الدكتور محمد خيري
أستاذ التعليم العالي سابقا
كلية الحقوق - جامعة الحسن الثاني -الدار البيضاء
محام بهيئة المحامين بالدار البيضاء

طبعة محينة 2024

العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي

من خلال القانون رقم 14-07 المعدل لظهير التحفيظ العقاري ومرسوم 14 يوليوز 2014 بشأن إجراءات التحفيظ العقاري

DAR AL AFAK
COPY

- السياسة العقارية للدولة في مجال التحفيظ العقاري.
- المساطر الإدارية والقضائية للتحفيظ.
- الأجهزة الإدارية والقضائية المكلفة بقضايا التحفيظ العقاري.
- مسطرة التحفيظ وتأسيس الرسوم العقارية.
- مسطرة التعرض على التحفيظ إداريا وقضائيا.
- تقييد الحقوق العينية الأصلية والتبعية.
- التقييدات الاحتياطية.
- قرارات المحافظين ومسؤولياتهم أمام المحاكم.
- صندوق تأمين مسؤولية المحافظين.

الفهرس

تقديم 3
مقدمة 7
- موضوع الدراسة وأهميته 15
- منهجية البحث وخطة الدراسة 16
ملحق تفضيلي: المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية 21
أولا: الرسالة الملكية 23
ثانيا: مستنتجات أشغال المناظرة 29
ثالثا: اللجنة الوزارية الدائمة للسياسة العقارية 32

مدخل تمهيدي
تطور أنظمة التسجيل العقاري

تمهيد وتقسيم 37
الفصل الأول: تطور أنظمة التسجيل العقاري 39
الفرع الأول: النظام العقاري لدى الرومان 40
الفرع الثاني: النظام العقاري في الإسلام 42
الفصل الثاني: نظام التسجيل العيني 50
الفرع الأول: مبادئ نظام التسجيل العيني 52
الفرع الثاني: الجوانب التنظيمية لنظام التسجيل العيني 59
الفصل الثالث: نظام التسجيل الشخصي 61
الفصل الرابع: مقارنة بين نظام التسجيل العيني بالمغرب ونظام التسجيل الشخصي بفرنسا 65

القسم الأول:
التحفيظ العقاري

تمهيد وتقسيم 75

DAR AL AFAK
COPY

الباب الأول:
الإطار القانوني للعقارات المحفظة

الفصل الأول: تطبيق نظام التحفيظ العقاري بالمغرب 81

الفرع الأول: الأنظمة العقارية الخاصة 85

الفرع الثاني: الإطار القانوني لنظام التحفيظ العقاري 111

الفرع الثالث: نطاق تطبيق نظام التحفيظ العقاري 117

الفصل الثاني: الهيئات التي تشرف على تطبيق نظام التحفيظ العقاري 121

الفرع الأول: الهيئات الإدارية المكلفة بتطبيق نظام التحفيظ العقاري 122

الفرع الثاني: الهيئات القضائية المكلفة بالفصل في النزاعات المتعلقة بالتحفيظ العقاري 134

الباب الثاني:
المرحلة الإدارية للتحفيظ

الفصل الأول: بين الإجبارية والاختيار في التحفيظ 141

الفرع الأول: التحفيظ عمل اختياري في الأصل 142

- مبدأ الاختيار في التحفيظ 142

- حالات التحفيظ الإجباري 146

الفرع الثاني: التحفيظ الفردي والتحفيظ الجماعي 151

- التحفيظ الجماعي للأملاك المتجاورة 151

- التحفيظ الجماعي للأملاك القروية 153

- التحفيظ الإجباري 156

الفصل الثاني: مساطر التحفيظ العقاري 158

الفرع الأول: طلب التحفيظ 163

الفرع الثاني: شكليات طلب التحفيظ 165

الفرع الثالث: الإشهار أثناء مسطرة التحفيظ 178

الفرع الرابع: عمليات التحديد 188

DAR AL AFAK COPY

الفصل الثالث: النتائج التي تترتب على مطلب التحفيظ 206
الفرع الأول: قرارات المحافظ بشأن مطلب التحفيظ 208
1- قرار تأسيس الرسم العقاري 208
2- قرار رفض أو إلغاء طلب التحفيظ مع التعليل 214
الفرع الثاني: إمكانية التعرض على مطلب التحفيظ 217

الباب الثالث:
التعرضات خلال المرحلة الإدارية

الفصل الأول: مسطرة التعرض 221
الفرع الأول: لمن يثبت حق التعرض؟ 222
الفرع الثاني: في مواجهة من يمارس التعرض 224
الفرع الثالث: شكل التعرض ومؤيداته وصوره 227
الفرع الرابع: الجهة التي يقدم إليها التعرض 234
الفرع الخامس: آجال التعرضات 236
الفرع السادس: الرسوم القضائية للتعرض 241
الفصل الثاني: قرارات المحافظ بشأن التعرضات 244
الفرع الأول: قرارات قبول التعرض 245
الفرع الثاني: قرارات رفض أو إلغاء التعرض 252
الفرع الثالث: إمكانية المصالحة بين الأطراف 261

الباب الرابع:
التعرضات خلال المرحلة القضائية

الفصل الأول: قواعد البث في التعرض وخصوصيات قضايا التحفيظ 265
الفصل الثاني: التعرض على التحفيظ في المرحلة الابتدائية 280
الفرع الأول: دور القاضي المقرر في تحضير القضية 282
الفرع الثاني: الجلسة وإصدار الحكم 306

DAR AL AFAK
COPY

الفصل الثالث: التعرضات على التحفيظ في المرحلة الاستئنافية 316
الفرع الأول: قواعد استئناف قضايا التعرض على التحفيظ العقاري 317
الفرع الثاني: تحضير القضية من طرف المستشار المقرر 329
الفرع الثالث: الجلسة وإصدار الحكم 336
الفصل الرابع: التعرض على التحفيظ أمام محكمة النقض 339
الفصل الخامس: تنفيذ الأحكام الصادرة بشأن التعرضات 358
أولا: تنفيذ الحكم من طرف المحافظ 359
ثانيا: عدم تسليم وثيقة تنفيذية للأطراف 361
ثالثا: إلغاء الإجراءات السابقة 364
رابعا: انتهاء اختصاص محكمة التحفيظ 365
خامسا: تطبيق مقتضيات الفصل 37 تحفيظ عقاري 366
الفصل السادس: التعسف في استعمال حق التعرض 369

القسم الثاني:
تقييد الحقوق العينية العقارية

تمهيد وتقسيم 377

الباب الأول:
تقييد الحقوق العينية

الفصل الأول: مسطرة تقييد الحقوق العينية 381
الفرع الأول: شروط تقييد الحقوق العينية 383
الفرع الثاني: آجال تقييد الحقوق بالمحافظة العقارية 419
الفرع الثالث: دور المحافظ أثناء التقييد 428
المبحث الأول: مباشرة التقييد 430
المبحث الثاني: رفض التقييد 435
المبحث الثالث: إشكالية تحيين الرسوم العقارية 438

DAR AL AFAK

الفصل الثاني: الحقوق الخاضعة للتقييد 440
الفرع الأول: التقييدات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية 444
المطلب الأول: الوقائع المادية 444
المطلب الثاني: الاتفاقات التعاقدية 448
المطلب الثالث: الأحكام ومحاضر الحجز العقاري 451
المطلب الرابع: تقييد التركات والوصايا 461
المطلب الخامس: القرارات الإدارية المتعلقة بنزع الملكية 469
الفرع الثاني: التقييدات المتعلقة ببعض الحقوق الشخصية 474
الفرع الثالث: التقييدات المتعلقة ببعض الحقوق العرفية 477
الفرع الرابع: التقييدات المتعلقة بالضمانات العينية العقارية 480
الفرع الخامس: حقوق مستثناة من التقييد 456
الفصل الثالث: التقييد الاحتياطي 495
الفرع الأول: الحالات التي تسمح بإجراء التقييد الاحتياطي 498
المبحث الأول: التقييد الاحتياطي بناء على سند صحيح يثبت حقا على العقار 500
المبحث الثاني: التقييد الاحتياطي بناء على أمر من رئيس المحكمة 504
المبحث الثالث: التقييد الاحتياطي بناء على مقال مرفوع إلى القضاء 508
المبحث الرابع: حالات خاصة للتقييد الاحتياطي 516
الفرع الثاني: إلغاء التقييد الاحتياطي أو التشطيب عليه 529
الفرع الثالث: الحجز التحفظي كوسيلة للتقييد الاحتياطي 532
الفرع الرابع: جزاء التقييد الاحتياطي التعسفي 535

الباب الثاني:
الآثار التي تترتب عن التقييد

تمهيد وتقسيم 536
الفصل الأول: الأثر المنشئ للتقييد 537
الفرع الأول: آثار البيع العقاري قبل التقييد 541
الفرع الثاني: آثار بيع العقار بعد التقييد 553

DAR AL AFAK

الفرع الثالث: أثر التقييد القاضي بنقل الحق إلى الغير 555
الفرع الرابع: استثناءات لمبدأ الأثر المنشئ للتقييد 558
الفصل الثاني: حجية الحقوق المقيدة 568
الفرع الأول: حجية التقييدات في مواجهة المتعاقدين 572
الفرع الثاني: حجية التقييدات في مواجهة الغير 575
الفرع الثالث: حجية التقييدات في مواجهة حسن النية 581
الفرع الرابع: حجية التقييدات في مواجهة سيئ النية 584
الفرع الخامس: حجية التقييدات لممارسة حق الشفعة 588
الفرع السادس: حجية البيانات المضمنة بالرسم العقاري 602
الفصل الثالث: طرق وآثار انقضاء الحقوق المقيدة 614
الفرع الأول: مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المقيدة 616
الفرع الثاني: الآثار المترتبة على تشطيب بعض الحقوق 621
الفرع الثالث: الآثار المترتبة على إغفال تقييد بعض البيانات 635
الفرع الرابع: الطعن في قرارات المحافظ العقاري 641
الفرع الخامس: مسؤولية المحافظين العقاريين وصندوق التأمين 651
الخاتمة 665
أولا: استنتاجات القسم الأول 667
ثانيا: استنتاجات القسم الثاني 669
الملاحق 675
ملحق رقم 1: القانون المحدث للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية 677
ملحق رقم 2: مرسوم إجراءات التحفيظ العقاري 683
المصادر والمراجع بالعربية 691
المراجع والأبحاث بالفرنسية 695
مجلات ووثائق بالفرنسية 696
الفهرس 697

DAR AL AFAK

DAR AL AFAK
COPY

توزيع



160 د.