

الدكتورة: حليمة بنت المحجوب بن حفو

أستاذة القانون الخاص

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية

جامعة ابن زهر. أكادير

شرح القانون العقاري المفربي

"دراسة على ضوء آخر المستجدات التشريعية والقضائية"

✓ الحقوق العينية

✓ التحفيظ العقاري

✓ الأنظمة العقارية

✓ نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

✓ النظام القانوني للماء

✓ التحديد الإداري

الفهرس

- 9.....مقدمة
- 15.....فصل تمهيدي: نظرة أولية عامة عن العقار
- 15.....المبحث الأول: المفهوم القانوني للعقار
- 18.....المبحث الثاني: تعدد الأنظمة العقارية في المغرب
- 18.....المطلب الأول: الملك العام للدولة
- 21.....المطلب الثاني: الملك الخاص للدولة
- 23.....المطلب الثالث: الملك الغابوي
- 26.....المطلب الرابع: أراضي الجماعات السلالية
- 30.....المطلب الخامس: أراضي الكيش
- 32.....المطلب السادس: أملاك الجماعات الترابية
- 35.....المطلب السابع: أراضي الأحباس
- 37.....المطلب الثامن: الأملاك الخاصة
- 37.....المبحث الثالث: التطور التاريخي للقانون العقاري المغربي
- 38.....المطلب الأول: الوضع القانوني للعقار في المغرب قبل فرض الحماية
- 39.....المطلب الثاني: الوضع القانوني للعقار في المغرب خلال الحماية

40	المطلب الثالث: الوضع القانوني للعقار في المغرب بعد الاستقلال.....
43	القسم الأول: الحقوق العينية.....
45	الباب الأول: أنواع الحقوق العينية الأصلية.....
46	الفصل الأول: حق الملكية.....
46	الفرع الأول: ماهية حق الملكية.....
47	المبحث الأول: عناصر حق الملكية.....
47	أولا: حق الاستعمال.....
47	ثانيا: حق الاستغلال.....
48	ثالثا: حق التصرف.....
48	المبحث الثاني: خصائص حق الملكية.....
48	أولا: حق الملكية حق جامع.....
49	ثانيا: حق الملكية حق مانع.....
49	ثالثا: حق الملكية حق دائم.....
49	رابعا: حق الملكية لا يقترن بأجل.....
50	المبحث الثالث: نطاق حق الملكية.....
52	المبحث الرابع: القيود الواردة على حق الملكية.....
54	الفرع الثاني: الملكية المشتركة.....
54	المبحث الأول: الملكية الشائعة.....
55	المطلب الأول: ماهية الملكية الشائعة.....

55.....	الفقرة الأولى: مفهوم الملكية الشائعة.....
57.....	الفقرة الثانية: حقوق والتزامات الشريك في الملكية الشائعة.....
59.....	المطلب الثاني: انقضاء الشيع بالقسمة.....
60.....	الفقرة الأولى: تعريف القسمة وأنواعها.....
60.....	أولاً: تعريف القسمة.....
62.....	ثانياً: أنواع القسمة في مدونة الحقوق العينية.....
62.....	أ - القسمة الرضائية والقسمة القضائية.....
62.....	1 - القسمة الرضائية.....
63.....	2 - القسمة القضائية.....
70.....	ب - قسمة المهايأة والقسمة النهائية.....
70.....	1 - قسمة المهايأة.....
72.....	2 - القسمة النهائية.....
72.....	الفقرة الثانية: شروط وأثار ضمان التعرض والاستحقاق في القسمة.....
72.....	أولاً: شروط ضمان التعرض والاستحقاق في القسمة.....
72.....	أ - وقوع التعرض والاستحقاق.....
73.....	ب - سبب سابق على القسمة.....
74.....	ج - انعدام الخطأ في جانب التقاسم.....
74.....	و - عدم الاتفاق على الإعطاء من الضمان.....
74.....	ثانياً: أثار ضمان التعرض والاستحقاق في القسمة.....

75.....	المبحث الثاني: نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية
77.....	المطلب الأول: ماهية نظام الملكية المشتركة
80.....	المطلب الثاني: تسيير الملكية المشتركة للعقارات المبنية
84.....	المطلب الثالث: حقوق والتزامات الملاك المشتركين
86.....	الفرع الثالث: أسباب كسب الملكية
86.....	المبحث الأول: إحياء الأراضي الموات والحريم
86.....	المطلب الأول: إحياء الأراضي الموات
87.....	المطلب الثاني: الحريم
88.....	المبحث الثاني: الالتصاق
88.....	المطلب الأول: تعريف الالتصاق
88.....	المطلب الثاني: أنواع الالتصاق
89.....	الفقرة الأولى: الالتصاق الطبيعي بالعقار
92.....	الفقرة الثانية: الالتصاق بفعل الإنسان
96.....	المبحث الثالث: الحيازة
97.....	المطلب الأول: أحكام الحيازة
98.....	الفقرة الأولى: شروط صحة الحيازة
98.....	أولا: تعريف الحائز
100.....	ثانيا: شروط صحة الحيازة

105.....	الفقرة الثانية: عيوب الحيابة ودعاواها وموانعها
105.....	أولاً: عيوب الحيابة ودعاواها
105.....	أ - عيوب الحيابة
107.....	ب - دعاوى الحيابة
110.....	ثانياً: موانع الحيابة
110.....	أ: موانع مرتبطة بصفة في الشخص
110.....	ب: موانع مرتبطة بوضعية خاصة بالمحوز عليه
111.....	المطلب الثاني: آثار الحيابة وانقضاؤها
111.....	الفقرة الأولى: آثار الحيابة
112.....	أولاً: اكتساب الحائز ملكية العقار
116.....	ثانياً: أثر حسن نية الحائز أو سوء نيته
116.....	أ: أثر حسن نية الحائز
117.....	ب: أثر سوء نية الحائز
120.....	الفقرة الثانية: انقضاء الحيابة
121.....	المبحث الرابع: المغارسة
122.....	المطلب الأول: تعريف المغارسة وانشاؤها
124.....	المطلب الثاني: آثار المغارسة
125.....	المبحث الخامس: الهبة
125.....	المطلب الأول: تعريف الهبة وعناصرها وآثارها

129.....	المطلب الثاني: الاعتصار في الهبة
129.....	الفقرة الأولى: تعريف الاعتصار وشروطه
130.....	الفقرة الثانية: موانع الاعتصار
131.....	أولاً: موانع متصل بالرابطة الزوجية
131.....	ثانياً: موانع مرتبطة بالموهوب له
131.....	ثالثاً: موانع متعلقة بأطراف عقد الهبة
131.....	الفقرة الثالثة: آثار الاعتصار
132.....	المبحث السادس: الصدقة
132.....	أولاً: عدم جواز الاعتصار في الصدقة
133.....	ثانياً: إمكانية استرجاع الملك المتصدق بالإرث
133.....	المبحث السابع: الشفعة
135.....	المطلب الأول: أركان الشفعة وآجالها
135.....	الفقرة الأولى: أركان الشفعة
135.....	أ - المشفوع
140.....	ب - المشفوع منه
141.....	ج - المشفوع به
142.....	د - الشفيع
148.....	الفقرة الثانية: آجال الشفعة
148.....	أولاً: أجل الشفعة في العقار المحفظ

- 149.....ثانيا: أجل الشفعة في العقار غير المحفظ
- 150.....ثالثا: أجل الشفعة المتعلق بعقار في طور التحفيظ
- 151.....المطلب الثاني: آثار الشفعة وسقوطها
- 151.....الفقرة الأولى: آثار الشفعة
- 152.....الفقرة الثانية: أسباب سقوط الشفعة
- 154.....الفصل الثاني: حق الارتفاق
- 154.....الفرع الأول: مفهوم حق الارتفاق
- 155.....الفرع الثاني: تصنيف حقوق الارتفاق
- 155.....المبحث الأول: حقوق الارتفاق حسب نشوئها
- 155.....أولا: حقوق الارتفاق الطبيعية
- 155.....ثانيا: حقوق الارتفاق القانونية
- 158.....ثالثا: حقوق الارتفاق الاتفاقية
- 161.....المبحث الثاني: حقوق الارتفاق حسب طبيعتها
- 162.....الفرع الثالث: القضاء على الارتفاق
- 162.....أولا: انتهاء أجل التجدد
- 162.....ثانيا: التنازل عن حق الارتفاق ممن له الحق فيه
- 163.....ثالثا: اجتماع العقارين في يد مالك واحد أو اتحاد الذمة
- رابعا: صيرورة العقار المرتفق أو العقار المرتفق به في وضعية
- 163.....لا يمكن معها استئصال هذا الحق

- 163.....خامسا: هلاك العقار المرتفق أو المرتفق به هلاكا كلياً
- 164.....سادسا: زوال الغرض الذي أحدث من أجله
- 165.....الفصل الثالث: حق الانتفاع
- 165.....الفرع الأول: مفهوم حق الانتفاع وخصائصه
- 166.....الفرع الثاني: أسباب نشوء حق الانتفاع
- 166.....الفرع الثالث: آثار حق الانتفاع
- 166.....المطلب الأول: آثار حق الانتفاع بالنسبة للمنتفع
- 167.....المطلب الثاني: آثار حق الانتفاع بالنسبة لمالك الرقبة
- 168.....الفرع الرابع: انقضاء حق الانتفاع
- 170.....الفصل الرابع: حق العمرى
- 171.....الفرع الأول: خصائص حق العمرى
- 172.....الفرع الثاني: أركان حق العمرى
- 172.....المبحث الأول: التراضي
- 174.....المبحث الثاني: الأهلية
- 175.....المبحث الثالث: المحل والسبب
- 176.....الفرع الثالث: توثيق حق العمرى وتقييده في الرسم العقاري
- 176.....المبحث الأول: توثيق حق العمرى
- 176.....أولا: التوثيق العدلي
- 181.....ثانيا: الوثيقة التوثيقية

182.....	المبحث الثاني: تقييد حق العمرى
183.....	الفرع الرابع: آثار حق العمرى وانقضاؤه
183.....	المبحث الأول: آثار حق العمرى
183.....	المطلب الأول: حقوق والتزامات المعطي
184.....	المطلب الثاني: حقوق والتزامات المعطى له
184.....	أولاً: ترمير العقار أو أخذ غلته
185.....	ثانياً: تحمل نفقات الصيانة
185.....	ثالثاً: تحمل التكاليف العادية المفروضة على العقار
186.....	المبحث الثاني: انقضاء حق العمرى
190.....	الفصل الخامس: حق الاستعمال
191.....	الفصل السادس: حق السطحية
194.....	الفصل السابع: حق الكراء الطويل الأمد
196.....	الفصل الثامن: حق الحبس
199.....	الفصل التاسع: الحقوق العرفية
199.....	المبحث الأول: حق الجزاء
200.....	المبحث الثاني: حق الزينة
201.....	المبحث الثالث: حق الهواء والتعلية
202.....	المبحث الرابع: حق الجلسة

204.....	الباب الثاني: الحقوق العينية التبعية
205.....	الفصل الأول: حقوق الامتياز
205.....	المبحث الأول: حقوق الامتياز المنقولة العامة
209.....	المبحث الثاني: حقوق الامتياز المنقولة الخاصة
211.....	المبحث الثالث: حقوق الامتياز العقارية الخاصة
212.....	الفصل الثاني: الرهن الحيازي
212.....	أولا- تعريف الرهن الحيازي وخصائصه
212.....	ثانيا- إنشاء الرهن الحيازي
213.....	ثالثا- انقضاء الرهن الحيازي
214.....	الفصل الثالث: الرهن الرسمي
214.....	المبحث الأول: تعريف الرهن الرسمي وخصائصه وأنواعه
217.....	المبحث الثاني: آثار الرهن الرسمي وانقضاؤه
217.....	المطلب الأول: آثار الرهن الرسمي
217.....	أولا: بالنسبة للدائن المرتهن
220.....	ثانيا: بالنسبة للمدين الراهن
220.....	ثالثا: بالنسبة للغير
225.....	المطلب الثاني: انقضاء الرهن الرسمي
226.....	القسم الثاني: التحفيظ العقاري
228.....	الفصل الأول: إدخال العقار إلى نظام التحفيظ العقاري

230.....	الفرع الأول: مبدأ الاختيارية ومسطرة التحفيظ العقاري
230.....	المبحث الأول: مبدأ الاختيارية في التحفيظ العقاري
233.....	المبحث الثاني: مسطرة التحفيظ العقاري
233.....	المطلب الأول: تقديم مطلب التحفيظ وشكلياته
233.....	أولا: صاحب الحق في التحفيظ
236.....	ثانيا: شكليات مطلب التحفيظ
239.....	المطلب الثاني: عملية تحديد العقار
239.....	الفقرة الأولى: إعداد المحافظ العقاري لعملية التحديد
241.....	الفقرة الثانية: إسناد مهمة التحديد إلى المهندس الطبوغرافي
248.....	المبحث الثالث: التعرض على مطلب التحفيظ العقاري
248.....	الفقرة الأولى: أحكام التعرض على مطلب التحفيظ
248.....	أولا: صاحب الحق في التعرض على مطلب التحفيظ
250.....	ثانيا: أجل التعرض
251.....	ثالثا: شكل التعرض وبياناته ومصاريفه
253.....	الفقرة الثانية: آثار التعرض
264.....	المبحث الرابع: الرسم العقاري
268.....	الفرع الثاني: مسطرة التحفيظ الإجباري
269.....	المطلب الأول: لجنة التحفيظ الإجباري
270.....	المطلب الثاني: إعداد مطالب التحفيظ الإجباري

- المطلب الثالث: الإعداد لعملية التحديد في مسطرة
التحفيظ الإجباري.....272
- المطلب الرابع: التعرض على مطالب التحفيظ الإجباري.....273
- الفرع الثالث: آثار التحفيظ العقاري.....273
- المبحث الأول: نهائية الرسم العقاري بناء على قاعدة التطهير.....274
- المبحث الثاني: تحصين الحقوق العينية الواردة على العقار المحفظ.....279
- المبحث الثالث: جبر الضرر اللاحق بصاحب الحق العيني
المتضرر من التحفيظ.....280
- المطلب الأول: دعوى التعويض ضد مرتكب التدليس.....280
- المطلب الثاني: ممارسة دعوى استرداد الثمن.....283
- المطلب الثالث: دعوى الإثراء بلا سبب.....284
- الفصل الثاني: إشهار الحقوق وتقييدها في الرسم العقاري.....285
- المبحث الأول: شروط التقييد وآجاله.....286
- المطلب الأول: شروط التقييد.....286
- المطلب الثاني: آجال التقييد والآثار المترتبة على انصرامها.....291
- الفقرة الأولى: آجال التقييد.....291
- الفقرة الثانية: عدم سريان التقادم على الحق في التقييد.....292
- المبحث الثاني: التشطيب على التقييد.....294
- المبحث الثالث: مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية.....297

- 301.....المبحث الرابع: التقييد الاحتياطي
- 304.....المطلب الأول: حالات التقييد الاحتياطي
- 304.....الفقرة الأولى: التقييد الاحتياطي وفقا لقانون التحفيظ العقاري
- 305.....أولا: التقييد الاحتياطي بناء على سند
- 306.....ثانيا: التقييد الاحتياطي بناء على أمر قضائي
- 308.....ثالثا: التقييد الاحتياطي بناء على مقال مرفوع لدى المحكمة
- 310.....الفقرة الثانية: التقييد الاحتياطي في إطار بعض النصوص الخاصة
- 311.....أولا: التقييد الاحتياطي وفقا لأحكام قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة
- ثانيا: التقييد الاحتياطي بناء على القانون المتعلق ببيع العقار
في طور الإنجاز
- 312.....ثالثا: التقييد الاحتياطي بناء على القانون المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك
العقار
- 313.....رابعاً: التقييد الاحتياطي للرهن المؤجل
- 314.....المطلب الثاني: التشطيب على التقييد الاحتياطي
- 315.....المبحث الخامس: آثار التقييد في الرسم العقاري وحجيته
- 317.....المطلب الأول: آثار التقييد في الرسم العقاري
- 317.....المطلب الثاني: حجية التقييد في الرسم العقاري
- 321.....أولا - حجية التقييد بين المتعاقدين
- 321.....ثانيا - حجية التقييد في مواجهة الغير
- 323.....

326.....	القسم الثالث: التحديد الإداري لبعض الأملاك
326.....	المبحث الأول: التحديد الإداري للملك الخاص للدولة
329.....	المبحث الثاني: التحديد الإداري للعقارات المصادرة عملاً بمقررات لجنة البحث
330.....	المطلب الأول: إجراءات التحديد
332.....	المطلب الثاني: إجراءات التعرض على التحديد
333.....	المبحث الثالث: التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلاجية
333.....	المطلب الأول: مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلاجية
334.....	الفقرة الأولى: مسطرة افتتاح عملية التحديد الإداري
336.....	الفقرة الثانية: اللجنة المكلفة بإنجاز أعمال التحديد
337.....	المطلب الثاني: مسطرة التعرض على عملية التحديد وآثارها
340.....	المبحث الرابع: التحديد الإداري للملك الغابوي
340.....	المطلب الأول: مسطرة التحديد
342.....	المطلب الثاني: مسطرة التعرض على عملية التحديد
345.....	ملحق
353.....	لائحة المراجع
375.....	الفهرس

عمل المشرع المغربي في السنوات الأخيرة على تعيين مجموعة من النصوص القانونية ذات الصلة بال عقار، وذلك بهدف توفير الأرضية الملائمة لتحقيق الأمن العقاري، كمدخل أساسي لتحقيق التنمية، وتعزيز فرص الاستثمار.

من ثم فهذا الكتاب المخصص لشرح القانون العقاري المغربي، يأتي من أجل تسليط الضوء من جهة أولى على المستجدات التشريعية الخاصة بال عقار، ومن جهة ثانية على المستجدات القضائية المرتبطة بال منازعات العقارية.

وهكذا، فالكتاب يتناول معظم الأنظمة العقارية في المغرب، ومستجداتها التشريعية، ونخص بالذكر، القانون المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلائية، والقانون المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية.

وكذلك يعالج مختلف الحقوق العينية سواء الأصلية منها أو التبعية، وذلك انطلاقاً من أحكام مدونة الحقوق العينية، مع الأخذ بعين الاعتبار المقتضيات الواردة في نصوص خاصة، كنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

كما أنه يتطرق لنظام التحفيظ العقاري وفقاً للمقتضيات المنظمة للتحفيظ العقاري.

وأيضاً يضم ما يتعلق بمسطرة التحديد الإداري لبعض الأملاك، بالإضافة إلى إبراز ما عرفته هذه المسطرة من مستجدات.

الدكتورة حليلة بنت المحجوب بن حفو

