الدكتور سليمان أدخول
دكتوراه في الحقوق، تخصص: القانون الخاص
رئيس الهيئة الوطنية للعدول بالمغرب
وأستاذ زائر بكلية الحقوق بتطوان



الضبط القانوني لأصل التملك في مجال العقار غير المحفظ المجرد

طبعة يناير 2025

DAR AL AFAK
COPY

الفهـرس

مقدمة 1
الفصل الأول: الأحكام الخاصة برسم إثبات الملكية في مجال العقارات غير المحفظة المجردة عن أصول التملك 5
المبحث الأول: الشروط الموضوعية المتطلبة في تأسيس رسم إثبات الملكية 7
المطلب الأول: الشروط الموضوعية الخاصة بالراغب في تأسيس رسم إثبات الملكية 7
الفقرة الأولى: أن يكون الحائز متمتعا بالجنسية المغربية 7
الفقرة الثانية: أن يكون الحائز الراغب في تأسيس الملكية واضعا يده على الملك 10
الفقرة الثالثة: أن يتصرف الراغب في تأسيس الملكية في الملك تصرف المالك في ملكه 12
الفقرة الرابعة: أن ينسب الراغب في تأسيس الملكية الملك لنفسه، والناس ينسبونه إليه كذلك 14
الفقرة الخامسة: ألا ينازع الراغب في تأسيس الملكية منازع في الملك 16
الفقرة السادسة: أن تستمر حيازة الراغب في تأسيس الملكية طول المدة المقررة في القانون 20
أولا: مدة عشر سنوات : 20
ثانيا: مدة أربعين سنة : 20
الفقرة السابعة: شرط عدم العلم بالتفويت بالنسبة للحائز الميت 24
المطلب الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة بالعقار المرغوب في إثبات ملكيته بالحيازة 28
الفقرة الأولى: العقارات القابلة للاكتساب بالحيازة 28
أولا: أن يكون الحائز القانوني واضعا يده على عقار غير محفظ: 28
ثانيا: أن يكون الحائز القانوني واضعا يده على عقار في طور التحفيظ 31
ثالثا: أن يكون الحائز القانوني واضعا يده على عقار خليفي 33
الفقرة الثانية: العقارات غير القابلة للاكتساب بالحيازة 37
أولا: ألا يكون الحائز واضعا يده على عقار يكتسي صبغة أملاك الدولة العامة والخاصة.. 37
ثانيا: ألا يكون الحائز واضعا يده على عقار يكتسي الصبغة الحبسية 39
ثالثا: ألا يكون الحائز واضعا يده على عقار يكتسي صبغة أملاك الجماعات السلالية 42
رابعا: ألا يكون الحائز واضعا يده على عقار يكتسي صبغة أملاك الجماعات الترابية 44
خامسا: ألا يكون الحائز واضعا يده على عقار محفظ 46

DAR AL AFAK
COPY

سادسا: ألا يكون الحائز واضعا يده على ملك منصوص عليه صراحة في القانون 50
المبحث الثاني: الشروط الشكلية المتطلبة في تأسيس رسم إثبات الملكية 60
المطلب الأول: الشهادة الإدارية الخاصة بتأسيس رسم إثبات الملكية 60
الفقرة الأولى: تنظيم الشهادة الإدارية في إطار النص القديم 61
أولا: إشكالية تقنين الشهادة الإدارية في إطار مقتضيات النص القديم 61
ثانيا: مسطرة تسليم الشهادة الإدارية في إطار مقتضيات النص القديم 64
ثالثا: بعض الإشكالات المرتبطة بالشهادة الإدارية في إطار المسطرة القديمة: 68
الفقرة الثانية: تنظيم الشهادة الإدارية في إطار النص الجديد 73
أولا: إشكالية تقنين الشهادة الإدارية في إطار مقتضيات النص الجديد 74
ثانيا: مسطرة تسليم الشهادة الإدارية في إطار مقتضيات النص الجديد 78
ثالثا: إشكالات الشهادة الإدارية الخاصة بالعقار غير المحفظ في إطار النص الجديد 82
المطلب الثاني: شكل الشهادة والكتابة التوثيقية المتطلبة في توثيق رسم الملكية 89
الفقرة الأولى: شكل الشهادة المتطلبة في توثيق رسم إثبات الملكية 89
أولا: شكل الشهادة العلمية المتطلبة في تأسيس الملكية 89
ثانيا: شكل الشهادة اللفيفية المتطلبة في تأسيس الملكية 93
ثالثا: شكل الشهادة المثلية المتطلبة في تأسيس الملكية 98
الفقرة الثانية: شكل الكتابة التوثيقية المتطلبة في توثيق رسوم الملكية والجهة المختصة بذلك 101
أولا: شكلية الكتابة المتطلبة في تحرير رسوم إثبات الملكية 101
ثانيا: الجهة المختصة بتوثيق رسوم الملكية للعقارات غير المحفظة المجردة عن وثائق الإثبات 104
الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن رسم إثبات الملكية في مجال العقارات غير المحفظة 117
المبحث الأول: أثر رسم إثبات الملكية على حق الاستفادة من سلطات الحق العيني والتحفيظ العقاري 119
المطلب الأول: أثر رسم إثبات الملكية على حق التمتع بسلطات الحق العيني المتعلق بالملكية العقارية 119
الفقرة الأولى: حق التصرف العقاري 119
أولا: أثر رسم إثبات الملكية على حق إبرام التصرفات القانونية 120
ثانيا: أثر رسم إثبات الملكية على حق التصرف المادي 126

الفقرة الثانية: حقا الاستعمال والاستغلال العقاري 131
أولا: أثر رسم إثبات الملكية على حق الاستعمال العقاري 131
أولا: على الملكية العقارية،..." 133
ثانيا: أثر رسم إثبات الملكية على حق الاستغلال العقاري 138
المطلب الثاني: أثر رسم إثبات الملكية على تحريك عملية التحفيظ العقاري 141
الفقرة الأولى: أثر رسم إثبات الملكية في تحريك مسطرة التحفيظ العقاري 142
أولا: نطاق تقديم طلبات التحفيظ العقاري من حيث الأشخاص 142
ثانيا: نطاق تقديم طلبات التحفيظ العقاري من حيث البيانات 153
الفقرة الثانية: أثر رسم إثبات الملكية في تحريك مسطرة التعرضات 158
أولا: أثر رسم إثبات الملكية على المسطرة الإدارية للتعرضات 158
ثانيا: أثر رسم إثبات الملكية على المسطرة القضائية للتعرضات 163
المبحث الثاني: أثر رسم إثبات الملكية على التنمية والأمن العقاري 172
المطلب الأول: أثر رسم إثبات الملكية على التنمية في صورها المختلفة 173
الفقرة الأولى: أثر رسم إثبات الملكية على التنمية الاقتصادية والاجتماعية 173
أولا: أثر رسم إثبات الملكية على التنمية الاقتصادية 173
ثانيا: أثر رسم إثبات الملكية على التنمية الاجتماعية 179
الفقرة الثانية: أثر رسم إثبات الملكية على التنمية العقارية والعمرانية والفلاحية 183
أولا: أثر رسم إثبات الملكية على التنمية العقارية والعمرانية 183
ثانيا: أثر رسم إثبات الملكية على التنمية الفلاحية 189
المطلب الثاني: أثر رسم إثبات الملكية على الأمن العقاري 194
الفقرة الأولى: دور الضمانات القانونية المتعلقة برسم إثبات الملكية في تكريس الأمن العقاري. 194
أولا: الضمانات المتعلقة بالجهة المؤهلة لتحرير رسم إثبات الملكية 195
ثانيا: الضمانات المتعلقة بمضامين وشكليات رسم إثبات الملكية 203
الفقرة الثانية: دور الإشكالات المرتبطة برسم إثبات الملكية في تكريس المنازعات العقارية 211
أولا: إشكالية رجوع شهود اللفيف في الشهادة 211
ثانيا: إشكالية الجهة المختصة في توثيق وتدوين الرجوع في الشهادة 216
ثالثا: إشكالية إثبات الملكية بالسماع الفاشي 218

DAR AL AFAK
COPY

خاتمة **223**
ملاحق **227**
ملاحق تتعلق : بنماذج رسوم إثبات الملكية 229
ملحق يتعلق : بأهم قرارات محكمة النقض 235
ملحق يتعلق : بأهم الدوريات والمناشير ذات الصلة بالتوثيق العدلي 295
لائحة المراجع **349**
الفهرس **365**

DAR AL AFAK
COPY



الدكتور سليمان أدخول

دكتوراه في الحقوق، تخصص: القانون الخاص

رئيس الهيئة الوطنية للعدول بالمغرب

وأستاذ زائر بكلية الحقوق بتطوان

... لا أحد ينكر أهمية توفر المالك على أصل تملك العقار الذي يقع تحت حيازته، بحيث به يثبت حقه العيني العقاري وبواسطته يتمكن من إجراء التصرفات القانونية والمادية على العقار موضوع السند، وبه كذلك يستطيع الذهاب إلى المحافظة العقارية لتحريك مسطرة التحفيظ العقاري بالمغرب.

وهذا الكتاب يعالج إشكالية كبرى يتعلق الأمر أساسا بإشكالية أصل التملك في مجال العقارات غير المحفظة المجردة عن وثائق الإثبات في ضوء الأجوبة المقدمة في هذا الشأن على مستوى الممارسة التوثيقية لدى العدول والتشريع وعمل الإدارة والقضاء بالمغرب.

كما أن هذا الكتاب يعد ثمرة جهد متواصل محركه الأساس الرغبة الأكيدة في الوقوف على الخدمات التوثيقية والإثباتية التي تسديها رسوم إثبات الملكية في ميدان العقارات غير المحفظة المفتقرة إلى أصول التملك، وذلك بالنظر إلى أن هذه الأخيرة تكتسي أهمية خاصة في الميدان السالف الذكر، وتترتب عنها آثارا جمة تنعكس إيجابا على تثبيت وحماية الملكية العقارية وعلى التنمية والأمن القانوني والعقاري والتوثيقي ببلادنا.

المؤلف

مكتبة دار السلام



الثمن 150 درهم



الهاتف - الفاكس : 05 37 72 58 23

Site web : www.darassalam.ma

E-mail : contact@darassalam.ma