

الدكتور محمد محروك

أستاذ التعليم العالي

بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية

جامعة القاضي عياض - مراكش

رئيس شعبة القانون الخاص

نظام التحفيز العقاري بالمغرب في ضوء آخر المستجدات

- أسس ومبادئ نظام التحفيز
- مسطرة التحفيز أثناء المرحلة الإدارية
- مسطرة التعرضات ودور القضاء فيها
- مسؤولية المحافظ العقاري و الطعن في قراراته
- إجراءات تقييد وإشهار الحقوق
- الآثار المترتبة عن التقييد
- مسطرة التشطيب

الطبعة الثالثة

طبعة مزيّدة ومنقحة

2024

الفهرس

5	توطئة.....
13	الباب الأول : مسطرة التحفيظ العقاري.
17	الفصل الأول: المرحلة الإدارية للتحفيظ العقاري.....
17	المبحث الأول: تقديم مطلب التحفيظ وإشهاره.....
17	المطلب الأول: تقديم مطلب التحفيظ وسلطة المحافظ على الأملاك العقارية بشأنه.....
17	الفقرة الأولى: تقديم مطلب التحفيظ وشكلياته.....
25	الفقرة الثانية: دور المحافظ العقاري بشأن مطلب التحفيظ.....
28	المطلب الثاني: إشهار مطلب التحفيظ وعملية التحديد.....
28	الفقرة الأولى: إشهار مطلب التحفيظ.....
31	الفقرة الثانية: عملية التحديد.....
33	المبحث الثاني: آثار تقديم مطلب التحفيظ وقرارات المحافظ العقاري بشأنه ...
34	المطلب الأول: آثار تقديم مطلب التحفيظ.....
34	الفقرة الأولى: الوضعية القانونية للعقار في طور التحفيظ.....
44	الفقرة الثانية: مسطرة التعرض خلال المرحلة الإدارية.....
49	الفقرة الثالثة: شروط قبول التعرض الاستثنائي.....
61	الفقرة الرابعة: التعرض الاستثنائي في ضوء المساطر الخاصة.....
61	الفقرة الخامسة: قرارات المحافظ بشأن التعرض الاستثنائي في ضوء الفصل 29.....
64	المطلب الثاني: قرارات المحافظ على الأملاك العقارية بشأن مطلب التحفيظ..
73	الفقرة الأولى: قرار المحافظ العقاري برفض أو إلغاء مطلب التحفيظ.....
76	الفقرة الثانية: قرار التحفيظ ونتائجه.....
80	الفصل الثاني : آثار التحفيظ العقاري
80	المبحث الأول: تأسيس الرسم العقاري والاستثناءات الواردة على مبدأ التطهير...
80	المطلب الأول: تأسيس رسم عقاري نهائي غير قابل للطعن.....

- 81 الفقرة الأولى: قرار المحافظ على الأملاك العقارية بتحفيظ العقار
- 83 الفقرة الثانية: طبيعة قرار التحفيظ
- 85 المطلب الثاني: تطهير العقار من الحقوق غير المدلى بها أثناء مسطرة التحفيظ
- 85 الفقرة الأولى: مفهوم قاعدة التطهير وطبيعتها
- 88 الفقرة الثانية: نطاق قاعدة التطهير
- 94 المطلب الثالث: الأملاك والحقوق المستثناة من قاعدة التطهير
- 94 الفقرة الأولى: الأملاك العامة
- 85 الفقرة الثانية: العقارات المحيضا تحيضا عموميا
- 96 الفقرة الثالثة: الحقوق المكتسبة على المياه العمومية
- 97 الفقرة الرابعة: الحقوق المنجمية
- 97 الفقرة الخامسة: أراضي الجموع
- 98 الفقرة السادسة: الملك الغابوي
- 98 **Tel : +212522 83 33 99**
- 98 **whatsapp : +212600 05 22 06**
- 99 الفقرة الأولى: إنشاء الرسم العقاري
- 101 الفقرة الثانية: الرسوم العقارية الخاصة والمستقلة
- 103 الفقرة الثالثة: تسليم بدائل النسخ الضائعة أو المتلاشية
- 104 المبحث الثاني: مصير الحقوق المتضررة من قرار التحفيظ
- 105 المطلب الأول: مقاضاة المستفيد من التحفيظ العقاري
- 105 الفقرة الأولى: إقامة دعوى التعويض بالاستناد إلى القواعد العامة
- الفقرة الثانية: مقاضاة المستفيد من التحفيظ وفقا للفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري
- 109 المطلب الثاني: مقاضاة الدولة أو المحافظ على الأملاك العقارية
- 113 الفقرة الأولى: مسؤولية الدولة عن الأخطاء المصلحية لموظفيها
- 116 الفقرة الثانية: المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري
- 116 المبحث الثالث: المرحلة القضائية للتحفيظ العقاري وخصوصياتها
- 117 المطلب الأول: خصوصيات التقاضي أمام المحاكم الابتدائية
- الفقرة الأولى: المسطرة أمام المحاكم الابتدائية وتحقيق الدعوى وقواعد الحكم
- 117

- 130 الفقرة الثانية: نطاق اختصاص قضاء التحفيظ وقواعد الإثبات.
- 135 المطلب الثاني: خصوصيات الطعن في قضايا التحفيظ العقاري.
- 135 الفقرة الأولى: الطعن بالاستئناف في قضايا التحفيظ العقاري.
- 147 الفقرة الثانية: الطعن بالنقض في قضايا التحفيظ العقاري.
- 151 الفقرة الثالثة: مدى قابلية نزاعات التحفيظ العقاري للطعن بالتعرض.
- 153 الفقرة الرابعة: الطعن بالتماس إعادة النظر في القضايا العقارية.
- 159 الفقرة الخامسة: الطعن بتعرض الغير الخارج عن الخصومة.
- المبحث الرابع: تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية والصعوبات
المثارة بشأنها
- 162 المطلب الأول: الطابع الاختياري للمداولة وعدم إلزامية تسليم النسخة
التنفيذية.
- 162 الفقرة الأولى: الطابع الاختياري للمداولة في قضايا التحفيظ العقاري.
- 164 الفقرة الثانية: عدم إلزامية تسليم النسخة التنفيذية للحكم.
- 165 المطلب الثاني: خصوصيات وإجراءات تنفيذ الأحكام في المادة العقارية.
- الفقرة الأولى: الجهة المخول لها تنفيذ الأحكام القضائية والشروط المتطلبية
لذلك.
- 166 الفقرة الثانية: إجراءات تنفيذ الأحكام في المادة العقارية.
- Tel : +212522 83 33 99
- whatsapp : +212600 05 22 06
- 171 الفقرة الأولى: صعوبات تنفيذ الأحكام المتعلقة بالتعرضات.
- 174 الفقرة الثانية: إثارة صعوبة التنفيذ ومسؤولية المحافظ العقاري.
- 176 المبحث الأول: قرارات المحافظ العقاري القابلة للطعن.
- 176 المطلب الأول: قرارات المحافظ القابلة للطعن أمام القضاء العادي.
- الفقرة الأولى: الطعن في قرارات المحافظ الصادرة أثناء جريان مسطرة
التحفيظ.
- 177 الفقرة الثانية: الطعن في قرارات المحافظ الصادرة بعد تأسيس الرسم
العقاري.
- 182 المطلب الثاني: قرارات المحافظ القابلة للطعن أمام القضاء الإداري.
- 188 الفقرة الأولى: قرارات رفض التعرض أو قبولها.
- 189

الفقرة الثانية: قرار رفض إرجاع نظير الرسم العقاري ورفض تغيير إسم

- 191 العقار
- 192 الفقرة الثالثة: رفض تنفيذ الأحكام وإحالة ملف التحفيظ على المحكمة.....
- 194 الفقرة الرابعة: مدى قابلية قرار التحفيظ وتأسيس الرسم العقاري للطعن..
- 195 الفقرة الخامسة: الطعن في قرار التحديد.....
- 196 المبحث الثاني: مسطرة الطعن في قرارات المحافظ العقاري.....
- 196 المطلب الأول: مسطرة الطعن أمام القضاء العادي.....
- 197 الفقرة الأولى: الطعن الإداري والقضائي خلال المرحلة الابتدائية.....
- 199 الفقرة الثانية: المسطرة خلال مرحلة الاستئناف.....
- 200 الفقرة الثالثة: المسطرة أمام محكمة النقض.....
- المطلب الثاني: مسطرة الطعن في قرارات المحافظ أمام القضاء الإداري
- 204 وأثارها.....

- 204 الفقرة الأولى: المسطرة المتبعة أمام القضاء الإداري.....
- 206 الفقرة الثانية: الآثار المترتبة عن الطعن في قرارات المحافظ.....

الباب الثاني: مسطرة التقييد بالرسم العقاري

213 الفصل الأول: الحقوق والعمليات القابلة للتقييد بالرسم العقارية.....

214 المبحث الأول: الحقوق والعمليات القابلة للتقييد بالرسم العقاري وأجاليها.....

215 المطلب الأول: الحقوق الخاضعة للتقييد بالرسم العقارية.....

215 الفقرة الأولى: جميع الوقائع المادية المتعلقة بالرسم العقاري.....

217 الفقرة الثانية: تقييد الاتفاقات التعاقدية والأحكام القضائية.....

218 الفقرة الثالثة: المحاضر والأوامر بالحجز العقاري.....

220 الفقرة الرابعة: الحقوق العينية العقارية المترتبة عن التركات والوصايا.....

222 الفقرة الخامسة: تقييد بعض الحقوق الشخصية.....

223 الفقرة السادسة: تقييد الحقوق العرفية.....

whatsapp : +212600 05 22 06

224 الفقرة السابعة: تقييد الضمانات العينية.....

الفقرة الثامنة: تقييد بعض الحقوق العينية المنصوص عليها في قوانين

225 خاصة.....

227 المطلب الثاني: آثار التقييد بالرسم العقارية.....

- الفقرة الأولى: دور الأثر الإنشائي للتقييدات في حفظ الحقوق وحجيته بين
الأطراف 227
- الفقرة الثانية: الإستثناءات الواردة على مبدأ الأثر المنثني للحق العيني 231
- المطلب الثالث: شروط وحجية الحقوق العينية بالرسم العقاري 248
- الفقرة الأولى: البيانات المتعلقة بالشخص طالب التقييد 249
- الفقرة الثانية: البيانات المتعلقة بالعقار موضوع التقييد 251
- المطلب الرابع: البيانات المثبتة للحق في التقييد وإجراءاته 253
- الفقرة الأولى: البيانات المثبتة للحق في التقييد 253
- الفقرة الثانية: إجراءات التقييد بالرسم العقاري 256
- المبحث الثاني: أجال تقييد الحقوق ودور المحافظ العقاري بشأنها 259
- المطلب الأول: أجال تقييد الحقوق ودواعي عدم احترامها 259
- الفقرة الأولى: أجال تقييد الحق العيني وعدم سقوطه بالتقادم 259
- الفقرة الثانية: أسباب عدم احترام أجال تقييد الحقوق 263
- المطلب الثاني: الدور الرقابي للمحافظ العقاري أثناء التقييد 265
- الفقرة الأولى: الإجراءات المتطلبية من قبل المحافظ لمباشرة التقييد 266
- الفقرة الثانية: رفض التقييد 270
- الفصل الثاني: النظام القانوني للتقييد الإحتياطي 272
- المبحث الأول: ماهية التقييد الإحتياطي 272
- المطلب الأول: مفهوم التقييد الإحتياطي 272
- الفقرة الأولى: تعريف التقييد الإحتياطي ونطاقها 272
- الفقرة الثانية: خصائص التقييد الإحتياطي وتمييزه عن بعض المؤسسات 277
- المطلب الثاني: حالات التقييد الإحتياطي وتزاحم التقييدات 281
- الفقرة الأولى: حالات التقييد الإحتياطي في ضوء النصوص العامة 282
- الفقرة الثانية: حالات التقييد الإحتياطي في ضوء بعض النصوص
الخاصة 293
- الفقرة الثالثة: تزاحم التقييدات 298
- المبحث الثاني: آثار التقييد الإحتياطي وإنقضاؤه 304
- المطلب الأول: آثار التقييد الإحتياطي 304

Tel : +212522 83 33 99

whatsapp : +212600 05 22 06

- 305 الفقرة الأولى: آثار التقييد الإحتياطي من حيث الزمان والحقوق
- 308 الفقرة الثانية: آثار التقييد الإحتياطي على الأشخاص
- 310 المطلب الثاني: انقضاء التقييد الإحتياطي
- 310 الفقرة الأولى: انقضاؤه بالتشطيب التلقائي
- 312 الفقرة الثانية: انقضاؤه بالتشطيب القضائي
- 318 الفقرة الثالثة: القرارات الإيجابية المتعلقة بالتشطيب
- 329 الفصل الثالث: تقييد الأحكام القضائية من طرف المحافظ العقاري.....
- 329 المبحث الأول: دور المحافظ العقاري في مراقبة الأحكام القضائية
- 329 المطلب الأول: مراقبة المحافظ للأحكام القضائية
- 330 الفقرة الأولى: مراقبة المحافظ للأحكام القضائية من حيث الشكل
- 331 الفقرة الثانية: مراقبة المحافظ للأحكام القضائية من حيث الجوهر
- 332 المطلب الثاني: موقف المحافظ العقاري من الأوامر الاستعجالية
- 332 الفقرة الأولى: الإتجاه الراض لإضفاء القوة التنفيذية على الأوامر
- 333 الاستعجالية
- 333 الفقرة الثانية: الإتجاه المؤيد لإضفاء القوة التنفيذية على الأوامر
- 334 الاستعجالية
- 334 المبحث الثاني: صعوبات تقييد الأحكام القضائية.....
Tel : +212522.83.33.99
whatsapp : +212600 05 22 06
- 336 المطلب الأول: الصعوبات المادية
- 336 الفقرة الأولى: الصعوبات المتعلقة بسند التقييد
- 339 الفقرة الثانية: الصعوبات المتعلقة بالرخص والشهادات الإدارية
- 342 المطلب الثاني: الصعوبات القانونية
- 342 الفقرة الأولى: الصعوبات المتعلقة بالأموال غير القابلة للتصرف
- 346 الفقرة الثانية: الصعوبات المتعلقة بالأموال العقارية غير القابلة للتصرف
- 348 الفصل الرابع: التشطيب على التقييدات من الرسوم العقارية.....
- 348 المبحث الأول: ماهية التشطيب
- 348 المطلب الأول: مفهوم التشطيب وتمييزه عن الإلغاء والتصحيح
- 348 الفقرة الأولى: تعريف التشطيب
- 349 الفقرة الثانية: تمييز التشطيب عن الإلغاء والتصحيح

- 353المطلب الثاني: أنواع التشطيب ومبرراته.....
- 353الفقرة الأولى: التشطيب الاتفاقي.....
- 356الفقرة الثانية: التشطيب التلقائي.....
- 360الفقرة الثالثة: التشطيب القضائي.....
- 363المبحث الثاني: مسطرة التشطيب والطعن في قرارات المحافظ بخصوصه.....
- 363المطلب الأول: شروط التشطيب.....
- 364الفقرة الأولى: من حيث الأشخاص المخول لهم تقديم طلب التشطيب.....
- 365الفقرة الثانية: من حيث بيانات طلب التشطيب.....
-المطلب الثاني: دور المحافظ بخصوص طلب التشطيب والطعن في قراره
- 366برفضه.....
- 366الفقرة الأولى: دور المحافظ إزاء طلب التشطيب.....
- 369الفقرة الثانية: الطعن في قرار المحافظ الراض للتشطيب.....
-الفقرة الثالثة: محدودية الرقابة القضائية على قرارات المحافظ بشأن
- 371التقييد والتشطيب.....
- 376الفصل الخامس: مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية.....
-المبحث الأول: الأحكام العامة للمسؤولية المدنية للمحافظ على الأملاك
- 376العقارية.....
- 376المطلب الأول: طبيعة المسؤولية وأساسها القانوني.....
- 377الفقرة الأولى: طبيعة المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري.....
- 377الفقرة الثانية: أساس مسؤولية المدنية للمحافظ العقاري.....
-المطلب الثاني: شروط تحقق المسؤولية.....
- 376الفقرة الأولى: الخطأ.....
- 391الفقرة الثانية: الضرر والعلاقة السببية.....
- 392المطلب الثالث: المسؤولية التأديبية والمحاسبية والجنائية للمحافظ العقاري.....
-الفقرة الأولى: المسؤولية التأديبية والجنائية للمحافظ على الأملاك
- 392العقارية.....
- 398الفقرة الثانية: المسؤولية المحاسبية للمحافظ على الأملاك العقارية.....
- 400المبحث الثاني: آثار المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري ووسائل دفعها.....

Tel 376 212522-83-33-99
whatsapp : +212600 05 22 06

- 402المطلب الأول: وسائل دفع المسؤولية المدنية للمحافظ على الأملاك العقارية...
- 402الفقرة الأولى: خطأ المضرور وخطأ الغير.....
- 403الفقرة الثانية: الاشتراك في الخطأ والقوة القاهرة والخطأ الفجائي.....
- 404المطلب الثاني: آثار المسؤولية المدنية للمحافظ على الأملاك العقارية.....
- 404الفقرة الأولى: دعوى التعويض عن المسؤولية المرفقية.....
- 410الفقرة الثانية: دعوى التعويض في إطار المسؤولية الشخصية.....
- 417الفهرس.....



Tel : +212522 83 33 99
whatsapp : +212600 05 22 06

- أستاذ بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمراكش
- رئيس شعبة القانون الخاص
- نائب مدير مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية
- منسق ماستر الدراسات القانونية المدنية والتحول الاقتصادي
- رئيس تحرير مجلة الأملك
- منسق مجموعة البحث في الدراسات القانونية المدنية
- عضو مجلس المؤسسة
- منسق الإجازة الأساسية مسلك الدراسات المدنية والتحول الاقتصادي



د. محمد مبروك

إصدارات المؤلف :

