

مقاربة بين القوة الشبوتية والاثار التطهيري للرسم العقاري في التشريع المغربي An approach between the evidential force and the purifying effect of real estate painting in Moroccan legislation

بن طيبة صونية*

جامعة العربي التبسي تبسة (الجزائر) ، sonia_bent@hotmail.fr

مخبر القانون المقارن والدراسات الاجتماعية والاستشرافية

تاريخ النشر: 2021 / 12 / 20

تاريخ القبول: 2021 / 11 / 24

تاريخ الاستلام: 2021 / 07 / 05

ملخص: قبل فترة الحماية وقبل إقرار نظام التحفيظ العقاري في 12 أوت 1913 كان المغرب لا يعرف إلا تنظيمًا واحدًا وهو العقار المدني بأشكاله التقليدية ولم يكن تعبير عقار غير محفظ متداولًا ولا معروفًا، ومع إقرار نظام التحفيظ العقاري بمقتضى ظهير 9 رمضان 1331 (12 أوت 1913) وظهير 19 رجب 1333 (2 جوان 1915 المعدل والمتمم) المتضمن للقواعد التي تطبق على العقارات المحفظة أصبح المغرب يتمتع بميكنة عقارية مزدوجة ، عقارات مدنية ، أو غير محفظة تقترب من نظام التسجيل العيني ، وعقارات محفظة . والمهدف من تسليط الضوء على موضوع الترسيم العقاري أو ما يسمى بالتحفيظ هو من أجل التعرف على القوة الشبوتية لاجراء الترسيم وفق ما اقره التشريع المغربي، ومن النتائج المتوصل اليها في الدراسة هو انه ومن اثار التحفيظ العقاري تحقيق قاعدتي "مبدأ التطهير من جميع الحقوق التي طرأت قبل واثناء ممارسة واتباع مسطرة (إجراءات التحفيظ) ، و "حجية الرسم العقاري والتقييدات المقررة والمتضمنه به"

كلمات مفتاحية: التحفيظ العقاري - الترسيم - التطهير - ثبوت الملكية

Abstract:

Before the protection period and the real property protection regime of 12 August 1913, Morocco had known only one regime that is the Civil Property with all its conventional forms. The term property protection was not known. With the recognition of the real property protection regime in Dahir 9 Ramadan 1331 (12 August 1913) and the amended Dahir 19 Rajab 1333 (12 June 1915) that included the applicable regulations on the protected properties in Morocco .The aim of shedding light on the subject of real estate demarcation or the so-called memorization is in order to identify the evidentiary power of the demarcation procedure according to what was approved by Moroccan legislation. Before and during the practice and follow the procedure (memorization procedures), and "the authenticity of the real estate fee and the restrictions prescribed and included in it

Keywords : Real estate preservation-demarcation-purification -proof of ownership.

* المؤلف المرسل.

مقدمة:

لقد وضع المشرع المغربي إطارا عاما حدد بموجبه المسطرة القانونية المتبعة من أجل إخضاع العقار لنظام التحفيظ العقاري، والمتمثل في ظهير التحفيظ العقاري الصادر في 12 غشت 1913 كما عدل وتمم بالقانون 07-14، وهذا القانون إلى جانب تنظيمه للمسطرة العادية للتحفيظ فقد أشار إلى بعض المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري؛ التي نظم المشرع بعضها بمقتضى قوانين خاصة إما لخصوصية العقارات المعنية أو من أجل تسريع مسطرة التحفيظ تنفيذا لاستراتيجية تعميم التحفيظ العقاري بالمغرب.

فالتحفيظ العقاري في التشريع المغربي يهدف إلى جعل العقار الخاضع له يتمتع بوضعية قانونية مستقرة وواضحة ومعلنة للعموم تجعله مبدئيا بمنأى عن أي منازعة عينية مستقبلا، بحيث أن الرسم العقاري الذي يتم تأسيسه بمناسبة تحفيظ العقار يعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة التي بناء عليها تترتب باقي التصرفات اللاحقة لتأسيسه بحيث يعدم ما عداه من الرسوم والوثائق التي كانت معدة له قبل قرار التحفيظ، والرسم العقاري يصبح الوثيقة الوحيدة التي تعرف بالعقار ماديا وقانونيا. فالعقار كيفما كانت طبيعته تصبح وضعيته المادية مضبوطة من حيث موقعه ومساحته وحدوده ومشمولاته، وقانونيا من حيث مالكة الحقيقي والتحملات الواردة عليه والقيود التي تمنع التصرف إن وجدت وحتى التصرفات التي وردت عليه بشكل متسلسل زمنيا والمعترف بها قانونا والمعلنة إلى العموم منذ تأسيس الرسم العقاري¹.

وبناء عليه فإن وضعية العقار قانونيا وحتى ماديا تصبح بعد تأسيس الرسم العقاري واضحة المعالم مما يشجع على تداوله وإدماجه.

هذا وتبدوا أهمية موضوع التحفيظ العقاري بالمملكة المغربية ، من حيث أنه يساهم في تأسيس الرسوم العقارية النهائية، التي تعتبر وسيلة الإثبات الوحيدة بالمغرب ، و بالتالي يعطي الرسم العقاري قوة قانونية للعقار، لا تقبل النزاع و لا الطعن فيها، باعتباره وسيلة للحد من النزاعات التي قد تثار بشأن الملكية العقارية، الأمر الذي من شأنه أن يطمئن مالك العقار ،ويساعد التحفيظ كذلك في احصاء الملكيات من طرف الدولة، كما أن قيمة العقار المالية ترتفع بشكل كبير بعد تحفيظه.

ولمعالجة الموضوع بشيء من التفصيل إنتقلنا من معالجة الاشكالية الاتية : الى أي مدى يمكن للرسم العقاري المطبق بالمغرب في اطار التحفيظ العقاري ان يعطي للسجل العقاري القوة الثبوتية في تقرير حق الملكية.؟ وللوصول الى اهداف الدراسة انطلقنا من الفرضيات الاتية :

- البحث عن الاطار المفاهيمي والقانوني لقرار الترسيم العقاري الذي اقره التشريع المغربي.
- الكشف عن الاثار المترتبة عن قرار الترسيم العقاري ، وذلك من خلال تسليط الضوء عن قاعدتي التطهير العقاري وعدم جواز العمل بقاعدة اكتساب الحق بالتقادم في حالة الحقوق المحفظة .

وللاجابة على الاشكالية المطروحة اعتمدنا على المنهج الوصفي وهذا من خلال وصف وتحديد المفاهيم القانونية التي استخدمها المشرع المغربي في اطار إقرار وتنفيذ مقرر الترسيم العقاري ، مع الاعتماد في ذلك على المنهج التحليلي وهذا من خلال تحليل مضامين النصوص القانونية الواردة في اطار هذا الموضوع. ولمعالجة هذه الاشكالية قمنا بتفسيح الورقة البحثية إلى محورين:

المحور الأول: قرار الترسيم المقرر في التشريع المغربي واجراءاته

المحور الثاني: آثار تأسيس الرسم العقاري بالمغرب

المحور الأول: قرار الترسيم بالمقرر في التشريع المغربي واجراءاته

إن العقار حينما يحفظ يكتسب وضعية قانونية جديدة تميزه عن العقار غير المحفظ وهو بهذا يخضع لإجراءات خاصة أثناء تحفيظه، حتى إذا انتهت كل هذه الإجراءات واتخذ المحافظ قراره بالتحفيظ والذي يطلق عليه بقرار الترسيم ، يتخذ العقار وضعية جديدة لا يمكن أن يخرج منها بعد ذلك.

أولا: قرار الترسيم بالمقرر في التشريع المغربي

يتربط عن تحفيظ العقار تسجيله بالسجل العقاري الذي يعتبر بمثابة سجل عام للمحافظة العقارية ، تسجل فيه جميع العقارات التي تم تحفيظها بكيفية نهائية ، ويؤسس بناء على ذلك رسم عقاري خاص بالعقار المحفظ ، يقيد ويحفظ بالمحافظة العقارية.

و في المملكة المغربية كما هو معلوم فان الرسم العقاري الواحد لا يمكن أن يخص إلا عقارا واحدا ، سواء كان عبارة عن قطعة واحدة أو عدة قطع ما دامت تشكل في مجموعها وحدة عقارية ولو كانت متصلة ببعضها البعض ، وسواء كان يملكها شخص واحد أو عدة أشخاص على الشياع² .

و تبعا لذلك فانه متى انتهت حالة الشياع وقسم العقار إلى أجزاء مفرزة بحسب نصيب مالك على الشياع، فان كل عقار بعد القسمة يعتبر مستقلا ويجب أن يؤسس له رسم عقاري خاص به وتصميم مستقل .

و في حالة تنازل (تفويت) المالك عن جزء من عقاره للغير ، يجوز له ان يطلب من المحافظ إجراء تعديل في الرسم العقاري بحيث يقتصر على الجزء الباقي بعد التفويت ، فان رأى المحافظ انه من الممكن الإبقاء على الرسم القديم

قيد فيه التعديل الحاصل ، فيصحح تبعا لذلك التصميم الخاص بالعقار ليتطابق مع الحدود الجديدة للعقار، كما هو منصوص عليه بالفصل(54) من ظهير التحفيظ العقاري³.

و اذا كان الأصل انه لكل عقار محفظ رسم عقاري خاص به ،فان صفة الخصوصية هاته لا تمنع من أن المالك الذي يريد تحفيظ عقار له و كان له عقار آخر محفظ ،وكانا يشكـلان معا وحدة عقارية يحق له أن ينظم رسم ملكية خاصة بالعقار الجديد على أن يعدل الرسم الأول فيصبح شاملا للعقارين معا⁴.

وفي حالة ما إذا كان هناك عدة عقارات محفظة برسوم عقارية مختلفة ،وكانت هاته العقارات متصلة ببعضها أو متجاورة، فانه يجوز للمالكها أن يطلب ضم مختلف هاته الرسوم في رسم عقاري واحد شامل لكل تلك العقارات ككتلة واحدة، فينظم لها تبعا لذلك رسما عقاريا واحدا وتصميما واحدا.

ويجب أن يشتمل الرسم العقاري المنشأ وفقا للإجراءات القانونية المنصوص عليها ،على مجموعة من البيانات التي يجب تضمينها أيضا في النـظير المسلم للمالك الذي له وحده الحق في تسلم هذا النـظير⁵ ، أما باقي أصحاب الحقوق العينية فيمكنهم الحصول على شهادات خاصة بالتقييد، وفي حالة ضياع نظير الرسم العقاري أو شهادة التقييد الخاصة فيمكن لصاحبهما الحصول على نظير جديد للرسم العقاري أو نسخة من شهادة التقييد الخاصة.

ثانيا: إجراءات التـرسـيم العقاري

1: بيانات الرسم العقاري

يجب أن يتضمن الرسم العقاري لزوما مجموعة من البيانات نص عليها المشرع المغربي بالفصل 52 من ظهير التحفيظ العقاري-المشار اليه سابقا -وهي كالتالي:

- 1.وصفا مفصلا للعقار مع حدوده وبيان الأملاك المجاورة و الملاصقة له ونوعه ومساحته.
- 2.الإسم الشخصي والعائلي للمالك و محل سكنه و حالته المدنية و جنسيته ،وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزوج ، أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات الفصل (49) من مدونة الأسرة المغربية. ويتضمن في حالة الشياخ نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيص على نصيب كل واحد منهم ،وإذا كان المالك شخصا اعتباريا فيجب بيان تسميته وشكله القانوني ومقره الاجتماعي وكذا مثله القانوني⁶.
- 3.الحقوق العينية المترتبة على العقار

يحمل هذا العقار رقما ترتيبيا واسما خاصا به ويبقى تصميم العقار ملحقا به.

يمكن للمالك المقيّد تغيير اسم العقار المحفوظ، وفي حالة الشياخ تكون الموافقة الصريحة لكافة الشركاء ضرورية.

ينشر الطلب بالجريدة الرسمية ويقيّد في سجل الإيداع بعد انتهاء مدة 15 يوما من تاريخ هذا النشر، و يضمن الاسم الجديد بالرسم العقاري و بنظيره، و يشار إليه لاحقا في التقييدات (القيود) والوثائق.

وفي حالة أسس الرسم العقاري أو قيد به حق عيني في اسم قاصر أو محجور عليه، فيجب التنصيص فيه على سن القاصر أو نوع عدم الأهلية، حتى إذا ما انتهت حالة القصور أو الحجر فانه يتم تعديل ذلك في الرسم العقاري⁷.

2: نظير الرسم العقاري وشهادات التقييد الخاصة

1- نظير الرسم العقاري: نص المشرع في الفصل (58) من ظهير التحفيظ العقاري-المشار اليه سابقا- على أن "للمالك وحده دون غيره الحق في أخذ نظير من الرسم العقاري و من التصميم الملحق به"، ويجب أن يشتمل النظر المسلم للمالك على نفس البيانات المدونة بالرسم العقاري الأصلي، حيث يقوم المحافظ بنسخها كما هي ثم يشهد المحافظ العقاري بصحة النظر، ويضع عليه طابع المحافظة العقارية (أي الختم الرسمي للهيئة).

وفي حالة تعدد المالكين على الشياخ فانه لا يسلم إلا نظير واحد للشريك المفوض له ذلك، أما باقي أصحاب الحقوق العينية فيمكنهم الحصول على شهادة خاصة بالتقييد (كما سنرى ذلك لاحقا) ، وفي حالة وجود خلاف بين الشركاء بخصوص من يتسلم النظر من بينهم، فان المحافظ يحتفظ بالنظر ولا يسلمه إلى الشركاء⁸.

هذا ويجب على المحافظ أن يقوم بنسخ كل تقييد جديد بالرسم العقاري على نظيره المقدم له ويشهد بمطابقته له، وذلك تطبيقا لمقتضيات الفصل (60) من ظهير التحفيظ العقاري.

2- شهادات التقييد الخاصة: إذا كان نظير الرسم العقاري لا يسلم إلا للمالك، فان المشرع منح لغيره ممن يعينهم أمر العقار الحصول على شهادات عقارية خاصة تثبت حقوقهم، و هكذا ففي حالة الشياخ فان الشريك الغير المفوض له إدارة العقار الشائع يمكنه الحصول على شهادة عقارية خاصة بالتقييد تثبت حقه. كما أن لكل شخص يملك حقا عينيا على عقار محفظ أن يطلب شهادة عقارية تثبت الحق الذي يتمتع به.

علاوة على هاته الشهادات العقارية الخاصة ،فانه يحق لكل من يعنيه أمر الاطلاع على وضعية العقار أن يطلب بياناً عاماً أو خاصاً بما هو مسجل بالرسم العقاري ،ويكون المحافظ ملزماً بتسليم هذا البيان لمن يطلبه، تطبيقاً لمقتضيات الفصل (61) من ظهير التحفيظ العقاري-المشار اليه سابقاً⁹.

3: حالة ضياع أو تلف نظير الرسم العقاري أو شهادة التقييد الخاصة

في حالة ضياع أو تلف نظير الرسم العقاري أو شهادة التقييد الخاصة ،فانه يمكن للمالك أن يتقدم بتصريح إلى المحافظ قصد حصوله على نظير جديد للرسم العقاري أو نسخة عن شهادة التقييد الخاصة.

يتضمن هذا التصريح هويته وظروف الضياع أو السرقة أو التلف ويدي بالوثائق المثبتة لذلك (شهادة تثبت قيامه بالتصريح بالضياع لدى السلطات الأمنية المختصة ،وما يثبت قيامه بنشر إعلان بالضياع بإحدى الجرائد الوطنية)، وإذا ما تأكد المحافظ من صدق التصريح، من خلال توفر الوثائق السابق ذكرها ،يمكنه أن يسلم نظيراً جديداً للرسم العقاري أو نسخة من شهادة التقييد الخاصة ،وذلك بعد انتهاء مدة 15 يوماً من تاريخ نشر إعلان بذلك في الجريدة الرسمية.

يشير المحافظ في الرسم العقاري إلى أنه سلم نظيراً عن الرسم العقاري أو نسخة عن شهادة التقييد الخاصة ،مع بيان تاريخ و ظروف التسليم¹⁰.

يتوفر النظير الجديد أو نسخة شهادة التقييد الخاصة للمسلمين وفق الكيفية المذكورة ، على نفس القيمة القانونية لأصلهما ويستعملان لنفس الغرض.

و في حالة وقوع اعتراض على تسليم نظير جديد للرسم العقاري أو نسخة عن شهادة التقييد الخاصة ،أو رأى المحافظ انه لا داعي لتلبية الطلب ،فيمكن للطالب أن يرفع الأمر إلى المحكمة الابتدائية التي تبث وفق الإجراءات المقررة في قانون المسطرة المدنية¹¹ مدى احقية الطالب في ذلك ام لا ،وتفصل في النزاع بموجب حكم قضائي ابتدائي.

المحور الثاني : آثار تأسيس الرسم العقاري

يترتب عن تأسيس الرسم العقاري مجموعة من الآثار المهمة، حيث يطهر العقار من جميع الرسوم والحقوق السالفة للتحفيظ بالإضافة إلى عدم سريان التقادم على العقارات المحفظة، وعدم إمكانية إقامة دعاوى تتعلق بالعقار باستثناء دعوى شخصية للمطالبة بالتعويض وفي حالة التدليس فقط.

أولاً: قاعدة التطهير

نص المشرع في الفصلين (1) و(62) من ظهير التحفيظ العقاري على مبدأ مهم يتمثل في قاعدة التطهير ، حيث اقر من خلالها نائية الرسم العقاري وعدم الاعتراف بالحقوق غير المضمنة به.

لكن هذه القاعدة وإن كانت تبدو - نظريا - ضرورة لا بد منها لتأمين حقوق الاشخاص العقارية من التعدي أو الاستلاء، فإن القضاء و لفته لم تكن له نظرة موحدة حول مجال اعمالها¹².

1/ قاعدة التطهير المضمنة بالفصلين (1) و (62) من ظهير التحفيظ العقاري

بالرجوع إلى مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري نجد المشرع المغربي ينص في الفصل الأول (1) منه على ما يلي:

"تحفيظ العقار بعد إجراء مسطرة للتطهير يترتب عنها تأسيس رسم عقاري وبطلان ما عداه من الرسوم وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به"¹³.

ونص الفصل (62) من نفس الظهير على:

" أن الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن، ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية و التحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة".

نستنتج من خلال مقتضيات الفصلين المشار إليهما، أنه يترتب على قرار التحفيظ تطهير العقار من جميع الحقوق السابقة على عملية التحفيظ، واكتساب الرسم العقاري المنجز من قبل المحافظ على الملكية العقارية وبقرار منه الصفة النهائية وعدم قابليته للطعن كيفما كان نوعه.

ويرى جانب من الفقه المهتم بالموضوع بأن لقاعدة التطهير هاته وجهين أحدهما إيجابي والآخر سلبي: فالوجه الإيجابي للقاعدة يتمثل في كون الرسم العقاري المنجز من قبل المحافظ على الملكية العقارية إثر اتخاذه قرار التحفيظ يعتبر ذا صفة نهائية لا تقبل أي طعن كيفما كان نوعه، ونقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية المقررة على العقار وقت تحفيظه.

أما الوجه السلبي للقاعدة فيكمن في أن تحفيظ العقار يطهره من جميع الحقوق السابقة عنه وغير المدلى بها أثناء سريان مسطرة التحفيظ (إجراءات الحفظ)، فمثل هذه الحقوق تتلاشى بصفة نهائية وتصبح معدومة ولا يمكن الاعتماد بها بأي وجه من الوجوه¹⁴.

الفقرة الاولى: تكريس قاعدة التطهير من خلال اجتهادات محكمة النقض:

يترتب عن التحفيظ إقامة رسم الملكية، وتطهير العقار من جميع الحقوق السابقة عنه هذا ما اقرته محكمة النقض المغربية في مجموعة من القرارات.

وقد جاء في قرار محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) ما يلي:

"لكن ردا على السببين معا لتداخلهما، فإنه بمقتضى الفصلين (2) و (62) من ظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري، يترتب عن التحفيظ إقامة رسم الملكية وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة بالكشف العقاري، وهو يكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية الكائنة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المسجلة، ولذلك فإن القضاء حين علل قراره بأنه لا يمكن الاحتجاج بالشراء الذي أبرم قبل التحفيظ ولم يقع الإدلاء به أثناء مسطرة التحفيظ، لأن التحفيظ يظهر العقار من كل تكليف سابق. يكون بذلك معللا تعليلا كافيا ومركزا على أساس قانوني والسببان بالتالي غير جديرين بالاعتبار.

كما ترد كل دعوى عقارية للمطالبة بالحق العيني السابق قيامه عن تأسيس الرسم العقاري، ولا يصوغ للمتضرر سوى المطالبة بالتعويض في حالة ثبوت التدليس¹⁵.
وبالنسبة للحقوق الناشئة على العقار بعد تأسيس الرسم العقاري فتنتقل ليتم تقييدها في الرسم العقاري لا بالعقد، مما يؤدي إلى استقرار أكثر للمعاملات العقارية.

وينتج عن التحفيظ تأسيس رسم عقاري في اسم من يتمسك بتلك القاعدة، إذ لا تنصرف قاعدة التطهير إلا للحقوق العينية التي لم يقع الاحتجاج بها في مرحلة التحفيظ دون الحقوق التي نشأت بعد تأسيس الرسم العقاري.

حيث جاء في قرار لمحكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) ما يلي:
" لكن فضلا عن كون المحكمة غير ملزمة بتتبع الخصوم في مناحي أقوالهم ولا تجيب إلا على ما له تأثير على قضائها فإن المقصود من قاعدة التطهير المنصوص عليها في ظهير 1913/08/12 هي تحفيظ وإنشاء رسم عقاري في اسم من يحتج بها حيث يظهر العقار المحفظ من كل الحقوق السابقة على التحفيظ التي لم يقع الإشارة إليها في الرسم العقاري .

تحفيظ وإنشاء رسم عقاري في اسم من يحتج بها حيث يظهر العقار المحفظ من كل الحقوق السابقة على التحفيظ التي لم يقع الإشارة إليها في الرسم العقاري " ¹⁶.

وأما بخصوص الرسوم المستخرجة من الرسم العقاري أو التسجيلات النهائية على هذا الرسم، فإنها لا تتمتع بنفس الحصانة المنصوص عليها في الفصلين (1) و (62) من ظهير التحفيظ العقاري، وإنما تقبل التشطيب عليها طبقا للفصلين (69) و (91) من الظهير المذكور كما هو الشأن في سائر التقييدات اللاحقة التي يمكن التشطيب عليها متى توفرت موجبات ذلك.

جاء في قرار لمحكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) ما يلي:

" أن الرسوم التي لا تقبل الطعن هي التي تترتب عن إجراءات التحفيظ العقاري أما تجزئة الرسم العقاري واستخراج فروع منه بعد تجزئته بسبب القسمة أو غيرها فتكون قابلة للطعن ".

كما أن المحكمة لا تكون في حاجة للأمر بأي إجراء من إجراءات تحقيق الدعوى ما دام الرسم العقاري لا يقبل الطعن.

كما جاء في قرار آخر لمحكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) ما يلي:

" لا يمكن قانونا التشطيب على رسم عقاري وإعادة إجراء مسطرة التحفيظ لأن رسم الملك الناتج عن التحفيظ له صفة نهائية ولا يقبل الطعن ولا الإلغاء ولو في حالة التدليس طبقا لما هو منصوص عليه في الفصل(64) من قانون التحفيظ لذلك فإن المحكمة المصدرة للقرار لم تكن بهذا التعليل في حاجة لاتخاذ أي إجراء من إجراءات التحقيق في الدعوى للبت فيها ولم تخرق مقتضيات الفصل(91) من ظهير التحفيظ العقاري " .¹⁷

كما تبرر قاعدة التطهير بأن للمدعي الحق العيني على العقار الذي طالاه التحفيظ حق اللجوء إلى ممارسة التعرض وفق الفصل(24) من ظهير التحفيظ العقاري أو مسطرة الفصل(83) أو مسطرة الإيداع في إطار الفصل (84) من نفس الظهير .¹⁸

الفقرة الثانية: صور ونطاق إعمال قاعدة التطهير

أولا: صور إعمال قاعدة التطهير

- عدم إمكانية المطالبة بالحقوق العينية القائمة قبل تأسيس الرسم العقاري إذا لم تقع المطالبة بها في شكل تعرض أو وقع إيداعها وفقا لمسطرة الفصل(84) من ظهير التحفيظ العقاري.

- يمنع على غير المقيّد في الرسم العقاري إجراء التصرفات وأعمال الإدارة على العقار المحفّظ.

- إعطاء المقيّد في الرسم العقاري الحق في اللجوء إما لمحكمة الموضوع أو القضاء الإستعجالي لطرد المتواجد في المحل بوصفه محتل له بدون سند قانوني.

- إفراغ المتواجد بالعقار إعمالا بقاعدة التطهير لایمنع من إعمال قاعدة تعويض الباني ذو النية الحسنة.

ثانيا: نطاق إعمال قاعدة التطهير

هذا وقد أثير في إطار العمل القضائي مدى إطلاقية قاعدة التطهير، بمعنى هل هذه القاعدة تسري في مواجهة الكافة دون تمييز بين الخلف الخاص والغير؟.

ذهب جانب من القضاء في إطار هذه النقطة إلى إعمال قاعدة التطهير للرسم العقاري الناجم عن قرار المحافظ دون تمييز بين الغير ومن سبق له أن تلقى الحق العيني، إن لم يبادر إلى مباشرة الإجراءات التي يخولها له ظهور التحفيظ العقاري في مواجهة المستفيد من التحفيظ¹⁹.

اذ جاء في أحد قرارات محكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) ما يلي:

"إقامة الرسم العقاري له صفة نهائية ولا يقبل الطعن ولا يحسم كل نزاع يتعلق بالعقار، ولا يمكن الاحتجاج بأي حق عيني سابق على التحفيظ ما لم يقيد بالرسم العقاري. فالشراء الذي أبرم قبل التحفيظ ولم يقع الادلاء به أثناء مسطرة التحفيظ لا يمكن الاحتجاج به فيما بعد ما لم يقر به البائع".

كما ذهب القضاء في مواقف أخرى إلى التلطيف من قاعدة التطهير والقول بعدم الاحتجاج بها في مواجهة الخلف الخاص.

حيث جاء في قرا لمحكمة النقض (المجلس الأعلى سابقا) ما يلي:

"حيث صح ما عابه الطاعن على القرار المذكور، ذلك أن الطالب بصفته مشتريا أي خلف خاص لا يواجه كالخلف العام بمقتضيات الفصل(62) من ظهير التحفيظ العقاري".

وإذا كانت قاعدة التطهير تلحق الحقوق العينية القابلة للتقييد في الرسم العقاري والدعوى العقارية، فلا يحتج بها في مواجهة الحقوق الشخصية أو العقود التي لا تنشأ إلا الالتزام بالقيام بعمل.

و قد اعتبرت محكمة النقض أن الوعد بالبيع من الحقوق الشخصية التي لا تنشئ الحق العيني حتى يمكن للمستفيد ممارسة التعرض أو ممارسة مسطرة الإيداع، وترتبا عليه فإن قاعدة التطهير لا يعمل بها في مواجهة الوعد بالبيع²⁰.

– الاستثناءات الواردة على قاعدة التطهير

يترتب على التحفيظ تطهير من كل حق عيني واكتساب رسم الملكية الصفة النهائية، لكن ترد على هذه القاعدة بعض الاستثناءات إذ توجد حالات لا تطبق فيها هذه القاعدة وذلك لاعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة، فتبقى الحقوق العينية المتضررة من التحفيظ قائمة حيث يمكن الطعن فيها من قبل الغير واعتبارها كأن لم تكن.

ونتعرض فيما يلي لأهم هذه الحالات الاستثنائية وهي: الأملاك العامة ، العقارات المحبسة تحبسا عموميا ، الحقوق المكتسبة على المياه العمومية ، الحقوق المنجمية، أراضي الجموع .

الفقرة الاولى: الأملاك العامة

فحسب ظهير فاتح جوان 1914 المنظم والمحدد للأملاك العامة الذي تم تعديله بظهير 8 نوفمبر 1919 فإن هذه الأملاك لا تقبل التفويت ما لم يقع إخراجها من الملك العام بكيفية قانونية، والأملاك العامة هي الأملاك المخصصة للاستعمال العمومي أو لتسيير مرفق عام وهي لذلك غير قابلة للتصرف فيها، ولا يمكن لأي شخص أن يحفظ ملكا عاما على اسمه وإن حصل التحفيظ فعلا فليس من شأنه أن يظهر العقار، ولا يترتب عليه ثبوت ملكية التحفيظ بصفة نهائية.

كما أن الملك العمومي لا يمكن اكتساب ملكيته بطريق التقادم طبقا للفصل الرابع(4) من ظهير فاتح جوان 1914، بمعنى أن حيازته مهما طال لا تجعل العقار ملكا للحائز وإن استطاع تحفيظه²¹.

الفقرة الثانية: الأملاك المحبسة تحجيسا عموميا

إن الأملاك المحبسة تحجيسا عموميا شأنها شأن الأملاك العامة لا يجوز التصرف فيها ولا تقبل التفويت، ولا يمكن اكتساب ملكيتها عن طريق التقادم. فلو أن شخصا تحايل بإقامة وثيقة تملك للعقار المحبس وقام بتحفيظه باسمه ثم تبين أن هذا الملك هو محبس، فإنه من الواجب على إدارة الأوقاف أن تباشر إلغاء إجراءات التحفيظ واسترجاع العقار المغصوب.

وهذا ما أكدته الفصل(54) من مدونة الأوقاف المغربية الجديدة، حيث أكدت على ضرورة حماية الوقف من صرامة التطهير، خصوصا وأن الأملاك المحبسة تتعلق بها حق الله تعالى، وحق الغائب، وكما هو سائد في العرف القانوني فالغائب لا حيازة عليه، لأن الإعلام في التحفيظ يفترض علم المعني به سكوته، هذا السكوت الذي يعتبر تنازلا منه عن حقه، وهو الشيء الذي لا يفترض في ناظر الأوقاف، إذ أن سكوته لا يعتد به، بل حتى ولو أقر ذلك بإقراره لا يعتد به لأنه إقرار على الغير والإقرار على الغير لا يعتد به في مواجهة المقر عليه، طبقا لما هو سائد في العرف القانوني، بشأن الإقرار.

الفقرة الثالثة: الحقوق المكتسبة على المياه العمومية

تعتبر المياه العمومية من الأملاك العامة حيث لا يجوز التصرف فيها ولا يمكن اكتساب حقوق عليها عن طريق التقادم طبقا لمقتضيات المادة الأولى من القانون رقم 10.95 الصادر بتاريخ 5 جوان 1995 والذي دخل حيز التنفيذ في 16 أوت 1995 الذي جاء فيها: "الماء ملك عام ولا يمكن أن يكون محل تملك خاص".

على أن المشرع رغم كون المياه من الأملاك العامة احتفظ للأفراد والجماعات بالحقوق المكتسبة عليها من القـدم، وسمح لأصحاب هذه الحقوق أن يثبتوا حقوقهم هذه في مواجهة وزارة الأشغال العمومية نتيجة مسطرة إدارية خاصة أو نتيجة مراجعة قضائية، وما لم تتبع هذه المسطرة الإدارية أو المراجعة القضائية، فلا يمكن الادعاء باكتساب أي حق على المياه العامة²².

ومن هنا نستنتج أن المياه شأها في ذلك شأن الأملاك العامة لا تتأثر بقرارات التحفيظ.

الفقرة الرابعة: الحقوق المنجمية .

تخضع الحقوق المنجمية لظهير 16 أبريل 1991 وكذا ظهير 18 جوان 1958، وتمنح هذه الحقوق لمن له امتياز استثمار المادة المنجمية، وتعتبر هذه الحقوق غير منقولة وبالتالي تخضع للتحفيظ.

والتحفيظ الذي ينتهي بمنح رسم منجمي لا تسبقه مسطرة شبيهة بمسطرة التحفيظ العقاري، بل يقتصر دور المحافظ هنا على منح الرسم استنادا على الامتياز أو الرخصة دون القيام بأي إجراء.

ومن هنا فالأسلوب المعتمد في منح هذا الرسم لا علاقة له بمسرة التحفيظ العقاري وعليه فإنه لا يكتسب مناعة ولا يحوز حجية التطهير، ولذا فإن مثل هذا الرسم إذا تبين منه أنه تجاوز المساحة العقارية التي يحتويها الرسم المنجمي فإن هذا التجاوز يعاد النظر فيه فتصحح مساحة الأرض موضوع الرسم المنجمي وترد إلى الحدود الصحيحة، وعلى العكس من ذلك إذا تضمن الرسم مساحة أقل من مساحة الأرض محل الامتياز فإن صاحب حق الاستثمار له الحق في أن يطالب بتصحيح الرسم لتساوى مساحة الأرض مع مساحة الامتياز.

الفقرة الخامسة: أراضي الجموع.

ينص الفصل الرابع(4) من ظهير 27 أبريل 1919 المتعلق بتنظيم الوصاية على الأراضي السلالية على أنه: "أراضي الجموع لا تمتلك عن طريق التقادم ولا تقبل التصرف فيها ولا الحجز عليها".

ومن خلال هذا النص فإذا ما تم تحفيظ عقار وتبين بعد ذلك بأن الأمر يتعلق بأرض جماعية فإن الضرورة تقتضي تغيير اسم المالك بواسطة تقييد جديد دون حاجة إلى إلغاء الرسم العقاري، وذلك بناء على حكم نهائي في الموضوع.²³

وخلاصة القول ان العقارات المذكورة اعلاه لا تخضع لقاعدة التطهير المنصوص عليها في الفصلين(2) و(62) من ظهير التحفيظ العقاري الصادر بتاريخ 12 غشت 1913، حيث يمنع على أي شخص تحفيظ إحدى العقارات باسمه لأنها غير قابلة للتصرف فيها ، كما أنها لا تكسب عن طريق التقادم.

ثانيا: عدم سريان التقادم على الحقوق المحفوظة

يعرف الفقهاء التقادم بأنه مؤسسة تهدف إلى حماية المستفيد من وضع واقعي مستقر ضد كل مطالبة قضائية، وينقسم التقادم إلى نوعين:

تقادم مكسب: وهو الذي يسمح لحائز الحق العيني أن يكتسب هذا الحق إذا استمرت حيازته مدة من الزمن عينها القانون.

تقادم مسقط: هو سبب يؤدي إلى انقضاء الحقوق الشخصية والعينية إذا سكنت عليها صاحبها وأهمل المطالبة بها زمنا حدده القانون، عدا حق الملكية فهو لا ينقضي بحق الاستعمال أي بالتقادم المسقط.

ويعتبر التقادم سببا من أسباب كسب الملكية في مجال العقارات، لكن لا يتعلق الأمر إلا بالعقارات غير المحفوظة متى توافرت شروطها، باستثناء الأملاك العامة، الأملاك الخاصة للدولة، عقارات الأحباس أو الوقف، الأراضي المسترجعة، فهذه الأخيرة لا يطالها التقادم²⁴.

وقد شرع التقادم من أجل توفير استقرار التعامل في المجتمع إشاعة الاطمئنان والثقة بين الأفراد، وليحل محل فقدان السندات فيصبح الحق بعد مرور مدة من الوقت يحددها القانون حقا مكتسبا، وتحلّى فائدته بصفة خاصة في حل إشكال إثبات حق ملكية العقارات غير المحفوظة الذي يطرح بحدة أمام المالكين، وذلك لأن إثبات الملكية يقتضي إقامة الدليل على السند الذي آلت بواسطته الملكية إلى المالك، ثم إن هذا السند لا يؤدي إلى كسب الملكية إلا إذا كان قد صدر من مالك حقيقي، فيجب إثبات سند ملكية السلف، وهكذا يجب إثبات سندات السلف وسلف السلف، وظاهر أن تتبع سندات الملكية على هذا النحو هو عبء لا يطاق، إن لم يكن مستحيلا. أمام هذه الصعوبات كان لابد من اعتماد نظام التقادم لحسم الخلافات التي تقع في الإثبات.

لكن في مجال العقارات المحفوظة أقر المشرع قاعدة عدم سريان التقادم على الحقوق العينية العقارية المحفوظة، حيث سبقت الإشارة إلى أن الحقوق بالرسم العقاري تكتسب قوة ومناعة إزاء الكافة وتعتبر دليلا رسميا وقويا لفائدة المستفيد منها، ولا يمكن الادعاء بأي حق غير مقيد في الرسم العقاري²⁵.

وبمعنى آخر لا يمكن للتقادم أن ينال من الحقوق المسجلة تحت أي اعتبار لفائدة الحائز مهما طالّت حيازة هذا الأخير لفائدة العقار المحفظ²⁶.

"فالعقار المحفظ في اسم مالك معين، والذي قد يقع الاستيلاء عليه من طرف الغير، يبقى دائما ملكا خالصا لمن هو مقيد لصالحه في الرسم العقاري بإدارة المحافظة، إذ أن هذا الملك لا يمكن أن يتأثر بذلك الاستيلاء ولن يكتسب عليه المعتدي الذي يعتبر محتلا له بدون سند أي حق حتى ولو تقادم ذلك الاستيلاء وطال أمده، وحتى ولو تصرف فيه المعتدي بأي تصرف كان فتصرفه باطل واستيلاؤه لاغ، ولا يعتد به قانونا".

وعليه فلو أن شخصا أهمل حيازة عقاره لعدة سنين، وحصل أن حاز غيره ذلك العقار، واستولى عليه أو تصرف فيه، أو ادعى تملكه لسبب من الأسباب، وحتى ولو كان المحتل خلفا خاصا اشتري العقار من مالكه، فإن هذا الأخير له في أي وقت اللجوء للقضاء للمطالبة بحقه على العقار وطرده المحتل له بدون سند دون أن يواجه بالتقادم.²⁷

ثالثا : مصير الحقوق الغير مطالب بها اثناء مسطرة التحفيظ

إن قاعدة التطهير المنصوص عليها ضمن مقتضيات الفصل(62) من ظهير التحفيظ العقاري لا تفيد مطلقا أن من حفظ باسمه واكتسب نتيجة لذلك حقوقا عينية في ملكية الغير، تبرأ ذمته بكيفية نهائية من الحقوق التي اكتسبها في مواجهة أصحابها، وإنما تبقى لهؤلاء حقوق شخصية - أي تعويضات - يتحملها المالك أو المحافظ على الأملاك العقارية إن ثبتت مسؤوليته ، تطبيقا لما نص عليه المشرع وبكيفية صريحة من خلال مقتضيات الفصل (64) من ظهير التحفيظ العقاري والذي جاء فيه :

" لا يمكن إقامة أي دعوى في العقار بسبب حق وقع الإضرار به من جراء التحفيظ .
يمكن للمتضررين في حالة التدليس فقط أن يقيموا على مرتكب التدليس دعوى شخصية بأداء تعويضات .
في حالة إعسار المدلس تؤدي التعويضات من صندوق التأمينات المحدث بمقتضى الفصل(100) من هذا القانون".

وهكذا يثبت للمتضرر من جراء التحفيظ وفي حالة التدليس أن يقيم دعوى شخصية للمطالبة بتعويض الضرر ضد من قام بالتحفيظ أو ضد المحافظ على الأملاك العقارية .

وهكذا تتجلى مختلف صور الدعاوى التي يكون في إمكان المتضرر من التحفيظ ممارستها بحسب الأحوال وذلك كما يلي :

- دعوى التعويض ضد من قام بالتحفيظ
- دعوى شخصية ضد المحافظ على الأملاك العقارية
- وللمحكمة صلاحية تقدير جسامة الخطأ، ويبقى التعويض هو جزاء المسؤولية حيث يتعين جبر الضرر.
- والتعويض يكون نقدا ويتم تقديره عادة على أساس جسامة الضرر وليس على أساس جسامة الخطأ.
- وفي الواقع العملي نادرا ما تثار مسؤولية المحافظ المبنية على التدليس فمن الصعب إثبات تدليس المحافظ، فكثيرا ما قضى القضاء بانعدام مسؤولية المحافظ الشخصية واقتصر على تكييفها بأنها مسؤولية الدولة بدعوى وجود خطأ مصلحي لا خطأ شخصي²⁸.

خاتمة

وختاما يمكن القول ان اجراء الترسيم العقاري المغربي هدفه الأساسي هو إضفاء حماية خاصة ومتميزة للعقار ، كما يقوم من تطهيره من جميع الشوائب التي قد تمس به، حيث أنه يساهم في تأسيس الرسوم العقارية النهائية، التي تعتبر وسيلة الإثبات الوحيدة، و بالتالي يعطي الرسم العقاري قوة قانونية للسند المثبت للملكية العقارية، إذ لا يقبل بعد ذلك النزاع و لا الطعن فيه، باعتباره وسيلة للحد من النزاعات التي قد تثار بشأن الملكية العقارية، الأمر الذي من شأنه أن يطمئن مالك العقار ويجعل ملكيته في استقرار دائم، و يساعد التحفيظ بالمغرب كذلك على إحصاء الملكيات من طرف الدولة، كما أن قيمة العقار المالية ترتفع بشكل كبير بعد تحفيظه.

- وعموما فقد تم من خلال هذه الدراسة التوصل للنتائج الآتية :
- أن المشرع المغربي قد أعطى للتقييدات المضمنة بالسجل العقاري نتيجة تحفيظ العقار، قوة ثبوتية مطلقة إزاء الكافة، دون تمييز بين الخلف الخاص الغير.
 - أن التحفيظ يؤدي إلى تثبيت العقار ماديا و قانونيا بصورة قاطعة و نهائية .
 - من خلال الترسيم يتم إلغاء جميع الرسوم و الحقوق التي لم يجري ذكرها في رسم الملكية، و الاعتراف فقط بالحقوق المضمنة بالسجل العقاري و لو كانت غير مشروعة، و صيانة هذه الحقوق من خطر اكتسابها بمرور الزمن.
 - وبالمقابل وحماية لحقوق المالكين نجد المشرع المغربي، قد فسخ المجال لكل من تضررت حقوقه نتيجة التحفيظ للمطالبة بالتعويض عن هذه الأضرار عن طريق دعوى شخصية لا عينية.

- كما أن المشرع قد أخرج بعض العقارات من مبدأ القوة الثبوتية للحفاظ وذلك لاعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة و النظام العام الاقتصادي.

اما عن التوصية التي لا بد من مراعاتها والتي تتعلق بمسألة تحيين الرسوم العقارية إذ وعلى أساس ان هاته المسألة لا تزال ثابتة في حين ان هناك تصرفات وحقوق قد تطرأ على العقار المحفظ الامر الذي يستدعي التدخل لإيجاد حلول تضمن تحيين الرسوم العقارية بشكل مستمر حسب ما يلحق العقار من تغييرات. كأن يعهد وبشكل إلزامي إلى الجهات المخول لها توثيق التصرفات العقارية أن تبادر إلى إيداع العقود لدى مصلحة المحافظة العقارية لتقييدها بالسجلات العقارية وعدم ترك مبادرة الإيداع هذه للأفراد وحدهم .

قائمة المراجع:

(1)- الكتب :

- احمد ادريوش "القانون العقاري الجديد , مطبعة الامنية , الرباط , طبعة 2002.
- محمد الكشور ، " التطهير الناتج عن تحفيظ العقار تطور القضاء المغربي , قراءة في قرار المحل الأعلى بتاريخ 29 دجنبر 1999 ،
- لسلة الدراسات القانونية المعاصرة 88 ، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء 2005.
- مأمون الكزبري "التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الاصلية و التبعية , طبعة 1987.
- محمد مهي الجم: "التحفيظ العقاري في المغرب", طبعة 1986، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء.
- محمد خيرى، "قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي"، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، طبعة 2010.
- عطار المختار بن أحمد، " التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي"، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى 2008.

- عمر ازو كار "مستجدات التحفيظ العقاري على ضوء القانون 14.07 و مدونة الحقوق العينية, طبعة 2012

(2)- المقالات :

- محمد بن أحمد بونبات، الحقوق على العقارات، سلسلة آفاق القانون رقم 17، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش ، سنة 2009
- محمد بن احمد بونبات "نظام التحفيظ العقاري في المغرب , تونس والجزائر سلسلة آفاق القانون رقم 8 , 2009.
- عبد الوهاب بن سعيد " مسطرة العقاري و آثاره "مقال منشور بمجلة رسالة المحاماة، العدد5.

الهوامش :

- ¹ عطار المختار بن أحمد، " التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي"، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى 2008

- ² د. مأمون الكز بري "التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الاصلية و التبعية , طبعة 1987

- ³ نظام التحفيظ العقاري المقرر بمقتضى ظهير 9 رمضان 1331 (12 أوت 1913) وظهر 19 رجب 1333 (2 جوان 1915

المعدل والمتمم) المتضمن للقواعد التي تطبق على العقارات المحفظة.

- 4 - د. احمد ادريوش "القانون العقاري الجديد، مطبعة الامنية، الرباط، طبعة 2002
- وايضا - محمد بن أحمد بونبات، الحقوق على العقارات، سلسلة آفاق القانون رقم 17، سنة 2009، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش
- 5 - محمد خيرى، "قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي"، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، طبعة 2010
- 6 - د.محمد بن احمد بونبات "نظام التحفيظ العقاري في المغرب ، تونس والجزائر سلسلة آفاق القانون رقم 8، 2009،
- 7 محمد مهى الجم: "التحفيظ العقاري في المغرب"، طبعة 1986، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء.
- 8 - د.محمد الكشور ، "التطهير الناتج عن تحفيظ العقار مطبعة النجاح الجديدة، طبعة 2005
- 9 - محمد الكشور ، "التطهير الناتج عن تحفيظ العقار تطور القضاء المغربي، قراءة في قرار المجل الأعلى بتاريخ 29 دجنبر 1999،
- لسلة الدراسات القانونية المعاصرة 88، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء 2005.
- 10 - د.عمر ازو كار "مستجدات التحفيظ العقاري على ضوء القانون 14.07 و مدونة الحقوق العينية، طبعة 2012
- 11 - د.عبد الوهاب بن سعيد " مسطرة العقاري و آثاره " مقال منشور بمجلة رسالة المحاماة، العدد 5، ص 80
- 12 - عطار المختار بن أحمد، " التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي"، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى 2008
- 13 - د.محمد الكشور ، "التطهير الناتج عن تحفيظ العقار مطبعة النجاح الجديدة، طبعة 2005
- 14 - د.مأمون الكز بري "التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الاصلية و التبعية ، طبعة 1987
- 15 - القرار منقول عن د.مأمون الكز بري "التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الاصلية و التبعية ، طبعة 1987
- 16 القرار منقول عن د.محمد الكشور ، "التطهير الناتج عن تحفيظ العقار مطبعة النجاح الجديدة، طبعة 2005
- 17-منقول عن محمد بن أحمد بونبات، الحقوق على العقارات، سلسلة آفاق القانون رقم 17، سنة 2009، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش
- 18 - د.عمر ازو كار "مستجدات التحفيظ العقاري على ضوء القانون 14.07 و مدونة الحقوق العينية، طبعة 2012
- 19 - د.مأمون الكز بري "التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الاصلية و التبعية ، طبعة 1987
- 20 - د.مأمون الكز بري "التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الاصلية و التبعية ، طبعة 1987
- 21 - د.عمر ازو كار "مستجدات التحفيظ العقاري على ضوء القانون 14.07 و مدونة الحقوق العينية، طبعة 2012
- 22- محمد بن أحمد بونبات، الحقوق على العقارات، سلسلة آفاق القانون رقم 17، سنة 2009، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش
- 23 محمد مهى الجم: "التحفيظ العقاري في المغرب"، طبعة 1986، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء
- 24 - عطار المختار بن أحمد، " التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي"، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى 2008
- 25- محمد بن أحمد بونبات، الحقوق على العقارات، سلسلة آفاق القانون رقم 17، سنة 2009، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش

- 26 د. محمد الكشـبور, "التطهير الناتج عن تحفيظ العقار مطبعة النجاح الجديدة, طبعة 2005
- 27 - محمد بن أحمد بونبات, الحقوق على العقارات, سلسلة آفاق القانون رقم 17, سنة 2009, المطبعة والوراقة الوطنية, مراكش
- 28 - محمد مهـي الجـم: "التحفيظ العقاري في المغرب", طبعة 1986, مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء