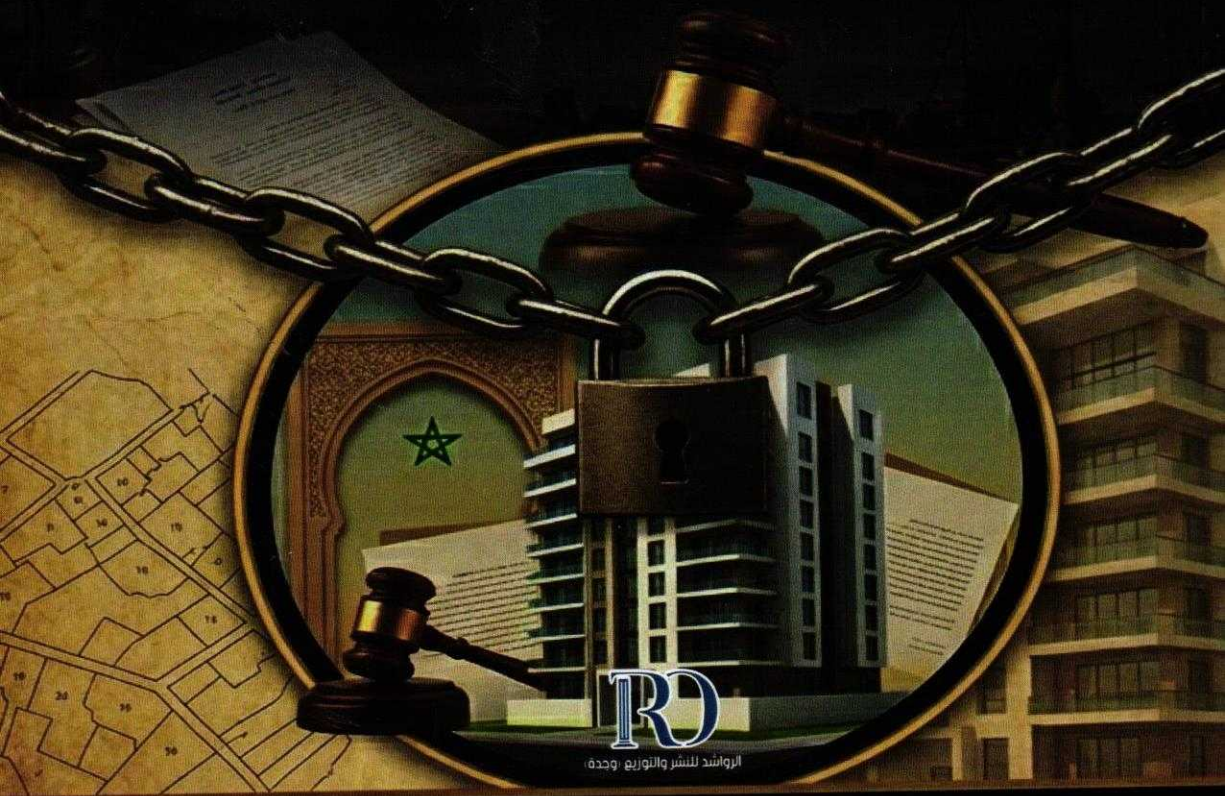
الحجز التنفيذي على العقار المحفظ

تأليف:
هنـــاء حمداوي
باحثة بسلك الدكتوراه
بجامعة عبد المالك السعدي



منشورات مجلة عالم القانون
للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية
سلسلة : رؤى قانونية : قضايا معاصرة بأقلام أكاديمية
العدد الثالث 2026

الفهرس

مقدمة	**0**
الفصل الاول: الضوابط القانونية للحجز على العقار المحفظ	**5**
المبحث الاول: القواعد الموضوعية للحجز التنفيذي على العقار المحفظ	**5**
المطلب الاول: ماهية الحجز التنفيذي على العقار المحفظ	**5**
الفقرة الاولى: تعريف الحجز التنفيذي وأطرافه	6
اولا: تعريف الحجز التنفيذي	6
ثانيا: أطراف الحجز التنفيذي	9
الفقرة الثانية: تمييز الحجز التنفيذي العقاري عن بعض الأنظمة المشابهة	11
أولا: الحجز التنفيذي على المنقول وعلى العقار	11
ثانيا: الحجز التنفيذي والحجز التحفظي	13
ثالثا: الحجز التنفيذي والتقييد الاحتياطي	17
المطلب الثاني: الجهات المكلفة بإيقاع الحجز على العقار المحفظ	**20**
الفقرة الاولى: الأجهزة المكلفة بتنفيذ الحجز على العقار المحفظ	20
أولا: مصلحة كتابة الضبط	20
ثانيا: هيئة المفوضين القضائيين	22
الفقرة الثانية: السلطة العمومية والقاضي المختص لمتابعة مسطرة التنفيذ	24
أولا: السلطة العمومية	24
ثانيا: القاضي المختص لمتابعة مسطرة التنفيذ	27
المبحث الثاني: سبب ومحل الحجز على العقار المحفظ	**29**
المطلب الاول: السبب في الحجز على العقار المحفظ	**29**

الفقرة الاولى: السبب الموضوعي للتنفيذ 30
الفقرة الثانية: السبب الشكلي للتنفيذ 32

المطلب الثاني: محل الحجز التنفيذي العقاري 37
الفقرة الأولى: العقارات القابلة للحجز 37
أولا: العقارات بالطبيعة 38
ثانيا: العقارات بالتخصيص 42
الفقرة الثانية: العقارات الغير قابلة للحجز 45
أولا: العقارات التي لا تقبل الحجز لفائدة المصلحة العامة 45
ثانيا: العقارات التي لا تقبل الحجز الاعتبارات اجتماعية 46

الفصل الثاني: التنفيذ على العقار والمنازعات التي تتخلله 49

المبحث الأول: إجراءات الحجز التنفيذي على العقار المحفظ 50

المطلب الأول: الإجراءات السابقة لبيع العقار بالمزاد العلني 50
الفقرة الأولى: الإجراءات الممهدة لبيع العقار بالمزاد العلني 51
اولا: إعداد الإنذار العقاري 51
ثانيا: تبليغ الإنذار العقاري وتحرير المحضر 56
الفقرة الثانية: إعداد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني 60
أولا: تحرير دفتر التحملات 60
ثانيا: إشهار البيع وتبليغ الأطراف 66

المطلب الثاني: إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني 73
الفقرة الأولى: إجراءات المزايدة 73
أولا: إجراءات المزايدة 74
ثانيا: طوارئ المزايدة 75
الفقرة الثانية: آثار بيع العقار بالمزاد العلني 77

أولا: آثار البيع بالمزاد العلني بالنسبة للمشتري 78
ثانيا: آثار البيع بالمزاد العلني بالنسبة للمنقط عليه 79

المبحث الثاني: المنازعات التي تثار بصدد مسطرة الحجز العقاري 80

المطلب الأول: دعوى الاستحقاق الفرعية 80
الفقرة الأولى: شروط رفع دعوى الاستحقاق الفرعي للعقار 81
أولا: أن ترفع الدعوى بعد البدء في التنفيذ وقبل البيع 81
ثانيا: موضوع دعوى الاستحقاق الفرعية 82
ثالثا: بطلان إجراءات التنفيذ 83
الفقرة الثانية: الآثار المترتبة عن دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار 83

المطلب الثاني: دعوى بطلان إجراءات الحجز العقاري 85
الفقرة الأولى: أسباب رفع دعوى بطلان إجراءات الحجز العقاري 86
أولا: جبر العقارات رغم كفاية المنقولات 86
ثانيا: عدم التوفر على سند قابل للتنفيذ 87
ثالثا: عدم تحديد مقدار الدين 88
الفقرة الثانية: آثار دعوى بطلان إجراءات الحجز العقاري 89
أولا: وقف إجراءات الحجز العقاري 89
ثانيا: بطلان الإجراءات السابقة وإعادتها من جديد 91

خاتمة 93

لائحة المراجع 96

الفهرس 104



نبذة عن المؤلفة:

- حاصلة على شهادة الماستر في القانون الخاص

تخصص: قانون العقار والتعمير، بكلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية بمكناس

- باحثة بسلك الدكتوراه،جامعة عبد المالك السعدي-طنجة
- عضوة منخرطة بالمركز المغربي للسياسات العمومية وتدبير الأزمات
- عضوة استشارية بمجلة عالم القانون للدراسات والأبحاث القانونية والقضائية

يقدم هذا المؤلف دراسة معمقة وتطبيقية لمسطرة الحجز التنفيذي على العقارات المحفظة، مستعرضا أهم الإشكالات العملية التي تطرحها مسطرة الحجز التنفيذي ، على العقارات المحفظة أمام القضاء المغربي، دراسة أساسية للممارسين الباحثين ولكل من يسعى لفهم ضمانات ومخاطر الملكية العقارية

الرواشد للنشر والتوزيع (وجدة)

60 درهم