

عبد الواحد الركيلى  
باحث فى القانون الخاص  
الكلية متعددة التخصصات بنى ملال  
جامعة السلطان مولاي سليمان

# المساطر الجماعية للتحفيظ العقاري وفق القانون المغربي

دراسة تحليلية في فعالية التعميم وفي إشكالات التنزيل

- المبادئ المحددة للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري
- نطاق تطبيق المساطر الجماعية للتحفيظ العقاري
- الخصوصية المميزة للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري
- المراحل الإدارية، القضائية والتقنية للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري
- الإجراءات القانونية المحددة للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري
- الإشكالات القانونية والواقعية للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري
- وسائل تعميم المساطر الجماعية للتحفيظ العقاري



وزارة الأفاق المغربية



## الفهرس

- لائحة المختصرات.....3  
مقدمة.....5

### الفصل الأول

#### الأساس القانوني المنظم للمساظر الجماعية للحفاظ العقاري في التشريع المغربي

- المبحث الأول: الحفاظ الجماعي المنظم وفقا لظهير الحفاظ العقاري.....17  
المطلب الأول: نطاق تطبيق الحفاظ الجماعي وفقا لظهير الحفاظ العقاري.....18  
الفقرة الأولى: نطاق تطبيق الحفاظ الجماعي من حيث الأشخاص.....18  
الفقرة الثانية: نطاق الحفاظ الجماعي من حيث العقارات.....23  
المطلب الثاني: المراحل الإجرائية للمسطرة للحفاظ العقاري الجماعي.....24  
الفقرة الأولى: المرحلة الإدارية لمسطرة الحفاظ العقاري الجماعي.....25  
الفقرة الثانية: التعرضات والمرحلة القضائية في الحفاظ العقاري الجماعي.....32  
المبحث الثاني: الحفاظ الجماعي وفقا للقوانين الخاصة للحفاظ  
العقاري.....36  
المطلب الأول: الحفاظ الجماعي للأراضي المضمومة.....37  
الفقرة الأولى: مراحل عملية ضم الأراضي الفلاحية.....37  
الفقرة الثانية: الإجراءات المسطرية للحفاظ الأراضي المضمومة.....49  
المطلب الثاني: الحفاظ الجماعي للأماكن القروية.....57  
الفقرة الأولى: المراحل التقنية للحفاظ الجماعي للأماكن القروية.....57  
الفقرة الثانية: المراحل القانونية للحفاظ الجماعي للأماكن القروية.....67

## الفصل الثاني

### أثر المساطر الجماعية على تعميم نظام التحفيظ العقاري في التشريع المغربي

- المبحث الأول: الخصوصية المميزة للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري.....78  
المطلب الأول: أثر خصوصيات المساطر الجماعية على تعميم نظام  
التحفيظ العقاري.....79
- الفقرة الأولى: مساهمة خاصية المجانية في تعميم نظام التحفيظ العقاري.....79  
الفقرة الثانية: أثر خاصية البساطة على تعميم نظام التحفيظ العقاري.....85  
المطلب الثاني: المساطر الجماعية للتحفيظ العقاري بين الاختيارية والإجبارية.....88  
الفقرة الأولى: أثر مبدأ الاختيارية على تعميم نظام التحفيظ العقاري.....88  
الفقرة الثانية: أثر مبدأ الإجبارية على تعميم نظام التحفيظ العقاري.....91
- المبحث الثاني: تجليات إشكالات المساطر الجماعية للتحفيظ  
وسبل تحقيق الفعالية.....94  
المطلب الأول: الإشكالات القانونية والواقعية للمساطر الجماعية للتحفيظ  
العقاري.....95  
الفقرة الأولى: الإشكالات القانونية للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري.....95  
الفقرة الثانية: الإشكالات الواقعية للمساطر الجماعية للتحفيظ العقاري.....106  
المطلب الثاني: تأثير إشكالات المساطر الجماعية على الحقوق وسبل تجاوزها.....118  
الفقرة الأولى: تأثير إشكالات المساطر الجماعية على حقوق الملاك.....118  
الفقرة الثانية: سبل تحقيق فعالية وتعميم نظام التحفيظ العقاري.....125
- خاتمة.....135  
قائمة المراجع.....139  
الضهرس.....157



تعد المساطر الجماعية للتحفيظ العقاري، وبشكل خاص، وسيلة قانونية أوجدها المشرع المغربي بغرض حماية الملكية العقارية، والمساهمة في تعميم نظام التحفيظ على نطاق واسع، خاصة بالنسبة للأراضي غير المحفوظة، التي تتوافر فيها الشروط المحددة بنص لإعمال هذه المساطر، بما يضمن إدماجها في المنظومة القانونية المنظمة للملكية العقارية.

وتتميز هذه المساطر بكونها تقوم على تنسيق جماعي بين الملاك، وعلى اعتبار الأملاك متجاوزة، عبر إجراءات قانونية وإدارية محددة، التي تروم تسريع وتيرة التحفيظ، والتقليص من النزاعات المرتبطة بالعقار. فمن خلال هذا الإطار، تسهم هذه المساطر في تعزيز الأمن العقاري وفي تثبيت الحقوق العينية، وذلك عبر تأسيس رسوم عقارية ذات حجية قوية.

كما يبرز دورها في دعم التنمية الاقتصادية، لاسيما في المجال الفلاحي، من خلال رفع قيمة العقارات وتشجيع الاستثمار، كما يعكس تطورها التشريعي إرادة الدولة في تحقيق النجاعة العقارية، وفي تجاوز الإكراهات العملية، التي يعرفها واقع العقار والتحفيظ، لذلك ركزنا في هذا البحث على تحليل أسسها القانونية، ومبادئها، ومراحلها الإجرائية، ثم أثرها في تحقيق تعميم فعال لنظام التحفيظ العقاري بالمغرب.

## دار الفلّاق المغربية

الطبعة الأولى 2026



9 789920 526821

الثمن : 100 درهم

الدار البيضاء \_ المغرب  
الهاتف: +212 5 22 83 33 99  
البريد الإلكتروني: daralafak@gmail.com  
الموقع الرسمي: www.daralafak.com

