

المملكة المغربية



النشرة المتخصصة مكة النقض

قرارات الغرفة العقارية

الجزء الثاني

العدد 27

فهرس

تقديم 5

الصفحة	مراجع الملف	تاريخ القرار	رقم القرار	العناصر
9	2021/8/1/2103	2023/02/07	3/36	النقاط التقنية الواردة في تقرير خبير بخصوص حدود الملك العام البحري ملزمة للمحكمة طالما لا دليل من وثائق الملف يخالف المعطيات المضمنة.
13	2020/8/1/4316	2023/02/21	3/74	انتفاع ذوي الحقوق بالعقار الجماعي وفقا لأعراف الجماعة المنتمين لها - ادعاء ملكيته لاحقا غير منتج لبث وجه مدخلهم له غير الناقل للملك وهو الانتفاع به دون تملكه.
19	2021/8/1/6203	2023/03/14	3/139	اعتماد المحكمة على نتيجة تطبيق رسوم أشرية على عقار النزاع وحدها دون الرجوع في ذلك إلى الحدود الأصلية الواردة في رسوم تملك البائعين: لا.
22	2022/8/1/2336	2023/04/10	3/196	الملك الجماعي: إثباته ببينة عدلية: نعم، أستبعادها من طرف المحكمة دون التأكد من انطباقها على العقار المشهود له فيه بطبيعته الجماعية فيه خرق للقانون ولمزية قابلية الملك الجماعي للإثبات بكل الوسائل المقررة قانونا.

25	2021/8/1/1788	2023/05/16	3/329	الملك الجماعي: إثباته عن طريق البحث بعين المكان بخصوص طبيعته الأصلية - اكتفاء المحكمة بوصفه بتاريخ المعاينة دون البحث في طبيعته ماضيا قبل تغيير حالته فيه خرق للقانون: نعم.
29	2021/8/1/1825	2023/07/04	3/465	ملك غابوي - قرينة الغابة - ثبوتها ينقل عبء الإثبات على مدعي الاستحقاق.
33	2021/8/1/3606	2023/07/17	3/510	عدم سلوك مسطرة التحديد الإداري لعقار جماعي لا تنزع عنه طبيعته الجماعية والتي يمكن إثباتها بكافة وسائل الإثبات: نعم.
37	2020/1/1/3504	2023/10/31	1/555	سبر أغوار الحكم القضائي وتقويمه من حيث التطبيق العادل للقانون ليس لغير أهله وبمناسبة سلوك طرق الطعن، والمحافظ على الأملاك العقارية ليس من أهله ومحجر عليه تقويم القرار القضائي لعدم تحققه بالوصف.
41	2024/1/7/2668	2024/11/05	1/979	رئيس المحكمة بصفته قاضيا للمستعجلات محجر عليه بالأمر بالتشطيب على التقييد الاحتياطي المبني على مقال للدعوى قبل صدور الحكم النهائي الصادر بشأنها وكذلك محكمة الاستئناف وهي تنظر في ذات الطلب.

45	2021/1/1/8794	2024/11/12	1/1017	انه وفقا للفصل الأول من ظهير التحفيظ العقاري يقصد بالتحفيظ اجراء مسطرة التطهير يترتب عنها تأسيس رسم عقاري، وتقييد كل التصرفات الواقعة عليه، وانه وفقا للفصل 361 من قانون المسطرة المدنية فان النقص يوقف التنفيذ في قضايا التحفيظ العقاري وفق مقصوده كما بالنص أعلاه.
52	2020/1/1/5241	2024/01/09	1/36	تمديد التقييد الاحتياطي - استقلال الذمم يوجب اختلاف الحكم. إن الدفع بتملك العقار المطلوب تمديد التقييد الاحتياطي بشأنه وأن المطلبين لا تملكان إلا أسهما فيه، لم تراع فيه المحكمة مصدرة القرار استقلال الذمتين واختلاف آثار الحكم، مما يوجب النقض.
55	2022/1/1/6724	2024/01/23	1/78	الاختلاف حول طبيعة المدعى فيه - إجراء معاينة - نعم. اختلاف الأطراف حول طبيعة المدعى فيه يستلزم الوقوف عليه والتأكد منه وحد حدوده لتحرير محل النزاع ليكون القضاء في معلوم.
58	2022/1/1/9182	2024/02/06	1/135	كما يحتاط للحبس أن لا يضيع منه شيء يحتاط له أن لا يدخل فيه ما ليس منه ومن بدل أو غير فالله حسيبه.

61	2022/1/1/5921	2024/02/27	1/211	عقد مغارسة - ضرورة إثبات الصلة بمن أبرمه - نعم. إن عقد المغارسة متى استجمع أركانه واستوفى شروطه أنتج آثاره بين عاقيه.
63	2022/8/1/6750	2024/03/05	1/237	العرفاء ليسوا من الخبراء وإن تسموا بهم ويستعان على الصناعات بأهلها.
66	2023/1/7/2717	2024/03/05	1/252	إثبات الإرث بشهادة الشهود أو ما شبهها - نعم. تعارض الإراثات - الجمع بينها بشروط - نعم. استحقاق المال على جهة الإرث يثبت بشهادة شاهدين أو ما يقوم مقامها من شاهد ويمين، وإن تعارضت الإراثات جمع بينها إن أمكن الجمع بشروطه، وإلا صير إلى الترجيح وفقا لقواعده.
73	2022/8/1/4384	2024/03/12	1/266	وضع اليد - مقدم على مجرد الدعوى - نعم.
76	2021/1/1/8790	2024/03/19	1/287	تحفيظ عقار باسم الخواص - لا ينزع الطابع الجماعي عن العقاري المجاور له - نعم. العرفاء ليسوا من الخبراء وإن تسموا بهم ويستعان على الصناعات بأهلها، وإن تحفيظ عقارات في اسم الخواص لا ينزع الطابع الجماعي عن العقاري المجاور لها.

79	2022/1/1/580	2024/03/19	1/288	تحفيظ عقار - جماعة سلالية - الطابع الجماعي - التدابير التكميلية للتحقيق. - إن تحفيظ عقارات في إسم الخواص لا ينزع الطابع الجماعي عن العقار المجاور لها. تطبيقا للفصل 43 من قانون التحفيظ العقاري على المحكمة أن تقوم باتخاذ التدابير التكميلية للتحقيق بالخصوص الوقوف على عين العقار المدعى فيه مستعينة بمهندس مساح طبوغرافي محلف وجوبا وللوصف حكم ولا يعتمد على مطلق من يحمل صفة خبير، لتطبيق الرسوم مع استقصاء أسباب اختلاف الحدود والتأكد من الصبغة الجماعية للعقار والاستماع إلى الجوار والشهود.
82	2022/8/1/2833	2024/03/26	1/312	الملك العمومي المائي - مفهومه - مميزاته: عدم قابليته للتفويت أو الحجز أو التقادم. تطبيقا للمادة الرابعة من الظهير الشريف رقم 1.16.113 الصادر بتاريخ 06 ذي القعدة 1437 بتنفيذ القانون رقم 36.15 المتعلق بالماء المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6494 بتاريخ 2016/08/25 فإن الملك العمومي المائي غير قابل للتفويت أو الحجز أو التقادم ويعتبر ملكا عموميا مائيا طبقا للمادة الخامسة من نفس القانون مجاري المياه بكل أنواعها وحافاتها وضافها الحرة.

85	2023/2/7/2216	2024/04/02	1/336	صدقة - لا يجوز ارتجاع الملك المتصدق به إلا بالإرث.
88	2021/8/1/8606	2024/04/02	1/355	الأراضي الموات التي لا مالك لها ملك للدولة - وضع اليد عليها يوجب إذنا من السلطة المختصة طبقا للقانون.
92	2021/1/1/6248	2024/04/23	1/418	وصية - تذييلها بالصيغة التنفيذية - صحة العقد. تذييل العقد بالصيغة التنفيذية غير مانع من النظر في مدى صحته باعتبار أركانه وشروطه، وسلامته من التناقض والتخليط ومما منع شرعا.
96	2020/1/1/3192	2024/04/30	1/434	الصيغة الجماعية للعقار تثبت بكافة وسائل الإثبات بما في ذلك القرائن وشهادة الشهود وان تأسيس رسم عقاري للعقار موضوع مطلبى التحفيظ المدعى فيه لا يحول دون النظر في الدعوى ما دامت سارية.
99	2020/8/1/3117	2024/05/07	1/464	لما كان المتعرض تلزمه البيئة التامة الشروط على قاعدة الإثبات وكانت اليد العاملة في باب الحبس فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما نظرت إلى ما دعت به المطلوبة تعرضها، والفته حجة عاملة تثبت وضع يدها على المدعى فيه لمدة تزيد عن 40 سنة وتحوزه بما تحاز به الأحباس حرمة وبدا، ورجحته عن رسم شراء الطاعن لتجرده عن أصل الملك والذي لا ينتزع به من حائزه، تكون قد استقامت على حكم القانون.

102	2021/1/1/3436	2024/05/07	1/465	مطلب التحفيظ - تعرض - حبس - إثبات - إجراءات التحقيق. الحبس يثبت بجميع وسائل الإثبات بما فيها بيعة السماع والإقرار والشهادة على عينه، ولا يشترط فيه تعيين المحبس وأصل تملكه.
105	2022/1/1/988	2024/05/14	1/505	مرض الموت - إبطال التصرف - شروط. إن شرط الوفاة داخل السنة لإبطال التصرف لمرض الموت يتمسك به متى ثبت أن المريض الذي مات به اهالك قد أثر على الصحة النفسية للمتصرف وجعله غير مدرك أو مميز بين ما يضره وما ينفعه.
109	2021/8/1/5963	2024/05/21	1/518	تطبيقا لمقتضيات الفصل الأول من الظهير الشريف رقم 1.63.289 الصادر في 26 شتنبر 1963 يتوقف إبرام جميع عقود الإيجار المتجاوزة مدتها ثلاث سنوات والمتعلقة بالأملأك الفلاحية المعدة للفلاحة الواقعة خارج الدوائر الحضرية على رخصة إدارية إذا كان الطرف أو الطرفان المعنيان بالأمر شخصا أو شخصين غير مغربيين ويمنع على المحافظين على الأملاك العقارية طبقا للفصل 29 من القرار الوزيري المؤرخ في 3 يونيو 1915 إمكانية إصلاح التقييدات غير القانونية تلقائيا.

114	2021/8/1/8029	2024/07/09	1/661	مطلب تحفيظ - تعرض - رسم استمرار - ثبوت انتقال الملك - التدابير التكميلية للتحقيق. لما لم يدل الطاعن بما يثبت انتقال حيازة الملك موضوع رسم استمرار موروثيهم من يد المشهدود لهم إلى يدهم باعتبارهم خلفاء عاماء رغم أن الملك مستصحب في حالة ثبوته، دون أن تقوم المحكمة بمصدرة القرار تطبيقا للفصل 43 من قانون التحفيظ العقاري باتخاذ التدابير التكميلية للتحقيق بالخصوص الوقوف على عين العقار المدعى فيه مستعينة وجوبا بمهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري. لتبني قرارها على ما انتهى إليه تحقيقها لتصير إلى الترجيح بين حجج الطرفين في حالة انطباقها إنشاء وشروطا، تكون قد عرضت قرارها للنقض.
119	2022/1/1/1195	2024/07/16	1/692	دعوى الإرث - إثباتها. إن دعوى الإرث مالية تثبت بشاهدين اثنين أو ما يقوم مقامهما.
123	2022/1/1/4885	2024/07/16	1/714	الشهادة بتمام التبرع بحوزة نصاب. إقامة دعوى الطعن تتوجه ضد الخصم الحقيقي.
127	2022/8/1/2481	2024/07/29	1/742	إحياء الموات يفتقر للإذن وانعدامه يشكل غصبا وحكم الغاصب أن يرد ما غصب.

131	2022/8/1/1436	2024/09/24	1/801	مطلب تحفيظ - البت في التعرضات. إن كل تعرض على مطلب تحفيظ يشكل دعوى مستقلة في مواجهته، وأن المحكمة لا تبت بين متعرضين.
132	2023/2/7/763	2024/02/27	2/166	شفعة - قبول العرض - سحب المبلغ - الدفع بمضي الأجل. ليس للمشفوع منه حال قبول العرض وسحب مبلغه الدفع بسقوط الشفعة لمضي الأجل.
135	2023/2/7/2287	2024/02/27	2/168	شفعة - العرض العيني - أحد المشترين - آثاره. متى تم العرض العيني لأحد المشترين صحيحا دون باقيهم بعنوانه المين بالعقد رتب آثاره في شفعة حصته متى استوفى طالبها ما يجب للأخذ بها.
138	2023/2/7/2723	2024/02/27	2/171	شفعة - بيع لحصة - آثاره. البيع لحصة في الملك متى انعقد من الشفيع للمشتري قبل قيام سبب الشفعة رتب آثاره نحوه في اعتباره مشتر شريك ولو لم يقيد بالرسم العقاري محله.
141	2022/9/1/3045	2024/04/23	2/311	قسمة القرعة - شروط. إن شرط قسمة القرعة أن تشمل كل ذرة من ذرات العقار بعد التقويم والتعديل.

144	2023/2/7/2538	2024/04/23	2/322	الاتفاقات المنشأة على وجه صحيح بين الأطراف تبقى حجة فيما بينهم وأنه كما تلزمهم تلزم خلفائهم في إطار الخلفية العامة للعقد، وأن الورثة ليسوا غيرا فلا يصح منهم التمسك بمبدأ التطهير في مواجهة الخلف الخاص لموروثهم فيما أجراه من تصرف في طور تحفيظ العقار.
147	2023/2/7/294	2024/04/30	2/326	خبرة - مهمة الخبير - تقدير المستندات - سلطة محكمة الموضوع. مهمة الخبير فنية بحثة لا علاقة لها بالقانون. إن تقدير المستندات وإعمالها في تحديد ما ينوب الطرفين من التركة هو من عمل محكمة الموضوع تستقل به دون الخبير الذي خرق قواعد الإرث بإقصائه ما ينوب الطاعنين من تركة المال الأصلي في المدعى فيه.
150	2023/1/7/406	2024/04/30	2/340	الطعن بالنظر أمام محكمة النقض - شروطه.
154	2022/9/1/8805	2024/05/07	2/350	التوليج - إثباته. تكون المحكمة قد خرقت قواعد الإثبات اللازمة في الدعوى لما لم تنظر في طبيعة التوليج وما يجب فيه من الحكم. ذلك أنه من المقرر فقها أن التوليج كما يثبت بالإقرار والبيئة يثبت بالقرائن القوية.

159	2022/4/1/8319	2024/06/04	2/424	شفعة - تعدد العقد. إن العبرة في الشفعة هي لاستيفاء شروط صحتها وإيداع ما يجب مقابلها، وأن يكون في إبانه ووفق مسطرته.
162	2022/9/1/1052	2024/06/04	2/427	حق الهواء والتعلية - اتفاق جميع الشركاء - شروط. حق الهواء والتعلية لا يمكن ترتيبه على حقوق مشاعة إلا باتفاق جميع الشركاء وأن يبين في عقده نوع البناء المراد إقامته ومواصفاته وأبعاده.
165	2022/9/1/6584	2024/10/01	2/658	دعوى القسمة - الموصى لهم بالثالث - عدم انحصار أسمائهم. إن الموصى لهم بالثالث المقيدين بالرسم العقاري مستصحبو الحياة بالنسبة لما لهم لا يتأثر نصيبتهم بعدم انحصار أسمائهم.
171	2023/2/7/2652	2024/10/01	2/664	دعوى الشفعة - عقد البيع الظاهر - آثاره. مناط دعوى الشفعة هو عقد البيع الظاهر وما يرتبه من آثار وليس لعاقديه أن يحتجا على الشفيع بخلافه ما لم يثبتا علمه به بموجبه.
177	2021/1/1/3635	2024/03/19	3/231	الأحكام المغربية والأجنبية - حجة على الوقائع التي تثبتها - نعم.

				بمقتضى الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود فان الأحكام الصادرة من المحاكم المغربية والأجنبية، يمكنها حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ ان تكون حجة على الوقائع التي تثبتها
181	2022/8/1/1397	2024/03/26	3/240	حق الارتفاق - إثباته بجميع وسائل الإثبات.
184	2021/1/1/7137	2024/03/26	3/257	إثبات عقار يقع داخل منطقة الضم - الاطلاع على التصميم التجزيئي للمنطقة الواقع بها - نعم. إذا كان عقار المطلب يقع داخل منطقة الضم، فان البت في النازلة يقتضي - الاطلاع على التصميم التجزيئي للمنطقة الواقع بها عقار النزاع قبل عملية الضم للتأكد من وضعيته ومن مالك القطعة أو القطع التي تم ضمها لعقار المطلب ...
188	2023/3/7/1519	2024/05/21	3/391	بمقتضى القواعد الفقهية فان من طلب حقا على سند الإرث يلزمه إثبات موت موروثه وتملكه للحق إلى أن وصل إليه ...
190	2024/3/7/567	2024/05/21	3/393	اتخاذ المحكمة لإجراءات مسطرة الطعن بالزور الفرعي في الحجج المدلى بها من الطرفين، لا يمنعها من صرف النظر عنها متى تبين لها عماد قضائها

193	2022/8/1/1831	2024/07/02	3/496	المنازعة في عقد الصلح بعلّة أنه أبرم من طرف شخص لا يتوفر على وكالة ممن أجرى الصلح باسمهم لا مصلحة للغير في التمسك بذلك - نعم.
199	2022/8/1/8285	2024/07/09	3/521	من ادعى حقا على سند الارث يلزمه اثبات موت موروثه وتملكه للحق الى ان وصل اليه - نعم.
202	2022/4/7/3114	2024/02/13	4/135	"إن المحكمة المطعون في قرارها كمرجع استئنافي يبسط ولايته القانونية والواقعية على الحكم المطعون فيه ومعه معطيات القضية بشقيها المذكورين، مدعوة لمناقشة وسائل الإثبات المقدمة من طرفي الخصومة تأييدا لمطالبهم أو دفعوهم سواء باعتقادها أو ردها بتعليل مستساغ".
204	2022/4/7/231	2024/04/02	4/246	طلب الإفراغ للاستحقاق - وجوب إثبات الاستيلاء دون وجه حق - الاستناد إلى القرائن يقتضي قوتها وخلوها من اللبس.
207	2022/4/7/8317	2024/04/16	4/269	"تصدق مورث الطالبين بالمدعى فيه على البائعين للمطلوب ينفي النزاع لرفعه بموجب العقد المذكور الذي يبقى منتجا لآثاره في مواجهة الطالبين بصفتهم ورثة المتصدق، وإن كان ذلك ليس استحقاقا لأنه رفع للملك بثبوت ملك بعده عن طريق نقله وليس قبله".

210	2021/4/7/5220	2024/04/23	4/293	السكن الوظيفي أفرغ الموظف منه لتحقيق انقطاعه عن العمل - اختصاص قاضي المستعجلات. إسناد الإدارة السكن لموظف تابع لها يبقى لها الصفة في دعوى إفراغه ولو لم تكن هي المالكة. يتحقق وجوب إفراغ المسكن بسبب وظيفته إذ انقطع عن العمل بإحالة على التقاعد لاسترجاع الإدارة السكن وإعادة إسكان موظف آخر تفعيلاً لمبدأ المساواة وضمان حسن سير المرفق العام، ويختص قاضي المستعجلات بالبت في دعوى إفراغه لتحقيق عنصر الاستعجال لأن احتلاله فقد فيه سنده، ومن شأن بقاءه محتلاً حرمان الإدارة من السكن ومن استعماله في الغرض المخصص له. لا يغفل يد قاضي المستعجلات عن البت في القضية مجرد طرح بدء التفاوت في اقتناء السكن إذ أن ذلك ليس منازعة جديّة.
215	2021/4/7/4585	2023/09/19	4/375	إقرار الطالب للمطلوبة بالملك وادعاؤه الشراء منها يغني عن مناقشة سند تملكها ولا تمنع منه التجزئة لأنه إقرار ليس موصوفاً ولا مركباً.

218	2022/4/7/1531	2023/10/17	4/436	عدم الالتفات لما في الحضور لدى العدلين من تعذر نسبة معاينة إفراغ المتصدق للمال المتصدق به منه ومن شواغلها والتي تقتضي انتقالا للعدلين لا حضورا للمشهود عليهما بمكتب العدلين، يجعل القرار فاسد التعليل ومعرضا للنقض.
221	2022/4/7/6007	2023/10/31	4/478	احتلال جزء من المبيع وحرمان المشتري منه لا يدخل ضمن مقتضيات الفصل 529 من ق ل ع المتعلق بدعوى فسخ العقد أو إنقاص الثمن لنقص المساحة المباعة وفق القدر المحدد لها قانونا.
225	2023/4/7/261	2024/07/23	4/555	"لا يقضى بالاستحقاق مع تداخل ملكي الطرفين عند تطبيق الحجج إلا بعد رفع التداخل وحصر ما تنطبق فيه الحجة حصرا مانعا من شمولها لما ليس منها أو عدم استغراقها لما يندرج فيها، ما لم تنطبق الحججتان فيصار للترجيح بأحد الموجبات المقررة قانونا".
228	2021/4/7/2217	2023/11/28	4/577	محضر التنفيذ حجة بين طرفيه ولا حجة له في مواجهة الأغيار ويلزم لذلك الإدلاء بسند التملك.

230	2021/4/7/2311	2023/11/28	4/578	"إن المرجع في تحديد حدود العقار بسند شرائه لا بسند تملك البائع متى اشتمل هذا الأخير على أملاك مختلفة وأشير في عقد الشراء إلى تعلقه بقطعة من الأرض المذكورة في ملكية البائع وبحدود مخصوصة".
233	2021/8/1/8352	2024/02/20	5/22	أهلية التقاضي من النظام العام – عدم جواز التقاضي باسم ميت أو ضده.
237	2021/1/1/4962	2024/04/02	5/116	هبة – الطعن فيها مقرر لفائدة الدائن وحده – صدور حكم بإبطالها – استفادة الوهاب منه – لا. صدور حكم في دعوى قدمت من الغير بإبطال الهبة لا يستفيد منه الوهاب المتعرض على مسطرة التحفيظ للتحرر من التزامه تجاه الموهوب لها بصفتها طالبة التحفيظ. الطعن في الهبة مقرر لفائدة الدائن الذي تضررت مصالحه، وأن الحكم بإبطالها مقرر حصريا لفائدة الدائن وحده دون غيره ولا يستفيد منه الطاعن بصفته واهبا وبالتالي فإن هبة الطاعن لزوجته المطلوبة صحيحة ومنتجة لآثارها تجاهه فيما يخص تعرضه على مطلب التحفيظ المقدم من طرفها استنادا للهبة المذكورة.

240	2021/8/1/7226	2024/05/14	5/222	قوة الشيء المقضي به مقررة للأحكام النهائية بخلاف الأحكام الابتدائية التي لها حجية مؤقتة رهينة بنتيجة الطعن فيها.
244	2022/8/1/5616	2024/05/14	5/225	رسم الإحصاء المنجز من الورثة يواجه بمضمونه من حضره منهم أو أقرأ به لاحقاً ولا ينتزع به الملك من حائزه.
247	2022/6/7/3378	2024/09/10	6/304	الرجوع في الشهادة جائز ما لم يمض الحكم.
250	2022/6/7/4738	2024/09/10	6/307	رسم المقاسمة لا ينتزع به الملك من حائز يدعيه.

50 درهما