شادية فلكي
دكتورة في الحقوق
متصرفة بوزارة الاقتصاد والمالية

النّظام القانوني لإعلان التّصرفات الواردة على العقار في طور التّحفيظ

DAR AL AFAK
COPY

- إعلان التصرفات العقارية أثناء مسطرة التحفيظ
- الرقابة على مساطر الإعلان والشهر
- أثر مسطرة التحفيظ على الائتمان العقاري
- حماية واستقرار المعاملات العقارية

دار الآفاق المغربية

الفهرس

قائمة المختصرات 2

مقدمة: 3

الباب الأول:

التحديد القانوني لمساطر إعلان الحقوق الواردة على العقار في طور التحفيظ والعوارض القانونية المرتبطة بها 10

الفصل الأول:

التحديد القانوني لمساطر الإعلان عن الحقوق أثناء مسطرة التحفيظ 13

الفرع الأول:

ماهية مسطرة الإيداع والخلاصة الإصلاحية 14

المبحث الأول: ماهية مسطرة الإيداع 14

المطلب الأول: تعريف وخصائص مسطرة الإيداع 14

الفقرة الأولى: مؤدى مسطرة الإيداع 14

أولا: تعريف مسطرة الإيداع 15

ثانيا :خصائص مسطرة الإيداع 16

أ- خاصية التبعية 16

ب- خاصية الارتباط 17

الفقرة الثانية: تمييز مسطرة الإيداع عما يشتبه بها 17

أولا- تمييز الإيداع عن التعرض على مطلب التحفيظ 17

ثانيا- تمييز الإيداع عن التقييد الاحتياطي 20

1.من حيث نوعية العقار 21

2.من حيث نوعية الحقوق 22

3.من حيث الآثار 22

ثالثا - تمييز مسطرة الإيداع عن التقييد النهائي: 23

أ- من حيث النطاق 23

ب- من حيث الآثار 23

ج- من حيث الآجال 24
المطلب الثاني: الحقوق القابلة للإيداع 25
الفقرة الأولى: الحقوق العينية كأصل 26
أولا: الحقوق المكتسبة بناء على وقائع أو تصرفات القانونية 26
1.الوقائع القانونية 27
2.التصرفات القانونية 28
ثانيا: الحقوق المكتسبة بناء على مقررات قضائية أو إدارية 29
أ.المقررات القضائية 29
2.المقررات الإدارية: 32
الفقرة الثانية: الحقوق الشخصية 34
أولا: الكراء كحق شخصي خاضع للإشهار 34
1.الكراء في إطار القانون 67.12 34
2.عقد الائتمان الإيجاري العقاري 35
ثانيا: الإبراء أو الحوالة كحقوق شخصية قابلة للإيداع 37
أ) الإبراء لقدر مالي يوازي مبلغ كراء عقار لمدة سنة غير مستحقة الأداء 38
ب) حوالة قدر مالي يوازي كراء عقار لمدة تزيد على السنة غير مستحقة الأداء 39
المبحث الثاني: ماهية مسطرة الخلاصة الإصلاحية 40
المطلب الأول: مؤدى مسطرة الخلاصة الإصلاحية وتميزها عما يشتبه بها 41
الفقرة الأولى: تعريف مسطرة الخلاصة الإصلاحية وخصائصها 41
أولا: مؤدى مسطرة الخلاصة الإصلاحية 41
ثانيا: خصائص مسطرة الخلاصة الإصلاحية 43
1.مسطرة مرتبطة وجودا و عدما بمطلب التحفيظ 43
2.مسطرة مرتبطة بحق نشأ أثناء مسطرة التحفيظ 43
الفقرة الثانية: تمييز الخلاصة الإصلاحية عما يشتبه بها 44
أولا: تمييز الخلاصة الإصلاحية عن الإيداع 44
ثانيا: تمييز الخلاصة الإصلاحية عن مطلب التحفيظ 45
المطلب الثاني: الحقوق القابلة للنشر عبر الخلاصة الإصلاحية 47
الفقرة الأولى: في حالة كون الحق من الحقوق الناقلة للملكية 47
الفقرة الثانية: سلوك مسطرة الخلاصة الإصلاحية تنفيذا لحكم قضائي بصحة التعرض 48

أولا : خصوصية تنفيذ الحكم بصحة التعرض..... 48
ثانيا: شروط الإعلان عن الحكم القاضي بصحة التعرض 49

الفرع الثاني:

الآثار المترتبة عن مسطرتي الخلاصة الإصلاحية والإيداع 53

المبحث الأول: الآثار المترتبة عن الإيداع والخلاصة الإصلاحية قبل تأسيس الرسم العقاري 53

المطلب الأول: آثار مسطرة الإيداع قبل تأسيس الرسم العقاري 53

الفقرة الأولى: ترتيب الحق و التمسك به في مواجهة الأغيار 54
الفقرة الثانية: عدم اكتساب المودع صفة طالب التحفيظ 56

المطلب الثاني: آثار مسطرة الخلاصة الإصلاحية قبل تأسيس الرسم العقاري: 57

الفقرة الأولى: متابعة مسطرة التحفيظ 57
الفقرة الثانية: اكتساب صاحب الحق صفة طالب التحفيظ 61

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن الإيداع والخلاصة الإصلاحية بعد تأسيس الرسم العقاري.....62

المطلب الأول: آثار مسطرة الإيداع بعد تأسيس الرسم العقاري 62

الفقرة الأولى: مدى اكتساب الحق المودع للحجية المطلقة عند تأسيس الرسم العقاري 62
الفقرة الثانية: عدم مواجهة المودع بالأثر التطهيري للرسم العقاري..... 65

المطلب الثاني: آثار مسطرة الخلاصة الإصلاحية بعد تأسيس الرسم العقاري 66

الفقرة الأولى: تطهير العقار من جميع الحقوق المترتبة عنه 66
الفقرة الثانية: اكتساب الحق الأثر التطهيري للرسم العقاري 69

الفصل الثاني:

العوارض القانونية لمسطرتي الإعلان عن الحقوق الواردة على العقار في طور التحفيظ 71

الفرع الأول:

تأثير مسطرة التعرض على الحقوق المترتبة على العقار في طور التحفيظ 73

المبحث الأول: التعرض على مطلب التحفيظ وتأثيره على الحقوق المعلن عنها 74

المطلب الأول: ضوابط تقديم التعرض على مطلب التحفيظ 74

الفقرة الأولى: التعرض على مطلب التحفيظ يكون بناء على طلب وداخل آجال معينة..... 74

أولا: شكلية تقديم التعرض 75

ثانيا: آجال تقديم التعرض 76

الفقرة الثانية: الجهات المخول لها قانونا قبول التعرض..... 77

أولا: الجهة المكلفة بتلقي التعرض العادي 77

ثانيا: الجهة المكلفة بتلقي التعرض الاستثنائي والبت فيه 78

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن تقديم التعرض على مطلب التحفيظ

على أصحاب الحقوق المودعة..... 79

الفقرة الأولى: قصور التنظيم القانوني لمسطرة تدخل أصحاب الحقوق

المعلن عنها أثناء المرحلة القضائية لمسطرة التحفيظ..... 79

أولا: قصور الحماية القانونية لأصحاب الحقوق المعلن عنها في التدخل الهجومي 80

ثانيا: السماح لأصحاب الحقوق المعلن عنها بالتدخل الانضمامي 81

الفقرة الثانية: عدم التطرق لوضعية أصحاب الحقوق

المعلن عنها عند الحكم بصحة التعرضات 82

المبحث الثاني: التعرض على الإيداع وتأثيره على الحقوق المعلن عنها أثناء مسطرة التحفيظ 84

المطلب الأول: ماهية مسطرة التعرض على الإيداع 84

الفقرة الأولى: تعريف مسطرة التعرض على الإيداع وصوره 84

أولا: مؤدى مسطرة التعرض على الإيداع..... 84

ثانيا: صور التعرض على الإيداع 85

الفقرة الثانية: خصائص التعرض على الإيداع وتمييزه عما يشتبه به 87

DAR AL AFAK COPY

أولا: خصائص التعرض على الإيداع 87
أ-التعرض على الإيداع مرتبط بالحق المودع 87
ب- التعرض على الإيداع منازعة في الحق المودع..... 88
ثانيا : تمييز التعرض على الإيداع عما يشتبه به 88
1.تمييز التعرض على الإيداع على التعرض على مطلب التحفيظ 88
2.تمييز التعرض على الإيداع عن المنازعات خارج مسطرة التحفيظ 89
المطلب الثاني: تأثير مسطرة التعرض على الإيداع على حقوق المودع 90
الفقرة الأولى: قصور التنظيم القانوني للقواعد القانونية الواجبة التطبيق
للبت في التعرض على الإيداع 91
أولا: الاتجاه الفقهي المؤيد لخضوع البت في التعرض على الإيداع للقواعد العامة 91
ثانيا: الاتجاه الفقهي المؤيد لتطبيق قواعد التحفيظ العقاري البت في التعرض
على الإيداع..... 92
الفقرة الثانية: عدم تحديد آجال قانونية للتعرض على الإيداع 94
الفرع الثاني:
مآل مسطرة التحفيظ وتأثيرها على الحقوق المعلن عنها 96
المبحث الأول:التحديد القانوني لحالات رفض و إلغاء مطلب التحفيظ 97
المطلب الأول: حالات إلغاء مطلب التحفيظ 97
الفقرة الأولى: حالات الإلغاء المنصوص عليها في الفصل 23 من ظ.ت.ع 97
أولا: حالة تغيب طالب التحفيظ أو من ينوب عنه عن عملية التحديد 98
ثانيا: حالة عدم قيام طالب التحفيظ أو نائبه بمواصلة إجراءات التحفيظ..... 98
ثالثا: حالة تعذر القيام بإجراءات عملية التحديد 99
الفقرة الثانية: حالة الإلغاء المنصوص عليها في الفصل 50 من ظ.ت.ع 100
المطلب الثاني: حالات رفض مطلب التحفيظ..... 101
الفقرة الأولى: رفض مطلب التحفيظ لعدم كفاية الحجج 102
الفقرة الثانية: رفض مطلب التحفيظ لعدم صحة الطلب 104

DAR AL AFAK
COPY

المبحث الثاني: تأثير إلغاء مطلب التحفيظ على الحقوق المكتسبة على العقار في طور التحفيظ 106

المطلب الأول: عدم أحقية المودع إجبار طالب التحفيظ على مواصلة مسطرة التحفيظ 106

الفقرة الأولى: الآثار القانونية المترتبة عن رفض أو إلغاء مطلب التحفيظ 106

أولا: محو معالم التحديد 107

ثانيا: إرجاع الوثائق و السندات لأصحابها 108

الفقرة الثانية: عدم ثبوت الصفة للمودع في مواصلة مسطرة التحفيظ 108

المطلب الثاني: عدم أحقية المودع في الطعن في قرار المحافظ العقاري برفض وإلغاء مطلب التحفيظ 110

الفقرة الأولى: مدى إمكانية المودع رفع التظلم الإداري بسبب رفض أو إلغاء مطلب التحفيظ 110

الفقرة الثانية: عدم ثبوت الصفة للمودع في اللجوء إلى القضاء بسبب رفض أو إلغاء مطلب التحفيظ 112

الباب الثاني:

محاولة تحديد نطاق كل من مسطرتي الإيداع والخلاصة الإصلاحية من خلال طبيعة التصرفات الواردة على العقار في طور التحفيظ 117

الفصل الأول:

إجبارية الإعلان عن التصرفات الائتمانية من خلال مسطرة الإيداع 119

الفرع الأول:

إجبارية الإعلان عن الرهن الرسمي طبقا لمسطرة الإيداع 121

المبحث الأول: التحديد القانوني لرهن العقار في طور التحفيظ ومبررات حصرية الإعلان عنه طبقا للفصل 84 من ظ.ت.ع 122

المطلب الأول: الرهن الرسمي الوارد على العقار في طور التحفيظ بين م.ح.ع والمرسوم الملكي ل 1968 122

الفقرة الأولى: رهن العقار في طور التحفيظ من خلال م.ح.ع 122

DAR AL AFAK

أولا: تعريف الرهن الرسمي للعقار في طور التحفيظ وطبيعته القانونية 123
أ.تعريف الرهن الوارد على عقار في طور التحفيظ 123
ب.الطبيعة القانونية لرهن العقار في طور التحفيظ 124
ثانيا: خصائص الرهن الرسمي 126
1.خاصية تتبع العقار المرهون 126
2.خاصية حق الأولوية 131
ت.خاصية عدم تجزيئ الرهن 131
الفقرة الثانية: رهن العقار في طور التحفيظ في إطار المرسوم الملكي لسنة 1968 132
أولا: سياق صدور القوانين المنظمة للقروض العقارية الممنوحة من طرف
مؤسسات الائتمان المعتمدة 132
ثانيا: التنظيم القانوني للرهن الرسمي للعقار في طور التحفيظ في إطار
المرسوم الملكي بمثابة قانون 1968 137
1.تأسيس الرهن وإشهاره 138
2.آثار الرهن 138
المطلب الثاني: مبررات حصرية الإعلان عن الرهن الرسمي للعقار
في طور التحفيظ عبر مسطرة الإيداع 140
الفقرة الأولى: منع الطبيعة القانونية للرهن الرسمي انتقال العقار
في طور التحفيظ للدائن المرتهن 140
الفقرة الثانية: عدم ملاءمة الفصل 83 من ظ.ت.ع لطبيعة الحق العيني التبعي 141
المبحث الثاني: قصور التنظيم القانوني لمسطرة تحقيق رهن العقار في طور التحفيظ وتأثيرها على الائتمان العقاري 143
المطلب الأول: ماهية الشهادة الخاصة بتقييد الرهن 144
الفقرة الأولى: مؤدى الشهادة الخاصة بتقييد الرهن 144
الفقرة الثانية: خصائص الشهادة الخاصة بتقييد الرهن 146
أولا: مبدأ الكفاية الذاتية للشهادة الخاصة بتقييد الرهن 146
ثانيا: ارتباط الشهادة الخاصة بتقييد الرهن بعقد الرهن 147
ثالثا: ارتباط الشهادة الخاصة بتقييد الرهن بعقود الرهن الواردة
على العقار المحفظ أو الذي في طور التحفيظ 147
رابعا: عدم احتياج الشهادة الخاصة بتقييد الرهن إلى التذييل بالصيغة التنفيذية 148

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الثاني: النطاق القانوني السليم لسلوك مسطرة الإنذار العقاري 148

الفقرة الأولى: مسطرة الإنذار العقاري بين القواعد العامة لمدونة الحقوق العينية وظهير التحفيظ العقاري والمرسوم الملكي ل17 دجنبر 1968..... 149

أولا: تعذر تحقيق الرهن الوارد على العقار في طور التحفيظ في ظل القواعد العامة 150

ثانيا: إمكانية سلوك مسطرة الإنذار العقاري من خلال المرسوم الملكي بمثابة قانون لـ 17 دجنبر 1968..... 152

الفقرة الثانية: التجاوزات التي تطبع بعض الممارسات العملية في مجال التنفيذ على العقار في طور التحفيظ 156

أولا: مدى إلزامية استصدار أمر قضائي من طرف رئيس المحكمة في إطار الفصل 148 من ق.م.م. من أجل توجيه الإنذار العقاري 157

ثانيا: مدى اعتبار أمر رئيس المحكمة في إطار الفصل 148 م م سندا تنفيذيا كافيا لمباشرة مسطرة البيع الجبري للعقار المرهون..... 158

ثالثا: مدى إمكانية التنفيذ على العقار المرهون بناء على شهادة بإيداع الرهن 160

الفرع الثاني:

حجز العقار في طور التحفيظ حجزا تنفيذيا والمسطرة الملائمة للإعلان عن المساطر المرتبطة به 162

المبحث الأول: الشروط اللازمة لسلوك مسطرة حجز العقار في طور التحفيظ حجزا تنفيذيا 164

المطلب الأول: السند التنفيذي في حجز العقار في طور التحفيظ 164

الفقرة الأولى: أن يكون مضمون الحكم قابلا للتنفيذ الجبري 165

الفقرة الثانية: أن يكون الحكم حائزا لقوة الشيء المقضي به..... 165

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالعقار محل الحجز..... 165

الفقرة الأولى: مفهوم العقار موضوع الحجز التنفيذي..... 165

الفقرة الثانية: ثبوت ملكية طالب التحفيظ للعقار المحجوز..... 166

المبحث الثاني: الإجراءات الأولية لسلوك مسطرة حجز العقار في طور التحفيظ 167

المطلب الأول: مقدمات التنفيذ: التبليغ والإعذار 167

الفقرة الأولى: الإعذار بالتنفيذ على العقار في طور التحفيظ..... 167

الفقرة الثانية: آثار الإعذار بالوفاء..... 168

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الثاني: جزاء الإخلال بمقدمات التنفيذ 169

الفقرة الأولى: البطلان المتعلق بالفصل 433 من ق.م.م 169

الفقرة الثانية: البطلان المتعلق بالفصل 440 من ق.م.م 169

المبحث الثالث: تنفيذ مسطرة البيع الجبري للعقار في طور التحفيظ والمسطرة الملائمة للإعلان عنها 170

المطلب الأول: إعداد محضر الحجز التنفيذي وتأثيره على الائتمان العقاري 170

الفقرة الأولى: الانتقال إلى العقار ووصفه ماديا وقانونيا 170

أولا: بيان موقع العقار وحدوده 170

ثانيا: تحديد الحقوق الواردة على العقار 171

ثالثا: الإشارة إلى عقود الكراء المبرمة بشأن العقار 171

الفقرة الثانية: آثار محضر الحجز 172

أولا: إلزامية إيداع محضر الحجز طبقا للفصل 84 من ظ.ت.ع وتبليغه 172

ثانيا: آثار إيداع محضر الحجز على تداول العقار في طور التحفيظ 173

المطلب الثاني: إعداد دفتر التحملات وإشهار البيع العقاري 177

الفقرة الأولى: إعداد دفتر التحملات 177

أولا: أجل إعداد دفتر التحملات 178

ثانيا: بيانات دفتر التحملات 178

الفقرة الثانية: إشهار البيع العقاري وتلقي العروض بالشراء 179

أولا: ضوابط إشهار عملية البيع العقاري ودورها في الرفع من حصيلة التنفيذ 179

ثانيا: تلقي العروض بالشراء من طرف العون المكلف بالتنفيذ 180

المطلب الثالث: إرساء المزاد والإعلان عنه بمطلب التحفيظ 180

الفقرة الأولى: الآثار القانونية المترتبة عن إرساء المزاد 180

أولا: نقل ملكية العقار كأثر رئيسي لإرساء المزاد في مسطرة الحجز التنفيذي العقاري 181

ثانيا: تطهير العقار من جميع الامتيازات والرهون 183

الفقرة الثانية: المسطرة الملائمة للراسي عليه المزاد للإعلان عن حقه بمطلب التحفيظ 184

أولا: اختيار الراسي عليه المزاد سلوك مسطرة الإيداع 185

ثانيا: اختيار الراسي عليه المزاد سلوك مسطرة الفصل 83 من ظ.ت.ع 185

DAR AL AFAK

الفصل الثاني:

اختيارية الإعلان عن التصرفات الناقلة للملكية عبر مسطرة الخلاصة الإصلاحية أو الإيداع 189

الفرع الأول:

بيع العقار في طور التحفيظ والمسطرة الملائمة للإعلان عنه بمطلب التحفيظ 189

المبحث الأول: الأحكام العامة لبيع العقار في طور التحفيظ وطبيعته القانونية 190

المطلب الأول: خصوصيات بيع العقار في طور التحفيظ 191

الفقرة الأولى: شكليات بيع العقار في طور التحفيظ 191

أولا: الشكلية في بيع العقار في طور التحفيظ 191

ثانيا: الإعلان عن البيع بمطلب التحفيظ 193

الفقرة الثانية: الأطراف والمحل في بيع العقار في طور التحفيظ 195

أولا: أطراف البيع الواقع على عقار في طور التحفيظ 195

ثانيا: المحل في البيع الوارد على عقار في طور التحفيظ 196

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لبيع العقار في طور التحفيظ 197

الفقرة الأولى: بيع العقار في طور التحفيظ بيع معلق على شرط 197

أولا: بيع العقار في طور التحفيظ بيع معلق على شرط فاسخ 198

ثانيا: بيع العقار في طور التحفيظ بيع معلق على شرط واقف 200

الفقرة الثانية: بيع العقار في طور التحفيظ بيع لملك الغير 201

المبحث الثاني: مسطرة الإعلان عن البيع الناشئ على عقار في طور التحفيظ والآثار المترتب عنها 202

المطلب الأول: الإعلان عن بيع العقار في طور التحفيظ طبقا للفصل 84 من ظ.ت.ع والآثار المترتبة عنه 203

الفقرة الأولى: إيجابيات اختيار مسطرة الإيداع 204

أولا: الموقف الرافض لاستثناء الخلف الخاص من الأثر التطهيري 204

ثانيا: الموقف المؤيد لاستثناء الخلف الخاص من قاعدة التطهير 206

الفقرة الثانية: سلبيات اختيار مسطرة الإيداع في مواجهة المشتري 209

اولا: عدم استفادة مشتري العقار في طور التحفيظ من ضمان الاستحقاق والتعرض 209

ثانيا: الإيداع لا ينقل الملكية في بيع العقار في طور التحفيظ 211

المطلب الثاني: إشهار بيع العقار في طور التحفيظ طبقا للفصل 83 من ظ.ت.ع والآثار المترتبة عنه 213

الفقرة الأولى: ثبوت امتيازات حق الملكية لطالب الخلاصة الإصلاحية 214

الفقرة الثانية: استفادة طالب الخلاصة الإصلاحية من امتيازات مسطرة التحفيظ 215

الفرع الثاني:

هبة العقار في طور التحفيظ والمسطرة الملائمة للإعلان عنها بمطلب التحفيظ..... 216

المبحث الأول: التحديد القانوني لهبة العقار في طور التحفيظ..... 216

المطلب الأول: مفهوم هبة العقار في طور التحفيظ وتمييزها عما يشتبه بها 217

الفقرة الأولى: تعريف هبة العقار..... 217

الفقرة الثانية: تمييز هبة العقار عما يشتبه بها 220

أولا: تمييز الهبة عن الصدقة..... 220

ثانيا: تمييز الهبة عن العمرى..... 221

المطلب الثاني: التكييف القانوني لهبة العقار في طور التحفيظ 222

الفقرة الأولى: مدى إمكانية اعتبار هبة العقار في طور التحفيظ هبة مال مستقبل..... 223

الفقرة الثانية: مدى إمكانية اعتبار هبة عقار في طور التحفيظ هبة ملك الغير..... 224

المبحث الثاني: هبة العقار في طور التحفيظ بين إكراه الحوز المادي وواقع الحوز القانوني 225

المطلب الأول: الحوز المادي والحوز القانوني في الهبة..... 226

الفقرة الأولى: الحوز المادي في الهبة 226

أولا: الحوز شرط صحة في الهبة 227

ثانيا: الحوز شرط تمام في الهبة..... 227

الفقرة الثانية: الحوز القانوني في الهبة 228

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للحوز بعد صدور مدونة الحقوق العينية..... 230

الفقرة الأولى: القوة الاستثنائية للإيداع في الهبة 231

الفقرة الثانية: القوة الاستثنائية لطلب الخلاصة الإصلاحية في الهبة..... 234

DAR AL AFAK COPY

خاتمة 236

قائمة المراجع: 239

المؤلفات: 239

المقالات: 243

DAR AL AFAK

COPY

يشكل العقار محوراً استراتيجياً للتنمية الاقتصادية والاجتماعية لما يوفره من قيمة استثمارية ومالية قابلة للتداول والائتمان، مما جعله في صلب السياسات التشريعية الهادفة إلى تحفيز الاستثمار وضمان الاستقرار التعاقدي. وقد أدرك المشرع المغربي مبكراً هذه الأهمية، فتبنى نظام التحفيظ العقاري الذي يقوم على قاعدة الشهر العيني الإجباري، وينشئ سجلاً عقارياً يتمتع بحجية مطلقة في مواجهة الكافة، بما يجعله نظاماً تأسيسياً لاستقرار الملكية وحماية الحقوق العينية العقارية.

وتتميز مسطرة التحفيظ بإجراءات دقيقة تخضع فيها الملكية العقارية وباقي الحقوق العينية العقارية الأخرى لإجراءات شكلية جوهرية، أبرزها الإعلان والشهر. ذلك أن الحقوق الواردة على العقار خلال هذه الفترة، سواء كانت ناتجة عن بيع أو رهن أو هبة أو وصية أو قسمة، لا يمكنها أن تنتج آثارها القانونية الكاملة إلا إذا تم إعلانها وفقاً لمسطرة الإيداع والإشهار المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري. فالشهر هنا لا يُعد مجرد إجراء إداري شكلي، بل يمثل عنصر حماية، وقاعدة استقرار، ووسيلة لإضفاء الحجية على الحقوق ذات الطبيعة المالية والعينية، مما يضمن تداولاً عقارياً آمناً، ويحمي المتعاملين ذوي النية الحسنة. ومن هذا المنطلق، فإن إعلان التصرفات العقارية في طور التحفيظ لا يقتصر على وظيفة وقائية تهم تطهير العقار من الدعاوى المحتملة وتعزيز الثقة في المعاملات العقارية فقط؛ وإنما يقوم أيضا بوظيفة ائتمانية تجعل الحقوق قابلة للتداول الائتماني. فالمؤسسات المالية لا تمنح الائتمان العقاري ولا تقبل رهوناً أو ضمانات على عقار غير مُعلن أو غير مقيد. لأن غياب الإعلان يُفقد الحق صفته المحينة ويضعف قيمته الاقتصادية. ولهذا جاء نظام شهر التصرفات أثناء مرحلة التحفيظ ليساهم في تحويل العقار من مجرد ثروة جامدة إلى قيمة مالية قابلة للاستثمار.

وتتأكد أهمية الإعلان أيضاً في حماية الغير، حيث يتيح له الاطلاع على حالة العقار أثناء جريان المسطرة، مما يحول دون تعارض الحقوق أو اكتساب حقوق متعارضة على عقار واحد، ويؤسس لمبدأ علنية الائتمان العقاري الذي يعد أساساً لتنشيط السوق المالية.

لذلك فإن النظام القانوني لإعلان التصرفات الواردة على العقار في طور التحفيظ يتجاوز مجرد وظيفة الإخبار، ليُشكل دعامة بنيوية لتحقيق الأمن العقاري والائتماني، وركيزة لضمان الاستقرار التعاقدي وسلامة التداول المالي للعقار في المغرب.

DAR AL AFAK
COPY

دار الآفاق المغربية

الدار البيضاء _ المغرب
الهاتف: +212 5 22 83 33 99
البريد الإلكتروني: daralafak@gmail.com
الموقع الرسمي: www.daralafak.com

الطبعة الأولى 2026

ISBN 978-9920-526-69-2

120.00