سلسلة الدراسات القانونية المدنية والعقارية 12/11

المنازعات العقارية

بين القانون والعمل القضائي

دراسة تحليلية وتطبيقية في ضوء مستجدات القانون المغربي والاجتهاد القضائي

- مرجع علمي وعملي -

إشراف وتنسيق :

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

الدكتورة غزلان بوعبدلي
دكتورة في الحقوق
أستاذة زائرة
بجامعة محمد الخامس بالرباط

منشورات مجلة المهن القانونية والقضائية

الفهرس

- الكلمة الافتتاحية 5

المحور الأول : دراسات وأبحاث

- مكافحة ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير بين الواقع والمأمول

الأستاذة حنان مغيزو 9

- مبدأ إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وعوارضه في المادة العقارية

الأستاذ رشيد زيان 29

- دور النيابة العامة وقضاء التحقيق في حماية الحيازة العقارية

الأستاذة فاطمة احساين 49

- أثر الخبرة على السلطة التقديرية للقاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

الأستاذة غزلان بوعبدلي 71

- الحماية الجنائية لمستهلك العقار في طور الإنجاز

الأستاذة زينب أمزيل 91

- دور صياغة العقود التوثيقية للبيع العقاري في حماية المستهلك

الأستاذ محمد أبو الحسن 117

- رقابة القاضي الإداري على قرارات المحافظ العقاري في ظل إشكالية تنازع الاختصاص القضائي

الأستاذة اقريعة حسناء 149

DAR AL AFAK
COPY

- الطعن ضد قرارات المحافظ أمام القضاء العادي والقضاء الإداري وإجراءاته

الأستاذة جهان زروالي / الأستاذ عباس طوارب 167

- إشكالية الاختصاص في صعوبات تنفيذ الأحكام العقارية - دراسة في ضوء قانون المسطرة المدنية وظهير التحفيظ العقاري

الأستاذ أشرف ركراكي 185

- مسطرة التحديد الإداري للأملاك العقارية العامة للجماعات الترابية وتحفيظها - الخصوصيات الإجرائية وآليات المنازعة

الأستاذ أحمد لمقدح 207

- ضمانات الغير في مسطرة التحديد الإداري للملك العام للجماعات الترابية على ضوء مستجدات القانون رقم 57.19

الأستاذ عبد السلام العزوزي 257

المحور الثاني : العمل القضائي

أولا : قرارات محكمة النقض

- **القرار رقم 2/04 الصادر بتاريخ 17 يناير 2023 في الملف العقاري رقم 2019/4/1/4370** بشأن دعوى قسمة المتروك بين الورثة وشروطها وأن دعوى قسمة المتروك بين الورثة لا ينظر فيها إلى أصل التملك ومن ادعى الاختصاص به أو ببعضه عليه عبء الإثبات على قاعدة الاستحقاق، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ردت دعوى القسمة بما جرى به منطوق قرارها بعلة " أنه من المقرر فقها أن من شروط قبول دعوى القسمة إثبات ملكية الموروث للأموال موضوع طلب القسمة وأنه لا يؤمر بها إلا بعد إثبات موجباتها وأن ما أدلى به المستأنف عليه من وثائق لا تتضمن شروط الملك"، تكون قد خالفت القاعدة أعلاه وعرضت قرارها للنقض 285

- **القرار رقم 3/288 الصادر بتاريخ 02 ماي 2023 في الملف العقاري رقم 2022/8/1/7401** بشأن إمكانية إثبات وقوع القسمة بين الشركاء في العقار بجميع الوسائل القوية الدالة على ذلك، بما فيها الحيازة لجزء من العقار وتصرفه فيه بالتصرفات الدالة على الاختصاص من تأسيس رسم عقاري أو إنجاز رسم ملكية له وتقديم مطلب تحفيظه باسمه والمحكمة ملزمة باتخاذ التدابير التكميلية للتحقيق التي يخولها لها الفصل 43 من قانون التحفيظ العقاري ، وذلك للبحث في وقوع القسمة بين الطرفين في المتخلف من موروثهم أو بعضهم من عدمه وترتيب الآثار القانونية على ذلك بحسب الأحوال 288

- **القرار عدد 4/533 الصادر بتاريخ 2021/10/05 في الملف المدني عدد 2021/4/1/4836** بشأن مدى إمكانية مباشرة التقييد الاحتياطي عملا بمقتضيات الفصل 85 من ظهير التحفيظ العقاري حيث يمكن لكل من يدعي حقا على عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا للاحتفاظ به مؤقتا والعبرة في التملك بتاريخ التقييد الاحتياطي لا بتاريخ تقييد الحقوق لأن التقييد الاحتياطي لحق مدعى به على عقار محفظ ينتج أثره في حفظ رتبة صاحبه ابتداء من تاريخ التقييد وبذلك يكون تملك الطاعنين للجزء المشاع بالرسم العقاري سابقا على تاريخ تملك المشفوع منه للحق محل الشفعة لأن تاريخ تقييده الاحتياطي لمشتراه جاء لاحقا لتقييدهم وإن قيد شراءه قبل شرائهم والذي تم مع علمه بالتقييد السابق وقبول مجمل ما يرتبه 292

- **القرار عدد 3820 الصادر بتاريخ 2010/09/21 في الملف المدني عدد 2009/7/1/2880** بشأن وعد ببيع عقار وإتمام البيع حيث إنه لئن نص في العقد على أداء باقي الثمن في أجل محدد فإن كيفية الأداء التي تمت عن طريق إصدار الكمبيالات برضاهما ليس فيها أي مخالفة للعقد ، وأن التمسك بأن سبب هذه الكمبيالات يتعلق بدين تجاري لم يسبق إثارته أمام محكمة الاستئناف ويبقى غير مقبول والمدين لا يكون في حالة مطل إلا بحلول الأجل عملا بمقتضيات الفصل 256 من القانون المذكور وأن المحكمة لما اعتبرت أن المطلوب ضدها لا يمكن أن تكون في حالة مطل في تنفيذ التزاماتها بأداء باقي الثمن لعدم حلول هذا الأجل وأن إقامتها دعوى الفسخ قبل ذلك والحال أن التماطل غير ثابت تكون قد بنت قرارها على أساس وعللت قرارها تعليلا كافيا وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار 296

ثانيا : قرارات محاكم الاستئناف

- **القرار عدد 2639 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بمراكش بتاريخ 20/12/2023 في الملف رقم 2482/8201/2023** بشأن أداء المشترية لثمن بيع العقار للموثق محرر العقد وإشهاده بذلك يؤدي إلى إبراء ذمتها من الثمن وإدانة الموثق من أجل جنحة خيانة الأمانة بمقتضى حكم جنحي نهائي بسبب تصرفه في الثمن الذي تسلمه ومطالبته من قبل البائعة بأداء الثمن في إطار الدعوى المدنية التابعة يبرر رفض طلب فسخ عقد البيع حيث إن الحكم الجنحي المنوه عنه أعلاه قد اكتسب صيغته النهائية بخصوص ما قضى به في الدعوى المدنية التابعة، فإنه تبقى له حجيته في النزاع الحالي استنادا لمقتضيات الفصل 418 من ق ل ع وهو بذلك يعتبر حجة على كون المستأنف عليها قد نفذت التزاماتها كمشترية بأدائها ثمن البيع المتعلق بالعقار موضوع النازلة، وعلى أن الموثق محرر عقد البيع بين الطرفين هو من تصرف بسوء نية في ثمن البيع والذي كان قد تسلمه من هذه الأخير على سبيل الوديعة لفائدة المستأنفة 303

- **القرار رقم 152 الصادر عن محكمة الاستئناف بتازة بتاريخ 09 نونبر 2020 في الملف رقم 157/1402/2020** بشأن مدى تقادم دعوى التشطيب والتسجيل في الرسم العقاري ومدى حجية تقييد شراء في الرسم العقاري من طرف المشتري سيء النية حيث القاعدة أن تقادم دعوى ضمان الاستحقاق لا يسري إلى أن يحصل الاستحقاق أو يتحقق الفعل الموجب للضمان عملا بمقتضيات الفصل 380 من ظهير الالتزامات والعقود، ولا حق للمشتري سيئ النية بالتمسك بحجية التقييد في الرسم العقاري لأن الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري والمادة 2 من مدونة الحقوق العينية يشترطان حسن نية المقيد بالرسم العقاري لترتيب آثار هذه الحجية في مواجهة الغير 310

- **القرار رقم 126 الصادر عن محكمة الاستئناف بتازة بتاريخ 07 أكتوبر 2019 في الملف رقم 93/1403/2019** بشأن طرق الطعن المقبولة في قضايا التحفيظ العقاري حيث إن المشرع نص على الاستئناف والنقض فقط وحصرت المادة 109 من القانون 07.14 طرق الطعن في مادة التحفيظ العقاري في الاستئناف والنقض دون غيره من باقي طرق الطعن الأخرى، وعليه فهي لا تقبل تعرض الغير الخارج عن الخصومة، مما يستدعي عدم قبول الطعن شكلا 315

- القرار رقم 146 الصادر عن محكمة الاستئناف بتازة بتاريخ 28 أكتوبر 2019 في الملف رقم 85/1402/2019 بشأن بيع ملك الغير وحق طلب الفسخ واسترجاع الثمن حيث إن الالتزام بضمان الاستحقاق الملقى على عاتق البائع لا يسقط بمرور مدة معينة، ومادام أن البائع قبل وفاته وبعده ورثته لم ينفذوا الالتزام المذكور فإنه لا يمكن نسبة أي خطأ للمشتري، وتبعا لذلك لا مجال لإعمال مقتضيات الفصل 547 من ظهير الالتزامات والعقود في مواجهته، ويحق له في المقابل المطالبة بفسخ العقد وإرجاع الثمن لاستحالة تنفيذ العقد نتيجة انتقال ملكيتها للغير وتقييدها باسمه في رسم عقاري خاص بها 318

- القرار عدد 2025/2432 الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 2025/01/06 في الملف رقم 2024/1221/548 بشأن تمسك المستأنفين بإفراغ وطرد المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من الشقة التي سبق منحها له على سبيل الخير والإحسان يبقى لا أساس له طالما أن وثائق الملف وخاصة شهادة الملكية الخاصة بالرسم العقاري يتبين منها أن المستأنف عليه يملك رفقة المستأنفين العقار المدعى فيه وأن تملكه 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 وتحميل المستأنفين الصائر 322

ثالثا : أحكام المحاكم الابتدائية

- الحكم رقم 165 الصادر عن المحكمة الابتدائية بأزيلال بتاريخ 2024/12/17 في الملف العقاري رقم 2024/1401/133 بشأن كون الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئيها عملا بالفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود ولا يمكن لأي من أطرافه أن يستقل بفسخها بإرادته المنفردة وأن مدلول الفسخ ينصرف لانحلال الرابطة التعاقدية بطلب من أحد طرفيها نتيجة عدم تنفيذ المتعاقد الآخر لالتزامه الذي تكبده بمقتضى هذه العلاقة، أو في الحالات التي يحددها القانون ، ويترتب عن ذلك زوال العقد بأثر رجعي من تاريخ إبرامه وطالما أن العقد المراد فسخه أنجز صحيحا وتم تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتق طرفيه من أداء الثمن وتسليم المبيع

DAR AL AFAK
COPY

ناهيك عن كون العقد لا يتضمن أي جزاء يمكن الركون إليه، إضافة أنه لا يوجد أيا من أطرافه في حالة مطل ، فضلا عن أنه لا يمكن لعاقديه المطالبة بفسخه مادام أن تنفيذه ممكنا وذلك تطبيقا لمقتضيات الفصل 259 من ق ل ع وبالتالي فإن الإنذار الموجه من المدعي للمدعى عليه ليس له أي اثر قانوني في جعل هذا الأخير في حالة مطل أما بخصوص تسليم الوثائق المتعلقة بالعقار ولئن كانت من الالتزامات الواجب على البائع القيام بها فإن طلب المدعي لها لم يكن محددا تحديدا نافيا للجهالة مما يكون طلب فسخ عقد البيع غير مؤسس ويتعين رفضه 327

- **الحكم رقم 648 الصادر عن المحكمة الابتدائية بتجارة بتاريخ 2016/12/14 في الملف رقم 2016/1402/179** بشأن إلغاء قرار المحافظ على الأملاك العقاري القاضي بإلغاء مطلبي التحفيظ وشروطه ودفع المحافظ بأن قراره بإلغاء مطلبي التحفيظ جاء بسبب تعذر عمليتي التحديد لمرتين متتاليتين نتيجة عرقلتها من طرف جمع غفير من الناس للمهندس الطبوغرافي الذي يبقى محضره وثيقة رسمية لا يطعن فيها إلا بالزور، تطبيقا مقتضيات الفصل 23 من قانون التحفيظ العقاري يبقى مردودا طالما أنه لم يدل للمحكمة بالمحضر المنجز من طرف المهندس الطبوغرافي، والذي على أساسه اعتمد إلغاء مطلبي التحفيظ حتى تتأكد المحكمة من صحة ادعائه ولئن كانت مقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 23 من قانون التحفيظ العقاري نصت على أنه يعتبر مطلب التحفيظ كذلك لاغيا وكأن لم يكن إذا تعذر على المحافظ على الأملاك العقارية أو نائبه إنجاز عملية التحديد لمرتين متتاليتين بسبب نزاع حول الملك ، فإن المشرع قيد المحافظ بإجراء مسبق قبل إصدار قرار الإلغاء يتمثل في توجيه إنذار لطالبي التحفيظ للقيام بإجراءات التحفيظ داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ التبليغ وعدم قيام المحافظ بتوجيه إنذار لطالبي التحفيظ، يبقى معه قراره بإلغاء مطلبي التحفيظ غير مبني على أساس ويتعين معه التصريح بإلغائه 331

- **الحكم رقم 245 الصادر عن المحكمة الابتدائية بمكناس بتاريخ 2011/10/27 في الملف العقاري رقم 10/4/455** بشأن أنه لما كان المدعى عليهما يستمدان حقوقهما من مورثهن المذكور، ولم يقدما أي مطعن في رسم الاراثة فإن المدعيات يستحقن بذلك نصيبهن إرثا في الملك موضوع النزاع وأنه طالما تبث للمحكمة أن المدعيات تملكن إرثا من والدهن في

العقار موضوع رسم الشراء المنجز من طرف شقيقهن لفائدة المدعى عليها والمضمن بسجل الأملاك وبالتالي فان البائع يكون قد باع أكثر مما يملك وتطبيقا لمقتضيات الفصل 485 من ق ل ع فإن بيع ملك الغير لا يكون صحيحا إلا إذا اقره المالك أو إذا اكتسب البائع فيما بعد ملكية الشيء المبيع ، وطالما أن البائع يملك حقوقا مشاعة على العقار المبيع فإن عقد البيع المنجز من طرفه يكون صحيحا في حدود نصيبه و يكون باطلا جزئيا في حدود أنصبة باقي المالكين على الشياع أخواته المدعيات 337

- **الحكم عدد 176 الصادر عن المحكمة الابتدائية بأزيلال بتاريخ 2024/12/24 في الملف رقم 2024/1401/88** بشأن كون دعوى طرد محتل تستلزم توفر شرطين أساسين الأول الاحتلال للعقار المتنازع في والثاني انعدام سند التواجد وهذا ما نهجته محكمة النقض في قرارها رقم 6/6 في الملف 2019/6/1/8792 الصادر بتاريخ 2023/01/03 و الذي جاء فيه أن دعوى الطرد للاحتلال تتطلب شرطين تملك الطاعن لمحل النزاع وإثبات تواجد المستأنف عليها بدون سند وطالما أن المدعي أثبت ملكيته للعقار المتنازع فيه وتواجد المدعيى عليها فيه بإقرارها ومحضر المعاينة المنجز والملفى به فضلا عن أن المدعى عليها لا سند لها في تواجدها في المنزل المتنازع عليه وهو ما أثبته شهودها ناهيك عن كون ادعاء الزوجة تواجدها ببيت الزوجية ينفيه المدعي بالحكم القاضي برجوع المدعية لبيت الزوجية مما يستوجب الحكم للمدعي وفقا لطلبه 342

DAR AL AFAK
COPY



مطبعة الأمنية - الرباط - 2025

160 درهما

DAR AL AFAK
COPY