

الدكتور سليمان أدخول

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

DAR AL AFAK
COPY

الشرح العملي لمركز الوثائق العدلية في نظام السجلات العقارية

-دراسة تحليلية عملية في ضوء قواعد التوثيق العدلي والتشريع العقاري المغربي-

طبعة 2025

الفهرس

تقديم الطبعة الثالثة 7
تقديم الطبعة الثانية 9
تقديم الطبعة الأولى 11
مقدمة 13
الفصل الأول: الوثائق العدلية وخصوصيتها في نظامي التوثيق والإثبات 25
المبحث الأول: التعريف بالوثائق العدلية وأصنافها وضوابطها 26
المطلب الأول: ماهية الوثائق العدلية وأصنافها 27
الفقرة الأولى: تعريف الوثيقة العدلية 27
أولا: تعريف الوثيقة لغة واصطلاحا 27
ثانيا: تسميات أخرى تطلق على الوثيقة العدلية 30
الفقرة الثانية: أنواع وأصناف الوثائق العدلية 33
أولا: الشهادة الأصلية 33
ثانيا: الشهادة الاسترعائية 35
المطلب الثاني: ضوابط الوثائق العدلية 41
الفقرة الأولى: كيفية صياغة الوثائق العدلية 41
أولا: كتابة الوثيقة بألفاظ واضحة 43
ثانيا: التحفظ والتحرز مما يسهل تزوير الوثيقة بعد تحريرها 44
ثالثا: صياغة الوثيقة بطريقة متفق عليها بين الفقهاء 45
الفقرة الثانية: بيانات الوثائق العدلية 46
أولا: بيان الحمدلة والبسملة 47
ثانيا: بيان إسمي العدلين ودائرة تعيينهما ومكان وتاريخ تلقي الشهادة 47

ثالثا: بيان مراجع مذكرة الحفظ واسم العدل الماسك لها.....54
رابعا: بيان موضوع الشهادة والشيء المشهود فيه.....54
خامسا: بيان هوية المتعاقدين والتعريف بهم.....55
سادسا: مراجع التضمين بسجلات المحكمة ومراجع التسجيل لدى إدارة التسجيل والتمبر.....60
سابعا: بيان مستندات الوثائق العدلية.....61
ثامنا: بيان شهادة العدلين.....62
تاسعا: الاعتذار عما يقع في الوثائق العدلية.....63
عاشرا: الختم والتوقيع في الوثائق العدلية.....64
حادي عشر: خطاب القاضي المكلف بالتوثيق على الوثائق العدلية.....65
المبحث الثاني: مسطرة إنجاز الوثائق العدلية وخصوصيتها في نظامي التوثيق والإثبات.....77
المطلب الأول: مسطرة إنجاز الوثائق العدلية.....78
الفقرة الأولى: تلقي الشهادة وحفظها بمذكرة الحفظ.....78
أولا: تلقي الشهادة.....78
ثانيا: كيفية حفظ الشهادات العدلية بمذكرة الحفظ.....82
الفقرة الثانية: تحرير الشهادات العدلية.....86
أولا: ماهية تحرير الشهادات العدلية.....86
ثانيا : شكليات تحرير الوثائق العدلية.....87
الفقرة الثالثة: تسجيل الوثائق العدلية المحررة لدى إدارة التسجيل والتمبر.....89
الفقرة الرابعة: تقديم الوثائق العدلية المكتوبة إلى القاضي المكلف بالتوثيق.....92
الفقرة الخامسة: تضمين الوثائق العدلية في سجلات المحكمة.....94

الفقرة السادسة: خطاب القاضي المكلف بالتوثيق على الوثائق العدلية 98
المطلب الثاني: خصوصية الوثائق العدلية في نظامي التوثيق والإثبات ..104
الفقرة الأولى: المجالات الخاصة باعتماد الوثائق العدلية في التوثيق والإثبات ..104
أولا: إثبات الملكية عن طريق الحيازة 105
ثانيا: إثبات الموت وعدة الورثة 113
الفقرة الثانية: المجالات المشتركة للوثائق العدلية مع غيرها من المحررات في الإثبات والتوثيق 120
أولا: الوثائق العدلية في مجال التبرعات 120
ثانيا: الوثائق العدلية في مجال المعاوضات 126
ثالثا: الوثائق العدلية في المجال الأسري 130
الفصل الثاني: الوثائق العدلية ودورها في نظام السجلات العقارية 135
المبحث الأول: الوثائق العدلية كوسائل إثبات قبل تأسيس الرسم العقاري....136
المطلب الأول: الوثائق العدلية في خدمة إجراءات المسطرة الإدارية للتحفيظ ..137
الفقرة الأولى: تقديم مطلب التحفيظ وإشهار الحقوق 138
أولا: تقديم مطلب التحفيظ والوثائق المؤيدة له 138
ثانيا: إشهار الحقوق المتولدة أثناء مسطرة التحفيظ 144
الفقرة الثانية : إثبات التعرض تدعيما وتنازلا واعترافا 150
أولا: الوثائق العدلية وتدعيم التعرض 151
النوع الأول: ما يتعلق بالعقار موضوع التعرض 151
النوع الثاني: ما يتعلق بصفة المتعرض 152
ثانيا: الوثائق العدلية والتنازل عن التعرض 154
ثالثا: الوثائق العدلية والاعتراف بالتعرض 158

DAR AL AFAK

المطلب الثاني: الوثائق العدلية في خدمة إجراءات المسطرة القضائية للتحفيظ ...158
الفقرة الأولى: على مستوى محاكم الدرجة الأولى 159
أولا: المستندات المؤيدة لدعوى التعرض أمام المحكمة الابتدائية 160
ثانيا: تطبيق الوثائق المدلى بها على العقار موضوع النزاع 166
ثالثا: الترجيح بين حجج طالب التحفيظ وحجج المتعرض.....169
الفقرة الثانية: على مستوى محاكم الدرجة الثانية.....176
أولا: المستندات المؤيدة للاستئناف ووسائل دفاع المستأنف 176
ثانيا: تطبيق الوثائق المدلى بها على العقار موضوع النزاع.....179
ثالثا: الترجيح بين حجج المستأنف وحجج المستأنف عليه.....181
الفقرة الثالثة: على مستوى محكمة النقض.....185
أولا: تاريخية الطعن بالنقض بخصوص قضايا التحفيظ ومسطرته.....185
ثانيا: مركز الوثائق العدلية كوسائل إثبات أمام محكمة النقض.....188
المبحث الثاني: الوثائق العدلية كمستندات فاعلة بعد تأسيس الرسم العقاري 192
المطلب الأول: الوثائق العدلية كمستندات فاعلة في ضبط المعاملات المنصبة على العقارات المحفظة.....193
الفقرة الأولى: الوثائق العدلية والمعاملات الواردة على العقارات في إطار القواعد العامة.....193
أولا: توثيق التصرفات العقارية في ضوء قانـــون الالتزامات والعقود 194
ثانيا: توثيق التصرفات العقارية في ضوء مدونة الحقوق العينية.....199
الفقرة الثانية: الوثائق العدلية والمعاملات الواقعة على العقارات في إطار القواعد الخاصة 206

أولا: توثيق التصرفات العقارية المبرمة على الملكية المشتركة في الوثائق العدلية.....207
ثانيا: توثيق العقود الخاصة ببيع العقارات في طور الإنجاز في الوثائق العدلية.....215
ثالثا: توثيق العقود الخاصة بالإيجار المفضي إلى تملك العقار في الوثائق العدلية.....222
المطلب الثاني: الوثائق العدلية كمستندات فاعلة في التقييد والتقييد الاحتياطي والتشطيب.....228
الفقرة الأولى: الوثائق العدلية ودورها في عملية التقييد والتقييد الاحتياطي..229
أولا: الوثائق العدلية ودورها في عملية التقييد 229
ثانيا: الوثائق العدلية ودورها في عملية التقييد الاحتياطي.....237
الفقرة الثانية: الوثائق العدلية ودورها في عملية التشطيب.....247
خاتمة.....255
ملاحق.....261
1 - ملحق رقم 1: تطبيقات عملية في مجال صناعة الوثائق العدلية 263
نموذج رقم 1 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالشراء مع قرض بنكي لتمويل جزء من الثمن مقابل رهن حيازي عقاري 265
نموذج رقم 2 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالشراء في إطار القانون رقم 18.00 الخاص بالملكية المشتركة للعقارات المبنية كما عدل وتمم بالقانون رقم 106.12 267
نموذج رقم 3 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالشراء في إطار القانون 18.00 كما عدل وتمم بالقانون رقم 106.12 من الشركة العقارية 269

DAR AL AFAK
COPY

نموذج رقم 4 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالشراء مع قرض بنكي لتمويل كل الثمن مقابل رهن حيازي عقاري 272
نموذج رقم 5 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بشراء جزء من حق الهواء والتعلية 274
نموذج رقم 6 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بشراء قطعة أرضية محفظة مع رهنها رهنا رسميا من الدرجة الأولى لفائدة الدولة 276
نموذج رقم 7 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بشراء قطعة أرضية محفظة رسمها العقاري به تقييد إنافة.....278
نموذج رقم 8 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالتبرع على وجه الهبة بعقار محفظ 280
نموذج رقم 9 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالتبرع على وجه الصدقة بعقار محفظ 282
نموذج رقم 10 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق باعتصار الهبة أو ما يصطلح عليه بالرجوع في الهبة 284
نموذج رقم 11 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالتصيير العقاري..286
نموذج رقم 12 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالمغارسة.....288
نموذج رقم 13 : صيغة تطبيقية بوثيقة عدلية تتعلق بالإشهاد بتحقق الإطعام الخاص بعقد المغارسة.....290
نموذج رقم 14 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بتنازل عن حظين في عقار بدون عوض.....292
نموذج رقم 15 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق باعتراف بالشركة في عقار.....295
نموذج رقم 16 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالوقف (الحبس) .297

نموذج رقم 17 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالتبرع بمنفعة عقار على وجه العمرى 299
نموذج رقم 18 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالمعاوضة العقارية (معاوضة عقار بعقار).....301
نموذج رقم 19 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالكراء الطويل الأمد 303
نموذج رقم 20 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بوصية بالثلث في عقار.....305
نموذج رقم 21 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالوعد بالبيع ...307
نموذج رقم 22 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالرهن الحيازي للعقار.....309
نموذج رقم 23 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالرهن الرسمي العقاري.....311
نموذج رقم 24 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بتأسيس الملكية (رسم إثبات الملكية) 313
نموذج رقم 25 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بهبة حق الرقبة في عقار محفظ مع الإحتفاظ بحق الإنتفاع 315
2 - ملحق رقم 2: تطبيقات عملية في مجال صناعة الأحكام والقرارات القضائية.....317
3 - ملحق رقم 3: تطبيقات عملية في مجال صناعة النصوص القانونية ...371
4 - ملحق رقم 4: منشور خاص ببيان كيفية تأسيس الوثائق وتحريرها 393
5 - ملحق رقم 5: دوريات ومذكرات تعنى بشؤون التوثيق العدلي والتحفيظ العقاري.....411

DAR AL AFAK
COPY



الدكتور سليمان أدخول

دكتوراه في الحقوق، تخصص: القانون الخاص

رئيس الهيئة الوطنية للعدول بالمغرب

وأستاذ زائر بكلية الحقوق بتطوان

إن المتتبع للنقاش الدائر في أوساط الفقه القانوني والباحثين والمهتمين بالتوثيق العدلي في العقود الأخيرة حول بعض الأحكام الخاصة بالوثائق العدلية ومدى تأثيرها على إجراءات عملية التحفيظ العقاري، يلاحظ بجلاء الاختلاف في المواقف والآراء حول مجموعة من الإشكالات القانونية المرتبطة بالموضوع، أبرزها طريقة ترسيم الوثائق العدلية، وكيفية تضمينها بسجلات التضمين الممسوكة بأقسام قضاء الأسرة بالمحاكم المغربية، وكذلك طريقة صياغة الوثائق العدلية التي لا تنسجم مع مقتضيات التشريعات العقارية الحديثة شكلا ومضمونا... إلخ، مما يتوجب علينا استعراض مختلف هذه الأراء والمواقف إغناء للموضوع وتأييدا لأكثرها واقعية، مع التركيز على الإدلاء بآرائنا الشخصية في كل التفاصيل والجزئيات المرتبطة بذلك.

مكتبة دار السلام

الثمن 150 درهم

9 789920 519793

الهاتف - الفاكس : 05 37 72 58 23

Site web : www.darassalam.ma

E-mail : contact@darussalam.ma