

سلسلة «دراسات وأبحاث»

# المنازعات العقارية

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

11

مؤلف جهادي 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

مسطرة إلغاء الرسوم العقارية بين المشروعية والحصانة

15 ..... د. مصطفى المرضي

مسطرة التحديد الإداري للملك الغابوي

41 ..... د. عبد العزيز إدزني

البحث المالي الموازي للعقارات بين رهان حماية الملكية العقارية ومحاربة الجريمة

59 ..... د. محمد الراقي

مطلب التحفيظ التأكيدي للتعرض على مسطرة التحديد الإداري لأمالك الجماعات السلائية  
بين التنظيم القانوني والواقع العملي

83 ..... د. عبد العظيم العدناني

تعيين وعزل نواب الجماعات السلائية، أزمة الديمقراطية التمثيلية

103 ..... د. المصطفى الكاري

حدود حرية تداول الأموال العقارية في ظل نظام التنفيذ الجبري

115 ..... د. فائز عبد الحكيم

حماية حقوق المشتري من تجاوزات البائع في مجال التجزئ والتقسيم في ضوء النص  
القانوني والعمل القضائي

129 ..... د. أيوب البيزدي

شكلية العقد الوعد بالبيع العقاري، دراسة في ضوء مستجدات المادة الرابعة من مدونة  
الحقوق العينية

153 ..... د. محمد جنان

- ضوابط القسمة وأحكامها بين الفقه الإسلامي ومدونة الحقوق العينية  
 167 ذ. جابر الأنصاري
- منازعات الكراء المهني والسكني للأمالك الوقفية العامة في ضوء القانون والعمل القضائي  
 المغربي  
 187 ذ. يوسف الغدواني / ذ. حسن شوكري
- دور القضاء الاستعجالي في استرجاع المحلات الحبسية المهجورة والمغلقة  
 211 ذ. عبد العظيم العدناني

### عمل قضائي (محكمة النقض)

- دعوى التحفيظ العقاري  
 231
- قرار عدد 200، مؤرخ في 28 مارس 2023، ملف مدني عدد 2022/7/1/2090
  - قاعدة تسلسل التقييدات- تعدد البيوعات غير المقيدة- صفة المشتري الأخير في المطالبة  
 231 بالزام البائع الأول بنقل الملكية للمشتري الأول
  - قرار عدد 1/99، مؤرخ في 18 أبريل 2023، ملف عقاري عدد 2022/1/1/1776
  - هبة الزوج لزوجته- تقييد في الرسم العقاري- التصرف في الشيء الموهوب عن طريق  
 236 الهبة للحفدة- دعوى بطلان الهبة الأولى لمرض الموت- العلم بدعوى البطلان- سوء  
 النية- أثره
  - قرار عدد 1/150، مؤرخ في 16 ماي 2020، ملف عقاري عدد 2020/1/1/3513
  - تعرض على مطلب التحفيظ- وجوب تقييد المحكمة بنطاق التعرض كما أحيل عليها-  
 240 الحكم بصحة التعرض في مساحة أكبر من المساحة المتعرض عليها- أثره
  - قرار عدد 3/21، مؤرخ في 31 يناير 2023، ملف عقاري عدد 2021/8/1/7143
  - بيع عقار محفظ- التراخي في تقييده بالرسم العقاري- تعدد البائعين- وفاة أحدهم  
 وتقييد إرائته وتصرف الآخر بالبيع للغير وتقييده- تقديم طلب تقييد عقد البيع- تعارض  
 243 مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري- حكم بالزام المحافظ بتقييده- أثره
  - قرار عدد 3/395، مؤرخ في 13 يونيو 2023، ملف عقاري عدد 2021/8/1/1834
  - تعرض- تطبيق الرسوم على وعاء مطلب التحفيظ- اختصاص المحكمة- اسنادها لخبير  
 247 - أثره

- قرار عدد 2/389، مؤرخ في 17 ماي 2022، ملف مدني عدد 2019/2/1/8330
- 251 عقار محفظ- تعدد البيوع- إغفال تقييدها في الرسم العقاري- استصدار المشتري الأول حكم نهائي بإتمام إجراءات البيع- حجية الحكم في مواجهة المشتري الثاني
- قرار عدد 1/686، مؤرخ في 18 أكتوبر 2022، ملف مدني عدد 2022/1/1/5048
- 255 مطلب تحفيظ- مرسوم الإعلان عن الشروع في عملية التحديد الإداري- التداخل بينهما- تحديد الأسبقية- تاريخ اقتناء العقار (لا)- تاريخ تقديم مطلب التحفيظ
- قرار عدد 8/276، مؤرخ في 17 ماي 2022، ملف مدني عدد 2019/8/1/8172
- 258 تحفيظ عقاري في إطار عملية الضم- خطأ في البيانات المتعلقة بالحالة المدنية- طلب الإصلاح- الخضوع لقاعدة التطهير (لا)- الخضوع للمقتضيات المتعلقة بتصحيح مندرجات الرسم العقاري
- قرار عدد 10/643، مؤرخ في 15 شتبر 2022، ملف مدني عدد 2021/10/1/2114
- 264 تأسيس رسم عقاري- دعوى التعويض عن التدليس في إجراءات التحفيظ- شروط سماعها- تحقق واقعة التدليس- المتعرض الذي قضي بعد صحة تعرضه (لا)- الغير الذي لم يكن عالما بمسطرة التحفيظ
- قرار عدد 10/277، مؤرخ في 07 أبريل 2022، ملف مدني عدد 2021/10/1/2059
- 268 تأسيس رسم عقاري- دعوى التعويض عن التدليس في إجراءات التحفيظ- تحقق واقعة التدليس- ضرورة قيام طالب التحفيظ بوسائل تدليسية ملموسة (لا)- كفاية سوء النية- طلب تحفيظ أرض ليست ملكا خالصا له
- قرار عدد 8/145، مؤرخ في 15 مارس 2022، ملف مدني عدد 2019/8/1/9986
- 280 طلب تقييد حق عيني بالرسم العقاري- رفض المحافظ للطلب لعدم الإدلاء بوثائق- طعن في قرار المحافظ- الإدلاء بالوثائق المطلوبة من المحافظ أمام المحكمة- وجوب تأكيد المحكمة من أن الوثائق المدلى بها تجيز التقييد أم لا
- 284 دعاوى الاستحقاق والحيازة
- قرار عدد 4/247، مؤرخ في 20 أبريل 2021، ملف مدني عدد 2019/4/1/7159
- 284 دعاوى الاستحقاق- غايتها- الاعتراف بالمركز القانوني لدعيه- وجوب توجيهها ضد الحائز (لا)

- قرار عدد 2/239، مؤرخ في 23 ماي 2023، ملف عقاري عدد 2022/9/1/7292  
الاشتراك في تملك بناء بموجب رسم شراء- قرينة على الإشتراك في ملكية ما يعلوه-  
إدعاء الاختصاص بجزء محدد من الهواء العمودي بدعوى تحمله مصاريف بنائه-  
287 إثباته بموجب .....
- قرار عدد 3/49، مؤرخ في 14 فبراير 2023، ملف عقاري عدد 2020/8/1/3379  
دعوى استحقاق- إثبات- رسم شراء مبني على رسم إحصاء- حججته في مواجهة  
291 الغير .....
- قرار عدد 3/241، مؤرخ في 25 أبريل 2023، ملف عقاري عدد 2021/8/1/8464  
استحقاق- إثبات الصيغة الجماعية- وقوع العقار داخل المدينة- انتفاء القابلية للرعي  
295 أو الحرث- أثره .....
- قرار عدد 3/396، مؤرخ في 13 يونيو 2023، ملف عقاري عدد 2021/8/1/1835  
تداخل مدد الحيازة- ترجيح الحيازة الأقدم (لا)- الحيازة اللاحقة المستوفية لشروطها  
300 قاطعة للحيازة السابقة عنها ومسقطه لحجة القائم .....
- قرار عدد 3/483، مؤرخ في 19 يوليو 2022، ملف مدني عدد 2019/3/1/6446  
أراضي الجموع- اعتمادها بدون موجب قانوني- دعوى الإفراغ للاحتلال بدون سند  
305 .....
- قرار عدد 8/418، مؤرخ في 19 يوليو 2022، ملف مدني عدد 2020/8/1/2286  
عقارات جماعية- حيازتها والتصرف فيها من طرف ذوي الحقوق- اكتساب ملكيتها  
310 (لا)- الانتفاع وفق أعراف الجماعة السلالية .....
- قرار عدد 4/373، مؤرخ في 14 يونيو 2022، ملف مدني عدد 2019/4/1/8585  
استحقاق- إقرار المدعي بالصيغة الجماعية للمدعى فيه- عدم جواز اكتسابه بالحيازة  
314 .....
- قرار عدد 1/69، مؤرخ في 01 فبراير 2022، ملف مدني عدد 2019/1/1/4867  
استحقاق- حيازة الغير المقترنة بالتصرفات القوية بالبناء في المدعى فيه واستغلاله-  
318 ادعاء الحبس- إثبات تملك المحبس لما حبسه وثبوت التحبيس وثبوت الحوز .....
- قرار عدد 1/405، مؤرخ في 06 يوليو 2021، ملف مدني عدد 2018/1/1/7201  
321 بينة الملك- الشهادة بالحيازة والتصرف- خلوها من شرط النسبة- أثره .....

- قرار عدد 3/349، مؤرخ في 24 ماي 2022، ملف مدني عدد 2019/3/1/3722  
أرض كيش- المطالبة باستحقاق ملكية منفعة وزينة منزل- وجوب الإدلاء بإذن الملك  
الخاص للدولة ..... 324
- قرار عدد 4/660، مؤرخ في 22 نونبر 2021، ملف مدني عدد 2020/4/1/3088  
استحقاق- اختلاف الأطراف حول حدود المدعى فيه- لزوم إجراء تحقيق بالوقوف  
عليه وحد حدوده لتحديد محل النزاع ..... 329
- 332 ..... **دعاوى التبذرات**
- قرار عدد 3/487، مؤرخ في 19 يوليوز 2022، ملف مدني عدد 2020/3/1/1418  
• صدقة- تحقق الحوز باعتماد المتصدق به- عدم التسجيل بالرسم العقاري- أثره ..... 332
- قرار عدد 4/49، مؤرخ في 25 يناير 2022، ملف مدني عدد 2019/4/1/7848  
تصرف بالإرادة المنفردة معلق على الموت- طبيعته- وصية- الرجوع فيه بالرغم من  
الإلتزام بعدم الرجوع - أثره ..... 334
- قرار عدد 1/263، مؤرخ في 29/03/2022، ملف مدني عدد 2021/1/1/2562  
صدقة- حصول الحيابة المادية إبان حياة المتصدق- استمرار المنتفع في الإستثمار يبيع  
العقار المتصدق به- أثره على صحة الصدقة- الحيابة القانونية- أجلها ..... 337
- قرار عدد 4/14، مؤرخ في 31 يناير 2023، ملف عقاري عدد 2022/4/7/3124  
صدقة- عقار غير محفظ- خلو البيئة من الحوز ومعاينته من طرف العدلين- أثره ..... 340
- قرار عدد 107، مؤرخ في 14 فبراير 2023، ملف مدني عدد 2021/7/1/5408  
صدقة- إحاطة مال المتصدق بالدين- بطلانها- التزامه بأداء تلك الديون- أثره ..... 344
- قرار عدد 10/13، مؤرخ في 30 يناير 2020، ملف مدني عدد 2018/4/1/7504  
صدقة- طبيعتها- حق عيني- طلب التسجيل بالرسم العقاري- عدم خضوعه للتقادم ..... 347
- 349 ..... **دعاوى الشفعة والقسمة**
- قرار عدد 4/20، مؤرخ في 18 يناير 2022، ملف مدني عدد 2019/4/1/5494  
قسمة عينية- عدم اتفاق الأطراف لا يمنع من إجرائها ..... 349

- قرار عدد 9/838، مؤرخ في 09 دجنبر 2021، ملف مدني عدد 2020/9/1/5470  
 352 أملاك مشاعة- تعدد الرسوم العقارية- وجوب طلب قسمة الكل (لا)- جواز طلب قسمة البعض
- قرار عدد 9/260، مؤرخ في 31 مارس 2022، ملف مدني عدد 2021/9/1/3914  
 355 طلب قسمة- قيمة غير محددة- استيفاء رسم قضائي عادي- صدور حكم ابتدائي بقسمة المدعى فيه عن طريق البيع بالمزاد العلني- استثناءه- أداء الرسوم القضائية بحسب ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني (لا)
- قرار عدد 9/267، مؤرخ في 31 مارس 2022، ملف مدني عدد 2021/9/1/2395  
 358 حكم بالقسمة- عدم تسجيله بالرسم العقاري- تقويت بعض الأنصبة- تغير المالكين- تقديم طلب جديد بالقسمة من طرف الخلف- أثره
- قرار عدد 4/275، مؤرخ في 10 ماي 2022، ملف مدني عدد 2019/4/1/3517  
 361 هبة- شفعة- نقض ما فوته المشفوع منه بيعا أو تبرعا
- قرار عدد 4/334، مؤرخ في 31 ماي 2021، ملف مدني عدد 2019/4/1/6607  
 365 شفعة- أجل الأخذ بها- طبيعته- أجل سقوط- الوقف والانقطاع (لا)
- قرار عدد 4/93، مؤرخ في 14 مارس 2023، ملف عقاري عدد 2021/4/7/8152  
 368 شفعة عقار محفظ- سقوطها- سنة من تاريخ العلم أو أربع سنوات من تاريخ إبرام البيع

### نصوص ووثائق

- 373 دوريات ومناشير
- مذكرة المحافظ العام عدد 2026/01 بتاريخ 30 يناير 2026 في شأن تحصيل وجيبات المحافظة العقارية التكميلية أو غير المؤداة
- 373

المشرف العام  
زكرياء العماري

دكتور في الحقوق

أستاذ باحث بجامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء



المحتويات

• دراسات وأبحاث،

- مسطرة إلغاء الرسوم العقارية بين المشروعية والحصانة (د. مصطفى المرصفي)
- مسطرة التحديد الإداري للملك الغايوبي (د. عبد العزيز إدزني)
- البحث المالي الموازي للعقارات بين رهان حماية الملكية العقارية ومحاربة الجريمة (د. محمد الراهي)
- مطلب التحفيظ التأكدي للتعرض على مسطرة التحديد الإداري لأمالك الجماعات السلالية
- بين التنظيم القانوني والواقع العملي (د. عبد العظيم العدناني)
- تعيين وعزل نواب الجماعات السلالية: أزمة الديمقراطية التمثيلية (د. المصطفى الكاري)
- حدود حرية تداول الأموال العقارية في ظل نظام التشيد الجبري (د. فائز عبد الحكيم)
- حماية حقوق المشتري من تجاوزات البائع في مجال التجزئ والتقسيم في ضوء النص القانوني والعمل القضائي (د. أيوب اليزيدي)
- شكلية انعقاد الوعد بالبيع العقاري: دراسة في ضوء مستجدات المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية (د. محمد جنان)
- ضوابط القسمة وأحكامها بين الفقه الإسلامي ومدونة الحقوق العينية (د. جابر الأنصاري)
- منازعات الكراء المهني والسكني للأمالك الوقفية العامة في ضوء القانون والعمل القضائي المغربي (د. يوسف الغدواني/د. حسن شوكري)
- دور القضاء الاستعجالي في استرجاع المحلات الحبسية المهجورة والمغلقة (د. عبد العظيم العدناني)

• عمل قضائي،

- دعاوى التحفيظ العقاري
- دعاوى الانتعاق والحيازة
- دعاوى التبرعات
- دعاوى الشفعة والقسمة

• نصوص ووثائق،

- مذكرة المحافظ العام في شأن تحصيل وجبات المحافظة العقارية التكميلية أو غير المؤداة.



مجلس القضاء العادي

Boite de Jurisprudence Code

صندوق البريد 111، الرباط الرئيسية

هاتف: 06 37 93 3241 فاكس: 06 37 93 3242

