

الدكتور محمد خيري

أستاذ التعليم العالي سابقا

كلية الحقوق - جامعة الحسن الثاني - الدار البيضاء

محام بهيئة المحامين بالدار البيضاء

طبعة محدثة  
2024

## العقار

# وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي

من خلال القانون رقم 14-07

المعدل لظهير التحفيظ العقاري

ومرسوم 14 يوليوز 2014 بشأن إجراءات التحفيظ العقاري

- السياسة العقارية للدولة في مجال التحفيظ العقاري.
- المساطر الإدارية والقضائية للتحفيظ.
- الأجهزة الإدارية والقضائية المكلفة بقضايا التحفيظ العقاري.
- مسطرة التحفيظ وتأسيس الرسوم العقارية.
- مسطرة التعرض على التحفيظ إداريا وقضائيا.
- تقييد الحقوق العينية الأصلية والتبعية.
- التقييدات الاحتياطية.
- قرارات المحافظين ومسؤولياتهم أمام المحاكم.
- صندوق تأمين مسؤولية المحافظين.

## الفهرس

3	تقديم
7	مقدمة
15	- موضوع الدراسة وأهميته
16	- منهجية البحث وخطة الدراسة
21	ملحق تفضيلي: المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية
23	أولا: الرسالة الملكية
29	ثانيا: مستنتاجات أشغال المناظرة
32	ثالثا: اللجنة الوزارية الدائمة للسياسة العقارية

### مدخل تمهيدي

### تطور أنظمة التسجيل العقاري

37	تمهيد وتقسيم
39	الفصل الأول: تطور أنظمة التسجيل العقاري
40	الفرع الأول: النظام العقاري لدى الرومان
42	الفرع الثاني: النظام العقاري في الإسلام
50	الفصل الثاني: نظام التسجيل العيني
52	الفرع الأول: مبادئ نظام التسجيل العيني
59	الفرع الثاني: الجوانب التنظيمية لنظام التسجيل العيني
61	الفصل الثالث: نظام التسجيل الشخصي
65	الفصل الرابع: مقارنة بين نظام التسجيل العيني بالمغرب ونظام التسجيل الشخصي بفرنسا

### القسم الأول:

### التحفيظ العقاري

75	تمهيد وتقسيم
----	--------------

**الباب الأول:****الإطار القانوني للعقارات المحفظة**

- 81..... **الفصل الأول:** تطبيق نظام التحفيظ العقاري بالمغرب
- 85..... الفرع الأول: الأنظمة العقارية الخاصة
- 111..... الفرع الثاني: الإطار القانوني لنظام التحفيظ العقاري
- 117..... الفرع الثالث: نطاق تطبيق نظام التحفيظ العقاري
- 121..... **الفصل الثاني:** الهيئات التي تشرف على تطبيق نظام التحفيظ العقاري
- 122..... الفرع الأول: الهيئات الإدارية المكلفة بتطبيق نظام التحفيظ العقاري
- الفرع الثاني: الهيئات القضائية المكلفة بالفصل في النزاعات
- 134..... المتعلقة بالتحفيظ العقاري

**الباب الثاني:****المرحلة الإدارية للتحفيظ**

- 141..... **الفصل الأول:** بين الإيجابية والاختيار في التحفيظ
- 142..... الفرع الأول: التحفيظ عمل اختياري في الأصل
- 142..... - مبدأ الاختيار في التحفيظ
- 146..... - حالات التحفيظ الإيجابي
- 151..... الفرع الثاني: التحفيظ الفردي والتحفيظ الجماعي
- 151..... - التحفيظ الجماعي للأماكن المتجاورة
- 153..... - التحفيظ الجماعي للأماكن القروية
- 156..... - التحفيظ الإيجابي
- 158..... **الفصل الثاني:** مساطر التحفيظ العقاري
- 163..... الفرع الأول: طلب التحفيظ
- 165..... الفرع الثاني: شكليات طلب التحفيظ
- 178..... الفرع الثالث: الإشهار أثناء مسطرة التحفيظ
- 188..... الفرع الرابع: عمليات التحديد

- 206..... **الفصل الثالث: النتائج التي تترتب على مطلب التحفيظ**
- 208..... الفرع الأول: قرارات المحافظ بشأن مطلب التحفيظ
- 208..... 1- قرار تأسيس الرسم العقاري
- 214..... 2- قرار رفض أو إلغاء طلب التحفيظ مع التعليل
- 217..... الفرع الثاني: إمكانية التعرض على مطلب التحفيظ

### الباب الثالث:

### التعرضات خلال المرحلة الإدارية

- 221..... **الفصل الأول: مسطرة التعرض**
- 222..... الفرع الأول: لمن يثبت حق التعرض؟
- 224..... الفرع الثاني: في مواجهة من يمارس التعرض
- 227..... الفرع الثالث: شكل التعرض ومؤيداته وصوره
- 234..... الفرع الرابع: الجهة التي يقدم إليها التعرض
- 236..... الفرع الخامس: آجال التعرضات
- 241..... الفرع السادس: الرسوم القضائية للتعرض
- 244..... **الفصل الثاني: قرارات المحافظ بشأن التعرضات**
- 245..... الفرع الأول: قرارات قبول التعرض
- 252..... الفرع الثاني: قرارات رفض أو إلغاء التعرض
- 261..... الفرع الثالث: إمكانية المصالحة بين الأطراف

### الباب الرابع:

### التعرضات خلال المرحلة القضائية

- 265..... **الفصل الأول: قواعد البث في التعرض وخصوصيات قضايا التحفيظ**
- 280..... **الفصل الثاني: التعرض على التحفيظ في المرحلة الابتدائية**
- 282..... الفرع الأول: دور القاضي المقرر في تحضير القضية
- 306..... الفرع الثاني: الجلسة وإصدار الحكم

- 316 ..... **الفصل الثالث:** التعرضات على التحفيظ في المرحلة الاستئنافية
- 317 ..... الفرع الأول: قواعد استئناف قضايا التعرض على التحفيظ العقاري
- 329 ..... الفرع الثاني: تحضير القضية من طرف المستشار المقرر
- 336 ..... الفرع الثالث: الجلسة وإصدار الحكم
- 339 ..... **الفصل الرابع:** التعرض على التحفيظ أمام محكمة النقض
- 358 ..... **الفصل الخامس:** تنفيذ الأحكام الصادرة بشأن التعرضات
- 359 ..... أولاً: تنفيذ الحكم من طرف المحافظ
- 361 ..... ثانياً: عدم تسليم وثيقة تنفيذية للأطراف
- 364 ..... ثالثاً: إلغاء الإجراءات السابقة
- 365 ..... رابعاً: انتهاء اختصاص محكمة التحفيظ
- 366 ..... خامساً: تطبيق مقتضيات الفصل 37 تحفيظ عقاري
- 369 ..... **الفصل السادس:** التعسف في استعمال حق التعرض

### القسم الثاني:

### تقييد الحقوق العينية العقارية

- 377 ..... تمهيد وتقسيم

#### الباب الأول:

#### تقييد الحقوق العينية

- 381 ..... **الفصل الأول:** مسطرة تقييد الحقوق العينية
- 383 ..... الفرع الأول: شروط تقييد الحقوق العينية
- 419 ..... الفرع الثاني: آجال تقييد الحقوق بالمحافظة العقارية
- 428 ..... الفرع الثالث: دور المحافظ أثناء التقييد
- 430 ..... المبحث الأول: مباشرة التقييد
- 435 ..... المبحث الثاني: رفض التقييد
- 438 ..... المبحث الثالث: إشكالية تحيين الرسوم العقارية

440	<b>الفصل الثاني:</b> الحقوق الخاضعة للتقييد
444	الفرع الأول: التقييدات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية
444	المطلب الأول: الوقائع المادية
448	المطلب الثاني: الاتفاقات التعاقدية
451	المطلب الثالث: الأحكام ومحاضر الحجز العقاري
461	المطلب الرابع: تقييد التركات والوصايا
469	المطلب الخامس: القرارات الإدارية المتعلقة بنزع الملكية
474	الفرع الثاني: التقييدات المتعلقة ببعض الحقوق الشخصية
477	الفرع الثالث: التقييدات المتعلقة ببعض الحقوق العرفية
480	الفرع الرابع: التقييدات المتعلقة بالضمانات العينية العقارية
456	الفرع الخامس: حقوق مستثناة من التقييد
495	<b>الفصل الثالث:</b> التقييد الاحتياطي
498	الفرع الأول: الحالات التي تسمح بإجراء التقييد الاحتياطي
500	المبحث الأول: التقييد الاحتياطي بناء على سند صحيح يثبت حقا على العقار
504	المبحث الثاني: التقييد الاحتياطي بناء على أمر من رئيس المحكمة
508	المبحث الثالث: التقييد الاحتياطي بناء على مقال مرفوع إلى القضاء
516	المبحث الرابع: حالات خاصة للتقييد الاحتياطي
529	الفرع الثاني: إلغاء التقييد الاحتياطي أو التشطيب عليه
532	الفرع الثالث: الحجز التحفظي كوسيلة للتقييد الاحتياطي
535	الفرع الرابع: جزاء التقييد الاحتياطي التعسفي
	<b>الباب الثاني:</b>
	<b>الأثار التي تترتب عن التقييد</b>
536	تمهيد وتقسيم
537	<b>الفصل الأول:</b> الأثر المنشئ للتقييد
541	الفرع الأول: أثار البيع العقاري قبل التقييد
553	الفرع الثاني: أثار بيع العقار بعد التقييد

555	الفرع الثالث: أثر التقييد القاضي بنقل الحق إلى الغير
558	الفرع الرابع: استثناءات لمبدأ الأثر المنشئ للتقييد
568	<b>الفصل الثانيك: حجية الحقوق المقيدة</b>
572	الفرع الأول: حجية التقييدات في مواجهة المتعاقدين
575	الفرع الثاني: حجية التقييدات في مواجهة الغير
581	الفرع الثالث: حجية التقييدات في مواجهة حسن النية
584	الفرع الرابع: حجية التقييدات في مواجهة سيئ النية
588	الفرع الخامس: حجية التقييدات لممارسة حق الشفعة
602	الفرع السادس: حجية البيانات المضمنة بالرسم العقاري
614	<b>الفصل الثالث: طرق وآثار انقضاء الحقوق المقيدة</b>
616	الفرع الأول: مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المقيدة
621	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على تشطيب بعض الحقوق
635	الفرع الثالث: الآثار المترتبة على إغفال تقييد بعض البيانات
641	الفرع الرابع: الطعن في قرارات المحافظ العقاري
651	الفرع الخامس: مسؤولية المحافظين العقاريين وصندوق التأمين
665	الخاتمة
667	أولاً: استنتاجات القسم الأول
669	ثانياً: استنتاجات القسم الثاني
675	الملاحق
677	ملحق رقم 1: القانون المحدث للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
683	ملحق رقم 2: مرسوم إجراءات التحفيظ العقاري
691	المصادر والمراجع بالعربية
695	المراجع والأبحاث بالفرنسية
696	مجلات ووثائق بالفرنسية
697	الفهرس

توزيع



مكتبة المعرفة  
مركز