أحمد العطاري

دكتور في الحقوق

إطار عال بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية

والمسح العقاري و الخرائطية

أستاذ زائر بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية عين الشق

جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء

الوسيط في الأنظمة العقارية والمساطر الخاصة للتحفيظ في التشريع العقاري المغربي

دراسة في ظل النص التشريعي والإجتهاد الفقهي والقضائي والممارسة العملية

الجزء الأول

الكتاب الأول

- الأنظمة العقارية بالمغرب وخصائصها المميزة
- الأجهزة المكلفة بتطبيق نظام التحفيظ العقاري على الأنظمة العقارية بالمغرب
- تمديد نطاق تطبيق نظام التحفيظ العقاري لكافة التراب الوطني
- مساطر تحفيظ العقارات التي خضعت لمساطر تطهير أخرى غير التحفيظ
- المعمليات العقارية الواردة على العقارات التي خضعت لمساطر تطهير أخرى غير التحفيظ
- خضوع الأنظمة العقارية بالمغرب للنظام العقاري و الفصل منه
- تخصيص بعض العقارات التابعة للدولة الملك الخاص بقدماء المحاربين وضحايا الحرب العقارية
- تمليك بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص
- تملك الدول و المؤسسات العمومية الأجنبية للعقارات بالمغرب

الكتاب الثاني

- مسطرة التحفيظ الإجباري للعقارات التي يمكن أن خضعت لإعادة التأهيل الحضري طبقا لظهير 19 يونيو 1973 بشأن تسجيل العقارات الكائنة بداخل المدن
- مسطرة التحفيظ الإجباري عملا بالفصول من [illegible] إلى [illegible] من القانون [illegible]

طبعة مجيبة بأحدث النصوص التشريعية والاجتهادات الفقهية والقضائية والعمل الإداري

طبعة 2024

DAR AL AFAK

فهرس الجزء الأول

إهداء 3

تقديم 5

بيان بعض الرموز 11

مقدمة الكتاب الأول 15

فصل تمهيدي: الأنظمة العقارية بالمغرب والأجهزة المكلفة بتطبيق نظام التحفيظ العقاري عليها وإجراءات تحديده وكافة التراب الوطني 23

الفرع الأول: الأنظمة العقارية بالمغرب 24

المبحث الأول: الأراضي المولك 25

المطلب الأول: النظام القانوني للأراضي المولك بالمغرب 25

المطلب الثاني: خصوصية الأراضي المولك بالمغرب 26

المبحث الثاني: أراضي الحبس 27

المطلب الأول: أراضي الكيش 27

المطلب الثاني: أراضي الجماعات السلالية 29

المبحث الثالث: أملاك الوقف 32

المطلب الأول: النظام القانوني للأملاك الوقفية بالمغرب 32

المطلب الثاني: خصوصيات الأملاك الوقفية بالمغرب 33

المبحث الرابع: أراضي الملك 36

المطلب الأول: النظام القانوني لأراضي الملك 36

المطلب الثاني: خصوصيات أراضي الملك 37

الفرع الثاني: الأجهزة المكلفة بتطبيق نظام التحفيظ العقاري بالمغرب 41

المبحث الأول: الأجهزة المكلفة بتطبيق نظام التحفيظ العقاري قبل إحداث الوكالة 42

المطلب الأول: الأجهزة المكلفة بتطبيق نظام التحفيظ العقاري خلال عهد الحماية 42

المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة بتطبيق نظام التحفيظ العقاري بعد الاستقلال 45

DAR AL AFAK COPY

المبحث الثاني: إحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية 34 47

المطلب الأول: التنظيم المركزي والخارجي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية 47

المطلب الثاني: المحافظون على الأملاك العقارية والمحافظ العام 49

البند الأول: وظيفة المحافظ على الأملاك العقارية 49

الفقرة الأولى: المحافظ كرئيس مصلحة إدارية 52

الفقرة الثانية: المحافظ كمكلف بتطبيق أنظمة التحفيظ العقاري 53

الفقرة الثالثة: المحافظ كمحاسب عمومي 55

البند الثاني: اختصاصات المحافظ العام 60

الفرع الثالث: تمديد نظام التحفيظ العقاري المطبق بمنطقة نفوذ الحماية الفرنسية
بالمغرب سابقا لكافة التراب الوطني 63

المبحث الأول: تمديد تطبيق المقتضيات التشريعية والتنظيمية المعمول بها
بمنطقة الحماية الفرنسية لباقي ربوع المملكة 65

المطلب الأول: مرحلة تمديد تشريعات منطقة الحماية الفرنسية
بمراسيم وقرارات وزيرية (1956 إلى 1965) 68

المطلب الثاني: مرحلة ما بعد صدور قانون المغربة والتوحيد والتعريب
(1965 إلى غاية يومه) 68

المبحث الثاني: تمديد نظام التحفيظ العقاري لمنطقة الحماية الإسبانية
ثم منطقة سيدي إفني فباقي الأقاليم الصحراوية للمملكة 70

المطلب الأول: تمديد نظام التحفيظ العقاري للمنطقة الخليفية 70

البند الأول: تمديد نظام التحفيظ العقاري للمنطقة الخليفية
خلال الفترة ما بين 1966 و1977 71

الفقرة الأولى: تأثير التمديد على مطالب التحفيظ المدرجة
بالمنطقة الخليفية 71

الفقرة الثانية: تأثير التمديد على رسوم الملكية المسلمة من طرف المكلفين
بالتسجيل (ريجيسطر الضور) 72

البند الثاني: تمديد نظام التحفيظ العقاري للمنطقة السابقة للحماية الإسبانية خلال الفترة ما بين 1977 و1993 75

البند الثالث: تمديد نظام التحفيظ العقاري للمنطقة الخليفية خلال الفترة ما بين 1993 لغاية اليوم 78

المطلب الثاني: تمديد تشريع المملكة المغربية لإقليم إيفني والأقاليم العيون وبوجدور والسمارة ثم لإقليم واد الذهب 80

البند الأول: تمديد تشريع المملكة المغربية لإقليم إيفني 82

الفقرة الأولى: تمديد التشريع والنظام المعمول به بالمملكة المغربية لإقليم إيفني 83

الفقرة الثانية: تمديد نظام التحفيظ العقاري لإقليم إيفني 83

البند الثاني: تمديد تشريع المملكة المغربية للأقاليم الصحراوية الثلاثة العيون وبوجدور والسمارة 85

الفقرة الأولى: تمديد التشريع والنظام المعمول به بالمملكة المغربية للأقاليم الصحراوية الثلاثة العيون وبوجدور والسمارة 85

الفقرة الثانية: تمديد نظام التحفيظ العقاري للأقاليم الصحراوية الثلاثة العيون وبوجدور والسمارة 86

البند الثالث: تمديد تشريع المملكة المغربية لإقليم واد الذهب 87

الفقرة الأولى: تمديد التشريع والنظام المعمول به بالمملكة المغربية لإقليم وادي الذهب 89

الفقرة الثانية: تمديد نظام التحفيظ العقاري لإقليم واد الذهب 90

الفصل الأول: تحديد وتحفيظ أملاك الدولة العامة وأملاك الجماعات 92

الفرع الأول: الأملاك العامة للدولة 93

المبحث الأول: الإطار القانوني للملك العمومي للدولة 94

المبحث الثاني: تحديد وتحفيظ الملك العام وسيلة مهمة لإدماجه في التنمية 97

المطلب الأول: مسطرة التحديد الإداري للملك العمومي للدولة 97

البند الأول: افتتاح البحث العمومي وإشهاره والتعرض عليه 97

الفقرة الأولى: إشهار قرار افتتاح البحث العمومي بشأن الملك العمومي للدولة 98

DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الثانية: التعرض على البحث العمومي بشأن الملك العمومي للدولة 98
البند الثاني: إصدار قرار وزيري أو مرسوم تحديد الملك العمومي للدولة 99
البند الثالث: مرحلة إنجاز أشغال التحديد الإداري للملك العمومي للدولة 100
الفقرة الأولى: أشغال التحديد الإداري للملك العمومي للدولة 101
الفقرة الثانية: التعرض على أشغال التحديد الإداري للملك العمومي للدولة 101
أولا: الأشخاص الذين يحق لهم التعرض على تحديد الملك العمومي للدولة 101
ثانيا: الجهات التي يمكنها قبول التعرض على التحديد الإداري للملك العمومي للدولة 102
ثالثا: آجال قبول التعرض على تحديد الملك العمومي للدولة 103
البند الرابع: مرحلة التعليق أو تحفيظ الملك العمومي للدولة موضوع تحديد إداري 104
المطلب الثاني: مسطرة تحويل ملك الدولة العام إلى ملكها الخاص وتحفيظه في إسمها 110
البند الأول: على مستوى مديرية أملاك الدولة 115
البند الثاني: على مستوى المحافظة العقارية 116
المطلب الثالث: مسطرة تحويل ملك الدولة العام إلى ملكها الخاص وتحفيظه في إسم مستفيد 118
البند الأول: خصوصية المسطرة بالنسبة لطالب التحفيظ 118
البند الثاني: خصوصية تحويل ملك عام الدولة إلى ملكها الخاص وتحفيظه في اسم مستفيد 119
المبحث الثالث: أهم العمليات العقارية الواردة على الملك العام 124
المطلب الأول: الترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العمومي 125
البند الأول: المسطرة العادية للحصول على ترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العمومي 125
البند الثاني: المسطرة الخاصة للاحتلال المؤقت للملك العمومي 127
المطلب الثاني: التنازل عن تدبير الملك العام لأشخاص القانون الخاص 128

DAR AL AFAK
COPY

الفرع الثاني: الأملاك العامة للجماعات الترابية 130
المبحث الأول: الأملاك العامة للجماعات الترابية 131
المطلب الأول: نطاق الأملاك العامة للجماعات الترابية 131
البند الأول: أملاك عامة للجماعات الترابية محفظة 132
البند الثاني: أملاك عقارية عامة للجماعات الترابية غير محفظة 136
الفقرة الأولى: أملاك عقارية عامة للجماعات 137
الفقرة الثانية: أملاك عامة للعمالات والأقاليم والجهات 142
المطلب الثاني: آليات تحديد وتحفيظ الأملاك العامة للجماعات الترابية 143
البند الأول: التحديد الإداري للأملاك العقارية العامة للجماعات الترابية 144
الفقرة الأولى: إصدار مشروع قرار بتعيين حدود الملك العام العقاري للجماعة الترابية والإعلان عن إجراء بحث علني بشأنه 146
الفقرة الثانية: إعداد نص الإعلان عن نشر وإيداع قرار تعيين حدود الملك العام للجماعة الترابية 147
الفقرة الثالثة: إشهار الإعلان عن نشر وإيداع قرار تعيين حدود الملك العام العقاري للجماعة الترابية 147
الفقرة الرابعة: إبداء ملاحظات أو تعرض على تعيين حدود الملك العام العقاري للجماعة الترابية 148
البند الثاني: مسطرة تحفيظ حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها ومسطرة تعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة المستعملة 149
الفقرة الأولى: مسطرة إحداث وتعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة الجماعية 151
الفقرة الثانية: إحداث وتعيين طرق المواصلات البرية الأخرى 152
البند الثالث: مسطرة إخراج عقار من الملك عام لجماعة ترابية إلى ملكها الخاص 153
الفقرة الأولى: مسطرة إخراج ملك عام جماعي مرتب ضمن الملك العام الجماعي بقرار لرئيس الجماعة الترابية 154

DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الثانية: مسطرة إخراج ملك عام جماعي مرتب ضمن الملك العام الجماعي بموجب وثائق التعمير 154
البند الرابع: مسطرة تحفيظ أملاك الجماعات السلالية 155
المطلب الثالث: أهم المنشيات العقارية الواردة على الأملاك العامة للجماعات السلالية 156
البند الأول: الترخيص بالاحتلال المؤقت للأملاك العامة للجماعات السلالية 156
الفقرة الأولى: مسطرة الاحتلال المؤقت بدون إقامة بناء 157
الفقرة الثانية: الاحتلال المؤقت بإقامة بناء 157
أولا: الاحتلال المؤقت بإقامة بناء لغرض غير تجاري أو صناعي أو مهني 158
ثانيا: الاحتلال المؤقت بإقامة بناء لغرض تجاري أو صناعي أو مهني 158
الفقرة الثالثة: الاحتلال المؤقت بالتراضي 159
الفقرة الرابعة: تأشيرة سلطة الوصاية على مقررات مجالس الجماعات السلالية بشأن أملاكها العامة 160
الفقرة الأولى: مثليات الترخيص بالاحتلال المؤقت للأملاك العامة للجماعات السلالية التي تخضع لتأشيرة وزير الداخلية 162
الفقرة الثانية: مثليات الترخيص بالاحتلال المؤقت للأملاك العامة للجماعات السلالية التي تخضع لتأشيرة الوالي أو العامل 165
الفقرة الثالثة: التأشير على مقررات مجالس الجماعات السلالية المتعلقة بأملاكها العقارية والوثائق المرفقة بها 166
البند الثاني: طرق تدبير الأملاك العامة للجماعات السلالية 166
الفصل الثاني: الأملاك الخاصة للدولة وأشخاص القانون العام وآليات تحديدها وتحفيظها 169
الفرع الأول: الملك الخاص للدولة 170
المبحث الأول: أهم الأملاك الخاصة للدولة 171
المطلب الأول: الأملاك الخاصة للدولة التابعة لمديرية أملاك الدولة 171
المطلب الثاني: أملاك خاصة للدولة مفوض أمر تدبيرها لباقي أشخاص القانون الخاص 173
البند الأول: أراضي الإصلاح الزراعي 173

البند الثاني: أملاك الدولة الخاصة الموزعة على قدماء المحاربين وضحايا الحرب 178
المطلب الثالث: أملاك خاصة للدولة مفوض أمر تدبيرها لباقي أشخاص القانون العام 179
البند الأول: الأملاك الخاضعة للنظام القانوني 179
الفقرة الأولى: أملاك الحوض الخاضعة للنظام القانوني 182
الفقرة الثانية: أملاك الدولة الخاصة الخاضعة للنظام القانوني 185
الفقرة الثالثة: أملاك الجماعات السلالية الخاضعة للنظام القانوني 188
البند الثاني: أملاك الدولة الخاصة التابعة لمؤسسات عمومية 191
المبحث الثاني: التحديد الإداري يسرع عملية تحفيظ الملك الخاص للدولة ويساهم في حمايته وتنميته 193
المطلب الأول: التحديد الإداري للأملاك الخاصة للدولة 193
البند الأول: مسطرة التحديد الإداري للأملاك الخاصة للدولة 194
الفقرة الأولى: الأملاك الخاصة للدولة التي تخضع للتحديد طبقا لظهير 3 يناير 1916 194
الفقرة الثانية: مراحل التحديد الإداري لأملاك الدولة الخاصة 196
أولا: فتح منطقة لأشغال التحديد الإداري 196
ثانيا: إشهار أشغال التحديد الإداري 198
ثالثا: التعرض على أشغال التحديد الإداري 198
رابعا: المصادقة على أشغال التحديد الإداري 208
الفقرة الثالثة: تحفيظ الأملاك الخاصة للدولة المحددة إداريا 209
البند الثاني: التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية 212
الفقرة الأولى: العقارات التي تعتبر من أراضي الجماعات السلالية 212
الفقرة الثانية: مراحل تحديد أملاك الجماعات السلالية 215
أولا: فتح وإشهار أشغال التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية 215
ثانيا: التعرض على أشغال تحديد أراضي الجماعات السلالية 217

ثالثا: المصادقة على أشغال التحديد الإداري 224

رابعا: آثار المصادقة على التحديد الإداري للعقار موضوع التحديد 226

الفقرة الثالثة: شكليات تحفيظ أملاك الجماعات السلالية

موضوع تحديد إداري 227

الفقرة الرابعة: العمليات التي يمكن أن ترد على أملاك الجماعات السلالية 230

أولا: إسناد قطع أرضية مملوكة للجماعات السلالية

على وجه الملكية لأعضائها 233

ثانيا: كراء عقارات الجماعات السلالية 238

ثالثا: تفويت عقارات الجماعات السلالية 240

البند الثالث: تحديد وتحفيظ العقارات المصادرة بناء على قرارات لجنة البحث 242

الفقرة الأولى: الأملاك المصادرة بناء على مقررات لجنة البحث 243

الفقرة الثانية: التحديد الإداري للأملاك المصادرة بناء على مقررات

لجنة البحث 244

أولا: انطلاق أشغال تحديد الأراضي المصادرة عملا بمقررات

لجنة البحث 245

ثانيا: إشهار أشغال تحديد العقارات المصادرة عملا بمقررات

لجنة البحث 245

ثالثا: التعرض على أشغال تحديد العقارات المصادرة عملا بمقررات

لجنة البحث 247

رابعا: المصادقة على أشغال تحديد العقارات المصادرة عملا بمقررات

لجنة البحث 248

الفقرة الثالثة: شكليات تحفيظ الأملاك المصادرة بناء على مقررات

لجنة البحث 249

المطلب الثاني: تحفيظ الأملاك المحددة إداريا 251

البند الأول: خضوع العقارات المحددة إداريا للمسطرة العادية للتحفيظ 251

البند الثاني: خضوع العقارات المحددة إداريا لمساطر تحفيظ خاصة مع الإشهار 252

DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الأولى: وقوع العقارات المحددة إداريا داخل منطقة التحفيظ الجماعي 252

أولا: حالة وقوع عقار موضوع تحديد إداري مصادق عليه بمنطقة تحفيظ جماعي 253

ثانيا: حالة وقوع عقار موضوع تحديد إداري غير مصادق عليه بمنطقة تحفيظ جماعي 253

الفقرة الثانية: وقوع العقارات المحددة إداريا داخل قطاع غصم الأراضي الفلاحية 254

أولا: أملاك الجماعات السلالية الواقعة داخل قطاع غصم الأراضي الفلاحية 255

ثانيا: أملاك الجماعات السلالية الواقعة داخل دوائر الري 257

الفرع الثاني: الأملاك العقارية الخاصة للجماعات الترابية 263

المبحث الأول: العمليات العقارية التي ترد على الأملاك العقارية الخاصة للجماعات الترابية 265

المطلب الأول: اقتناء وتفويت ومبادلة الأملاك العقارية الخاصة للجماعات الترابية 265

البند الأول: اقتناء عقارات لضمها للأملاك العقارية الخاصة للجماعات الترابية 265

البند الثاني: تفويت أو مبادلة أملاك عقارية خاصة للجماعات الترابية 266

الفقرة الأولى: تفويت أملاك عقارية خاصة للجماعات الترابية 266

الفقرة الثانية: مبادلة أملاك عقارية خاصة للجماعات الترابية 267

المطلب الثاني: قبول الجماعات الترابية لهبات ووصايا موضوع أملاك عقارية خاصة 268

المطلب الثالث: استغلال الملك الخاص للجماعات الترابية 269

البند الأول: كراء أو استغلال الملك الخاص للجماعات الترابية بالمزايدة العمومية 269

البند الثاني: كراء أو استغلال الملك الخاص للجماعات الترابية بالتراضي 270

البند الثالث: الكراء الطويل الأمد للملك الخاص للجماعات الترابية 271

المبحث الثاني: الأملاك العقارية الخاصة للجهات والعمالات والأقاليم 273
المطلب الأول: الأملاك العقارية الخاصة للعمالات والأقاليم 273
البند الأول: مقررات مجلس العمالة أو الإقليم بشأن أملاكها العقارية الخاصة 274
البند الثاني: تأشير سلطة الوصاية على مقررات العمالة أو الإقليم بشأن أملاكها العقارية الخاصة 274
البند الثالث: تنفيذ مقررات العمالة أو الإقليم بشأن أملاكها العقارية الخاصة 275
المطلب الثاني: الأملاك العقارية الخاصة للجهات 275
البند الأول: مقررات مجلس الجهة بشأن أملاكها العقارية الخاصة 276
البند الثاني: التأشير على مقررات مجلس الجهة بشأن أملاكها العقارية الخاصة 277
البند الثالث: تنفيذ مقررات مجلس الجهة بشأن أملاكها العقارية الخاصة 278
المبحث الثالث: الأملاك العقارية الخاصة للجماعات 279
المطلب الأول: مقررات الجماعات بشأن أملاكها العقارية الخاصة 279
المطلب الثاني: تأشير سلطة الوصاية على مقررات الجماعات بشأن أملاكها العقارية الخاصة 280
البند الأول: تأشير وزير الداخلية على مقررات الجماعات بشأن أملاكها العقارية الخاصة 280
البند الثاني: تأشير الوالي أو عامل العمالة أو الإقليم على مقررات الجماعات بشأن أملاكها العقارية الخاصة 281
المطلب الثالث: تنفيذ مقررات مجالس الجماعات بشأن أملاكها العقارية الخاصة 283
الفرع الثالث: مسطرة تحفيظ عقار مثاني من نوع الملكية لفائدة السلطة نازعة الملكية 284
المبحث الأول: خصوصية المسطرة الإدارية لتحفيظ العقارات المنزوعة ملكيتها 287
المطلب الأول: على مستوى الإشهار ومراجعة التحديد 289
البند الأول: على مستوى الإشهار 290
البند الثاني: على مستوى مراجعة التحديد 290
المطلب الثاني: على مستوى التعرضات والتحفيظ 291
البند الأول: التحقق من حدود الملك وانجاز تصميم تهائي 291

DAR AL AFAK
COPY

البند الثاني: الضبط النهائي لموقع العقار 292
أولا: تأسيس رسم عقاري في اسم السلطة نازعة الملكية مباشرة 293
ثانيا: متابعة باقي الإجراءات المسطرية بشأن مطالب التحفيظ
موضوع نزع الملكية 293
المبحث الثاني: خصوصية المسطرة القضائية لنزع ملكية عقار غير محفظ
أو في طور التحفيظ 295
المطلب الأول: خصوصية المسطرة القضائية لمسطرة نزع ملكية عقار غير محفظ 295
المطلب الثاني: خصوصية المسطرة القضائية لمسطرة نزع ملكية عقار
في طور التحفيظ 296
الفرع الرابع: تملك الدول والمؤسسات العمومية الأجنبية لعقارات بالمغرب 297
المبحث الأول: العمليات العقارية المسموح بها للدول والمؤسسات الأجنبية بالمغرب 298
المطلب الأول: العمليات العقارية التي يسمح بإجرائها من طرف دولة أجنبية
أو مؤسسة عمومية أجنبية بالمغرب 298
المطلب الثاني: شكليات الحصول على إذن بإجراء عملية عقارية
يكون أحد أطرافها دولة أو مؤسسة عمومية أجنبية 299
المبحث الثاني: تحفيظ وتقييد أملاك الدول والمؤسسات الأجنبية بالسجلات العقارية 312
المطلب الأول: العمليات العقارية التي يكون أحد أطرافها دولة أو مؤسسة أجنبية
الواردة على عقار محفظ 302
المطلب الثاني: العمليات العقارية التي يكون أحد أطرافها دولة أو مؤسسة أجنبية
الواردة على عقار غير محفظ 303
خاتمة الكتاب الأول 305
مقدمة الكتاب الثاني 311
الفصل الأول: إخضاع العقارات المأهولة بالسكان لأحكام الجمعيات النقابية
للملاكين ييسر تحفيظها 317
الفرع الأول: إخضاع العقارات المأهولة بالسكان لنظام الجمعيات النقابية للملاكين 320
المبحث الأول: إخضاع العقارات المأهولة بالسكان لقانون الشركات التوكيلية
لأرباب المساكن الواقعة بالمدن 322

DAR AL AFAK

المطلب الأول: إخضاع منطقة مأهولة بالسكان لقانون الشركات التوكيلية لأرباب المساكن 323

البند الأول: المساهمون في تأسيس الشركات التوكيلية لأرباب المساكن الواقعة بالمدن 325

الفقرة الأولى: دور المصالح المحلية في تأسيس الشركات التوكيلية لأرباب المساكن 325

الفقرة الثانية: دور المصالح المركزية في تأسيس الشركات التوكيلية لأرباب المساكن 330

البند الثاني: آثار تأسيس الشركات التوكيلية على الأملاك و الملاكين 332

المطلب الثاني: إنجاز أشغال تهيئة العقارات الخاضعة لقانون الشركات التوكيلية لأرباب المساكن 333

المطلب الثالث: المصادقة على أشغال تهيئة العقارات الخاضعة لقانون الشركات التوكيلية لأرباب المساكن 337

المبحث الثاني: إخضاع العقارات المأهولة بالسكان لقانون نقابات أرباب الأراضي المجزأة 340

المطلب الأول: الإعداد لفتح منطقة العقارات الخاضعة لقانون نقابات أرباب الأراضي المجزأة 341

البند الأول: المساهمون في تأسيس نقابات أرباب الأراضي المجزأة 344

الفقرة الأولى: دور المصالح المحلية في تأسيس نقابة أرباب الأراضي المجزأة 344

الفقرة الثانية: دور المصالح المركزية في تأسيس نقابة أرباب الأراضي المجزأة 347

البند الثاني: آثار تأسيس نقابة أرباب الأراضي المجزأة الواقعة بالمدن على الأملاك و الملاكين 349

المطلب الثاني: إنجاز أشغال تهيئة العقارات المأهولة بالسكان الخاضعة لقانون المتعلق بنقابة أرباب الأراضي المجزأة 349

المطلب الثالث: المصادقة على أشغال تهيئة العقارات الخاضعة لقانون نقابة أرباب الأراضي المجزأة 353

الفرع الثاني: مسطرة تحفيظ الأملاك الخاضعة لأحكام الجمعيات النقابية للملاكين الحضريين 358

المبحث الأول: مراحل إنجاز أشغال تحفيظ أملاك الجمعيات النقابية للملاكين الحضريين 359

المطلب الأول: دور اللجنة النقابية في إنجاز أشغال التهيئة والمصادقة عليها 359

البند الأول: إنجاز أشغال إعادة التهيئة وتشكيل القطع 360

البند الثاني: المصادقة على أشغال إعادة التهيئة وتوزيع القطع وإشهارها 364

الفقرة الأولى: المصادقة على إيداع محاضر الأشغال والتصميم المرفق به لدى المجلس الجماعي 365

الفقرة الثانية: الإعلان عن إيداع محاضر اللجنة النقابية لدى المصالح البلدية وإشهارها 366

البند الثالث: التعرض لدى رئيس المجلس الجماعي المودع لديه محاضر اللجنة النوكيلية بشأن أشغالها 367

الفقرة الأولى: تحديد الطالبة القضائية موضوع التعرض لدى رئيس المجلس الجماعي 368

الفقرة الثانية: آجال المطالبة القضائية بالتعرض لدى رئيس المجلس الجماعي 369

المطلب الثاني: الإجراءات المسطرية التي يتجزها المحافظ على الأملاك العقارية 370

البند الأول: إدراج مطلب التحفيظ الإجمالي والمطالب الفرعية للجمعية النقابية للملاكين الحضريين 372

الفقرة الأولى: إدراج مطالب تحفيظ عقارات منطقة الجمعية النقابية للملاكين الحضريين 372

الفقرة الثانية: نشر الخلاصة الإجمالية للملاكين المصرح بهم وغير المصرح بهم 376

البند الثاني: إشهار أشغال تحديد العقارات الواقعة بمدار الجمعية النقابية للملاكين الحضريين 377

الفقرة الأولى: الإعلان عن انطلاق أشغال التحديد 378

الفقرة الثانية: إشهار الإعلان عن انطلاق أشغال التحديد 379

DAR AL AFAK
COPY

أولا: إشهار الإعلان عن انطلاق أشغال التحديد لدى السلطة القضائية والمحلية 379

ثانيا: استدعاء مختلف المتدخلين في المسطرة لحضور أشغال التحديد 380

البند الثالث: إنجاز أشغال تحديد العقارات الواقعة بمنطقة الجمعية التقاعية للملاكين الحضريين 383

المبحث الثاني: آثار إنجاز أشغال تحفيظ أملاك الجمعيات التقاعية للملاكين الحضريين 388

المطلب الأول: تحيين الرسوم العقارية ومطالب التحفيظ الواقعة بنفوذ منطقة الجمعية التقاعية للملاكين الحضريين 389

البند الأول: تحيين الرسوم العقارية الواقعة بمنطقة الجمعية التقاعية للملاكين الحضريين 389

الفقرة الأولى: تضمين الرسوم العقارية تنبيه خضوعها لأحكام الجمعية التقاعية للملاكين الحضريين 390

الفقرة الثانية: تحيين الرسوم العقارية التي خضعت للتعديل بإنجاز أشغال إعادة التهيئة والتوزيع 391

أولا: تحيين الرسوم العقارية للأراضي الكائنة بمناطق المدن والمنوي إعادة تقسيمها 392

1- توفيق المحافظ بين الحالة الجديدة للأماكن والرسوم العقارية التي سحبت نظائرها من أرشيف مصلحة المحافظة العقارية 392

2- نشر الإعلان بوجود اختلاف بين الرسم العقاري المحين ونظيره بالجريدة الرسمية 393

3- توفيق المحافظ بين الحالة الجديدة للأماكن والرسوم العقارية التي لم تسحب نظائر رسومها العقارية من المحافظة العقارية 393

ثانيا: الرسوم العقارية للأراضي الكائنة بالمدن والمحرزة سابقا 394

1- تحيين الرسوم العقارية الواقعة بنفوذ الجمعية التقاعية للملاكين الحضريين بطلب من مالكيها 394

2- إنذار مالكي الرسوم العقارية المترابطة بضرورة تقديم طلبات تحيينها 395

3- مباشرة أشغال التحيين التلقائي للرسوم العقارية وفق مشروع إعادة التقسيم 396

البند الثاني: تحيين مطالب التحفيظ الواقعة بمنطقة الجمعية النقابية للملاكين الحضريين 397

الفقرة الأولى: مطالب التحفيظ التي انتهت بها آجال التعرضات 398

أولا: تحفيظ وتحيين مطالب التحفيظ التي انتهت بها آجال التعرضات 398

ثانيا: إيداع العمليات القانونية والهندسية بسجل التعرضات والبت فيها كعملية مصاحبة 399

الفقرة الأولى: مطالب التحفيظ التي لم تنتهي بعد آجال التعرضات بشأنها 401

أولا: مطالب التحفيظ التي تم تحديدها قبل تأسيس الجمعية النقابية للملاكين 401

ثانيا: مطالب التحفيظ الغير المحددة عند تأسيس الجمعية النقابية للملاكين 402

المطلب الثاني: قرارات المحافظ بشأن مطالب تحفيظ الجمعية النقابية للملاكين 418

البند الأول: تحفيظ مطالب تحفيظ الجمعية النقابية للملاكين 404

الفقرة الأولى: تحفيظ الأملاك التي طلب مالكوها نشر خلاصتها بالجريدة الرسمية 404

الفقرة الثانية: تحفيظ الأملاك التي نشرت خلاصتها بالجريدة الرسمية تلقائيا 407

البند الثاني: إحالة ملفات مطالب التحفيظ والرسوم العقارية المؤسسة تلقائيا على المحكمة 408

الفقرة الأولى: إحالة ملفات مطالب التحفيظ على المحكمة 409

الفقرة الثانية: إحالة ملفات الرسوم العقارية المؤسسة تلقائيا على المحكمة 409

البند الثالث: إلغاء مطالب التحفيظ أو الرسوم العقارية الواقعة بنفوذ الجمعية النقابية للملاكين 411

الفقرة الأولى: إلغاء بعض الرسوم العقارية الواقعة بنفوذ الجمعية النقابية 411

الفقرة الثانية: رفض مطالب التحفيظ الواقعة بنفوذ الجمعية النقابية 412

خلاصة الفصل الأول 413

الفصل الثاني: التحفيظ الإجباري طبقا لظهير التحفيظ العقاري كما تمم وعدل بموجب القانون 14.07 415

الفرع الأول: مرحلة الإعداد لفتح منطقة للتحفيظ الاجباري 418

المبحث الأول: دور المصالح اللامركزية في الإعداد لفتح منطقة للتحفيظ الإجباري 420

المطلب الأول: دور المصالح اللامركزية للوكالة في الإعداد لفتح منطقة للتحفيظ الإجباري 420

البند الأول: الوسائل المعتمدة من طرف المحافظة العقارية لإعداد ورقة تقنية للمنطقة المقترحة للتحفيظ الإجباري 421

البند الثاني: التقنيات المعتمدة من طرف المسح العقاري لإعداد ورقة تقنية للمنطقة المقترحة 424

المطلب الثاني: دور المصالح اللامركزية لوزارة الداخلية في الإعداد لفتح منطقة للتحفيظ الإجباري 425

المبحث الثاني: دور المصالح المركزية في الإعداد لفتح منطقة للتحفيظ الإجباري 427

المطلب الأول: دور المصالح المركزية للوكالة في الإعداد لفتح منطقة للتحفيظ الإجباري 428

البند الأول: مبادرة الإدارة المركزية للوكالة بالإعداد المباشر لاستصدار قرار وزيري بإحداث منطقة للتحفيظ الإجباري 428

البند الثاني: تلقي الإدارة المركزية للوكالة طلبات الإعداد لاستصدار قرار وزيري بإحداث وتحديد منطقة للتحفيظ الإجباري 429

المطلب الثاني: دور المصالح المركزية لوزارة الفلاحة في الإعداد لفتح منطقة للتحفيظ الإجباري 431

الفرع الثاني: مرحلة إنجاز أشغال التحفيظ الاجباري 433

المبحث الأول: تشكيل لجنة التحفيظ الإجباري وانطلاق أشغال البحثين التحزيئي والقانوني 434

المطلب الأول: إشهار القرار القاضي بإحداث وتحديد منطقة التحفيظ الاجباري 434

المطلب الثاني: تعيين أعضاء اللجنة العملية للتحفيظ الإجباري 436

المطلب الثالث: تنفيذ أشغال البحثين التحزيئي والقانوني بالمنطقة المشمولة بأشغال التحفيظ الاجباري 437

البند الأول: أشغال البحث التحزيئي لمنطقة التحفيظ الإجباري 438

DAR AL AFAK
COPY

البند الثاني: أشغال البحث القانوني للعقارات الواقعة بمنطقة التحفيظ الإجباري 441

المبحث الثاني: نشر الإعلان عن إيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية وبالجريدة الرسمية 452

المطلب الأول: إيداع مطالب تحفيظ الأملاك الواقعة بمنطقة التحفيظ الإجباري وتحيين اللائحة التعريفية 452

البند الأول: إيداع مطالب تحفيظ الأملاك الواقعة بمنطقة التحفيظ الإجباري 453

البند الثاني: تحيين اللائحة التعريفية والسجلات المعتمدة 454

المطلب الثاني: إيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين لدى السلطة المحلية وإشهار الإعلان بإيداعهما 456

البند الأول: إيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين لدى السلطة المحلية 457

البند الثاني: إشهار الإعلان بإيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين لدى السلطة المحلية 458

الفقرة الأولى: إشهار الإعلان بإيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين لدى السلطة المحلية وبالجريدة الرسمية 458

الفقرة الثانية: توجيه نسخة الإعلان عن إيداع اللائحة للسلطة المحلية 259

المطلب الثالث: برمجة أشغال التحديد وإشهارها 461

البند الأول: إشهار عمليات وصف التحديد 462

البند الثاني: إنجاز أشغال وصف التحديد 263

البند الثالث: التعرض على مسطرة تحفيظ الأملاك الواقعة بمنطقة التحفيظ الإجباري 465

الفقرة الأولى: الجهات الموكول لها قبول التعرضات بشأن الأملاك الواقعة بمناطق التحفيظ الإجباري 467

الفقرة الثانية: آجال قبول التعرضات بشأن الأملاك الواقعة بمنطقة التحفيظ الإجباري 468

الفقرة الثالثة: التعرضات الاستثنائية بمسطرة التحفيظ الإجباري 469

خلاصة الفصل الثاني 473

خاتمة الكتاب الثاني 475

فهرس الجزء الأول 479

DAR AL AFAK
COPY

بشكل هذا المؤلف ثمرة سنوات من البحث والتمحيص في النصوص التشريعية المتعلقة بمختلف الأنظمة العقارية السائدة بالمغرب، وفي الاجتهادات القضائية والفقهية والإدارية التي تصدت لمختلف الإشكالات التي طرحت أمام المهتمين بالشأن العقاري بالمغرب، والحلول التي تم اعتمادها من طرفهم لحلها؛ عبر مناقشتنا ومحاولة تفصيلنا للإجراءات المسطرية التي تميز المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري، ومساطر تملك وتغيير طبيعة مختلف الأنظمة العقارية بالمغرب، عبر مناقشة خصوصية كل نظام عقاري والعمليات العقارية التي ترد عليه ومساطر تطهيره وإخضاعه لنظام التحفيظ العقاري، فخضنا بذلك غمار الكتابة في موضوع لم تتم دراسته من طرف الفقه الأكاديمي والفقه الاداري بشكل مستفيض، فحاولنا بهذا المؤلف أن نوضح الإجراءات المسطرية التي تخضع لها العقارات فتسهل عملية تحفيظها دون اتباع الإجراءات المسطرية لظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري كما تم وعدل، بل للنظم تشريعية خاصة للتحفيظ العقاري اقتضتها الطبيعة الخاصة لبعض العقارات، أو السياسات العمومية المعتمدة بشأن العقار، من خلال النص التشريعي والتطبيق العملي والممارسة الادارية، والتفسير الفقهي، والعمل القضائي لمحكمة النقض وقضاء الموضوع، عبر بسط الاشكالات التي طرحت بشأن هذه الأنظمة العقارية ومساطر تحفيظها، متشبثين بالمبدأ العام الذي حكمنا في دراسة هذا الموضوع وهو الحياد الأكاديمي خدمة لترسيخ ثقافة قانونية هادفة للرفع من منسوب الوعي القانوني في المجال العقاري لدى الممارسين أولا، ولدى عموم القراء ثانيا، لذلك أضع بين يدي القارئ هذا المؤلف ليدلنا فيه على كل عيب أو نقص فنصلحه جميعا بعد إصلاحه في ترسيخ ثقافة قانونية مسؤولة وهادفة، لدى أدعو عموم القراء للاطلاع على هذا الجزء من المؤلف.

300 د. للجزئين

أحمد العطاري

دكتور في الحقوق

إطار عال بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية

والمسح العقاري و الخرائطية

أستاذ زائر بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية عين الشق

جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء

DAR AL AFAK

الوسيط في الأنظمة العقارية والمساطر الخاصة للتحفيظ في التشريع العقاري المغربي

دراسة في ظل النص التشريعي والإجتهاد الفقهي والقضائي والممارسة العملية

الجزء الثاني

الكتاب الثالث

- مسطرة التحفيظ المجموعي عملا بالفصل 16 من ظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري
- مسطرة التحفيظ الجماعي للعقارات القروية طبقا لأحكام الظهير الشريف رقم 1.69.374 بتاريخ 28 جمادى الأولى 1389 (28 يوليوز 1969)

الكتاب الرابع

- مسطرة تحفيظ العقارات المضمومة بعضها لبعض عملا بالظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.388.4 الصادر في 30 يونيو 1962 بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض
- مسطرة التوفيق بين حالة الرسوم العقارية ومطالب التحفيظ الموسومة للعقارات الكائنة في قطاعي تكرارة وبني ملال المضمومة أراضيها بالمراضاة بعضها إلى بعض قبل سنة 1953

طبعة محينة بأحدث النصوص التشريعية والاجتهادات الفقهية والقضائية والعمل الإداري

طبعة 2024

فهرس الجزء الثاني

بيان بعض الرموز 5
مقدمة الكتاب الثالث 9
أولا: التعريف بالموضوع 12
ثانيا: أهمية الموضوع 13
ثالثا: الإشكالية التي يطرحها الموضوع 18
رابعا: المنهج المعتمد للبحث 25
خامسا: أهم محاور الموضوع 27
الفصل التمهيدي: التحفيظ العقاري للعقارات عملا بالفصل 16 من ظ.ع كما عدل وتمم 29
الفرع الأول: نطاق تطبيق مسطرة التحفيظ العقاري للعقارات 30
المبحث الأول: مسطرة التحفيظ العقاري للعقارات مزاياها وشكليات طلبها 31
المطلب الأول: مزايا مسطرة التحفيظ العقاري للعقارات 31
المطلب الثاني: شكليات تقديم طلب التحفيظ العقاري للعقارات 32
المبحث الثاني: خصائص العقارات التي يمكن إخضاعها لمسطرة التحفيظ العقاري 34
المطلب الأول: أن تكون العقارات متجاورة فيما بينها 34
المطلب الثاني: أن تكون العقارات تفصل بينها أجزاء من الملك العمومي 35
الفرع الثاني: مسطرة تحفيظ العقارات الخاضعة لمسطرة التحفيظ العقاري 37
المبحث الأول: نشر ملخص مطالب التحفيظ العقاري وإشهارها 38
المطلب الأول: نشر ملخصات مطالب التحفيظ العقاري بالجريدة الرسمية 38
المطلب الثاني: تعليق ملخصات مطالب التحفيظ العقاري 38
المبحث الثاني: تحديد العقارات الخاضعة لمسطرة التحفيظ العقاري 40
المطلب الأول: التحديد القانوني والإداري للعقارات الخاضعة لمسطرة التحفيظ العقاري 40
المطلب الثاني: التحديد الفني والهندسي للعقارات الخاضعة لمسطرة التحفيظ العقاري 40
المبحث الثالث: الإعلان عن انتهاء تحديد العقارات الخاضعة لمسطرة التحفيظ العقاري 43
المطلب الأول: نشر الإعلان عن انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية 43
المطلب الثاني: توجيه الإعلان عن انتهاء للتعليق 43

DAR AL AFAK

الفصل الأول: مرحلة الإعداد لإحداث منطقة التحفيظ الجماعي للعقارات القروية 45
الفرع الأول: دور المصالح اللامركزية في الإعداد لإحداث منطقة التحفيظ الجماعي للعقارات القروية 46
المبحث الأول: دور المصالح اللامركزية لـ و.م.ع.م.ع.ح. في الإعداد لإحداث منطقة التحفيظ الجماعي 47
المطلب الأول: الوسائل القانونية المعتمدة لإعداد ورقة تقنية للمنطقة المقترحة للتحفيظ الجماعي 48
المطلب الثاني: الوسائل التقنية المعتمدة في إعداد ورقة تقنية للمنطقة المقترحة للتحفيظ الجماعي 52
المبحث الثاني: دور المصالح اللامركزية لوزارة الداخلية في الإعداد لإحداث منطقة التحفيظ الجماعي 54
المطلب الأول: دور مصالح وزارة الداخلية في التحسيس بأهمية إحداث منطقة للتحفيظ الجماعي 54
المطلب الثاني: دور مصالح وزارة الداخلية في تقديم ملتمس إحداث منطقة للتحفيظ الجماعي 53
الفرع الثاني: دور المصالح المركزية في الإعداد لإحداث منطقة للتحفيظ الجماعي للعقارات القروية 57
المبحث الأول: دور المصالح المركزية لـ و.م.ع.م.ع.ح. في الإعداد لإحداث منطقة للتحفيظ الجماعي 58
المطلب الأول: مبادرة إدارة و.م.ع.م.ع.ح. بالإعداد لاستصدار قرار إحداث منطقة للتحفيظ الجماعي 58
المطلب الثاني: تلقي الإدارة المركزية للوكالة لطلبات إحداث وتحديد مناطق التحفيظ الجماعي 49
المبحث الثاني: دور المصالح المركزية لوزارة الفلاحة في الإعداد لإحداث منطقة التحفيظ الجماعي 61
المطلب الأول: توصل مصالح وزارة الفلاحة بمذكرة تقديم مشروع قرار إحداث وتحديد منطقة التحفيظ الجماعي 62
المطلب الثاني: رقابة مصالح وزارة الفلاحة على مشروع قرار إحداث وتحديد المنطقة المقترحة للتحفيظ الجماعي 63

DAR AL AFAK
COPY

الفصل الثاني: مرحلة إنجاز أشغال التحفيظ الجماعي للعقارات القروية 65
الفرع الأول: المرحلة العادية لإنجاز أشغال التحفيظ الجماعي للعقارات القروية 66
المبحث الأول: انطلاق أشغال التحفيظ الجماعي للعقارات القروية 67
المطلب الأول: أشغال البحث التعريفي لمنطقة التحفيظ الجماعي للعقارات القروية 67
البند الأول: مباشرة أشغال البحث التعريفي من طرف الإدارة 69
البند الثاني: مباشرة أشغال البحث التعريفي من طرف القطاع الخاص 71
المطلب الثاني: أشغال البحث القانوني للتحفيظ الجماعي للأملاك القروية 72
البند الأول: مباشرة أشغال البحث القانوني من طرف الإدارة 73
البند الثاني: مباشرة أشغال البحث القانوني من طرف القطاع الخاص 81
البند الثالث: مراقبة أشغال البحث القانوني وإدراج مطالب التحفيظ 82
المبحث الثاني: إيداع البيان والتصميم التجزيئيين لدى السلطة المحلية وإشهار الإعلان بإيداعهما 86
المطلب الأول: إيداع البيان والتصميم التجزيئيين لدى السلطة المحلية 86
المطلب الثاني: إشهار الإعلان عن إيداع البيان والتصميم التجزيئيين لدى السلطة المحلية 88
البند الأول: إشهار الإعلان عن إيداع البيان والتصميم لدى السلطة المحلية بالجريدة الرسمية 88
البند الثاني: تعليق إعلان إيداع البيان والتصميم لدى السلطة المحلية بمقر القيادة وبالمحكمة 89
المبحث الثالث: برمجة فترة مباشرة أشغال التحديد وإشهارها 91
المطلب الأول: إشهار برنامج عمليات التحديد 92
المطلب الثاني: إنجاز أشغال التحديد 93
المبحث الرابع: الإعلان عن اختتام أشغال التحديد 96
المطلب الأول: إعداد الإعلان عن اختتام أشغال التحديد 96
المطلب الثاني: إشهار الإعلان عن اختتام أشغال التحديد 96
الفرع الثاني: المرحلة الاستثنائية لإنجاز أشغال التحفيظ الجماعي للأملاك القروية 99
المبحث الأول: متابعة الإجراءات المسطرية جزئيا أو تمديد آجال إنجاز أشغال المنطقة 100
المطلب الأول: متابعة الإجراءات المسطرية لمطالب التحفيظ التي تم إنجاز أشغالها 101

DAR AL AFAK
COPY

البند الأول: إيداع البيان والتصميم التجزيئيين لدى السلطة المحلية وإشهار إعلان إيداعه جزئيا 106
البند الثاني: برمجة جزئية لأشغال تحديد منطقة تحفيظ جماعي وإشهارها 108
البند الثالث: الإعلان الجزئي عن اختتام أشغال التحديد 111
المطلب الثاني: تمديد آجال إنجاز أشغال التحفيظ الجماعي للأملاك الغروية 113
البند الأول: طلب تمديد آجال إنجاز أشغال التحفيظ الجماعي للأملاك الغروية 114
البند الثاني: قرار وزير الفلاحة بتمديد آجال إنجاز أشغال التحفيظ العقاري الجماعي 115
المبحث الثاني: إدخال تعديلات على البيان التجزيئي لمنطقة التحفيظ الجماعي للعقارات الغروية 116
المطلب الأول: إدخال تعديلات على البيان التجزيئي قبل نشر الإعلان عن اختتام أشغال التحديد 117
البند الأول: نشر الإعلان عن إيداع البيان التجزيئي التعديلي بالجريدة الرسمية 117
البند الثاني: توجيه الإعلان عن إيداع البيان التجزيئي التعديلي للتعليق 118
البند الثالث: إعداد إعلان ببرنامج عمليات التحديد وإشهاره 119
البند الرابع: إنجاز أشغال التحديد وفق البرنامج المسطر للتحديد 121
البند الخامس: الإعلان عن اختتام أشغال التحديد بعد نشر بيان التعديل 122
المطلب الثاني: إدخال تعديلات على البيان التجزيئي بعد الإعلان عن اختتام أشغال التحديد 124
البند الأول: نشر الإعلان عن إيداع بيان التعديل بعد نشر الإعلان عن اختتام أشغال التحديد لا يمنع من البت في مطالب التحفيظ التي لم يشملها بيان التعديل 125
البند الثاني: بيان تجزيئي تعديلي بعد الإعلان عن اختتام أشغال التحديد 126
الفقرة الأولى: إعداد البيان التعديلي بعد نشر الإعلان عن اختتام الأشغال وإشهاره 127
الفقرة الثانية: برمجة تحديد العقارات المشمولة ببيان التعديل بعد نشر الإعلان عن اختتام الأشغال 130
خاتمة الكتاب الثالث 133
مقدمة الكتاب الرابع 137

DAR AL AFAK
COPY

الفصل الأول: مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض 143

المبحث الأول: مرحلة الإعداد لفتح قطاع ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض 145

المطلب الأول: إنجاز الدراسات والأبحاث على الأملاك والملاكين بالمنطقة المنوي ضم أراضيها 147

الفقرة الأولى: الدراسات والأبحاث الطبوغرافية والتقنية للمنطقة المنوي ضم أراضيها 148

الفقرة الثانية: البحث السوسيواقتصادي والاجتماعي للمنطقة المنوي ضم أراضيها 149

المطلب الثاني: محددات اقتراح منطقة معينة للخضوع لأشغال ضم الأراضي بعضها إلى بعض 150

الفقرة الأولى: معايير اقتراح منطقة معينة للخضوع لأشغال الضم 151

الفقرة الثانية: الأملاك المستثناة من الخضوع لأشغال ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض 152

أولا: الأملاك التي لا يمكن ضمها إلا بموافقة أربابها 152

1- البنايات المشيدة بمواد صلبة والأراضي المتصلة بها التابعة لنفس الملاك 153

2- مقالع الحجر المعينة في النظام المنجمي 154

3- الأراضي ذات الاستعمال الخاص 155

ثانيا: العقارات المستبعدة من الخضوع لعمليات ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض بقوة القانون 156

المطلب الثالث: اقتراح منطقة معينة للخضوع لأشغال ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض 158

المبحث الثاني: مرحلة إنجاز أشغال ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض 165

المطلب الأول: سكرتارية لجنة الضم 167

المطلب الثاني: لجنة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض 170

المطلب الثالث: العقارات المستبعدة من الخضوع لعمليات ضم الأراضي بعضها إلى بعض من طرف لجنة الضم 174

المبحث الثالث: مرحلة تطبيق أحكام التحفيظ العقاري على قطاع ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض 176

المطلب الأول: أشغال البحث التجزيئي والقانوني لقطاع ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض 177

DAR AL AFAK
COPY

البند الأول: أشغال البحث التجزيئي 178
البند الثاني: أشغال البحث القانوني 180
المطلب الثاني: إدراج مطالب التحفيظ وإيداع البيان والتصميم التجزيئيين لقطاع ضم الأراضي الفلاحية 182
البند الأول: إدراج مطالب تحفيظ القطع غير المحفظة 183
البند الثاني: إيداع البيان والتصميم التجزيئيين لقطاع ضم الأراضي الفلاحية لدى السلطة المحلية وإشهار الإعلان بإيداعهما 186
الفقرة الأولى: إيداع البيان والتصميم التجزيئيين لدى السلطة المحلية 187
الفقرة الثانية: إشهار الإعلان عن إيداع البيان والتصميم التجزيئيين لدى السلطة المحلية 189
أولا: إشهار الإعلان عن إيداع البيان والتصميم لدى السلطة المحلية بالجريدة الرسمية 189
ثانيا: تعليق إعلان إيداع البيان والتصميم لدى السلطة المحلية بمقر القيادة وبالمحكمة 190
البند الثالث: فترة المنع من التصرف في العقارات المشمولة بمشروع الضم 191
المطلب الثالث: تحديد القيمة التبادلية لترية العقارات المساهم بها في مشروع الضم ومباشرة البحث العمومي بشأنه 197
البند الأول: تحديد القيمة التبادلية لترية العقارات المساهم بها في مشروع الضم 198
البند الثاني: إعداد مشروع الضم وإخضاعه للبحث العمومي 202
الفقرة الأولى: إعداد مشروع ضم الأراضي الفلاحية وعرضها على بعض 202
الفقرة الثانية: المصادقة على مشروع ضم الأراضي 203
الفقرة الثالثة: إخضاع مشروع الضم للبحث العمومي 206
أولا: إخضاع مشروع الضم للبحث العمومي لمدة شهر 206
ثانيا: إخضاع مشروع الضم للبحث العمومي لمدة خمسة عشر يوما 211
1- إخضاع مشروع الضم للبحث العمومي لمدة خمسة عشر يوما بقرار من لجنة الضم 211
2- إخضاع مشروع الضم للبحث العمومي لمدة خمسة عشر يوما بطلب من رئيس الحكومة 213

الفقرة الرابعة: الطعن في القرارات الصادرة في إطار مشروع
ضم الأراضي الفلاحية 214
أولا: الطعن في القرارات الإدارية الصادرة في إطار مشروع
ضم الأراضي الفلاحية 214
ثانيا: الطعن في قرارات لجنة الضم الصادرة في إطار مشروع
ضم الأراضي الفلاحية 217
المطلب الرابع: المصادقة على مشروع الضم وبرمجة تحديد مطالب التحفيظ
الواقعة بقطاع الضم والتعرضات الواردة عليها 220
البند الأول: الإعلان عن تحديد مطالب التحفيظ الواقعة بقطاع الضم 221
البند الثاني: التعرض على مسطرة تحفيظ العقارات الواقعة بقطاع الضم 224
الفقرة الأولى: التعرض داخل الآجال القانونية على مسطرة تحفيظ العقارات
الواقعة بقطاع الضم 224
الفقرة الثانية: التعرض خارج الآجال القانونية على مسطرة تحفيظ العقارات
الواقعة بقطاع الضم 225
المطلب الخامس: تأسيس الرسوم العقارية الواقعة بقطاع الضم والبت في التعرضات
المترتبة عليها 229
البند الأول: تحيين الوضعية المادية والقانونية للرسوم العقارية المساهم بها
في مشروع الضم 229
البند الثاني: تأسيس رسوم عقارية لمطالب التحفيظ موضوع القطع المساهم بها
في مشروع الضم 231
البند الثالث: البت في التعرضات وتطبيق الأحكام القضائية 232
الفقرة الأولى: بت المحافظ وباقي المتدخلين في مسطرة التحفيظ
في التعرضات المترتبة على مطالب التحفيظ الواقعة بقطاع
ضم الأراضي قبل المرحلة القضائية 234
الفقرة الثانية: بت القضاء في التعرضات المترتبة على مطالب التحفيظ
الواقعة بقطاع ضم الأراضي 240
الفقرة الثالثة: تطبيق الأحكام القضائية البانة في التعرضات
المترتبة على مطالب التحفيظ الواقعة بقطاع ضم الأراضي 244
البند الثالث: بت لجنة الضم في العمليات اللاحقة على إنجاز مشروع الضم 252

الفصل الثاني: التحفيظ العقاري للأملاك المضمومة بعضها إلى بعض بالمراضاة 258

المبحث الأول: مسطرة استظلاع حالة الأماكن والرسوم العقارية ومطالب التحفيظ الموضوعة للعقارات المضمومة أراضيها بالمراضاة والتوفيق بينها 262

المطلب الأول: مسطرة استظلاع حالة الأماكن والرسوم العقارية ومطالب التحفيظ موضوع الضم بالمراضاة 262

البند الأول: إنجاز أشغال استظلاع حالة الأماكن والرسوم العقارية ومطالب التحفيظ موضوع الضم بالمراضاة 262

البند الثاني: إشهار أشغال استظلاع حالة الأماكن والرسوم العقارية ومطالب التحفيظ موضوع الضم بالمراضاة 264

المطلب الثاني: مسطرة التوفيق بين حالة الأماكن والرسوم العقارية ومطالب التحفيظ 267

المبحث الثاني: إجراءات وآثار التوفيق بين حالة الأماكن والرسوم العقارية ومطالب التحفيظ الموضوعة للعقارات المضمومة أراضيها بالمراضاة 269

المطلب الأول: إجراءات وآثار التوفيق بين حالة الأماكن والرسوم العقارية الخاصة بالعقارات المضمومة أراضيها بالمراضاة 269

المطلب الثاني: إجراءات وآثار التوفيق بين حالة الأماكن ومطالب التحفيظ والموضوعة للعقارات المضمومة أراضيها بالمراضاة 270

خاتمة الكتاب الرابع 273

فهرس الجزء الثاني 289

DAR AL AFAK
COPY
© جميع الحقوق محفوظة

بشكل هذا المؤلف ثمرة سنوات من البحث والتمحيص في النصوص التشريعية المتعلقة بمختلف الأنظمة العقارية السائدة بالمغرب، وفي الاجتهادات القضائية والفقهية والإدارية التي تصدت لمختلف الإشكالات التي طرحت أمام المهتمين بالشأن العقاري بالمغرب، والحلول التي تم اعتمادها من طرفهم لحلها؛ عبر مناقشتنا ومحاولة تفصيلنا للإجراءات المسطرية التي تميز المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري، ومساطر تملك وتغيير طبيعة مختلف الأنظمة العقارية بالمغرب، عبر مناقشة خصوصية كل نظام عقاري والعمليات العقارية التي ترد عليه ومساطر تطهيره وإخضاعه لنظام التحفيظ العقاري، فخضنا بذلك غمار الكتابة في موضوع لم تتم دراسته من طرف الفقه الأكاديمي والفقه الاداري بشكل مستفيض، فحاولنا بهذا المؤلف أن نوضح الإجراءات المسطرية التي تخضع لها العقارات فتسهل عملية تحفيظها دون اتباع الإجراءات المسطرية لظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري كما تم وعدل، بل للنظم تشريعية خاصة للتحفيظ العقاري اقتضتها الطبيعة الخاصة لبعض العقارات، أو السياسات العمومية المعتمدة بشأن العقار، من خلال النص التشريعي والتطبيق العملي والممارسة الادارية، والتفسير الفقهي، والعمل القضائي لمحكمة النقض وقضاء الموضوع، عبر بسط الاشكالات التي طرحت بشأن هذه الأنظمة العقارية ومساطر تحفيظها، متشبثين بالمبدأ العام الذي حكمنا في دراسة هذا الموضوع وهو الحياد الأكاديمي خدمة لترسيخ ثقافة قانونية هادفة للرفع من منسوب الوعي القانوني في المجال العقاري لدى الممارسين أولا، ولدى عموم القراء ثانيا، لذلك أضع بين يدي القارئ هذا المؤلف ليدلنا فيه على كل عيب أو نقص فنصلحه جميعا بعد إصلاحه في ترسيخ ثقافة قانونية مسؤولة وهادفة، لدى أدعو عموم القراء للاطلاع على هذا الجزء من المؤلف.

300 د. للجزئين