titre foncier ; actualisation ; inscription provisoire ; conservation foncière ; sécurité juridique ; immatriculation ; projet de mise à niveau.

Digital Object Identifier (DOI): <https://doi.org/10.5281/zenodo.20947014>



مقدمة:

يُعدّ العقار من الدعائم الأساسية التي يقوم عليها الكيان الاقتصادي والاجتماعي للدولة، باعتباره مجالا لتجسيد الثروة، ووسيلة لتحقيق الاستقرار، وأداة محورية لتحريك عجلة الاستثمار والتنمية. وليس من قبيل الصدفة أن تحظى المعاملات العقارية باهتمام بالغ من قبل المشرع، سواء على المستوى الوطني أو المقارن، نظرا لما تثيره من إشكالات دقيقة تقاطع فيها الاعتبارات القانونية والاقتصادية والاجتماعية¹. يكتسي العقار أهمية مضاعفة، بالنظر إلى خصوصية البنية العقارية التي تتميز بتعدد الأنظمة القانونية المؤطرة لها، وعمل المشرع المغربي على إرساء قواعد قانونية دقيقة تنظم مختلف التصرفات الواردة على العقار، سواء من حيث شكلها أو موضوعها أو آثارها، مع الحرص على إضفاء طابع الرسمية على عدد من هذه التصرفات، وذلك بهدف تحقيق الأمن التعاقدية وضمان استقرار المعاملات. ويزداد الأمر تعقيدا إذا ما استحضرننا الدور الحيوي الذي تلعبه العقارات في الدورة الاقتصادية، حيث أصبحت تشكل مجالا خصبا للاستثمار، سواء بالنسبة للأفراد أو المقاولات، الوطنية منها والأجنبية، وهو ما يفرض ضرورة توفير بيئة قانونية آمنة وشفافة، قادرة على حماية الحقوق وضمان تنفيذ الالتزامات².

يبرز مفهوم الأمن العقاري كغاية أساسية يسعى إليها المشرع، حيث لا يمكن تصور تنمية اقتصادية فعالة في ظل غياب الثقة في المعاملات العقارية، أو في ظل وجود نزاعات متكررة حول الملكية أو الحقوق العينية. فالأمن العقاري لا يقتصر فقط على حماية الملكية، بل يشمل أيضا وضوح القواعد القانونية، وسهولة الولوج إلى المعلومة العقارية، وفعالية أجهزة التوثيق والتسجيل، غير أن تحقيق هذا الأمن يظل رهينا بمدى فعالية المنظومة القانونية والمؤسسية المؤطرة للمعاملات العقارية، ومدى قدرتها على التكيف مع التحولات الاقتصادية والاجتماعية، فالتطور الذي يعرفه المجال العقاري، خاصة مع ظهور أنماط جديدة من المعاملات، كبيع العقارات في طور الإنجاز، والملكية المشتركة، يفرض مراجعة مستمرة للنصوص القانونية، وتحسينها بما يتلاءم مع الواقع العملي³.

وفي هذا الصدد، يبرز موضوع تحيين الرسوم العقارية كإشكالية مركزية في المنظومة العقارية المغربية، نظرا لما يترتب عن عدم تحيينها من آثار سلبية، سواء على مستوى استقرار الملكية، أو على مستوى الثقة في المعاملات، أو حتى على مستوى فعالية السياسات العمومية في المجال العقاري. فعدم تحيين الرسم العقاري يؤدي إلى وجود فجوة بين الوضعية القانونية للعقار كما هي مدونة في السجل العقاري، والوضعية الواقعية كما هي على أرض الواقع، وهو ما يفتح المجال أمام نزاعات معقدة، ويضعف من مصداقية النظام العقاري ككل⁴.

وللوقوف أكثر على موضوع هذه الورقة البحثية، نطرح الاشكال التالي ما تأثير عدم التحيين الرسوم العقارية على الأمن العقاري وسبل معالجته.

وهذه إشكالية الرئيسية تتفرع عنها أسئلة التالية:

الآليات الوقائية لضمان تحيين الرسوم العقارية
الآليات العلاجية لتجاوز آثار عدم تحيين الرسوم العقارية

المبحث الأول: الآليات الوقائية لضمان تحيين الرسوم العقارية

إذا كان المشرع نص على إدراج جميع التغيرات الطارئة على الرسوم العقارية، سواء أكانت قانونية أو مادية فإنه يلاحظ عدم تطابق سجلات المحافظة العقارية مع ما هو قائم في الواقع، نتيجة عدم تحيينها. وبالتالي فإن وقاية هذه الرسوم من

1 - محمد خيري، التحفيظ العقاري في التشريع المغربي والعمل القضائي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الخامسة، 2021، ص 11.

2 - عبد العزيز توفيق، التحفيظ العقاري بين النص القانوني والعمل القضائي، دار القلم، الرباط، الطبعة الثانية، 2020، ص 27.

3 - فؤاد معلال، شرح القانون العقاري المغربي - الحقوق العينية والتحفيز العقاري، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الرابعة، 2020، ص 45.

4 - حسن طارق، الأمن التعاقدية والأمن العقاري في التشريع المغربي، مجلة الحقوق، العدد 14، 2019، ص 104.

الجمود تقتضي الاستعانة ببعض الآليات القانونية (المطلب الأول) والاتفاقية (المطلب ثاني) حتى تظل وضعية هذه الأخيرة القانونية مطابقة لوضعيتها الواقعية.

المطلب الأولي: الآليات القانونية لتحسين الرسوم العقارية ودورها في حماية الحقوق

في هذا الإطار سيتم تطرق الى آلية التقييد الاحتياطي باعتباره تقنية تصون الحق وتحفظ له رتبته إلى إجراء التقييد النهائي (أولا) وآلية تصحيح الأخطاء المادية (ثانيا).

أولا: التقييد الاحتياطي.

يتعذر أحيانا على صاحب الحق تقييده بصفة نهائية لسبب من الأسباب، الأمر الذي يفرض عليه البحث عن إحدى الطرق الوقائية التي تحمي حقه بصفة تحفظية إلى حين التمكن من تقييده نهائيا⁵ وعليه فكلما تعذر على المحافظ على الأملاك العقارية إجراء التقييد بالرسوم العقارية، إما بسبب أن السند المراد تقييده غير مستوف لكافة الشروط الشكلية والقانونية يحول دون إجراء التقييد، أو أن الحق موضوع نزاع قضائي، يمكن للمعني بالأمر اللجوء الى مؤسسة تقنية-التقييد الاحتياطي كآلية لحماية حقه غير القابل للتقييد النهائي والحفاظ على رتبته في انتظار استكمال الشروط المتطلبة للتقييد⁶، لقد تولى المشرع المغربي الحديث عن التقييد الاحتياطي من خلال الفصلين 85 و86 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري والفصلين 172 و202 من ظهير 2 يونيو 1915 من التشريع المطبق على العقارات المحفظة، من غير أن يحدد تعريفه تاركا الأمر للفقهاء، وفي هذا الصدد عرفه الأستاذ بول دكرو بأنه بيان يثبت بالرسم العقاري، بشكل مؤقت ومشروط، وينبئ بالحق المطالب به، والذي لم يكن قابلا للتقييد بالسجلات العقارية بطريقة قانونية، إنه إجراء أو تحفظ للتسجيل في المستقبل.... ولقد عرفه الأستاذ مأمون الكزبري فقد عرفه على أنه إجراء يقوم به صاحب حق تعذر عليه تسجيله لسبب من الأسباب⁷، ليضمن لنفسه في المستقبل إمكانية هذا التسجيل عند زوال المانع... كما عرفه الأستاذ محمد ابن الحاج السلمي بأنه "إجراء أو تحفظ للتقييد النهائي في المستقبل يضمن حقوق في طور التأسيس أو حقوقا لم تكتمل بعد شروطها القانونية أو دعاوى عقارية. ولقد عرفه الاستاذ عبد اللطيف الودناسي بأنه "إجراء مؤقت يحفظ الحقوق ويحميها خلال فترة معينة، كما أنه يمنح الإشهار الكافي الذي من شأنه أن يطمئن المتعاقدين والغير كذلك " يتضح أن كل هذه التعاريف تتقارب فيما بينها، وتدور حول الوظيفة الإخطارية التي يقوم بها التقييد الاحتياطي في نظام التحفيظ العقاري، ويمكن تعريف التقييد الاحتياطي بأنه "تقنية أو مكنة خولها المشرع لمن يدعي حقا على عقار محفظ، هدفها حماية الحقوق حتى يتم تقييدها بشكل نهائي إذا زال عنها المانع أو أن يتم إلغاء هذا التقييد بالمرّة"، فدوره الأساسي كما ذهبت إلى ذلك محكمة الاستئناف بالرباط هو "المحافظة المؤقتة إما على حق موجود لكن منازع فيه وينتظر من القضاء أن يعطي كلمته فيه، وإما على حق تعذر استكمال له لتأخر توفره على شكلية من الشكليات...".

ومن خلال ما تقدم تجلي أهمية التقييد الاحتياطي في حفظ الحقوق مؤقتا وهو ما ذهب إليه أحد الفقهاء، حيث اعتبر بان التقييد الاحتياطي يعتبر المؤسسة الأكثر ديناميكية من بين مؤسسات نظام السجلات العقارية، وإعطاء القوة والمصدقية للرسم العقاري، وتفادي إشكالية تعديل وتحسين الرسوم العقارية وإبطال التسجيلات والزرع الطمأنينة، تم فرض إجبارية التقييد الاحتياطي، باعتباره الإجراء الوحيد لضمان الحقوق العينية والتحملات العقارية على الرسم العقاري، لكون نشأة الحقوق ونقلها وتعديلها وإسقاطها مرتبط بإجراء التقييد، وهذا يضيف على البيانات الواردة به القوة الثبوتية المطلقة في مواجهة الكافة، وبالرجوع إلى الفصل 85 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بمقتضى قانون رقم 14.07، نجده ينص على أنه "يمكن لكل من يدعي حقا في عقار أن يطلب تقييدا احتياطيا للاحتفاظ به مؤقتا". يتضح من خلال هذا الفصل أن المشرع المغربي أعطى الأشخاص إمكانية اللجوء إلى التقييد الاحتياطي للحق، دون تحديد طبيعة هذا الحق هل ينبغي أن يكون حقا عينيا في الحال أم يكفي بالحق الشخصي الذي من شأنه أن يتحول إلى حق عيني في

⁵ - البكاي المعزوز وعبد العالي دقوقي، "محاضرات" في نظام التحفيظ العقاري دراسة في القانون رقم "14.07"، مطبعة سجلماسة الويتون مكناس، ط2023-2024، ص 178.
⁶ - عبد الرحيم حزيكر، التقييد الاحتياطي وانعكاسه على الاستثمار، مداخلة بمناسبة انعقاد الندوة المشتركة بين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية ومحكمة الاستئناف بالرباط ونقابة هيئة المحامين بالرباط يوم الأربعاء 04 ماي، 2019، في موضوع "دور التشريع والقضاء في حل المنازعات العقارية"، صدر فيها مؤلف جماعي مجلة سلسلة ندوات محكمة الاستئناف بالرباط العدد الثالث سنة 2019.
⁷ - مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي، الجزء الثاني الحقوق العينية والتبعية، الطبعة 1987، ص 126.

المستقبل، الشيء الذي أنتج رأياً متبايناً: حيث ذهب اتجاه إلى القول بأن التقييد الاحتياطي قاصر على الحقوق العينية دون الحقوق الشخصية التي من شأنها أن تؤول إلى حقوق عينية عقارية، وحجة القائلين في ذلك أن الأصل 85 من ظ.ت.ع، وإن كان لم يرد فيه ما يشير إلى قصر التقييد الاحتياطي على الحقوق العينية، إلا أن هذا الفصل ورد في القسم الثاني من الظهير المذكور الذي خصه المشرع لإشهار الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقارات المحفوظة وتقييدها في السجل العقاري" وعليه يجب اعتبار الحق الذي نص المشرع في الفصل 85 على إمكانية تقييده تقييداً احتياطياً، هو الحق العيني دون سواه، ويذهب اتجاه آخر إلى القول بعدم حصر نطاق التقييدات الاحتياطية بالحقوق العينية المترتبة على عقار محفظ، بل يرى وجوب اعتبار نطاقها عاماً شاملاً على حد سواء الحقوق العينية والحقوق الشخصية حيث أن مجال تطبيقها العملي يدور أكثر ما يدور حول الحقوق الشخصية القابلة لأن تتحول بعد تقييدها إلى حقوق عينية⁸.

ويرى بهذا الخصوص الأستاذ مهدي الجم⁹ أن التقييد الاحتياطي لا يعني تقييد الحق المدعى به نفسه وإنما يعني تقييد الادعاء به فقط بشرط أن يكون الحق المدعى به قابلاً في تاريخ تقييده للتقييد النهائي أو التشطيب عليه¹⁰ وفي نفس الاتجاه يذهب الأستاذ محمد بونبات¹¹ من خلال تفسيره للفصل 85 من ظ.ت.ع إلى القول بأنه يمكن تمديد أحكام التسجيل والتقييد الاحتياطي إلى الحقوق الشخصية، لأنه لما كانت القاعدة تقول أن الحقوق الشخصية التي عينها المشرع تقبل التسجيل فإن تقييدها احتياطياً أمر جائز، وأشار كذلك إلى أن المنع لا يكون إلا بنص صريح و الأصل في الأشياء الإباحة، والرأي فيما أعتقد أنه يمكن تأييد الاتجاه الثاني الذي يذهب إلى إمكانية تقييد كل من الحقوق العينية والشخصية تقييداً احتياطياً والسبب في ذلك، هو أن هذا التقييد ما هو إلا إجراء مؤقت يهدف إلى حماية الحقوق من الضياع إلى حين إتمام الإجراءات المسطرية أو فض النزاع من لدن القضاء¹²، وبالتالي فكل الحقوق العقارية سواء كانت عينية أو شخصية وسواء كانت معلقة أو مشروطة، وكذا الحقوق المحتملة فإنها ما دامت قابلة للتقييد النهائي بعد الاعتراف بها من طرف القضاء أو زوال المانع الذي حال دون تقييدها، فإنه يمكن تقييدها احتياطياً، ولقد حدد المشرع المغربي الحالات التي يسمح فيها بالتقييد الاحتياطي، والذي يجب أن يقع إما بناء على سند يثبت حقا على عقار ويتعذر على المحافظ العقاري تقييده على حالته، أو بناء على أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرة نفوذها، أو بناء على نسخة من مقال دعوى في الموضوع مرفوعة أمام القضاء¹³.

ثانياً: تصحيح الأخطاء المادية

لقد كلف المشرع المحافظ على الأملاك العقارية الإشارة إلى جميع العمليات التي تقع على العقار المحفظ في الرسم العقاري، عندما يطلب منه ذلك سواء تعلق الأمر بالتقييد أو التشطيب أو التقييد الاحتياطي، الشيء الذي قد يجعله يسقط في بعض الأخطاء حيث إنه لا يتصور أن ينجز المحافظ العقاري عمله بمعزل عن حصول بعض الأخطاء، والخطأ حتى وإن كان بسيطاً يمكن أن يكون ذا خطورة كبيرة جداً كلما تعلق الأمر بالبيانات الأساسية للرسم العقاري، فالترسيم الخاطئ الذي يحرف تحملاً عينياً أو يحرق حقا عينياً مقيداً أو يوسع في الحقوق الممنوحة للمالك أو يضيق منها وما إلى ذلك من شأنه أن يضر بمصالح المالكين المرسمين أو المتعاملين على أساس تلك البيانات المغلوطة¹⁴. ويمكن للمحافظ تدارك بعض الإغفالات وتصحيحها استناداً إلى الفصل 29 من القرار الوزيري الصادر في 3 يونيو 1915 والمتعلق بتفاصيل تطبيق النظام العقاري للتحفيظ، إذ ينص على أنه "إذا وقعت إغفالات أو اغلاط أو مخالفات في الرسم العقاري أو في التقييدات اللاحقة المضمنة به، فللأطراف الحق في المطالبة بتصحيحها وفضلاً عن ذلك، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يمكنه دائماً أن يصحح تلقائياً المخالفات والإغفالات والأغلاط التي يشاهدها في الرسوم أو تترتب عن الوثائق وبالخصوص عن التضمينات المستعملة لإقامة الرسم أو لأي تقييد لاحق، وتبلغ هذه التصحيحات عند الاقتضاء لحامل

8 - إدريس السماحي: "القانون المدني، الحقوق العينية ونظام التحفيظ العقاري"، مطبعة امبرازار للطباعة والتغليف مكناس، الطبعة 1، 2023، ص 286.

9 - حسين عبد اللطيف حمدان نظام السجل العقاري"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، ط 2023، ص 331.

10 - مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية، الجزء الثاني الحقوق العينية والتبعية، الطبعة 1987، ص 137-138-139.

11 - محمد بونبات: "نظام التحفيظ العقاري، دراسة في القوالين المرتبطة بنظام التحفيظ العقاري في المغرب"، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، ط 2019، ص 109.

12 - محمد مهدي الجم، "التحفيظ العقاري في المغرب، مطبعة النجاح الجديدة، ط 2019، ص 258 وما بعدها.

13 - محمد بونبات نظام التحفيظ العقاري، دراسة في القوالين المرتبطة بنظام التحفيظ العقاري في المغرب" مرجع سابق، ص 58.

14 - فراحات الرجحي، "المحاكم والرسوم المجددة، مجلة القضاء والتشريع مجلة تصدرها وزارة العدل التونسية، ع 4، السنة 35 أبريل 2019، ص 25.

نظير الرسم العقاري مع إنذاره لتقديمه لجعله مطابقا للرسم، وفي جميع الحالات تبقى التسجيلات الأولى على حالها وتسجل التصحيحات بتاريخ إنجازها".

واستنادا إلى قرار يتخذه المحافظ العقاري بهذا الشأن يتم تصحيح الأخطاء المادية إما تلقائيا وإما بطلب من أحد الأطراف، وقراره يكون قابلا للطعن أمام غرفة المشورة بالمحكمة الابتدائية، وهذا ما جاء في الفصل 30 من القرار الوزيري المؤرخ في 3 يونيو 1995 بقوله " إذا رفض المحافظ القيام بالتصحيحات المطالب بها أو لم يقبل الأطراف التصحيحات المنجزة فإن المحكمة تبت في الأمر بحكم تصدره بغرفة المشورة ". ويتعين على المحافظ العقاري أن يحرص على أن تكون البيانات المقيدة في الرسوم العقارية ونسخها وفي الشهادات الخاصة صحيحة ومطابقة للحقيقة، وكل إهمال أو عدم انتباه يلحق ضررا بذوي الحقوق المقيدة أو التي ستقيد قد يرتب مسؤولية المحافظ طبقا للفصل 97 من ظهير التحفيظ العقاري المغير والمتمم بمقتضى قانون رقم 14.07، حيث ينص هذا الفصل على ما يلي " ان المحافظ على الأملاك العقارية مسؤول شخصيا عن الضرر الناتج عن:

1. إغفال التضمن بسجلاته لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب طلب منه بصفة قانونية.
2. إغفال التضمن بالشهادات او نظائر الرسوم العقارية المسلمة والموقعة من طرفه لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب مضمن بالرسم العقاري.
3. فساد او بطلان ما ضمن بالرسم العقاري من تقييدات أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب ماعدا الاستثناء المذكور في الفصل 73.

والكل مع مراعاة مقتضيات الفصلين 79 و 80 من قانون الالتزامات والعقود".

أنه لا ينبغي التوسع في استعمال مفهوم الأخطاء المادية، حتى لا يتخذ المحافظ ذريعة لتغيير ما هو مضمن بالرسم العقاري، فتصحيح الأخطاء المادية يجب أن يكون له ما يبرره، واللجوء إليه هو استثناء، والاستثناء لا ينبغي التوسع فيه أو القياس عليه، وكل تصحيح يتم القيام به على الرسم العقاري ينبغي تبليغه عند الاقتضاء إلى المعنيين بالأمر، وينقل نفس التصحيح إلى نظير الرسم العقاري حتى تكون هناك مطابقة بين الرسم العقاري ونظيره¹⁵، وبالتالي فسواء أنجز المحافظ التصحيحات المطلوبة تلقائيا أو استجابة لطلبات الأطراف، فإنه ينبغي أن تبلغ التصحيحات إلى كل المعنيين بالأمر قصد إدلائهم بنظير الرسم العقاري لجعل بيانات هذا النظير مطابقة للبيانات الواردة بالرسم العقاري، بغية تمكين ذوي المصالح من الطعن في التصحيحات المنجزة إذا لمسوا أنها مجانية للصواب وتلحق ضررا فعليا بمصالحهم. ومن بين الأخطاء التي قد تتسرب إلى الرسم العقاري، أن يغفل المحافظ الإشارة إلى أنصبة الشركاء في عقار على الشياخ، على الرغم من أن عقد الشراء يبين نصيب كل شريك¹⁶، ولاشك أن غياب التنصيص على أنصبة كل شريك من شأنه أن يعرض حق الذي يملك أكبر نصيب من باقي شركاء للضياع، على اعتبار أن المشرع المغربي قد أوجد من خلال الفصل 961 من قانون الالتزامات والعقود قرينة مفادها أن أنصبة الشركاء متساوية¹⁷، وهذا من شأنه أن يثير مسؤولية المحافظ الشخصية في إطار الفصل 97 من ظهير التحفيظ العقاري.

ومن خلال الفصل 29 من القرار الوزيري يكون المشرع قد مكن المحافظ من تدارك الكثير من الأخطاء التي تهدد بإثارة مسؤوليته، دون المساس طبعا بحقوق الأغيار حسني النية¹⁸، وحمائيتهم جعلت المشرع يشترط في تصحيح الأخطاء المادية ألا تتم عن طريق التشطيب على البيان الخاطيء، وإنما ينجز بهامش البيان الذي شمله بحيث إذا تعامل الأغيار على أساس البيان الخاطيء فإنه لا يمكن مواجهتهم بالتصحيح المنجز. ومن بين الأخطاء المادية التي قد تظهر أثناء تقييد بعض الحقوق والتي تتطلب التصحيح، إما بطلب من الأطراف أو تلقائيا من طرف المحافظ، أن يقيد مثلا اسم المستفيد من

15 - محمد خيرى، "قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي"، مرجع سابق، ص 587.
 16 - أحمد الشحيبي، قرارات المحافظ على الملكية العقارية بين القابلية وعدم القابلية للطعن"، مجلة التحفيظ العقاري، عدد 16 يناير 2020، ص 21.
 17 - ينص الفصل 961 من ق.ا.ع على أنه " عند الشك يفترض أن أنصبة المالكين على الشياخ متساوية ". - ابو الصبر عبد الحفيظ، " الخطأ الشخصي للمحافظ بين الخصوصية والخضوع للمبادئ العامة"، مجلة التحفيظ ع 5 أكتوبر 1995، ص 15.
 18 - محمد خيرى " قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، دار النشر والمعرفة، ط 7، 2024، ص 588.

التقييد بكيفية خاطئة أو أن يقع تعيين مساحة العقار خلافا لما هو مثبت في رسم الإرائة، أو يتم استبدال حظوظ المستفيدين في قسمة عقارية خلافا لما هو مثبت في عقد القسمة أو الحكم القضائي المقرر للقسمة.

يجوز تصحيح مثل هذه الأخطاء استنادا إلى الوثائق التي تثبت الأصل، أما الأخطاء التي تمس جوهر الحق فلا سبيل إلى تصحيحها لدى المحافظ بمجرد طلب بسيط، بل يتعين على الأطراف اللجوء إلى المحكمة المختصة للنظر في الموضوع أو إجراء اتفاق جديد بين الأطراف يهدف إلى القيام بتعديل أو تصحيح التقييد القائم¹⁹. وإمكانية المحافظ من أجل تصحيح الأخطاء تبقى محدودة، ولا يمكن القيام بها إلا إذا كان الاغفال أو الإخلال ناتج من خطأ مادي صرف، وفي هذا الصدد ذهبت محكمة النقض في أحد قراراتها إلى أن استثناء المحافظ تلقائيا مباني و مقالم من ملكية أرضه بعد تحفيظها وتسجيلها باسم الغير لا يدخل ضمن صلاحياته التي خوله إياها الفصلان 29 و 30 من قرار 1915/6/3 لتصحيح المخالفات والاغفالات التي يشاهدها في الرسوم العقارية لأن ذلك يمس التحفيظ الذي يكشف نقطة الانطلاقة الوحيدة للحقوق العينية على العقارات وقت تحفيظها وحرصا من المشرع على إبقاء البيئة بين الخطأ وتصحيحه، فقد استوجب أن تبقى البيانات المراد تصحيحها كما هي واردة في الرسم، تتم إضافة التصحيح حسب تاريخ وقوعه، وذلك صيانة لحق الشخص حسن النية الذي يكون قد اكتسب حقا قبل تاريخ التصحيح الذي تم إجراؤه، ولقد فتح المشرع إمكانية الطعن في قرارات المحافظة في حالة امتناعه عن القيام بالتصحيح المطلوب، حيث نص الفصل 30 من ظهير 3 يونيو 1915 على أنه " إذا رفض المحافظ القيام بالتصحيح أو التغيير المطلوب، أو رفض الأطراف التصحيح الذي تم إجراؤه من طرف المحافظ، فيرجع الاختصاص للنظر في هذا النزاع إلى المحكمة الابتدائية التي تبث فيه بناء على حكم صادر عن غرفة المشورة".

وعلى هذا الأساس قضت المحكمة الإدارية بفاس في حكم لها بأن تصحيح الخطأ بالرسم العقاري سواء تعلق بالمساحة أو غيرها، والذي يتم في إطار الفصلين 29 و 30 من القرار الوزيري المؤرخ في 1915-6-3 والذي يتضمن تفاصيل تطبيق النظام العقاري للتحفيظ هو في حد ذاته تشطيب من الرسم العقاري على حالة كانت قائمة قبل التصحيح وتسجيل مكانها للتصحيح المجري ومندمج بذلك ضمن الحالات المنصوص عليها بالفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري العائد الاختصاص بالنظر في قرارات المحافظ الصادرة في ظلها على المحاكم العادية²⁰.

وبالتالي فإنه لا يمكن اللجوء مباشرة إلى القضاء لتدارك الإغفالات والأخطاء المادية التي تطال الرسوم العقارية، إلا بعد تقديم طلب بذلك إلى المحافظ ورفضه وسيرا على هذا المنحى قضت محكمة النقض²¹ في أحد قراراتها حيث جاء فيه ما يلي " إن إصلاح الخطأ المادي الذي وقع في الرسم العقاري لا تقدم به دعوى مبتدئة أمام القاضي، وإنما يقوم به المحافظ من تلقاء نفسه وإلا فللأطراف أن يقدموا إليه طلبا بذلك، فإذا رفض القيام بهذا الإصلاح أو لم يقبل الأطراف وجهة نظره، فإن قراره بهذا الشأن يعرض على المحكمة التي تبث في الأمر بحكم تصدره بغرفة المشورة²². ومهما يكن فمن شأن تصحيح الأخطاء المادية من قبل المحافظ تلقائيا أن يدعم ثقة المتعاملين العقاريين في تنصيبات الرسم العقاري، وتمتع المحافظ العقاري باختصاصاته وسلطاته الكاملة والمواكبة بوعي جماعي سيؤدي لا محالة إلى القضاء على إشكال عدم تحيين الرسوم العقارية.

إذا كان هذا عن الآليات القانونية لوقاية الرسوم العقارية من الجمود فماذا عن الآليات الاتفاقية؟

المطلب الثانية: الآليات الاتفاقية كوسائل وقائية لضمان تحيين الرسوم العقارية

19 - قرار المجلس الأعلى - عدد 854 الصادر بتاريخ 2002/10/1 في الملف عدد 02/438 منشور بمجلة رسالة الدفاع، ع 4، 2003، ص.106-103.
20 - حكم المحكمة الإدارية بفاس، عدد 49 بتاريخ 2012-1-30، منشور بمجلة المعيار عدد 29، ص 255.
21 - قرار المجلس الأعلى عدد 66 بتاريخ 1980/01/21 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 28، سنة 1980، ص 33.
22 - الراقى محمد، تحيين الرسوم العقارية في التشريع المغربي، شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة الحسن الأول سطات، السنة 2015-2016، ص 126.

تعتبر الآليات الاتفاقية إحدى أهم الوسائل المساهمة في وقاية الرسوم العقارية من الجمود الذي يلحقها وسأطرق إلى البعض منها كاشتراط التقييد في صلب العقد المراد تقييده والصلح باعتباره أحد أهم الوسائل البديلة لحل النزاعات.

أولاً: إدراج شرط التحيين في العقد

تتعدد التصرفات القانونية الواردة على الملكية العقارية حيث يقتضي إثباتها بالكتابة، نظراً لكونها أقوى طرق الإثبات على الإطلاق، ولها قوة مطلقة وطريقاً لإثبات الوقائع والتصرفات القانونية، ومتى تضاربت المصالح وتفاعرت لابد من توافر بينة حجة كسلاح للخصوم في المنازعات القضائية 368. وتترتب عن أهمية الإثبات بالكتابة تطرق مجموعة من القوانين المؤطرة للمنظومة العقارية على توثيق التصرفات العقارية كتابة أحدهما يتلقاه أو يحرره موظفون عموميون معينون لهذه الغاية رسمي حسب منطوق الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود²³ والذين لهم صلاحية التوثيق في مكان تحرير العقد وفق الشكل الذي يحدده القانون ويكون العقد آنذاك رسمياً يبرمه إما الموثق أو العدول بعد مخاطبة قاضي التوثيق عليه وثانيها محررات ثابتة التاريخ منح المشرع للمحامون إمكانية تحريرها مع تحديد شروط لذلك.

وانطلاقاً من كل ما سبق يمكن إدراج شرط التحيين في صلب الوثيقة المحررة كتابة وذلك على طريق جعل التزام الطرف الثاني معلقاً على شرط واقف؛ يلزم بإجراء تحيين الرسم العقاري موضوع التصرف²⁴ ومتى ماطل في إجراء التقييد لن يتحقق الشرط الواقف الذي علق عليه التزامه وبالتالي لن يستحق الثمن، وحتى ما إذا تصرف في عقاره لشخص آخر فإن ذلك لن يشكل أي خطر عليه لأنه لم يؤد له الثمن بعد²⁵

وقد أصدرت محكمة النقض مجموعة من القرارات في هذا الصدد منها:

- القرار عدد 5148 الذي جاء فيه "لئن كان البيع غير المسجل في الرسم العقاري لا ينقل الملك بمجرد إلى المشتري إلا أنه يرتب في ذمة البائع التزاماً بتسجيل البيع ومن مقتضيات هذا الالتزام أن يكون للمشتري الصفة في مطالبة البائع برضاء أو قضاء بالعمل على تسجيل العقد في الرسم العقاري الذي لا يتم نقل ملكية المبيع في العقار المحفظ إلا بإجرائه"²⁶.
- قرار عدد 2399 الذي جاء فيه "تنصيص عقد البيع على تسليم البائع جميع الثمن وإبراء ذمة المشتري يجعل بيعه نفس الملك للغير بثمان زهيدا خلال بالتزامه بضمان الشيء المبيع، وتواطئاً مع المشتري الثاني لحرمان المدعي من تسجيل شرائه على الرسم العقاري، مما يستوجب التشطيب على ذمة²⁷ العقد المبرم بسوء وبالتالي فإن من أراد صون حقه من أخطار التراخي في التقيد بالرسوم العقارية وضمان تحيينها يجب عليه أن يشترط ذلك في صلب العقد المبرم نظراً لما له من دلالات قانونية على الحق الوارد به بشكل يحول دون وقوع نزاع بشأنه، لتوفره على كل ما يحقق الفائدة منه، وهي تحيين هذه الرسوم وجعلها مطابقة للواقع.

ثانياً: الصلح كآلية وقائية لتحسين الرسوم العقارية

تظهر أهمية الصلح في قوله جل وعلا في كتابه العزيز: (وجزاء سيئة سيئة مثلها فمن عفا وأصلح فأجره على الله إنه لا يجب الظالمين)²⁸ ويعد إرساء ثقافة تصالحية بين أفراد المجتمع مبنغى سامي

²³ - ينص الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود على أنه: "الورقة الرسمية هي التي يتلقاها الموظفون العموميون الذين لهم صلاحية التوثيق في مكان تحرير العقد، وذلك في الشكل الذي يحدده القانون. وتكون رسمية أيضاً

1- الأوراق المخاطب عليها من القضاة في محاكمهما.

²⁴ - ينص الفصل 107 من قانون الالتزامات والعقود على أنه: "الشرط تعبير عن الإرادة يعلق على امر مستقبل وغير محقق الوقوع، إما وجود الالتزام او زواله.

والأمر الذي وقع في الماضي او الواقع حالا لا يصلح أن يكون شرطاً، وإن كان مجهولاً من الطرفين".

²⁵ - الشعبية سموح، محادير التراخي في تسجيل الحقوق العينية في السجل العقاري المغربي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص وحدة البحث والتكوين شعبة القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض مراكش، 2020-2021، ص 91.

²⁶ - قرار محكمة النقض عدد 5148 المؤرخ في 2019/11/20 في الملف المدني عدد 2019/7/1/2029.

²⁷ - قرار عدد 2339 صادر بتاريخ 2022/07/03 في الملف المدني عدد 2022/1/1/929.

²⁸ - سورة الشورى، الآية 40.

2 - الأحكام الصادرة من المحاكم المغربية والأجنبية، بمعنى أن هذه الأحكام يمكنها حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ أن تكون حجة على الوقائع التي تثبتتها".

تتطلع إليه مختلف الفعاليات باعتباره يساهم في إقرار السلم الاجتماعي في مختلف الميادين ويقلص من كثرة المنازعات²⁹.

ولذلك فقد عمل المشرع المغربي على تكريس هذه الثقافة التصالحية مثقفا أثر نزع فتيل الشقاق ورأب الصدع من جذوره قبل أن يستفحل عبر سنه لمجموعة من النصوص القانونية الموضوعية والإجرائية تتبنى الصلح بل وتوجيه أيضا منها:

- مسطرة الصلح كإجراء جديد داخل قانون المسطرة الجنائية.
- إجراء مسطرة الصلح في مدونة الأسرة.
- التسوية الودية في إطار مساطر وقاية المقاول من الصعوبات في مدونة التجارة
- اقرار الصلح في مدونة الشغل³⁰
- مسطرة الصلح في إطار ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تعديله و تتميمه بموجب القانون 14.07 من خلال الفصل 31 منه³¹

وفي هذا الفصل الأخير اعتراف بأهمية الصلح في المجال العقاري وخصوصيته الموضوعية والمسטרية، حيث إنه يسوي النزاع القائم أو المحتمل، وعلى ضوئه تتحدد العلاقات المستقبلية بين أطرافه حيث جاء في الفقرة الأخير من الفصل أعلاه على أنه "يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أثناء جريان المسطرة وقبل توجيه الملف إلى المحكمة الابتدائية، أن يعمل على تصالح الأطراف ويحرر محضرا بالصلح يوقع من قبلهم، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة بهذا المحضر قوة الالتزام العريفي".

وتطبيق مسطرة الصلح في التحفيظ العقاري تساعد على تحقيق أهداف نظام التحفيظ العقاري المتمثلة في إنهاء الخصومة المتعلقة بالعقار المراد تأسيس رسم عقاري له قبل إحالته على أنظار القضاء³²، لكن ما يعاب على المشرع المغربي هو اقتصره على إقرار الصلح في النزاعات العقارية حلة تأسيس هذه الرسوم دون منح إمكانية تطبيقها في النزاعات الناشئة بعد تأسيسها ومنها النزاعات المرتبطة بتعيين الرسوم العقارية .

إذا أزال طالب التحفيظ التعرضات تماما سواء كان ذلك بإثباته رفعها أو بقبوله لها أمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن يباشر التحفيظ وفق ما هو منصوص عليه في الفصل السابق، إذا لم يتمكن طالب التحفيظ من ذلك فإن المحافظ على الأملاك العقارية، يمكنه أن يجرئ المطلب، ويؤسس رسما عقاريا خاصا بالجزء الذي لا يشمل النزاع بعد إجراء تحديد تكميلي. يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أثناء جريان المسطرة وقبل توجيه الملف إلى المحكمة الابتدائية، أن يعمل على تصالح الأطراف ويحرر محضرا بالصلح يرفع من قبلهم لكن رغم عدم إشارة المشرع إلى ذلك فإن الإمكانية تبقى متاحة أمام الأطراف من أجل الاستعانة بهذه المؤسسة لحل النزاعات المرتبطة بتعيين الرسوم العقارية، على اعتبار أن الصلح هو إجراء اتفاقي الهدف منه إنهاء الخصومة ووضع حد للنزاع في أجل محدد للأمن القانوني.

وتعتقد أنه متى تم الاحتكام إلى مؤسسة الصلح في مجال تعيين الرسوم العقارية، سوف تكون له مجموعة من الإيجابيات أهمها القضاء على العديد من القيود التي تكبل هذه الرسوم وتجعلها مجمدة كما أن نسبة كبيرة من النزاعات

29 - انظر عبد الرحمان الشرفاوي، التنظيم القضائي، بين العدالة المؤسساتية والعدالة الكاملة أو البديلة"، مطبعة ياويب، طبعة 2019.
30 - محمد اوزيان مسطرة الصلح في نزاعات الشغل الفردية على ضوء مدونة الشغل المغربية الجديدة - بين ضروريات الإبقاء على السلم الاجتماعي وحتميات التنمية الاقتصادية ، مجلة المحاكم المغربية العدد 105 نونبر دجنبر 2019، ص 69.
31 - - بنص الفصل 31 على أنه: "إذا وقعت تعرضات فإن المحافظ على الأملاك العقارية يبلغ فوراً نسخة من مضمونها إلى طالب التحفيظ الذي يمكنه، قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاء أجل التعرض، أن يبدل بما يثبت رفعها أو يصرح بقبولها .
32 - بوجمعة زفو، أثر " نظام التحفيظ العقاري على تداول الملكية العقارية اطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص وحدة البحث في القانون العقود والعقار، كلية الحقوق، جامعة محمد الأول، وجدة، 2020-2021، ص 65.

المعروضة على القضاء والتي تملئ رفوف المحاكم اليوم في مجال التحين العقاري يمكن فضها فقط عن طريق أعمال مسطرة الصلح فيها قبل عرضها على المحكمة، هذا من جهة أما من جهة أخرى، نعتقد أن تمديد مقتضيات الفصل 31 من ظهير التحفيظ العقاري إلى النزاعات العقارية المرتبطة بموضوع تحيين الرسوم العقارية سيساهم لا محالة في تخليص العديد منها من الجمود الذي لحقها. وهذا ما يتضح من الاطلاع على القرارات الصادرة عن القضاء المغربي في هذا الإطار حيث نجده يتجه نحو الأخذ بمؤسسة الصلح في تحيين الرسوم العقارية وإن كان ذلك بشكل ضيق حيث جاء في قرار صادر عن محكمة النقض أن للتقييدات المضمنة بالرسم العقاري حجية على أن المقيد باسمه هو صاحب الحق، والصلح المبرم قبل تأسيس الرسم العقاري وغير المقيد يعتبر منعدم الأثر³³ وانطلاقاً من هذا القرار يتضح أن محكمة النقض لم تتجه نحو إقرار الصلح الصادر قبل تأسيس الرسم العقاري واستندت في ذلك على مقتضيات الفصلين 2 و 62 من ظهير 12 غشت 1913.

وفي قرار آخر نجد محكمة النقض اتجهت نحو إقرار مؤسسة الصلح في التقييدات العقارية والذي جاء فيه " حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه اعتمد في قضائه للقول برفض طلبه على أنه "لا يمكن إقامة دعوى في العقار بسبب حق وقع الأضرار به من جراء التحفيظ العقاري طبقاً لمقتضيات الفصل 64 من قانون التحفيظ" في حين أنه لا مجال في النازلة للتطهير وتطبيق مقتضيات الفصل 64 المذكور، بعد صدور أحكام نهائية لفائدة الطاعن تقضي له بتسجيل الصلح المشار إليه في المقال الافتتاحي، وإن تسجيل المحافظ لهذا الصلح يتوقف فقط على عقد ملحق له يقضي بتحويل الحقوق المتصالح بشأنها لفائدة الطاعن إلى أسهم وهو ما يهدف إليه الطاعن في دعواه للنازلة الأمر الذي يعتبر معه القرار معللاً تعليلاً فاسداً يوازي انعدامه مما عرضه بالتالي للنقض والإبطال "380. وتأسيساً على كل ما سبق فإن الآليات الوقائية من ظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية تبقى غير كافية لمواجهة كافة الجمود الذي يلحق هذه الرسوم، فهل يمكن يا ترى أن تساهم الآليات العلاجية في القضاء على ظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية وهذا ما سنحاول مقارنته في المبحث الثاني.

المبحث الثاني: الآليات العلاجية لتجاوز آثار عدم تحيين الرسوم العقارية

تعتبر الآليات الوقائية من ظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية غير كافية للقضاء على الآثار السلبية الناتجة عن هذه الظاهرة وتفاقمها، وهو ما يستوجب البحث عن حلول علاجية كفيلة برفع الجمود عنها وإزاحة العقبات التي تعرقل مهمة التحيين العقاري. فنحن أمام ظاهرة غدت في كثير من الأحيان عاملاً يحد من فرص إدماج العقارات المحفوظة في مسلسل التنمية وتنشيط الاستثمار في الأراضي الفلاحية وفي التنمية القروية وتتطلب تدخلاً عاجلاً وصارماً لوقف آثارها السلبية. وسنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى بعض الحلول التنظيمية التي من شأنها أن تساهم في التغلب على هذه الظاهرة (المطلب الأول) ثم بعد ذلك التطرق إلى بعض الآليات القانونية في ضوء مشروع قانون تحيين الرسوم العقارية الذي لم يرق النور منذ سنة 1995 رغم الآمال التي علقت عليه لتجاوز سلبيات هذه الظاهرة مستقبلاً (المطلب الثانية).

المطلب الأول: الآليات التنظيمية لتعزيز تحيين الرسوم العقارية

التطرق إلى أهمية التنسيق بين المصالح والأجهزة الإدارية (أولاً) والقضائية (ثانياً) المرتبطة بميدان العقار ومدى مساهمتها تنظيمياً في تحيين الرسوم العقارية إلى جانب استعمال الوسائل التكنولوجية الحديثة (ثالثاً) في عمليات التقييد والعمليات اللاحقة عنها لتدليل الصعاب التي تواجه عملية التحيين العقاري.

أولاً: التنسيق بين كمختلف المتدخلين في ميدان العقار

لا يخفى على أحد الدور الكبير الذي تلعبه مختلف الأجهزة المتدخلة في ميدان العقار بصفة عامة وتحيين الرسوم العقارية بصفة خاصة.

³³ - قرار عدد 1400 صادر بتاريخ 2013/05/7 في الملف عدد 2012/1/1/3404 - 380 - قرار عدد 2247 الصادر بتاريخ 2016/07/05 في الملف عدد 2014/1/1/3706

فميدان العقار يعرف تدخل مجموعة من المؤسسات والبنيات الإدارية المتداخلة، حيث يعتبر من المجالات التي أعطيت مهمة تديره إلى إدارات ومؤسسات متعددة، هذا التعدد طرح مجموعة من الإشكالات ذات الطابع القانوني والتنظيمي، حيث أنه على المستوى القانوني لم يحدد القانون مجال اختصاص كل متدخل على حدى خاصة فيما يتعلق بتعيين الرسوم العقارية حيث يتضح عدم الدقة في تحديد الاختصاص.

أما على المستوى التنظيمي فإن موضوع تعيين الرسوم العقارية يطرح نفسه سواء على مستوى المحافظة العامة أو المحافظات الإقليمية وباقي المتدخلين في القطاع، الأمر الذي أضحى يطرح مشاكل كبيرة تؤثر على هذه الرسوم، ومن خلال ذلك فإن التنسيق يبقى حاجة ملحة للقضاء على هذه الظاهرة ومن الأمثلة على ذلك :

- ضرورة التنسيق بين مختلف الإدارات ذات الصلة بموضوع تعيين الرسوم العقارية، خاصة التنسيق مع مصالح التسجيل والتمبر وذلك بإرسال هذه الأخيرة للعقود المودعة لديها إلى المحافظة العقارية قصد تقييدها بالسجل العقاري وتعيين الرسوم العقارية الخاصة بها.
- والتنسيق بين المحافظة العقارية ومكاتب الحالة المدنية وقاضي التوثيق فيما يتعلق بالإرثات، فعند وفاة الشخص يصرح الورثة بهذه الوفاة، يتلقى ضابط الحالة المدنية هذا التصريح ويقوم بتسليم شهادة الوفاة ويسلم نظيراً منها إلى قاضي التوثيق ليكلف هذا الأخير عدلين بإنجاز رسم الإرث، ثم يرسل نسخة منها إلى المحافظة قصد تعيين الرسم العقاري.
- أضف إلى ذلك التنسيق مع المكتب الوطني للماء والكهرباء وغيرها من المصالح للحصول على الشواهد الإدارية للاستفادة من خدماته وذلك للحصول على شهادة الملكية³⁴.
- كما يجب تنسيق العمل بين مصالح المحافظة العقارية والمؤسسات البنكية، حيث تعتمد هذه الأخيرة على الرسوم العقارية معتقدة، أنها تعكس الواقع الحقيقي للعقار في حين أنها خلاف ذلك، كما يخشى الدائنون بصفة عامة واقعة اسعار المدين والتي قد تتحقق في أي وقت، وتعرقل بالتالي استيفاء الدين الممنوح لهذا المدين³⁵.
- كما يجب تنسيق العمل بين المحافظة العقارية والإدارة نازعة الملكية في إطار الإجراءات المسطرة المتبعة لنزع الملكية.
- وكذلك تنسيق العمل بين مصلحة المحافظة العقارية ومصلحة المسح الطبوغرافي والخرائطية والمهندس المساح الطبوغرافي المحلف فيما يتعلق بالتعيين التقني أو الطبوغرافي، من أجل المساهمة في تسريع إجراءاته وخلق الانسجام بين واقع الرسوم العقارية القانوني والطبوغرافي.
- الاعتماد على التقنيات الحديثة واللوجستية بين مختلف الإدارات والمصالح المتدخلة عن طريق اعتماد التواصل عن بعد باستعمال وسائل الاتصال الحديثة كالانترنت، كما هو الشأن اليوم بالنسبة للموثق الذي ليس في حاجة إلى الانتقال إلى المحافظة العقارية للإطلاع على وضعية الرسم العقاري موضوع عقد سيرمه بل يكفيه فقط الدخول إلى موقع المحافظة العقارية عن طريق الرمز السري الممنوح له للإطلاع على وضعيته عن بعد، يعنيه ذلك من ربح للوقت، واعتماد برامج التدبير الإلكتروني لتعيين الرسوم العقارية وذلك بهدف حفظ وتنظيم وتدبير المستندات والعقود والوثائق الكترونياً قصد استغلالها وبصفة عامة اعتماد المعالجة المعلوماتية لأنشطة المحافظة العقارية الخارجية كوسيلة تديرية.

التنسيق بين مصالح المحافظة العقارية والسلطة المحلية فيما يتعلق بعمليات التحديد اللاحقة للرسوم العقارية فيما يتعلق بالاستدعاء لحضور هذه العملية.

- إعداد قواعد بيانات عقارية كآلية للتنسيق بين مختلف المتدخلين سواء على المستوى المحلي أو المركزي والتي توفر معطيات ومؤشرات تساعد على اتخاذ قرارات استراتيجية، من قبيل تصفية القضايا العالقة في التحفيظ العقاري

³⁴ - حليمة باموس "تعيين الرسوم العقارية بين النظر والقانون، أطروحة في القانون الخاص جامعة القاضي عياض كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش، 2022، ص 142.

³⁵ - محمد بن جلون " الرسم العقاري بين التأسيس والتعيين"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمراكش جامعة القاضي عياض السنة الجامعية 2022-2023، ص 215.

كهدف استراتيجي على المدى المتوسط وفي افق تعميم نظام التحفيظ العقاري على مجموع التراب الوطني كهدف استراتيجي على المدى البعيد، وذلك عن طريق تنفيذ المهام المسندة إليهم قانونا وانخراطا في السياسة العقارية العامة للدولة³⁶.

ثانيا. التنسيق بين المحافظة العقارية والأجهزة القضائية وباقي مساعدي القضاء

تعتبر العلاقة التي تجمع بين الأجهزة القضائية وإدارة المحافظة العقارية ذات أهمية كبرى، خاصة في المرحلة اللاحقة عن تأسيس الرسوم العقارية، حيث ينبغي على الأولى مراعاة العديد من المعطيات الاقتصادية والاجتماعية ومساهمتها في وقاية الرسوم العقارية من الجمود عن طريق إصدارها لأحكام تجيز التقييد لفائدة الأشخاص الحاملين لعقود قانونية، حيث إن نظام التقييدات يعتبر المجال الخصب لتدخل القضاء، بالنظر لكثرة النزاعات التي تثار بمناسبة تقييد مختلف الحقوق العينية والشخصية الواردة على الرسوم العقارية، حيث يملك القضاء سلطة تقديرية تنازع أحيانا تلك التي يتمتع بها المحافظ على الأملاك العقارية رغم الصعوبات التي تواجه فعاليتها على أكثر من مستوى خاصة في ظل غياب التنسيق بين الأجهزة القضائية والمحافظة العقارية³⁷، وما يزيد من صعوبة مهمة القضاء هو عدد النصوص المتناهية والوقائع غير المتناهية، من تم تولد الاجتهاد القضائي لإيجاد أوعية نصية للوقائع غير المتناهية فكان الاجتهاد القضائي اساس حيوية النص التشريعي ونمائه واستمرار عطاءه ويستوعب قضايا الناس المتجددة في الزمان وتحقيق الأمن القضائي لكن كل هذا يبقى رهينا بوجود تكامل بين الأجهزة القضائية المصدرة للأحكام وبين المحافظة العقارية، التي تعمل على تنفيذها فمتى انعدم الخيط الناظم بينهما ضاعت حقوق الناس وظلت الرسوم العقارية غير محينة ومدخلا للريبة والشك في نفوس أصحابها والغير³⁸.

وبالتالي يجب منح القضاء دورا فعالا في العمل على وقاية الرسوم العقارية من الجمود، وذلك عن طريق خلق لجنة قضائية تنسق العمل بين المحافظة العقارية والأجهزة القضائية من أجل حل الصعوبات التي تعترض عملية تقييد الحقوق في الرسوم العقارية، وهو ما لا يمكن أن يتحقق إلا بإحداث قضاء متخصص ومحاكم عقارية متخصصة تسهر على تفعيل النصوص العقارية وكذلك تفعيل دور النيابة العامة في تحيين الرسوم العقارية وإسناد الاختصاص للقضاء الاستعجالي ولو بصورة تلقائية بإيجاز من النيابة العامة أو طلب من أحد الأطراف بتحيين الرسوم العقارية المجمدة كما هو الشأن في التجربة التونسية. كما أن خلق التنسيق بين المصالح الإدارية والأجهزة القضائية لا يمكن أن يتحقق إلا بإغناء النقاش حول المنازعات العقارية بوجه عام، والمرتبطة بتحيين الرسوم العقارية بوجه خاص، عبر تكثيف اللقاءات العلمية والمناظرات الوطنية وزيارة المؤسسات العاملة في هذا الباب للوقوف على طبيعة عملها، والاستفادة من تجارب القائمين عليها للانتقال من المجال النظري إلى المجال العملي وبإشراك الفعاليات القضائية، وكذلك تخصيص دورات تكوينية مشتركة لفائدة القضاة والمحافظين على الأملاك العقارية في مجال تحيين الرسوم العقارية سواء على المستوى المحلي أو الوطني أو في إطار ندوات دورية على مستوى مختلف درجات المحاكم، كما حان الوقت للتأكد أننا أمام تحدي حقيقي، فإن كانت النصوص القانونية تساهم في تصحيح الوضع فإن الدور الأكبر المعول عليه اليوم هو جهاز القضاء وباقي الأجهزة الساهرة على تفعيل هذه النصوص ولعلنا نبالغ إن قلنا بأنه صمام الأمان في ذلك، باعتباره الساهر على حماية الحقوق ومن بينها حق الملكية المضمون دستوريا. غير أن مسألة التنسيق هذه لا تقتصر فقط على الأجهزة القضائية بل تمتد لتشمل باقي مساعدي القضاء³⁹ خاصة:

▪ المحامين⁴⁰ نظرا للدور الجديد الذي منحه إلى هذه الفئة من مساعدي القضاء في مجال تحرير العقود ثابتة التاريخ.

36 - علي العطري، "قواعد البيانات العقارية في خدمة نظام التحفيظ العقاري"، مداخلة في أشغال الندوة الوطنية في موضوع "الأمن العقاري"، صدر فيها مؤلف جماعي، ص 96.
37 - لحسن عبد العظيم، تدخل القضاء في ميدان التحفيظ العقاري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الخامس، الرباط السنة الجامعية 2021-2022، ص 153.

38 - حسن منصف، "دور الاجتهاد القضائي في ضمان الأمن العقاري"، مداخلة بمناسبة انعقاد الندوة الوطنية في موضوع الأمن العقاري صدر فيها مؤلف جماعي ص 189.
39 - نقصد بمساعدي القضاء مختل المهن ذات الصبغة القانونية أو الفنية التي لها علاقة بميدان العقار او تشغل فيه وهي لا يمكن أن تخرج بالتحديد عن مهنة المحاماة مهنة التوثيق، مهنة العدول، النسخة التراجمة المقبولين لدى المحاكم المفوضين القضائيين وأخيرا الخبراء القضائيين

40 - ظهير شريف رقم 1.08.101 صادر في 20 من شوال 1429 (20 أكتوبر 2008) بتنفيذ القانون رقم 28.08 المتعلق بتعديل القانون المنظم لمهنة المحاماة، الجريدة الرسمية رقم 5680 الصادرة في 6 نوفمبر 2008.

- النسخ تطبيقاً للمادة 11 من قانون رقم 49.00 المنظم لمهنة النسخة⁴¹ فإنه "يعهد إلى الناسخ تحت مسؤوليته بما يلي:
- أن يضمن بخط يده وبممداد أسود غير قابل للمحو الشهادة بأكملها طبق أصلها المحرر من طرف العدلين بتتابع الشهادات حسب أرقام وتواريخ تضمينها دون انقطاع أو بياض أو إصلاح أو إلحاق أو تشطيب إلا ما اعتذر عنه، أما البشر فيمنع مطلقاً، تضمن الشهادات حسب نوعها خلال ثمانية أيام من تاريخ تسليمها إلى الناسخ - ما لم ينص على خلاف ذلك - بعد مراقبتها من طرف القاضي، في أحد السجلات المنصوص عليها في الفصل 25 من المرسوم رقم 2.82.415 الصادر في 4 رجب 1403 (18) أبريل 1983 بشأن تعيين العدول ومراقبة خطة العدالة وحفظ الشهادات وتحريرها وتحديد الأجور كما وقع تغييره و تتميمه، أن يستخرج من السجلات المذكورة نسخ الشهادات المضمنة والخاطب عليها".

التراجمة المقبولين لدى المحاكم وبالرجوع إلى القانون رقم 50.00⁴² المنظم لمهنة التراجمة المقبولين لدى المحاكم وبالضبط المادة 26 منه تؤكد على أن الترجمان المقبول لدى المحاكم هو وحده المؤهل لترجمة التصريحات الشفوية والوثائق والمستندات المراد الإدلاء بها أمام القضاء وذلك في اللغة أو اللغات المرخص له بالترجمة فيها، بذلك فهو يلعب دوراً مهماً في ترجمة الوثائق موضوع نزاعات معروضة أمام القضاء تتعلق بتعيين الرسوم العقارية وعلى وجه الخصوص تلك المتعلقة بالتقيد والتشطيب.

- المفوضين القضائيين⁴³ حدد المشرع مهام المفوضين القضائيين في المادة 15 كالتالي "يختص المفوض القضائي بصفته هاته، مع مراعاة الفقرة الرابعة من هذه المادة، بالقيام بعمليات التبليغ وإجراءات تنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات وكذا كل العقود والسندات التي لها قوة تنفيذية، مع الرجوع إلى القضاء عند وجود أي صعوبة، وذلك باستثناء إجراءات التنفيذ المتعلقة بإفراغ المحلات والبيوعات العقارية وبيع السفن والطائرات والأصول التجارية.

يتكلف المفوض القضائي بتسليم استدعاءات التقاضي ضمن الشروط المقررة في قانون المسطرة المدنية وغيرها من القوانين الخاصة، وكذا استدعاءات الحضور المنصوص عليها في قانون المسطرة الجنائية، ويمكن له أن يقوم باستيفاء المبالغ المحكوم بها أو المستحقة بمقتضى سند تنفيذي وإن اقتضى الحال البيع بالمزاد العلني للمنفقات المادية. يقوم المفوض القضائي بتبليغ الإنذارات بطلب من المعني بالأمر مباشرة ما لم ينص القانون على طريق أخرى للتبليغ، ينتدب المفوض القضائي من لدن القضاء للقيام بمعاينات مادية محضة مجردة من كل رأي، ويمكن له أيضاً القيام بمعاينات من نفس النوع مباشرة بطلب ممن يعنيه الأمر، يمكن للمفوض القضائي أن ينيب عنه تحت مسؤوليته كاتباً محلفاً أو أكثر للقيام بعمليات التبليغ فقط وفق أحكام الباب العاشر من هذا القانون". وبالتالي فإن خلق الإنسجام بين مختلف هذه الأجهزة وغيرها المتدخلة في ميدان العقار سواء كانت قضائية أو إدارية أو مرتبطة بباقي المهن القضائية الأخرى سوف يكون لها انعكاسات ايجابية في علاج ظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية وأثرها السلبية على الأمن القانوني بصفة عامة والعقاري بصفة خاصة.

ثالثاً : استعمال الوسائل التكنولوجية الحديثة في عمليات التقيد والعمليات اللاحقة عنها

مما لا شك أن حماية الرسوم العقارية من ظاهرة عدم التحيين التي تلاحقها تحتم ضرورة البحث عن الوسائل القيمة بذلك، حيث يلاحظ غياب وضعف الوسائل التكنولوجية الحديثة في عمليات تحيين الرسوم العقارية والبنيات التحتية اللازمة لتنفيذ ذلك، وعلى العموم فإن من العوامل التي تكبح جماع تطبيق النصوص القانونية وفعاليتها في تحيين الرسوم العقارية بالكيفية الكافية والملائمة، هو غياب وضعف بنيات تكنولوجية ملائمة لاسيما ما يتعلق بالوسائل التقنية

⁴¹ - ظهر شريف رقم 1.01.124 صادر في 29 من ربيع الأول 1422 (22) يونيو 2001) بتنفيذ القانون رقم 49.00 المتعلق بتنظيم مهنة النسخة، الجريدة الرسمية عدد 4918 بتاريخ 2001/07/19 الصفحة 1864.

⁴² - ظهر شريف رقم 1.01.127 صادر في 29 من ربيع الأول 1422 (22) يونيو 2001) بتنفيذ القانون رقم 50.00 المتعلق بالتراجمة المقبولين لدى المحاكم، الجريدة الرسمية عدد 4918 بتاريخ 2001/07/19 الصفحة 1873.

⁴³ - ظهر شريف رقم 1.06.23 صادر في 15 من محرم 1427 14 فبراير 2006) بتنفيذ القانون رقم 03.81 بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين، الجريدة الرسمية عدد 5400 بتاريخ 2006/03/02 الصفحة 559.

الحديثة، ومن ناحية أخرى يلاحظ غياب الأطر البشرية المؤهلة للتعامل مع هذه الوسائل التكنولوجية، حيث يلاحظ ضعف التكوين على مستوى هذا الجانب وبالتالي يجب الاتجاه نحو الأساليب الالكترونية الحديثة في عمليات التقييد والتحيين ربحا للوقت والجهد ومساهمة في جعل الرسوم العقارية مطابقة لواقعها المادي والقانوني وذلك عن طريق مسك سجلات الكترونية وتأسيس رسوم عقارية الكترونية.⁴⁴

المطلب الثانية: الآليات القانونية مدخل للتحيين العقاري

وتم التطرق إلى بعض الاقتراحات القانونية لتفعيل تحيين الرسوم العقارية (اولا) ثم بعد ذلك تقديم قراءة في مشروع قانون تبويم الرسوم العقارية بين الفشل والإفشال (ثانيا).

أولا : اقتراحات قانونية لتفعيل تحيين الرسوم العقارية

تستدعي المشاكل التي تطرحها ظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية إيجاد مقاربة قانونية واضحة المعالم، إذ لا يمكن تطوير آليات التحيين دون الحد من العوائق القانونية التي تحول دون تطويع هذه الرسوم ومساهمتها في التنمية وتحقيق الأمن العقاري، وفي هذا الصدد سنقدم مجموعة من الاقتراحات التي غرض عنها المشرع الطرف، حيث يتطلب الأمر إعادة النظر في القوانين المنظمة للرسوم العقارية، بهدف رفع الحواجز التي تجعلها معيقا للاستثمار⁴⁵ هذه الاقتراحات نصنفها كالآتي:

توحيد الأنظمة والهيكل العقارية ضمانا لتحسين الرسوم العقارية وتعزيز الأمن العقاري.

يصطدم تحيين الرسوم العقارية بإكراهات جمة منها ما يرجع أساسا إلى تنوع الأنظمة العقارية ومنها ما يرجع إلى عدم تحيين التشريع العقاري ليساير ارضية الواقع.

🚩 توحيد الأنظمة العقارية

يتميز النظام العقاري المغربي بتنوع انظمته إذ إلى جانب الملكية العقارية الخاصة التي تشكل حوالي 75% من الوعاء العقاري الوطني، نجد أملاك الدولة العامة والملك الخاص للدولة، والملك الغابوي وأملاك الجماعات الترابية، والأراضي السلالية أو الجماعية وأراضي الجيش، والأملاك الوقفية.. وفي هذا الإطار لسنا مطالبين بجرد هذه التنظيمات العقارية، ولكن ما يهمنا هو إبراز الإشكالات التي تطرحها هذه الأخيرة متى كانت محفظة، وبالتالي فإنه علينا التحلي اليوم بالجرأة للقول أن الإكراهات التي يطرحها تعدد هذه الأنظمة يقف حجرة عثرة أمام تحيين الرسوم العقارية المؤسسة على كل نظام من هذه الأنظمة خاصة في ظل عدم مطابقتها للواقع المادي للعقار سواء من حيث اصحاب الحقوق العينية الواردة عليه وكذا التغييرات اللاحقة على وضعيته ومشمولاته⁴⁶، ومن بين الأمثلة التي يمكن إعطاؤها في هذا الإطار للقضاء على الإشكالات التي تطرحها تعدد هذه الأنظمة مسألة تملك الأراضي الجماعية لذوي الحقوق⁴⁷، ان الحديث عن تملك الأراضي الجماعية لا يمكن ان يتم خارج اطار القانون اذ يجب أن يتم اصدار نص قانوني يقضي بتفويت هذه الأراضي و من بين ما يجب أن يتضمنه هذا النص هو الإشارة إلى مسألة المجانية التي يجب أن يتم منحها بموجب نصوص قانونية واضحة تحدد حدودها والمستفيدين منها، حيث عمدت الحكومة إلى إصدار مرسوم المتعلق بإعفاء الأراضي الجماعية

44 - بفيقر محمد، ظهور التحفيظ العقاري الجديد والعمل القضائي المغربي، منشورات دراسات قضائية سلسلة القانون والعمل القضائي المغربي، الطبعة 2021، ص 123.

45 - الفاخوري، إدريس، التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07، الدار البيضاء، مطبعة جامعة FSJES، الطبعة 2020، ص 54.

46 - عبد العزيز توفيق، النظام القانوني للتحفيظ العقاري بالمغرب، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، ط. 3، 2019، ص. 211-220.

47 - ان النقاش الدائر حول تملك الأراضي الجماعية لذوي الحقوق مقتصر فقط على الأراضي الواقعة داخل دوائر الري دون البورية و بمفهوم المخالفة فإنه لا مجال لإعمال هذا المبدأ على الأراضي الجماعية الواقعة خارج دوائر الري من إمكانية التملك سواء بالمجان او بمقابل باستثناء ما هو منصوص عليه في ظهير 1919 مع الإشارة الى ان تملك الأراضي السلالية الواقعة داخل هذه الدوائر تخضع لظهير 25 يوليوز 1969 الذي تعتبر من بين أهدافه تحسين وتنمية الزراعات وتربية المواشي داخل هذه الأراضي وتوفير ظروف الاستغلال المعقول لهذه الأراضي والذي لا يمكن أن يتحقق إلا بوجود نظام قانوني يضمن لذوي الحقوق و يساعدهم على الاستقرار الضروري لاستغلال أمثل و مضاعف في إطار مؤسسات الاستغلال الكبرى. وقد سمح هذا الظهير بإمكانية اخضاع هذه الأراضي للقسمه شريطة احترام الشروط القانونية الشكلية والموضوعية لذلك ومن بينها إلا نقل المساحة الدنيا للقطع الأرضية المخصصة للاستغلال عن 5 هكتارات اذ ينص الفصل الخامس عشر من نفس الظهير على انه يصبح كل شخص مسلمة اليه قطعة ارضية مالكا للقطعة المخصصة به على إثر التجزئة المقررة بالفصل 12. إلا أن هذه المساطر المتبعة في التقسيم وتمليك ذوي الحقوق تتميز بطول المساطر وتعقدها مما يجعل ذوي الحقوق لا يرغبون في اتباع الإجراءات القانونية والمسطرة ويفضلون الاتجاه نحو تطبيق الأعراف والتقاليد مما يساهم في تكريس كثرة النزاعات واغراق المحاكم بها وبالتالي جعل مسألة التملك غير ممكنة واقعا لا قانونا.

الواقعة بدوائر الري من الواجبات المتعلقة بالتحفيظ العقاري⁴⁸، غير أن مسألة التمليك بدورها ستعرف اكرهات جمة منها غياب ارقام شاملة حول ذوي الحقوق وكذلك غياب شبه تام لمؤسسة النائب وطغيان الطابع الذكوري في التملك اذ ان اغلب الجماعات السلالية تحرم المرأة من الحق في الانتفاع فما بالك بالتمليك بالإضافة إلى تقليص دور القضاء في النزاعات المرتبطة بهذه الأراضي.

وبالتالي يجب أن يبدأ هذا الخيار أولاً بتوعية ذوي الحقوق بأهمية المساطر المتبعة والإجراءات القانونية الكفيلة بتحقيق أهدافهم والنتائج المرجوة منه وهذا لا يمكن أن يتحقق إلا بإعادة الاعتبار لمؤسسة النائب واعطائها المكانة التي تستحقها مع فتح الباب أمام المرأة السلالية لتولي مهمة نائب جماعة سلالية، بالإضافة إلى التقليل من اختصاصات مجلس الوصاية وذلك بانتقاله من المراقبة القبلية إلى المراقبة البعدية وتقديم يد المساعدة لفائدة الجماعة وسكانها، كما أن مسألة التمليك تبقى رهينة بإجراءات مسطرية إدارية وقانونية يجب أن يتم احترامها ومن بينها ضرورة إخضاع الأراضي الجماعية إلى عملية تحديد واسعة تليها عملية تحفيظ، إذ أن أغلب الجماعات تكتفي فقط بالتحديد الإدارية دون التحفيظ العقاري ظناً منها أن الأول يبقى كافياً لحماية حقوقها وضماتها، ومن أجل تحقيق كل هذه الأهداف وغيرها يجب أن يتم إسناد مهمة السهر على تدبير الأراضي الجماعية سواء الواقعة داخل دوائر الري أو البورية إلى مؤسسة عمومية تتمتع بالاستقلال المالي والإداري ولم لا التفكير بإحداث وزارة الشؤون العقاري مهمتها الأساسية تدبير المجال العقاري بمختلف أطيافه.

✚ تحديث النصوص القانونية

لا يخفى على أحد أن المغرب من البلدان التي تعرف بنية عقارية مركبة ومعقدة ناتجة عن تدخل مجموعة من العوامل التاريخية، الاقتصادية والاجتماعية، وغيرها مما نتج عنها تعدد النصوص القانونية المؤطرة لها، خاصة تلك التي تهم العقارات المحفوظة منها زد على ذلك كثرة الإصدارات التشريعية وتواليها بشكل متوالي أحدث نوعاً من السمنة التشريعية لن أكون مبالغاً في قولي قلت أنها وصلت إلى حد التخمة⁴⁹، فالتأمل للترسانة القانونية العقارية يلاحظ الكم الهائل من النصوص القانونية، إذ منذ ابتلينا بتقنية القاعدة القانونية الموروثة عن فرنسا حرفاً لا عقلاً صارت النصوص تتناثر هنا وهناك منذ سنة 1912 إلى اليوم حتى أصبح من شبه المستحيل جردها وجمعها في نص واحد، والملاحظة التي تثير الانتباه في هذا الإطار، أن جل هذه النصوص تضم مجموعة من القواعد المشتتة والموزعة في تشريعات تتعامل منطق الإحالة على نص أو نصوص قانونية أخرى لها علاقة بنفس الموضوع.

علماً أن هذه المسألة تطرح العديد من الإشكالات العملية المرتبطة بتعيين الرسوم العقارية أهمها أن هناك إحالات على نصوص أُلغيت أو نسخت أو تضمنت أحياناً مقتضيات متنازعة ومتعارضة فيما بينها، مما يجعل رجل القانون في حيرة من أمره حول القانون الواجب التطبيق؛ ولعل من النماذج التي يمكن أن يسوغها في هذا الإطار القانوني المتعلق بنزع الملكية والاحتلال المؤقت الذي يتسم بالقدم والتشتت والتعارض في أحيان كثيرة مع مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري، ومما لا شك فيه أن إصدار هذه المدونة سيشكل خطوة أساسية نحو تحديث التشريع العقاري، في طابعه العام ونظراته الشمولية والكلية وذلك عن طريق خلق الانسجام بين النصوص العقارية لما يساهم في الحد من ظاهرة عدم تعيين الرسوم العقارية. وهذا لا يمكن أن يتحقق إلا بالاعتكاف على دراسة هذه المدونة قبل المصادقة عليها وإشراك الفاعلين دون استثناء بما يخدم مصلحة العقار أولاً. فإن لم يتحقق حلم مدونة عقارية للتشريع العقاري المغربي فيجب العمل على تعيين الترسنة القانونية الحالية المنظمة للرسوم العقارية وتنقيحها، سواء من حيث الشكل أو المضمون وكذلك من حيث اللغة فهناك مصطلحات نجدتها في بعض النصوص تعود إلى زمن الاستعمار⁵⁰.

48 - مرسوم رقم 2.16.135 صادر في 12 من رجب 1437 (20 أبريل 2016) يقضي بإعفاء الأراضي الجماعية الواقعة بدوائر الري من الوجيبات المتعلقة بالتحفيظ العقاري الجديدة الرسمية عدد 6462 ص 3591.

49 - محمد الكشيبور، «تعيين الرسم العقاري كآلية لتكريس الأمن العقاري»، المجلة المغربية للقانون والاقتصاد والتنمية، عدد 44، 2021، ص 65.

50 - جمال الطاهري، "حجية الأمر المقضي به في المادة المدنية"، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص وحدة التكوين والبحث في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وحدة، السنة الجامعية: 2020-2021، ص 231.

هذا من جهة، أما جهة أخرى فإن تحيين الرسوم العقارية يقتضي ليس وضع النصوص القانونية

1. وإنما بعث الروح في هذه النصوص الجامدة أو الميتة حتى تساهم بفعالية في تكريس الأمن العقاري. وفي الأخير يجب أن يتم إدراج شرط عدم نفاذ النصوص القانونية العقارية إلا بعد إصدار جميع النصوص التنظيمية اللازمة لتنفيذها لأن اعتماد هذه التقنية الأخيرة تعتبر وسيلة لعرقلة تنزيل النص القانوني الأصلي المادة 4 من مدونة الحقوق العينية نموذجاً حيث يلاحظ غياب التنسيق ما بين النصوص التشريعية والتنظيمية بالإضافة إلى عدم الحزم في فرض تطبيق هذه النصوص من لدن الأجهزة الإدارية والقضائية التي لا تعمل على تأمين التطبيق التام للتشريع العقاري.
2. تعزيز الحماية الجنائية للرسوم العقارية وتقوية دور النيابة العامة في قضايا التزوير التي تلحقها. تعتبر الجرائم العقارية من بين أكثر القضايا الجنائية المعروضة على المحاكم نظراً لتعددتها وتنوعها ودقتها وإيضاً إلى تناثرها بين فصول قانونية متعددة سواء تم إقرار هذه الجرائم عن طريق الانتزاع أو التدليس أو عن طريق وسائل احتمالية أخرى.

وبالرجوع إلى الفصل 104 ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تعديله وتتميمه بموجب 14.07 نجده حاول تعزيز الحماية الجنائية للرسوم العقارية عندما نص على أنه تطبق أحكام القانون الجنائي ويقوم عن علم ويقصد جلب ربح غير مشروع لشخص آخر، بتزوير أو تزيف أو تحريف الرسوم العقارية أو نظائرها أو القوائم أو الشهادات التي سلمها المحافظ على الأملاك العقارية طبقاً لمقتضيات هذا القانون، أو يستعمل مستندات مزورة أو مزيفة أو محرقة على الكيفية المذكورة⁵¹ يقترب زوراً في المحررات المقدمة بقصد التقييد أو التشطيط، إما بتزيف أو تحريف كتابات أو توقيعات، وإما بخلق أشخاص وهميين أو باصطناع اتفاقات أو تصرفات أو إبراءات، أو أدرج ذلك في تلك السندات بعد تحريرها بإضافة أو تزيف شروط أو تصريحات أو وقائع كان غرض تلك المحررات أن تثبت⁵²، علماً أن الفصل أعلاه في صيغته القديمة كان ينص على أن أحكام الفصلين 354 و 356 من القانون الجنائي تطبق من يقوم على علم ويقصد جلب ربح غير مشروع لشخص آخر، بتزوير أو تزيف أو تحريف رسوم الملكية أو نسخ أو قوائم أو شهادات سلمها محافظ الأملاك العقارية طبقاً لهذا الظهير أو استعمل مستندات مزورة أو محرقة أو مزيفة أو محرقة على الكيفية المذكورة. وعلى من اقترب زوراً في المحررات المقدمة للتسجيل أو بقصد التشطيط عليه، إما بتزيف أو تحريف كتابات أو توقيعات أو براءات وإما بإدراج ذلك في محررات بعد تحريرها وإما بإضافة أو تزيف شروط أو تصريحات أو أعمال كان غرض تلك المحررات أن تضمنها أو تثبتها⁵³.

3. إيجاد قضاء متخصص في ميدان العقار وحل الإشكالات التي تتعرض لتنفيذ الأحكام القضائية، إن التحديات المستقبلية والتغيرات التي يشهدها المغرب اليوم من أجل الاستجابة للحاجيات الجديدة التي تطرحها التنمية بصفة عامة والتزايد المستمر في الطلب على العقار تدفعنا إلى اقتراح ملائمة التشريع العقاري وتحيينه مع هذه المتطلبات وإيجاد قضاء متخصص في ميدان العقار للبت السريع في المشاكل التي يعرفها هذا المجال، وذلك عن طريق إنشاء أقسام عقارية مستقلة على مستوى مختلف المحاكم الابتدائية شبيهة بأقسام قضاء الأسرة، مؤهلة مادياً وبشرياً ومسطرياً حتى تطلع بالمهام الموكولة إليها على أحسن وجه في فض كل النزاعات والقضايا العقارية بالسرعة المطلوبة خاصة . مع بقاء البت في النزاعات المتعلقة بالرسوم العقارية مما ساهم في تعثر تحيين وضعيتها القانونية. ولعل نجاعة هذا الاقتراح تتطلب في المقابل التفكير في الإبقاء على فعالية ما هو قائم وتطويره أكثر من التفكير في هدم ما حقق من مكاسب، ومنح القضاء دوراً فعالاً في العمل على الوقاية من جمود الرسوم العقارية⁵³، اقتداءً بالتجربة التونسية في هذا الإطار التي تعتبر نموذجاً يحتذى به حيث منح المشرع التونسي اختصاص تحيين الرسوم العقارية ونقلها من حالة الجمود إلى حالة المفعول المنشئ للرسم العقاري بالمحكمة العقارية باعتبارها محكمة متخصصة مكونة من قضاة مؤهلين من حيث التكوين القانوني للنظر في طلبات التحيين وإن كانت بوادرها هذا الاقتراح في طريقها إلى التطبيق من خلال إحداث غرفة عقارية بمحكمة النقض⁵⁴.

51 - الحبيب شوراق، "القواعد المنظمة للرسوم العقارية المؤسسة اثر التحفيظ" اطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس أكادال الرباط، السنة الجامعية 2022-2023. ص 88.

52 - الحسن الفيداح، "ظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية آثارها وسبل مواجهتها، دراسة مقارنة" اطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد السادس، وجدة، السنة الجامعية 2019-2020. ص 91.

53 - الراقي محمد " تحيين الرسوم العقارية في التشريع المغربي، شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة حسن الأول بسطات، السنة 2019-2020، ص 147.

ثانياً: مشروع قانون تحيين الرسوم العقارية فشل أم إفشال.

لقد كشف تقييم تطبيق مقتضيات النصوص التشريعية والتنظيمية المرتبطة بالعقار عن ثغرات عدة ساهمت في تعميق أزمة تحيين الرسوم العقارية، وكرد فعل على هذه الوضعية تم اقتراح مشروع قانون يتعلق بتيويم الرسوم العقارية سنة 1994 والذي كان الهدف من وراءه إلى تحقيق المرونة على مقتضيات تحيين هذه الرسوم وتبسيط مساطر ومسالك ذلك، حيث وقع هذا المشروع على مجموع الاقتراحات سنسلط الضوء عليها في النقاط الموالية.

1- طلب التيويم وشروط قبوله.

اشترط مشروع تيويم الرسوم العقارية تقديم طلب للتيويم من طرف الراغب في ذلك مرفوقاً بالسندات الناقلة للحقوق العينية مع الإشارة إلى أسباب انقطاع بالمستندات والوثائق المدعمة له، وجميع التقييدات وتسلسلها وإثبات الطالب لحيازة العقار⁵⁴ ويلاحظ أن المشروع لم يحدد طريقة تقديم هذا الطلب ما إذا كانت كتابية أو الاكتفاء فقط بتصريح شفوي، وذلك على خلاف المشرع التونسي الذي نص في الفصل 10 من القانون عدد 34 لسنة 2001 كما وقع تعديله وتتميمه سنة 2009 المتعلق بتحيين الرسوم العقارية، على ضرورة تقديم طلب التحيين كتابية⁵⁵ حيث عملت مصالح المحكمة العقارية بتونس على وضع مطبوعات إدارية رهن إشارة المواطنين لملؤها. ومن بين أهم الشروط التي جاء بها هذا المشروع هو شرط الحيازة لقبول طلب التحيين من طرف الطالب متى ثبت أن المالك المقيد متوفي أو غاب غيبة طويلة أو أن الحق المطلوب تقييده كان موضوع عدة تفويتات تعذر إدراجها بالرسم العقاري وقد حدد مدة هذه الحيازة في 15 سنة تبتدئ من تاريخ وفاة أو غيبة آخر مالك مقيد بهذا الرسم لكن السؤال الذي يطرح ما هي الحيازة التي يعتد بها هل الحيازة المادية أو القانونية؟ وما مدى تعارضها مع مقتضيات الفصل 63 من ظهير التحفيظ العقاري الذي ينص على "إن التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المقيد، ولا يسقط أي حق من الحقوق العينية المقيدة بالرسم العقاري". لا شك أن الحيازة هنا المقصود بها الحيازة القانونية لا المادية لأنها هي التي تخول لصاحبها بعد أن يضع يده على عقار لمدة معينة ويبقى تحت تصرفه من أن يكتسب ملكيته بعد شروطها القانونية⁵⁶ وذلك تطبيقاً للفصل 63 من ظهير التحفيظ العقاري أعلاه، وفي هذه الحالة تعتبر حيازة العقار من طالب لمدة تفوق 15 سنة تبتدئ من تاريخ وفاة أو غيبة آخر مالك مقيد بمثابة قرينة مدعمة لوثائق التحيين⁵⁷. وتشجيعاً للأفراد على تحيين رسوم العقارية فقد أعفى المشروع الطالبين من أداء التسجيل والمحافظة العقارية والسندات المدلى بها تدعيماً للطلب سواء تعلقت بالانتقالات أو بحيازة، باستثناء السندات المتعلقة بآخر نقل أو تفويت⁵⁸.

2 - لجنة التيويم والقرارات الصادرة عنها

يتم رفع طلب تيويم الرسم العقاري إلى لجنة التيويم التي جاء بها مشروع تيويم الرسوم العقارية والتي تتألف من مستشار بمحكمة الاستئناف التي يقع العقار بدائرة نفوذها بصفته رئيساً، يتم تعيينه بقرار لوزير العدل، وكنا المحافظ على الأملاك العقارية بصفته مقرراً، ورئيس مصلحة المسح العقاري بصفته عضواً بالإضافة إلى كل شخص ترى اللجنة فائدة في حضوره على سبيل الاستشارة، وهي بذلك تعتبر لجنة شبه قضائية نظراً لكون رئاستها تعود إلى مستشار محكمة الاستئناف، ويتم تقديم طلب التحيين إلى المحافظ على الأملاك العقارية والذي يقوم بعرضه على هذه اللجنة بعد اعداد تقرير بشأن، هو قد خول المشرع لهذه اللجنة إمكانية القيام ببعض إجراءات التحقيق مثل المعاينة وسماع الشهود والاستعانة بالخبراء كما يمكن لها طلب أي وثيقة سواء من الخواص أو من الإدارات أو المؤسسات العمومية كما لحق الحق في اتخاذ أي تدبير ترى فيه فائدة ليسر عملها.

54 - طارق دخيسي، "تحيين الرسوم العقارية وأثره على التنمية"، شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم الاقتصادية والاجتماعية محمد الأول وجدة، السنة 2017-2018، ص 70.

55 - حليلة باموس تحيين الرسوم العقارية بين النظر والعمل، مرجع سابق، ص 146.

56 - حسن البكري، "الحماية القانونية لحيازة العقارات في التشريع الجنائي المغربي"، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، الطبعة الأولى 2021، ص 7.

57 - طارق دخيسي، تحيين "الرسوم العقارية وأثره على التنمية"، مرجع سابق، ص 72.

58 - حليلة باموس تحيين الرسوم العقارية بين النظر والعمل، مرجع سابق، ص 148.

وقرارات اللجنة بشأن تيويم الرسوم العقارية لا يمكن أن تخرج عن:

- **قبول الطلب** متى كانت المستندات والوثائق المدعمة له من طرف طالب التحيين صحيحة ومتعلق بحقوق ليست محل منازعة أو تقييد احتياطي أو متعلقة بطلبات متعارضة وعند قبول هذا الطلب يتم نشره على نفقة طالبه بجريدة مخول لها نشر الإعلانات القانونية لمدة شهر بكل من مقرات المحافظي العقارية والمحكمة الابتدائية والسلطة المحلية التي يقع العقار في دائرة نفوذ كل منها.
- **رفض الطلب** كلما كان هناك نزاع أمام القضاء أو تقييد احتياطي أو تمت المنازعة في استحقاق الحقوق محل الطلب أمام اللجنة أو قامت بشأنها طلبات متعارضة كما يتم رفض الطلب في الحالة التي لا يتم فيها إثبات انتقال هذه الحقوق من المطالب بها إلى المفوت إليه بواسطة حجة كتابية أو إقرار صريح من المالك المقيد بالرسم العقاري.

بالإضافة إلى ذلك يعمل المحافظ على الأملاك العقارية بإدراج قرار اللجنة بالرسم العقاري المعني في اسم طالب التحيين إلا أنه لا يأخذ قوته النهائية في مواجهة الأطراف والغير إلا بعد مرور سنتين دون منازعة فيه، وبعد مرور أجل سنتين يتحول هذا التقييد من تقييد مؤقت إلى تقييد نهائي، ويترتب عنه تحيين الرسم العقاري المعني، إلا أنه يبقى لكل متضرر من جراء قرار التيويم المطالبة بحقوقه أمام المحكمة الابتدائية داخل أجل السنتين أعلاه⁵⁹ بعد إجراءه لتقييد احتياطي بناء على مقال الدعوى في انتظار البت في النزاع وصدور حكم فيه، رغم الإيجابيات التي جاء بها هذا المشروع ورغم الاستحسان الذي لقيه داخل الأوساط المهتمة، فقد في رفوف الأمانة العامة للحكومة دون أن يرى النور، إن اقبار مشروع بهذا الحجم ينم عن نظرة ضيقة لموضوع تحيين الرسوم العقارية وغياب الانشغال بهذا الموضوع، وإن هذا الأمر يعد مظهرا من مظاهر الضبابية والالتباك التي يعرفها مجال العقار بالمغرب ولا شك أن إخراج مشروع القانون المتعلق بتيويم الرسوم العقارية إلى حيز الوجود كان سيعطي نفسا قويا للتشريع العقاري خاصة ظهير التحفيظ العقاري ومرسومه التطبيقي الصادر سنة 2014 وسيؤدي لا محالة إلى مطابقة الرسوم العقارية إلى واقع العقار المادي والقانوني وتكريس الحماية القانونية الفعلية لهذه الرسوم، الأمر الذي يؤدي إلى تشجيع الاستثمار وضمان الأمن القانوني والعقاري وكسب رهان التنمية.

خاتمة:

إن محاولة الوقوف على موضوع تحيين الرسوم العقارية يعني الكشف عن اهم الأسباب الرئيسة في تردي وضعية هذه الرسوم سواء القانونية أو المادية، وما يصرحه هذا الموضوع من إشكالات تمس مبدأ استقرار المعاملات وتعيق النهوض بالاستثمار وتنشيطه في كل المناخ الاقتصادية. ويمكن القول أنه بالرغم من المشاكل والصعوبات التي يطرحها نظام التحفيظ العقاري عموما، والتقييد بالسجلات العقارية خصوصا، فإن هذه المشاكل ترجع إلى الثغرات التي تتخلل بعض النصوص التشريعية، وكذلك إلى تراخي الأفراد على تحيين الرسوم العقارية سواء لجهلهم بالمسطرة المتبعة لتقييد تصرفاتهم العقارية على الرسم، أو لعدم تقيدهم بالضوابط والآجال المنصوص عليها في القوانين.

لائحة المراجع:

- [1] محمد خير، التحفيظ العقاري في التشريع المغربي والعمل القضائي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الخامسة، 2021.
- [2] عبد العزيز توفيق، التحفيظ العقاري بين النص القانوني والعمل القضائي، دار القلم، الرباط، الطبعة الثانية، 2020.
- [3] فؤاد معلال، شرح القانون العقاري المغربي - الحقوق العينية والتحفيظ العقاري، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الرابعة، 2020.
- [4] مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي، الجزء الثاني الحقوق العينية والتبعية، الطبعة 1987.
- [5] إدريس السماحي "القانون المدني، الحقوق العينية ونظام التحفيظ العقاري"، مطبعة امبرازار للطباعة والتغليف مكناس، الطبعة 1، 2023.
- [6] حسين عبد اللطيف حمدان نظام السجل العقاري"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، ط 2023.

⁵⁹ - وهو استثناء حيث المادة 6 التي جاءت يقتضي يتمثل في عدم قابلية قرارات لجنة التيويم لأي طعن.

- [7] محمد بونبات "نظام التحفيز العقاري، دراسة في القوالين المرتبطة بنظام التحفيز العقاري في المغرب"، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، ط 2019.
- [8] محمد مهدي الجم، "التحفيز العقاري في المغرب، مطبعة النجاح الجديدة، ط 2019
- [9] محمد خيري، العقار وقضايا التحفيز العقاري في التشريع المغربي، الطبعة 7، 2024
- [10] عبد الرحمان الشرقاوي، التنظيم القضائي، بين العدالة المؤسساتية والعدالة المكتملة أو البديلة"، مطبعة ياويب، طبعة 2019.
- [11] بفقير محمد، ظهير التحفيز العقاري الجديد والعمل القضائي المغربي، منشورات دراسات قضائية سلسلة القانون والعمل القضائي المغربيين، الطبعة 2021.
- [12] الفاخوري إدريس، التحفيز العقاري وفق مستجدات القانون 14.07، الدار البيضاء، مطبعة جامعة FSJES، الطبعة 2020.
- [13] حسن البكري، "الحماية القانونية لحيازة العقارات في التشريع الجنائي المغربي"، مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، الطبعة الأولى 2021.