الدكتور هشام المراكشي

أستاذ باحث بجامعة شعيب الدكالي

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بالجديدة

الوجيز في نظام التحفيظ العقاري

DAR AL AFAK

COPY

- ✓ مبادئ نظام التحفيظ العقاري
- ✓ مسطرة التحفيظ
- ✓ الإشهار والتقييدات بالرسم العقاري
- ✓ الطعن في قرارات المحافظ ومسؤوليته

الطبعة الأولى

1447 هـ / 2026 م

الفهرس

مقدمة 3

الباب الأول:

مسطرة التحفيظ 5

الفصل الأول: الأحكام العامة لنظام التحفيظ العقاري 9

المبحث الأول: تطبيق نظام التحفيظ العقاري بالمغرب 9

المطلب الأول: أنظمة الشهر العقاري 10

الفقرة الأولى: نظام الشهر الشخصي 10

الفقرة الثانية: نظام الشهر العيني 11

المطلب الثاني: الجهاز الإداري المسؤول عن تطبيق التحفيظ العقاري 11

الفقرة الأولى: الإدارة المركزية 12

الفقرة الثانية: المصالح الخارجية 13

المبحث الثاني: مفهوم التحفيظ العقاري وخصائصه 13

المطلب الأول: مفهوم التحفيظ العقاري 14

الفقرة الأولى: التفسير الواسع لمصطلح التحفيظ العقاري 14

الفقرة الثانية: التفسير الضيق لمصطلح التحفيظ العقاري 16

المطلب الثاني: خصائص نظام التحفيظ العقاري 17

الفقرة الأولى: خاصية العلنية 17

الفقرة الثانية: خاصية التطهير وحجية التسجيل 17

الفقرة الثالثة: خاصية الاختيارية 18

الفصل الثاني: تقديم مطلب التحفيظ وإشهاره 21

المبحث الأول: تقديم مطلب التحفيظ 22

المطلب الأول: الأشخاص المخول لهم تقديم مطلب التحفيظ 22

الفقرة الأولى: مالك العقار 22

الفقرة الثانية: المالك لأحد الحقوق العينية 23

الفقرة الثالثة: المتمتع بارتفاقات عقارية 24

الفقرة الرابعة: الدائن والنائب الشرعي 24

المطلب الثاني: البيانات الواجب توفرها في مطلب التحفيظ 25

الفقرة الأولى: البيانات المتعلقة بطالب التحفيظ 26

الفقرة الثانية: البيانات المتعلقة بالعقار 28

المبحث الثاني: إشهار مطلب التحفيظ وعملية التحديد 30

المطلب الأول: إشهار مطلب التحفيظ 30

الفقرة الأولى: الإشهار في الجريدة الرسمية 30

الفقرة الثانية: الإشهار بواسطة التعليق لدى الجهات القضائية والإدارية 31

المطلب الثاني: عملية التحديد 34

الفقرة الأولى: الجهة المكلفة بالقيام بعملية التحديد 35

الفقرة الثانية: مراحل عملية التحديد 37

الفقرة الثالثة: آثار عملية التحديد 39

الفصل الثالث: التعرض على مسطرة التحفيظ 43

المبحث الأول: مفهوم التعرض والفئات التي يمكنها تقديم التعرض 43

المطلب الأول: تعريف التعرض وخصائصه 44

الفقرة الأولى: تعريف التعرض 44

الفقرة الثانية: خصائص التعرض 44

المطلب الثاني: الأشخاص الذين يمكنهم تقديم التعرض والجهات التي يقدم إليها. 46

الفقرة الأولى: الأشخاص الذين يمكن لهم تقديم التعرض 46

الفقرة الثانية: الجهات التي يقدم إليها التعرض 47

DAR AL AFAK
COPY

المبحث الثاني: صور التعرض وآجاله 49
المطلب الأول: صور التعرض 49
الفقرة الأولى: التعرض الكلي 49
الفقرة الثانية: التعرض المشاع والتعرض الجزئي 49
الفقرة الثالثة: صور أخرى للتعرض 51
الفقرة الرابعة: التعرض على الإيداع 51
المطلب الثاني: آجال التعرض 52
الفقرة الأولى: التعرض داخل الأجل 52
الفقرة الثانية: التعرض خارج الأجل 52

الفصل الرابع: البت في التعرضات من طرف القضاء 55

المبحث الأول: إحالة المحافظ على الأملاك العقارية مطلب التحفيظ على المحكمة 55
المطلب الأول: عرض النزاع أمام المحكمة الابتدائية 56
الفقرة الأولى: خصوصية دعوى التعرض أمام القضاء 56
الفقرة الثانية: سلطة المحكمة للبت في التعرضات 60
المطلب الثاني: الطعن بالاستئناف والنقض في قضايا التحفيظ 62
الفقرة الأولى: الطعن بالاستئناف 62
الفقرة الثانية: الطعن بالنقض 63

المبحث الثاني: الفصل في النزاع وإرجاع الملف من المحكمة إلى المحافظ على الأملاك العقارية 63
المطلب الأول: الحكم بعدم صحة التعرض 64
المطلب الثاني: الحكم بصحة التعرض 64

DAR AL AFAK
COPY

الفصل الخامس: التصرفات التي تجري على العقار في طور التحفيظ وقرارات المحافظ بشأن مطلب التحفيظ 65

المبحث الأول: التصرفات التي تجري على العقار في طور التحفيظ 65

المطلب الأول: الإيداع طبقا للفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري 65

المطلب الثاني: نشر الخلاصة الإصلاحية 66

المبحث الثاني: قرارات المحافظ على الأملاك العقارية بشأن مطلب التحفيظ ... 67

المطلب الأول: إلغاء مطلب التحفيظ 68

الفقرة الأولى: أسباب الإلغاء 68

الفقرة الثانية: الإجراءات المسطرية الواجب على المحافظ على الأملاك العقارية القيام بها 70

المطلب الثاني: رفض مطلب التحفيظ 71

الفقرة الأولى: أسباب رفض مطلب التحفيظ 71

الفقرة الثانية: الآثار المترتبة عن رفض مطلب التحفيظ 72

الفصل السادس: تأسيس الرسم العقاري والآثار المترتبة عن التحفيظ 75

المبحث الأول: تأسيس الرسم العقاري 75

المطلب الأول: بيانات الرسم العقاري 75

الفقرة الأولى: البيانات المتعلقة بالرسم العقاري 76

الفقرة الثانية: البيانات المتعلقة بمالك العقار 77

المطلب الثاني: تمييز الرسم العقاري عن باقي الوثائق المشابهة له 78

الفقرة الأولى: نظير الرسم العقاري 78

الفقرة الثانية: شواهد الملكية العقارية 79

المبحث الثاني: آثار التحفيظ 80

المطلب الأول: نهائية الرسم العقاري والاستثناءات الواردة عليه 81

الفقرة الأولى: نهائية الرسم العقاري 81

الفقرة الثانية: استثناءات مبدأ التطهير 82

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الثاني: التعويض عن الأضرار الناتجة عن قرار التحفيظ 83
الفقرة الأولى: الدعوى الشخصية 84
الفقرة الثانية: صندوق التأمين. 89

الباب الثاني:

إشهار الحقوق العينية والتقييدات 93

الفصل الأول: إشهار الحقوق العينية وتقييدها بالرسم العقاري 97

المبحث الأول: إشهار الحقوق العينية بالرسم العقاري 97
المطلب الأول: الحقوق والتصرفات المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري 97
الفقرة الأولى: تقييد الحقوق العينية 98
الفقرة الثانية: تقييد الأعمال المادية والمحاضر بالرسم العقاري 98
الفقرة الثالثة: تقييد التركات والوصايا 99
الفقرة الرابعة: تقييد الحقوق الشخصية 100
المطلب الثاني: إشهار التصرفات المنصوص عليها في قوانين خاصة 100
الفقرة الأولى: إشهار التصرفات الواردة على الحقوق المنجمية 100
الفقرة الثانية: تقييد العقارات المصنفة تراثا تاريخيا طبقا لقانون التراث 101

المبحث الثاني: التقييد بالرسم العقاري 102
المطلب الأول: السجلات التي يمسكها المحافظ على الأملاك العقارية 103
الفقرة الأولى: أنواع السجلات 103
الفقرة الثانية: أجال التقييد بالرسم العقاري 107
المطلب الثاني: مبادئ التقييد بالرسم العقاري 108
الفقرة الأولى: مبدأ تسلسل التقييدات بالرسم العقاري 108
الفقرة الثانية: تزاحم التقييدات بالرسم العقاري 109

DAR AL AFAK
COPY

الفصل الثاني: حجية التقييدات ومراقبة المحافظ على الأملاك العقارية للوثائق والسندات 115

المبحث الأول: الطبيعة القانونية للتقييد وحجيته بين الأطراف 115

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للتقييد بالرسم العقاري 116

الفقرة الأولى: القول القائل بالأثر الإنشائي 116

الفقرة الثانية: التقييد في السجل العقاري هو شكلية نفاذ (الأثر الكاشف) 117

المطلب الثاني: أثر التقييد بالرسم العقاري بين الأطراف 117

المبحث الثاني: آثر التقييد بالرسم العقاري اتجاه الغير 118

المطلب الأول: أثر التقييد بالرسم العقاري على الغير حسن النية 118

المطلب الثاني: أثر التقييد بالرسم العقاري على الغير سيئ النية 122

المبحث الثاني: مراقبة المحافظ على الأملاك العقارية لهوية الأطراف وصحة السندات 125

المطلب الأول: مراقبة المحافظ لهوية وأهلية المفوت 126

الفقرة الأولى: مراقبة المحافظ لهوية المُفَوِت 126

الفقرة الثانية: مراقبة المحافظ لأهلية المُفَوِت 126

المطلب الثاني: مراقبة المحافظ للسندات المرفقة بطلب التقييد 127

الفقرة الأولى: مراقبة صحة سندات التقييد من حيث الشكل 127

الفقرة الثانية: مراقبة المحافظ لسندات التقييد من حيث الجوهر 128

الفصل الثالث: التقييد الاحتياطي 131

المبحث الأول: الأحكام العامة للتقييد الاحتياطي 132

المطلب الأول: تمييز التقييد الاحتياطي عن التقييدات الأخرى 132

الفقرة الأولى: تمييز التقييد الاحتياطي عن الحجز التحفظي والتنفيذي 132

الفقرة الثانية: تمييز التقييد الاحتياطي عن الإنذار العقاري 134

الفقرة الثالثة: تمييز التقييد الاحتياطي عن عقل الممتلكات 135

المطلب الثاني: خصائص التقييد الاحتياطي 136

الفقرة الأولى: إجراء ينصب على العقار المحفظ فقط 136

الفقرة الثانية: التأقيت 137

الفقرة الثالثة: حماية الحق العيني. 138
الفقرة الرابعة: التقييد الاحتياطي حق محتمل لا يفيد التملك ولا يبيح الحيازة. 140
الفقرة الخامسة: التقييد الاحتياطي ينفي حسن النية. 141
الفقرة السادسة: الأثر الرجعي للتقييد الاحتياطي. 143
الفقرة السابعة: التقييد الاحتياطي لا يمنع التصرف في العقار. 145

المبحث الثاني: حالات التقييد الاحتياطي 147
المطلب الأول: حالات التقييد الاحتياطي الواردة في ظهير التحفيظ العقاري 147
الفقرة الأولى: التقييد الاحتياطي بناء على سند 147
الفقرة الثانية: التقييد الاحتياطي بناء على أمر قضائي 149
الفقرة الثالثة: التقييد الاحتياطي بناء على مقال 155
المطلب الثاني: حالات التقييد الاحتياطي الواردة في نصوص خاصة 158
الفقرة الأولى: حالات التقييد الاحتياطي الواردة في مدونة الحقوق العينية 158
الفقرة الثانية: التقييد الاحتياطي في القوانين الخاصة. 172

الفصل الرابع: التشطيب على التقييدات 181

المبحث الأول: مفهوم التشطيب 181
المطلب الأولى: شروط التشطيب 182
الفقرة الأولى: أن يكون صادر ضد الشخص المقيد بالرسم العقاري 182
الفقرة الثانية: تقديم طلب إلى المحافظ على الأملاك العقارية 182
المطلب الثاني: مراقبة المحافظ لسند التشطيب 182

المبحث الثاني: أنواع التشطيب 184
المطلب الأول: التشطيب القانوني والتلقائي 184
الفقرة الأولى: التشطيب القانوني 184
الفقرة الثانية: التشطيب التلقائي طبقا للفصل 29 من القرار الوزيري
3 يونيو 1915. 185
المطلب الثاني: التشطيب الاتفاقي والقضائي 186
الفقرة الأولى: التشطيب الاتفاقي. 186

DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الثانية: التشطيب القضائي.....186

الفصل الخامس: الطعن في قرار المحافظ على الأملاك العقارية ومسؤوليته ..191

المبحث الأول: الطعن في قرار المحافظ على الأملاك العقارية 191

المطلب الأول: شكليات وأجال القرار الصادر عن المحافظ على الأملاك العقارية. 192

الفقرة الأولى: أن يكون قرار المحافظ على الأملاك العقارية مكتوبا.....193

الفقرة الثانية: أن يكون قراره معللا.....194

الفقرة الثالثة: أجال إصدار المحافظ على الأملاك العقارية لمقرره. 196

الفقرة الرابعة: تبليغ المحافظ على الأملاك العقارية للمتقاضي بقراره السلبي.....197

المطلب الثاني: الجهة التي يرفع لها الطعن في قرار المحافظ على الأملاك العقارية.....199

الفقرة الأولى: حالات الطعن أمام القضاء العادي.....203

الفقرة الثانية: حالات الطعن أمام القضاء الإداري.....205

المبحث الثاني: مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية 208

المطلب الأول: المسؤولية المرفقية.....209

المطلب الثاني: المسؤولية الشخصية. 211

DAR AL AFAK
COPY

إن القانون العقاري بالمغرب مصطلح فضفاض، والسبب في ذلك كون المغرب لا يتوفر على مدونة عقارية بالمعنى الضيق، وإنما هي نصوص عقارية متناثرة، ولكن يبقى نظام التحفيظ العقاري هو عماد القانون العقاري بمفهومه الواسع، حتى يكاد البعض يجعل مصطلح القانون العقاري مرادف للتحفيظ العقاري، مع العلم أن مصطلح القانون العقاري هو أوسع من مصطلح التحفيظ العقاري، الذي يعني قانون خاصا فقط.

وعموما فإننا سنقتصر في هذا الكتاب على التحفيظ العقاري لوحده فقط، دون سائر القوانين العقارية الأخرى، كالحقوق العينية التي خصصنا لها كتابا مستقلا، وكذلك باقي القوانين العقارية الأخرى التي تحتاج لدراسة مفصلة.

وعموما فإن عملنا في هذا الكتاب هو التطرق لنظام التحفيظ العقاري وهذا الأخير هو أوسع من ظهير التحفيظ العقاري الذي يراد به ظهير 12 غشت 1913.

فنظام التحفيظ العقاري يشمل ظهير 12 غشت 1913 كما تم تعديله بمقتضى قانون 14/07 وكذلك القرارات الوزارية الصادرة بتاريخ 3 يونيو 1915 و4 يونيو 1915، الأول متعلق بتفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري والثاني متعلق بضابط لتنظيم إدارة المحافظة العقارية، وهذين القرارين لا يمكن الاستغناء عنهما في فهم نظام التحفيظ العقاري.

وفضلا عنهما فإننا تطرقنا لقانون 58/00 المحدث بمقتضاه الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، وهو القانون الذي حول إدارة المحافظة العقارية من مديرية إلى مؤسسة عمومية، وسبب التطرق لهذا القانون باعتبار أن إدارة المحافظة العقارية هي الجهاز التنفيذي الموكول لها السهر على تطبيق نظام التحفيظ العقاري.

كما تطرقنا لظهير 29 دجنبر 1953 المحدث لمؤسسة المحافظ العام، باعتباره الساهر على توحيد الاجتهاد الاداري بين المحافظين على الأملاك العقارية.

وكذلك لا يكتمل صرح التحفيظ العقاري إلا بالمراسيم الوزارية الصادرة بشأنه وهي مرسوم 2014 ومرسوم 2016 ومرسوم 2018، الأول متعلق بشأن إجراءات تطبيق نظام التحفيظ العقاري والذي يعتبر شارحا لبعض فصول ومقتضيات ظهير 12 غشت 1913، الثاني والمقصود به مرسوم 2016، فهو سند الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية لاستخلاص المبالغ المالية من المرتفقين مقابل الخدمات التي تقدمها، والمرسوم الثالث متعلق بالشق الرقمي داخل المحافظة العقارية، وجاء نتيجة التطور التكنولوجي الذي تعرفه بلادنا والذي انخرطت فيه الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، وهو متعلق بالتدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري.

وهذه المجموعة القانونية بدء من ظهير 12 غشت 1913، فهي تشكل وحدة متكاملة على اعتبار أنها تكمل بعضها البعض، وقد حاولنا التطرق لها في مختلف شروح هذا الكتاب الذي نضعه بين يدي المتلقي.

والله الموفق للصواب

مطبعة الأمنية – الرباط - 2026

الطبعة الأولى
1447 هـ / 2026 م

ISBN 978-9920-8600-1-7



الثمن: 90,00 درهم