



الدكتور سليمان أدخول

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

الشرح العملي لمركز الوثائق العدلية في نظام السجلات العقارية

-دراسة تحليلية عملية في ضوء قواعد التوثيق
العدلي والتشريع العقاري المغربي-

الفهرس

7.....	تقديم الطبعة الثالثة
9.....	تقديم الطبعة الثانية
11.....	تقديم الطبعة الأولى
13.....	مقدمة
25.....	الفصل الأول: الوثائق العدلية وخصوصيتها في نظامي التوثيق والإثبات
26.....	المبحث الأول: التعريف بالوثائق العدلية وأصنافها وضوابطها
27.....	المطلب الأول: ماهية الوثائق العدلية وأصنافها
27.....	الفقرة الأولى: تعريف الوثيقة العدلية
27.....	أولا: تعريف الوثيقة لغة واصطلاحا
30.....	ثانيا: تسميات أخرى تطلق على الوثيقة العدلية
33.....	الفقرة الثانية: أنواع وأصناف الوثائق العدلية
33.....	أولا: الشهادة الأصلية
35.....	ثانيا: الشهادة الاسترعائية
41.....	المطلب الثاني: ضوابط الوثائق العدلية
41.....	الفقرة الأولى: كيفية صياغة الوثائق العدلية
43.....	أولا: كتابة الوثيقة بألفاظ واضحة
44.....	ثانيا: التحفظ والتحرز مما يسهل تزوير الوثيقة بعد تحريرها
45.....	ثالثا: صياغة الوثيقة بطريقة متفق عليها بين الفقهاء
46.....	الفقرة الثانية: بيانات الوثائق العدلية
47.....	أولا: بيان الحمدلة والبسملة
47.....	ثانيا: بيان إسمي العدلين ودائرة تعيينهما ومكان وتاريخ تلقي الشهادة

- ثالثا: بيان مراجع مذكرة الحفظ واسم العدل الماسك لها..... 54
- رابعا: بيان موضوع الشهادة والشيء المشهود فيه..... 54
- خامسا: بيان هوية المتعاقدين والتعريف بهم..... 55
- سادسا: مراجع التضمين بسجلات المحكمة ومراجع التسجيل لدى إدارة التسجيل والتمبر..... 60
- سابعا: بيان مستندات الوثائق العدلية..... 61
- ثامنا: بيان شهادة العدلين..... 62
- تاسعا: الاعتذار عما يقع في الوثائق العدلية..... 63
- عاشرا: الختم والتوقيع في الوثائق العدلية..... 64
- حادي عشر: خطاب القاضي المكلف بالتوثيق على الوثائق العدلية..... 65
- المبحث الثاني: مسطرة إنجاز الوثائق العدلية وخصوصيتها في نظامي التوثيق والإثبات..... 77
- المطلب الأول: مسطرة إنجاز الوثائق العدلية..... 78
- الفقرة الأولى: تلقي الشهادة وحفظها بمذكرة الحفظ..... 78
- أولا: تلقي الشهادة..... 78
- ثانيا: كيفية حفظ الشهادات العدلية بمذكرة الحفظ..... 82
- الفقرة الثانية: تحرير الشهادات العدلية..... 86
- أولا: ماهية تحرير الشهادات العدلية..... 86
- ثانيا : شكلية تحرير الوثائق العدلية..... 87
- الفقرة الثالثة: تسجيل الوثائق العدلية المحررة لدى إدارة التسجيل والتمبر..... 89
- الفقرة الرابعة: تقديم الوثائق العدلية المكتوبة إلى القاضي المكلف بالتوثيق..... 92
- الفقرة الخامسة: تضمين الوثائق العدلية في سجلات المحكمة..... 94

- الفقرة السادسة: خطاب القاضي المكلف بالتوثيق على الوثائق العدلية... 98
- المطلب الثاني: خصوصية الوثائق العدلية في نظامي التوثيق والإثبات.. 104
- الفقرة الأولى: المجالات الخاصة باعتماد الوثائق العدلية في التوثيق والإثبات .. 104
- أولا: إثبات الملكية عن طريق الحيازة 105
- ثانيا: إثبات الموت وعدة الورثة 113
- الفقرة الثانية: المجالات المشتركة للوثائق العدلية مع غيرها من
المحررات في الإثبات والتوثيق 120
- أولا: الوثائق العدلية في مجال التبرعات 120
- ثانيا: الوثائق العدلية في مجال المعاوضات 126
- ثالثا: الوثائق العدلية في المجال الأسري 130
- الفصل الثاني: الوثائق العدلية ودورها في نظام السجلات العقارية 135
- المبحث الأول: الوثائق العدلية كوسائل إثبات قبل تأسيس الرسم العقاري... 136
- المطلب الأول: الوثائق العدلية في خدمة إجراءات المسطرة الإدارية للتحفيظ .. 137
- الفقرة الأولى: تقديم مطلب التحفيظ وإشهار الحقوق 138
- أولا: تقديم مطلب التحفيظ والوثائق المؤيدة له 138
- ثانيا: إشهار الحقوق المتولدة أثناء مسطرة التحفيظ 144
- الفقرة الثانية : إثبات التعرض تدعيما وتنازلا واعترافا 150
- أولا: الوثائق العدلية وتدعيم التعرض 151
- النوع الأول: ما يتعلق بالعقار موضوع التعرض 151
- النوع الثاني: ما يتعلق بصفة المتعرض 152
- ثانيا: الوثائق العدلية والتنازل عن التعرض 154
- ثالثا: الوثائق العدلية والاعتراف بالتعرض 158

- المطلب الثاني: الوثائق العدلية في خدمة إجراءات المسطرة القضائية للتحفيظ... 158
- الفقرة الأولى: على مستوى محاكم الدرجة الأولى 159
- أولاً: المستندات المؤيدة لدعوى التعرض أمام المحكمة الابتدائية 160
- ثانياً: تطبيق الوثائق المدلى بها على العقار موضوع النزاع 166
- ثالثاً: الترجيح بين حجج طالب التحفيظ وحجج المتعرض 169
- الفقرة الثانية: على مستوى محاكم الدرجة الثانية 176
- أولاً: المستندات المؤيدة للاستئناف ووسائل دفاع المستأنف 176
- ثانياً: تطبيق الوثائق المدلى بها على العقار موضوع النزاع 179
- ثالثاً: الترجيح بين حجج المستأنف وحجج المستأنف عليه 181
- الفقرة الثالثة: على مستوى محكمة النقض 185
- أولاً: تاريخية الطعن بالنقض بخصوص قضايا التحفيظ ومسطرته 185
- ثانياً: مركز الوثائق العدلية كوسائل إثبات أمام محكمة النقض 188
- المبحث الثاني: الوثائق العدلية كمستندات فاعلة بعد تأسيس الرسم العقاري 192
- المطلب الأول: الوثائق العدلية كمستندات فاعلة في ضبط المعاملات المنصبة على العقارات المحفظة 193
- الفقرة الأولى: الوثائق العدلية والمعاملات الواردة على العقارات في إطار القواعد العامة 193
- أولاً: توثيق التصرفات العقارية في ضوء قانون الالتزامات والعقود 194
- ثانياً: توثيق التصرفات العقارية في ضوء مدونة الحقوق العينية 199
- الفقرة الثانية: الوثائق العدلية والمعاملات الواقعة على العقارات في إطار القواعد الخاصة 206

أولاً: توثيق التصرفات العقارية المبرمة على الملكية المشتركة في الوثائق العدلية.....	207
ثانياً: توثيق العقود الخاصة ببيع العقارات في طور الإنجاز في الوثائق العدلية.....	215
ثالثاً: توثيق العقود الخاصة بالإيجار المفضي إلى تملك العقار في الوثائق العدلية.....	222
المطلب الثاني: الوثائق العدلية كمستندات فاعلة في التقييد والتقييد الاحتياطي والتشطيب.....	228
الفقرة الأولى: الوثائق العدلية ودورها في عملية التقييد والتقييد الاحتياطي.....	229
أولاً: الوثائق العدلية ودورها في عملية التقييد.....	229
ثانياً: الوثائق العدلية ودورها في عملية التقييد الاحتياطي.....	237
الفقرة الثانية: الوثائق العدلية ودورها في عملية التشطيب.....	247
خاتمة.....	255
ملاحق.....	261
1 - ملحق رقم 1: تطبيقات عملية في مجال صناعة الوثائق العدلية.....	263
نموذج رقم 1 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالشراء مع قرض بنكي لتمويل جزء من الثمن مقابل رهن حيازي عقاري.....	265
نموذج رقم 2 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالشراء في إطار القانون رقم 18.00 الخاص بالملكية المشتركة للعقارات المبنية كما عدل وتمم بالقانون رقم 106.12.....	267
نموذج رقم 3 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالشراء في إطار القانون 18.00 كما عدل وتمم بالقانون رقم 106.12 من الشركة العقارية.....	269

- نموذج رقم 4 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالشراء مع قرض
بنكي لتمويل كل الثمن مقابل رهن حيازي عقاري 272
- نموذج رقم 5 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بشراء جزء من حق
الهواء والتعلية 274
- نموذج رقم 6 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بشراء قطعة أرضية
محفوظة مع رهنها رهنا رسميا من الدرجة الأولى لفائدة الدولة 276
- نموذج رقم 7 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بشراء قطعة أرضية
محفوظة رسمها العقاري به تقييد إنافة 278
- نموذج رقم 8 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالتبرع على وجه
الهبة بعقار محفظ 280
- نموذج رقم 9 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالتبرع على وجه
الصدقة بعقار محفظ 282
- نموذج رقم 10 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق باعتصار الهبة أو
ما يصطلح عليه بالرجوع في الهبة 284
- نموذج رقم 11 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالتصيير العقاري 286
- نموذج رقم 12 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالمغارسة 288
- نموذج رقم 13 : صيغة تطبيقية بوثيقة عدلية تتعلق بالإشهاد بتحقيق
الإطعام الخاص بعقد المغارسة 290
- نموذج رقم 14 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بتنازل عن حظين
في عقار بدون عوض 292
- نموذج رقم 15 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق باعتراف
بالشركة في عقار 295
- نموذج رقم 16 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالوقف (الحبس) 297

- نموذج رقم 17 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالتبرع بمنفعة
عقار على وجه العمري 299
- نموذج رقم 18 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالمعاوضة
العقارية (معاوضة عقار بعقار) 301
- نموذج رقم 19 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالكراء الطويل
الأمد 303
- نموذج رقم 20 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بوصية بالثلث في
عقار 305
- نموذج رقم 21 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالوعد بالبيع ... 307
- نموذج رقم 22 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالرهن الحيازي
للعقار 309
- نموذج رقم 23 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بالرهن الرسمي
العقاري 311
- نموذج رقم 24 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بتأسيس الملكية
(رسم إثبات الملكية) 313
- نموذج رقم 25 : صيغة تطبيقية لوثيقة عدلية تتعلق بهبة حق الرقبة في
عقار محفظ مع الإحتفاظ بحق الإنتفاع 315
- 2 - ملحق رقم 2: تطبيقات عملية في مجال صناعة الأحكام والقرارات
القضائية 317
- 3 - ملحق رقم 3: تطبيقات عملية في مجال صناعة النصوص القانونية ... 371
- 4 - ملحق رقم 4: منشور خاص ببيان كيفية تأسيس الوثائق وتحريرها 393
- 5 - ملحق رقم 5: دوريات ومذكرات تعنى بشؤون التوثيق العدلي والتحفيز
العقاري 411



الدكتور سليمان أدول

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

إن المتتبع للنقاش الدائر في أوساط الفقه القانوني والباحثين والمهتمين بالتوثيق العدلي في العقود الأخيرة حول بعض الأحكام الخاصة بالوثائق العدلية ومدى تأثيرها على إجراءات عملية التحفيظ العقاري، يلاحظ بجلاء الاختلاف في المواقف والآراء حول مجموعة من الإشكالات القانونية المرتبطة بالموضوع، أبرزها طريقة ترسيم الوثائق العدلية، وكيفية تضمينها بسجلات التضمنين الممسوكة بأقسام قضاء الأسرة بالمحاكم المغربية، وكذلك طريقة صياغة الوثائق العدلية التي لا تتسجم مع مقتضيات التشريعات العقارية الحديثة شكلا ومضمونا... إلخ، مما يتوجب علينا استعراض مختلف هذه الآراء والمواقف إغناء للموضوع وتأييدا لأكثرها واقعية، مع التركيز على الإدلاء بآرائنا الشخصية في كل التفاصيل والجزئيات المرتبطة بذلك.

مكتبة دار السلام



الثنى 150 درهم

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



9 789920 519793