

الدكتور سليمان أدخول

دكتوراه في الحقوق، تخصص: القانون الخاص
رئيس الهيئة الوطنية للعدول بالمغرب
وأستاذ زائر بكلية الحقوق بتطوان



الضبط القانوني لأصل التملك في مجال العقار غير المحفظ المجرد



طبعة يناير 2025

الفهرس

1.....	مقدمة
1.....	الفصل الأول: الأحكام الخاصة برسم إثبات الملكية في مجال العقارات غير المحفوظة
5.....	المجردة عن أصول التملك
7.....	المبحث الأول: الشروط الموضوعية المتطلبة في تأسيس رسم إثبات الملكية
7.....	المطلب الأول: الشروط الموضوعية الخاصة بالراغب في تأسيس رسم إثبات الملكية
7.....	الفقرة الأولى: أن يكون الحائز متمتعاً بالجنسية المغربية
10.....	الفقرة الثانية: أن يكون الحائز الراغب في تأسيس الملكية واضعاً يده على الملك
12.....	الفقرة الثالثة: أن يتصرف الراغب في تأسيس الملكية في الملك تصرف المالك في ملكه
14.....	الفقرة الرابعة: أن ينسب الراغب في تأسيس الملكية الملك لنفسه، والناس ينسبونه إليه كذلك
16.....	الفقرة الخامسة: ألا ينازع الراغب في تأسيس الملكية منازع في الملك
20.....	الفقرة السادسة: أن تستمر حيازة الراغب في تأسيس الملكية طول المدة المقررة في القانون
20.....	أولاً: مدة عشر سنوات:
20.....	ثانياً: مدة أربعين سنة:
24.....	الفقرة السابعة: شرط عدم العلم بالتفويت بالنسبة للحائز الميث
28.....	المطلب الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة بالعقار المرغوب في إثبات ملكيته بالحيازة
28.....	الفقرة الأولى: العقارات القابلة للاكتساب بالحيازة
28.....	أولاً: أن يكون الحائز القانوني واضعاً يده على عقار غير محفظ:
31.....	ثانياً: أن يكون الحائز القانوني واضعاً يده على عقار في طور التحفيظ
33.....	ثالثاً: أن يكون الحائز القانوني واضعاً يده على عقار خليف
37.....	الفقرة الثانية: العقارات غير القابلة للاكتساب بالحيازة
37.....	أولاً: ألا يكون الحائز واضعاً يده على عقار يكتسي صبغة أملاك الدولة العامة والخاصة
39.....	ثانياً: ألا يكون الحائز واضعاً يده على عقار يكتسي الصبغة الحبسية
42.....	ثالثاً: ألا يكون الحائز واضعاً يده على عقار يكتسي صبغة أملاك الجماعات السلالية
44.....	رابعاً: ألا يكون الحائز واضعاً يده على عقار يكتسي صبغة أملاك الجماعات الترابية
46.....	خامساً: ألا يكون الحائز واضعاً يده على عقار محفظ

- سادسا: ألا يكون الحائز واضعا يده على ملك منصوص عليه صراحة في القانون.....50
- المبحث الثاني: الشروط الشكلية المتطلبة في تأسيس رسم إثبات الملكية.....60
- المطلب الأول: الشهادة الإدارية الخاصة بتأسيس رسم إثبات الملكية.....60
- الفقرة الأولى: تنظيم الشهادة الإدارية في إطار النص القديم.....61
- أولا: إشكالية تقنين الشهادة الإدارية في إطار مقتضيات النص القديم.....61
- ثانيا: مسطرة تسليم الشهادة الإدارية في إطار مقتضيات النص القديم.....64
- ثالثا: بعض الإشكالات المرتبطة بالشهادة الإدارية في إطار المسطرة القديمة:.....68
- الفقرة الثانية: تنظيم الشهادة الإدارية في إطار النص الجديد.....73
- أولا: إشكالية تقنين الشهادة الإدارية في إطار مقتضيات النص الجديد.....74
- ثانيا: مسطرة تسليم الشهادة الإدارية في إطار مقتضيات النص الجديد.....78
- ثالثا: إشكالات الشهادة الإدارية الخاصة بالعقار غير المحفظ في إطار النص الجديد.....82
- المطلب الثاني: شكل الشهادة والكتابة التوثيقية المتطلبة في توثيق رسم الملكية.....89
- الفقرة الأولى: شكل الشهادة المتطلبة في توثيق رسم إثبات الملكية.....89
- أولا: شكل الشهادة العلمية المتطلبة في تأسيس الملكية.....89
- ثانيا: شكل الشهادة الليفية المتطلبة في تأسيس الملكية.....93
- ثالثا: شكل الشهادة المثلية المتطلبة في تأسيس الملكية.....98
- الفقرة الثانية: شكل الكتابة التوثيقية المتطلبة في توثيق رسوم الملكية والجهة المختصة بذلك.....101
- أولا: شكلية الكتابة المتطلبة في تحرير رسوم إثبات الملكية.....101
- ثانيا: الجهة المختصة بتوثيق رسوم الملكية للعقارات غير المحفوظة المجردة عن وثائق الإثبات.....104
- الفصل الثاني: الآثار المترتبة عن رسم إثبات الملكية في مجال العقارات غير المحفوظة....117
- المبحث الأول: أثر رسم إثبات الملكية على حق الاستفادة من سلطات الحق العيني والتحفيز العقاري.....119
- المطلب الأول: أثر رسم إثبات الملكية على حق التمتع بسلطات الحق العيني المتعلق بالملكية العقارية.....119
- الفقرة الأولى: حق التصرف العقاري.....119
- أولا: أثر رسم إثبات الملكية على حق إبرام التصرفات القانونية.....120
- ثانيا: أثر رسم إثبات الملكية على حق التصرف المادي.....126

- 131الفقرة الثانية: حقا الاستعمال والاستغلال العقاري
- 131أولا: أثر رسم إثبات الملكية على حق الاستعمال العقاري
- 133أولا: على الملكية العقارية،..."
- 138ثانيا: أثر رسم إثبات الملكية على حق الاستغلال العقاري
- 141المطلب الثاني: أثر رسم إثبات الملكية على تحريك عملية التحفيظ العقاري
- 142الفقرة الأولى: أثر رسم إثبات الملكية في تحريك مسطرة التحفيظ العقاري
- 142أولا: نطاق تقديم طلبات التحفيظ العقاري من حيث الأشخاص
- 153ثانيا: نطاق تقديم طلبات التحفيظ العقاري من حيث البيانات
- 158الفقرة الثانية: أثر رسم إثبات الملكية في تحريك مسطرة التعرضات
- 158أولا: أثر رسم إثبات الملكية على المسطرة الإدارية للتعرضات
- 163ثانيا: أثر رسم إثبات الملكية على المسطرة القضائية للتعرضات
- 172المبحث الثاني: أثر رسم إثبات الملكية على التنمية والأمن العقاري
- 173المطلب الأول: أثر رسم إثبات الملكية على التنمية في صورها المختلفة
- 173الفقرة الأولى: أثر رسم إثبات الملكية على التنمية الاقتصادية والاجتماعية
- 173أولا: أثر رسم إثبات الملكية على التنمية الاقتصادية
- 179ثانيا: أثر رسم إثبات الملكية على التنمية الاجتماعية
- 183الفقرة الثانية: أثر رسم إثبات الملكية على التنمية العقارية والعمرانية والفلاحية
- 183أولا: أثر رسم إثبات الملكية على التنمية العقارية والعمرانية
- 189ثانيا: أثر رسم إثبات الملكية على التنمية الفلاحية
- 194المطلب الثاني: أثر رسم إثبات الملكية على الأمن العقاري
- 194الفقرة الأولى: دور الضمانات القانونية المتعلقة برسم إثبات الملكية في تكريس الأمن العقاري
- 195أولا: الضمانات المتعلقة بالجهة المؤهلة لتحرير رسم إثبات الملكية
- 203ثانيا: الضمانات المتعلقة بمضامين وشكليات رسم إثبات الملكية
- 211الفقرة الثانية: دور الإشكالات المرتبطة برسم إثبات الملكية في تكريس المنازعات العقارية
- 211أولا: إشكالية رجوع شهود الليف في الشهادة
- 216ثانيا: إشكالية الجهة المختصة في توثيق وتدوين الرجوع في الشهادة
- 218ثالثا: إشكالية إثبات الملكية بالسماع الفاشي

223.....	خاتمة
227.....	ملاحق
229	ملاحق تتعلق : بنماذج رسوم إثبات الملكية
235	ملحق يتعلق : بأهم قرارات محكمة النقض
295	ملحق يتعلق : بأهم الدوريات والمناشير ذات الصلة بالتوثيق العدلي
349.....	لائحة المراجع
365.....	الفهرس



الدكتور سليمان أدخول

دكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص
رئيس الهيئة الوطنية للعدول بالمغرب
وأستاذ زائر بكلية الحقوق بتطوان

... لا أحد ينكر أهمية توفر المالك على أصل تملك العقار الذي يقع تحت حيازته ، بحيث به يثبت حقه العيني العقاري وبواسطته يتمكن من إجراء التصرفات القانونية والمادية على العقار موضوع السند، وبه كذلك يستطيع الذهاب إلى المحافظة العقارية لتحريك مسطرة التحفيظ العقاري بالمغرب.

وهذا الكتاب يعالج إشكالية كبرى تتعلق الأمر أساسا بإشكالية أصل التملك في مجال العقارات غير المحفظة المجردة عن وثائق الإثبات في ضوء الأجوبة المقدمة في هذا الشأن على مستوى الممارسة التوثيقية لدى العدول والتشريع وعمل الإدارة والقضاء بالمغرب .

كما أن هذا الكتاب يعد ثمرة جهد متواصل محركة الأساس الرغبة الأكيدة في الوقوف على الخدمات التوثيقية والإثباتية التي تسديها رسوم إثبات الملكية في ميدان العقارات غير المحفظة المفتقرة إلى أصول التملك، وذلك بالنظر إلى أن هذه الأخيرة تكتسي أهمية خاصة في الميدان السالف الذكر، وتترتب عنها آثارا جمة تنعكس إيجابا على تثبيت وحماية الملكية العقارية وعلى التنمية والأمن القانوني والعقاري والتوثيقي ببلادنا.

المؤلف



9 789920 519731

الثنى 150 درهم

مكتبة دار السلام



هاتف : 05 37 72 58 23
Site web : www.darassalam.ma
E-mail : contact@darassalam.ma