

الفهرس

لائحة فك أهم الرموز	4
كلمة شكر وامتنان	5
إهداء	6
تقديم الدكتور عبد اللطيف هداية الله	7
مقدمة	27
أولا - أهمية العقار وأصل الملكية العقارية بالمغرب	29
1- أهمية العقار	29
2- أصل الملكية العقارية في المغرب وأنواع العقارات قبل الحماية	31
أ - الأراضي التي أسلم أهلها عليها	33
ب - الأراضي التي تم فتحها صلحا	34
ج - الأراضي التي أخذت عنوة	35
د - الأرض الموات	37
ثانيا - نظرة موجزة على مسطرة التحفيظ الإجباري المتصوص عليه في قانون التحفيظ العقاري	42
1 - تكوين لجنة التحفيظ الإجباري	43
2 - إنجاز عمليات التحفيظ الإجباري	43
3 - آثار نشر قرار فتح منطقة التحفيظ الإجباري	44
4 - مهام الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية	44
5 - مهام اللجنة	44
6 - التعرضات على التحديد	45
7 - إنشاء الرسوم العقارية	45
ثالثا - دواضع اختيار الموضوع	45
رابعا - منهاج البحث	46
خامسا - خطة البحث	46

القسم الأول:

إشكالات التحفيظ الإجباري الناتج عن التعرض على التحديد الإداري وأثاره

- الباب الأول: التحفيظ الإجباري الناتج عن التحديد الإداري لأملاك الدولة 51
- الفصل الأول: التحفيظ الإجباري الناتج عن التعرض على تحديد أملاك الدولة.. 52
- المبحث الأول: التعريف بالأملاك العامة وتمييزها عن أملاك الدولة الخاصة..... 53
- الفرع الأول: تعريف الأملاك العامة..... 53
- المطلب الأول: الأملاك العامة في الفقه الإسلامي..... 54
- المطلب الثاني: الأملاك العامة في القانون المصري..... 55
- المطلب الثالث: الأملاك العامة في القانون الفرنسي والقانون المغربي..... 58
- الفقرة الأولى: الأملاك العامة في القانون الفرنسي..... 58
- الفقرة الثانية: الأملاك العامة في القانون المغربي..... 58
- الفقرة الثالثة: تمييز الأملاك العامة في القانون المغربي..... 62
- الفرع الثاني: تمييز الملك العام عن الملك الخاص للدولة..... 64
- المطلب الأول: مميزات الملك العام وخصائصه..... 64
- المطلب الثاني: أملاك الدولة الخاصة..... 65
- 1 - تعريف أملاك الدولة الخاصة في الفقه الإسلامي..... 65
- 2 - تعريف الأملاك الخاصة في القانون الفرنسي..... 66
- 3 - الأملاك الخاصة في القانون المصري..... 67
- 4 - تعريف الأملاك الخاصة في القانون المغربي..... 68
- الفقرة الأولى: الملك الغابوي..... 69
- الفقرة الثانية: أراضي الجيش..... 70
- الفقرة الثالثة: التروكات الشاغرة..... 73
- الفقرة الرابعة: الهبات..... 74
- الفقرة الخامسة: الإقتناءات والمبادلات..... 75
- الفقرة السادسة: المصادرات..... 75
- الفقرة السابعة: الاقترعاع من الملك العام..... 77
- الفقرة الثامنة: الاسترجاع من الأجانب..... 78
- المطلب الثالث: وضعية الأحياس..... 84

المبحث الثاني : التحفيظ الإجباري الناتج عن التعرض على التحديد	
الإداري لأمالك الدولة الخاصة	92
الفرع الأول : الاعلان عن التحديد الإداري والجهات المكلفة بإنجازه	
وما يقتضيه ذلك	92
المطلب الأول : الاعلان عن التحديد الإداري للأمالك المخزنية	92
المطلب الثاني: الجهات المكلفة بإنجاز التحديد الإداري لأمالك الدولة	
(الأمالك المخزنية)	93
الفرع الثاني : آثار التحديد الإداري والمصادقة عليه	96
المطلب الأول : آثار التحديد الإداري	96
الفقرة الأولى : حالة عدم التعرض على التحديد الإداري	96
الفقرة الثانية : التعرض على التحديد الإداري	97
المطلب الثاني : المصادقة على التحديد الإداري	98
الفقرة الأولى : شروط المصادقة على التحديد الإداري	99
الفقرة الثانية : آثار المصادقة على التحديد الإداري	99
الفصل الثاني : التحفيظ الاجباري الناتج عن التعرض على التحديد الإداري	
لغابات	101
المبحث الأول : الأمالك العقارية موضوع التحديد الإداري والجهات المكلفة	
بإنجازه	101
الفرع الأول : الأمالك العقارية موضوع التحديد الإداري الغابوي	101
المطلب الأول : مفهوم الغابة	101
المطلب الثاني : تحديد مفهوم الأراضي الغابوية وموقف القضاء منه	104
أولا: تحديد مفهوم الأراضي الغابوية	104
ثانيا : موقف القضاء في عهد الحماية من تحديد مفهوم الأراضي الغابوية	
كما جاء في ظهير 10-10-1917	107
الفرع الثاني : الجهات المكلفة بإنجاز التحديد الإداري لأمالك الغابة وآثار	
القرار بالشروع في عملية التحديد	119
المطلب الأول : اللجان التي تقوم بأعمال التحديد الإداري للملك الغابوي	119
المطلب الثاني : آثار الشروع في عملية التحديد الإداري للملك الغابوي	120

- المطلب الثالث : إجراءات النشر والتعليق 122
- المبحث الثاني : آثار التحديد الإداري والتعرض عليه 124
- الفرع الأول : آثار التحديد الإداري 124
- المطلب الأول : حالة انتهاء أجل التعرض على التحديد الإداري للملك الغايوي
- دون التعرض عليه 124
- المطلب الثاني : حالة التعرض على التحديد الإداري ومسطرة التعرض 125
- الفرع الثاني : التعرض على التحديد الإداري والمصادقة عليه 125
- المطلب الأول : التعرض على التحديد الإداري 126
- المطلب الثاني : المصادقة على التحديد الإداري 126
- الباب الثاني : إشكالات التحفيظ الإجباري الناتج عن التعرض على التحديد
- الإداري على أملاك الجماعات السلالية 139
- الفصل الأول : مفهوم الأراضي الجماعية والمساطر الإدارية المتعلقة
- بتحديددها أو تحفيظها 143
- المبحث الأول : تحديد مفهوم الأراضي الجماعية وتمييزها عن غيرها
- من الأراضي المشاكلة لها 143
- الفرع الأول : مفهوم الأراضي الجماعية وكيف تطور 143
- المطلب الأول : مفهوم الأراضي الجماعية 143
- المطلب الثاني : تطور مفهوم الأراضي الجماعية إلى الأراضي السلالية 145
- الفرع الثاني : تمييز أراضي الجماعات السلالية عن غيرها من الأراضي
- المشاكلة لها 146
- المطلب الأول : تمييز أملاك الجماعات السلالية عن الأملاك العامة 147
- المطلب الثاني : تمييز أراضي الجماعات السلالية عن أراضي الجيش 147
- المطلب الثالث : تمييز أراضي الجماعات السلالية عن الملك الغايوي 148
- المطلب الرابع : تمييز أملاك الجماعات السلالية عن أملاك الأوقاف 149
- المطلب الخامس : تمييز أملاك الجماعات السلالية عن أملاك الجماعات
- الترايبية 149
- المبحث الثاني : مسطرة تحديد أو تحفيظ أراضي الجماعات السلالية 151

- الفرع الأول : صدور مرسوم التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلائية.....151
- الفرع الثاني : آثار صدور مرسوم التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلائية ونشره وإشهاره.....152
- الفصل الثاني : الجهات المكلفة بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلائية والبت في النزاعات.....153
- المبحث الأول : الجهات المكلفة بإتجاز التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلائية.....153
- الفرع الأول : تأليف لجنة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلائية والأعمال التي أناطها القانون بها.....153
- المطلب الأول : تأليف لجنة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلائية.....153
- المطلب الثاني : الأعمال التي تقوم بها لجنة التحديد الإداري.....155
- الفرع الثاني : المصادقة على عملية التحديد الإداري.....157
- المبحث الثاني : مسطرة التعرض على التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلائية والبت في المنازعات.....158
- الفرع الأول : مسطرة التعرض على التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلائية.....158
- الفرع الثاني : البت في النزاعات المثارة بشأن تحفيظ أراضي الجماعات السلائية ومميزاتها.....159
- المطلب الأول : مميزات المساطر المنصوص عليها في هذه القوانين.....159
- المطلب الثاني : موقف القضاء من تطبيق هذه القوانين قبل تعديلها أو إلغائها.....161
- المطلب الثالث : مهام نواب الجماعات السلائية ودورهم في النزاعات القائمة بين الجماعات وغيرها.....170
- المطلب الرابع : خلاصة التحفيظ الإجباري الناتج عن التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلائية.....176
- المطلب الخامس : إنهاء مهام نائب الجماعة السلائية.....179

القسم الثاني :

إشكالات التحفيظ الإجباري بمقتضى القانون

- الباب الأول : إشكالات التحفيظ الإجباري بسبب ضم الأراضي الفلاحية والأمولاك القروية عندما تكون له علاقة بضم الأراضي.....187

188.....	الفصل الأول : التحفيظ الاجباري بسبب عملية ضم الأراضي الفلاحية
189.....	المبحث الأول : الإطار القانوني لعملية ضم الأراضي وأهدافها
189.....	الفرع الأول : الإطار القانوني لعملية ضم الأراضي الفلاحية
189.....	المطلب الأول : ظهير 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913)
	المطلب الثاني : ظهير 3 يناير 1916 (26 صفر 1334) بشأن تحديد الأملاك
191.....	المخرئية (الملك الخاص للدولة)
	المطلب الثالث : ظهير 26 رجب 1337 (27/4/1919) المنظم للتوصاية
191.....	على أراضي الجماعات
192.....	المطلب الرابع : الظواهر المتعلقة بضم الأراضي الفلاحية
	الفرع الثاني : الأهداف المتوخاة من عملية ضم الأراضي الفلاحية بعضها
193.....	إلى بعض
193.....	المطلب الأول : الغاية الأساسية من ضم الأراضي الفلاحية
194.....	المطلب الثاني : إعداد شبكة مائية وتغيير الهياكل العقارية
195.....	المطلب الثالث : تميم ضم الأراضي الفلاحية في جميع أنحاء المغرب
195.....	المبحث الثاني : كيفية إنجاز مشروع ضم الأراضي الفلاحية ونطاقه وآثاره
196.....	الفرع الأول : العمليات الإدارية والتقنية
196.....	المطلب الأول : العمليات الإدارية
200.....	المطلب الثاني : العمليات التقنية
202.....	الفرع الثاني : نطاق وآثار ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض
203.....	المطلب الأول : نطلق ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض
204.....	المطلب الثاني : آثار ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض
	الفصل الثاني : التحفيظ الاجباري للأملاك القروية عند علاقتها بعملية
209.....	ضم الأراضي الفلاحية بعضها الى بعض
210.....	المبحث الأول : التحفيظ الجماعي للأملاك القروية ومميزاته ومسطرته
210.....	الفرع الأول : الإطار القانوني للتحفيظ الجماعي وشروطه
210.....	المطلب الأول : الإطار القانوني للتحفيظ الجماعي
211.....	المطلب الثاني : شروط التحفيظ الجماعي

- الفرع الثاني : مسطرة التحفيظ الجماعي للأموال القروية ومميزاتها 213
- المطلب الأول : مسطرة التحفيظ الجماعي للأموال القروية 213
- المطلب الثاني : مميزات التحفيظ الجماعي للأموال القروية 214
- المبحث الثاني : عناصر اتفاق واختلاف عملية ضم الأراضي الفلاحية مع عملية التحفيظ الجماعي للأموال القروية والصعوبات المطروحة 215
- الفرع الأول : العناصر التي تتفق فيها عملية ضم الأراضي الفلاحية مع عملية التحفيظ الجماعي للأموال القروية والعناصر التي تختلفان فيها 215
- المطلب الأول : العناصر التي تتفق فيها عملية ضم الأراضي الفلاحية مع عملية التحفيظ الجماعي للأموال القروية 215
- المطلب الثاني : العناصر التي تتميز بها عملية ضم الأراضي عن عملية التحفيظ الجماعي للأموال القروية 216
- الفرع الثاني : الصعوبات المطروحة 217
- المطلب الأول : الصعوبات القانونية 217
- المطلب الثاني : الصعوبات المطروحة على القضاء 220
- المطلب الثالث : الصعوبات المطروحة على الصعيد الاجتماعي 222
- الباب الثاني : التحفيظ الإجباري بمقتضى قوانين التعمير أو بأمر من القضاء 225
- الفصل الأول : التحفيظ الإجباري بمقتضى قوانين التعمير 227
- المبحث الأول : التحفيظ الإجباري بمقتضى نصوص صريحة تتعلق بالتعمير 227
- الفرع الأول : التحفيظ الإجباري في القانون رقم 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات 228
- المطلب الأول : إحداث التجزئات العقارية 228
- البند الأول : مخطط توجيه التهيئة العمرانية 242
- الفقرة الأولى : مشتملات مخطط توجيه التهيئة العمرانية وأهدافه 242
- الفقرة الثانية : آثار مخطط توجيه التهيئة العمرانية 247
- البند الثاني : تصميم التطويق 248
- الفقرة الأولى : الغرض من تصميم التطويق 248
- الفقرة الثانية : مشتملات تصميم التطويق 249
- البند الثالث : تصميم التهيئة 250

250.....	الفقرة الأولى : نطاق تصميم التهيئة.....
250.....	الفقرة الثانية : أهداف تصميم التهيئة.....
251.....	الفقرة الثالثة : دراسة تصميم التهيئة وإجراءات بحثه والموافقة عليه
254.....	الفقرة الرابعة : الآثار المترتبة على تصميم التهيئة
258.....	الفقرة الخامسة : تنفيذ تصميم التهيئة
259.....	المطلب الثاني : المجموعات السكنية
261.....	المطلب الثالث : تقسيم العقارات.....
	الفرع الثاني : حالات التحفيظ الإجباري المنصوص عليها في ظهير 1960/6/25
263.....	يشأن توسيع نطاق العمارات القروية
263.....	المطلب الأول: إحداث التجزئة في إطار ظهير 25-06-1960
265.....	المطلب الثاني : إذن السلطة المحلية
266.....	المبحث الثاني : التحفيظ الإجباري بمقتضى قوانين خاصة
	الفرع الأول : التحفيظ الإجباري بمقتضى قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.....
266.....	المطلب الأول : مسطرة نزع الملكية
268.....	المطلب الثاني : أثر الحكم بنقل الملكية
268.....	الفرع الثاني : التحفيظ الإجباري بمقتضى نصوص خاصة
	المطلب الأول: تطبيق التحفيظ الإجباري على الأملاك العامة بمناسبة تطبيق ظهير ضم الأراضي القروية بعضها الى بعض.....
269.....	المطلب الثاني: تطبيق التحفيظ الإجباري على أملاك الجماعات السلالية.....
	المطلب الثالث : التحفيظ الإجباري الناتج عن المعاولات العينية للأوقاف العامة.....
270.....	المطلب الرابع : التحفيظ الإجباري بمقتضى نصوص وردت في تطبيق مراسيم أو قرارات وزارية.....
	الفصل الثاني : التحفيظ الإجباري يأمر من القضاء وفي الحالات المنصوص عليها قانونا.....
273.....	

- المبحث الأول : التحفيظ الإجباري بأمر من القضاء المنصوص عليه صراحة في قانون التحفيظ وبصفة ضمنية في ميثاق الإستثمار الفلاحي.....273
- الفرع الأول : التحفيظ الإجباري بأمر من القضاء المنصوص عليه في قانون التحفيظ العقاري.....274
- المطلب الأول : نظرة تاريخية عن التحفيظ الإجباري بأمر من القضاء.....274
- المطلب الثاني : مدى إمكانية تطبيق التحفيظ الإجباري بأمر القضاء.....275
- الفرع الثاني : التحفيظ الإجباري بأمر من القضاء في ميثاق الإستثمار الفلاحي.....277
- المطلب الأول : التحفيظ الإجباري في إطار ميثاق الإستثمار الفلاحي.....277
- المطلب الثاني : التحفيظ الإجباري بأمر من القضاء في إطار ميثاق الاستثمار الفلاحي.....278
- المبحث الثاني : أثر التحفيظ الإجباري على العقارات المحصنة قانونا.....280
- الفرع الأول : العقارات المحصنة قانونا سواء تم تحفيظها أم لا.....281
- المطلب الأول : الوقف العام.....281
- المطلب الثاني : الأملاك العامة.....283
- المطلب الثالث : حجية الرسم العقاري في مواجهة الحقوق المائية.....284
- المطلب الرابع : حجية التحفيظ بالنسبة للحقوق المنجمية.....286
- المطلب الخامس : حجية الرسم العقاري في مواجهة الأراضي الجماعية والملك الغابوي.....287
- المطلب السادس : حجية الرسم العقاري المستخرج من الرسم العقاري الأم للتجزئة العقارية.....289
- الفرع الثاني : الحقوق المتعلقة بالعقارات المحفوظة والتي لا يترتب عن التحفيظ بطلانها.....290
- المطلب الأول : الدعاوى الشخصية المقررة في ظهير التحفيظ العقاري.....290
- المطلب الثاني : الدعاوى الشخصية المقررة في قانون الإلتزامات والعقود.....293
- المطلب الثالث : انتقال الملكية بسبب الوفاة.....296
- المطلب الرابع : الإرتقافات العقارية.....299

303	الفرع الثالث : تحيين الرسوم العقارية
303	المطلب الأول: الإطار القانوني لتحيين الرسوم العقارية
	المطلب الثاني : أسباب عدم تحيين الرسوم العقارية واقتراح الحلول المناسبة
306	لتسويتها
306	الفقرة الأولى : أسباب عدم تحيين الرسوم العقارية
	الفقرة الثانية: الحلول القانونية لتجاوز عدم تحيين الرسوم العقارية
313	وتموية وضعيتها القانونية
339	خاتمة :
347	ملاحق
377	لائحة المراجع
395	الفهرس