

سلسلة «دراسات وأبحاث»

المنازعات العقارية

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

10

مؤلف جماعي محكم

إشراف وتنسيق

زكرياء العهاري

دكتور في الحقوق

مدير المركز الوطني للدراسات القانونية

أستاذ باحث بجامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء



المحتويات

11	تصدير
----	-------

دراسات وأبحاث

15	استخلاص رسوم المحافظة العقارية وفق ضوابط المشروعية وحماية حق الملكية العقارية د. ياسين آيت أحمد
47	أراضي الجيش بين الطبيعة القانونية وطرق الاستغلال ذ. محمد بن يعيش
75	أثر إقصاء الحيابة من نظام العقار المحفظ ذ. رضوان الريشي
105	المعاوضة في الحبس مخالفة لشرط الواقف أم إعمال لمصلحة التحبيس ذ. عبد العظيم العدناني
123	بطلان التصرف العقاري بين مدونة الحقوق العينية وتوجهات محكمة النقض د. نجيب المزوزي
141	توجهات محكمة النقض في المنازعات المتعلقة التعمير: تصميم التهيئة وتخطيط الطرق العامة نموذجاً د. غزلان بوعبدلي
163	نظرية التعسف في استعمال الحق من خلال مدونة الحقوق العينية د. هناء سدراتي

عمل قضائي (محكمة النقض)

221	دعوى التحفيظ العقاري
-----	----------------------

- قرار عدد 1.166، مؤرخ في 23 ماي 2023، ملف عقاري عدد 2021.1.1.5183
- 221 تحديد إداري - المصادقة عليه - ثبوت الصبغة الحبسية للعقار - أثره
- قرار عدد 2.179، مؤرخ في 28 فبراير 2023، ملف مدني عدد 2021.2.1.378
- 224 تحفيظ - قاعدة التطهير - نطاقها - الحقوق العينية - المطالبة بالتعويض عن الاستغلال خلال الفترة السابقة للتحفيظ - حق شخصي - أثره
- قرار عدد 8.543، مؤرخ في 18 أكتوبر 2022، ملف مدني عدد 2020.8.1.4060
- 227 محكمة التحفيظ - قبول استئناف متعرض ضد تعرض - خرق لقاعدة منع البت في النزاعات المثارة بين المتعرضين - نقض
- قرار عدد 3.86، مؤرخ في 21 فبراير 2023، ملف عقاري عدد 2021.8.1.1075
- 230 مطلب تحفيظ - تعرض - إحالة الملف على المحكمة - تأسيس الزسيم العقاري قبل صدور الحكم الفاصل في النزاع - أثره
- قرار عدد 1011، مؤرخ في 29 دجنبر 2022، ملف مدني عدد 2022.10.1.2112
- 234 عقار محفظ - هبة - التراخي في التقييد بالرسم العقاري - إيقاع حجز تحفظي على الرسم العقاري - طلب الموهوب له رفع الحجز التحفظي - أثره
- قرار عدد 01.259، مؤرخ في 20 يونيو 2023، ملف عقاري عدد 2022.1.1.3591
- 237 تقييد احتياطي مبني على مقال الدعوى - التشطيط عليه - اختصاص رئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات (لا)
- قرار عدد 1.713، مؤرخ في 01 نونبر 2022، ملف مدني عدد 2019.1.1.8326
- 243 حبس معقب - طلب تحفيظه في اسم الأوقاف العامة - صفة المستفيدين في التعرض
- 246 دعاوى الاستحقاق والحيازة
- قرار عدد 1.199، مؤرخ في 30 ماي 2023، ملف عقاري عدد 2023.1.7.1346
- 246 استحقاق - عدم ثبوت الحيازة لأي طرف - قسمة محل النزاع بين المتخاصمين
- قرار عدد 3.54، مؤرخ في 25 يناير 2022، ملف مدني عدد 2019.03.01.9826
- 250 مقبرة - وقف عام - رسم عقاري في اسم المجلس الجماعي - احتلال بدون سند - صفة المجلس الجماعي لرفع دعوى الطرد للإحتلال (لا) - إدارة الأوقاف
- قرار عدد 3.297، مؤرخ في 09 ماي 2023، ملف عقاري عدد 2022.8.1.3625
- 253 حبس معقب - إبرام عقد مغارسة بشأنه دون ترخيص مسبق من إدارة الأوقاف - أثره

256	• قرار عدد 3.439، مؤرخ في 27 يونيو 2023، ملف عقاري عدد 2021.8.1.1096 استحقاق- التمسك بكون الأرض محل النزاع مقبرة قديمة- وجوب بحث المحكمة في طبيعة العقار للتأكد وجود آثار القبور وترتيب الآثار على ذلك- إغفال- نقض
260	• قرار عدد 3.123، مؤرخ في 22 فبراير 2022، ملف مدني عدد 2019.3.1.9382 المفارقة- اتفاق بين مالك الأرض والغارس فيها- إثباتها- شهادة الشهود- أثره
263	• قرار عدد 3.372، مؤرخ في 01 يونيو 2023، ملف مدني عدد 2020.2.1.5169 عقار مملوك على الشياخ- استحقاق واجب استغلال- شروطه- ثبوت المنع من الاستغلال
267	• قرار عدد 1.725، مؤرخ في 01 نونبر 2022، ملف مدني عدد 2019.1.1.6716 إثبات الحيابة- شهادة السماع الفاشي- حجيتها
271	• قرار عدد 1.227، مؤرخ في 13 يونيو 2023، ملف عقاري عدد 2021.1.1.5798 تعرض على التحفيظ- استحقاق- بينة الملك- محضر معاينة بالحيابة- ترجيح
273	• قرار عدد 1.236، مؤرخ في 13 يونيو 2023، ملف عقاري عدد 2022.1.1.1741 استحقاق- إثبات الملكية- شهادة إدارية صادرة عن السلطة المحلية- أثرها
276	• قرار عدد 1.257، مؤرخ في 20 يونيو 2023، ملف عقاري عدد 2022.1.1.2626 استحقاق- حالة الشياخ- إثباتها- الركون إلى رأي الخبير- أثره
280	دعاوى التبرعات
280	• قرار عدد 1.79، مؤرخ في 18 أبريل 2023، ملف عقاري عدد 2020.1.1.2662 هبة- عقار محفظ- شرط الحوز- إنجاز التقييد بالرسم العقاري بعد وفاة الواهب- أثره
283	• قرار عدد 3.387، مؤرخ في 07 يونيو 2022، ملف مدني عدد 2019.3.1.5101 صدقة- دفع المتصدقة ببطلانها لانتهاء الحوز- أثره
287	• قرار عدد 1.761، مؤرخ في 08 نونبر 2022، ملف مدني عدد 2019.1.1.9718 صدقة- سعي العدل إلى تقييدها بالرسم العقاري قبل وفاة المتصدق- جد في الحوز
290	• قرار عدد 2.769، مؤرخ في 21 دجنبر 2021، ملف مدني عدد 2021.2.1.820 هبة- دار السكنى- التقييد بالرسم العقاري- حيابة قانونية تغني عن الحوز الفعلي

- قرار عدد 1.161، مؤرخ في 16 ماي 2023، ملف عقاري عدد 2021.1.1.8390
- 294 صدقة- شرط الحوز- عدم معاينة العدلين له - الاعتراف به- أثره
- قرار عدد 1.168، مؤرخ في 23 ماي 2023، ملف عقاري عدد 2021.1.1.7013
- 297 صدقة- عقار محفظ- معاينة العدلين للحوز- عدم تقييدها بالرسم العقاري في حياة المتصدق- أثره
- قرار عدد 1.213، مؤرخ في 06 يونيو 2023، ملف عقاري عدد 2022.1.1.1000
- 300 هبة- عقار محفظ- شرط الحوز- الحوز الفعلي بموجب سكنى حال حياة الواهب- عدم التقييد بالرسم العقاري- أثره
- 303 **دعاوى الشفعة والقسمة**
- قرار عدد 2.184، مؤرخ في 18 أبريل 2023، ملف عقاري عدد 2022.4.1.3373
- 303 شفعة- عرض وإيداع مبلغ الشفعة بصندوق المحكمة- سحبه من قبل المشفوع منه- أثره- تراضي على الأخذ بالشفعة
- قرار عدد 2.204، مؤرخ في 02 ماي 2023، ملف عقاري عدد 2021.4.1.8085
- 306 شفعة- أجل الأخذ بها- تاريخ العرض والإيداع- تاريخ رفع الدعوى (لا)
- قرار عدد 3.288، مؤرخ في 02 ماي 2023، ملف عقاري عدد 2022.8.1.7401
- 309 قسمة- إثباتها- تصرف دالة على الاختصاص- تقديم كل شريك مطلب تحفيظ في اسمه
- قرار عدد 4.615، مؤرخ في 01 نونبر 2022، ملف مدني عدد 2019.4.1.3545
- 313 شفعة- تصرف المشفوع من يديه بالبيع في الحصة المشفوعة- دعوى التصريح بالبطلان - تقديمه لأول مرة أمام محكمة الاستئناف- أثره
- 317 **دعاوى البيوع العقارية**
- قرار عدد 10.878، مؤرخ في 17 نونبر 2022، ملف مدني عدد 2022.10.1.2219
- 317 شراء عقار- حجز تحفظي- المنع من تقييد الشراء بالرسم العقاري- صفة ومصلحة المشتري في تقديم طلب رفع الحجز
- قرار عدد 3.351، مؤرخ في 24 ماي 2022، ملف مدني عدد 2021.3.1.7753
- 321 أراضي الكيش- عدم قابليتها للتفويت- تعلقها بانتظام العام- وجوب إثارتها تلقائيا من طرف المحكمة

نصوص ووثائق

- دوريات ومناشير
- دورية المحافظ العام عدد 434 بتاريخ 07 نونبر 2024 هي شأن أعمال مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 49 من القانون 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية
- دورية المحافظ العام عدد 433 بتاريخ 07 نونبر 2024 هي شأن تصفية واستخلاص وجيبيات المحافظة العقارية المستحقة عن عقود التفويت بالمجان أو مقابل درهم رمزي
- دورية وزير الداخلية عدد 6311 بتاريخ 19 يوليوز 2024 حول مسطرة دراسة الطلبات الرامية إلى الموافقة على استعمال عقار تابع لجماعة سلالية لغرض بناء سكن شخصي من طرف أحد أعضاء نفس الجماعة

المشرف العام
زكرياء العهاري

دكتور في الحقوق

أستاذ باحث بجامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء



المحتويات

• دراسات وأبحاث،

- استخلاص رسوم المحافظة العقارية وفق ضوابط المشروعية وحماية حق الملكية العقارية (د. ياسين أيت أحمد)
- أراضي الجيش بين الطبيعة القانونية وطرق الاستغلال (د. محمد بن يعيش)
- أثر إقصاء الحيازة من نظام العقار المحفظ (د. رضوان الريشي)
- المعاوضة في الحيس مخالفة لشرط الواقف أم إعمال لمصلحة التحييس (د. عبد العظيم العنناني)
- بطلان التصرف العقاري بين مدونة الحقوق العينية وتوجيهات محكمة النقض (د. نجيب المزوزي)
- توجيهات محكمة النقض في المنازعات المتعلقة التعمير: تصميم التهيئة وتخطيط الطرق العامة نموذجاً (د. عزّلان بوعبدلي)
- نظرية التعسف في استعمال الحق من خلال مدونة الحقوق العينية (د. هناء سدراتي)

• عمل قضائي،

- دعاوى التحفظ العقاري.
- دعاوى الاستحقاق والحيازة.
- دعاوى التبرعات.
- دعاوى الشفعة والقسمة.
- دعاوى عقارية مختلفة.

• نصوص ووثائق،

- دورية المحافظ العام في شأن إعمال مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 49 من القانون 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.
- دورية المحافظ العام في شأن تصفية واستخلاص وجيبات المحافظة العقارية المستحقة عن عقود التفويت بالجمان أو مقابل درهم رمزي.
- دورية وزير الداخلية حول مسطرة دراسة الطلبات الرامية إلى الموافقة على استعمال عقار تابع لجماعة سلائية لغرض بناء سكن شخصي من طرف أحد أعضاء نفس الجماعة.



مجلة القضاء المدني

Revue de Jurisprudence Civile

مناطوق البريد 117، الرباط الرئيسية

هاتف: 33 31 79 11 28 - فاكس: 33 31 79 11 28



9 789920 515375