سلسلة «دراسات وأبحاث»

المنازعات العقارية

دراسات وأبحاث في ضوء نظام التحفيظ العقاري ومدونة الحقوق العينية والمستجدات التشريعية في المادة العقارية

8 مؤلف جماعي محكم

إشراف وتنسيق

زكرياء العماري

دكتور في الحقوق
مدير المركز الوطني للدراسات القانونية
أستاذ باحث بجامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء

مجلة القضاء المدني

المحتويات

تصدير 11

دراسات وأبحاث

حماية الملاك في نظام الملكية المشتركة بين القانون رقم 106.12 والعمل القضائي.

د. عبد القادر بوبكري 15

الملفات الخاصة بالشركات المسوكة من طرف المحافظة العقارية

د. محمد الراقي 27

المنازعات المرتبطة بالطبيعة القانونية للوعد بالبيع العقاري في ضوء توجهات محكمة النقض

ذ. هند حسين 47

تسوية القضاء الزجري لمنازعات الترامي على الأملاك العقارية الغابوية

ذ. يوسف أديب 87

مركز مدونة الحقوق العينية من التشريع العقاري: مقاربة تحليلية.

ذ. عادل بن ايدامو 107

إشكاليات الرقابة على العمليات العقارية الواردة في المناطق الغير القابلة للبناء: التقسيم العقاري نموذجا

ذ. أيوب اليزيدي 119

تطور الاجتهاد القضائي المغربي في قضايا الاعتداء المادي على الملكية العقارية

ذ. عبد المغيث زين الدين 133

مفهوم سوء النية في مجال التقييدات وأثره على حجيتها

ذ. كريم شحم 157

حجية التقييدات الواردة على العقارات المحفظة

ذ. سعيد الكرياني 167

عمـل قضائي (محكمة النقض)

- يشترط لصحة الهبة أن يكون الواهب كامل الأهلية، وأن تمام أهلية المتصرف من عدمها مسألة واقع تستخلصه بما لها من سلطة في الموضوع. والمحكمة التي اعتمدت التقرير الطبي المدلى به في القضية، والذي خلص إلى أنه مصاب بالخرف الذي تنتج عنه اختلالات كبيرة في الذاكرة تؤثر على قدراته بشكل كامل وتجعل عنصر الأهلية لديه مفتقدا أثناء إنجاز الصدقة، وأكدت عن صواب أنه لا مجال للأخذ بشهادة العدلين بأتمية المتصدق لتعلقها بظاهر حاله، ولا تمتد إلى ما يختلجه من أمراض عقلية خفية، لا يكشفها إلا أهل الاختصاص في الطب"، تكون قد أسست لقضائها وعللت قرارها بما يكفي 191
- إن كل البناءات والأغراس والمنشآت الموجودة فوق الأرض أو داخلها تعد محدثة من طرف مالكها وعلى نفقته وتعتبر ملكا له ما لم تقم بينة على خلاف ذلك، والمحكمة لما ثبت لها أن الطرف الطالب لم يقم أي حجة على عدم ملكية الهالك للبناءات المذكورة أو عدم ملكيته للجزء الذي زعم أنه ملك للبلدية، وقضت بقسمة تصفية بناء على ما انتهى إليه الخبير في تقريره الذي ثبت له أن العقار غير قابل للقسمة العينية، فإنها جعلت لقرارها أساسا 195
- لا يكفي لإعمال الحجج وإخضاعها لقواعد الترجيح عليها أن تستجمع شروط الملك القانونية ما لم تكن منطبقة على العقار المدعى فيه 198
- لا يجوز للمحافظ على الأملاك العقارية إعادة مناقشة الحكم القضائي إلا في إطار عرضه أمام القضاء المختص بتذليل الصعوبات وحل الإستشكال الذي يعترض تنفيذه أمام المحكمة مصدرته 202
- يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري، وأن التسليم في العقار المحفظ يقتضي بالإضافة إلى تسليمه عينا نقل ملكيته إلى المشتري، وأن ذلك لا يتأتى إلا بتقييد البيع بالرسم العقاري طبقا للفصلين 66 و67 من ظهير التحفيظ العقاري 205
- المقرر أن أموال المدين ضمان عام لدائنيه، وأن الصدقة لا تصح ممن أحاط الدين بماله، كما هو منصوص عليه فقها لقول ابن عاصم: "صدقة تجوز إلا مع مرض موت*** وبالدين المحيط تعترض" 208
- إن عدم تقييد البيع بالرسم العقاري محله لا يحول دون ترتيب آثاره بين خلفاء عاقديه بنص الفصل 229 من ق.ل.ع الذي يقضي بأن الالتزامات تنتج أثرها لا بين المتعاقدين فحسب، ولكن أيضا بين ورثتهما وخلفائهما ما لم يكن العكس مصرحا به أو ناتجا عن طبيعة الالتزام أو عن القانون، والطاعنة من خلفاء العاقدة حسب الإراثة المطلوب التشطيب عليها، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ارتأت ذلك تكون قد استقامت على حكم القانون 212

- إن القيام بالتدابير التكميلية للتحقيق في الدعوى بما في ذلك إجراء معاينة على محل النزاع موكول لتقدير المحكمة، ولا تلجأ إليه إلا إذا كان ضروريا للفصل في النزاع عملا بمقتضيات الفصلين 34 و43 من قانون التحفيظ العقاري، وأنها لما تبين لها عماد قضائها لم تكن في حاجة إلى إجراء تحقيق، طالما أن حجة الطاعن غير عاملة في النزاع 215

- إن المحكمة لما ردت دعوى الطالب بعدم القبول بعد إلغاء الحكم المستأنف دون مراعاة أن رسم الإحصاء حجة بين الورثة على ما هو مضمن به مادام لم يدع أحدهم الاختصاص كلا أو جزءا فتلزمه البينة على قاعدة الإثبات، فإنها لم تجعل لما قضت به أساسا وعرضت قرارها للنقض 217

- إن عقود التفويت ملزمة لعاقديها من غير نظر إلى أصل التملك، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تبين لها من رسم الشراء أن الطاعن باع للمطلوبين عين المتنازع عليه حسب الخبرة المنجزة على ذمة القضية فألزمته بشريعة عقده لصحته ورتبت آثاره بينهما في محله بما جرى به منطوق قرارها وردت عما أثير بشأن الصفة بأنها مستمدة من العقد تكون قد بنت قرارها على أساس واستقامت على حكم القانون 220

- إن سعي من فوت العقار لتحفيظه في اسمه يشكل تدليسا يوجب التعويض لمشتريه منه متى أضحى له رسم عقاري في اسم البائع. والبين من وثائق الملف أن الحق المدعى به من طرف المطلوب الذي وقع الإضرار به هو عين ما وقع تحفيظه بتصديق الطرفين وأن ذلك يعتبر تدليسا من موروث الطاعنين الذي حفظ الحق باسمه وآل لهؤلاء إرثا منه وعليهم تقع تبعة تدليسه في إطار الخلافة العامة له 223

- المقرر أن الأملاك الغابوية لا يحاز عليها، وأنه يستعان في المسائل الفنية بأهلها وبآلياتها التقنية متى كان ذلك لازما، والمحكمة لما تبين لها من الخبرة المنجزة على ذمة القضية أن جزءا من المدعى فيه يتواجد داخل التحديد المؤقت للغابة وأنه محاط جزئيا بغابة طبيعية النبت وتنتشر بها أشجار الفلين وأن حيازته بيد سكان المنطقة، والمطلوبون منهم، واعتبرت ذلك قرينة بسيطة ثبت خلافها بوثائق المطلوبين، ومن تم فهو لا يكتسي صبغة غابوية، ودون نظر لما ترتبه الأملاك الغابوية إن ثبت أنها كذلك من آثار وذلك بالوقوف بعين المكان صحبة خبير مساح لتحرير محل النزاع بالنظر لحجج المطلوبين وما توثق له من حدود ومساحة ومحضر التحديد المؤقت ومدى تعلقه بالغابة المخزنية المذكورة، وما يحتويه من أشجار وغطاء نباتي مع إنجاز تصميم هندسي لتبني حكمها على اليقين، تكون قد خالفت قاعدة الاثبات في الاستحقاق وعرضت قرارها للنقض 230

- إن إقرار مورث الطالبين ملزم لهم، ولا يلزم المقر له بتقديم دليل على ادعائه ولو كان ملكا لأن الإقرار للغير إعفاء له من إقامة هذا الدليل، وليس على المحكمة بعد أن أخذت بإقرار مورث الطالبين أن تلتفت إلى مناقشة أصل التملك للعقار المدعى فيه 234

- إن الأراضي الجماعية لا تقبل التملك ولا التفويت ويوزع الانتفاع بها بصفة مؤقتة بين أعضاء الجماعة حسب الأعراف وتعليمات السلطة الوصية. وتؤهل جمعية المندوبين أو النائب الجماعي وحدهما للقيام بهذا التوزيع، وذلك بعد تحقق الشروط المتطلبة للاستفادة من الأرض الجماعية، خاصة انتماء المنتفع إلى الجماعة الأصلية والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت أن المستأنفين أثبتوا سند انتفاعهم بالمدعى فيه بموجب قرار من الجماعة النيابية المخولة قانونا لتوزيع الانتفاع بين أفراد الجماعة، رغم أن شهادة نائب الجماعة السلالية لا تقوم مقام القرار النيابي الصادر عن جمعية المندوبين أو قرار مجلس الوصاية، لم تجعل لقضائها من أساس وعللت قرارها تعليلا ناقصا ينزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض 238

- المقرر أنه يكفي في دعوى الاستحقاق أن ترفع من بعض الورثة دون غيرهم، والطاعنون لما ادعوا استحقاق ما بيد المطلوب استدلوا على دعواهم بحجة مستوفية لشروط الملك، والمحكمة لما اعتبرتها كذلك وأن المطلوب لم يعارضها بما يجب وأن يده على المدعى فيه يد غاصب وقضت للطاعنين بحظوظ مشاعة فيه بحسب منابهم الإرثي فيه وتركت الباقي بيد الغصب، تكون قد خرقت القاعدة أعلاه وعللت قرارها تعليلا فاسدا وهو بمثابة انعدامه، مما يتعين نقضه 241

- الحق في تقييد الحقوق العينية لا يطاله التقادم 244

- لئن كان قاضي المستعجلات محظورا عليه المساس بأصل الحق إلا أن هذا لا يمنعه من تلمس ظاهر المستندات ليستشف منها مدى توفر حالة الاستعجال واستبانة الطرف الأجدر بالحماية واتخاذ الإجراء الوقتي المناسب لدرء الخطر المحدق بالحق موضوع الادعاء. ولما كان المستشف من ظاهر وثائق القضية أن الطالب مالك لعقار محفظ باسمه حسب الشهادة العقارية المدلى بها ولا يتحمل أي حق عيني لفائدة المطلوبين وأن سند اعتمار مورثة المطلوبين للعقار موضوع النزاع كان على سبيل الخير والإحسان بعد أن التزمت قيد حياتها بإفراغه خلال مدة شهرين من اعتماره وهو ما يؤكده الالتزام بالإفراغ المدلى به في القضية. وهو ما يجعل حالة الاستعجال قائمة في النازلة تبرر تدخل قاضي المستعجلات لحماية صاحب الحق ودرء خطر الاعتداء عليه وهو ما يدخل في صميم اختصاصه، والمحكمة لما اعتبرت أن البت في النزاع من شأنه المساس بجوهر الحق ويخرج عن نطاق اختصاص قاضي المستعجلات تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا ينزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض 248

- لئن كان إدلاء الطرف المدعي برسم شراء الأرض لا يثبت الملك لعدم تدعيمه برسم ملكية للبائع، فإن تعزيزه برسم ثبوت البناء المقام على الأرض التي اشتراها، يستوجب على المدعى عليه أن يبرهن بحجة مقبولة على احتلاله الملك المدعى فيه تبين مدخله أو تثبت ملكه ولا يكفيه الجواب بالحيازة والملك 251

- إن المحكمة لما ثبت لها من الملف الطبي بأن المتصدق لا زال يتمتع بكامل قوى الإدراك والتمييز، ويستطيع مباشرة مصالحه المالية وأن المرض المصاب به المتصدق لا يوصف بالمرض المخوف الذي يكثر الموت به، ما دام بالتقرير الطبي أن المرض يشكل مؤشرا على احتمال ظهور سرطان الدم، باعتبار أن المحكمة تبني أحكامها على الجزم واليقين لا على الاحتمال والتخمين، وأن ما احتمل واحتمل سقط به القضاء والعمل، وقضت بتأييد الحكم المستأنف فإنما جعلت لما قضت به أساسا، وعللت قرارها بما فيه الكفاية 254

- المطالبة القضائية بطرد المشفوع منه من العقار المشفوع استنادا للحكم القاضي بالشفعة ودون تحقق الإيداع الفعلي لمبلغ الشفعة تبقى سابقة لأوانها ومستوجبة لعدم القبول 257

- إن النظر في مراتب الشفعاء عند التزاحم يقتضي اعتبار وجه المدخل أو الشركة مع البائع دون المشفوع منه وأن المشتري يتنزل منزلة البائع، والطاعن دفع بأنه والد المشفوع منه وأنه لذلك أولى للأخذ بالشفعة من المطلوب باعتبار مرتبته، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ثبت لها من وثائق الملف أن النازلة محل تزاحم الشفعاء وأنه لا أولوية لأحد على الآخر في الأخذ بالشفعة لتساوي طالبيها مع البائع في أصل تركتهم في الملف المشاع وقضت بما جرى به منطوق قرارها تكون قد استقامت على حكم القانون 260

- المقرر أن المدعي استحقاق شيء يلزم بيئة مثبتة ما يزعم تنطبق فيما تشهد به على المدعى فيه فإن استوفت ذلك سئل الحائز من أي صار له متى ادعى الحوز والملك 263

- إن المقرر فقها وقانونا أن صدقة العقار غير المحفظ لا تصح إلا بحوزه من قبل المتصدق عليه في حياة المتصدق وصحته وكمال أهليته وعدم إحاطة الدين بماله ولا نزل به مرض الموت ولا أصابه جنون ولا تبدل حاله إلى سفه. ولا يغني إقرار المتصدق عن الحيازة ومعاينتها ففي المدونة للإمام مالك:"ولا يقضى بالحيازة إلا بمعاينة البينة الحوز في حبس أو رهن أو هبة أو صدقة ولو أقر المعطي في صحة أن المعطى له قد حاز وشهدت عليه بإقراره بيئة، ثم مات لم يقض بذلك إن أنكر الورثة- حتى تعاين البينة الحوز 266

- لا مجال للتمسك بكون الأحباس لا يحاز عليها لأن ذلك يقتضي أن يكون الملك ثابت للأحباس. 270

- إن الطعن بالنقض في دعوى القسمة يجب أن يوجه ضد جميع الشركاء المحكوم لهم 273

- إن التسجيل بالرسم العقاري إن كان يجعل المقيد به هو المالك الوحيد للعقار الذي تعلق به، وأن القطعة الأرضية ذات الرسم العقاري سلمت لموروث الأطراف في إطار الفصل الخامس من ظهير 2.72.277 بتاريخ 1972/12/29 بمثابة قانون المتعلق بمنح بعض الفلاحين أرض فلاحية أو قابلة للفلاحة في ملك الدولة الذي تضمن أنه في حالة وفاة الشخص المسلمة له القطعة، فإنها وأموال التجهيز اللازمة لاستغلالها تسلم لوارث واحد الذي يتحتم عليه أداء حقوق الورثة، مما يجعل تسجيل الطالب على صحيفة الرسم العقاري لا يحول دون مطالبة المطلوبين بحقوقهم 275

- لما كان تقويم العقار تمهيديا لبيعه بالمزاد مجرد ثمن لانطلاق المزايدة والتي بها لا به تحدد قيمته، فإن المحكمة لما اعتبرته كذلك والتفتت عن طلب الطاعنين الرامي إلى إجراء خبرة ثانية وقضت بتأييد الحكم بقسمة التصفية مع اعتماد ثمن انطلاق البيع المحدد من طرف الخبير، تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا 278
- عنصر القرابة ليس شرطا في الصدقة، وعدم الحوز لا يسقط إلا بحصول المانع وهو الإفلاس والموت للمتصدق، وقبل هذا يجبر المتصدق على التحويز لقول الشيخ خليل في مختصره: "وحيز وإن بلا إذن وأجبر عليه" 281

نصوص ووثائق

- دورية المحافظ العام عدد 426 بتاريخ 11 فبراير 2022 في شأن تطبيق مقتضيات المادة 44 من القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية 287
- دورية المحافظ العام عدد 427 بتاريخ 11 ماي 2022 في شأن إعفاء طلبات إيداع أو تقييد السندات المتعلقة بإجراءات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة المنجزة الفائدة الجماعات الترابية (الملك العام الجماعي) من وجيبات المحافظة العقارية 289
- دورية المحافظ العام عدد 428 بتاريخ 17 أكتوبر 2022 في شأن نطاق إعفاء المنعشين العقاريين من أداء وجيبات المحافظة العقارية المتعلقة بتقييد عقود البيع المشفوعة بعقود مرابحة في إطار مشاريع السكن الاجتماعي 291
- دورية مشتركة عدد 2120 بتاريخ 22 أبريل 2022 حول شهادة عدم الصبغة الفلاحية 293
- دورية وزير الداخلية عدد 13904 بتاريخ 04 نونبر 2021 حول إمكانية إنجاز مشاريع غير فلاحية من طرف أعضاء الجماعات السلالية على القطع الأرضية التي يستغلونها 297

ترتيب المواد يخضع لاعتبارات فنية، ولا علاقة له بقيمة المقال أو شخص صاحبه

سلسلة «دراسات وأبحاث»

المشرف العام
زكرياء العماري
دكتور في الحقوق
أستاذ باحث بجامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء

المحتويات

• **دراسات وأبحاث:**

- حماية الملاك في نظام الملكية المشتركة بين القانون رقم 106.12 والعمل القضائي (د. عبد القادر بوبكري)
- الملفات الخاصة بالشركات الممسوكة من طرف المحافظة العقارية (د. محمد الراقي)
- المنازعات المرتبطة بالطبيعة القانونية للوعد بالبيع العقاري في ضوء توجهات محكمة النقض (ذ. هند حسين)
- تسوية القضاء الزجري لمنازعات الترامي على الأملاك العقارية الغابوية (ذ. يوسف أديب)
- مركز مدونة الحقوق العينية من التشريع العقاري: مقاربة تحليلية (ذ. عادل بن ايدامو)
- إشكاليات الرقابة على العمليات العقارية الواردة في المناطق غير القابلة للبناء: التقسيم العقاري نموذجا (ذ. أيوب اليزيدي)
- تطور الاجتهاد القضائي المغربي في قضايا الاعتداء المادي على الملكية العقارية (ذ. عبد المغيث زين الدين)
- مفهوم سوء النية في مجال التقييدات وأثره على حجيتها (ذ. كريم شحم)
- حجية التقييدات الواردة على العقارات المحفظة (ذ. سعيد الكرياني)

• **عمل قضائي:**

- قرارات الغرفة العقارية بمحكمة النقض لسنة 2023.

• **نصوص ووثائق:**

- دوريات المحافظ العام.
- دورية مشتركة بتاريخ 22 أبريل 2022 حول شهادة عدم الصبغة الفلاحية.
- دورية وزير الداخلية بتاريخ 04 نونبر 2021 حول إمكانية إنجاز مشاريع غير فلاحية من طرف أعضاء الجماعات السلالية على القطع الأرضية التي يستغلونها.

مجلة القضاء المدني
Revue de Jurisprudence Civile
صندوق البريد 117، الرباط الرئيسية
هاتف: 06.68.88.92.41، فاكس: 05.37.79.31.28

ISBN 978-9920-515-06-1

130د