



ISSN :3085_5055

العدد السابع _ أكتوبر 2025

مجلة إشكالات بحثية
مجلة علمية محكمة تعنى بالأبحاث والدراسات
في مختلف التخصصات

خالد حسني دكتور في القانون الخاص

المدير الإداري للمركز المغربي للوساطة والتحكيم

محكم مقيد بوزارة العدل

مبدأ الأثر الإنشائي للتقييد في نظام التحفيظ العقاري المغربي

بين التأصيل القانوني والاجتهاد القضائي "

مقدمة:

يعد نظام التحفيظ العقاري من بين أهم الأنظمة القانونية التي اعتمدها المشرع المغربي لتنظيم الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات، لما له من أثر مباشر في تكريس الأمن العقاري وحماية الحقوق العينية. وقد جاء ظهير التحفيظ العقاري الصادر في 12 غشت 1913، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14.07، ليؤسس لنظام قانوني متكامل قوامه العينية والائتمان والقطع في الحقوق العينية العقارية، معتبراً التقييد بالسجلات العقارية الركيزة الأساسية لاكتساب هذه الحقوق أو انتقالها أو تعديلها أو انقضاءها.

ويعتبر التقييد إحدى المؤسسات الجوهرية التي يقوم عليها نظام السجلات العقارية في التشريع المغربي كنظام إشهار عيني، إذ يؤدي وظيفة إشهارية مهمة تتمثل أساساً في تمكين كل شخص، سواء كان ذاتياً أو اعتبارياً، من الاطلاع على الوضعية القانونية والمادية للعقار المحفظ. ومن هذا المنطلق، نص المشرع المغربي صراحة على إلزامية تقييد الحقوق داخل آجال محددة لضمان فعالية هذه الوظيفة الإشهارية، كما أن للتقييد أثراً مهمة تشكل أهم المبادئ الأساسية لهذه المؤسسة الجوهرية في التشريع العقاري المغربي.

وتطبيقاً لما يعرف بالأثر المنشئ للتقييد أو الأثر المؤسس للتقييد، فإن الحق العيني المترتب على العقار المحفظ لا ينشأ سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بتقييده بالرسم العقاري وابتداء من تاريخ هذا التقييد. ورغم أن هذا المبدأ وجهت إليه عدة انتقادات، ووصف بأنه عودة إلى النظم القانونية القديمة والشكلية الصارمة، وأنه يتعارض مع حق الملكية الطبيعي الذي يكفي فيه توافق الإرادتين لنقل الحق، إلا أن منافعه تفوق العيوب الموجهة إليه، إذ يُعتبر من أهم الأسس التي يقوم عليها الأمن



ISSN :3085_5055

العدد السابع _ أكتوبر 2025

مجلة إشكالات بحثية
مجلة علمية محكمة تعنى بالأبحاث والدراسات
في مختلف التخصصات

العقاري واستقرار المعاملات العقارية، بما ينسجم مع قاعدة دفع المفسدة مقدماً على جلب المصلحة وتقييم النظام القانوني بشكل كلي وشمولي لا جزئي.

وتبرز أهمية هذا المبدأ في تحقيق التوازن بين حماية المتعاملين في العقار واستقرار المعاملات من جهة، وضمان مصداقية السجلات العقارية وعدم المساس بالثقة العامة فيها من جهة أخرى. كما أنه يطرح تساؤلات متعددة تتعلق بمدى توفيقه مع قواعد العدالة والإنصاف، وأحكام القانون المدني العام، والاجتهاد القضائي المغربي والمقارن، خصوصاً في الحالات التي يسبق فيها العقد التقييد، أو عندما يتأخر التقييد لأسباب مادية أو إدارية خارجة عن إرادة الأطراف.

ومن هذا المنطلق، تبرز الإشكالية المحورية لهذا المقال في التساؤل التالي:

إلى أي حد استطاع المشرع والقضاء المغربيان تكريس مبدأ الأثر الإنشائي للتقييد كآلية لضمان استقرار الملكية العقارية وتحقيق الأمن القانوني، مع الموازنة بين صرامة الشكليات ومتطلبات العدالة الواقعية؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية، من قبيل:

- ما الأساس القانوني لمبدأ الأثر الإنشائي للتقييد في التشريع المغربي؟
- كيف تعامل القضاء المغربي مع النزاعات المرتبطة بتطبيق هذا المبدأ، خصوصاً عند التعارض بين العقد غير المقيد والحق المقيد؟
- وهل يمكن للمقارنة مع قوانين دول أخرى، خصوصاً القانون الفرنسي والمصري، أن تقدم حلولاً عملية لتجاوز صعوبات التطبيق في الواقع المغربي؟

وللإجابة عن هذه التساؤلات، يعتمد المقال على منهج تحليلي مقارن ينطلق من التأصيل القانوني للنصوص المنظمة للتقييد وآثاره في نظام التحفيظ العقاري المغربي، ثم يعرض للاجتهادات القضائية البارزة للقضاء المغربي والمقارن.

وخلال ما سبق ولمعالجة الموضوع سنعتمد التقسيم التالي:

المطلب الأول: مبدأ الأثر الإنشائي للتقييد والاستثناءات الواردة والمظهر السلبي له

المطلب الثاني: موقف التشريع والقضاء المغربي والمقارن من المبدأ الأثر الإنشائي للتقييد



المطلب الأول: مبدأ الأثر الإنشائي للتقييد والاستثناءات الواردة والمظهر السلبي له

تعد مسألة التقييد والاستثناءات المتعلقة بالحقوق والحريات من أبرز القضايا القانونية التي تعكس التوازن الدقيق بين حماية المصلحة العامة وضمان الحقوق الفردية. فبينما ينص القانون على الحقوق والحريات بوصفها قواعد أساسية، يقر في الوقت نفسه بوجود حالات استثنائية تسمح للسلطة العامة بتقييد هذه الحقوق في حدود محددة، بما يحقق المصلحة العامة ويضمن النظام العام. هذا التوازن يظهر جلياً من خلال الأثر الإنشائي للتقييد، الذي يفرض على الجهات المختصة احترام الحدود القانونية للتقييد، وفي الوقت ذاته يبرز المظهر السلبي لهذا المبدأ عند استغلاله بشكل يفرغ الحقوق من مضمونها. لذلك، يقتضي فهم مبدأ الأثر الإنشائي للتقييد (الفقرة الأولى)، تم الانتقال إلى الإستثناءات الواردة على قاعدة الأثر الإنشائي للتقييد (الفقرة الثانية)، وأخير الوقوف على المظهر السلبي لقاعدة الأثر الإنشائي للتقييد في الرسم العقاري (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى: مبدأ الأثر الإنشائي للتقييد

يتم إظهار الحقوق العينية بالتقييد في الرسوم العقارية التي تعتبر المثبت الوحيد لملكية العقار المحفوظ، لذلك فالتقييد في الرسم العقاري يعتبر إجبارياً خلافاً لاختيارية إخضاع العقار لنظام التحفيظ العقاري¹ فعملية التحفيظ تهدف إلى إخضاع العقار لنظام التحفيظ وإجراءاته، وبالتالي تطهير العقار من كل النزاعات، ولذلك فالرسم العقاري الناتج عن التحفيظ له صفة نهائية لا يقبل الطعن ولا الإلغاء حتى ولو حصل نتيجة تدليس من طالب التحفيظ أو خطأ من جانب المحافظ، أما الحقوق المقيدة بكيفية قانونية على الرسم العقاري فهي تعد حقوقاً ثابتة لأصحابها ما لم تكن هناك أسباب قانونية تستدعي إلغائها أو انقضائها²، فالمشروع المغربي يأخذ بمبدأ الأثر الإنشائي للتقييد، وذلك على نقيض بعض

¹ امل الجداوي، التشطيب على التعبيد في نظام التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في وحدة التكوين والبحث، قانون عقود وعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الدراسية 2003/2004، ص 44

² ادريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون رقم 14.07، سلسلة المعارف القانونية والقضائية. الرباط: مطبعة المعارف الجديدة، 2011، ص 151.



التشريعات المقارنة كالتشريع الفرنسي التونسي إذ أن هذا الأثر وفق التشريع الأخير لا يهم سوى الغي، أما فيما بين الأطراف فإن الحق ينشأ بمقتضى اتفاقهم ولا يخضع الاعتراف بوجوده لشكلية القيد³، وبدوره اعتبر التشريع الفرنسي -والذي يأخذ بنظام الشهر الشخصي- العقد بحد ذاته ناقلاً للملكية، إذ نجد المادة 1583 من القانون المدني الفرنسي تنص على أنه: "يكتسب المشتري من البائع ملكية المبيع حكماً، بمجرد اتفاقهما على البيع والثمن ولو كان المبيع لم يسلم والثمن لم يدفع⁴، وبالتالي فالحق ينتقل بمجرد توافق الأطراف وتراضهم دون الحاجة إلى إجراء التقييد لدى المحافظة العقارية.

بالمقابل فإن الأثر الإنشائي للتقييد في القانون المغربي، يأخذ معنى آخر، إذ أن الحق العيني لا يمكن أن ينشأ سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بتقييده في الرسم العقاري ومن تاريخ هذا التقييد، فالتقييد اثر منثني الحق⁵، فالتصرف الذي يتم تقييده يصبح الحق بمقتضاه موجوداً وثابتاً، أما التصرف الذي لم يقع تقييده لا يتوفر صاحبه على أية قيمة أو حجية قانونية وبالتالي فإن التقييد في الرسم العقاري هو الذي يصبغ على الحق العقاري صبغة الحق العيني، ومن ثم يظل صاحب أي حق عقاري متعلق بعقار محفظ مالكاً لحق شخصي فقط، ولا يصبح حقه عينياً عقارياً إلا ابتداء من تاريخ تقييده بالرسم العقارية، وهذا ما أقره المشرع المغربي في ظهير التحفيظ العقاري، الذي عدل وتمم بالقانون 14.07 بمقتضى الفصل 66 منه، الذي نص على أن "كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده، وابتداء من يوم التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية"، ونفس المقتضى ثم تأكيده

³ _ رشيد شاي، التقنية بالرسم العقاري بين الواقع العملي والعمل القضائي، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاجتماعية جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2010-2011 ص 43

⁴ _ جاء في المادة الفرنسية:

Article 1583: Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'égard du l'acheteur, à l'égard du vendeur, désqu'on est convenu de la chose et du prix, quoi que la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé. Code civil français, Dalloz page. 585.

⁵ _ سعاد عاشور، حجية التسجيل وفق نظام التحفيظ العقاري المغربي، مطبعة الوراقة الوطنية مراكش، ص 136



في الفصل 467 من نفس المستندات التي يعتمد عليها لإثبات حقه⁶ وأن الحماية دائما تكون للأسف قييدا باعتباره هو من النسب الحق العيني.

فالمشرع المغربي يأخذ صراحة بالأثر الإنشائي للحقوق المقيدة، حيث نص المادة الثانية من مدونة الحقوق العينية على "أن الرسوم العقارية وما تتضمنه من تقييدات تابعة لإنشائها تحفظ الحق الذي تنص عليه وتكون حجة في مواجهة الغير على أن هذا الشخص المعين بها فعلا صاحب الحقوق المبنية فيها"، وهذا ما أكده القضاء المغربي عندما اعتبر أن الشراء الذي لم يقيد في الرسم العقاري لا ينتج آثاره ولو بين الأطراف ولا يكتسب المشتري أي حق عيني⁷، وهو نفس التوجه التي سارت عليه المحكمة الابتدائية بوجدة عندما اعتبرت أن "الحق العيني الغير المقيد لا وجود له بالنسبة للغير وليس للخلف العام لأحد أطراف العقد الاحتجاج على الورثة..."⁸

تبعا لذلك فإن انتقال الملكية العقارية لا يتم بقوة القانون كإثر لعقد البيع، بل نتيجة تقييد العقد في الرسم العقاري، فالتقييد وليس العقد هو الذي ينقل الملكية، وهذا ما دفع أحد الفقه إلى القول بأن العقد لم يعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية بل طريقا من طرق اكتساب حق التقييد في الرسم العقاري".

وعليه، فتوقف آثار كل إنشاء أو نقل أو إعلان أو تعديل أو إسقاط أي حق عيني عقاري على التقييد، بحيث لا يكون له أي أثر سواء بين الأطراف وفي مواجهة الغير، إلا إذا قيد في الرسم العقاري وابتداء من تاريخ التقييد، لذلك لم يعد يكفي مجرد الإشهاد على بيع العقار وإنما وجب التوثيق التقييد في الرسم العقاري، وكان جزاء مخالفة ما أمرت به القواعد هو

⁶ _ محمد خيرى، مستجدات قضايا التحفيظ العقاري، م س، ص 546.

⁷ _ قرار محكمة النقض عند 920 في الملف المدني رقم 91384، أورده محمد بن احمد بونيات، نظام التحفيظ العقاري، دراسة في القوانين المرتبطة بنظام التحفيظ العقاري في المغرب، مطبعة الورقة الوطنية مراكش، الطبعة الثانية، 2005، ص 116

⁸ _ حكم صادر عن ابتدائية وجدة بتاريخ 3/10/2012، تحت رقم 1553/12 في السلف العقاري 2407/11 (غير منشور)



ISSN :3085_5055

العدد السابع _ أكتوبر 2025

مجلة إشكالات بحثية
مجلة علمية محكمة تعنى بالأبحاث والدراسات
في مختلف التخصصات

إرجاء بعض آثار التصرف (نقل الملكية) إلى حين التقييد ومن تاريخه، فهذا المبدأ هو من قبيل ما لا يتم الواجب إلا به فهو واجب⁹.

وبناءً على ما تقدم فإن المشرع المغربي لم يلزم فقط بتقييد الحقوق العينية، بل أوجب كذلك تقييد بعض الحقوق الشخصية وذلك طبقاً لمقتضيات الفصلين 65 و68 من ظهير التحفيظ العقاري كما عدل وغير بالقانون 14.07 بحيث أن أثر هذه الحقوق الشخصية الواردة في الفصلين المذكورين أعلاه، لا أثر لها تجاه الغير إلا بتقييدها في الرسم العقاري، لكن وجب التمييز بين أثر تقييد هذه الحقوق الشخصية بين أطراف العقد والغير.

هذه الحقوق تعتبر موجودة وملزمة للطرفين بمجرد إبرام العقد، أما بالنسبة للأغيار، فإن أثر هذه الحقوق لا يسري في مواجهتهم إلا من تاريخ تقييد الحق بالرسم العقاري¹⁰، فمشتري العقار مثلاً لا يلزم بعقد الكراء المبرم لأكثر من ثلاث سنوات إلا إذا كان هذا العقد مقيداً في الرسم العقاري، ويتبين من خلال ما سبق أن المشرع المغربي جعل للتقييد بالرسم العقاري أثراً يتجلى في اعتباره السبيل الوحيد لإنشاء حق الملكية أو أي حق عيني آخر متى تعلق بعقار محفظ، وهكذا يظل صاحب أي حق عقاري متعلق بعقار محفظ مكتسب لحق شخصي فقط، في مواجهة الغير وكذلك طرفي العقد، وهذا المبدأ يختلف عن مبدأ نقل الملكية عن طريق تراضي الأطراف المعمول به في قانون الالتزامات والعقود والفقهاء الإسلامي، وعليه فإن الأثر المنشئ يؤدي حتماً إلى الاعتراف بالوجود القانوني للحقوق المقيدة وحدها¹¹.

فالتقييد إذن وحده الذي ينقل الحق، مهما كانت رغبة ونية الأطراف في إقرار عكس ذلك، وهذه القاعدة من النظام العام وبالتالي يمكن القول بصورة عامة، أن للتقييدات المضمنة بالرسوم العقارية قوة ثبوتية مطلقة أو نسبية حسب

⁹ _ أحمد ادريوش، أصول نظام التحفيظ العقارية الحث في مصادره السادية والرسمية وتوجيه الفقهاء انظر الشرع الإسلامي عليه منشورات سلسلة المعرفة القانونية، الدار البراء، طبعة 2003 من 91

¹⁰ _ عبد العالي دقوقي، الإلغاء والتشطيب في التشريع العقاري المغربي، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس، أكادال الرباط، السنة الجامعة 2001/2002، ص 177

¹¹ _ الإدريسي يوشعيب، التقييدات على الرسوم العقارية وقرارات المحافل يشالها، مجلة الستارة، العدد الأول 2012 ص 129



ISSN :3085_5055

العدد السابع _ أكتوبر 2025

مجلة إشكالات بحثية
مجلة علمية محكمة تعنى بالأبحاث والدراسات
في مختلف التخصصات

الحالات، هي تشكل حجة ودليلاً فيما بين الأطراف أنفسهم وفي مواجهة الغير على أن المالك المقيد بالرسم العقاري هو فعلاً صاحب الحقوق المنصوص عليها، وأنه لا يمكن تغيير هذه التقييدات أو إبطالها، أي التشطيب عليها من الرسم العقاري إلا بمقتضى تقييد جديد بناء على اتفاق إرادي أو حكم قضائي ومكتسب لقوة الشيء المقضي به وبالتالي يبدو أن المشرع المغربي عندما تبني الأثر الإنشائي للتقييدات، كان مدركاً بالأهمية البالغة لفوائده والتي يمكن ذكر بعضها فيما يلي:

الفائدة الأولى: إن التقييد العقاري يثبت الملكية العقارية ويحيطها بالثقة الكاملة ويمنح أصحاب الحقوق الطمأنينة الضرورية على حقوقهم ويجعل كل متعامل في الملكية العقارية بمأمن من الاحتيال أو النصب¹².

الفائدة الثانية: إن الأثر الإنشائي للتقييد بمثابة حافز على الإسراع في تقييد العقود في الرسم العقاري لتثبيتها، مما يؤمن شهر المعاملات، ويتيح لكل ذي مصلحة الاطلاع عليها لمعرفة مدى حقوق من يتعاقد معه، ويضمن للدولة جباية الرسوم المترتبة على هذه المعاملات¹³.

إن الأخذ بالمفعول الإنشائي للتقييد، هو الذي يوفر للملكية ما تحتاج إليه من ثبات واستقرار لأداء وظيفتها الاجتماعية، لأنه لا يعترف بهذه الملكية إلا لصاحب التقييد ولا يعترف للعقود غير المقيدة بأي اثر منشئ أو ناقل للملكية، كما أن مبدأ الأثر الإنشائي المطلق للتقييد يلبي متطلبات الإشهار بمجرد التقييد ولا يمكن الحديث عن أي تناقض بين محتويات الرسم العقاري والوضعية القانونية للعقار.

يتضح من كل ذلك، الدور المهم الذي يلعبه التقييد في حماية الحقوق، وينتج عن عدم احترام التقييد في الوقت المناسب عدم الاعتراف بالوجود القانوني المترتب على العقارات المحفوظة ولو فيما بين الأطراف وعدم إمكانية الاحتجاج بها

¹² _ محمد بن احمد بونيات، نظام التحفيظ العقاري، م س، ص 117

¹³ _ عبد الوحيد صديق، الأثر الإنشائي للتسجيل بين المبادئ العامة والضرورات الحالية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص وحدة التكوين والبحث، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس أكدال الرباط السنة الجامعية 1997-1998،



ISSN :3085_5055

العدد السابع _ أكتوبر 2025

مجلة إشكالات بحثية
مجلة علمية محكمة تعنى بالأبحاث والدراسات
في مختلف التخصصات

في مواجهة الغير وذلك حتى يحصل التقييد، كما أن حق الملكية إذا انتقل بالتقييد فهو ينتقل اعتباراً من وقت التقييد وبأثر فوري مما يبرز الأثر المنشئ للتقييد.

الفقرة الثانية: الإستثناءات الواردة على قاعدة الأثر الإنشائي للتقييد

إذا كان المبدأ العام هو أن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ لا ينشأ إلا بمقتضى التقييد في الرسم العقاري، فإن المشرع أورد بعض الاستثناءات اعتبر فيها التصرف صحيحاً ومنتجاً لأثاره بغير تقييده، سواء بين المتعاقدين أو حتى بالنسبة للغير.

أولاً: الاستثناءات المقررة للمصلحة العامة

1. حقوق مصلحة التسجيل وإدارة الضرائب: حسب الفصل 46 من قانون التسجيل¹⁴ فإنه بصرف النظر عن الأحكام الخاصة المتعلقة بالتحفيظ العقاري فإن جميع العقود والاتفاقات ولو كانت شفوية والتي يكون موضوعها إنشاء حق عيني على عقار محفظ أو نقله أو الإعلان عنه أو تغييره أو انقضائه، يجب من أجل تطبيق هذا القانون اعتبارها قد حققت غايتها وبغض النظر عن أي تقييد في الرسم العقاري¹⁵.

واعتبر جانب من الفقه أن هذا الاتجاه الذي سار عليه قانون التسجيل المغربي غير سليم فيما يتعلق بالعقارات المحفوظة وذلك لا يعقل أن يؤدي أي الشخص ضريبة أو رسم ضريبي على حق أو عقار لا زال لم يصبح ملكاً له¹⁶، كما أنه طبقاً للفصل 43 من نفس القانون فإن نقل الحقوق العينية العقارية يتحقق بالنسبة لواجبات حقوق التسجيل أما بتسجيل الحائز الجديد في جدول الضريبة الحضرية والأداءات المنجزة من طرفه بمقتضى هذه الجداول وأما بالعقود

¹⁴ _ مرسوم 1151.28.2 الصادر بتاريخ دجنبر 1985 المحدث لقانون التسجيل.

¹⁵ _ جاء في قرار للمجلس الأعلى "... وحيث أنه من جهة أخيرة فإن مقتضيات الفصل 46 من مدونة التسجيل لا يجعل من تقييد مما سيجعل الدفع بكون العقار لم تنتقل ملكيته للطاعن لا أساس له..."، قرار 1965/31، 1997/04/24 ملف اداري.

¹⁶ _ فاطمة الحروف، حجية التقييد في السجل العقاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة محمد الخامس الرباط، السنة الجامعية 1993-1994، ص339.



ISSN :3085_5055

العدد السابع_ أكتوبر 2025

مجلة إشكالات بحثية
مجلة علمية محكمة تعنى بالأبحاث والدراسات
في مختلف التخصصات

الأخرى المبرمة من طرفه والتي تؤكد حقوقه على هذه العقارات المعينة، وهكذا بناء على هذا الفصل يمكن اعتبار نفس الشخص من وجهة نظر ضرائبية محضة مالكا للعقار المحفظ وغير مالك على الاطلاق من وجهة نظر القانون العقاري، اذ قد يتأتى لهذا الشخص بأن يصبح مالكا للعقار المعني أو الحقوق العينية نتيجة لعدم التقييد اما لسبب قانوني او مادي. وتفاديا لهذا الاشكال يمكن الأخذ بالشكلية العقارية المزدوجة حيث ترى سعاد عاشور أنه يمكن تحقيق الانسجام بين مقتضيات القانون العقاري ومقتضيات قانون التسجيل عن طريق خلق مكتب ملحق بالمحافظة مكلف بقبض الرسوم الواجبة عند مباشرة كل تسجيل، حيث لا تستوفي هذه الرسوم الا بعد التأكد من صحة الوثائق المقدمة والتأشير على أن التسجيل بالرسم العقاري أصبح ممكنا¹⁷.

2. حقوق الامتيازات العقارية: الامتياز حق عيني تبقي عرفته المادة 42 من م ح ع بأنه "حق عيني تبقي يخول للدائن حق الأولوية على باقي الدائنين ولو كانوا مرتين، وقد حددت المادة 144 من م ح ع الديون التي لها امتياز على العقارات حيث نصت "الديون التي لها وحدها امتياز على العقارات هي:

- المصاريف القضائية المنفقة لبيع العقار وتوزيع الثمن.
- حقوق الخزينة كما تقررها وتعينها القوانين المتعلقة بها ولا يباشر هذا الامتياز الأخير على العقارات الا عند عدم وجود منقولات.

ويحق للدائن بالمصاريف القضائية المنفقة لبيع العقار وتوزيع الثمن أن يستوفيها من الثمن المحصل عليه من ذلك البيع قبل غيره من الدائنين، غير أن هذا الامتياز يعتبر في حقيقة الأمر وحسب محمد خيري واقعا على الثمن وليس على العقار ذاته، وهذا الامتياز لا يحتاج الى تسجيله في الرسم العقاري حيث يعتبر ملزما وموجودا للغير ولو كان دائنا. ولا يشترط انفاق هذه المصاريف أثناء وقيام الدعوى لكي تحصى بامتياز المصروفات القضائية، ولكن حتى المصروفات التي تنفق قبل قيام الدعوى كمصروفات جرد أموال المدين، ووضع الأختام عليها تعد أيضا حقوق ممتازة لأن الغرض منها هو حفظ أموال المدين تمهيدا لتحويلها الى نقود لاستيفاء الدائنين ديونهم.

¹⁷ _ سعاد عاشور، حجية التسجيل وفق نظام التحفيظ العقاري المغربي، مطبعة الوراقة الوطنية، مراكش، الطبعة الأولى أبريل 1997، ص 163 وما يليها.



اما بخصوص امتيازات الخزينة فبعد أن كانت مجموعة من النصوص القانونية تقرر لها بعض الامتيازات فانه بالرجوع الى مدونة تحصيل الديون العمومية نجدها قد استعاضت عن هذا الامتياز الرهن الرسمي.

فالنصوص القانونية التي تقرر امتياز الخزينة العامة تحصره على المنقولات دون العقارات وهذا ما ذهبت اليه المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء في الأمر الاستعجالي 66 الصادر 1996/10/29 حيث جاء فيه "...دين الخزينة كالضرائب والرسوم المشتبهة ليس لها امتياز الا على ثمن بيع المنقولات دون العقارات حيث يأتي عليه في الأولوية الدين المضمون برهن عقاري..."

ثانيا: الاستثناءات المتعلقة بالمصلحة الخاصة:

(1) انتقال الحقوق الإرثية بسبب الوفاة:

تقيد الحقوق الإرثية بالرسم العقاري طبقا للفصل 82 من ظهير 12 غشت 1913 كما تم نسخه وتعويضه بالقانون رقم 14.07، الذي لم يتضمن أي إشارة للأثر الإنشائي للتقيد، فهذه الحقوق موجودة حتى قبل التقيد، إلا أن الورثة لا يمكنهم التصرف في هذه الحقوق إلا بعد التقيد بالرسم العقاري.

(2) الرهن المؤجل:

يتضمن الرهن الاتفاقي نوعا خاصا من الرهون الرسمية أقره المشرع يتمثل في الرهن الرسمي المؤجل، الذي نصت عليه المادة 184 من مدونة الحقوق العينية، باعتباره نوعا من القروض القصيرة الأجل، والذي يؤجل تقييده بالرسم العقاري مدة لا تتعدى 90 يوما دون أن يكون الدائن معرضا لفقدان رتبته التي تبقى مكتسبة لمصلحته بشرط التقيد بالمقتضيات المبينة في المادة 184 من مدونة الحقوق العينية.

ولحماية هذا الرهن يطلب الراهن كتابة من المحافظ على الأملاك العقارية أن يقيد حقه تقييدا احتياطيا وأن يحتفظ لديه بنظير الرسم العقاري، ويمتنع من إجراء أي تقيد آخر برضى المالك خلال مدة 90 يوما من تاريخ التقيد المنجز، وذلك بعد أن يودع الدائن المرتهن أصل العقد أو نسخة منه مع نظير الرسم العقاري بالمحافظة العقارية، ويضمن هذا التقيد الاحتياطي بالرسم العقاري ولا يشار إليه في نظيره، ويمكن للدائن المرتهن أن يطلب قبل انصرام المدة المذكورة



ISSN :3085_5055

العدد السابع _ أكتوبر 2025

مجلة إشكالات بحثية
مجلة علمية محكمة تعنى بالأبحاث والدراسات
في مختلف التخصصات

تقييد حقه بصفة نظامية ليأخذ رتبته من تاريخ التقييد الاحتياطي الذي يتعلق به وفقا للمادة 185 مدونة الحقوق العينية، وكذلك الحقوق الشخصية ما لم تتجاوز المدد المحددة في الفصل 65 الظهير الشريف المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07.

الفقرة الثالثة: المظهر السلبي لقاعدة الأثر الإنشائي للتقييد في الرسم العقاري

يعتبر كل حق لم يطله التقييد تراضيا أو تقاضيا في حكم المعدوم قانونا، وتتنوع الصور القضائية لهذه القاعدة، وتمثل في ما يلي:

1- عدم الاحتجاج بعقد صدقة لم يقيد في الرسم العقاري:

جاء فيقرار لمحكمة النقض: "... حيث إن النزاع يتعلق بدار ذات رسم عقاري أصبح في ملكية أطراف الدعوى حسب أسهم كل واحد منهم المسجلة به بعد تسجيل إرث موروثهم به، والمحكمة اعتمدت فيما قضت به على الإرث والفريضة عدد 62 صحيفة 67 وعلى نظير الرسم العقاري المدرجة صورة منهما طبق الأصل بالملف ورفضت ضمنا دفع الطاعن بخصوص رسم الإحصاء. فعلى من يرغب في قسمة باقي المتروك غير المدعى فيه تقديم طلب بذلك، ومن جهة ثانية فإن العقود المنصبة على العقارات المحفوظة لا تكتسب حجيتها حتى بين أطرافها إلا بعد تسجيلها بالرسم العقاري للعقار موضوع التصرف، والمحكمة لما استبعدت رسم الصدقة لعدم تسجيله بالرسم العقاري للمتصدق به قبل وفاة المتصدق وتسجيل إرثه به، تكون قد طبقت مقتضيات الفصلين 66-67 من ظهير 1913/8/12 المتعلق بالتحفيظ العقاري فجاء بذلك قرارها مؤسسا ومعللا بما فيه الكفاية"¹⁸.

2- عدم إمكانية الاحتجاج بعقد هبة لم يقيد في الرسم العقاري:

جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: "... حيث أن موضوع الدعوى الأصلية هو الطرد للاحتلال بدون سند، وأنه لئن كانت الهبة في العقار غير المحفوظ أو في طور التحفيظ عملا بالفقه الإسلامي لا تنشأ إلا بعقد عدلي يشهد فيه العدلان على الواهب بهبته العقار إلى الموهوب له".

¹⁸ - قرار محكمة النقض عدد: 52 المؤرخ: 3002/2/5 ملف عقاري عدد: 2002/1/2/71 غير منشور.



فقد أعطى المشرع للواهب الحق في الاعتصار¹⁹ أو الرجوع في الهبة ما دام أن العقار أو الحق الموهوب لازال في ملك الموهوب له²⁰، كما أنه أعطى للشريك أو الشركاء عند تعددهم صلاحية ممارسة حق الشفعة²¹ إن توفرت شروطها في حالة ما إذا اقدم أحد الشركاء على تفويت نصيبه كلياً أو جزئياً للغير.

ففي هذه الحالات لا يمكن للغير حسن النية الذي اكتسب حقاً أن يتمسك بمقتضيات الفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري وكذا المادة الثانية من مدونة الحقوق العينية، والقول بحسن نيته وعدم إمكانية التشطيب على حقه الذي لجأ إلى تقييده بالرسم العقاري. فالمشرع أقر تلك المقتضيات القانونية ترجيحاً للمصالح وحفاظاً عليها، ويفترض في الغير حسن النية أن يكون على علم بها ومن تم يتحمل ما قد يترتب على تلك المعاملة من آثار قانونية والتي قد تصل إلى التشطيب على تلك التقييدات. ذلك أن مصدر هذه الاستثناءات هو القانون وليس إرادة صاحب الحق المقيد.

ونشير في الأخير إلى الحالة التي جاءت بها المادة 75 من مدونة الأسرة²² المتعلقة بحكم المفقود الذي حكم القضاء بوفاته، والذي يظل مستصحب الحياة، وأن الحكم بوفاته يظل مجرد قرينة تبطل بظهور المفقود وبالتالي تؤكد حياته²³.

¹⁹ - نصت المادة 283 من مدونة الحقوق العينية على ما يلي: "يراد بالاعتصار رجوع الواهب في هبته ويجوز في الحالتين التاليتين: أولاً: فيها وهبه الأب أو الأم لولدهما قاصراً كان أو راشداً.

ثانياً: إذا أصبح الواهب عاجزاً عن الانفاق على نفسه أو على من تلزمه نفقته"

²⁰ - للتعلم أكثر في شروط الاعتصار في الهبة وشروط ذلك يراجع: حسن منصف: الرجوع في الهبة في القانون المغربي، مجلة الحقوق، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، العدد السابع، 2013، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، ص 303 وما بعدها.

²¹ - عرفت المادة 292 من مدونة الحقوق العينية الشفعة بأنها: "أخذ شريك في ملك مشاع أو حق عيني مشاع حصة شريكه المبيعة بثمنها بعد أداء الثمن ومصرفات العقد اللازمة والمصرفات الضرورية النافعة عند الاقتضاء".

²² - تنص المادة 75 من مدونة الأسرة على ما يلي: "إذا ظهر أن المفقود المحكوم بوفاته مازال حياً، تعين على النيابة العامة أو من يعنيه الأمر، أن يطلب من المحكمة إصدار قرار بإثبات كونه باقياً على قيد الحياة. يبطل الحكم الصادر بإثبات حياة المفقود، الحكم بالوفاة بجميع آثاره، ما عدا زواج امرأة المفقود فيبقى نافذاً إذا وقع البناء بها".

²³ - محمد الكشور، "شرح مدونة الأسرة"، الجزء الأول، الزواج - مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، الطبعة

الأولى، 2006، ص 15.



ISSN :3085_5055

العدد السابع_ أكتوبر 2025

مجلة إشكالات بحثية
مجلة علمية محكمة تعنى بالأبحاث والدراسات
في مختلف التخصصات

في هذه الحالة إذا تم تقييد إرث المفقود والمحكوم بوفاته بالرسم العقاري من غير أن يتصرف الورثة في ذلك الحق، أمكن للمحكوم له بعد حصوله على حكم جديد بالحياة وإبطال الحكم القاضي بالوفاة، أن يشطب على الإرث المقيدة بالرسم العقاري واسترداد تلك الحقوق طالما أنها لازالت بيد الورثة، أما إذا كان الورثة قد تصرفوا فيما كلهم أو بعضهم لفائدة الغير، فإن التشطيب على حقوق ذلك الغير من الرسم العقاري يكون بناء على مقتضيات الفصل 66 من قانون التحفيظ العقاري وكذا المادة الثانية من مدونة الحقوق العينية. وهكذا إذا كان صاحب الحق المقيد حسن النية، فإنه لا يمكن التمسك في مواجهته بالتشطيب، أما إذا كان سيء النية وكان يعلم بحياة المفقود فإنه يعاقب بسوء نيته وبالتالي يشطب على حقوقه المقيدة بالرسم العقاري، كما جاء في قرار لمحكمة النقض: "لكن حيث إن المحكمة لما قضت بإثبات حياة المفقود بناء على الوثائق المشار إليها أعلاه، وعلى البحث الذي أجرته في القضية، ورتبت على ذلك محو جميع آثار الحكم القاضي بوفاة المطلوب، وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل تمويته، تكون قد بنت قضاءها على أساس وعللت قرارها تعليلا كافيا ويبقى ما أثير بدون اعتبار"²⁴.

كما أن القضاء إعتبر الورثة المقيدين بالرسم العقاري خلفا عاما لمورثهم، واستثناء من مفهوم الغير حسن النية، وبالتالي إذا ما ظهر أن مورثهم سبق وأن تصرف في ملكه الذي هو العقار موضوع الرسم العقاري، فإن الورثة لا يمكنهم التمسك بحجية التقييد وأهم ليسوا على علم بتصرف مورثهم، بل يتعين التشطيب على الإرث وتقييد الحق الذي اكتسبه الغير من مورث الورثة المقيدين في حياته"²⁵.

تعتبر التقييدات في الرسم العقاري على ضوء نوازل قضاء محكمة النقض ومحاكم الموضوع الأخير لذلك العقار، فإن الهيئة في العقار المحفظ عملا بالفصلين 66 و67 من ظهير التحفيظ العقاري فضلا على أنها لا تؤسس إلا بعقد عدلي يشهد فيه العدلان بهبة العقار من الواهب إلى الموهوب له، فإنه لا يكون لها وجود قانوني إلا بتسجيلها في الرسم العقاري،

²⁴ - قرار محكمة النقض عدد 310 الصادر بتاريخ 30 ماي 2007، الملف الشرعي عدد 118/2/1/2005 أشار إليه الأستاذ عمر أزوكار: التقييدات والتشطيبات في الرسم العقاري، م.س، ص 179.

²⁵ - قرار محكمة النقض عدد 1825 الصادر بتاريخ 20 ابريل 2010 في الملف عدد 1/1/4413/2008 أشار إليه الأستاذ عمر أزوكار: التقييدات والتشطيبات في الرسم العقاري، م.س، ص 187-188.



ISSN :3085_5055

العدد السابع _ أكتوبر 2025

مجلة إشكالات بحثية
مجلة علمية محكمة تعنى بالأبحاث والدراسات
في مختلف التخصصات

والثابت من وقائع الدعوى وأدلتها المعروضة على قضاة الموضوع أن ما استدل به الطالب لإثبات الهبة هو لفيف عدلي شهد فيه الشهود بوقوع الهبة، وأن الشهادة العقارية المستدل بها من المطلوبة تفيد أن العقار ذي الرسم العقاري عدد 777/ج مسجل بصفة منفردة في اسم المطلوبة شركة الدراسات والاستغلال للتجارة والصناعة، وأن الشهادة المذكورة لا تتضمن أي حق عيني عقاري وارد على العقار لفائدة الطالب، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت رسم الهبة المحتج به يعد غير موجود في مواجهة المطلوبة ولا يمكن الاحتجاج به عليها مادامت هي المسجلة في الرسم العقاري، تكون طبقت الفصلين أعلاه، واعتبرت الدور التاريخي الذي يلعبه أي شخص ذاتي أو معنوي في التأطير والنضال لا ينشئ له حقا عينيا على عقار محفظ مملوك للغير، مادام لم يسجل بالرسم العقاري، فبحثت في جوهر النزاع والأسباب الواقعية والقانونية المستند عليها، فردت دفعوه المتعلقة بسند تواجده بمحل النزاع بما أشير إليه في تعليقه، وردت الدفع بالهجوم على مقره وتبديد وثائقه ومحفوظاته ضمنا لعدم ثبوت أي أصل له بوثائق الملف، فجاء قرارها مرتكزا على أساس ومعللا تعليلا سليما وما بالوسيلتين على غير أساس²⁶.

3- عدم الاحتجاج بحجز تحفظي أو تنفيذي لم يقيد في الرسم العقاري جاء في قرار المجلس الأعلى سابقا: "... حيث من جهة فإن الفصل 66 من القانون العقاري يقضي بأن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتسجيله، وابتداء من يوم التسجيل في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، وأن شهادة المحافظة العقارية المدلى بها من طرف المطلوب نصت على أن العقار المطلوب قسمته لم يترتب عليه أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري من حجز أو غيره، مما يكون معه القرار على صواب فيما ذهب إليه باعتداده على شهادة المحافظة العقارية"²⁷.

4- عدم الاحتجاج بتقييد احتياطي لم يقع تقييده في الرسم العقاري جاء في قرار للمجلس الأعلى سابقا: "... إن الفصل 65 من مرسوم 1913/8/12 "أوجب إشهار جميع الاتفاقات والأحكام الحائزة لقوة الشيء المقضي به في السجل" العقاري "وأن ما يقع من إبطال أو تغيير لاحق لما تضمنته الرسوم العقارية من تسجيلات لا يمكن التمسك به في مواجهة

²⁶ - قرار محكمة النقض عدد: 2614 المؤرخ في: 09/07/2009 ملف مدني عدد: 3144/1/3/2006 غير منشور.

²⁷ - قرار محكمة النقض عدد: 1383 المؤرخ في: 28/04/2004 ملف مدني: 1994/7/1/2003 غير منشور.



الغير المسجل بحسن نية، ولا يمكن أن يلحق أي ضرر به" كما يقضي بذلك الفصلان 3 من التشريع المطبق على العقارات المحفظة، والفصل 66 من المرسوم الموما إليه، وأن مسألة حسن أو سوء النية يستقل بتقديره قضاة الموضوع، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللته بكون المطلوب سجل شراء بالصك العقاري الذي كان خاليا من أي حق عيني أو إجراء تحفظي، فأيدت الحكم الابتدائي متبينة علله وأسبابه التي جاء فيها "بأن ادعاء الطالب شراء جزء من العقار واستصدار قرار استئناف في مواجهة المالكة الأصلية بإتمام إجراءات البيع فيه رغم أنه لم يسبق له أن سجل أي تقييد احتياطي على العقار للحفاظ على حقوقه الناتجة عن القرار الاستئناف المذكور يجعل المطلوب هو المالك الحقيقي له" تكون طبقت الفصول المشار إليها أعلاه تطبيقا صحيحا وأجابت عن كافة الدفوع المثارة، فجاء قرارها مرتكزا على أساس ومعللا بما فيه الكفاية وما بالوسيلة على غير أساس²⁸.

5- عدم الاحتجاج بعقد بيع غير مسجل لمنع دعوى قسمة العقار المحفظ: جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي:
" ... حيث إنه لما كان الطلب الأصلي يرمي إلى إجراء قسمة العقار ذي الصك العقاري عدد 43/104، والطلب المضاد بدوره يرمي إلى نفس الغاية مع اعتبار العقد العرفي المنصب على الطابق العلوي والذي يفيد بيعه من الهالك للمدعية (جامعة بنت محمد) فإن المحكمة حينما ثبت لها عدم تسجيل العقد المذكور بالصك العقاري قضت اعتباره، مطبقة وعن صواب، مقتضيات الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري والذي جاء فيه بأن "الأفعال الإرادية" والاتفاقات التعاقدية الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الاعتراف به أو تغييره أو إسقاطه لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التسجيل دون الإضرار بحقوق الأطراف بعضهم على بعض، وكذا بإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تقييد اتفاقهم..."
وهو ما أشارت إليه في تعليل قضاءها مما كان معه القرار المطعون فيه معللا تعليلا كافيا، وغير خارق لمقتضيات الفصول المستدل بها ويبقى ما بالوسيلة على غير أساس²⁹.

6- عدم الاحتجاج بالوقائع المادية المنجزة في أرض الواقع ولم يقع تقييدها في الرسم العقاري:

²⁸ - قرار محكمة النقض عدد: 165 المؤرخ في: 18/01/2006 ملف مدني عدد: 2004/3/1/3573 غير منشور.

²⁹ - قرار محكمة النقض عدد: 1006 المؤرخ في: 06/04/2005 ملف مدني عدد: 2003/7/1/2038 غير منشور.



ISSN :3085_5055

العدد السابع _ أكتوبر 2025

مجلة إشكالات بحثية
مجلة علمية محكمة تعنى بالأبحاث والدراسات
في مختلف التخصصات

وهذا ما جاء في قرار محكمة النقض: "... ردا على الوسيلة أعلاه، فإن الاتفاقيات التعاقدية لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ تسجيلها في الرسم العقاري عملا بالفصل 67 من ظهير 12/08/1913. ولذلك فإن القرار المطعون فيه حين أورد في تعليقه بأن «ادعاء إدارة الأملاك المخزنية أن التصاميم الطبوغرافية موضوع طلب التأشير عليها أصبحت مخالفة تماما للتصميم الأصلي المعتمد أثناء إبرام عقد البيع سواء من حيث المساحة أو الشكل هو ادعاء يراد به التحلل من التزاماتها كبائعة ليس إلا، ذلك أن العقار المبيع بقطعه الثلاث لازال في إسمها كما يستدل ذلك من شهادة المحافظ على الأملاك العقارية، فضلا عن ذلك أن المبيع عقار محفظ، وكل تغيير يشمله أو يطرأ عليه لا يكون نافذا إلا بتسجيله وهو ما لم تثبته إدارة الأملاك المخزنية"، الأمر الذي يكون معه القرار معللا ومرتكزا على أساس قانوني، وغير خارق لحقوق الدفاع والوسيلة بالتالي غير جديرة بالاعتبار".

7- عدم أحقية المشتري للحصة المشاعة غير المقيّد أن يطلب قسمة العقار المحفظ: جاء في قرار محكمة النقض ما يلي: "... حيث إنه بمقتضى الفصل 67 من ظ 12/8/1913 والفصل 2 من ظ 2/6/1915، فإن الاتفاقات الرامية إلى إنشاء أو نقل حق عيني عقاري لا يكون لها الأثر حتى بين المتعاقدين إلا من تاريخ تسجيلها في الرسم العقاري، والمحكمة لما ثبت لها أن العقار موضوع الرسم العقاري المذكور مسجل في إسم مالكة المطلوب الأول المفضل برارحي حسب شهادة المحافظة العقارية المدلى بها في الملف، واعتبرته بذلك المالك الوحيد للعقار المطلوب قسمته، تكون قد أحسنت تطبيق الفصل 66 من الظهير المذكور الذي ينص على أن كل حق عيني يتعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا من تاريخ تسجيله وعللت قرارها تعليلا كافيا، وأما العلة المنتقدة والمتعلقة بصحة التنازل من عدمه، فإنها تبقى زائدة يستقيم القرار بدونها، مادام لا يوجد في الملف أي طلب يرمي إلى تسجيل التنازل المذكور بالرسم العقاري للمحل موضوع النزاع، ويبقى ما أثير لا أساس له³⁰.

³⁰ - قرار محكمة النقض عدد: 1915 المؤرخ في: 29/5/2005 ملف مدني عدد: 4060/1/1/2002 غير منشور.



المطلب الثاني: موقف التشريع والقضاء المغربي والمقارن من المبدأ الأثر الإنشائي للتقييد

بعد أن تناولنا في المطلب الأول مفهوم مبدأ الأثر الإنشائي للتقييد والإطار العام لتطبيقاته واستثناءاته والمظاهر السلبية المصاحبة له، يبرز السؤال العملي حول كيفية تعامل التشريع والقضاء المغربي مع هذا المبدأ، ومدى توافقه أو اختلافه مع التجارب المقارنة في نظم القانون المدني الأخرى. إذ لا يقتصر الأمر على مجرد إدراك المبدأ نظرياً، بل يتطلب فحص آليات تطبيقه على أرض الواقع، وتحليل النصوص القانونية، والأحكام القضائية التي رسمت حدود هذا الأثر، كما يتطلب الاطلاع على التجارب القانونية الأجنبية للاستفادة من المقاربات المختلفة، سواء في التشريعات الوضعية أو في التأصيل الفقهي. لذلك، يسعى هذا المطلب إلى دراسة موقف التشريع المغربي، كما تتجلى أحكامه في مدونة الحقوق العينية وقوانين التحفيظ العقاري، وبيان تأويلات المحكمة العليا لهذا المبدأ، إلى جانب مقارنة هذا الموقف بما هو معمول به في بعض القوانين المقارنة، لتقديم رؤية شاملة عن حدود الأثر الإنشائي للتقييد وفعالته في حماية الحقوق العينية وضمان الأمن القانوني.

لذا سنتطرق إلى موقف التشريع والقضاء المغربي من المبدأ الأثر الإنشائي للتقييد (الفقرة الأولى)، ثم موقف التشريع والقضاء المقارن من المبدأ الأثر الإنشائي للتقييد (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: موقف التشريع والقضاء المغربي من المبدأ الأثر الإنشائي للتقييد

نجد أن المشرع المغربي يأخذ بمبدأ الأثر الإنشائي للتقييد، بمعنى أن الحق العيني لا يمكن أن ينشأ بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا بتقييده في السجل العقاري ومن تاريخ هذا التقييد، فالتصرف الذي يتم تقييده يصبح الحق بمقتضاه موجوداً وثابتاً، والتصرف الذي لم يقع تقييده لا يتوفر صاحبه على أية مزية قانونية مهما كانت المستندات التي يعتمد عليها لإنشاء حقه³¹ على اعتبار أن حقه في هذه الحالة يبقى مجرد حق شخصي ولا يحظى بأية حماية في نظام التحفيظ العقاري، ماعدى سلوك الدعاوى المقررة له لإجبار المفوت على إتمام التصرفات القانونية أو مطالبته بالتفويض في حالة استحالة أو تعذر تقييد العقد بالرسم العقاري.

³¹ - محمد خيرى - قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، م س، ص 426.



ISSN :3085_5055

العدد السابع_ أكتوبر 2025

مجلة إشكالات بحثية
مجلة علمية محكمة تعنى بالأبحاث والدراسات
في مختلف التخصصات

وقد وقع تأكيد هذا المبدأ بمقتضى الفصل 66 من ط.ث. ع الذي نص على ان «كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده، وابتداء من يوم التقييد، في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية وبذلك يكون التقييد بالرسم العقاري شرطا جوهريا لنشأة الحقوق العينية سواء بين الطرفين كما تكرر هذا المبدأ أيضا بمقتضى الفصل 67 من ظهير العقاري الذي نص على أن «الأفعال الإدارية والاتفاقات التعاقدية، الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري دون الإضرار بما للأطراف من حقوق في مواجهة بعضهم البعض وكذا إمكانية إقامة دعاوي فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم» .

وتعليقا على هذا الفصل ذهب الدكتور محمد خيري بالقول: أن التصرف التي يتم تقييده يصبح الحق بمقتضاه موجودا وثابتا، والتصرف الذي لم يقع تقييده. لا يتوفر صاحبه على أية مزية قانونية مهما كانت المستندات التي يعتمد عليها لإثبات حقه ويرى احد الفقهاء أيضا أن تقرير هذا المبدأ في النظام المغربي يجد تقريره في اعتبار أن عملية التقييد تتمثل أساسا في خلق نوعا من التطابق بين القانون والواقع، أي الرسوم العقارية ستعكس الوضعية الحقيقية للعقار، ومن هذا المنطلق يمكننا أن القول بأنه لا يمكن لأي كان أن يدعي وجود حقوق عينية له على عقار محفظ ما لم تقيد في الرسوم العقارية³².

وفي نفس السياق نجد القضاء باختلاف درجاته قد سار في اتجاه تكريس الأثر الإنشائي للتقييد بالرسم العقاري من خلال عدة قرارات صادرة عنه، أكد من خلالها على أهمية المبدأ في تقرير الحقوق وضمائها، حيث ذهب المجلس الأعلى في قرار له إلى أن الفصلين 66 و67 من ط.ث. ع يقتضيان بان العقار المحفظ يعتبر مطهرا من أي حق عيني غير مقيد بالرسم العقاري، لأن جميع الاتفاقات التعاقدية الغير المقيدة به لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف، فبالأحرى مواجهة الغير، وحيث أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما فحصت ظاهر وثائق الملف فتبين لها عن صواب أن المطلوب، اشترى

³² - فاطمة الحروف - حجية القيد في السجل العقاري، م م ص 267 وما بعدها



ISSN :3085_5055

العدد السابع_ أكتوبر 2025

مجلة إشكالات بحثية
مجلة علمية محكمة تعنى بالأبحاث والدراسات
في مختلف التخصصات

العقار من الغير ولم يقيد شراؤه في عملا بالفصلين 65 و66 من ط. ت. ع. تكون قضاءها على أساس وما بالوسيلة غير مؤسس³³.

كما ذهب المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) أيضا في قرار له أن مؤدى الفصول 65-66-67 من ط. ت. ع. مجتمعة "أن جميع الاتفاقات القانونية المنصبة على عقار غير محفظ لا تنتج أثر لا بين أطرافها ولا بالنسبة للأغيار إلا بتقييدها في المحافظة العقارية وابتداء من تاريخ التقييد"...وخلافا لما يدعيه الطاعن من أن البائع سلمه العقار وحازه وتصرف فيه فإن هذا الدفع فضلا عن أنه لم يثر أمام قضاء الموضوع، فإن الحيازة في العقار المحفظ لا تتم إلا بتقييد البيع في الرسم العقاري وهو ما لم يقع عليه فإن القرار لما علل قضاء العلل الواردة في الوسيلة يكون مرتكزا على أساس...³⁴، وقد أكد المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض) ما ذهب إليه في القرار السابق، في قرار آخر صادر بتاريخ 30/11/2005 جاء فيه: «وحيث أن كل حق عيني مدعى به، يعتبر غير موجود سواء بين الطرفين أو بالنسبة للغير، إلا من تاريخ تقييده بالرسم العقاري طبقا للفصلين 66-67 من ط. ت. ع.³⁵

وبناء على ما ذهب إليه المجلس الأعلى في القرارات السابقة يتبين انه لضمان الحقوق العينية وكذا التكاليف العقارية لو بين الأطراف وكذلك تجاه الغير، لا بد من تقييدها بصورة موجزة في الرسوم العقارية وذلك في الحساب الخاص المفتوح لكل عقار والمسعى بباب التقييدات، كما يجب تقييد كل التعبيرات الطارئة على تلك الحقوق، الشيء الذي يمنح قيمة إيجابية للتقييد العقاري، كما ذهب إلى ذلك احد الفقه إذ أن الحق المقيد في الرسم العقاري يعتبر حقيقة الحق بلا زيادة ولا نقصان" وهو ما أكدته المجلس الأعلى في احد قراراته جاء فيه «...بأن الرسوم العقارية وما تضمنه من تقييدات

³³ _ قرار المجلس الأعلى عدد 1104 بتاريخ 26/3/2008 في الملف المدني عدد 287/1/3 2008 منشور بمجلة القضاء المدني عدد 2. صيف خريف 2010 ص 158.

³⁴ _ قرار المجلس الأعلى رقم 232 المؤرخ في 22/1/2003 في الملف المدني عدد 229/1/2/1999 [غير منشور].

³⁵ _ قرار المجلس الأعلى رقم 3140 صادر بتاريخ 30/11/2005 في الملف المدني عدد 1845/1/3 2005 منشور على الموقع الإلكتروني www.Fes.ma/ar/ijtihadat/



ISSN :3085_5055

العدد السابع _ أكتوبر 2025

مجلة إشكالات بحثية
مجلة علمية محكمة تعنى بالأبحاث والدراسات
في مختلف التخصصات

تحفظ الحق الذي نص عليه، وهي حجة على الغير على أن الشخص المقيد بها فعلاً صاحب الحق وان الحماية القانونية التي يضيفها التقييد على العقار، وضرورة استمرارها..³⁶

وبالرجوع إلى اجتهادات محاكم الدرجة الأولى والثانية نجد في اغلب قراراتها في لهذا الشأن قد سارت على نفس نهج المجلس الأعلى (محكمة النقض) في تأكيد أهمية المبدأ في حملة الحقوق العقارية وضمان استقرارها، حيث صدر عن محكمة الاستئناف أنه: «وحيث أن زعم المستأنف كون العقارية بناءات من الناحية الواقعية، فإنه من الناحية القانونية لا وجود لهذه البناءات إلا بتقييدها وتضمينها بالسجل العقاري، وهو ما لم يكن عند صدور الحكم المتمسك بتقييده بالرسم العقاري»³⁷.

ويمكن أن نستخلص من خلال ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف في هذا القرار، على أن عملية تعيين الرسوم العقارية تبقى الوسيلة الوحيدة لحماية الحقوق المترتبة على عقار محفظ، إذ أن التغييرات المادية التي تطرأ على العقار المحفظ تبقى خارج الاعتراف القانوني، إلى أن يتم تقييدها في الرسم العقاري، كما أن صاحب الحق الوارد على العقار المحفظ يبقى أجنبياً على العقار ما دام لم يتم تقييد اسمه في الرسم العقاري وفي نفس الاتجاه ذهبت محكمة الاستئناف بالرباط في قرار لها جاء فيه " ... وحيث أن المدعى عليه لا يتوفر على أي حق شخصي أو عيني مقيد بالرسم العقاري وفق الفصل 66 من ظ. ت. ع فهو بالتالي يعد ممثلاً للمدعي فيه بدون سند مما يبرر طرده منه"³⁸.

وعليه إذا كانت قاعدة التطهير تجعل من تاريخ تأسيس الرسم العقاري منطلق الحقوق الواردة على العقار المحفظ، فإن مبدأ الأثر الإنشائي للتقييد يأتي ليقرر قاعدة أخرى وهي «أن كل حق وارد على عقار محفظ لا وجود له ولا يحق لصاحبه الاحتجاج به إلا إذ تم تقييده في هذا الرسم» .

³⁶ _ قرار المجلس الأعلى رقم 1104 بتاريخ 26/03/2008 في الملف المدني عدد 227/1/3/208 منشور بمجلة القضاء المدني عدد 2 سنة 2010 ص 158.

³⁷ _ قرار محكمة الابتدائية بفاس عدد 1246 بتاريخ 24/09/2008 في السلف المدني رقم 494/07 غير منشور

³⁸ _ حكم محكمة الاستئناف بالرباط رقم 307 المؤرخ في 14/07/2008 ملف عقاري عدد 105/1/07 منشور بمجلة الحقوق العينية الجزء الأول ص 192.



ISSN :3085_5055

العدد السابع _ أكتوبر 2025

مجلة إشكالات بحثية
مجلة علمية محكمة تعنى بالأبحاث والدراسات
في مختلف التخصصات

وتتجلى خطورة هذه القاعدة في النتائج المترتبة عليها، فالحق وإن كان وارداً على عقار محفظ فهو يبقى معرضاً للضياع مادام هذا الحق غير وارد في الرسم العقاري³⁹، ويتضح مما سبق أن كل شخص تلقى حقاً عينياً وارد على عقار محفظ، يجب عليه أن يعمل على تقييده بالرسم العقاري حتى تثبت له مزايا حق الملكية، إذ أنه قبل هذا التقييد يعتبر أجنبياً عن العقار حتى ولو كان ثابت بموجب محرر رسمي، وذلك لأن الحقوق العينية لا تنشأ من تاريخ إبرام العقد، وإنما تنشأ بمقتضى واقعة التقييد وابتداءً من تاريخ هذا التقييد.

الفقرة الثانية: موقف التشريع والقضاء المقارن من المبدأ الأثر الإنشائي للتقييد

بالرجوع إلى التشريعات المقارنة، نجد أن معظمها تعتنق مبدأ الأثر الإنشائي للتقييد، معتبرة أن التصرف ليس من شأنه إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية أو نقله أو تغييرها أو إسقاطه، وأنه لا ينتج أثره حتى فيما بين المتعاقدين إلا بتقييده في السجل العقاري المخصص لذلك⁴⁰.

وهكذا نجد المشرع المصري يأخذ بهذا المبدأ بالرغم من تبنيه نظام الشهر الشخصي، حيث نجد الفصل 9 من قانون رقم 114 الصادر بتاريخ 11/08/1948 المتعلق بالشهر الشخصي ينص على أنه "يجب شهر جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العقارية، وذلك عن طريق التقييد ويترتب على عدم التقييد أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول، لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة إلى غيرهم، ولا يكون لتصرفات الغير المقيدة من أثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن.

كما تبني المشرع المصري هذا المبدأ من خلال الفصول 26 إلى 29 من قانون 142 الصادر سنة 1964 المتعلق بنظام السجل العيني، حيث نصت المادة 26 من هذا القانون على أنه. "يجب قيد جميع التصرفات التي تنشئ حقاً عينياً أصلياً على العقار أو نقله أو تغييره أو تنزله، وكذلك الأحكام النهائية لشيء من ذلك، وإذا لم تقيده هذه الحقوق فإنما لا تكون

³⁹ - حكم المحكمة الابتدائية بتمارة رقم 34 صادر بتاريخ 13/07/2006 في الملف عدد 22 100/2006 - منشور بمجلة الحقوق العينية الجزء الأول ص 181.

⁴⁰ - رشيدة حموش تسجيل الحقوق العينية وإشهارها بالسجلات العقارية رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص جامعة محمد الأول وحدة السنة الجامعية 2004_2005 ص 44



ISSN :3085_5055

العدد السابع _ أكتوبر 2025

مجلة إشكالات بحثية
مجلة علمية محكمة تعنى بالأبحاث والدراسات
في مختلف التخصصات

حجة بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم" ، وإذا كانت المادة 26 قد نصت على ضرورة قيد جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق عيني أصلي، فقد أوجبت المادة 29 من نفس القانون تقييد جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق عيني تباعي، وإلا لن يكون حجة لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم⁴¹ وهو ما أكدته القضاء المصري في العديد من اجتهاداته حيث أصدرت محكمة النقض المصرية قرار بتاريخ 12/06/2007 جاء فيه «... وحيث أنه يجب قيد كافة التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية العقارية الأصلية على عقار أو نقله أو تغييره أو زواله ويجب كذلك قيد الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك في السجل العقاري، وأنه يترتب على عدم قيد الحقوق في السجل العيني أنها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول سوى بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير" فالقيد في السجل العيني وفق ما جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون له قوة مطلقة معناه أن كل ما هو مقيد في السجل العيني هو الحقيقة بالنسبة للغير، وهو ذهبت له محكمة في النقض المصرية" يجب أن تقييد طبقاً للمادتين 9 و10 من القانون رقم 114 لسنة 1946 والمعدل قانون رقم 25 سنة 1975 جميع دعاوي صحة التعاقد على الحقوق العينية العقارية والتأشير بمطوق الحكم النهائي، ويترتب على عدم التقييد أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير"⁴².

كما نص المشرع اللبناني في المادة 11 من القرار رقم 188 الصادر بتاريخ 15 مارس 1926 على أن الصكوك الرضائية والاتفاقات التي تؤدي إلى إنشاء حق عيني أو إلى نقله أو إعلانه أو تعديله أو إسقاطه، لا تكون نافذة بين المتعاقدين إلا اعتباراً من تاريخ قيدها، ونصت المادة 204 من قانون الملكية العقارية الصادر بالقرار رقم 3329 بتاريخ 12 نوفمبر 1930 على أنه يتم اكتساب الحقوق العينية وانتقالها بقيدها في السجل العقاري.

وقد كرست هذا المبدأ المادة 393 من قانون الموجبات والعقود بقبولها أن بيع العقار أو الحقوق العينية المترتبة على عقار لا يكون لها مفعول حتى بين المتعاقدين إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري كما أكدت هذا المبدأ من قبل

⁴¹ _ يختلف مضمون المادة 29 من قانون 1964 على مضمون المادة من القانون 1946 في إضافتها حكماً جديداً وهو عدم سريان الحق العيني التباعي، غير المقيد لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم.

⁴² _ محكمة النقض المصرية رقم 8577 بتاريخ 12/06/2007 منشور بالموقع الإلكتروني:



المادة 17 من القرار رقم 188 بقولها، إن القيود المتعلقة بالحقوق العينية المسجلة في السجل العقاري تعتبر دون سواها، المصدر لهذه الحقوق ولها قوة ثبوتية مطلقة⁴³.

وبالتالي فالقيود في السجل العقاري هو الذي ينشئ الحق العيني وهو الذي يولي صاحبه حق التدرع في مواجهة الغير. وهو ما أكدته القضاة السوري واللبناني، حيث ذهبت محكمة النقض السورية بتاريخ 16/07/2007، إلى القول "بأن الملكية العقارية لا تثبت إلا بالقيود في السجل العقاري، وان قيود السجل العقاري هي المثبتة للملكية. كما أكدت نفس المحكمة أن العقد الغير المقيد لا ينقل الملكية وان أثر الملكية لا يبدأ إلا من تاريخ التقييد".

والقانون الألماني أكد "بأن كل نقل أو إنشاء لحق عيني عقاري لا يتحقق سواء بين الأطراف أو بالنسبة للغير إلا بالتقييد في السجل العقاري"⁴⁴.

أن المشرع التونسي، يأخذ بدوره بمبدأ الأثر الإنشائي للتقييد سواء بين المتعاقدين أو اتجاه الغير، وهو ما كرسه القضاء التونسي من خلال العديد من قراراته، حيث صدر عن المحكمة التعقيبانية التونسية في قرار صادر بتاريخ 30 يناير 2001 جاء فيه:

«...وحيث يؤخذ من تلك النصوص القانونية أن المشتري لعقار يكتسب حق الملكية من تاريخ شرائه غير أن هذا الحق في صورة عدم ترسيمه يعتبر غير قائم، مما يجعل السجل العقاري هو الذي يحدد أسماء مستحقي العقار ويصير معارضة كل من يدعي انتقال ذلك الحق الغير مرسم إليه غير مقبول...»⁴⁵

ونستخلص من خلال ما تقدم أن التشريع المغربي والمقارن يسلك نفس النهج من أجل حماية الملكية العقارية وذلك من أجل إستقرار المعاملات في هذا المجال من أجل عدم فقد الثقة لأن الملكية العقارية هي محور جل المعاملات.

⁴³ _ حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية بيروت القاهرة، طبعة 1986، ص 376.

⁴⁴ _ Phillippe Théry: sûretés et publicité foncière-1ere édition - 1989 presses universitaires de France p 386.

⁴⁵ _ قرار تعقيبي مدني عدد 4396 مؤرخ في 30 يناير 2001 منشور في موقع وزارة العدل التونسية. www.Jurisprudence.E.justice



الخاتمة:

من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية والاجتهادات القضائية المتعلقة بمبدأ الأثر الإنشائي للتقييد في نظام التحفيظ العقاري المغربي، يتضح أن هذا المبدأ أضحى يشكل إحدى الدعائم الأساسية للأمن العقاري، إذ بفضلها تحققت العلنية واليقين القانوني في المعاملات العقارية، وأصبح الرسم العقاري المرجع الوحيد لإثبات الحقوق العينية. فالتقييد ليس مجرد شكلية، بل هو عمل منسئ للحق، لا يكتسب بدونه أي أثر قانوني تجاه الغير، مما يعزز الثقة في نظام التحفيظ ويدعم الاستثمار العقاري.

غير أن التطبيق العملي لهذا المبدأ لا يخلو من إشكالات، خصوصاً في الحالات التي يرم فيها عقد بيع أو رهن صحيح بين الأطراف دون أن يتم تقييده في حينه، فيضيع حق المشتري أو الدائن رغم سلامة العقد، كما أن بعض الاجتهادات القضائية ما تزال متذبذبة بين اعتبار التقييد منشئاً مطلقاً للحق وبين الاتجاه نحو المرونة تحقيقاً للعدالة بين الأطراف.

ولذلك، يمكن اقتراح مجموعة من التوصيات لتعزيز فعالية هذا المبدأ وضمان توازنه مع متطلبات العدالة:

1. تعديل بعض المقتضيات القانونية في ظهير التحفيظ العقاري لتوضيح الاستثناءات التي يمكن فيها الاعتداد بالعقود غير المقيدة في نطاق ضيق.
2. إقرار أجل معقول لإتمام التقييد بعد العقد، بحيث لا يضيع الحق بمجرد التأخير الشكلي في الإيداع.
3. تعزيز التنسيق بين المحافظات العقارية والسلطة القضائية لتسريع مساطر التقييد ومعالجة النزاعات العقارية.
4. الاعتراف التدريجي ببعض آثار العقود السابقة على التقييد في حدود حسن النية، حمايةً للمراكز القانونية المشروعة.
5. نشر وتعميم الاجتهادات القضائية الحديثة لمحكمة النقض لتوحيد العمل القضائي وضمان استقرار المعاملات.

وفي النهاية، يبقى مبدأ الأثر الإنشائي للتقييد أحد الركائز الأساسية التي لا غنى عنها لضمان استقرار الملكية العقارية بالمغرب، شريطة أن يفعل في إطار رؤية متوازنة تراعي الأمن القانوني من جهة، ومبادئ العدالة والإنصاف من جهة أخرى.



المراجع المعتمدة :

1. الفاخوري إدريس، نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون رقم 14 07 سلسلة المعارف القانونية والقضائية الرباط مطبعة المعارف الجديدة 2011.
2. عاشور سعاد، حجية التسجيل وفق نظام التحفيظ العقاري المغربي مراكش مطبعة الوراقة الوطنية 1997.
3. بونبات محمد، نظام التحفيظ العقاري مراكش مطبعة الورقة الوطنية 2005.
4. ادريوش أحمد، أصول نظام التحفيظ العقاري في مصادره السادية والرسمية وتوجيه الفقهاء سلسلة المعرفة القانونية الدار البراء 2003.
5. دقوقي عبد العالي، الإلغاء والتشطيب في التشريع العقاري المغربي، الرباط وحدة التكوين والبحث كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة محمد الخامس 2002-2003
6. الكشبور محمد، شرح مدونة الأسرة الجزء الأول الزواج، الدار البيضاء، مطبعة النجاح الجديدة 2006.
7. حمدان حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، بيروت القاهرة الدار الجامعية 2011.
8. الأطروحات والرسائل:
9. الجداوي أمل، التشطيب على التعبيد في نظام التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة وحدة التكوين والبحث قانون عقود وعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة محمد الأول وجدة 2003-2004.
10. شاي رشيد، التقنية بالرسم العقاري بين الواقع العملي والعمل القضائي، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاجتماعية جامعة محمد الأول وجدة 2010-2011.
11. صديق عبد الوحيد، الأثر الإنشائي للتسجيل بين المبادئ العامة والضرورات الحالية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص وحدة التكوين والبحث، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة محمد الخامس أكدال الرباط 1997-1998.
12. الحروف فاطمة، حجية التقييد في السجل العقاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة محمد الخامس الرباط 1993-1994.
13. حموش رشيدة، تسجيل الحقوق العينية وإشهارها بالسجلات العقارية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، جامعة محمد الأول 2004-2005.



ISSN :3085_5055

العدد السابع_ أكتوبر 2025
مجلة إشكالات بحثية
مجلة علمية محكمة تعنى بالأبحاث والدراسات
في مختلف التخصصات