



المجلة المغربية للبحث القانوني

مجلة علمية محكمة تعنى بالدراسات القانونية والقضائية تصدر مرتين في السنة

العدد

3

عدد خاص بالعقار والأعمال

رئيس تحرير المجلة

ذة. سعاد رايب

مدير المجلة

د. هشام المراكشي

تقرؤون ضمن هذا العدد :

المحور الأول : دراسات وأبحاث

- جدوى المستجدات التشريعية المتعلقة بمنازعات مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع على ضوء قانون 17.63
- مبدأ تسلسل التقييدات
- تزامم التقييدات، قراءة في الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري
- إبطال عقد القسمة البتية للغبن دراسة نقدية للمادة 315 من مدونة الحقوق العينية
- موانع الاعتصار في الهبة وفق مدونة الحقوق العينية
- حماية المستهلك من خلال التزامات الموثق القبلية لتحري العقد
- شهادة عدم الصبغة الفلاحية كآلية لتملك الأجنب للعقارات بالمغرب
- العقوبات الجزيرية ذات الطابع غير المالي المقررة للمؤسسات البنكية في التشريع المغربي
- الإطار المؤسساتي لبنك المغرب ومكانته داخل المنظومة البنكية
- الوسائط الإلكترونية للوفاء الرقمي عبر الأنترنت
- تفويت الأصل التجاري كجزء من أصول المقاول الخاضعة لمسطرة التصفية القضائية في ضوء القانون 17.73

المحور الثاني : نافذة على الجامعة

المحور الثالث : العمل القضائي

المحور الرابع : دوريات صادرة عن مؤسسة المحافظ العام

العدد الثالث ربيع الأول 1444 هجرية / شتتبر 2022م

المحتويات

المحور الأول: دراسات وأبحاث

- جدوى المستجدات التشريعية المتعلقة بمنازعات مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع على ضوء قانون 63.17
- ذة: جيهان زاوش 15
- مبدأ تسلسل التقييدات
- ذ: ياسين أدليمي 41
- تزامم التقييدات، قراءة في الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري
- ذ: هشام المراكشي 81
- إبطال عقد القسمة البتية للغبن دراسة نقدية للمادة 315 من مدونة الحقوق العينية
- ذ: زكرياء الدغمي 101
- موانع الاعتصار في الهبة وفق مدونة الحقوق العينية
- ذ: أنوار بلغريب 125
- حماية المستهلك من خلال التزامات الموثق القبليّة لتحرير العقد
- ذة: حكيمة صالحى 151
- شهادة عدم الصبغة الفلاحية كآلية لتملك الأجانب للعقارات بالمغرب
- ذ: وسيم الأحمر 165
- العقوبات الزجرية ذات الطابع غير المالي المقررة للمؤسسات البنكية في التشريع المغربي
- ذة: جودية خليل - ذ: ابراهيم زدكاوي 197

- الإطار المؤسسي لبنك المغرب ومكانته داخل المنظومة البنكية

ذة: سناء مكار 209

- الوسائط الإلكترونية للوفاء الرقمي عبر الأنترنت

ذة: أمينة ضريبينة 243

- تفويت الأصل التجاري كجزء من أصول المقاوله الخاضعة لمسطرة التصفية القضائية
في ضوء القانون 73.17

د: عبد العاطي عبدي 267

المحور الثاني: نافذة على الجامعة

- "محددات السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في ضوء مستجدات القانون رقم 14.07
المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري"

د: عبد المجيد الحلواني 283

المحور الثالث: العمل القضائي

قرار محكمة النقض المؤرخ في 2015/02/17 293

عقد البيع يرتب التزامات شخصية على البائع أهمها ضمان حوز المبيع والتصرف فيه بلا معارض ونقل ملكيته إلى المشتري، والورثة وباعتبارهم خلفا للموروث يجلون محله في جميع الحقوق التي كانت لموروثهم والتزامهم بجميع تعهداته في حدود التركة وليس لهم أن يدعوا على المشتري أي حق على العقار المبيع له من مورثهم ولا أن يتمسكوا ضده بعدم تسجيل العقد الصادر له من هذا الأخير.

إن مبدأ التطهير المنصوص عليه في الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري لا يحتج به في مواجهة الخلف الخاص.

قرار محكمة النقض المؤرخ في 2019/06/18 297

لئن كان بمفهوم الفصلين 37 و45 من ظهير 1913/8/12 المتعلق بالتحفيظ العقاري بأن الطرف المتعرض يعتبر مدعيا ويقع عليه عبء إثبات الحق المدعى به من قبله، فإنه بمقتضى الفصل 43 من نفس الظهير المذكور يمكن للمستشار المقرر أن يقوم بالوقوف على عين المكان وعند الاقتضاء يستعين بمهندس مساح طبوغرافي مخلف من جهاز المسح العقاري مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين لتطبيق حجج الطرفين على المدعى فيه ومناقشة رسم اثبات متخلف ومطابقتها كذلك على أرض الواقع.

قرار محكمة النقض المؤرخ في 2019/01/08 302

لا تأثير لزورية الوثيقة المعتمدة في التحفيظ والحكم القاضي بالإدانة على نهائية الرسم العقاري.

إذ إنه بمقتضى الفصل 1 من ظهير التحفيظ العقاري فإن تحفيظ العقار يترتب عنه تأسيس الرسم لعقاري وبطلان ما عداه من الرسوم وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به، كما أنه بمقتضى الفصل 62 فإن الرسم العقاري نهائي لا يقبل أي طعن ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق العينية وهي قواعد مطلقة، لا استثناء في إعمالها.

قرار محكمة النقض المؤرخ في 2020/02/03 305

الالتزام الأساسي الذي يقع على عاتق البائع لعقار محفظ هو العمل على نقل ملكية المبيع إلى المشتري وذلك بالقيام بكل الإجراءات اللازمة لتسجيل شرائه بالرسم العقاري، وبتطهير العقار المبيع من كل التقييدات والتحملات المثقل بها حتى ولو لم ينص عليها في العقد والتي تعتبر من مستلزمات نقل الملكية لا تتم إلا بها.

البائع ملزم بالتشطيب على الحجوز التحفظية المثقل بها الصك العقاري موضوع عقد البيع مع تسجيل هذا الأخير في الصك العقاري.

309 قرار محكمة الاستئناف بالقنيطرة مؤرخ في 2018/07/10

الحكم على ورثة المحافظ على الأملاك العقارية بأدائهم كل في حدود نسبة تملكه ارثا من مورثه الأخير وتركته لفائدة المستأنف تعويضا قدره سبعة ملايين وستمائة وثمانون ألف درهم (7.680000) وصائر المرحلتين وعند ثبوت العسر إحلال صندوق التأمين عن مسؤولية المحافظ في شخص القابض العام لدى صندوق الإيداع والتدبير في الأداء.

316 قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط الصادر بتاريخ 2017/01/14

قبول المحافظ على الأملاك العقارية لتعرض خارج الآجال المنصوص عليها قانونا مشروط فقط بأن يكون الملف لازال معروضا أمام المحافظ وأن لا يكون قد أرسل إلى المحكمة الابتدائية المختصة، وأن يدلي المتعرض بحجج وإثباتات توضح سبب تقديم تعرضه خارج الأجل.

كون المتعرض كان مقيما خارج أرض الوطن ومعتقلا بالسجون العراقية فهي ظروف استثنائية تحول دون تقديمه تعرضه داخل الأجل.

322 حكم المحكمة الابتدائية بتيفلت صادر بتاريخ 2019/05/08

قاعدة التطهير المتمثلة في عدم إمكانية المطالبة بالحقوق العينية القائمة قبل تأسيس الرسم العقاري إذا لم تقع المطالبة بها في شكل تعرض أو وقع إيداعها وفقا لمسطرة الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري لا تسري سوى في مواجهة الحقوق التي يطالب بها الأجانب عن طالب التحفيظ وليس في مواجهة الحقوق التي يطالب بها الخلف الخاص لطالب التحفيظ. وحيث إن المدعين في الملف لا يعتبرون أجنبيا عن المدعى عليه بل خلفا خاصا له باعتباره بائعا لهم وباعتبارهم مشتريين للعقار الذي كان في طور التحفيظ وقت البيع، وبالتالي لا يمكن مواجهتهم بقاعدة التطهير.

المحور الرابع: دوريات صادرة عن مؤسسة المحافظ العام

- دورية عدد 361 صادرة بتاريخ 10 دجنبر 2007 في شأن الوجيبات المستحقة على

329 تقييد الرهن المؤجل

- دورية عدد 403 صادرة بتاريخ 01 يوليوز 2015 في شأن شأن إيداع أو تقييد عقد
الزيادة في الصداق بالسجلات العقارية..... 330
- دورية عدد 411 صادرة بتاريخ 27 دجنبر 2016 في شأن الشهادة الخاصة بتقييد
الرهن..... 322
- دورية عدد 419 صادرة بتاريخ 23 ماي 2019 في شأن احتساب وجيبات المحافظة
العقارية المترتبة عن طلبات التشطيب على رهون مرفقة بطلبات تعديل بيانات
المؤسسة البنكية المعنية بتلك الرهون..... 333
- دورية عدد 421 صادرة بتاريخ 26 دجنبر 2019 في شأن تطبيق غرامة التأخير على
طلبات التقييد بالسجلات العقارية..... 335

صدر ضمن هذه السلسلة :

