الدكتورة: حليمة بنت المحجوب بن حفو

أستاذة القانون الخاص

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية

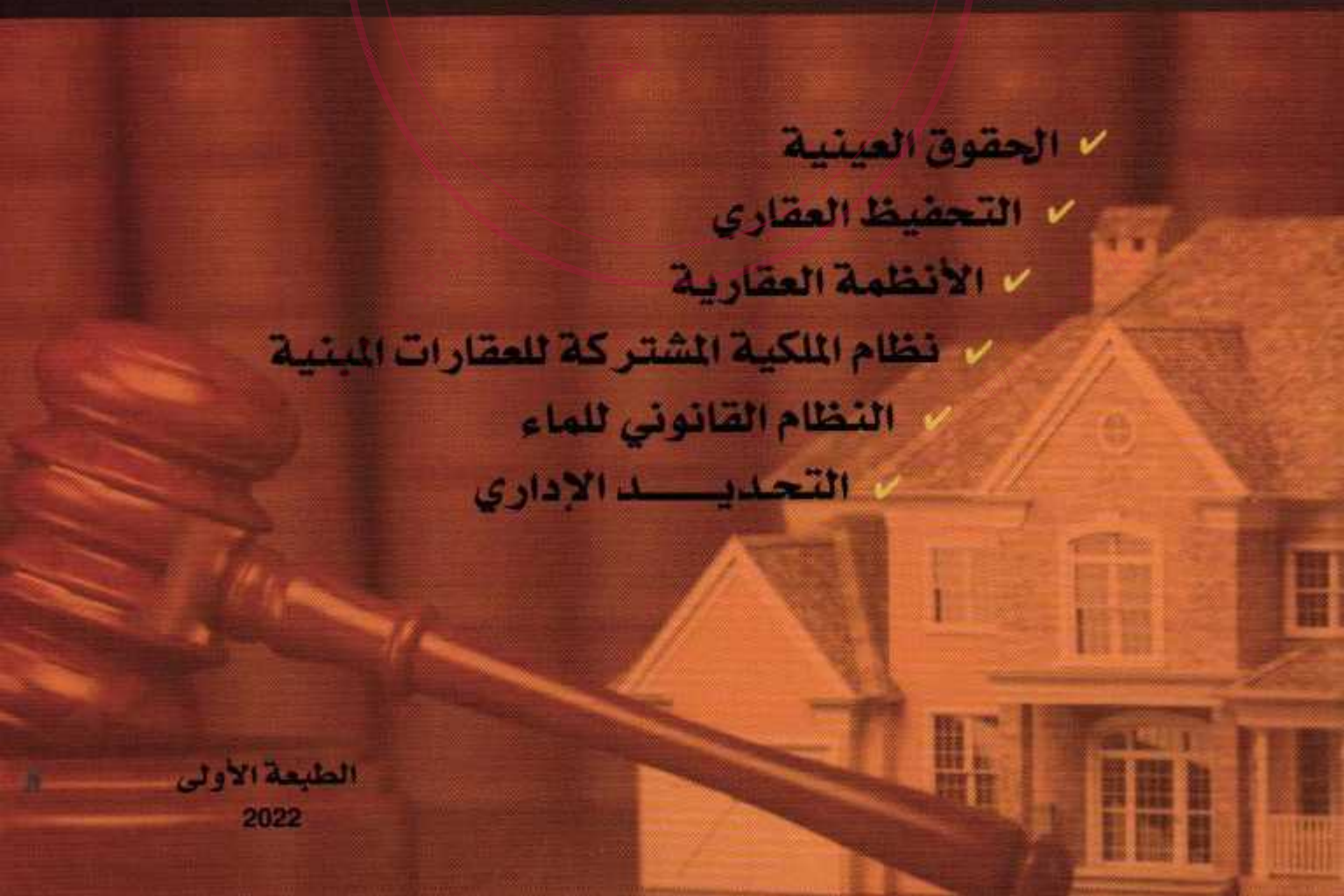
جامعة ابن زهر- أكادير

DAR AL AFAK

شرح القانون العقاري المغربي

"دراسة على ضوء آخر المستجدات التشريعية والقضائية"

- الحقوق العينية
- التحفيظ العقاري
- الأنظمة العقارية
- نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية
- النظام القانوني للماء
- التحديد الإداري



الطبعة الأولى

2022

الفهـــرس

مقدمة 9

فصل تمهيدي: نظرة أولية عامة عن العقار 15

المبحث الأول: المفهوم القانوني للعقار 15

المبحث الثاني: تعدد الأنظمة العقارية في المغرب 18

المطلب الأول: الملك العام للدولة 18

المطلب الثاني: الملك الخاص للدولة 21

المطلب الثالث: الملك الغابوي 23

المطلب الرابع: أراضي الجماعات السلالية 26

المطلب الخامس: أراضي الكيش 30

المطلب السادس: أملاك الجماعات الترابية 32

المطلب السابع: أراضي الأحباس 35

المطلب الثامن: الأملاك الخاصة 37

المبحث الثالث: التطور التاريخي للقانون العقاري المغربي 37

المطلب الأول: الوضع القانوني للعقار في المغرب قبل فرض الحماية .. 38

المطلب الثاني: الوضع القانوني للعقار في المغرب خلال الحماية 39

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الثالث: الوضع القانوني للعقار في المغرب بعد الاستقلال..... 40
القسم الأول: الحقوق العينية..... 43
الباب الأول: أنواع الحقوق العينية الأصلية..... 45
الفصل الأول: حق الملكية..... 46
الفرع الأول: ماهية حق الملكية..... 46
المبحث الأول: عناصر حق الملكية..... 47
أولا: حق الاستعمال..... 47
ثانيا: حق الاستغلال..... 47
ثالثا: حق التصرف..... 48
المبحث الثاني: خصائص حق الملكية..... 48
أولا: حق الملكية حق جامع..... 48
ثانيا: حق الملكية حق مانع..... 49
ثالثا: حق الملكية حق دائم..... 49
رابعا: حق الملكية لا يقترن بأجل..... 49
المبحث الثالث: نطاق حق الملكية..... 50
المبحث الرابع: القيود الواردة على حق الملكية..... 52
الفرع الثاني: الملكية المشتركة..... 54
المبحث الأول: الملكية الشائعة..... 54
المطلب الأول: ماهية الملكية الشائعة..... 55

DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الأولى: مفهوم الملكية الشائعة 55
الفقرة الثانية: حقوق والتزامات الشريك في الملكية الشائعة 57
المطلب الثاني: انقضاء الشياع بالقسمة 59
الفقرة الأولى: تعريف القسمة و أنواعها 60
أولا: تعريف القسمة 60
ثانيا: أنواع القسمة في مدونة الحقوق العينية 62
أ- القسمة الرضائية والقسمة القضائية 62
1- القسمة الرضائية 62
2- القسمة القضائية 63
ب- قسمة المهايأة والقسمة النهائية 70
1- قسمة المهايأة 70
2- القسمة النهائية 72
الفقرة الثانية: شروط و آثار ضمان التعرض والاستحقاق في القسمة 72
أولا: شروط ضمان التعرض والاستحقاق في القسمة 72
أ- وقوع التعرض والاستحقاق 72
ب- سبب سابق على القسمة 73
ج- انعدام الخطأ في جانب المتقاسم 74
و- عدم الاتفاق على الإعفاء من الضمان 74
ثانيا: آثار ضمان التعرض والاستحقاق في القسمة 74

DAR AL AFAK
COPY

المبحث الثاني: نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية 75
المطلب الأول: ماهية نظام الملكية المشتركة 77
المطلب الثاني: تسيير الملكية المشتركة للعقارات المبنية 80
المطلب الثالث: حقوق والتزامات الملاك المشتركين 84
الفرع الثالث: أسباب كسب الملكية 86
المبحث الأول: إحياء الأراضي الموات والحريم 86
المطلب الأول: إحياء الأراضي الموات 86
المطلب الثاني: الحريم 87
المبحث الثاني: الالتصاق 88
المطلب الأول: تعريف الالتصاق 88
المطلب الثاني: أنواع الالتصاق 88
الفقرة الأولى: الالتصاق الطبيعي بالعقار 89
الفقرة الثانية: الالتصاق بفعل الإنسان 92
المبحث الثالث: الحيازة 96
المطلب الأول: أحكام الحيازة 97
الفقرة الأولى: شروط صحة الحيازة 98
أولا: تعريف الحائز 98
ثانيا: شروط صحة الحيازة 100

DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الثانية: عيوب الحيازة ودعاواها وموانعها 105
أولا: عيوب الحيازة ودعاواها 105
أ - عيوب الحيازة 105
ب - دعاوى الحيازة 107
ثانيا: موانع الحيازة 110
أ: موانع مرتبطة بصفة في الشخص 110
ب: موانع مرتبطة بوضعية خاصة بالمحوز عليه 110
المطلب الثاني: آثار الحيازة وانقضاؤها 111
الفقرة الأولى: آثار الحيازة 111
أولا: اكتساب الحائز ملكية العقار 112
ثانيا: أثر حسن نية الحائز أو سوء نيته 116
أ: أثر حسن نية الحائز 116
ب: أثر سوء نية الحائز 117
الفقرة الثانية: انقضاء الحيازة 120
المبحث الرابع: المغارسة 121
المطلب الأول: تعريف المغارسة وإنشاؤها 122
المطلب الثاني: آثار المغارسة 124
المبحث الخامس: الهبة 125
المطلب الأول: تعريف الهبة وعناصرها وآثارها 125

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الثاني: الاعتصار في الهبة 129
الفقرة الأولى: تعريف الاعتصار وشروطه 129
الفقرة الثانية: موانع الاعتصار 130
أولا: مانع متصل بالرابطة الزوجية 131
ثانيا: موانع مرتبطة بالموهوب له 131
ثالثا: موانع متعلقة بأطراف عقد الهبة 131
الفقرة الثالثة: آثار الاعتصار 131
المبحث السادس: الصدقة 132
أولا: عدم جواز الاعتصار في الصدقة 132
ثانيا: إمكانية استرجاع الملك المتصدق بالإرث 133
المبحث السابع: الشفعة 133
المطلب الأول: أركان الشفعة وآجالها 135
الفقرة الأولى: أركان الشفعة 135
أ - المشفوع 135
ب - المشفوع منه 140
ج - المشفوع به 141
د - الشفيع 142
الفقرة الثانية: آجال الشفعة 148
أولا: أجل الشفعة في العقار المحفظ 148

DAR AL AFAK
COPY

ثانيا: أجل الشفعة في العقار غير المحفظ.....149
ثالثا: أجل الشفعة المتعلق بعقار في طور التحفيظ.....150
المطلب الثاني: آثار الشفعة وسقوطها.....151
الفقرة الأولى: آثار الشفعة.....151
الفقرة الثانية: أسباب سقوط الشفعة.....152
الفصل الثاني: حق الارتفاق.....154
الفرع الأول: مفهوم حق الارتفاق.....154
الفرع الثاني: تصنيف حقوق الارتفاق.....155
المبحث الأول: حقوق الارتفاق حسب نشوئها.....155
أولا: حقوق الارتفاق الطبيعية.....155
ثانيا: حقوق الارتفاق القانونية.....155
ثالثا: حقوق الارتفاق الاتفاقية.....158
المبحث الثاني: حقوق الارتفاق حسب طبيعتها.....161
الفرع الثالث: انقضاء حق الارتفاق.....162
أولا: انتهاء الأجل المحدد له.....162
ثانيا: التنازل عن حق الارتفاق ممن له الحق فيه.....162
ثالثا: اجتماع العقارين في يد مالك واحد أو اتحاد الذمة.....163
رابعا: صيرورة العقار المرتفق أو العقار المرتفق به في وضعية
لا يمكن معها استعمال هذا الحق.....163

DAR AL AFAK
COPY

خامسا: هلاك العقار المرتفق أو المرتفق به هلاكا كليا.....163
سادسا: زوال الغرض الذي أحدث من أجله.....164
الفصل الثالث: حق الانتفاع.....165
الفرع الأول: مفهوم حق الانتفاع وخصائصه.....165
الفرع الثاني: أسباب نشوء حق الانتفاع.....166
الفرع الثالث: آثار حق الانتفاع.....166
المطلب الأول: آثار حق الانتفاع بالنسبة للمنتفع.....166
المطلب الثاني: آثار حق الانتفاع بالنسبة لمالك الرقبة.....167
الفرع الرابع: انقضاء حق الانتفاع.....168
الفصل الرابع: حق العمرى.....170
الفرع الأول: خصائص حق العمرى.....171
الفرع الثاني: أركان حق العمرى.....172
المبحث الأول: التراضي.....172
المبحث الثاني: الأهلية.....174
المبحث الثالث: المحل والسبب.....175
الفرع الثالث: توثيق حق العمرى وتقييده في الرسم العقاري.....176
المبحث الأول: توثيق حق العمرى.....176
أولا: التوثيق العدلي.....176
ثانيا: الوثيقة التوثيقية.....181

DAR AL AFAK
COPY

المبحث الثاني: تقييد حق العمرى.....182
الفرع الرابع: آثار حق العمرى وانقضاؤه.....183
المبحث الأول: آثار حق العمرى.....183
المطلب الأول: حقوق والتزامات المعطي.....183
المطلب الثاني: حقوق والتزامات المعطى له.....184
أولا: تعمير العقار أو أخذ غلته.....184
ثانيا: تحمل نفقات الصيانة.....185
ثالثا: تحمل التكاليف العادية المفروضة على العقار.....185
المبحث الثاني: انقضاء حق العمرى.....186
الفصل الخامس: حق الاستعمال.....190
الفصل السادس: حق السطحية.....191
الفصل السابع: حق الكراء الطويل الأمد.....194
الفصل الثامن: حق الحبس.....196
الفصل التاسع: الحقوق العرفية.....199
المبحث الأول: حق الجزاء.....199
المبحث الثاني: حق الزينة.....200
المبحث الثالث: حق الهواء والتعلية.....201
المبحث الرابع: حق الجلسة.....202

DAR AL AFAK
COPY

الباب الثاني: الحقوق العينية التبعية 204
الفصل الأول: حقوق الامتياز 205
المبحث الأول: حقوق الامتياز المنقولة العامة 205
المبحث الثاني: حقوق الامتياز المنقولة الخاصة 209
المبحث الثالث: حقوق الامتياز العقارية الخاصة 211
الفصل الثاني: الرهن الحيازي 212
أولا- تعريف الرهن الحيازي وخصائصه 212
ثانيا- إنشاء الرهن الحيازي 212
ثالثا- انقضاء الرهن الحيازي 213
الفصل الثالث: الرهن الرسمي 214
المبحث الأول: تعريف الرهن الرسمي وخصائصه وأنواعه 214
المبحث الثاني: آثار الرهن الرسمي وانقضاؤه 217
المطلب الأول: آثار الرهن الرسمي 217
أولا: بالنسبة للدائن المرتهن 217
ثانيا: بالنسبة للمدين الراهن 220
ثالثا: بالنسبة للغير 220
المطلب الثاني: انقضاء الرهن الرسمي 225
القسم الثاني: التحفيظ العقاري 226
الفصل الأول: إدخال العقار إلى نظام التحفيظ العقاري 228

DAR AL AFAK

الفرع الأول: مبدأ الاختيارية ومسطرة التحفيظ العقاري.....230
المبحث الأول: مبدأ الاختيارية في التحفيظ العقاري.....230
المبحث الثاني: مسطرة التحفيظ العقاري.....233
المطلب الأول: تقديم مطلب التحفيظ وشكلياته.....233
أولا: صاحب الحق في التحفيظ.....233
ثانيا: شكليات مطلب التحفيظ.....236
المطلب الثاني: عملية تحديد العقار.....239
الفقرة الأولى: إعداد المحافظ العقاري لعملية التحديد.....239
الفقرة الثانية: إسناد مهمة التحديد إلى المهندس الطبوغرافي.....241
المبحث الثالث: التعرض على مطلب التحفيظ العقاري.....248
الفقرة الأولى: أحكام التعرض على مطلب التحفيظ.....248
أولا: صاحب الحق في التعرض على مطلب التحفيظ.....248
ثانيا: أجل التعرض.....250
ثالثا: شكل التعرض وبياناته ومصاريفه.....251
الفقرة الثانية: آثار التعرض.....253
المبحث الرابع: الرسم العقاري.....264
الفرع الثاني: مسطرة التحفيظ الإجباري.....268
المطلب الأول: لجنة التحفيظ الإجباري.....269
المطلب الثاني: إعداد مطالب التحفيظ الإجباري.....270

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الثالث: الإعداد لعملية التحديد في مسطرة التحفيظ الإجباري.....272
المطلب الرابع: التعرض على مطالب التحفيظ الإجباري.....273
الفرع الثالث: آثار التحفيظ العقاري.....273
المبحث الأول: نهائية الرسم العقاري بناء على قاعدة التطهير.....274
المبحث الثاني: تحصين الحقوق العينية الواردة على العقار المحفظ.....279
المبحث الثالث: جبر الضرر اللاحق بصاحب الحق العيني المتضرر من التحفيظ.....280
المطلب الأول: دعوى التعويض ضد مرتكب التدليس.....280
المطلب الثاني: ممارسة دعوى استرداد الثمن.....283
المطلب الثالث: دعوى الإثراء بلا سبب.....284
الفصل الثاني: إشهار الحقوق وتقييدها في الرسم العقاري.....285
المبحث الأول: شروط التقييد وآجاله.....286
المطلب الأول: شروط التقييد.....286
المطلب الثاني: آجال التقييد والآثار المترتبة على انصرامها.....291
الفقرة الأولى: آجال التقييد.....291
الفقرة الثانية: عدم سريان التقادم على الحق في التقييد.....292
المبحث الثاني: التشطيب على التقييد.....294
المبحث الثالث: مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية.....297

المبحث الرابع: التقييد الاحتياطي 301
المطلب الأول: حالات التقييد الاحتياطي..... 304
الفقرة الأولى: التقييد الاحتياطي وفقا لقانون التحفيظ العقاري..... 304
أولا: التقييد الاحتياطي بناء على سند..... 305
ثانيا: التقييد الاحتياطي بناء على أمر قضائي..... 306
ثالثا: التقييد الاحتياطي بناء على مقال مرفوع لدى المحكمة 308
الفقرة الثانية: التقييد الاحتياطي في إطار بعض النصوص الخاصة..... 310
أولا: التقييد الاحتياطي وفقا لأحكام قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة..... 311
ثانيا: التقييد الاحتياطي بناء على القانون المتعلق ببيع العقار
في طور الإنجاز..... 312
ثالثا: التقييد الاحتياطي بناء على القانون المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك
العقار..... 313
رابعا: التقييد الاحتياطي للرهن المؤجل 314
المطلب الثاني: التشطيب على التقييد الاحتياطي..... 315
المبحث الخامس: آثار التقييد في الرسم العقاري وحجيته 317
المطلب الأول: آثار التقييد في الرسم العقاري..... 317
المطلب الثاني: حجية التقييد في الرسم العقاري..... 321
أولا - حجية التقييد بين المتعاقدين..... 321
ثانيا - حجية التقييد في مواجهة الغير 323

DAR AL AFAK
COPY

القسم الثالث: التحديد الإداري لبعض الأملاك.....326
المبحث الأول: التحديد الإداري للملك الخاص للدولة.....326
المبحث الثاني: التحديد الإداري للعقارات المصادرة عملا بمقررات لجنة البحث.....329
المطلب الأول: إجراءات التحديد.....330
المطلب الثاني: إجراءات التعرض على التحديد.....332
المبحث الثالث: التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية.....333
المطلب الأول: مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية..333
الفقرة الأولى: مسطرة افتتاح عملية التحديد الإداري.....334
الفقرة الثانية: اللجنة المكلفة بإنجاز أعمال التحديد.....336
المطلب الثاني: مسطرة التعرض على عملية التحديد وآثارها...337
المبحث الرابع: التحديد الإداري للملك الغابوي.....340
المطلب الأول: مسطرة التحديد.....340
المطلب الثاني: مسطرة التعرض على عملية التحديد.....342
ملحق.....345
لائحة المراجع.....353
الفهرس.....375

DAR AL AFAK

عمل المشرع المغربي في السنوات الأخيرة على تحيين مجموعة من النصوص القانونية ذات الصلة بالعقار، وذلك بهدف توفير الأرضية الملائمة لتحقيق الأمن العقاري، كمدخل أساسي لتحقيق التنمية، وتعزيز فرص الاستثمار.

من ثم فهذا الكتاب المخصص لشرح القانون العقاري المغربي، يأتي من أجل تسليط الضوء من جهة أولى على المستجدات التشريعية الخاصة بالعقار، ومن جهة ثانية على المستجدات القضائية المرتبطة بالمنازعات العقارية.

وهكذا، فالكتاب يتناول معظم الأنظمة العقارية في المغرب، ومستجداتها التشريعية، ونخص بالذكر، القانون المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلالية، والقانون المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية.

وكذلك يعالج مختلف الحقوق العينية سواء الاصلية منها أو التبعية، وذلك انطلاقا من أحكام مدونة الحقوق العينية، مع الأخذ بعين الاعتبار المقتضيات الواردة في نصوص خاصة، كنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

كما أنه يتطرق لنظام التحفيظ العقاري وفقا للمقتضيات المنظمة للتحفيظ العقاري.

وأيضا يضم ما يتعلق بمسطرة التحديد الإداري لبعض الأملاك، بالإضافة إلى إبراز ما عرفته هذه المسطرة من مستجدات.

الدكتورة حليمة بنت المحجوب بن حفو



DAR AL AFAK
COPY