سلسلة الدراسات القانونية المدنية والعقارية
10/09

المنازعات العقارية

بين قضاء محكمة النقض ومواقف محاكم الموضوع

دراسة تحليلية وتطبيقية في ضوء مستجدات القانون المغربي والاجتهاد القضائي

- مرجع علمي وعملي -

DAR AL AFAK

إشراف وتنسيق :

الدكتور عمر السكتاني
أستاذ باحث بجامعة الحسن الأول
ومدير المركز الوطني للمهن القانونية والقضائية

الدكتورة عائشة العاريف
إطار بالمديرية العامة للضرائب
مديرة تحرير مجلة المهن القانونية والقضائية

COPY

منشورات مجلة المهن القانونية والقضائية

الفهرس

- الكلمة الافتتاحية 5

المحور الأول : دراسات وأبحاث

- تدخل القضاء بخصوص قرارات المحافظ العقاري بشأن مطلب التحفيظ – دراسة في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي

الأستاذ معاد الشجعي 9

- وضعية المودع في إطار الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري في ضوء التوجهات القضائية الحديثة لمحكمة النقض

الأستاذ محمد الراقي 27

- مستجدات الفقرة الثالثة من المادة 3 من مدونة الحقوق العينية على ضوء الاجتهادات القضائية

الأستاذ الادريسي البوزيدي بدر 55

- المركز القانوني للورثة قبل التقييد بالرسم العقاري

الأستاذ طارق الزيتوني 81

- تغيير بيانات الشخص المقيد بالرسم العقاري بين الإطار القانوني والصعوبات العملية

الدكتور عبد الهادي نجار / الأستاذ منير المحريري 93

- المنازعة القضائية في هبة المريض مرض الموت لعقاره

الأستاذة سناء نجاح 115

DAR AL AFAK
COPY

- طرق إثبات الملك الوقفي في ضوء القانون المغربي: من التوسيع إلى التخصيص

الأستاذ عبد الواحد الركيلي 133

- بطلان الإنذار العقاري في ضوء العمل القضائي

الأستاذ سعيد الوردي 157

- قرارات المحافظ المحصنة من الطعن القضائي بين التشريع والفقه والقضاء

الأستاذة ابتسام النوري 175

- الأمن التوثيقي في عقود التبرع على ضوء التشريع والفقه والقضاء

الأستاذ محمد العيساوي 191

- الإتاوة عن الاحتلال المؤقت للملك العام للجماعات الترابية

الأستاذ عبد الهادي نجار 213

- مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية عن مطابقة النظير مع الرسم العقاري

الأستاذ سمير العزروضي 231

- القسمة القضائية للعقار: الإشكالات والضمانات القانونية

الأستاذ فؤاد مسرة / الأستاذة فوزي نعيمة 271

المحور الثاني : استشارة قانونية أو تعليق على قرار قضائي

- منهجية التعليق على المقررات القضائية

الدكتورة فاطمة الزهراء أباتراب 301

DAR AL AFAK
COPY

المحور الثالث : العمل القضائي

أولا : قرارات محكمة النقض

- قرار محكمة النقض عدد 1/660 الصادر بتاريخ : 01 يونيو 2023 في الملف الإداري رقم 2022/1/4/2630 بشأن أسس تحديد واجبات التحفيظ والعناصر التي يجب الاعتماد عليها في ذلك التحديد وأن دليل المحافظة العقارية لا يعتبر ملزما ، لأن واجبات المحافظة العقارية يتعين تحديدها على أساس القيمة التجارية للعقارات المعنية وقت استحقاق تلك الواجبات بناء على معدل الأثمنة المتداولة بالمنطقة الواقع بها العقار بالنسبة لعمليات التقسيم والتجزئة والملكية المشتركة ومطابقة التصميم العقاري للوضعية الراهنة. 323

قرار محكمة النقض عدد 1/1047 الصادر بتاريخ: 05 أكتوبر 2023 في الملف الإداري رقم 2023/1/4/3795 بشأن كون الجهة المختصة للبت في قرارات المحافظ على الأملاك العقارية المتعلقة برفض تسجيل عقد بيع بالرسم العقاري الذي يندرج ضمن مقتضيات الفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري هي المحكمة الابتدائية وليس المحكمة الإدارية. 328

- قرار محكمة النقض عدد 1/7 الصادر بتاريخ 2022/01/04 في الملف المدني عدد 5478/1/7/2016 بشأن مدى قابلية تنفيذ العقود المبرمة بالخارج أمام الضباط والموظفين العموميين المختصين بالمغرب بعد إعطائها الصيغة التنفيذية ضمن الشروط المقررة طبقا للفصل 432 من ق م م، ذلك أن العقود المنجزة خارج المغرب التي تذيل بالصيغة التنفيذية هي تلك التي يتلقاها الموظفون العموميون المختصون في تلك البلدان، في حين أن العقد موضوع الدعوى وإن كان مصحح الإمضاء من طرف المصالح الإدارية المختصة في بروكسيل، ومؤشر عليه من طرف المصالح القنصلية المغربية هناك، إلا أنه لم ينجز وفق الشروط التي يستوجبها الفصل 432 المذكور، والمحكمة مصدرة القرار لما قضت بتذييله بالصيغة التنفيذية بالرغم مما ذكر لم تركز قرارها على أساس قانوني، وخرقت المقتضى المشار إليه أعلاه، وعرضته للنقض 331

- قرار محكمة النقض عدد 852/1 الصادر بتاريخ 13 يوليوز 2023 في الملف الإداري رقم 4071/4/1/2022 بشأن مخالفة التعمير وتاريخ ارتكابها ووجوب إزالتها وأن اقتناء الطالب للعقار في وقت لاحق لا يعفيه من مسؤوليته كمالك في إنهاء مخالفة التعمير المرتكبة بعقاره

DAR AL AFAK
COPY

بصرف النظر عن تاريخ ارتكابها ولو تمت قبل شرائه للعقار، إذ العبرة بثبوت المخالفة ووجوب إزالتها والمحكمة لما انتهت إلى كون قرار الهدم الصادر عن القائد هو قرار مشروع وأيدت الحكم الابتدائي القاضي برفض الطلب فإنها تكون قد أقامت قضاءها على أساس من القانون وعللت قرارها المطعون فيه تعليلا سائغا، وما بالوسيلتين على غير أساس 334

- قرار محكمة النقض عدد 396/3 الصادر بتاريخ 13 يونيو 2023 في الملف العقاري رقم 1835/1/8/2021 بشأن كون إقرار بعض طلاب التحفيظ يلزمه في حدود نصيبه ويوجب البحث مع باقي طلاب التحفيظ لبيان موقفهم كما أنه وفقا لقواعد الإثبات الجاري بها العمل القضائي في دعاوى التحفيظ العقاري ثبوت الحيازة للمتعرض يقلب عبء الإثبات على طالب التحفيظ ويوجب مناقشة حججه عملا بقاعدة أنه لا ينتزع العقار من يد حائزه إلا بحجة مثبتة للملك بالشروط المتطلبة قانونا والقرار رجح ملكية طلاب التحفيظ بعلة أن حيازتهم أقدم من حيازة الطاعنين، في حين أن الحيازة اللاحقة قد تكون قاطعة للحيازة السابقة عنها ومسقطة لحجة القائم إذا استوفت الشروط المنصوص عليها في المادة 250 من مدونة الحقوق العينية، الأمر الذي كان يستوجب من المحكمة اتخاذ إجراءات التحقيق التكميلية المخولة لها بمقتضى الفصل 43 من قانون التحفيظ العقاري، للبحث في الإقرار الصادر عن أحد طلاب التحفيظ وموقف الباقين منه، وفي الحيازة ومظاهرها وأمدها وترتيب الآثار القانونية على ذلك بحسب الأحوال 337

- قرار محكمة النقض عدد 442/7 الصادر بتاريخ 18 يوليوز 2023 في الملف المدني رقم 4719/1/7/2017 بشأن القرار الاستئنافي المؤيد للحكم الابتدائي أساسا بقضائه بإبطال عقد البيع وأن عقد البيع لا يمكن أن يرتب أي أثر في التعاقد لأنه بني على وكالة مؤرخة في وقت توفي فيه الموكل حسب إرائته دون أن يتعرض لدفاع الطاعنة المقدم ويقول كلمته في دلالة المستندات المؤيدة له بثبوت إنشائها مركزا قانونيا على المدعى فيه طبقا لمقتضيات الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري وما توجبه مقتضيات المادة 2 من مدونة الحقوق العينية وهو ما كان يجب على المحكمة أن تفصل فيه بأسباب خاصة، ولما لم تفعل فإن قضاءها فيما يتعلق بهذا الوجه من دفاع الطاعنة يبقى مشوبا بسوء التعليل وهو بمثابة انعدامه، مما يتعين معه نقضه 342

DAR AL AFAK
COPY

ثانيا : قرارات محاكم الدرجة الثانية

- قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط عدد 843 الصادر بتاريخ 2024/2/21 في الملف عدد 2024/7206/21 بشأن مدى أحقية المكتب الوطني للكهرباء والماء الصالح للشرب في الحصول على حق الارتفاق لاحتلال أراضي الملك العمومي وأراضي الخواص لإقامة منشآت إنتاج الطاقة الكهربائية ونقلها وتوزيعها وأن ذلك لا يؤدي إلى تجريد المالك من ملكيته بأي وجه من الوجوه، ويبقى من حق المعتدى على ملكه في هذا الإطار المطالبة بالتعويض الجابر للضرر اللاحق به جراء تفعيل الامتياز المذكور، في إطار توزيع التكاليف العامة تحقيقا لمبدأ المساواة، مادام أن النفع العام الذي يعود على الجمهور لا يمكن أن يتحمله الطرف المستأنف عليه لوحده، الأمر الذي يبقى معه مبدأ التعويض قائما بتحقق الضرر الحال الواضح والناتج عن الامتياز المذكور..... 349

- قرار محكمة الاستئناف بمراكش عدد 14 الصادر بتاريخ 2025/01/06 في الملف رقم 2024/1221/1505 بشأن كون تملك المستأنف عليه للعقار موضوع النزاع يجعل تواجده به تواجدا قانونيا ولا يمكن طرده منه، لأن خلاف ذلك سيمس بحق الملكية الذي يعد من الحقوق المكفولة دستوريا، الشيء الذي يجعل كل ما ضمن في أسباب الاستئناف على غير أساس، ويبقى ما قضى به الأمر المستأنف مصادف للصواب ويتعين تأييده..... 355

- قرار محكمة الاستئناف بمراكش عدد 18 الصادر بتاريخ 2025/01/06 في الملف رقم 2024/1221/1646 بشأن ثبوت ملكية المستأنف عليه حسب وثائق الملف وخاصة الشهادة العقارية التي تؤكد أنه هو الشخص الوحيد الذي يملك العقار المدعى فيه وأنه غير مثقل بأي حق عيني لفائدة المستأنفة، الشيء الذي يبقى تواجد المستأنفة به وهو عقار محفظ من قبيل الاحتلال غير المشروع، هذا من جهة ومن جهة ثانية، فإن تمسك المستأنفة بأنها تتواجد بالمدعى فيه بصفة قانونية لكونها ممثلة قانونية لتعاونية يبقى غير مبني على أساس لأن المستأنفة لا تتوفر على الصفة للدفاع عن حقوق الغير، خاصة وأن ملف القضية خال مما يفيد توكيلها من قبل التعاونية المذكورة للقيام مقامها في الدفاع عن مصالحها، الشيء الذي يجعل كل ما ضمن في أسباب الاستئناف على غير أساس، ويبقى ما قضى به الأمر المستأنف مصادف للصواب ويتعين تأييده..... 358

DAR AL AFAK
COPY

ثالثا : أحكام محاكم الدرجة الأولى

- حكم المحكمة الابتدائية بالخميسات رقم 201 الصادر بتاريخ 2019/10/17 في الملف رقم 192/1401/2018 بشأن حق المدعين في طلب الحكم بفتح الطريق العمومية التي تم إغلاقها من طرف المدعى عليهما وفي نفس الوقت طلب تقرير حق الارتفاق عليها وذلك بتوسعتها طبقا للفصل 64 من مدونة الحقوق العينية ليتمكنوا من تمرير الآلات الفلاحية والسيارات إلى أرضهم، إذ من حق المدعين أن يتقدموا بالطلبين المذكورين ما دام أنهما - أي الطلبين - مرتبطين ببعضهما البعض على أساس أن المطالبة بفتح الطريق العمومية التي أغلقت لا يمنع من المطالبة في نفس الوقت من توسعتها في إطار حق الارتفاق وأن طلب تقرير حق الارتفاق على عقار المدعى عليهما يبقى مبررا طالما ثبت من خلال الخبرة المنجزة أن الممر غير كاف وأنه لكي يصبح ذي جدوى ويؤمن الحاجيات الضرورية لمستعمله لابد من توسعته عملا بمقتضيات المادة 64 من مدونة الحقوق العينية وأن المدعين يصبحون تبعا لذلك ملزمين بتعويض مالك العقار المرتفق به جبرا للضرر 365

- الأمر الاستعجالي الصادر عن المحكمة الابتدائية بالقنيطرة تحت عدد 1406 بتاريخ 2021/12/14 في الملف الاستعجالي رقم 1415/1101/2021 بشأن كون التبرير الذي أبداه السيد المحافظ على الأملاك العقارية يعوزه الأساس القانوني سيما وأن المادة 91 من ظهير 12 غشت 2013 المحتج بها من طرفه والتي تقتضي أن كل ما ضمن بالسجل العقاري من تسجيل أو تقييد احتياطي يمكن أن يشطب عليه بموجب كل عقد أو حكم اكتسب قوة الشيء المقضي به لا تسعفه في امتناعه عن تنفيذ القرار الاستئنافي على اعتبار أن مؤدى عبارة "حكم اكتسب قوة الشيء المقضي به" هو وصف يلحق بالحكم الذي لم يعد قابلا للطعن فيه بطرق الطعن العادية وهي التعرض والاستئناف ولو كان قابلا للطعن فيه بطرق الطعن غير العادية كإعادة النظر أو تعرض الغير الخارج عن الخصومة أو النقض بل حتى ولو طعن فيه بالفعل بأحد هذه الطرق، وامتناع المحافظ على الأملاك العقارية عن تنفيذ منطوق القرار الاستئنافي أعلاه يدخل في باب التعنت وتعطيل تنفيذ الأحكام القضائية التي تصدر باسم جلالة الملك، مما يجعل امتناعه ذو طابع شخصي لا علاقة له بتسيير المرفق العمومي الذي يرأسه وهو ما يبرر تقديم طلب تحديد الغرامة التهديدية في مواجهته شخصيا..... 374

- حكم المحكمة الابتدائية الإدارية بالرباط رقم 4022 الصادر بتاريخ 2023/10/30 في الملف رقم 2023/7112/151 بشأن كون التعويض في حالة الاعتداء المادي يكون بحسب القيمة التجارية الحقيقية للعقار، التي يتم تقديرها من طرف خبير مختص، وطالما أن الخبير بين بدقة وموضوعية جميع العناصر المعتمدة في تقدير التعويض أخذا بعين الاعتبار موقع العقار ومواصفاته، كما حدد المساحة المعتدى عليها، وأرفق تقريره بعناصر مقارنة تبقى في نظر المحكمة كافية لتنويرها ومساعدتها في تحديد التعويض وأن عنصر المنفعة العامة لا يؤخذ بعين الاعتبار إلا في الحالة التي تحتكم فيها الإدارة واضعة اليد على القانون قبل وضع يدها على العقار، لأن الاعتداء المادي يشكل خطأ مرفقيا تسبب بصفة مباشرة في حدوث ضرر للمدعيين تمثل في فقد رقبة جزء من ملكهما مما يستوجب تعويضهما عن الضرر الذي لحقهما جراء ذلك، وتحديد التعويض المستحق عن فقد الرقبة يبقى من اختصاص المحكمة في إطار السلطة التقديرية المخولة لها في هذا الشأن..... 378

- حكم المحكمة الابتدائية الإدارية بالرباط عدد 3781 الصادر بتاريخ 20 أكتوبر 2023 في الملف رقم 2022/7112/1387 بشأن كون مفهوم الاعتداء المادي يحيل إلى كل عمل يستعصى إدخاله ضمن ممارسات السلطة العامة، يتمثل في نشاط مادي تنفيذي عديم الصلة بأي نص قانوني تشريعي أو تنظيمي يطال الملكية العقارية أو الحريات الفردية للأفراد والجماعات، علما أن نص الدستور أكد على ضمان حق الملكية، بما فيها الملكية العقارية، وعدم نزعها إلا في الحالات ووفق الإجراءات التي ينص عليها القانون، متى اقتضت ذلك متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، وأن اندراج صيانة الطرق والمسالك الجماعية ضمن الاختصاصات المشتركة بين الدولة والجماعات لا ينفي بشكل مطلق المسؤولية عن وضع اليد الذي يطال العقارات التي توجد ضمن نفوذها سيما في ظل عدم إثبات نسبة المساهمة في إنجاز هذه الطريق، أو إثبات قيام جهة إدارية محددة بواقعة الاعتداء المادي، وبالتالي تكون الجماعتين معا مسؤولتين عن بذل التعويض عن كل ضرر ناتج عن واقعة الاعتداء المادي..... 385



مطبعة الأمنية – الرباط – 2025

9 789920 897914

170 درهما