فاطمة الزهراء شقبوب

باحثة بسلك الدكتوراه
كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
جامعة القاضي عياض - مراكش

التقييد الاحتياطي في القانون المغربي

دراسة بين النص القانوني والممارسة القضائية

DAR AL AFAK

- أحكام وخصوصيات التقييد الاحتياطي
- التقييد الاحتياطي في ضوء القانون رقم 14.07
- التقييد الاحتياطي في ضوء مدونة الحقوق العينية
- التقييد الاحتياطي في إطار البيوع العقارية
- التقييد الاحتياطي لفائدة الإدارات العمومية
- صلاحية المحافظ العقاري في مسطرة التقييد الاحتياطي
- ملحق العمل القضائي :
  - أحكام وقرارات وأوامر قضائية متعلقة بالتقييد الاحتياطي
- ملحق العمل الإداري:
  - مذكرات ودوريات صادرة في شأن التقييد الاحتياطي

تقديم
الدكتور إدريس الفاخوري

الطبعة الأولى 2023

الفـــهـــــرس

مقدمة 11

الفصل الأول : الأسس العامة للتقييد الاحتياطي 17

المبحث الأول : ماهية وخصائص التقييد الاحتياطي 21

المطلب الأول : ماهية التقييد الاحتياطي 22

الفقرة الأولى : مفهوم التقييد الاحتياطي وأهميته 23

أولا : مفهوم التقييد الاحتياطي 23

أ- التقييد الاحتياطي فقها 23

ب- التقييد الاحتياطي قضاء 24

ثانيا : أهمية التقييد الاحتياطي 27

الفقرة الثانية : تمييز التقييد الاحتياطي عن بعض المفاهيم المشابهة 29

أ- تمييز التقييد الاحتياطي عن الحجز التحفظي 30

ب- تمييز التقييد الاحتياطي عن التعرض على مطلب التحفيظ 37

ج- تمييز التقييد الاحتياطي عن التقييد النهائي 37

المطلب الثاني : خصائص وموضوع التقييد الاحتياطي 41

الفقرة الأولى : خصائص التقييد الاحتياطي 41

أولا : تقييد اختياري كقاعدة عامة 41

ثانيا : العقار المحفظ كموضوع التقييد الاحتياطي 42

ثالثا : الطابع الوقتي للتقييد الاحتياطي 43

الفقرة الثانية : موضوع التقييد الاحتياطي 44

DAR AL AFAK
COPY

أولا : التقييد الاحتياطي للحقوق العينية العقارية 45
ثانيا : التقييد الاحتياطي للحقوق الشخصية..... 46
ثالثا : التقييد الاحتياطي لبعض الدعاوى العقارية..... 52

المبحث الثاني : حالات التقييد الاحتياطي..... 55
المطلب الأول : حالات التقييد الاحتياطي في ضوء القانون رقم 14.07 55
الفقرة الأولى : التقييد الاحتياطي بناء على سند..... 55
أولا : أحكام التقييد الاحتياطي بناء على سند..... 56
ثانيا : سلطة المحافظ العقاري بشأن التقييد الاحتياطي بناء على سند..... 59
الفقرة الثانية : التقييد الاحتياطي بناء على أمر من رئيس المحكمة 61
أولا : إشكالية الاختصاص النوعي للأمر بالتقييد الاحتياطي بناء على أمر من رئيس المحكمة الابتدائية..... 62
ثانيا : تمديد مدة التقييد الاحتياطي بناء على أمر من رئيس المحكمة..... 64
ثالثا : مدى قابلية الأمر القضائي القاضي برفض التقييد الاحتياطي للطعن..... 66
الفقرة الثالثة : التقييد الاحتياطي بناء على مقال دعوى في الموضوع.... 66
أولا : خصوصيات التقييد الاحتياطي بناء على مقال دعوى في الموضوع..... 67
ثانيا : مدة صلاحية التقييد الاحتياطي بناء على مقال الدعوى وقابليته للتمديد..... 72

المطلب الثاني : حالات التقييد الاحتياطي في ضوء النصوص العقارية الخاصة..... 76
الفقرة الأولى : التقييد الاحتياطي في إطار مدونه الحقوق العينية..... 77
أولا : التقييد الاحتياطي للرهن الجبري..... 77
ثانيا : التقييد الاحتياطي للرهن المؤجل..... 78

DAR AL AFAK
COPY

ثالثا : التقييد الاحتياطي لدعوى القسمة 79
الفقرة الثانية : التقييد الاحتياطي في إطار البيوعات العقارية 82
أولا : التقييد الاحتياطي لعقد البيع الابتدائي للعقار في طور الانجاز 82
ثانيا : التقييد الاحتياطي بناء على عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار 84
الفقرة الثالثة : التقييد الاحتياطي لفائدة الإدارات العمومية 85
أولا : التقييد الاحتياطي لمشروع مقرر التخلي من طرف الجهة نازعة الملكية 86
ثانيا : التقييد الاحتياطي للإعلام بالتصحيح الضريبي 87

الفصل الثاني : أثار التقييد الاحتياطي وموجبات التشطيب عليه 89

المبحث الأول : آثار التقييد الاحتياطي 93
المطلب الأول : أثار التقييد الاحتياطي من حيث الزمن 93
الفقرة الأولى : الأثر الرجعي للتقييد الاحتياطي 93
الفقرة الثانية : التقييد الاحتياطي بين التمديد والتجديد 94

المطلب الثاني : آثار التقييد الاحتياطي على الأشخاص 96
الفقرة الأولى : آثار التقييد الاحتياطي بالنسبة للأطراف 97
الفقرة الثانية : آثار التقييد الاحتياطي بالنسبة للغير 98
أولا : حجية التقييد الاحتياطي في مواجهة الغير 98
أ- حجية التقييد الاحتياطي بالنسبة للغير حسن النية 98
ب- حجية التقييد الاحتياطي بالنسبة للغير سيء النية 100
ثانيا : أثر التقييد الاحتياطي على صفة الحائز بدون سند 103
ثالثا : آثار التقييد الاحتياطي بالنسبة لطالبي القسمة 105

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الثاني : آثار التقييد الاحتياطي على الحقوق 106
الفقرة الأولى : آثار التقييد الاحتياطي على سير التقييدات اللاحقة..... 106
الفقرة الثانية : أثر التقييد الاحتياطي على أجل ممارسة الشفعة..... 108

المبحث الثاني : موجبات التشطيب على التقييد الاحتياطي..... 111
المطلب الأول : الأحكام العامة للتشطيب على التقييد الاحتياطي..... 111
الفقرة الأولى : ماهية التشطيب وإجراءاته..... 112
أولا : ماهية التشطيب..... 112
أ- تعريف التشطيب..... 112
ب- تمييز التشطيب عن الإبطال..... 113
ثانيا : إجراءات التشطيب..... 113
الفقرة الثانية : حالات التشطيب على التقييد الاحتياطي..... 114
أولا : التشطيب التلقائي على التقييد الاحتياطي..... 115
ثانيا : التشطيب على التقييد الاحتياطي بناء على طلب..... 116
ثالثا : التشطيب القضائي على التقييد الاحتياطي..... 119
أ- اختصاص محكمة الموضوع في التشطيب على التقييد الاحتياطي119
ب- صلاحيات قاضي المستعجلات في التشطيب على التقييد الاحتياطي..... 120
ج- أثر تقييد محضر إرساء المزاد العلني على التقييد الاحتياطي. 125

المطلب الثاني : صلاحية المحافظ العقاري في مسطرة التقييد الاحتياطي 128
الفقرة الأولى : قرارات المحافظ العقاري بشأن إجراءات التقييد الاحتياطي والتشطيب عليه..... 129
أولا : قرارات المحافظ بشأن التقييد الاحتياطي..... 129
أ- قرار قبول طلب التقييد الاحتياطي..... 129
ب- قرار رفض إجراء التقييد الاحتياطي..... 130

DAR AL AFAK
COPY

ثانيا : قرارات المحافظ بشأن التشطيب على التقييد الاحتياطي 130
أ- قرار قبول التشطيب على التقييد الاحتياطي 131
ب- قرار رفض التشطيب على التقييد الاحتياطي 131
الفقرة الثانية : صعوبات تنفيذ الأحكام الصادرة بشأن التقييد الاحتياطي 133
أولا : مفهوم الصعوبة في التنفيذ ومدى إمكانية إثارتها من قبل المحافظ العقاري 133
ثانيا : مظاهر الصعوبات التي تعترض المحافظ على الأملاك العقارية 136
أ- حالة معارضة الأحكام القضائية لمبدأ تسلسل التقييدات 137
ب- حالة عدم إجراء تقييد احتياطي مع تغير وضعية المالك المقيد 137
خاتمة 139
الملاحق 143
لائحة المراجع 241
الفهرس 251

DAR AL AFAK
COPY

DAR AL AFAK
DAR AL AFAK
DAR AL AFAK
COPY
DAR AL AFAK
DAR AL AFAK



100 د.