المجلة المغربية للبحث القانوني

مجلة علمية محكمة تعنى بالدراسات القانونية والقضائية تصدر مرتين في السنة

العدد 3

عدد خاص بالعقار والأعمال

مدير المجلة
د. هشام المراكشي

رئيس تحرير المجلة
ذة. سعاد رايب

تقرؤون ضمن هذا العدد :

المحور الأول : دراسات وأبحاث

- جدوى المستجدات التشريعية المتعلقة بمنازعات مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع على ضوء قانون 17.63
- مبدأ تسلسل التقييدات
- تزاحم التقييدات، قراءة في الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري
- إبطال عقد القسمة البتية للغبن دراسة نقدية للمادة 315 من مدونة الحقوق العينية
- موانع الاعتصار في الهبة وفق مدونة الحقوق العينية
- حماية المستهلك من خلال التزامات الموثق القبلية لتحرير العقد
- شهادة عدم الصبغة الفلاحية كآلية لتملك الأجانب للعقارات بالمغرب
- العقوبات الزجرية ذات الطابع غير المالي المقررة للمؤسسات البنكية في التشريع المغربي
- الإطار المؤسساتي لبنك المغرب ومكانته داخل المنظومة البنكية
- الوسائط الإلكترونية للوفاء الرقمي عبر الأنترنيت
- تفويت الأصل التجاري كجزء من أصول المقاولة الخاضعة لمسطرة التصفية القضائية في ضوء القانون 17.73

المحور الثاني : نافذة على الجامعة

المحور الثالث : العمل القضائي

المحور الرابع : دوريات صادرة عن مؤسسة المحافظ العام

العدد الثالث ربيع الأول 1444 هجرية / شتنبر 2022م

DAR AL AFAK
COPY

المحتويات

المحور الأول: دراسات وأبحاث

– جدوى المستجدات التشريعية المتعلقة بمنازعات مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع على ضوء قانون 63.17

ذة: جيهان زاوش 15

– مبدأ تسلسل التقييدات

ذ: ياسين أدليمي 41

– تزاحم التقييدات، قراءة في الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري

د: هشام المراكشي 81

– إبطال عقد القسمة البتية للغبن دراسة نقدية للمادة 315 من مدونة الحقوق العينية

ذ: زكرياء الدغمي 101

موانع الاعتصار في الهبة وفق مدونة الحقوق العينية

ذ: أنوار بلغريب 125

– حماية المستهلك من خلال التزامات الموثق القبلية لتحرير العقد

ذة: حكيمة صالحي 151

– شهادة عدم الصبغة الفلاحية كآلية لتملك الأجانب للعقارات بالمغرب

ذ: وسيم الأحمر 165

– العقوبات الزجرية ذات الطابع غير المالي المقررة للمؤسسات البنكية في التشريع المغربي

دة: جودية خليل – ذ: ابراهيم زدكاوي 197

DAR AL AFAK COPY

- الإطار المؤسساتي لبنك المغرب ومكانته داخل المنظومة البنكية

ذة: سناء مكّار 209

- الوسائط الإلكترونية للوفاء الرقمي عبر الأنترنيت

دة: أمينة ضريبينة 243

- تفويت الأصل التجاري كجزء من أصول المقاولة الخاضعة لمسطرة التصفية القضائية في ضوء القانون 73.17

د: عبد العاطي عبَّدي 267

المحور الثاني: نافذة على الجامعة

- "محددات السلطة التقديرية للمحافظ العقاري في ضوء مستجدات القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري"

د: عبد المجيد الحلواني 283

المحور الثالث: العمل القضائي

قرار محكمة النقض المؤرخ في 2015/02/17 293

عقد البيع يرتب التزامات شخصية على البائع أهمها ضمان حوز المبيع والتصرف فيه بلا معارض ونقل ملكيته إلى المشتري، والورثة وباعتبارهم خلفا للموروث يحلون محله في جميع الحقوق التي كانت لموروثهم والتزامهم بجميع تعهداته في حدود التركة وليس لهم أن يدعوا على المشتري أي حق على العقار المبيع له من مورثهم ولا أن يتمسكوا ضده بعدم تسجيل العقد الصادر له من هذا الأخير.

إن مبدأ التطهير المنصوص عليه في الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري لا يحتج به في مواجهة الخلف الخاص.

قرار محكمة النقض المؤرخ في 2019/06/18 297

لئن كان بمفهوم الفصلين 37 و45 من ظهير 1913/8/12 المتعلق بالتحفيظ العقاري بأن الطرف المتعرض يعتبر مدعيا ويقع عليه عبء إثبات الحق المدعى به من قبله، فإنه بمقتضى الفصل 43 من نفس الظهير المذكور يمكن للمستشار المقرر أن يقوم بالوقوف على عين المكان وعند الاقتضاء يستعين بمهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطوبوغرافيين لتطبيق حجج الطرفين على المدعى فيه ومناقشة رسم اثبات متخلف ومطابقته كذلك على أرض الواقع.

قرار محكمة النقض المؤرخ في 2019/01/08 302

لا تأثير لزورية الوثيقة المعتمدة في التحفيظ والحكم القاضي بالإدانة على نهائية الرسم العقاري.

إذ إنه بمقتضى الفصل 1 من ظهير التحفيظ العقاري فإن تحفيظ العقار يترتب عنه تأسيس الرسم لعقاري وبطلان ما عداه من الرسوم وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به، كما أنه بمقتضى الفصل 62 فإن الرسم العقاري نهائي لا يقبل أي طعن ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق العينية وهي قواعد مطلقة، لا استثناء في إعمالها.

قرار محكمة النقض المؤرخ في 2020/02/03 305

الالتزام الأساسي الذي يقع على عاتق البائع لعقار محفظ هو العمل على نقل ملكية المبيع إلى المشتري وذلك بالقيام بكل الإجراءات اللازمة لتسجيل شرائه بالرسم العقاري، وبتطهير العقار المبيع من كل التقييدات والتحملات المثقل بها حتى ولو لم ينص عليها في العقد والتي تعتبر من مستلزمات نقل الملكية لا تتم إلا بها.

البائع ملزم بالتشطيب على الحجوز التحفظية المثقل بها الصك العقاري موضوع عقد البيع مع تسجيل هذا الأخير في الصك العقاري.

قرار محكمة الاستئناف بالقنيطرة مؤرخ في 2018/07/10 309

الحكم على ورثة المحافظ على الأملاك العقارية بأدائهم كل في حدود نسبة تملكه ارثا من مورثه الأخير وتركته لفائدة المستأنف تعويضا قدره سبعة ملايين وستمائة وثمانون ألف درهم (7.680000) وصائر المرحلتين وعند ثبوت العسر إحلال صندوق التأمين عن مسؤولية المحافظ في شخص القابض العام لدى صندوق الإيداع والتدبير في الأداء.

قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط الصادر بتاريخ 2017/01/14 316

قبول المحافظ على الأملاك العقارية لتعرض خارج الآجال المنصوص عليها قانونا مشروط فقط بأن يكون الملف لازال معروضا أمام المحافظ وأن لا يكون قد أرسل إلى المحكمة الابتدائية المختصة، وأن يدلي المتعرض بحجج وإثباتات توضح سبب تقديم تعرضه خارج الأجل.

كون المتعرض كان مقيما خارج أرض الوطن ومعتقلا بالسجون العراقية فهي ظروف استثنائية تحول دون تقديمه تعرضه داخل الأجل.

حكم المحكمة الابتدائية بتيفلت صادر بتاريخ 2019/05/08 322

قاعدة التطهير المتمثلة في عدم إمكانية المطالبة بالحقوق العينية القائمة قبل تأسيس الرسم العقاري إذا لم تقع المطالبة بها في شكل تعرض أو وقع إيداعها وفقا لمسطرة الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري لا تسري سوى في مواجهة الحقوق التي يطالب بها الأجانب عن طالب التحفيظ وليس في مواجهة الحقوق التي يطالب بها الخلف الخاص لطالب التحفيظ. وحيث إن المدعين في الملف لا يعتبرون أجانب عن المدعى عليه بل خلفا خاصا له باعتباره بائعا لهم وباعتبارهم مشترين للعقار الذي كان في طور التحفيظ وقت البيع، وبالتالي لا يمكن مواجهتهم بقاعدة التطهير.

المحور الرابع: دوريات صادرة عن مؤسسة المحافظ العام

- دورية عدد 361 صادرة بتاريخ 10 دجنبر 2007 في شأن الوجيبات المستحقة على تقييد الرهن المؤجل 329

– دورية عدد 403 صادرة بتاريخ 01 يوليوز 2015 في شأن شأن إيداع أو تقييد عقد الزيادة في الصداق بالسجلات العقارية..... 330

– دورية عدد 411 صادرة بتاريخ 27 دجنبر 2016 في شأن الشهادة الخاصة بتقييد الرهن..... 322

– دورية عدد 419 صادرة بتاريخ 23 ماي 2019 في شأن احتساب وجيبات المحافظة العقارية المترتبة عن طلبات التشطيب على رهون مرفقة بطلبات تعديل بيانات المؤسسة البنكية المعنية بتلك الرهون..... 333

– دورية عدد 421 صادرة بتاريخ 26 دجنبر 2019 في شأن تطبيق غرامة التأخير على طلبات التقييد بالسجلات العقارية..... 335

DAR AL AFAK
COPY

صدر ضمن هذه السلسلة :





DAR AL AFAK
COPY

مطبعة الأمنية - الرباط - 2022

100 درهما