الدكتور عبد العزيز إدزني
أستاذ باحث بجامعة القاضي عياض - مراكش

نظام التحفيظ العقاري في التشريع المغربي

- دراسة نظرية وعملية وفق آخر المستجدات التشريعية والعمل القضائي -

DAR AL AFAK

- مفهوم التحفيظ العقاري
- الهيئات الإدارية المكلفة بعملية التحفيظ
- المرحلة الإدارية للتحفيظ العقاري
- القواعد الناظمة للعقار في طور التحفيظ
- المسطرة القضائية للتحفيظ
- قرارات المحافظ بشأن مطلب التحفيظ
- تقييد الحقوق العينية في السجل العقاري
- التشطيب على الحقوق المقيدة بالرسم العقاري
- مسؤولية المحافظ العقاري

الطبعة الثانية 2023

الفهرس

تقديم الطبعة الثانية: 7
مقدمة: 9
الباب الأول: الأحكام العامة لنظام التحفيظ العقاري 12
الفصل الأول: ماهية التحفيظ العقاري والهيئات الإدارية المكلفة به 14
المبحث الأول: مفهوم التحفيظ العقاري 16
المطلب الأول: تعريف التحفيظ العقاري وأهميته 16
الفقرة الأولى: تعريف التحفيظ العقاري 16
أولا: معنى التحفيظ العقاري من منظور الفقه القانوني 16
ثانيا: معنى التحفيظ العقاري من الناحية التشريعية 17
الفقرة الثانية: مزايا التحفيظ العقاري 19
المطلب الثاني: خصائص التحفيظ العقاري 21
الفقرة الأولى: التحفيظ العقاري عمل اختياري 22
الفقرة الثانية: الحالات التي يكون فيها التحفيظ إجباريا 26
المبحث الثاني: الهيئات الإدارية المكلفة بعملية التحفيظ 35
المطلب الأول: الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية 35
الفقرة الأولى: أجهزة إدارة وتسيير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية 35
أولا: مجلس إدارة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية 35
ثانيا: المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية 37
الفقرة الثانية: اختصاصات أجهزة إدارة وتسيير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية 37
أولا: اختصاصات مجلس الوكالة الوطنية للمحافظة العقاري والمسح العقاري 37
ثانيا: اختصاصات المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية 38
المطلب الثاني: المحافظ العام والمحافظون على الأملاك العقارية 40

DAR AL AFAK COPY

الفقرة الأولى: المحافظ العام للملكية العقارية..... 41
الفقرة الثانية: المحافظون على الأملاك العقارية..... 42
الفصل الثاني: إجراءات التحفيظ العقاري..... 44
المبحث الأول: المرحلة الإدارية للتحفيظ العقاري..... 45
المطلب الأول: شكليات مطلب التحفيظ..... 45
الفقرة الأولى: الصفة في تقديم مطلب التحفيظ وبياناته..... 45
أولا: الصفة في تقديم مطلب التحفيظ..... 45
ثانيا: بيانات مطلب التحفيظ..... 49
ثالثا: مؤيدات مطلب التحفيظ..... 56
الفقرة الثانية: الإعلانات والتحديد..... 61
أولا: الإعلانات..... 61
ثانيا: التحديد..... 65
المطلب الثاني: التعرض على مطلب التحفيظ..... 79
الفقرة الأولى: مسطرة التعرض..... 79
أولا: الصفة في ممارسة التعرض وشكله وآجاله..... 81
ثانيا: أنواع التعرض ومصاريفه وآثاره..... 90
الفقرة الثانية: قرارات المحافظ بشأن التعرض..... 93
أولا: قرار قبول التعرض..... 94
ثانيا: قرار رفض التعرض لتقديمه خارج الأجل..... 95
ثالثا: قرار إلغاء التعرض..... 101
المبحث الثاني: القواعد الناظمة للعقار في طور التحفيظ والمرحلة القضائية لمسطرة التحفيظ..... 108
المطلب الأول: القواعد الناظمة للعقار في طور التحفيظ..... 108
الفقرة الأولى: الوضعية القانونية للعقار في طور التحفيظ..... 108
الفقرة الثانية: مسطرتي النشر والإيداع..... 111

DAR AL AFAK
COPY

أولا: مسطرة النشر أو الخلاصة الإصلاحية..... 111
ثانيا: مسطرة الإيداع..... 120
المطلب الثاني: المرحلة القضائية لمسطرة التحفيظ..... 127
الفقرة الأولى: مسطرة البت في التعرض أمام المحكمة الابتدائية..... 128
أولا: إجراءات التحقيق في دعوى التعرض..... 128
ثانيا: دور النيابة العامة في قضايا التحفيظ العقاري..... 148
ثالثا: التدخل في قضايا التحفيظ العقاري..... 150
رابعا: أهم المبادئ التي تبت وفقها المحكمة في قضايا التحفيظ العقاري..... 151
خامسا: صدور الحكم وتبليغه..... 160
الفقرة الثانية: ممارسة الطعن ضد الأحكام والقرارات الصادرة في قضايا التحفيظ العقاري..... 165
أولا: الطعن بالاستئناف ضد الأحكام الصادرة في قضايا التحفيظ العقاري..... 165
ثانيا: الطعن بالنقض ضد القرارات الصادرة في قضايا التحفيظ العقاري..... 175
ثالثا: الطعن بإعادة النظر وتعرض الغير الخارج عن الخصومة في قضايا التحفيظ العقاري..... 181
الباب الثاني: آثار التحفيظ العقاري..... 184
الفصل الأول: قرارات المحافظ بشأن مطلب التحفيظ والرسم العقاري والتقييدات..... 187
المبحث الأول: قرارات المحافظ بشأن مطلب التحفيظ وتأسيس الرسم العقاري..... 188
المطلب الأول: قرارات المحافظ بشأن مطلب التحفيظ..... 188
الفقرة الأولى: قرار إلغاء مطلب التحفيظ..... 189
أولا: ارتباط مطلب التحفيظ بالإجراءات الإدارية لمسطرة التحفيظ..... 189
ثانيا: الطعن القضائي ضد قرارات المحافظ القاضية بالإلغاء..... 197
الفقرة الثانية: قرار رفض مطلب التحفيظ..... 200
أولا: رفض التحفيظ لعم شرعية الطلب..... 202
ثانيا: رفض التحفيظ لعدم كفاية الحجج..... 204

DAR AL AFAK
COPY

ثالثا: الطعن في قرار رفض التحفيظ..... 205
المطلب الثاني: تأسيس الرسم العقاري..... 209
الفقرة الأولى: قرار تأسيس الرسم العقاري وآثاره..... 210
أولا: بيانات الرسم العقاري..... 213
ثانيا: آثار تأسيس الرسم العقاري..... 214
الفقرة الثانية: نظير الرسم العقاري والرسوم العقارية الخاصة..... 224
أولا: نظير الرسم العقاري..... 224
ثانيا: الرسوم العقارية الخاصة..... 226
ثالثا: مسطرة الحصول على نظير الرسم العقاري وشهادة التقييد الخاصة في حالة الضياع..... 227
المبحث الثاني: تقييد الحقوق العينية في السجل العقاري..... 229
المطلب الأول: الحقوق والوقائع القابلة للتقييد والإجراءات المسطرية اللازمة لذلك..... 229
الفقرة الأولى: الحقوق والوقائع القابلة للتقييد..... 229
أولا: الحقوق القابلة للتقييد وفق ظهير التحفيظ العقاري..... 229
ثانيا: الحقوق القابلة للتقييد بمقتضى نصوص خاصة..... 236
الفقرة الثانية: الإجراءات المسطرية الخاصة بتقييد الحقوق المترتبة على العقارات المحفظة 238
أولا: شكل طلب التقييد وبياناته..... 238
ثانيا: إجراءات التقييد وآجاله..... 242
المطلب الثاني: التقييد الاحتياطي..... 250
الفقرة الأولى: مفهوم التقييد الاحتياطي والحقوق الخاضعة له..... 250
أولا: مفهوم التقييد الاحتياطي..... 250
ثانيا: الحقوق القابلة للتقييد الاحتياطي..... 253
الفقرة الثانية: حالات التقييد الاحتياطي..... 254
أولا: حالات التقييد الاحتياطي بناء على ظهير التحفيظ العقاري..... 254
ثانيا: حالات التقييد الاحتياطي بناء على نصوص خاصة..... 259

DAR AL AFAK

الفصل الثاني: التشطيب على الحقوق العينية بالرسم العقاري ومسؤولية المحافظ العقاري 263
المبحث الأول: التشطيب على الحقوق المقيدة بالرسم العقاري 264
المطلب الأول: مفهوم التشطيب وأنواعه 264
الفقرة الأولى: مفهوم التشطيب 265
أولا: تعريف التشطيب 265
ثانيا: تمييز مفهوم التشطيب عن بعض المفاهيم المشابهة 265
الفقرة الثانية: أنواع التشطيب 269
أولا: التشطيب التلقائي أو الإداري 269
ثانيا: التشطيب الاتفاقي 272
ثالثا: التشطيب القضائي 273
المطلب الثاني: مسطرة التشطيب والطعن في قرار الرفض 274
الفقرة الأولى: مسطرة التشطيب على الحقوق الواردة بالرسم العقاري 275
الفقرة الثانية: سلطة المحافظ بشأن طلبات التشطيب ومدى قابلية قرار الرفض للطعن 277
أولا: سلطة المحافظ بشأن طلبات التشطيب 277
ثانيا: مدى قابلية قرار المحافظ برفض التشطيب للطعن 279
المبحث الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري 281
المطلب الأول: مسؤولية المحافظ العقاري بين القواعد العامة والنصوص الخاصة 281
الفقرة الأولى: مسؤولية المحافظ العقاري وفق القواعد العامة 282
الفقرة الثانية: مسؤولية المحافظ العقاري بناء على نصوص خاصة 288
المطلب الثاني: دعوى التعويض وصندوق التأمين 293
الفقرة الأولى: دعوى التعويض 294
أولا: أطراف الدعوى وآجال رفعها 294
ثانيا: الاختصاص القضائي في دعوى التعويض 298
الفقرة الثانية: صندوق التأمين 301

DAR AL AFAK

أولا: الإطار القانوني لصندوق التأمين..... 301
ثانيا: الممثل القانوني للصندوق ومسطرة إدخاله في الدعوى..... 303
خاتمة:..... 307
لائحة المراجع:..... 311
الفهرس:..... 321

DAR AL AFAK
COPY

DAR AL AFAK
COPY

الثمن : 90 دم