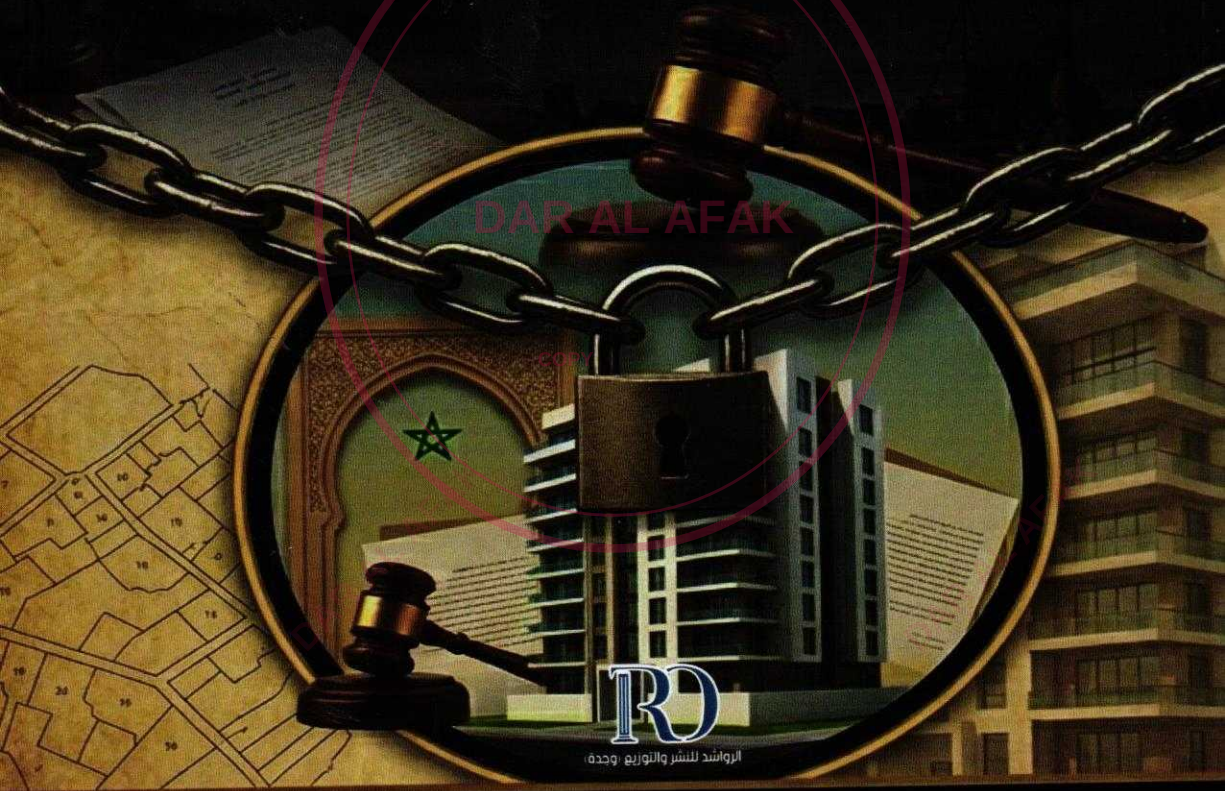
الحجز التنفيذي على العقار المحفظ

تأليف:
هنـــاء حمداوي
باحثة بسلك الدكتوراه
بجامعة عبد المالك السعدي



منشورات مجلة عالم القانون
للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية
سلسلة : رؤى قانونية : قضايا معاصرة بأقلام أكاديمية
العدد الثالث 2026

الفهرس

مقدمة	**0**
الفصل الاول: الضوابط القانونية للحجز على العقار المحفظ	**5**
المبحث الاول: القواعد الموضوعية للحجز التنفيذي على العقار المحفظ	**5**
المطلب الاول: ماهية الحجز التنفيذي على العقار المحفظ	**5**
الفقرة الاولى: تعريف الحجز التنفيذي وأطرافه	6
اولا: تعريف الحجز التنفيذي	6
ثانيا: أطراف الحجز التنفيذي	9
الفقرة الثانية: تمييز الحجز التنفيذي العقاري عن بعض الأنظمة المشابهة	11
أولا: الحجز التنفيذي على المنقول وعلى العقار	11
ثانيا: الحجز التنفيذي والحجز التحفظي	13
ثالثا: الحجز التنفيذي والتقييد الاحتياطي	17
المطلب الثاني: الجهات المكلفة بإيقاع الحجز على العقار المحفظ	**20**
الفقرة الاولى: الأجهزة المكلفة بتنفيذ الحجز على العقار المحفظ	20
أولا: مصلحة كتابة الضبط	20
ثانيا: هيئة المفوضين القضائيين	22
الفقرة الثانية: السلطة العمومية والقاضي المختص لمتابعة مسطرة التنفيذ	24
أولا: السلطة العمومية	24
ثانيا: القاضي المختص لمتابعة مسطرة التنفيذ	27
المبحث الثاني: سبب ومحل الحجز على العقار المحفظ	**29**
المطلب الاول: السبب في الحجز على العقار المحفظ	**29**

DAR AL AFAK COPY

الفقرة الاولى: السبب الموضوعي للتنفيذ 30
الفقرة الثانية: السبب الشكلي للتنفيذ 32

المطلب الثاني: محل الحجز التنفيذي العقاري 37
الفقرة الأولى: العقارات القابلة للحجز 37
أولا: العقارات بالطبيعة 38
ثانيا: العقارات بالتخصيص 42
الفقرة الثانية: العقارات الغير قابلة للحجز 45
أولا: العقارات التي لا تقبل الحجز لفائدة المصلحة العامة 45
ثانيا: العقارات التي لا تقبل الحجز الاعتبارات اجتماعية 46

الفصل الثاني: التنفيذ على العقار والمنازعات التي تتخلله 49

المبحث الأول: إجراءات الحجز التنفيذي على العقار المحفظ 50

المطلب الأول: الإجراءات السابقة لبيع العقار بالمزاد العلني 50
الفقرة الأولى: الإجراءات الممهدة لبيع العقار بالمزاد العلني 51
اولا: إعداد الإنذار العقاري 51
ثانيا: تبليغ الإنذار العقاري وتحرير المحضر 56
الفقرة الثانية: إعداد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني 60
أولا: تحرير دفتر التحملات 60
ثانيا: إشهار البيع وتبليغ الأطراف 66

المطلب الثاني: إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني 73
الفقرة الأولى: إجراءات المزايدة 73
أولا: إجراءات المزايدة 74
ثانيا: طوارئ المزايدة 75
الفقرة الثانية: آثار بيع العقار بالمزاد العلني 77

أولا: آثار البيع بالمزاد العلني بالنسبة للمشتري 78
ثانيا: آثار البيع بالمزاد العلني بالنسبة للمنقط عليه 79

المبحث الثاني: المنازعات التي تثار بصدد مسطرة الحجز العقاري 80

المطلب الأول: دعوى الاستحقاق الفرعية 80
الفقرة الأولى: شروط رفع دعوى الاستحقاق الفرعي للعقار 81
أولا: أن ترفع الدعوى بعد البدء في التنفيذ وقبل البيع 81
ثانيا: موضوع دعوى الاستحقاق الفرعية 82
ثالثا: بطلان إجراءات التنفيذ 83
الفقرة الثانية: الآثار المترتبة عن دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار 83

المطلب الثاني: دعوى بطلان إجراءات الحجز العقاري 85
الفقرة الأولى: أسباب رفع دعوى بطلان إجراءات الحجز العقاري 86
أولا: جبر العقارات رغم كفاية المنقولات 86
ثانيا: عدم التوفر على سند قابل للتنفيذ 87
ثالثا: عدم تحديد مقدار الدين 88
الفقرة الثانية: آثار دعوى بطلان إجراءات الحجز العقاري 89
أولا: وقف إجراءات الحجز العقاري 89
ثانيا: بطلان الإجراءات السابقة وإعادتها من جديد 91

خاتمة 93

لائحة المراجع 96

الفهرس 104

DAR AL AFAK
COPY



نبذة عن المؤلفة:

- حاصلة على شهادة الماستر في القانون الخاص
تخصص: قانون العقار والتعمير، بكلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية بمكناس
- باحثة بسلك الدكتوراه،جامعة عبد المالك السعدي-طنجة
- عضوة منخرطة بالمركز المغربي للسياسات العمومية وتدبير الأزمات
- عضوة استشارية بمجلة عالم القانون للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية

DAR AL AFAK
COPY

يقدم هذا المؤلف دراسة معمقة وتطبيقية لمسطرة الحجز التنفيذي على العقارات المحفظة، مستعرضا أهم الإشكالات العملية التي تطرحها مسطرة الحجز التنفيذي ، على العقارات المحفظة أمام القضاء المغربي، دراسة أساسية للممارسين الباحثين ولكل من يسعى لفهم ضمانات ومخاطر الملكية العقارية

الرواشد للنشر والتوزيع (وجدة)

60 درهم