فتيحة حماده
دكتورة في القانون الخاص وإطار بالمحافظة العقارية بفاس
أستاذة زائرة بالكلية متعددة التخصصات بتازة وبكلية الشريعة
جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس

توحيد الأحكام واجبة التطبيق في المادة العقارية:
دراسة فقهية قانونية قضائية

تقديم
الدكتور عبد المجيد بوكير
أستاذ التعليم العالي بجامعة
سيدي محمد بن عبد الله فاس

الطبعة الثانية
2025

فهرست المواضيع

مقدمـــة ..... - 1 -

الباب الأول:

تأصيل ازدواجية القواعد القانونية المطبقة في المادة العقارية بالمغرب ..... - 15 -

الفصل الأول

القاعدة العقارية في المغرب قبل الاستقلال بين مسار التعدد المذهبي ووحدته ونهج ازدواجية القانون وتعدد النظم ..... - 19 -

المبحث الأول: مرحلة استقلال الفقه الإسلامي بتأطير الشأن العقاري بالمغرب ..... - 20 -

المطلب الأول: فترة التعدد المذهبي في إطار الشريعة الإسلامية ..... - 21 -

الفرع الأول: احتكام المغاربة مبدئيا لقاعدة التعدد المذهبي في معاملاتهم العقارية ..... - 21 -

الفقرة الأولى: زمن الالتزام بالأحكام الشرعية العقارية طبقا للمذاهب الإسلامية ..... - 22 -

الفقرة الثانية: الباعث وراء التزام المغاربة وباقي المسلمين أحكام الشريعة ..... - 22 -

أولا: نظرية الأحناف ..... - 24 -

ثانيا: نظرية الجمهور ..... - 25 -

الفرع الثاني: خضوع المعاملات العقارية للمغاربة استثناء للأعراف المحلية ..... - 26 -

الفقرة الأولى: تنوع الأعراف المغربية عبر التاريخ وسير العمل بها ..... - 27 -

أولا: تنوع الأعراف المغربية عبر التاريخ ..... - 27 -

ثانيا: سير الأعراف العقارية فيما لا نص فيه ..... - 28 -

ثالثا: قواعد عقارية ذات منشأ عرفي ..... - 29 -

1. أراضي الجموع ..... - 29 -

2. أراضي الجيش ..... - 30 -

3. الحقوق العرفية الإسلامية ..... - 32 -

الفقرة الثانية: حجية الأعراف العقارية فيما لا نص فيه ..... - 35 -

أولا: مدى اعتداد الفقهاء بالأعراف العقارية ..... - 36 -

ثانيا: إقرار السلاطين المغاربة للأعراف في المجال العقاري ..... - 37 -

المطلب الثاني: مرحلة ترسيم المذهب المالكي وتفرده بتنظيم الشأن العقاري ..... - 38 -

الفقرة الأولى: دواعي تفضيل المغاربة المذهب المالكي ..... - 39 -

الفقرة الثانية: ترسيم المذهب المالكي بالمغرب ..... - 40 -
الفرع الثاني: مظاهر تفرد الفقه الإسلامي بتأطير الشأن العقاري في هذه المرحلة ..... - 42 -
الفقرة الأولى: مبدأ إقليمية القانون المطبق على العقار بالمغرب قبل الحماية ..... - 43 -
أولا: مفهوم مبدأ إقليمية القانون ومقابلته بمبدأ شخصية القانون ..... - 43 -
ثانيا: إقليمية القانون الإسلامي بالمغرب قبل الحماية ..... - 45 -
1. عنصر القوة ..... - 46 -
2. عنصر النظام ..... - 47 -
3. الاستئثار بالسلطة على الجهة التي يعلن نفسه حاكما عليها ..... - 47 -
4. تطبيق الشريعة الإسلامية ..... - 48 -
الفقرة الثانية: شروط تملك الأجانب للعقار بالمغرب قبل الحماية ..... - 49 -
المبحث الثاني: الازدواج التشريعي في المجال العقاري المغربي أثناء الحماية ..... - 51 -
المطلب الأول: المطلب الأول: التأسيس للازدواج التشريعي في فترة الحماية ..... - 52 -
الفرع الأول: صدور التشريع العقاري أثناء الحماية ونطاق تطبيقه ..... - 53 -
الفقرة الأولى: دوافع صدور التشريع العقاري زمن الحماية ومشتملاته ..... - 53 -
أولا: دوافع إصدار سلطات الحماية التشريع العقاري ..... - 53 -
1. الدوافع الظاهرة لإصدار التشريع العقاري ..... - 54 -
2. الدوافع الخفية لتشريع القانون العقاري ..... - 56 -
ثانيا: مشتملات التشريع العقاري ومضمونه ..... - 58 -
1. توصيف ظهير التحفيظ العقاري ..... - 58 -
2. مضمون ظهير التشريع المطبق على العقارات المحفظة لسنة 1915 ..... - 60 -
الفقرة الثانية: نطاق تطبيق التشريع العقاري زمن الحماية ..... - 63 -
أولا: مذهب الرجوع للفقه الإسلامي ..... - 63 -
ثانيا: مذهب الرجوع لظهير الالتزامات والعقود ومنه للقانون الفرنسي ..... - 66 -
الفرع الثاني: الإحالة على تطبيق الفقه الإسلامي في العقار المحفظ واجتهاد قضاء الحماية في
تكريس ازدواجية القانون العقاري ..... - 68 -
الفقرة الأولى: مجال تطبيق الفقه الإسلامي على العقار المحفظ زمن الحماية ..... - 68 -
أولا: بالنسبة للأملاك الحبسية ..... - 68 -
ثانيا: بالنسبة للحقوق الإسلامية ..... - 71 -

ثالثا: بالنسبة للشفعة..... - 71 -
المذهب الأول: ..... - 73 -
المذهب الثاني: ..... - 73 -
المذهب الثالث: ..... - 73 -
الفقرة الثانية: تكريس قضاء الحماية الفرنسية نظام ازدواجية القواعد العقارية..... - 74 -
المطلب الثاني: القواعد الحاكمة للعقار غير المحفظ زمن الحماية ..... - 77 -
الفقرة الأولى: أساس خضوع العقار غير المحفظ للفقه الإسلامي في عهد الحماية ..... - 78 -
الفقرة الثانية: تضارب الآراء في الفقه المالكي ومساسها بالأمن العقاري ..... - 78 -
الفرع الثاني: تطبيق قواعد ظهير الالتزامات والعقود على العقار غير المحفظ زمن الحماية ..... - 81 -
الفقرة الأولى: وضع ظهير الالتزامات والعقود المغربي ..... - 82 -
أولا: مسار وضع ظهير الالتزامات والعقود المغربي..... - 82 -
ثانيا: توصيف مضامين ظهير الالتزامات والعقود المغربي..... - 84 -
الفقرة الثانية: مدى تطبيق ظهير الالتزامات والعقود على العقار غير المحفظ..... - 86 -

الفصل الثاني

تأسيس ازدواجية القانون المطبق على العقار بالمغرب بعد الاستقلال..... - 89 -

المبحث الأول: أصول ازدواجية القانون المطبق على العقار عقب الاستقلال..... - 90 -
المطلب الأول: المتون القانونية المؤصلة لثنائية القواعد المطبقة على العقار عقب الاستقلال- 91 -
الفرع الأول: تأصيل الازدواجية على مستوى النصوص التشريعية ..... - 91 -
الفقرة الأولى: سياقات صدور قانون التوحيد والتعريب والمغربة ..... - 92 -
الفقرة الثانية: توصيف مقتضيات قانون التوحيد والتعريب والمغربة..... - 94 -
أولا: على مستوى وحدة المحاكم بالمملكة ..... - 94 -
ثانيا: على مستوى الوحدة التشريعية للمملكة ..... - 97 -
ثالثا: على مستوى تعريب مرفق القضاء ..... - 98 -
رابعا: على مستوى مغربة مرفق القضاء ..... - 102 -
الفرع الثاني: تأكيد الازدواجية على مستوى النصوص التطبيقية ..... - 106 -
الفقرة الأولى: على مستوى مفهوم النصوص العبرية والقوانين المدنية والجنائية..... - 107 -
أولا: على مستوى مفهوم النصوص العبرية ..... - 107 -
ثانيا: على مستوى مفهوم القوانين المدنية والجنائية الجاري بها العمل ..... - 108 -

الفقرة الثانية: على مستوى مفهوم النصوص الشرعية ..... - 110 -
أولا: خضوع العقار للفقه الإسلامي ..... - 111 -
ثانيا: شمول قواعد ظهير الالتزامات والعقود للشأن العقاري ..... - 114 -
المطلب الثاني: التأويل القضائي المؤسس لثنائية القواعد المطبقة على العقار عقب الاستقلال - 116 -
الفرع الأول: بالنسبة للقانون الواجب التطبيق على العقارات المحفظة ..... - 117 -
الفرع الثاني: بالنسبة للقانون الواجب التطبيق على العقارات غير المحفظة ..... - 119 -
الفقرة الأولى: تعدد قواعد الشكل وقواعد الموضوع ..... - 120 -
الفقرة الثانية: تعدد قواعد الموضوع مع توحيد قواعد الشكل ..... - 122 -
المبحث الثاني: العقار بين تعدد نظامه وازدواجية تنظيمه بالمغرب ..... - 130 -
المطلب الأول: العقار من زاوية تعدد نظامه ..... - 131 -
الفقرة الأولى: ملك الدولة العام ..... - 132 -
أولا: مفهوم الملك العام للدولة ونطاقه ..... - 133 -
ثانيا تدبير الملك العام للدولة ..... - 136 -
1. بالنسبة للأجهزة المختصة بتدبير الملك العام للدولة ..... - 136 -
2. بالنسبة للتصرفات الواردة على الملك العام للدولة. ..... - 137 -
الفقرة الثانية: ملك الدولة الخاص ..... - 140 -
أولا: مشتملات ملك الدولة الخاص ..... - 140 -
1. الملك الغابوي ..... - 140 -
2. أراضي الكيش ..... - 142 -
3. الملك الخاص للجماعات الترابية ..... - 145 -
4. ملك الدولة الخاص المخزني أو العادي ..... - 146 -
1.4. تكوين أملاك الدولة الخاصة ..... - 147 -
2.4. حماية ملك الدولة الخاص المخزني ..... - 148 -
ثانيا: تدبير ملك الدولة الخاص ..... - 149 -
1. تدبير الملك الغابوي ..... - 149 -
2. تدبير أراضي الكيش ..... - 150 -
3. تدبير الملك الخاص للجماعات الترابية ..... - 152 -
4. تدبير ملك الدولة الخاص المخزني أو العادي ..... - 154 -

الفرع الثاني: الأنظمة العقارية التقليدية ..... - 157 -
الفقرة الأولى: أراضي الجموع ..... - 157 -
أولا: سيرورة الإطار القانوني لأراضي الجموع ..... - 158 -
ثانيا: حصر الهيئات المشرفة على أراضي الجموع ..... - 161 -
1. سلطة الوصاية ..... - 161 -
2. نواب الجماعة السلالية ..... - 164 -
3. مجلس الوصاية المركزي ..... - 165 -
رابعا مجلس الوصاية الإقليمي ..... - 166 -
ثالثا: طرق تدبير أراضي الجموع ..... - 168 -
الفقرة الثانية: الأملاك الحبسية ..... - 170 -
المطلب الثاني: العقار من زاوية ازدواجية تنظيمه ..... - 172 -
الفرع الأول: العقارات المحفظة ..... - 173 -
الفقرة الأولى: أصول نظام التحفيظ العقاري بالمغرب ..... - 173 -
الفقرة الثانية: مستجدات نظام التحفيظ ..... - 176 -
أولا: على صعيد البت في بعض المقتضيات العامة ..... - 176 -
ثانيا: على صعيد إجراءات مسطرة التحفيظ العادية ..... - 177 -
ثالثا: على صعيد التعرضات ..... - 178 -
رابعا: على صعيد مسطرة التحفيظ الإجباري ..... - 178 -
خامسا: على صعيد التقييدات ..... - 179 -
الفقرة الأولى: العقارات غير المحفظة ..... - 180 -
الفقرة الثانية: العقارات في طور التحفيظ ..... - 181 -
خلاصة الباب الأول: ..... - 183 -
أولا: قبل الحماية ..... - 183 -
ثانيا: أثناء الحماية ..... - 183 -
ثالثا: بعد الاستقلال ..... - 184 -

الباب الثاني:

توحيد الأحكام المطبقة على المادة العقارية: السياق والتنزيل والمتطلبات ..... - 185 -

الفصل الأول

خطوات توحيد القانون المطبق على المادة العقارية ..... - 187 -

المبحث الأول: محاولات غير تامة لتوحيد القاعدة القانونية العقارية ..... - 188 -

المطلب الأول: فشل محاولات توحيد القانون العقاري عقب الاستقلال ..... - 189 -

الفرع الأول: محاولات القضاء المغربي توحيد القاعدة الواجبة التطبيق على الشأن العقاري عقب الاستقلال ..... - 190 -

الفرع الثاني: فشل مشروع تدوين قانون الأحوال المالية وتوقفه ..... - 192 -

المطلب الثاني: مبادرات تشريعية غير مكتملة لتوحيد القاعدة القانونية العقارية ..... - 193 -

الفرع الأول: الصيغة الأولى لمشروع القانون 19.01 ..... - 194 -

الفقرة الأولى: سياق إعداد الصيغة الأولى لمشروع القانون 19.01 ..... - 194 -

الفقرة الثانية: ركائز الصيغة الأولى لمشروع القانون 19.01 ..... - 199 -

أولا: توصيف مضامين الصيغة الأولى من مشروع القانون رقم 19.01 ..... - 199 -

1. بالنسبة للفصل التمهيدي ..... - 200 -

2. بالنسبة للكتاب الأول ..... - 200 -

3. بالنسبة للكتاب الثاني ..... - 200 -

ثانيا: مدى وجاهة فكرة إحداث مدونة حقوق عينية تخص العقارات غير المحفظة ..... - 201 -

الفرع الثاني: الصيغة المحينة لمشروع القانون 19.01 ..... - 203 -

الفقرة الأولى: توصيف مضامين الصيغة المحينة لمشروع القانون 19.01 ..... - 204 -

1. بالنسبة للكتاب الأول ..... - 204 -

1.1. على صعيد التمهيد ..... - 204 -

2.1. على صعيد القسم الأول من الكتاب الأول ..... - 205 -

3.1. على صعيد القسم الثاني من الكتاب الأول ..... - 205 -

4.1. على صعيد القسم الثالث من الكتاب الأول ..... - 206 -

2. بالنسبة للكتاب الثاني ..... - 207 -

1.2. على صعيد القسم الأول من الكتاب الثاني ..... - 208 -

2.2. على صعيد القسم الثاني من الكتاب الثاني ..... - 208 -

3.2. على صعيد القسم الثالث من الكتاب الثاني ..... - 208 -
3.2. على صعيد القسم الرابع من الكتاب الثاني ..... - 209 -
3.2. على صعيد القسم الخامس من الكتاب الثاني ..... - 209 -
الفقرة الثانية: المرتكزات التي قامت عليها الصيغة الحينة لمشروع القانون 19.01 ..... - 210 -
أولا: بالنسبة لمرتكز توحيد القاعدة القانونية فيما لا اختلاف فيه ..... - 211 -
1. توحيد المقتضيات المتعلقة بحق الملكية ..... - 212 -
2. توحيد المقتضيات المتعلقة بالملكية المشتركة ..... - 213 -
1.2. خصائص العقار المشمول بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ..... - 214 -
الخاصية الأولى: وجود عقار مبني ..... - 214 -
الخاصية الثانية: تعدد أجزاء العقار المبني العائد لملاك مختلفين ..... - 215 -
الخاصية الثالثة: ازدواج نظام الملكية ..... - 215 -
الخاصية الرابعة: وضع نظام الملكية المشتركة ..... - 217 -
2.2. نطاق تطبيق قانون الملكية المشتركة ..... - 218 -
3. توحيد مقتضيات الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية ..... - 219 -
4. تمديد أحكام الشفعة ..... - 220 -
ثانيا: بالنسبة لمرتكز استحداث قواعد قانونية جديدة ..... - 221 -
1. تدوين القواعد المتعلقة بعقود الهبة والصدقة والمغارسة ..... - 221 -
2. استحداث قواعد قانونية تنظم الحيازة ..... - 222 -
ثالثا: بالنسبة لمرتكز الاحتفاظ بازدواجية الأحكام فيما استعصى التوفيق فيه ..... - 223 -
1. فيما يتعلق بقواعد الإثبات ..... - 223 -
2. فيما يتعلق بقواعد القسمة ..... - 224 -
المبحث الثاني: منهج توحيد القاعدة العقارية الذي ارتضته مدونة الحقوق العينية ..... - 224 -
المطلب الأول: توصيف مقتضيات القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية ..... - 226 -
الفرع الأول: الهندسة الجديدة لمقتضيات القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية... - 226 -
الفقرة الأولى: مكونات القانون 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية ..... - 227 -
أولا: مشتملات الفصل التمهيدي ..... - 227 -
ثانيا: مشتملات الكتاب الأول ..... - 228 -
1. مضامين القسم الأول ..... - 228 -

1.1. بالنسبة للباب الأول ..... - 228 -
2.1. بالنسبة للباب الثاني ..... - 229 -
3.1. بالنسبة للباب الثالث ..... - 229 -
4.1. بالنسبة للباب الرابع ..... - 230 -
5.1. بالنسبة للباب الخامس ..... - 230 -
6.1. بالنسبة للباب السادس ..... - 230 -
7.1. بالنسبة للباب السابع ..... - 230 -
8.1. بالنسبة للباب الثامن ..... - 230 -
9.1. بالنسبة للباب التاسع ..... - 231 -
10.1. بالنسبة للباب العاشر ..... - 231 -
2. مضامين القسم الثاني ..... - 231 -
1.2. بالنسبة لمشتملات الباب الأول ..... - 231 -
2.2. بالنسبة لمشتملات الباب الثاني ..... - 231 -
3.2. بالنسبة لمشتملات الباب الثالث ..... - 232 -
3. مضامين القسم الثالث ..... - 232 -
ثالثا: مشتملات الكتاب الثاني ..... - 232 -
1. مشتملات القسم الأول ..... - 232 -
1.1 بالنسبة للباب الأول ..... - 233 -
2.1. بالنسبة للباب الثاني ..... - 233 -
2. مشتملات القسم الثاني ..... - 234 -
الفقرة الثانية: مدى اتساق تسمية وبنية وتبويب مدونة الحقوق ..... - 235 -
الفرع الثاني: المحددات الموجهة لمقتضيات مدونة الحقوق العينية ..... - 237 -
الفقرة الأولى: توحيد الأحكام المتناسبة مع طبيعة العقار بمختلف نظمه ..... - 238 -
أولا: تمديد وتعميم أحكام القانون السابق لتشمل العقارات المحفظة وغير المحفظة ..... - 238 -
ثانيا: وضع قواعد جديدة تناسب العقار بكل هياكله ونظمه ..... - 240 -
ثالثا: إعادة تدوين قواعد قانونية عقارية سبق تنظيمها. ..... - 241 -
الفقرة الثانية: استحالة تنزيل مبدأ التوحيد على كامل المؤسسات القانونية لمدونة الحقوق العينية .. - 243 -
أولا: بقاء الازدواجية فيما استحال توحيده ..... - 243 -

ثانيا: تخصيص أحكام جديدة تخص العقارات المحفظة وأخرى تهم العقارات غير المحفظة ..... - 246 -
1. بالنسبة للحيازة الاستحقاقية ..... - 246 -
2. بالنسبة للشفعة ..... - 249 -
المطلب الثاني: طبيعة التوحيد المقرر بموجب مدونة الحقوق العينية ..... - 251 -
الفرع الأول: تعيين القانون الواجب التطبيق في المادة العقارية ..... - 252 -
الفقرة الأولى: نطاق تطبيق القانون ومصادره ..... - 252 -
أولا: الملكية العقارية وباقي الحقوق العينية الأخرى المتفرعة عنها ..... - 253 -
ثانيا: العقارات بكل نظمها وهياكلها ..... - 255 -
ثالثا: أولوية إعمال التشريعات العقارية الخاصة على مقتضيات المدونة ..... - 256 -
رابعا: اختصاص بعض مقتضيات المدونة بالسريان على العقارات المحفظة ..... - 257 -
خامسا: اختصاص بعض مقتضيات المدونة بالسريان على العقارات غير المحفظة ..... - 258 -
الفقرة الثانية: على مستوى ترتيب مصادر القاعدة العقارية ..... - 258 -
أولا: اعتبار ظهير الالتزامات والعقود مرجعا تكميليا أولا لقواعد القانون العقاري ..... - 258 -
ثانيا: ترتيب الفقه الإسلامي المالكي مرجعا احتياطيا ثانيا لقواعد القانون العقاري ..... - 260 -
الفرع الثاني: استثمار أحكام الفقه المالكي والمبادئ التي رسخها الاجتهاد القضائي ..... - 261 -
الفقرة الأولى: استثمار أحكام الفقه المالكي واستبعاد الرجوع للقانون الفرنسي ..... - 262 -
الفقرة الثانية: استثمار المبادئ التي رسخها الاجتهاد القضائي المغربي ..... - 264 -

الفصل الثاني

متطلبات استكمال تنزيل توحيد القانون العقاري ..... - 267 -

المبحث الأول: المتطلبات التشريعية لاستكمال تنزيل توحيد القانون العقاري ..... - 268 -
المطلب الأول: توحيد أنظمة التوثيق ..... - 269 -
الفرع الأول: مختلف أنظمة التوثيق بالمغرب ..... - 270 -
الفقرة الأولى: المتون القانونية الخاصة بالتوثيق ..... - 271 -
أولا: التوثيق العدلي ..... - 271 -
1. طور التنظيم الفقهي لخطة العدالة ..... - 271 -
أ. طريقة جمع الوثائق النموذجية حسب أبواب الفقه بلا قواعد ولا أحكام ..... - 272 -
ب. طريقة عرض الوثائق النموذجية محلاة بأحكامها الفقهية ..... - 272 -
2. طور تزاوج التنظيم الفقهي القانوني ..... - 273 -

ثانيا: التوثيق العبري (الصوفريم) ..... - 277 -
ثالثا: التوثيق (النوتاريا/العصري) ..... - 278 -
1. الجذور الرومانية والفرنسية للتوثيق/النوتاريا ..... - 279 -
2. تقادم ظهير رابع ماي لسنة 1925م وصدور قانون التوثيق رقم 32.09 ..... - 281 -
الفقرة الثانية: النصوص القانونية غير الخاصة بالتوثيق والمتضمنة لقواعد توثيقية ..... - 285 -
أولا: التوثيق الالكتروني ..... - 285 -
ثانيا: التوثيق العرفي ..... - 286 -
ثالثا: التوثيق القنصلي ..... - 289 -
رابعا: أنظمة توثيقية خاصة ..... - 291 -
1. التوثيق الخاص بالقصر الملكي ..... - 291 -
2. التوثيق الخاص بالعقود المبرمة على ظهر السفينة ..... - 291 -
3. التوثيق الممارس من طرف السلطات الصحية ..... - 291 -
4. التوثيق الذي يهم اللاجئين وعديمي الجنسية ..... - 291 -
5. التوثيق الذي يضطلع به بعض الموظفين العموميين ..... - 292 -
خامسا: مقتضيات توثيقية أخرى ..... - 292 -
الفرع الثاني: أفق توحيد أنظمة التوثيق ..... - 294 -
الفقرة الأولى: إصدار مدونة توثيق موحدة باختصاصات وشروط ولوج دقيقة ..... - 294 -
أولا: إصدار مدونة موحدة للتوثيق ..... - 294 -
ثانيا: مراجعة شرط المؤهل العلمي لولوج مهن ووظائف التوثيق ..... - 295 -
الفقرة الثانية: القطع مع نظم التوثيق المتهالكة ..... - 297 -
المطلب الثاني: تدوين قواعد الراجح والمشهور وما جرى العمل به في المذهب المالكي ذات الصلة بالعقار ..... - 299 -
الفرع الأول: مختلف مصادر القاعدة العقارية في الفقه المالكي ..... - 300 -
الفقرة الأولى: كتب الفقه المالكي المعتمدة في القضاء والفتوى ..... - 300 -
أولا: بالنسبة للكتب المعتمدة ..... - 300 -
ثانيا: بالنسبة للطرر المعتمدة ..... - 302 -
الفقرة الثانية: كتب النوازل والفتاوى المعتمدة في المذهب المالكي ..... - 303 -
الفرع الثاني: أهمية تدوين الفقه العقاري المالكي في توحيد القانون العقاري ..... - 304 -

المبحث الثاني: متطلبات السياسة العمومية لاستكمال تنزيل توحيد القانون العقاري..... - 306 -
المطلب الأول: تعميم التحفيظ ..... - 306 -
الفرع الأول: المجهودات المبذولة في سبيل تعميم التحفيظ العقاري بالمغرب وحصيلتها..... - 307 -
الفقرة الأولى: سيرورة تعميم التحفيظ بالمغرب..... - 308 -
أولا: تمديد العمل بنظام التحفيظ العقاري الموروث عن الحماية الفرنسية على كامل التراب الوطني.- 308 -
ثانيا: تشجيع تعميم نظام التحفيظ العقاري عن طريق التحفيظ الجماعي ..... - 309 -
الفقرة الثانية: حصيلة سياسة تعميم التحفيظ العقاري ..... - 313 -
1. تطور المساحة الإجمالية المحفظة ..... - 315 -
2. تطور عدد الرسوم العقارية بصفة إجمالية ..... - 316 -
3. تطور عدد الرسوم العقارية الخاصة بالعالم القروي ..... - 316 -
4. تطور المساحة الإجمالية المحفظة ..... - 317 -
5. تطور المساحة الغابوية ومساحة أراضي الجموع المحفظة ..... - 317 -
6. تطور المساهمة في ميزانية الدولة..... - 318 -
الفرع الثاني: خطوات منتظرة لإنجاح تعميم التحفيظ وتوحيد القانون العقاري. ..... - 320 -
الفقرة الأولى: فرض إجبارية التحفيظ العقاري ..... - 321 -
أولا: الحالات المقررة لإجبارية التحفيظ العقاري في القانون المغربي ..... - 321 -
ثانيا: وجوب تعميم إجبارية التحفيظ لتيسير توحيد القانون العقاري..... - 326 -
الفقرة الثانية: إقرار رسمية التصرفات العقارية وإلزام العدول بإجراءات التقييد بالسجلات العقارية .... - 328 -
أولا: إقرار رسمية التصرفات العقارية ..... - 329 -
ثانيا: إلزام العدول بإجراءات التقييد بالسجلات العقارية..... - 334 -
1. تحضير وصل الإبراء من الضريبة على العقار موضوع التصرف. ..... - 335 -
2. تسجيل العدول التصرف العقاري. ..... - 336 -
3. تقييد العدول التصرف العقاري إذا كان موضوعه عقارا محفظا. ..... - 337 -
المطلب الثاني: إلغاء الأنظمة العقارية المتهالكة..... - 337 -
الفرع الأول: إلغاء نظام أراضي الكيش..... - 338 -
الفرع الثاني: إلغاء نظام أراضي الجموع بتمليكها لذوي الحقوق..... - 340 -
الفقرة الأولى: تمليك الأراضي الواقعة في المناطق السقوية..... - 341 -
الفقرة الثانية: تمليك الأراضي الواقعة في المناطق البورية ..... - 343 -

1. بالنسبة للعقارات التي يمكن تمليكها ..... - 345 -
2. بالنسبة للشروط التي يتعين توفرها في طالب التمليك ..... - 345 -
3. المراحل التي تمر منها عملية التمليك ..... - 346 -
خلاصة الباب الثاني ..... - 349 -
الخـــاتمة ..... - 351 -
فهرست المصادر والمراجع ..... - 357 -
فهرست المواضيع ..... - 385 -

إن الكتاب الذي نحن بصدده ينطوي على معالجة طبيعة التوحيد الذي قرره المشرع المغربي للقواعد القانونية المطبقة على الشأن العقاري، بموجب المادة الأولى من مدونة الحقوق العينية لسنة 2011م، مع طرق مدى قدرة هذا التوجه التشريعي لبلادنا على تنزيل مبدأ التوحيد على كافة المؤسسات القانونية المنظمة للعقار، وهي وصفة من المشرع ستبقى قاصرة عن توحيد قواعد القانون العقاري ما لم تتخذ مبادرات تشريعية مواكبة، وإجراءات موازية للسياسة العمومية العقارية لرفع استحالة التوحيد الماثلة.

إن ازدواجية القواعد القانونية المطبقة على المادة العقارية بالمغرب، تأسست على مسار طويل من تنازع الاختصاص بين الفقه الإسلامي المالكي وظهير الالتزامات والعقود في المجال العقاري بالمغرب قبل الاستقلال، وهو التنازع الذي سيتكرس في الشأن العقاري المغربي بعد الاستقلال أيضا، وقد أخذ توحيد الأحكام المطبقة على المادة العقارية والخطوات التي اقتفاها المشرع العقاري وهو ينزل هذا المبدأ سياقات متشعبة، فبرز أحيانا في شكل مبادرات فاشلة أو غير تامة لتدوين قانون عقاري مغربي موحد، تلتها مبادرات نجحت في الوصول بمبدأ التوحيد لبر الأمان، رغم التعقيدات التي ما تزال تحول دون التنزيل التام لأهداف هذا التوحيد المرجو.

الكلمات المفاتيح

توحيد القانون العقاري، الاجتهاد القضائي، الحق العيني العقاري، الأنظمة العقارية.

مكتبة دار السلام

الثمن: 120 درهم

9 789920 440127

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