المملكة المغربية

محكمة النقض

النشرة المتخصصة بمحكمة النقض

DAR AL AFAK

COPY

قرارات الغرفة العقارية

الجزء الأول

العدد 26

فهرس

تقديم 5

العناصر	رقم القرار	تاريخ القرار	مراجع الملف	الصفحة
الطعن بالنقض – مفهومه – قيوده. مستندات لم يسبق عرضها أمام محكمة الموضوع لتقويمها – الإستدلال بها لأول مرة أمام محكمة النقض – لا.	2/734	2024/10/29	2023/2/7/1849	9
لا يجوز بعد رفع طلب النقض تقديم أي مذكرة إلا "مذكرة تفصيلية" شروطها – أجلها. الإخلال بالقواعد الشكلية والمسطرية الغير الجامدة – شرط إثارته – شروط التمسك به. عقد – ادعاء الطاعن بأن العقد تسوية أو تخليا – مفهومه. شفعة – تعجيل الثمن – شرط عيوبه.	2/735	2024/10/29	2023/2/7/2232	34
حقوق الدفاع – اتفاقية التعاون القضائي بين المغرب وفرنسا – المؤازرة والتمثيل أمام محاكم المغرب من طرف محامين فرنسيين	2/736	2024/10/29	2023/2/7/2233	63

DAR AL AFAK

– وجوب الحصول على إذن من السلطات المغربية المختصة. دعوى النقض – وجوب رفع الطلب بواسطة مقال وفقا لأحكام الفصل 354 من ق.م.م – تعدد الوكلاء – الواحد من الوكلاء يجزئ ولا مفهومن لتعدد الوكلاء على حق الدفاع. قاعدة تتعلق بالتحلية: إن الاسم ما دل على أم أو أب كمحمد بن عبد الله وابن أم مكتوم، وأن تلفيفات الموثقين في تحلية الأشخاص للتعريف بهم لا عمل عليها، ولو صحت قدمت أو أخرت أو اضطربت. قاعدة تتعلق بالشياع: ادعاء الخصم ما يناقض سنده مهدور. متى ثبت الشياع استصحب على عين الشيء ولو ألغى رقم مطلب مسطرة تحفيظه ما لم تثبت قسمة البتات رضاء أو قضاء، وأن الشريك على الشياع يعتبر حائزا لنفسه ولشركائه وادعاء الخصم ما يناقض سنده مهدور. والشريك حائز لنفسه ولشريكه.				

DAR AL AFAK
COPY

يتعين على طالب النقص أن يؤدي الوجيبة القضائية في نفس الوقت الذي يقدم فيه مقاله وذلك طبقا لمقتضيات الفصل 375 من قانون المسطرة المدنية ما لم يعف من أداءها بمقرر المساعدة القضائية الصادر عن مكتبها بمحكمة النقض ولا يجزى سواه وفقا للفصل 358 من ذات القانون.	1/320	2023/07/11	2022/1/1/2632	86
طعن – شروط. إن الطعن لا يمارس مرتين من نفس الشخص ضد نفس الخصم وبذات الصفة وعلى عين القرار	1/7	2024/01/02	2023/1/7/3157	87
تحفيظ – تعرض على مطلب – عدم آداء صائر الخبرة – النظر في موضوع الدعوى. إن عدم آداء الطاعن لصائر الخبرة المأمور بها رغم إدلائه بمذكرة أوضح من خلالها بأنه عاجز عن إيداع أتعاب الخبير لعوزه، دون أن تنظر المحكمة في موضوع الدعوى على ضوء ما استدل به من رسم استمرار ومدى حجيته في القضية تكون قد عرضت قرارها للنقض.	1/17	2024/01/02	2021/1/1/1884	88

DAR AL AFAK
COPY

مقال النقض – شروط – عدم القبول. يجب أن تتوفر في مقالات النقض تحت طائلة عدم القبول ملخص الوقائع والوسائل والمستنتجات وأن تبنى الوسائل على أحد أسباب الطعن استنادا لمقتضيات الفصلين 355 و359 من قانون المسطرة المدنية.	1/19	2024/01/02	2021/1/1/2069	92
مقال النقض – شروط – بيان أسماء الأطراف. إن شرط مقال النقض بيان أسماء الأطراف العائلية والشخصية وفقا لأحكام الفصل 355 من قانون المسطرة المدنية.	1/34	2024/01/09	2022/1/1/8237	95
لا ينسخ قضاء بقضاء إلا بسلوك طرق الطعن المحددة قانونا وفق مسطرته.	1/39	2024/01/09	2022/1/1/8586	96
التقاضي – شرط المصلحة في الطعن. إن شرط المصلحة في التقاضي يتحقق لمن حكم ضده، أو رفضت طلباته، وهو من النظام العام يثار في جميع المراحل متى تحقق.	1/59	2024/01/16	2022/1/1/8052	99

DAR AL AFAK
COPY

101	2023/1/7/3891	2024/01/16	1/68	حكم – مرور 30 سنة على صدوره – زوال قابليته للتنفيذ الجبري – سقوط صفته كمسمى حكم – نعم. بقاؤه حجة رسمية – نعم.
102	2022/1/1/8356	2024/03/05	1/248	رسم عقاري – تصحيح الأخطاء والإغفالات – وجوب تقديم الطلب ابتداء أمام المحافظ على الأملاك العقارية.
105	2023/1/7/3159	2024/03/05	1/253	الصفة لتقديم طعن من جماعة سلالية –إذن من سلطة الوصاية – من النظام العام – نعم.
107	2022/8/1/1836	2024/03/26	1/318	التعرض على حقوق جماعة سلالية –إثبات صفة المتعرض كممثل للجماعة– نعم.
111	2021/1/1/5814	2024/04/02	1/354	عقار في طور التحفيظ – ادعاء حق – دعوى التشطيب – مسطرة التعرض. وفقا لأحكام الفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري يمكن لكل من يدعي حقا على عقار في طور التحفيظ

DAR AL AFAK

أن يتدخل في حالة المنازعة في حق وقع الإعلان عنه عن طريق التعرض. وفقا لأحكام الفصل 84 من ذات القانون.				
إعلان حالة الطوارئ – مرض كوفيد– قرار السيد الرئيس المنتدب بالمجلس الأعلى للسلطة القضائية في كتابه عدد 151/1 بتاريخ 2020/03/16 تعليق انعقاد جميع الجلسات بمختلف محاكم المملكة – البت في القضايا العقارية قبل استئناف الجلسات – خرق القانون – نعم – نقض	1/419	2024/04/23	2021/1/1/6778	117
لا موجب لإدخال المودع في دعوى الطعن ضد قرار المحافظ على الأملاك العقارية برفض مواصلة إجراءات التحفيظ.	1/462	2024/05/07	2022/8/1/8619	122
حكم – مرور أجل 30 سنة على صدوره – سقوط صفاته كمسمى حكم – نعم – عدم قابليته للطعن نعم.	1/471	2024/05/07	2021/1/1/6114	128

DAR AL AFAK
COPY

تقييد حق عيني بالخيار – المحافظ – اللجوء إلى القضاء. إن طالب تقييد حق عيني بالخيار بأن يقدم طلبه مباشرة إلى المحافظ على الأملاك العقارية أو أن يلجأ إلى القضاء.	1/517	2024/05/21	2024/1/7/156	132
مقال النقض – أسباب – مذكرة تفصيلية. مقال الطعن بالنقض الخالي من أسباب الطعن لا تجبره المذكرة التفصيلية.	1/751	2024/09/10	2022/1/1/8615	135
تبليغ الأحكام لآجال الطعن. تبليغ الأحكام لمن كان طرفا فيها حتى تسري آجال الطعون في مواجهتهم وعلى المحكمة أن تراقب مدى صحة التبليغ بالنظر إلى بياناته وأطرافه.	1/899	2024/10/22	2023/1/7/870	136
دعوة القسمة – قبولها. يشترط لقبول دعوى القسمة توجيهها ابتداء ضد جميع الشركاء.	2/167	2024/02/27	2023/2/7/2286	139

DAR AL AFAK
COPY

تقرير الخبرة – توقيع الخبير. توقيع الخبير على تقريره المنجز وفق مسطرته بمثابة توقيع على محضر حضور الأطراف المذيل بتوقيعهم المرفق به.	2/195	2024/03/12	2023/2/7/1996	142
تقيد محكمة الإحالة بنقطة محكمة النقض –البت في باقي جوانب القضية – نعم. تقيد محكمة الإحالة بالنقطة القانونية الواردة في قرار محكمة النقض لا يمنعها من البت في باقي جوانب القضية على ضوء ما قد يدلي به الأطراف من حجج أو دفوع مؤثرة لم يناقشها قرار محكمة النقض ولا تندرج ضمن النقطة القانونية الملزمة لمحكمة الإحالة.	3/03	2024/01/02	2021/8/1/8800	145
المحكمة ملزمة بمقتضى قواعد النظام العام بالبت بين أطراف الخصومة – نعم. المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه وعوض أن	3/565	2023/09/12	2021/8/1/2316	151

DAR AL AFAK
COPY

ترتب الأثر القانوني الناتج عن استئناف المتعرضين للحكم الابتدائي ضد أشخاص ليسوا طالبي التحفيظ وقضت بقبول الاستئناف وبتأييد الحكم الابتدائي بين غير أطراف الدعوى الحقيقيين يكون قرارها غير مرتكز على أساس وخارقا لقواعد النظام العام مما عرضه للنقض.				
محكمة التحفيظ تبت في النزاع بين طالب التحفيظ والمتعرض ولا تبت في النزاع بين المتعرضين.	3/845	2023/11/28	2021/8/1/4422	154
بمقتضى الفصل 37 من قانون التحفيظ العقاري تبت المحكمة في الحق المدعى به من قبل المتعرض تجاه طالب التحفيظ ولا تبت في النزاع بين المتعرضين.	3/848	2023/11/28	2021/8/1/6322	158
"إن شرط صحة سبب النعي أن ينصب على القرار المطعون فيه، وأن يبين الطاعن وجه نعيه بيانا كافيا وكاشفا للخرق القانوني المعيب به محمولا على مكمنه ومورده في القرار، وإلا كان غامضا ومبهما وغير مقبول".	4/24	2024/01/09	2021/4/7/4020	162

DAR AL AFAK
COPY

ورود النعي على غير الوجه المتمسك به أمام المحكمة المطعون في قرارها موجب لعدم قبوله.	4/377	2023/09/19	2021/4/7/6458	167
ثبوت إسناد السكن لمورث الطالبين من طرف المطلوبة في النقض تتحقق به الصفة في الادعاء بغض النظر عن طبيعة حقها على المدعى فيه.	4/378	2023/09/19	2021/4/7/8704	170
تقرير حق الارتفاق لعقار محفظ على مثله يقتضي الاستعانة بمهندس طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين الطبوغرافيين طبقا للشروط المحددة في الفصل 34 لتطبيق الرسوم والاستماع إلى الشهود...	1/287	2023/07/04	2021/1/1/4217	173
للمحكمة التي أحيل عليها مطلب التحفيظ صلاحية الحكم في طلبات التعويض المبنية على تعرض صدر عن تعسف أو كيد أو سوء نية وذلك طبقا لمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 48 من قانون التحفيظ العقاري.	1/294	2023/07/04	2021/1/1/7402	176

DAR AL AFAK
COPY

من فوت عقارا وسعى إلى تحفيظه في اسمه يشكل تدليسا يوجب التعويض لمشتريه منه حتى أضحى رسما عقاريا في اسم بائعه لان العقود ملزمة لعاقديها وخلفاءهم.	1/317	2023/07/11	2021/1/1/7088	180
الشهادة المثبتة للتنزيل أولى بالإعمال من تلك التي تنفيه.	1/318	2023/07/11	2021/1/1/7254	184
حق المرور – لكل مالك عقار ليس له منفذ إلى الطريق العمومي أو له منفذ غير كاف لاستغلال عقاره أن يحصل على ممر بأرض جاره نظير تعويض مناسب مطلوب.	1/321	2023/07/11	2022/1/1/2926	188
لا اثر لاستعمال أو استغلال أو تصرف المشتري في ملكه أو عدمه متى قيد عقده بالرسم العقاري في احتساب أجل الشفعة محله.	2/373	2023/07/18	2021/1/4/51	191
أجل الطعن بالنقض هو أجل سقوط تتحقق منه المحكمة وترتب آثاره.	2/374	2023/07/18	2021/1/4/53	193

DAR AL AFAK COPY

اعتبار وثيقة حاسمة في النزاع كسبب لإعادة النظر في الحكم هي التي يترتب عليها الفصل فيه على غير النحو الذي جاء عليه. المقرر في قضاء النقض أن القسمة الرضائية منتجة لأثرها بين أطرافها وخلفائهم في إنهاء حالة الشياع ولو لم تقيد بالرسم العقاري محلها.	2/377	2023/07/18	2021/1/4/893	194
اليمين تقوم مقام البينة وبها يقضي في الحقوق.	2/415	2023/07/25	2021/1/4/6913	199
الوعد المجرد بالبيع لا يرتب إلا حقا شخصيا وهو غير عامل في إثبات الحق العيني.	1/370	2023/09/05	2022/1/1/4870	204
عدم تساوي الحصص في المطلوب قسمته إن أمكنت فيه العينية بشروطها لا يحول دون إجراء القرعة حال تماثل المقسوم وهي مناط القسمة العادلة.	2/425	2023/09/05	2023/7/2/328	207
الجهل بطارئ وفاة الموكل متى صحت النيابة عنه قبله يجعل نيابة الوكيل بعده صحيحة.	2/435	2023/09/05	2023/7/2/330	211

DAR AL AFAK
COPY

قبول التعرضات أو عدم قبولها حسب تقديمها داخل الأجل القانوني أو خارجه يدخل ضمن اختصاص المحافظ على الأملاك العقارية.	1/378	2023/09/12	2020/1/1/4646	215
عقد البيع التام المستوفي لأركانه وشروطه يرتب أثاره ويلزم البائع من رفع جميع التصرفات اللاحقة للبيع التي تحول دون تقييده بالرسم العقاري محله ويغني المحكمة عن أي إجراء من إجراءات التحقيق ما دام ادعاء البائع مجردا من أي إثبات.	1/379	2023/09/12	2021/1/1/1117	220
النوبة المائية من الحقوق العينية التي تجوز الشفعة فيها متى انتفع بها مالك الأرض وأثبتها بموجبه.	2/446	2023/09/12	2022/1/4/3869	223
المقرر نصا انه لا يجبر أحد على البقاء في الشياع وإن اتفق الشركاء على خلافه التزموا بمدته ما لم تقض المحكمة بفسخه متى كان له ما يبرره.	2/460	2023/09/12	2022/1/9/7163	227

DAR AL AFAK
COPY

لإعمال النظر ترجيحا بين عقدي الصدقة والشراء يستوجب على المحكمة البحث في ماهية الحجتين من حيث صحتهما وأسبقية أحدهما على الأخرى.	1/407	2023/09/19	2020/1/1/1776	231
قضايا التحفيظ العقاري – تحقيق – وجوب الاستعانة بمهندس مساح طبوغرافي محلف. التحقيق في قضايا التحفيظ العقاري يستلزم الاستعانة بمهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين وذلك طبقا لمقتضيات الفصل 43 من ظهير التحفيظ العقاري.	1/409	2023/09/19	2020/1/1/5153	234
الطعن بالزور الفرعي في مستند يصار إليه متى اعتمد وعلى المحكمة سلوك مسطرته وفق ما توجب قانونا وترجى البت إلى حين استيفاء مساطره بحكم بات.	1/411	2023/09/19	2022/1/1/8584	237
الأصل في العقود الصحة وعلى من يدعي خلاف ذلك إثباته وإشهاد المحكمة على تنازل المتعرضين يغنيها عن الجواب عن الدفوع المثارة...	1/415	2023/09/25	2020/1/1/2355	240

DAR AL AFAK
COPY

إتلاف عقد لثبوت زوريته بقرار صادر في المادة الجنائية يندرج ضمن مقتضيات الدعوى العمومية ولا ينتج أثره بإتلافه الا إذا أصبح القرار الجنائي باتا.	1/424	2023/09/25	2020/1/1/1091	243
صدور حكم بالشفعة غير مانع لمزاحم الشفيع من رفع دعوى مبتداة بها متى تمت منه داخل اجلها ووفق ضوابطها.	2/476	2023/09/25	2020/1/4/2490	247
للمحكمة أن تقضي بالتقسيم الأفقي لملكية شائعة المعدة للاستعمال المشترك متى كان لها محل حال إمكانية القسمة العينية بشروطها طبقا لمقتضيات المادة 317 من مدونة الحقوق العينية وبالاستعانة بخبرة فنية وفق القوانين والضوابط الجاري بها العمل.	2/494	2023/09/25	2022/1/4/6221	253

DAR AL AFAK
COPY

DAR AL AFAK
DAR AL AFAK
DAR AL AFAK
COPY
DAR AL AFAK
DAR AL AFAK

مطبعة الأمنية الرباط – 2025

50 درهما