عبد الواحد الركيلي
باحث في القانون الخاص
الكلية متعددة التخصصات بني ملال
جامعة السلطان مولاي سليمان

المساطر الجماعية للتحفيظ العقاري وفق القانون المغربي

دراسة تحليلية في فعالية التعميم وفي إشكالات التنزيل

- المبادئ المحددة للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري
- نطاق تطبيق المساطر الجماعية للتحفيظ العقاري
- الخصوصية المميزة للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري
- المراحل الإدارية، القضائية والتقنية للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري
- الإجراءات القانونية المحددة للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري
- الإشكالات القانونية والواقعية للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري
- وسائل تعميم المساطر الجماعية للتحفيظ العقاري

دار الآفاق المغربية

الفهرس

لائحة المختصرات 3

مقدمة 5

الفصل الأول

الأساس القانوني المنظم للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري في التشريع المغربي

المبحث الأول: التحفيظ الجماعي المنظم وفقا لظهير التحفيظ العقاري 17

المطلب الأول: نطاق تطبيق التحفيظ الجماعي وفقا لظهير التحفيظ العقاري 18

الفقرة الأولى: نطاق تطبيق التحفيظ الجماعي من حيث الأشخاص 18

الفقرة الثانية: نطاق التحفيظ الجماعي من حيث العقارات 23

المطلب الثاني: المراحل الإجرائية للمسطرة التحفيظ العقاري الجماعي 24

الفقرة الأولى: المرحلة الإدارية لمسطرة التحفيظ العقاري الجماعي 25

الفقرة الثانية: التعرضات والمرحلة القضائية في التحفيظ العقاري الجماعي 32

المبحث الثاني: التحفيظ الجماعي وفقا للقوانين الخاصة للتحفيظ العقاري 36

المطلب الأول: التحفيظ الجماعي للأراضي المضمومة 37

الفقرة الأولى : مراحل عملية ضم الأراضي الفلاحية 37

الفقرة الثانية: الإجراءات المسطرية لتحفيظ الأراضي المضمومة 49

المطلب الثاني: التحفيظ الجماعي للأملاك القروية 57

الفقرة الأولى: المراحل التقنية للتحفيظ الجماعي للأملاك القروية 57

الفقرة الثانية: المراحل القانونية للتحفيظ الجماعي للأملاك القروية 67

DAR AL AFAK COPY

الفصل الثاني

أثر المساطر الجماعية على تعميم نظام التحفيظ العقاري في التشريع المغربي

المبحث الأول: الخصوصية المميزة للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري.....78
المطلب الأول: أثر خصوصيات المساطر الجماعية على تعميم نظام التحفيظ العقاري.....79
الفقرة الأولى: مساهمة خاصية المجانية في تعميم نظام التحفيظ العقاري.....79
الفقرة الثانية: أثر خاصية البساطة على تعميم نظام التحفيظ العقاري.....85
المطلب الثاني: المساطر الجماعية للتحفيظ العقاري بين الاختيارية والإجبارية.....88
الفقرة الأولى: أثر مبدأ الاختيارية على تعميم نظام التحفيظ العقاري.....88
الفقرة الثانية: أثر مبدأ الإجبارية على تعميم نظام التحفيظ العقاري.....91
المبحث الثاني: تجليات إشكالات المساطر الجماعية للتحفيظ وسبل تحقيق الفعالية.....94
المطلب الأول: الإشكالات القانونية والواقعية للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري.....95
الفقرة الأولى: الإشكالات القانونية للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري.....95
الفقرة الثانية: الإشكالات الواقعية للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري.....106
المطلب الثاني: تأثير إشكالات المساطر الجماعية على الحقوق وسبل تجاوزها.....118
الفقرة الأولى: تأثير إشكالات المساطر الجماعية على حقوق الملاك.....118
الفقرة الثانية: سبل تحقيق فعالية وتعميم نظام التحفيظ العقاري.....125
خاتمة.....135
قائمة المراجع.....139
الفهرس.....157

DAR AL AFAK
COPY

تعد المساطر الجماعية للتحفيظ العقاري، وبشكل خاص، وسيلة قانونية أوجدها المشرع المغربي بغرض حماية الملكية العقارية، والمساهمة في تعميم نظام التحفيظ على نطاق واسع، خاصة بالنسبة للأراضي غير المحفظة، التي تتوافر فيها الشروط المحددة بنص لإعمال هذه المساطر، بما يضمن إدماجها في المنظومة القانونية المنظمة للملكية العقارية.

وتتميز هذه المساطر بكونها تقوم على تنسيق جماعي بين الملاك، وعلى اعتبار الأملاك متجاورة، عبر إجراءات قانونية وإدارية محددة، التي تروم تسريع وتيرة التحفيظ، والتقليص من النزاعات المرتبطة بالعقار. فمن خلال هذا الإطار، تسهم هذه المساطر في تعزيز الأمن العقاري وفي تثبيت الحقوق العينية، وذلك عبر تأسيس رسوم عقارية ذات حجية قوية.

كما يبرز دورها في دعم التنمية الاقتصادية، لاسيما في المجال الفلاحي، من خلال رفع قيمة العقارات وتشجيع الاستثمار، كما يعكس تطورها التشريعي إرادة الدولة في تحقيق النجاعة العقارية، وفي تجاوز الإكراهات العملية، التي يعرفها واقع العقار والتحفيظ، لذلك ركزنا في هذا البحث على تحليل أسسها القانونية، ومبادئها، ومراحلها الإجرائية، ثم أثرها في تحقيق تعميم فعال لنظام التحفيظ العقاري بالمغرب.

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
9 789920 526821
الثمن : 100 درهم