ذ. يسين اكبيري علوي
باحث في القانون الخاص
جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء

الإيداع
الوارد على مطلب التحفيظ

دراسة تحليلية في ضوء التشريع العقاري والاجتهاد القضائي

2024

الفهرس

فك الرموز 3

مقدمة 5

الفصل الأول: الأحكام العامة للإيداع 15

المبحث الأول: ماهية الإيداع وإجراءاته 18

المطلب الأول: ماهية الإيداع 18

الفقرة الأولى: تعريف الإيداع وخصائصه 18

أولا: مفهوم الإيداع 18

ثانيا: خصائص الإيداع 20

الفقرة الثانية: تمييز الإيداع عن بعض المؤسسات المشابهة 25

أولا: تمييز الإيداع عن المؤسسات الواردة في القانون 07, 14 25

ثانيا: تمييز الإيداع عن بعض المؤسسات المشابهة الواردة في نصوص خاصة 35

المطلب الثاني: إجراءات الإيداع 38

الفقرة الأولى: الإجراءات الواجب احترامها من قبل صاحب الحق 39

أولا: الإجراءات الشكلية 39

ثانيا: الضوابط الموضوعية 45

الفقرة الثانية: الإجراءات التي يتخذها المحافظ العقاري بشأن الإيداع 47

أولا: الإجراءات الشكلية والموضوعية المتخذة من قبل المحافظ في الإيداع 47

ثانيا: قرارات المحافظ بشأن الإيداع 58

المبحث الثاني: الحقوق القابلة للإشهار عن طريق الإيداع 61

المطلب الأول: نطاق الحقوق القابلة للإيداع 61

الفقرة الأولى: الحقوق الوارد النص عليه بمقتضى ظ.ت.ع 61

أولا: الإيداعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية 61

ثانيا: الحقوق الشخصية القابلة للإيداع 79
الفقرة الثانية: الإيداعات المنصوص عليها في نصوص خاصة 79
أولا: الإيداع طبقا لظهير (29 دجنبر 1972) 80
ثانيا: إشهار قرارات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة عن طريق الإيداع 80
ثالثا: الإيداع طبقا لقانون رقم 22.80 83
المطلب الثاني: الإشكالات العملية لإيداع بعض الحقوق 84
الفقرة الأولى: إشكالية إيداع بعض الحقوق 84
أولا: إيداع الرهن الرسمي 84
ثانيا: إشكالية إيداع الحجز التنفيذي ودعوى استحقاقه فرعيا 89
الفقرة الثانية: إشكالية إيداع بعض العقود 95
أولا: عقد الزيادة في الصداق 95
ثانيا: إيداع العقود الابتدائية 100
الفصل الثاني: آثار الإيداع وتدبير نزاعاته 105
المبحث الأول: آثار الإيداع 108
المطلب الأول: حجية الحقوق المودعة 108
الفقرة الأولى: حجية الحقوق المودعة قبل تأسيس الرسم العقاري 108
أولا: آثار قرارات المحافظ السلبية بشأن مطلب التحفيظ على الإيداع 109
ثانيا: حجية الإيداع تجاه الأطراف وتجاه الغير 116
ثالثا: عدم قابلية إدخال تصحيحات على الإيداعات 118
الفقرة الثانية: حجية الحقوق المودعة بعد تأسيس الرسم العقاري 120
أولا: مصير الحقوق غير المودعة عند تأسيس الرسم العقاري 120
ثانيا: حجية التقييدات المصاحبة 124
المطلب الثاني: التشطيب على الإيداع 141

الفقرة الأولى: موجبات التشطيب على الإيداع ومسطرته 142
الفقرة الثانية: حالات التشطيب على الإيداع 143
المبحث الثاني: تدبير نزاعات الإيداع 149
المطلب الأول: التعرض على الإيداع 149
الفقرة الأولى: خصوصية التعرض عن الحقوق المودعة وصوره 150
أولا: أطراف التعرض على الإيداع 141
ثانيا: خصوصية آجال ممارسة التعرض على الإيداع 155
ثالثا: صور التعرض على الإيداع 147
الفقرة الثانية: دور القضاء في البت في التعرضات على الحقوق المودعة 167
أولا: المركز القانوني للمودع 167
ثانيا: سلطات القضاء في البت في التعرضات على الإيداع 170
المطلب الثاني: الطعن في قرارات المحافظ العقاري بشأن الإيداع 176
الفقرة الأولى: التظلم الرئاسي أمام المحافظ العام 176
الفقرة الثانية: الطعن القضائي في قرارات المحافظ بشأن الإيداع 178
أولا: نطاق اختصاص المحكمة الابتدائية 179
ثانيا نطاق اختصاص القضاء الإداري 184
خاتمة 189
لائحة المراجع 193
الفهرس 209

لقد أضحى من نافلة القول التأكيد على أن العقار في طور التحفيظ لا يكون في وضعية جمود وعدم التداول، بل على النقيض من ذلك سعى المشرع نحو إدماجه في صلب التنمية (كإنشاء التجزئات العقارية عليه، وبيع العقار في طور الإنجاز، الملكية المشتركة، الإيجار المفضي لتملك العقار...)، لذلك فتقديم مطلب التحفيظ لا يغل يد طالب التحفيظ في إبرام مختلف التصرفات العقارية (البيع، الهبة، الصدقة، الوصية...) وإنشاء الحقوق العينية وتعديلها وإنهائها، فضلا عن إمكانية حصول الوقائع المادية عليه.

ولما تبنى المشرع المغربي منذ عهد الحماية نظام الشهر العيني، فكان حريا به أن ينظم كيفية إشهار الحقوق الناشئة على عقار في طور التحفيظ، فتأتى ذلك من خلال مؤسسة الإيداع – إلى جانب الخلاصة الإصلاحية – باعتبارها مؤسسة قانونية كفيلة بإشهار الحقوق المكتسبة خلال سريان مسطرة التحفيظ تمكن من نشأ له حق خاضع للإشهار من إيداع الوثائق والمستندات اللازمة والمثبتة له من أجل ترتيبه والتمسك به في مواجهة الغير تحت طائلة عدم الاعتراف بهذه الحقوق، ومواجهة أصحابها بالأثر التطهيري الناتج عن تأسيس الرسم العقاري.

ويشكل الأمن القانوني والأمن القضائي مطلبان ملازمان لأي مؤسسة قانونية، فلئن تم تنظيم هذه المؤسسة بموجب فصل وحيد في ظهر التحفيظ العقاري كما عدل وتمم إلى جانب نصوص متفرقة في التشريع العقاري، فإن الاجتهاد القضائي حاول في أكثر من مناسبة أن يميط اللثام ويرفع كل ضبابية في فهم واستيعاب هذه المؤسسة، فالأمن القضائي في تدبير منازعات الإيداع الوارد على مطلب التحفيظ يبقى رهاناً من خلال استقرار الاجتهاد القضائي من غير جموده وتطوره دون تسرع.

ويأتي هذا الكتاب لسبر أغوار هذه المؤسسة، حاولنا من خلاله الإحاطة بمختلف جوانب هذه المؤسسة بدءا بماهيتها وإجراءاتها مروراً بنطاقها وإشكالاته، وصولا لآثارها الإيجابية والسلبية وتدبير نزاعاتها.

سلسلة الأمنية - الرباط - 2024

9 789920 312035

100 د.