

الدكتور عبد العزيز إدزني  
أستاذ باحث بجامعة القاضي عياض - مراكش

# نظام التحفيز العقاري في التشريع المغربي

- دراسة نظرية وعملية وفق آخر  
المستجدات التشريعية والعمل القضائي -

- مفهوم التحفيز العقاري
- الهيئات الإدارية المكلفة بعملية التحفيز
- المرحلة الإدارية للتحفيز العقاري
- القواعد الناظمة للعقار في طور التحفيز
- المسطرة القضائية للتحفيز
- قرارات المحافظ بشأن مطلب التحفيز
- تقييد الحقوق العينية في السجل العقاري
- التشطيب على الحقوق المقيدة بالرسم العقاري
- مسؤولية المحافظ العقاري

الطبعة الثانية 2023

# الفهرس

7	تقديم الطبعة الثانية: .....
9	مقدمة: .....
12	الباب الأول: الأحكام العامة لنظام التحفيظ العقاري .....
14	الفصل الأول: ماهية التحفيظ العقاري والهيئات الإدارية المكلفة به .....
16	المبحث الأول: مفهوم التحفيظ العقاري .....
16	المطلب الأول: تعريف التحفيظ العقاري وأهميته .....
16	الفقرة الأولى: تعريف التحفيظ العقاري .....
16	أولاً: معنى التحفيظ العقاري من منظور الفقه القانوني .....
17	ثانياً: معنى التحفيظ العقاري من الناحية التشريعية .....
19	الفقرة الثانية: مزايا التحفيظ العقاري .....
21	المطلب الثاني: خصائص التحفيظ العقاري .....
22	الفقرة الأولى: التحفيظ العقاري عمل اختياري .....
26	الفقرة الثانية: الحالات التي يكون فيها التحفيظ إجبارياً .....
35	المبحث الثاني: الهيئات الإدارية المكلفة بعملية التحفيظ .....
35	المطلب الأول: الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية .....
35	الفقرة الأولى: أجهزة إدارة وتسيير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية .....
35	أولاً: مجلس إدارة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية .....
37	ثانياً: المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية .....
37	الفقرة الثانية: اختصاصات أجهزة إدارة وتسيير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية .....
37	أولاً: اختصاصات مجلس الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري .....
38	ثانياً: اختصاصات المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية .....
40	المطلب الثاني: المحافظ العام والمحافظون على الأملاك العقارية .....

41	.....الفقرة الأولى: المحافظ العام للملكية العقارية
42	.....الفقرة الثانية: المحافظون على الأملاك العقارية
44	.....الفصل الثاني: إجراءات التحفيظ العقاري
45	.....المبحث الأول: المرحلة الإدارية للتحفيظ العقاري
45	.....المطلب الأول: شكليات مطلب التحفيظ
45	.....الفقرة الأولى: الصفة في تقديم مطلب التحفيظ وبياناته
45	.....أولا: الصفة في تقديم مطلب التحفيظ
49	.....ثانيا: بيانات مطلب التحفيظ
56	.....ثالثا: مؤيدات مطلب التحفيظ
61	.....الفقرة الثانية: الإعلانات والتحديد
61	.....أولا: الإعلانات
65	.....ثانيا: التحديد
79	.....المطلب الثاني: التعرض على مطلب التحفيظ
79	.....الفقرة الأولى: مسطرة التعرض
81	.....أولا: الصفة في ممارسة التعرض وشكله وأجاله
90	.....ثانيا: أنواع التعرض ومصاريفه وآثاره
93	.....الفقرة الثانية: قرارات المحافظ بشأن التعرض
94	.....أولا: قرار قبول التعرض
95	.....ثانيا: قرار رفض التعرض لتقديمه خارج الأجل
101	.....ثالثا: قرار إلغاء التعرض
108	.....المبحث الثاني: القواعد الناظمة للعقار في طور التحفيظ والمرحلة القضائية .....لمسطرة التحفيظ
108	.....المطلب الأول: القواعد الناظمة للعقار في طور التحفيظ
108	.....الفقرة الأولى: الوضعية القانونية للعقار في طور التحفيظ
111	.....الفقرة الثانية: مسطرتي النشر والإيداع



111	.....أولاً: مسطرة النشر أو الخلاصة الإصلاحية.....
120	.....ثانياً: مسطرة الإيداع.....
127	.....المطلب الثاني: المرحلة القضائية لمسطرة التحفيظ.....
128	.....الفقرة الأولى: مسطرة البت في التعرض أمام المحكمة الابتدائية.....
128	.....أولاً: إجراءات التحقيق في دعوى التعرض.....
148	.....ثانياً: دور النيابة العامة في قضايا التحفيظ العقاري.....
150	.....ثالثاً: التدخل في قضايا التحفيظ العقاري.....
151	.....رابعاً: أهم المبادئ التي تبت وفقها المحكمة في قضايا التحفيظ العقاري.....
160	.....خامساً: صدور الحكم وتبليغه.....
165	.....الفقرة الثانية: ممارسة الطعن ضد الأحكام والقرارات الصادرة في قضايا التحفيظ العقاري.....
165	.....أولاً: الطعن بالاستئناف ضد الأحكام الصادرة في قضايا التحفيظ العقاري.....
175	.....ثانياً: الطعن بالنقض ضد القرارات الصادرة في قضايا التحفيظ العقاري.....
181	.....ثالثاً: الطعن بإعادة النظر وتعرض الغير الخارج عن الخصومة في قضايا التحفيظ العقاري.....
184	.....الباب الثاني: آثار التحفيظ العقاري.....
187	.....الفصل الأول: قرارات المحافظ بشأن مطلب التحفيظ والرسم العقاري والتقييدات.....
188	.....المبحث الأول: قرارات المحافظ بشأن مطلب التحفيظ وتأسيس الرسم العقاري.....
188	.....المطلب الأول: قرارات المحافظ بشأن مطلب التحفيظ.....
189	.....الفقرة الأولى: قرار إلغاء مطلب التحفيظ.....
189	.....أولاً: ارتباط مطلب التحفيظ بالإجراءات الإدارية لمسطرة التحفيظ.....
197	.....ثانياً: الطعن القضائي ضد قرارات المحافظ القاضية بالإلغاء.....
200	.....الفقرة الثانية: قرار رفض مطلب التحفيظ.....
202	.....أولاً: رفض التحفيظ لعدم شرعية الطلب.....
204	.....ثانياً: رفض التحفيظ لعدم كفاية الحجج.....

205	.....	ثالثا: الطعن في قرار رفض التحفيظ.....
209	.....	المطلب الثاني: تأسيس الرسم العقاري.....
210	.....	الفقرة الأولى: قرار تأسيس الرسم العقاري وآثاره.....
213	.....	أولا: بيانات الرسم العقاري.....
214	.....	ثانيا: آثار تأسيس الرسم العقاري.....
224	.....	الفقرة الثانية: نظير الرسم العقاري والرسوم العقارية الخاصة.....
224	.....	أولا: نظير الرسم العقاري.....
226	.....	ثانيا: الرسوم العقارية الخاصة.....
227	.....	ثالثا: مسطرة الحصول على نظير الرسم العقاري وشهادة التقييد الخاصة في حالة الضياع.....
229	.....	المبحث الثاني: تقييد الحقوق العينية في السجل العقاري.....
229	.....	المطلب الأول: الحقوق والوقائع القابلة للتقييد والإجراءات المسطرية اللازمة لذلك.....
229	.....	الفقرة الأولى: الحقوق والوقائع القابلة للتقييد.....
229	.....	أولا: الحقوق القابلة للتقييد وفق ظهير التحفيظ العقاري.....
236	.....	ثانيا: الحقوق القابلة للتقييد بمقتضى نصوص خاصة.....
238	.....	الفقرة الثانية: الإجراءات المسطرية الخاصة بتقييد الحقوق المترتبة على العقارات المحفظة
238	.....	أولا: شكل طلب التقييد وبياناته.....
242	.....	ثانيا: إجراءات التقييد وأجاله.....
250	.....	المطلب الثاني: التقييد الاحتياطي.....
250	.....	الفقرة الأولى: مفهوم التقييد الاحتياطي والحقوق الخاضعة له.....
250	.....	أولا: مفهوم التقييد الاحتياطي.....
253	.....	ثانيا: الحقوق القابلة للتقييد الاحتياطي.....
254	.....	الفقرة الثانية: حالات التقييد الاحتياطي.....
254	.....	أولا: حالات التقييد الاحتياطي بناء على ظهير التحفيظ العقاري.....
259	.....	ثانيا: حالات التقييد الاحتياطي بناء على نصوص خاصة.....

263	الفصل الثاني: التشطيب على الحقوق العينية بالرسم العقاري ومسؤولية المحافظ العقاري.....
264	المبحث الأول: التشطيب على الحقوق المقيدة بالرسم العقاري.....
264	المطلب الأول: مفهوم التشطيب وأنواعه.....
265	الفقرة الأولى: مفهوم التشطيب.....
265	أولاً: تعريف التشطيب.....
265	ثانياً: تمييز مفهوم التشطيب عن بعض المفاهيم المشابهة.....
269	الفقرة الثانية: أنواع التشطيب.....
269	أولاً: التشطيب التلقائي أو الإداري.....
272	ثانياً: التشطيب الاتفاقي.....
273	ثالثاً: التشطيب القضائي.....
274	المطلب الثاني: مسطرة التشطيب والطعن في قرار الرفض.....
275	الفقرة الأولى: مسطرة التشطيب على الحقوق الواردة بالرسم العقاري.....
277	الفقرة الثانية: سلطة المحافظ بشأن طلبات التشطيب ومدى قابلية قرار الرفض للطعن.....
277	أولاً: سلطة المحافظ بشأن طلبات التشطيب.....
279	ثانياً: مدى قابلية قرار المحافظ برفض التشطيب للطعن.....
281	المبحث الثاني: مسؤولية المحافظ العقاري.....
281	المطلب الأول: مسؤولية المحافظ العقاري بين القواعد العامة والنصوص الخاصة.....
282	الفقرة الأولى: مسؤولية المحافظ العقاري وفق القواعد العامة.....
288	الفقرة الثانية: مسؤولية المحافظ العقاري بناء على نصوص خاصة.....
293	المطلب الثاني: دعوى التعويض وصندوق التأمين.....
294	الفقرة الأولى: دعوى التعويض.....
294	أولاً: أطراف الدعوى وأجال رفعها.....
298	ثانياً: الاختصاص القضائي في دعوى التعويض.....
301	الفقرة الثانية: صندوق التأمين.....



301	.....أولاً: الإطار القانوني لصندوق التأمين.....
303	.....ثانياً: الممثل القانوني للصندوق ومسطرة إدخاله في الدعوى.....
307	.....خاتمة:.....
311	.....لائحة المراجع:.....
321	.....الفهرس:.....

