الدكتور محمد محروك
أستاذ التعليم العالي
بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
جامعة القاضي عياض - مراكش
رئيس شعبة القانون الخاص

نظام التحفيظ العقاري بالمغرب في ضوء آخر المستجدات

- أسس و مبادئ نظام التحفيظ
- مسطرة التحفيظ أثناء المرحلة الإدارية
- مسطرة التعرضات و دور القضاء فيها
- مسؤولية المحافظ العقاري و الطعن في قراراته
- إجراءات تقييد و إشهار الحقوق
- الآثار المترتبة عن التقييد
- مسطرة التشطيب

الطبعة الثالثة
طبعة مزيدة ومنقحة
2024

DAR AL AFAK

الفهرس

توطئة 5

الباب الأول : مسطرة التحفيظ العقاري. 13

الفصل الأول: المرحلة الإدارية للتحفيظ العقاري 17

المبحث الأول: تقديم مطلب التحفيظ وإشهاره 17

المطلب الأول: تقديم مطلب التحفيظ وسلطة المحافظ على الأملاك العقارية بشأنه 17

الفقرة الأولى: تقديم مطلب التحفيظ وشكلياته 17

الفقرة الثانية: دور المحافظ العقاري بشأن مطلب التحفيظ 25

المطلب الثاني:إشهار مطلب التحفيظ وعملية التحديد 28

الفقرة الأولى: إشهار مطلب التحفيظ 28

الفقرة الثانية: عملية التحديد 31

المبحث الثاني: آثار تقديم مطلب التحفيظ وقرارات المحافظ العقاري بشأنه ... 33

المطلب الأول: آثار تقديم مطلب التحفيظ 34

الفقرة الأولى: الوضعية القانونية للعقار في طور التحفيظ 34

الفقرة الثانية: مسطرة التعرض خلال المرحلة الإدارية 44

الفقرة الثالثة: شروط قبول التعرض الاستثنائي 49

الفقرة الرابعة: التعرض الاستثنائي في ضوء المساطر الخاصة 61

الفقرة الخامسة: قرارات المحافظ بشأن التعرض الاستثنائي في ضوء الفصل 29 64

المطلب الثاني: قرارات المحافظ على الأملاك العقارية بشأن مطلب التحفيظ.. 73

الفقرة الأولى: قرار المحافظ العقاري برفض أو إلغاء مطلب التحفيظ 73

الفقرة الثانية: قرار التحفيظ ونتائجه 76

الفصل الثاني : آثار التحفيظ العقاري 80

المبحث الأول: تأسيس الرسم العقاري والاستثناءات الواردة على مبدأ التطهير... 80

المطلب الأول: تأسيس رسم عقاري نهائي غير قابل للطعن 80

DAR AL AFAK
Tel : +212522 83 33 99
whatsapp : +212600 05 22 06
COPY

الفقرة الأولى: قرار المحافظ على الأملاك العقارية بتحفيظ العقار 81
الفقرة الثانية: طبيعة قرار التحفيظ 83
المطلب الثاني: تطهير العقار من الحقوق غير المدلى بها أثناء مسطرة التحفيظ 85
الفقرة الأولى: مفهوم قاعدة التطهير وطبيعتها 85
الفقرة الثانية: نطاق قاعدة التطهير 88
المطلب الثالث: الأملاك والحقوق المستثناة من قاعدة التطهير 94
الفقرة الأولى: الأملاك العامة 94
الفقرة الثانية: العقارات المحبسة تحبيسا عموميا 85
الفقرة الثالثة: الحقوق المكتسبة على المياه العمومية 96
الفقرة الرابعة: الحقوق المنجمية 97
الفقرة الخامسة: أراضي الجموع 97
الفقرة السادسة: الملك الغابوي 98
المطلب الرابع: الرسوم العقارية وأنواعها 98
الفقرة الأولى: إنشاء الرسم العقاري 99
الفقرة الثانية: الرسوم العقارية الخاصة والمستقلة 101
الفقرة الثالثة: تسليم بدائل النسخ الضائعة أو المتلاشية 103
المبحث الثاني: مصير الحقوق المتضررة من قرار التحفيظ 104
المطلب الأول: مقاضاة المستفيد من التحفيظ العقاري 105
الفقرة الأولى: إقامة دعوى التعويض بالاستناد إلى القواعد العامة 105
الفقرة الثانية: مقاضاة المستفيد من التحفيظ وفقا للفصل64 من ظهير التحفيظ العقاري 109
المطلب الثاني: مقاضاة الدولة أو المحافظ على الأملاك العقارية 113
الفقرة الأولى: مسؤولية الدولة عن الأخطاء المصلحية لموظفيها 113
الفقرة الثانية: المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري 116
المبحث الثالث: المرحلة القضائية للتحفيظ العقاري وخصوصياتها 116
المطلب الأول: خصوصيات التقاضي أمام المحاكم الابتدائية 117
الفقرة الأولى: المسطرة أمام المحاكم الابتدائية وتحقيق الدعوى وقواعد الحكم 117

Tel : +212522 83 33 99
whatsapp : +212600 05 22 06
DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الثانية: نطاق اختصاص قضاء التحفيظ وقواعد الإثبات 130
المطلب الثاني: خصوصيات الطعن في قضايا التحفيظ العقاري 135
الفقرة الأولى: الطعن بالاستئناف في قضايا التحفيظ العقاري 135
الفقرة الثانية: الطعن بالنقض في قضايا التحفيظ العقاري 147
الفقرة الثالثة: مدى قابلية نزاعات التحفيظ العقاري للطعن بالتعرض 151
الفقرة الرابعة: الطعن بالتماس إعادة النظر في القضايا العقارية 153
الفقرة الخامسة: الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة 159
المبحث الرابع: تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية والصعوبات المثارة بشأنها 162
المطلب الأول: الطابع الاختياري للمداولة وعدم إلزامية تسليم النسخة التنفيذية 162
الفقرة الأولى: الطابع الاختياري للمداولة في قضايا التحفيظ العقاري 162
الفقرة الثانية: عدم إلزامية تسليم النسخة التنفيذية للحكم 164
المطلب الثاني: خصوصيات وإجراءات تنفيذ الأحكام في المادة العقارية 165
الفقرة الأولى: الجهة المخول لها تنفيذ الأحكام القضائية والشروط المتطلبة لذلك 165
الفقرة الثانية: إجراءات تنفيذ الأحكام في المادة العقارية 166
المطلب الثالث: صعوبات تنفيذ الأحكام في المادة العقارية 171
الفقرة الأولى: صعوبات تنفيذ الأحكام المتعلقة بالتعرضات 171
الفقرة الثانية: إثارة صعوبة التنفيذ ومسؤولية المحافظ العقاري 174
المبحث الأول: قرارات المحافظ العقاري القابلة للطعن 176
المطلب الأول: قرارات المحافظ القابلة للطعن أمام القضاء العادي 176
الفقرة الأولى: الطعن في قرارات المحافظ الصادرة أثناء جريان مسطرة التحفيظ 177
الفقرة الثانية: الطعن في قرارات المحافظ الصادرة بعد تأسيس الرسم العقاري 182
المطلب الثاني: قرارات المحافظ القابلة للطعن أمام القضاء الإداري 188
الفقرة الأولى: قرارات رفض التعرض أو قبولها 189

DAR AL AFAK
COPY
Tel : +212522 83 33 99
whatsapp : +212600 05 22 06

الفقرة الثانية: قرار رفض إرجاع نظير الرسم العقاري ورفض تغيير إسم العقار 191
الفقرة الثالثة: رفض تنفيذ الأحكام وإحالة ملف التحفيظ على المحكمة 192
الفقرة الرابعة: مدى قابلية قرار التحفيظ وتأسيس الرسم العقاري للطعن 194
الفقرة الخامسة: الطعن في قرار التحديد 195
المبحث الثاني: مسطرة الطعن في قرارات المحافظ العقاري 196
المطلب الأول: مسطرة الطعن امام القضاء العادي 196
الفقرة الأولى: الطعن الإداري والقضائي خلال المرحلة الابتدائية 197
الفقرة الثانية: المسطرة خلال مرحلة الاستئناف 199
الفقرة الثالثة: المسطرة أمام محكمة النقض 200
المطلب الثاني: مسطرة الطعن في قرارات المحافظ أمام القضاء الإداري وآثارها 204
الفقرة الأولى: المسطرة المتبعة أمام القضاء الإداري 204
الفقرة الثانية: الآثار المترتبة عن الطعن في قرارات المحافظ 206
الباب الثاني: مسطرة التقييد بالرسم العقاري 209
الفصل الأول: الحقوق والعمليات القابلة للتقييد بالرسوم العقارية 213
المبحث الأول: الحقوق والعمليات القابلة للتقييد بالرسم العقاري وآجالها 214
المطلب الأول: الحقوق الخاضعة للتقييد بالرسوم العقارية 215
الفقرة الأولى: جميع الوقائع المادية المتعلقة بالرسم العقاري 215
الفقرة الثانية: تقييد الاتفاقات التعاقدية والأحكام القضائية 217
الفقرة الثالثة: المحاضر والأوامر بالحجز العقاري 218
الفقرة الرابعة: الحقوق العينية العقارية المترتبة عن التركات والوصايا 220
الفقرة الخامسة: تقييد بعض الحقوق الشخصية 222
الفقرة السادسة: تقييد الحقوق العرفية 223
الفقرة السابعة: تقييد الضمانات العينية 224
الفقرة الثامنة: تقييد بعض الحقوق العينية المنصوص عليها في قوانين خاصة 225
المطلب الثاني: آثار التقييد بالرسوم العقارية 227

DAR AL AFAK
COPY
Tel : +212522 83 33 99
whatsapp : +212600 05 22 06

الفقرة الأولى: دور الأثر الإنشائي للتقييدات في حفظ الحقوق وحجيته بين الأطراف 227
الفقرة الثانية: الإستثناءات الواردة على مبدأ الأثر المنشئ للحق العيني 231
المطلب الثالث: شروط وحجية الحقوق العينية بالرسم العقاري 248
الفقرة الأولى: البيانات المتعلقة بالشخص طالب التقييد 249
الفقرة الثانية: البيانات المتعلقة بالعقار موضوع التقييد 251
المطلب الرابع: البيانات المثبتة للحق في التقييد وإجراءاته 253
الفقرة الأولى: البيانات المثبتة للحق في التقييد 253
الفقرة الثانية: إجراءات التقييد بالرسم العقاري 256
المبحث الثاني: آجال تقييد الحقوق ودور المحافظ العقاري بشأنها 259
المطلب الأول: آجال تقييد الحقوق ودواعي عدم احترامها 259
الفقرة الأولى: آجال تقييد الحق العيني وعدم سقوطه بالتقادم 259
الفقرة الثاني: أسباب عدم احترام آجال تقييد الحقوق 263
المطلب الثاني: الدور الرقابي للمحافظ العقاري أثناء التقييد 265
الفقرة الأولى: الإجراءات المتطلبة من قبل المحافظ لمباشرة التقييد 266
الفقرة الثانية: رفض التقييد 270
الفصل الثاني: النظام القانوني للتقييد الإحتياطي 272
المبحث الأول: ماهية التقييد الإحتياطي 272
المطلب الأول: مفهوم التقييد الإحتياطي 272
الفقرة الأولى: تعريف التقييد الإحتياطي ونطاقها 272
الفقرة الثانية: خصائص التقييد الإحتياطي وتمييزه عن بعض المؤسسات 277
المطلب الثاني: حالات التقييد الإحتياطي وتزاحم التقييدات 281
الفقرة الأولى: حالات التقييد الإحتياطي في ضوء النصوص العامة 282
الفقرة الثانية: حالات التقييد الإحتياطي في ضوء بعض النصوص الخاصة 293
الفقرة الثالثة: تزاحم التقييدات 298
المبحث الثاني: آثار التقييد الإحتياطي وإنقضاؤه 304
المطلب الأول: آثار التقييد الإحتياطي 304

DAR AL AFAK
Tel : +212522 83 33 99
whatsapp : +212600 05 22 06

الفقرة الأولى: آثار التقييد الإحتياطي من حيث الزمان والحقوق..... 305
الفقرة الثانية: آثار التقييد الإحتياطي على الأشخاص..... 308
المطلب الثاني: انقضاء التقييد الإحتياطي..... 310
الفقرة الأولى: انقضاؤه بالتشطيب التلقائي..... 310
الفقرة الثانية: انقضاؤه بالتشطيب القضائي..... 312
الفقرة الثالثة: القرارات الإيجابية المتعلقة بالتشطيب..... 318
الفصل الثالث: تقييد الأحكام القضائية من طرف المحافظ العقاري..... 329
المبحث الأول: دور المحافظ العقاري في مراقبة الأحكام القضائية..... 329
المطلب الأول: مراقبة المحافظ للأحكام القضائية..... 329
الفقرة الأولى: مراقبة المحافظ للأحكام القضائية من حيث الشكل..... 330
الفقرة الثانية: مراقبة المحافظ للأحكام القضائية من حيث الجوهر..... 331
المطلب الثاني: موقف المحافظ العقاري من الأوامر الاستعجالية..... 332
الفقرة الأولى: الإتجاه الرافض لإضفاء القوة التنفيذية على الأوامر الاستعجالية..... 333
الفقرة الثانية: الإتجاه المؤيد لإضفاء القوة التنفيذية على الأوامر الاستعجالية..... 334
المبحث الثاني: صعوبات تقييد الأحكام القضائية..... 336
المطلب الأول: الصعوبات المادية..... 336
الفقرة الأولى: الصعوبات المتعلقة بسند التقييد..... 336
الفقرة الثانية: الصعوبات المتعلقة بالرخص والشهادات الإدارية..... 339
المطلب الثاني: الصعوبات القانونية..... 342
الفقرة الأولى: الصعوبات المتعلقة بالأملاك غير القابلة للتصرف..... 342
الفقرة الثانية: الصعوبات المتعلقة بالأموال العقارية غير القابلة للتصرف..... 346
الفصل الرابع: التشطيب على التقييدات من الرسوم العقارية..... 348
المبحث الأول: ماهية التشطيب..... 348
المطلب الأول: مفهوم التشطيب وتمييزه عن الإلغاء والتصحيح..... 348
الفقرة الأولى: تعريف التشطيب..... 348
الفقرة الثانية: تمييز التشطيب عن الإلغاء والتصحيح..... 349

DAR AL AFAK
Tel : +212522 83 33 99
whatsapp : +212600 05 22 06
COPY

المطلب الثاني: أنواع التشطيب ومبرراته..... 353
الفقرة الأولى: التشطيب الاتفاقي..... 353
الفقرة الثانية: التشطيب التلقائي..... 356
الفقرة الثالثة: التشطيب القضائي..... 360
المبحث الثاني: مسطرة التشطيب والطعن في قرارات المحافظ بخصوصه..... 363
المطلب الأول: شروط التشطيب..... 363
الفقرة الأولى: من حيث الأشخاص المخول لهم تقديم طلب التشطيب..... 364
الفقرة الثانية: من حيث بيانات طلب التشطيب..... 365
المطلب الثاني: دور المحافظ بخصوص طلب التشطيب والطعن في قراره برفضه..... 366
الفقرة الأولى: دور المحافظ إبطاء طلب التشطيب..... 366
الفقرة الثانية: الطعن في قرار المحافظ الرافض للتشطيب..... 369
الفقرة الثالثة: محدودية الرقابة القضائية على قرارات المحافظ بشأن التقييد والتشطيب..... 371
الفصل الخامس: مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية..... 376
المبحث الأول: الأحكام العامة للمسؤولية المدنية للمحافظ على الأملاك العقارية..... 376
المطلب الأول: طبيعة المسؤولية وأساسها القانوني..... 376
الفقرة الأولى: طبيعة المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري..... 377
الفقرة الثانية: أساس مسؤولية المدنية للمحافظ العقاري..... 377
المطلب الثاني: شروط تحقق المسؤولية..... 378
الفقرة الأولى: الخطأ..... 378
الفقرة الثانية: الضرر والعلاقة السببية..... 391
المطلب الثالث: المسؤولية التأديبية والمحاسبية والجنائية للمحافظ العقاري... 392
الفقرة الأولى: المسؤولية التأديبية والجنائية للمحافظ على الأملاك العقارية..... 392
الفقرة الثانية: المسؤولية المحاسبية للمحافظ على الأملاك العقارية..... 398
المبحث الثاني: آثار المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري ووسائل دفعها..... 400

DAR AL AFAK
COPY
Tel : +212522 83 33 99
whatsapp : +212600 05 22 06

المطلب الأول: وسائل دفع المسؤولية المدنية للمحافظ على الأملاك العقارية.... 402
الفقرة الأولى: خطأ المضرور وخطأ الغير..... 402
الفقرة الثانية: الاشتراك في الخطأ والقوة القاهرة والخطأ الفجائي..... 403
المطلب الثاني: آثار المسؤولية المدنية للمحافظ على الأملاك العقارية..... 404
الفقرة الأولى: دعوى التعويض عن المسؤولية المرفقية..... 404
الفقرة الثانية: دعوى التعويض في إطار المسؤولية الشخصية..... 410
الفهرس..... 417

DAR AL AFAK
COPY
Tel : +212522 83 33 99
whatsapp : +212600 05 22 06



- أستاذ بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمراكش
- رئيس شعبة القانون الخاص
- نائب مدير مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية
- منسق ماستر الدراسات القانونية المدنية والتحولات الاقتصادية
- رئيس تحرير مجلة الأملاك
- منسق مجموعة البحث في الدراسات القانونية المدنية
- عضو مجلس المؤسسة
- منسق الإجازة الأساسية مسلك الدراسات المدنية والتحولات الاقتصادية

د. محمد معروك

إصدارات المؤلف :



DAR AL AFAK