

# اجتهادات حاسمة صادرة عن محكمة النقض المغربية

المجموعة 18

العقار المحفظ

سلسلة - 1-

إعداد مصطفى علاوي المستشار  
بمحكمة الاستئناف بفاس



القرارات الصادرة عن الغرفة المدنية - 1-

1. اختصاص نوعي - محكمة التحفيظ - الطعن في قرار المحافظ - إلغاء التعرض لعدم

أداء الرسوم.

يقتصر اختصاص محكمة التحفيظ على البت في الحق المدعى به من قبل المتعرضين في مواجهة طالب التحفيظ، ولا يسوغ لها أن تتعرض لمناقشة تعرض ألغاه المحافظ على الأملاك العقارية بسبب عدم أداء الرسوم القضائية وحقوق المرافعة، والذي لا يتأتى البت فيه إلا في إطار دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري، وتثير محكمة النقض عدم الاختصاص النوعي تلقائيا لتعلقه بالنظام العام.

(القرار عدد 3013 الصادر بتاريخ 21 يونيو 2011 في الملف المدني عدد

(66/1/1/2010

2. اختصاص نوعي - محكمة التحفيظ - الطعن في القرار الوزيري - الأراضي المسترجعة

- 1-

التقرير السنوي لمحكمة النقض

القضاء رأسمال المادي وطني 2015

القرارات الصادرة عن الغرفة المدنية

صفحة من 34 إلى 61

## من الأجانب.

إن القرارات الوزارية المشتركة المتعلقة باسترجاع أراضي الدولة من الأجانب في إطار ظهير 2 مارس 1973 -2- لا يمكن الطعن فيها أو المجادلة في شرعيتها أمام محكمة التحفيظ لكون تقدير شرعية القرار الإداري من عدمها تختص به المحاكم الإدارية -3- وحدها إما في إطار دعوى الإلغاء إن كان أجل الطعن مفتوحاً، وإما في إطار دعوى التعويض.

2\_

ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.73.213 بتاريخ 26 محرم 1393 (2 مارس 1973) تنقل بموجبه إلى الدولة ملكية العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة التي يملكها الجريدة الرسمية عدد 3149 بتاريخ 1973/03/07 الصفحة 687

أشخاص ذاتيون أجانب أو أشخاص معنويون

### الفصل 1

تنقل إلى الدولة ابتداء من تاريخ نشر ظهيرنا الشريف هذا ملكية العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة الكائنة كلاً أو بعضاً خارج الدوائر الحضرية والتي يملكها أشخاص ذاتيون أجانب أو أشخاص معنويون.

3\_

المحاكم الإدارية صيغة محينة بتاريخ 26 أكتوبر 2011

القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية كما تم تعديله

ظهير شريف رقم 1.91.225 صادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) بتنفيذ القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية

- الجريدة الرسمية عدد 4227 بتاريخ 18 جمادى الأولى 1414 ( 3 نوفمبر 1993)، ص 2168.

الباب الثاني: في اختصاص المحاكم الإدارية

الفصل الأول: في الاختصاص النوعي

### المادة 8

تختص المحاكم الإدارية، مع مراعاة أحكام المادتين 9 و 11 من هذا القانون، بالبت ابتدائياً في طلبات إلغاء قرارات السلطات الإدارية بسبب تجاوز السلطة وفي النزاعات المتعلقة بالعقود الإدارية ودعاوي التعويض عن الأضرار التي تسببها أعمال ونشاطات أشخاص القانون العام، ماعدا الأضرار التي تسببها في الطريق العام مركبات أيا كان نوعها يملكها شخص من أشخاص القانون العام.

وتختص المحاكم الإدارية كذلك بالنظر في النزاعات الناشئة عن تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمعاشات ومنح الوفاة المستحقة للعاملين في مرافق الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة وموظفي إدارة مجلس النواب وموظفي إدارة مجلس المستشارين 3 وعن تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالانتخابات والضرائب ونزع الملكية لأجل المنفعة العامة، وبالبت في الدعاوي المتعلقة بتحصيل الديون المستحقة للخزينة العامة

والنزاعات المتعلقة بالوضع الفردية للموظفين والعاملين في مرافق الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة وموظفي إدارة مجلس النواب وموظفي مجلس المستشارين ، وذلك كله وفق الشروط المنصوص عليها في هذا القانون. وتختص المحاكم الإدارية أيضا بفحص شرعية القرارات الإدارية وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 44 من هذا القانون.

## المادة 9

استثناء من أحكام المادة السابقة تظل محكمة النقض المختصة بالبت ابتدائيا وانتهائيا في طلبات الإلغاء بسبب تجاوز السلطة المتعلقة ب :

- المقررات التنظيمية والفردية الصادرة عن الوزير الأول ؛

- قرارات السلطات الإدارية التي يتعدى نطاق تنفيذها دائرة الاختصاص المحلي

لمحكمة إدارية..

- حلت عبارة "محكمة النقض" محل العبارة السابقة "المجلس الأعلى" وذلك بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 58.11 المتعلق بمحكمة النقض، المغير بموجبه الظهير الشريف رقم 1.57.233 الصادر في 2 ربيع الأول 1377 (27 سبتمبر 1957) بشأن المجلس الأعلى، الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.11.170 بتاريخ 27 من ذي القعدة 1432 (25 أكتوبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة 1432 (26 أكتوبر 2011)، ص 5228.

3- انظر الفقرة الرابعة من الفصل 310 من قانون المسطرة المدنية:

"يرجع اختصاص النظر في طلب تذييل الحكم التحكيمي الصادر في نطاق هذا الفصل إلى المحكمة الإدارية التي سيتم تنفيذ الحكم التحكيمي في دائرتها أو إلى المحكمة الإدارية بالرباط عندما يكون تنفيذ الحكم التحكيمي يشمل مجموع التراب الوطني".

- تم تتميم الفقرة الثانية من المادة 8 أعلاه بموجب القانون رقم 54.99 بتاريخ 25 أغسطس 1999 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.99.199 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1420 (25 أغسطس 1999)، الجريدة الرسمية عدد 4726 بتاريخ 5 جمادى الآخرة 1420 (16 سبتمبر 1999)، ص 2283.

- انظر المادة 296 من القانون رقم 9.97 المتعلق بمدونة الانتخابات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.97.83 بتاريخ 23 من ذي القعدة 1417 (2 أبريل 1997)، الجريدة الرسمية عدد 4470 بتاريخ 24 ذي القعدة 1427 (3 أبريل 1997) كما تم تتميمه وتغييره:

"بصفة انتقالية واستثناء من أحكام المواد 36 و37 و68 و68 و168 و193 و214 و278 و279 من هذا القانون فإن الطعون المتعلقة بالقيود في اللوائح الانتخابية وبالترشيحات تقدم أمام المحكمة الابتدائية المختصة وفقا للكيفيات وفي الأجل المحددة في المواد المشار إليها أعلاه. وتبت المحكمة طبقا لأحكام المواد المذكورة.

غير أن الأحكام الاستثنائية المنصوص عليها في الفقرة السابقة لا تطبق في العمالات والأقاليم حيث يوجد مقر محكمة إدارية.

تستأنف الأحكام الصادرة عن المحاكم الابتدائية، المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة، أمام محاكم الاستئناف الإدارية".

(القرار عدد 3808 الصادر بتاريخ 13 شتنبر 2011 في الملف المدني عدد  
2089/1/1/2009)

### 3. اختصاصات المحافظ العقاري - طلب التقييد قبل إنجاز العمليات الطبوغرافية - احتفاظ المحافظ بنظير الرسم العقاري.

كلما كان طلب التقييد معلقا على إجراء عملية طبوغرافية مسبقة، يمكن للمحافظ على الأملاك  
العقارية بطلب من المعني بالأمر أن يقوم مع ذلك بالتقييد في السجلات العقارية وقبل إنجاز  
العملية المذكورة، بشرط القيام بالعمليات الطبوغرافية المذكورة لاحقا، والتي يتم تقييدها  
بتاريخها في الرسم العقاري شريطة احتفاظه بنظير الرسم العقاري إلى حين إنجاز الإجراءات  
التقنية المطلوبة.

- تم تتميم الفقرة الثانية من المادة 8 أعلاه بموجب القانون رقم 68.00 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.00.329  
بتاريخ 27 شعبان 1421 (14 نوفمبر 2000)، الجريدة الرسمية عدد 4858 بتاريخ 24 رمضان 1421 (21 ديسمبر  
2000)، ص 3412.

- حلت تسمية "رئيس الحكومة" محل تسمية "الوزير الأول" بمقتضى أحكام الدستور، ظهير الشريف رقم 1.11.91 بتنفيذ  
نص الدستور، صادر في 27 من شعبان 1432 (29 يوليو 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5964 مكرر الصادرة بتاريخ  
28 شعبان 1432 (30 يوليو 2011).

محاكم الاستئناف الإدارية صيغة محينة بتاريخ 26 أكتوبر 2011

القانون رقم 80.03 المحدثه بموجبه محاكم استئناف إدارية كما تم تعديله

- الجريدة الرسمية عدد 5398 بتاريخ 24 محرم 1427 (23 فبراير 2006)، ص 490.

ظهير الشريف رقم 1.06.07 صادر في 15 من محرم 1427 (14 فبراير 2006) بتنفيذ القانون رقم 80.03 المحدثه  
بموجبه محاكم استئناف إدارية

الباب الثاني: في الاختصاص

المادة 5

تختص محاكم الاستئناف الإدارية بالنظر في استئناف أحكام المحاكم الإدارية وأوامر رؤسائها ما عدا إذا كانت هناك  
مقتضيات قانونية مخالفة.

المادة 6

يمارس الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف الإدارية أو نائبه مهام قاضي المستعجلات إذا كان النزاع معروضا عليها.

(القرار عدد 233 الصادر بتاريخ 23 أبريل 2013 في الملف المدني عدد  
3262/1/8/2012)

**4. أراضي الضم السقوية – عدم قابليتها للقسمة والتفويت والحجز - وفاة الشخص  
المسلمة إليه القطعة – تسليمها لوارث واحد مع حق الباقيين في تسلم قيمة حقوقهم.**

بمقتضى الفصلين 14 و 15 من ظهير 29/12/1922 -4- فإن القطع الموزعة بموجبه غير  
قابلة للقسمة والتفويت ما عدا إذا كانت لفائدة الدولة كما أنها غير قابلة للحجز وفي حالة وفاة

---

4 - الظهير الشريف رقم 1.72.277 بتاريخ 22 من ذي القعدة 1392 (29 دجنبر 1972) بمثابة قانون يتعلق بمنح بعض  
الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص؛ الجريدة الرسمية عدد 3178 بتاريخ 27 شعبان 1393  
(26 شتنبر 1973)، ص 3263؛ كما تم تغييره وتتميمه.  
الفصل 14

إن القطع الموزعة بموجب ظهيرنا الشريف هذا غير قابلة للقسمة والتفويت ما عدا إذا كان ذلك لفائدة الدولة كما أنها غير  
قابلة للحجز.

وتعتبر العقود المبرمة خلافا لهذه المقتضيات باطلة.

**الفصل 15**

في حالة وفاة الشخص المسلمة إليه القطعة فإن هذه القطعة وأموال التجهيز اللازمة لاستغلالها تسلم لوارث واحد من  
ورثته ما عدا إذا استرجعت الدولة القطعة طبق الشروط المحددة في الفصول التالية.

ويتحتم على الوارث المسلمة له القطعة الأرضية أن يؤدي لباقي الورثة قيمة حقوقهم.

غير أن الورثة يكونون ملزمين على وجه التضامن باستثمار القطعة والمحافظة على عناصر استغلالها إلى أن يتقرر  
تسليمها أو استرجاعها.

أنظر مقتضيات قانون دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية - الحد من تقسيم الأراضي

ظهير شريف رقم 1.95.152 صادر في 13 من ربيع الأول 1416 (11 أغسطس 1995) بتنفيذ القانون رقم 34.94  
المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية

الجريدة الرسمية عدد 4323 بتاريخ 10 ربيع الآخر 1416 (6 سبتمبر 1995)، ص 2441.

**المادة 1**

يطبق هذا القانون على الأراضي الفلاحية الواقعة داخل :

دوائر الري كما هي محددة وفقا لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.69.25 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25  
يوليو 1969) في شأن قانون الاستثمارات الفلاحية 4؛

دوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية المحددة وفقا لمقتضيات القانون رقم 33.94 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.10 بتاريخ 22 من رمضان 1415 (22 فبراير 1995) 4.

## المادة 2

تحدث بالدوائر المشار إليها في المادة 1 أعلاه مساحة استغلال دنيا لا يجوز، فيما دونها قانونا أو فعلا، تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة بها.

وتحدد مساحة الاستغلال الدنيا في دوائر الري بخمسة هكتارات.

وخارج دوائر الري، تحدد مساحة الاستغلال الدنيا باعتبارها مساحة كافية للحصول على دخل يسمح بتسديد الأجرة الممنوحة لعاملين فلاحيين محسوبة على أساس الأجرة السنوية الدنيا المضمونة في الفلاحة.

وتحدد مساحة الاستغلال الدنيا المشار إليها في الفقرة السابقة بنص تنظيمي 4 في كل منطقة باعتبار الطاقات الفلاحية لهذه المنطقة.

## المادة 3

تعد ملكا واحدا لأجل تطبيق هذا القانون:

القطع الأرضية الموضوع لها رسم عقاري واحد أو مطلب تحفيظ واحد؛

القطع الأرضية التي ليست محفظة ولا في طور التحفيظ والتي تكون متجاورة أو مفصولة بحد طبيعي أو طريق من طرق المواصلات وجارية على ملك شخص واحد أو مجموعة من الشركاء.

## المادة 4

يمنع:

أن يبرم في شأن الأراضي المشار إليها في المادة 1 أعلاه التي يزيد مجموع مساحتها على مساحة الاستغلال الدنيا أي عقد تصرف أو قسمة أو حق انتفاع أو أي عقد إيجار يترتب عليه إحداث قطع تقل مساحتها عن مساحة الاستغلال الدنيا؛

أن يبرم في شأن الأراضي المشار إليها في المادة 1 أعلاه التي يساوي مجموع مساحتها مساحة الاستغلال الدنيا أو يقل عنها أي عقد تصرف أو قسمة أو حق انتفاع أو أي عقد إيجار يترتب عليه تخفيض المساحة المذكورة.

على أن للإدارة أن ترخص 4 بإبرام العقود المشار إليها أعلاه إذا كان الغرض من القطعة المراد استخراجها من مجموع الملك إحداث أو توسيع منشآت غير فلاحية.

ولا يحتج بالموانع المنصوص عليها بهذه المادة في حالة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

## المادة 5

يجب أن تستغل العقارات المشاعة الممنوعة قسمتها عملا بالمادة 4 أعلاه وفق الطريقة التالية:

إما بصورة جماعية من لدن جميع الملاك على الشيوخ؛

وإما بالتناوب من لدن واحد أو أكثر من الملاك على الشيوخ سواء أكان ذلك بمقابل أم بدونه؛

وإما من لدن شخص آخر تكون له صفة مسير أو مستأجر.

وتعتبر القرارات المتخذة بأغلبية الملاك على الشيوخ ملزمة للأقلية بشرط أن تمثل الأغلبية ثلاثة أرباع (3/4) العقار المشاع.

وإذا كانت الأغلبية لا تمثل الثلاثة أرباع المذكورة، جاز للملاك على الشيوخ الالتجاء إلى القاضي الذي يقرر ما يراه مفيداً لصالح الملاك على الشيوخ وللصالح العام.

وفي هذه الحالة، يجوز للقاضي أن يعين متصرفاً يعهد إليه بإدارة شؤون العقار المشاع.

#### المادة 6

إذا كانت قسمة عقارات مشاعة تؤدي إلى إحداث تقسيمات مخالفة لأحكام المادة 4 أعلاه جاز للمعنيين بالأمر التراضي على ألا يقبل في القسمة سوى عدد من الملاك على الشيوخ يحدد بعد اتفاق الأطراف بكيفية يتأتى معها التقيد بالأحكام المذكورة.

وفيما يخص الملاك على الشيوخ غير المقبولين في القسمة، تنقل حقوقهم إلى أملاك أخرى أو إذا كانت هذه الأملاك غير موجودة أو غير كافية يمنحون عنها تعويضات نقدية.

ويجوز للملاك على الشيوخ المدينين بالتعويضات المذكورة أن يحصلوا من مؤسسات القرض الفلاحي على سلف لأجل تسديد مجموعها أو بعضها، ولا يتحمل المقترضون الفائدة المستحقة على السلف المذكور إلا بسعر 6% ويظل الباقي على كاهل الدولة.

#### المادة 7

يجوز لكل مالك شريك في عقار ممنوعة قسمته عملاً بهذا القانون أن يرفع إلى المحكمة المختصة طلباً لبيع العقار بالمزاد العلني.

وللمالك الشريك الراسية عليه بصورة نهائية مناقصة العقار المبيع أن يحصل من مؤسسات القرض الفلاحي على سلف لتسديد ثمن البيع بالمزاد العلني.

وفي هذه الحالة، تطبق الأحكام الواردة في الفقرة الأخيرة من المادة 6 من هذا القانون.

#### المادة 8

إذا كان أحد العقارات محل قسمة فعلية تتنافى وأحكام المادة 4 أعلاه أو إذا لم يستغل طبقاً لأحكام المادة 5 أعلاه وجب أن يوجه إعدار إلى الملاك على الشيوخ وفق الاجراءات المحددة بحسب الحالة في الظهير الشريف رقم 1.69.25 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969) المتعلق بقانون الاستثمارات الفلاحية أو في القانون رقم 33.94 المتعلق بدوانر الاستثمار في الاراضي الفلاحية غير المسقية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.10 بتاريخ 22 من رمضان 1415 (22 فبراير 1995) وأن يضرب لهم أجل لا يتجاوز سنة قصد التقيد بأحكام القانون.

وإذا لم يتقيد الملاك على الشيوخ بالقانون داخل الأجل المذكور جاز للإدارة، بعد استطلاع رأي اللجنة الإقليمية أو المحلية للاستثمار الفلاحي المنصوص عليها في الفصل 51 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه رقم 1.69.25 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969) أو اللجنة المحلية للاستثمار الفلاحي المنصوص عليها في المادة 5 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 33.94 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.10 بتاريخ 22 من رمضان 1415 (22 فبراير 1995)، بحسب الحالة، أن تطلب إلى المحكمة المختصة تعيين متصرف لإدارة شؤون العقار المقصود.

#### المادة 9

يحظر على العدول والموثقين ومحصلي التسجيل والمحافظين على الاملاك العقارية تلقي أو تحرير أو تسجيل أو تقييد أي عقد يتعلق بعملية مخالفة لأحكام هذا القانون.

وتعتبر العقود المبرمة خلافا لهذه الاحكام باطلة ولا عمل بها.

#### المادة 10

يثبت المخالفات لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه أعوان محلفون ينتدبهم وزير الفلاحة والاستثمار الفلاحي خصيصا لهذا الغرض، وتضمن إثباتاتهم في محاضر توجه إلى المحكمة المختصة.

#### المادة 11

يعاقب على المخالفات لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه بغرامة من خمسة آلاف إلى عشرة آلاف درهم وتضاعف هذه الغرامة في حالة العود.

ويعتبر المخالف في حالة عود لأجل تطبيق هذا المقتضى، إذا صدر عليه حكم من أجل ارتكاب إحدى المخالفات المشار إليها في الفقرة السابقة ثم ارتكب مخالفة أخرى من نفس النوع داخل أجل إثني عشر شهرا من التاريخ الذي صار فيه الحكم الأول نهائيا.

#### المادة 12

ينسخ الظهير الشريف رقم 1.69.29 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969) المتعلق بالحد من تجزئة الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة الواقعة داخل دوائر الري، كما وقع تميمه بالظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.73.295 بتاريخ 8 ذي الحجة 1393 (2 يناير 1974).

ظهير شريف رقم 1.69.25 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969) بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية؛ الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليو 1969)، ص 2007؛ كما تم تغييره وتتميمه.

القانون رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.10 بتاريخ 22 من رمضان 1415 (22 فبراير 1995)؛ الجريدة الرسمية عدد 4312 بتاريخ 22 محرم 1416 (21 يونيو 1995)، ص 1773.

أنظر المادة الأولى من المرسوم رقم 2.94.590 صادر في 22 من جمادى الآخرة 1416 (16 نوفمبر 1995) لتطبيق القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية، الجريدة الرسمية عدد 4336 بتاريخ 13 رجب 1416 (6 ديسمبر 1995) ص 3147.

#### المادة الأولى

" تحدد مساحة الاستغلال الدنيا المنصوص عليها في المادة 2 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 34.94 بقرار لوزير الفلاحة والاستثمار الفلاحي."

أنظر المادة الثانية من المرسوم رقم 2.94.590، السالف الذكر.

#### المادة الثانية

" يمنح وزير الفلاحة والاستثمار الفلاحي بعد استطلاع رأي الوزير التابع له قطاع النشاط المعني بالأمر الترخيص المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة 4 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 34.94.

ويحرر طلب الترخيص في مطبوعات تسلمها المصالح التابعة لوزارة الفلاحة والاستثمار الفلاحي.

ويبلغ وزير الفلاحة والاستثمار الفلاحي إلى الطالب منح الترخيص أو رفضه السبب بوجه قانوني."

أنظر أيضا: الجريدة الرسمية عدد 2595 بتاريخ 1962/07/20 الصفحة 1705

ظهير شريف رقم 1.62.105 بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض

## الفصل 22

إن كل تقسيم للقطع الموجودة بقسم وقع ضم أراضيه بعضها إلى بعض يتوقف سعيًا في جعل حد لتجزئة الأراضي الفلاحية المضمومة على سابق إذن من اللجنة المحلية ما عدا إذا وقع عند الاقتضاء تطبيق الظهير الشريف الصادر في 30 ذي الحجة 1379 الموافق 25 يونيو 1960 بشأن تنمية العمارات القروية.

ولا يجوز الإذن في القسمة إلا إذا بقيت أو خصصت بكل تجزئة جديدة منافذ تماثل المنافذ التي كانت للعقار المجزأ.

وكل إجراء يتم خلافا لمقتضيات هذا الفصل يعتبر باطلاً وعديم المفعول.

المجلس الأعلى (محكمة النقض)

رقم القرار 1644

صادر بتاريخ 19/05/2004

في الملف المدني عدد 1114/1/7/2002

إجراءات التحقيق - الخبرة - حضور أحد الأطراف - الوكالة (لا) عدم استدعاء باقي الأطراف - بطلان الخبرة (نعم).

القرار عدد 1644

المؤرخ في : 2004/5/19

ملف مدني - عدد : 2002/7/1/1114

..... ومن معه ضد .....

تاريخ : 2004/5/19

إن الغرفة المدنية : القسم الثالث من المجلس الأعلى

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه

بين : .....

السكان ..... إقليم قلعة السراغنة النائب عنهم الأستاذ أحمد منابي المحامي بهيئة مراكش  
والمقبول للترافع أمام المجلس الأعلى

الطالبين

وبيين : .....

السكانون جميعا ..... 20 دوار العسكر رقم ..... ز مراكش

مطلوبين

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2002/02/05 من طرف الطالبين المذكورين حوله بواسطة نائبهم الأستاذ أحمد منابي والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بمراكش الصادر بتاريخ 01/10/04 في الملف عدد : 2000/7/2634.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2004/04/06.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2004/5/19.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهما.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد الحسن فايدى والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد مصطفى حلمي

وبعد مداولة طبقا للقانون.

في شأن الوسيلة الأولى المستدل بها.

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش تحت رقم 740 وتاريخ 01/10/04 أن المدعين ..... ومن معه تقدموا بمقالهم هذا أمام المحكمة الابتدائية بقلعة السراغنة يعرضون فيه أنهم يملكون مع المدعى عليهم ..... ومن معه (المذكورة أسماؤهم أيضا بالمقال) على الشياخ بينهم العقار المحفظ المسمى "....." ذي الرسم العقاري عدد 22/7197 الواقع بمنطقة ضم الأراضي بدائرة العطاوية، مساحته 9 هكتارات و 94 آرا و 64 سنتيارا، ملتصين الحكم بانتداب خبير لإنجاز مشروع قسمة عينية وفي حالة عدم قابليته للقسمة المذكورة تحديد ثمنه الافتتاحي لبيعه عن طريق المزاد العلني مع تحميل المدعى عليهم الصائر، معززين مقالهم بشهادة من المحافظة العقارية للرسم العقاري، وأجاب عليهم بأن المقال تضمن أشخاصا لا وجود لهم بالرسم العقاري، وأن العقار المطلوب قسمته خاضع لقانون الاستثمارات الفلاحية وبالأخص الفصل الثاني منه الذي ينص على أنه لا تجوز القسمة للعقارات التي لا تفوق مساحتها خمس هكتارات، ملتصين أصلا التصريح بعدم قبول الطلب واحتياطيا رفضه، وبعد ذلك أصدرت المحكمة المذكورة قرارا بانتداب الخبير ..... أحواله لإعداد مشروع القسمة، وقد أنجز تقريرا في الموضوع بتاريخ 2000/05/11 والذي خلص فيه إلى أن مساحة الصك العقاري عدد 22/7197 تظل غير قابلة للقسمة نظرا لتعدد المالكين على الشياخ، واقترح بيعه بالمزاد العلني على أساس اقتسام الثمن الافتتاحي في مبلغ (696248) درهما بما فيها المنشآت وبعد التعقيب على الخبرة أصدرت نفس المحكمة حكما بتاريخ 2000/09/26 قضى بقسمة

العقار سمة التصفية وبتحديد الثمن الافتتاحي في المبلغ المذكور وتوزيع الثمن بين الطرفين وفق حصصهم مع جعل الصائر مناصفة بينهم، وقد استأنفه المدعى عليهم، مركزين أسباب استئنافهم على خرق حقوق الدفاع المتخذ مما انتهى إليه الخبير المنتدب لكون العقار المدعى فيه لا يقبل القسمة العينية لتعدد الشركاء المشتاعين وأنه كان بإمكان الخبير المذكور إنجاز مشروع قسمة عينية انطلاقاً من تقسيم العارضين والخصوم إلى مجموعتين، مراعيًا في ذلك ما يحوزه كل فريق، مستدلين بالفصل 259 من ق. ل. ع، وأن الحكم المستأنف ناقص التعليل إذ اعتمد فريدة، وأضافوا بأن العقار، يقع ضمن أراضي الضم الخاضعة لظهير 1969 الذي يحظر فيها القسمة إذا كان تقل مساحته عن خمس هكتارات، ملتصين إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بالحكم بإجراء قسمة عينية حسب الفرق المتنازعة وليس حسب عدد المستأنفين أصلاً واحتياطياً إجراء خبرة عقارية مضادة لتهيء مشروع القسمة العينية مع تحميل المستأنف عليهم الصائر، وبعد انتهاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الاستئناف المذكورة بتاريخ 01/10/04 قراراً قضى بتأييد الحكم المستأنف بناء على كون الخبير المنتدب أثبت بحق بالنظر إلى تعدد المشتاعين أن المدعى فيه قابل للقسمة العينية مقترحاً قسمة التصفية وذلك ببيع المزارع العلني، فضلاً على أن المستأنفين لم يوضحوا بمقالهم الاستئنافي مقترحهم بإجراء قسمة عينية انطلاقاً من تقسيم المشتاعين إلى مجموعتين أو أكثر بالنظر لوحدة المصلحة ولما يحوزه كل فريق منهم، وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض.

وحيث يعيب الطالبون على القرار خرقه لمقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية والذي نص في صيغته الجديدة بعد التعديل على وجوب استدعاء الأطراف ووكلائهم من طرف الخبير لحضور الخبرة وذلك قبل خمسة أيام على الأقل قبل الموعد المحدد، كما أوجب عليه تضمين أقوالهم وملاحظاتهم بالتقرير الملحق ويوقعون عليه، مع وجوب الإشارة إلى من رفض منهم التوقيع، وأن الخبير أدلى بتوصيلين فقط دون استدعاء وتوصل باقي الأطراف وأن هذه النقطة بت فيها المجلس الأعلى في قراره عدد 326 ملف مدني عدد 00/2/1/530 مما يجعل القرار ناقص التعليل الذي يوازي انعدامه.

لقد صح ما عابته الوسيلة على القرار، ذلك أنه وبالاطلاع على تقرير الخبير ..... ، يتبين بأنه أشار إلى حضور الطالب ..... أصالة عن نفسه ونيابة عن اخوانه وأخواته، دون تبيان الوكالة المعتمد عليها في ذلك، ولم يشر إلى استدعاء باقي الطالبين بواسطة البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل حسبما يوجب الفصل 63 المذكور أعلاه، وأن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه لما اعتمدت في قضائها على الخبرة المذكورة رغم عدم احترامها للمقتضيات القانونية الواجبة التطبيق، تكون بصنيعها هذا، قد خرقت الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية المستدل به ولم تجعل لقضائها أساس من القانون، وبالتالي فهو مستوجب للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة يقتضي إحالة الملف على نفس المحكمة لتبث فيه طبقاً للقانون.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية والطرفين على نفس المحكمة التي أصدرته لتبث فيها من جديد طبقاً للقانون وبتحميل المطلوبين الصائر.

كما قرر إثبات قراره هذا في سجلات محكمة الاستئناف بمراكش إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد القسطنطين – والمستشارين السادة : الحسن فايدى – مقرر – أحمد العلوي اليوسفي – فؤاد هلالى - محمد عصبه – وبمحضر المحامي العام السيد مصطفى حلمي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بو عزة الدغمي.

الكاتب

المستشار المقرر

الرئيس

## محكمة الاستئناف القنيطرة القضايا العقارية.

القاعدة: يسقط حق الشفيع بالمطالبة بالشفعة إذا بادر إلى تقديم دعوى من أجل قسمة العقار في مواجهة المشفوع من يده لقول خليل \* و سقطت إن قاسم\*.

القرار الصادر بتاريخ 2016/02/08 تحت عدد: 39 في الملف عدد: 15/1401/393.

قرار محكمة النقض عدد: 9/189 الصادر بتاريخ 2016/09/29 في الملف المدني عدد: 2016/9/1/2766.

القاعدة: الأصل هو الاستصحاب و أن ادعاء التخصيص يلزم صاحبه بإثباته و بذلك تكون دعوى القسمة لملك انجر إرثا في محلها أمام عدم إثبات الطرف الآخر انفراده بهذا الملك.

القرار عددك 05 الصادر بتاريخ 2015/01/06 في الملف عدد: 2014/1401/98.

القرار الصادر عن محكمة النقض عدد: 562 بتاريخ 2016/09/06 في الملف الشرعي عدد: 2016/1/2/99.

القاعدة: من شروط الأخذ بالشفعة ثبوت حالة الشيع، و في حالة المنازعة في قيام هذه الحالة ترجح الحجة المتعلقة بعدم قيامها اعتبارا لقواعد الترجيح بأن يقدم المانع على المقتضى و الثابت على النفي و الأصل على الفرع.

القرار عدد: 13/285 الصادر بتاريخ 2013/12/10 في الملف عدد: 2013/1402/187.

قرار محكمة النقض عدد: 4/354 الصادر بتاريخ 2016/06/28 في الملف عدد: 2015/4/1/1671.

القاعدة: يعتبر التقييد الاحتياطي إجراء مؤقتا في انتظار حصول طالبه على اعتراف من القضاء لفائدته بحق عيني و أن البت في الدعوى بواسطة حكم نهائي يصبح معه التقييد المذكور غير ذي موضوع.

القرار عدد: 259 الصادر بتاريخ 2012/11/20 في الملف عدد: 2012/1402/170.

قرار محكمة النقض عدد: 1/420 الصادر بتاريخ 2016/10/11 في الملف عدد: 2015/1/1/1835.

القاعدة: يعتبر البيع المنصب على عقار من ضمن أراضي الجيش باطلا بقوة القانون ولا ينتج أي أثر إلا استرداد ما دفع بغير حق.

القرار الصادر بتاريخ 2016/02/23 تحت عدد: 58 في الملف عدد: 2015/1401/178.

القاعدة: يصح الإرث حسبما هو مقرر وفق القواعد الشرعية و ليس وفق ما هو وارد بالإرثات و بكناش الحالة المدنية.

القرار الصادر بتاريخ 2015/02/03 في الملف عدد: 2013/1401/136.

القاعدة: إن إقرار الطرف بمقتضى حجة عدلية بمساهمة الطرف الآخر في تمويل شراء بقعة أرضية وبنائها مع تحديد مبلغ المساهمة تعتبره المحكمة حسبما تتمتع به من سلطة تأويل العقود، عقدا للتصيير يصبح بموجبه الطرف المساهم مالكا في العقار حسب نسبة المساهمة.

القرار الصادر بتاريخ: 2016/25/17 في الملف عدد: 2015/1402/252.

الشخص المسلمة إليه القطعة، وتسلم لوارث واحد من الورثة ويتحتم عليه أن يسلم للباقي قيمة حقوقهم وأن الورثة يكونون ملزمين على وجه التضامن باستثمار القطعة إلى أن يتقرر تسليمها أو استرجاعها. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وفي إطار تقييمها للأدلة المعروضة عليها لما تبين لها بأن الطاعنين انفراداً باستغلال القطعة موضوع النزاع وامتنعاً عن تسليم المطلوبين لواجبهم في استغلالها وعن التخلي عن حصتهم فيها قصد استغلالها على وجه التضامن واستندت لمقتضيات ظهير 29/12/1972-5- وما قضى به القرار الاستئنافي المحتج به وأوردت دفوع الطاعنين وعللت قضاءها بأن « ما ورد بأسباب الاستئناف يعتبر مقتضيات تنظيمية تختص بها السلطة المحلية ومكتب الاستثمار الفلاحي ولا تمس القانون العقاري خاصة وأنه سبق أن صدر قرار نهائي عن هذه المحكمة قضى على المستأنفين بأدائها للمستأنف عليها تعويضاً عن استغلال المدعى فيه عن السنوات السابقة " ، فإنه بذلك يكون قرارها معللاً تعليلاً كافياً ومرتكزاً على أساس.

(القرار عدد 389 الصادر بتاريخ 14 ماي 2013 في الملف المدني عدد

2009/1/6/2012)

#### 5. الارتفاقات - حق المرور - عقار في طور التحفيظ - الاعتراف بحجية الحكم القضائي.

ما دام المتعرض لم يدع اختصاصه بالطريق بل بحق ارتفاق المرور عبره إلى ملكه كباقي سكان القرية المعتبر هذا الطريق مسلکهم الوحيد إلى أملاكهم ومساكنهم، فإن الحكم الصادر في مواجهة طالب التحفيظ بإزالة الضرر وفتح الطريق العمومي يعتبر حجة فيما تضمنه من وقائع طبقاً لمقتضيات الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود -6- ، وهو يعطي للمستفيد منه الحق في التعرض على مطلب التحفيظ.

- 5

أنظر الهامش السابق

- 6

قانون الالتزامات والعقود

ظهير 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)

صيغة محينة بتاريخ 11 يناير 2021

القسم السابع: إثبات الالتزامات وإثبات البراءة منها

الباب الأول: أحكام عامة

الفرع الثاني: الإثبات بالكتابة

(القرار عدد 3824 الصادر بتاريخ 13 شتنبر 2011 في الملف المدني عدد  
3727/1/1/2010)

## 6. استئناف - استيفاء الرسوم وإيداع المقال - كتابة ضبط غير مختصة- أجل الطعن.

بحسب صريح مقتضيات الفصل 141 من قانون المسطرة المدنية -7-، فإن مقال الطعن بالاستئناف يودع بكتابة ضبط المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه، غير أنه إذا اختار

1 - الورقة الرسمية

### الفصل 418

الورقة الرسمية هي التي يتلقاها الموظفون العموميون الذين لهم صلاحية التوثيق في مكان تحرير العقد، وذلك في الشكل الذي يحدده القانون.

وتكون رسمية أيضا:

1 - الأوراق المخاطب عليها من القضاة في محاكمهم؛

2 - الأحكام الصادرة من المحاكم المغربية والأجنبية، بمعنى أن هذه الأحكام يمكنها حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ أن تكون حجة على الوقائع التي تثبتها.

-7

قانون المسطرة المدنية صيغة محينة بتاريخ 26 أغسطس 2019

ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.74.447 بتاريخ 11 رمضان 1394 (28 شتنبر 1974)

بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية، كما تم تعديله

الجريدة الرسمية عدد 3230 مكرر، بتاريخ 13 رمضان 1394 (30 شتنبر 1974)، ص 2741.

الباب السابع: الاستئناف

### الفصل 141

يقدم الاستئناف أمام كتابة ضبط المحكمة الابتدائية التي أصدرت الحكم المطعون فيه.

يثبت وضع المقال بكتابة الضبط في سجل خاص ويوجه مع المستندات المرفقة به دون مصاريف حسب الأحوال إلى :

- غرفة الاستئنافات بالمحكمة الابتدائية إذا كان الحكم المستأنف يدخل في نطاق أحكام البند الأول من الفصل 19 أعلاه؛

- كتابة ضبط محكمة الاستئناف المختصة إذا كان الحكم يدخل في نطاق أحكام البندين الثاني والثالث من الفصل 19 أعلاه؛

يسلم كاتب الضبط وصلا للأطراف الذين يطلبونه وتعتبر النسخة الحاملة لطابع كتابة الضبط بمثابة وصل.

الطاعن أداء الرسوم القضائية عن مقاله الاستئنافي أمام محكمة غير المحكمة المصدرة للحكم المطعون فيه فإنه يتعين أن يسجل هذا المقال أمام كتابة ضبط هذه المحكمة الأخيرة داخل أجل الطعن المنصوص عليه قانونا تحت طائلة عدم القبول.

(القرار عدد 2296 الصادر بتاريخ 17 ماي 2011 في الملف المدني عدد 3128/1/1/2009)

#### 7. استئناف فرعي – ارتباطه بالاستئناف الأصلي وجودا وعلما.

#### مصحة – مسؤوليتها – إقرار بتبعية الطبيب لها – أثره.

إن الاستئناف الفرعي مرتبط بالاستئناف الأصلي وجودا وعلما، يقوم بقيامه وينتهي بانتهائه بأي صفة، والمحكمة لما قضت بعدم قبول الاستئناف الأصلي للطاعنة، وقبلت الاستئناف الفرعي في جزئه الموجه ضدها ورفعت من قيمة التعويض وحكمت بإحلالها في أداء حصتها، يكون قرارها خارقا للفصل 135 من ق. م. م. -8-

إن المحكمة لما قضت بمسؤولية المصحة والتعاضدية وأحلت شركة التأمين في الأداء اعتمادا على إقرار المصحة بتبعية الطبيب الذي أجرى العملية لها، تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا.

(القرار عدد 414 الصادر بتاريخ 26 ماي 2015 في الملف المدني عدد 46/1/3/2014)

#### 8. الأملاك المخزنية – اكتساب الملكية – عدم الاعتداد بالحيازة الاستحقاقية.

- 8

قانون المسطرة المدنية صيغة محينة بتاريخ 26 أغسطس 2019

ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.74.447 بتاريخ 11 رمضان 1394 (28 شتنبر 1974)

بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية، كما تم تعديله

الجريدة الرسمية عدد 3230 مكرر، بتاريخ 13 رمضان 1394 (30 شتنبر 1974)، ص 2741.

الباب السابع: الاستئناف

#### الفصل 135

يحق للمستأنف عليه رفع استئناف فرعي في كل الأحوال ولو كان قد طلب دون تحفظ تبليغ الحكم ويكون كل استئناف نتج عن الاستئناف الأصلي مقبولا في جميع الأحوال غير أنه لا يمكن في أي حالة أن يكون سببا في تأخير الفصل في الاستئناف الأصلي.

لا مجال للتمسك بحيازة المتعرض طوال المدة المعتبرة شرعا في اكتساب الملكية مع سكوت طالبة التحفيظ الدولة (الملك الخاص) خلال تلك المدة ما دام أن هذه الأخيرة لا يحاز عليها.

( القرار عدد 1471 الصادر بتاريخ 29 مارس 2011 في الملف المدني عدد

( 2539/1/1/2009

**9. إيجار مفضى للتمك - عدم تسجيله بالرسم العقاري - عدم تقييده احتياطيا -**

**غياب العقد النهائي - احتلال بدون سند.**

لما كان عقد الإيجار المفضى لتمك الشقة المدعى فيها المبرم بين الطرفين لمدة 15 سنة غير مسجل بالرسم العقاري وغير مقيد تقييدا احتياطيا، فإن عدم إداء المطلوبة بما يفيد تحرير العقد النهائي وبالأحرى تسجيله بالرسم العقاري، يجعلها في حكم المحتل بدون سند.

(القرار عدد 393 الصادر بتاريخ 19 ماي 2015 في الملف المدني عدد

(1598/1/3/2014

**10. بيع بالمزاد العلني - زيادة بالسدس - سحب الطاعن للمبلغ الذي نابه بعد عملية البيع -  
انتفاء المصلحة في الادعاء ببطلان الزيادة بالسدس.**

إن سحب الطاعن للمبلغ الذي نابه من البيع بالمزاد العلني، بعد زيادة السدس من طرف المطلوبة، يعتبر قبولا منه لما أسفرت عنه عملية البيع، وينفي عنه المصلحة في الادعاء ببطلان زيادة السدس.

(القرار عدد 35 الصادر بتاريخ 20 يناير 2015 في الملف المدني عدد 4628/1/1/2014

**11. بيع الصفقة - حق الضم - شروطه.**

ملا كان بيع الصفقة منعقدا من جهة البائع والمشتري فإن تقايلهما بعد أن قام للمصنف عليه حق الضم لا تأثير له، والمحكمة لما التزمت ذلك وقضت بتأييد الحكم الابتدائي لتوافر موجبات الضم، تكون قد ركزت قضاءها على أساس.

(القرار عدد 86 الصادر بتاريخ 10 فبراير 2015 في الملف المدني عدد

(1330/1/4/2014

**12. بيع عقار محفظ - العقد التوثيقي - إنجازها بالخارج.**

يمكن للمحافظ العقاري إجراء تقييد بالرسم العقاري استنادا على عقد بيع تم إنجازه في فرنسا من طرف الموثق، والذي له صفة موظف عمومي مخول له بمقتضى قانون بلده إضفاء الصبغة الرسمية على العقود التي يحررها. هذا العقد معفى من التصديق ومن كل إجراء مماثل عند الإدلاء به أمام الإدارات المغربية ومنها المحافظة العقارية بمقتضى الفصل 3 من البروتوكول الإضافي لاتفاقية التعاون القضائي بين المملكة المغربية والجمهورية الفرنسية المؤرخ في 10 غشت 1981.

(القرار عدد 1351 الصادر بتاريخ 13 مارس 2012 في الملف المدني عدد 477/1/1/2010)

### 13. بيع عقاري - واجب على الشياح - عدم تحديد الثمن في عقد الوعد بالبيع - إقرار البائع - أثره.

لما كان الثمن الذي وقع به تفويت البائع لواجبه المشاع في المدعى فيه لم يحدد صراحة في عقد الوعد بالبيع، فإنه يتعني الأخذ بإقراره القضائي برمته ولا يمكن تجزئته.

(القرار عدد 234 الصادر بتاريخ 12 ماي 2015 في الملف المدني عدد 1543/1/7/2014)

### 14. تجزئة عقارية - دعوى صحة البيوع والطعن في قرار المحافظ الراض لتقييدها - صحة العقود ونفاذها - القانون الساري المفعول وقت طلب التقييد.

من المقرر أن العبرة بصحة العقد ونفاذه، وبالتالي فإن قابليته للتقييد بالرسم العقاري هي بالقانون الساري المفعول وقت طلب التقييد، والمحكمة لما رفضت الطلب بعلّة عدم الإدلاء بموافقة المالك الأصلي للعقار حول التفويطات المتتالية التي طالت العقار، وكذلك الشهادة الإدارية المنصوص عليها في المادة 58 من القانون 25-90،<sup>9</sup> يكون تعليلها شاملا لطلب

<sup>9</sup> -

التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات صيغة محينة بتاريخ 19 سبتمبر 2016

ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

الباب الرابع: في تقسيم العقارات

المادة 58

في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمجموعات الحضرية والمناطق ذات صبغة خاصة وكل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها كمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم تنمية تجمع قروي، يتوقف على الحصول على إذن سابق للتقسيم

- كل بيع أو قسمة يكون هدفهما أو يترتب عليهما تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لاقامة بناء عليها ؛
- بيع عقار لعدة اشخاص على ان يكون شانعا بينهم اذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشتريين على الاقل على نصيب شانع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب ألا تقل عنها مساحة البقع الارضية بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير أو دون 2.500 متر مربع إذا لم ينص على مساحة من هذا القبيل.

#### المادة 59

يسلم رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية ، بعد استطلاع رأي الإدارة ، الاذن المنصوص عليه في المادة 58 أعلاه على أساس ملف تحدد السلطة التنظيمية الوثائق التي يجب أن يتضمنها.

ويعتبر الاذن ممنوحا اذا لم يبت رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية في طلب الحصول عليه داخل شهرين من ايداعه.

أنظر المادتين 20 و 21 من المرسوم رقم 2.92.833،

#### المادة 20

" يسلم رئيس مجلس الجماعة الاذن في التقسيم المنصوص عليه في المادة 58 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 بعد استطلاع رأي:

- المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير اذا كانت الارض محل التقسيم واقعة خارج دائرة اختصاص وكالة حضرية.

- المحافظة على الاملاك العقارية المختصة. "

#### المادة 21

" يجب ان يوجه طلب الاذن في التقسيم المنصوص عليه في المادة 58 من القانون المشار اليه أعلاه رقم 25.90 الى مقر الجماعة المعنية في رسالة مضمونة الوصول مع اشعار بالتسلم أو يودع به مقابل وصل مؤرخ وموقع بصورة قانونية من لدن مودع الطلب المذكور، وان يكون مشفوعا بأربع نسخ من الوثائق التالية :

1- تصميم لموقع البقعة المعنية يعده مهندس قانس بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يلحق بالشبكة الجيوديزية ان اقتضى الحال ويتضمن وجهتها والطرق الموصلة اليها مع بيان اسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها؛

2- شهادة من المحافظة على الاملاك العقارية تبين فيها طبيعة الملك ومحتواه واسم المالك والحقوق العينية العقارية والتكاليف العقارية التي تشمل الملك والحصة المشاعة الراجعة لكل مالك شريك عندما يتعلق الامر بملكية

مشتركة، وترفق الشهادة بتصميم عقاري اذا كان الملك محفظا وبنسخة مشهود بمطابقتها لرسم الملكية المتعلقة بالبقعة المعنية اذا كان غير محفظ؛

3- تصميم عام يبرز المباني القائمة ان اقتضى الحال ذلك؛

4- تصميم مشروع التقسيم الصحيح بمقياس 1/5000 أو 1/1000 إذا لم يتعلق الأمر ببيع على الشبوع.

الطاعن بشقيه والمتمثل في دعوى صحة البيوع والظعن في قرار المحافظ الراض لتقييدها، ويجعل قرارها مرتكزا على أساس.

(القرار عدد 32 الصادر بتاريخ 20 يناير 2015 في الملف المدني عدد 3729/1/1/2014)

#### **15. تحفيظ - إثبات الملكية - حيازة حصة مفرزة من العقار المشاع.**

لا مجال لاستدلال طالب التحفيظ بحيازته للمدعي فيه ما دام لم يثبت أي قسمة بينه وبين شركائه في العقار المشاع، وإن حيازة طالب التحفيظ للملك المشاع المؤسسة على الغصب والتعدي لا أثر لها ولو كانت الحيازة طويلة الأمد.

(القرار عدد 2807 الصادر بتاريخ 14 يونيو 2011 في الملف المدني عدد 783/1/1/2010)

#### **16. تحفيظ - تعرض - أحكام قضائية سابقة - حجيتها في الإثبات.**

تأكد المحكمة من خلال دراستها لشهادة شهود المتعرضين، ومحتوى وثائق الملف وخاصة الأحكام المدنية والجنحية التي كانت موضوع النزاع السابق بني الطرفين حول المدعى فيه، والتي تم فيها توظيف شهادة نفس شاهدي المتعرضين المعتمدين في الدعوى الحالية ومحضر المعاينة، يجعل حيازة المتعرضين غير قائمة، وتبقى معه حجبتهم غير مستوفية لشروط التملك المعتمدة شرعا، وبالتالي فلا مجال لمناقشة حجة طالب التحفيظ.

(القرار عدد 119 الصادر بتاريخ 26 فبراير 2013 في الملف المدني عدد 1404/1/1/2012)

#### **17. تحفيظ - تعرض - تطبيق الرسوم - عدم الإثبات.**

إن إجراء البحث بعين المكان طبقا للفصل 34 من ظهير التحفيظ العقاري غايته تطبيق رسوم الطرفين على المدعى فيه والاستماع إلى الشهود.

ما دام المتعرض لم يدل بما يثبت تملكه لأي جزء من أرض مطلب التحفيظ، وبحجة مقبولة

---

ولا يقبل أي طلب غير مشفوع بجميع الوثائق المشار إليها في الفقرة السابقة."

شرعا متوفرة على شروط التملك الخمسة، فإن مناقشة حجة طالب التحفيظ والحائز للعقار موضوع المطلب تبقى غير واردة لقول المتحف: " من غير تكليف لمن تملكه \*\* من قبل ذا بأي وجه ملكه " .

(القرار عدد 37 الصادر بتاريخ 22 يناير 2013 في الملف المدني عدد 4091/1/1/2012)

### 18. تحفيظ - حيازة المتعرض - مناقشة حجة طالب التحفيظ.

إذا ثبتت الحيازة للمتعرض، فإن ذلك يستلزم من المحكمة مناقشة حجة طالب التحفيظ ومقارنتها مع هذه الحيازة، وترتيب الأثر القانوني على الدعوى بشأن ذلك، إما نفيا أو إيجابا، وهو ما لم تقم به المحكمة في نازلة الحال مما يكون معه قرارها غير مرتكز على أساس قانوني.

(القرار عدد 13 الصادر بتاريخ 8 يناير 2013 في الملف المدني عدد 561/1/8/2012)

### 19. تحفيظ - تعرض - إرث.

إقرار طالب التحفيظ، بأن أصل الملك يعود لجده الذي هو والد المتعرض، يعني هذا الأخير من إثبات ذلك، ويعطي المحكمة صلاحية مناقشة حجج طالب التحفيظ، وما اعتمده لإثبات اختصاص موروثه به. والمحكمة ملاقت بصحة التعرض جزئيا في حدود نصيب المتعرض إرثا في الملك موضوع المطلب على أساس أن القسمة الموجودة قسمة انتفاعية لا غير لم تخرق الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري.

(القرار عدد 90 الصادر بتاريخ 12 فبراير 2013 في الملف المدني عدد

(2320/1/1/2012)

### 20. تحفيظ - تعرض - حيازة المتعرض.

حيازة المتعرض للعقار موضوع التحفيظ، يجعل عبء إثبات استحقاقه على طالب التحفيظ، والمحكمة لما لم تثبت لها ملكية جد طالب التحفيظ للملك، وبقائه على الشياخ لورثته من بعده، قضت وعن صواب بصحة تعرض المتعرض.

(القرار عدد 55 الصادر بتاريخ 29 يناير 2013 في الملف المدني عدد 2932/

(2012/1/1)

## 21. تحفيظ - تعرض البائع - اختلاف في المساحة - أثره.

إبرام عقد البيع مع بقاء البائع من جيران الملك يمكن أن يكون أساسا للتعرض على مطلب تحفيظ العقار إذا ظهر من التحديد النهائي للعقار أن مساحته أكبر من المساحة المصرح بها في العقد.

إنجاز البائع بعد ذلك إسهادا غير مطعون فيه بأنه لم يعد من جيران الملك المبيع معناه أنه لم يعد يملك فيه شيئا حتى لو تبني أن المساحة هي أكبر مما هو مصرح به في العقد.

ليس للبائع التعرض على التحفيظ بسبب ذلك إذ لا يملك في الحالة الأخيرة إلا المطالبة بالفرق في الثمن طبقا للفصل 528 فقرة ب من قانون الالتزامات والعقود.

(القرار عدد 1349 الصادر بتاريخ 13 مارس 2012 في الملف المدني عدد 384/1/8/2011 )

## 22. تحفيظ - إحالة المطلب لتدارك إغفال في منطوق الحكم - تدخل إرادي - عدم قبوله.

إذا كانت المحكمة مقيدة بالببت في الطلب موضوع الإحالة من طرف المحافظ، فإن إحالة هذا الأخرى لملف مطلب التحفيظ مرة ثانية على المحكمة من أجل تدارك الإغفال ف منطوق الحكم الذي لم يشر إلى مآل أحد التعرضات الواردة بشهادة التعرض، يجعل مقال تدخل المشتري من طالبة التحفيظ والرامي إلى الحكم بعدم صحة التعرض غير مقبول.

(القرار عدد 114 الصادر بتاريخ 26 فبراير 2013 في الملف المدني عدد 1064/1/1/2012)

## 23. تحفيظ - تنازل المتعرض أمام المحافظ - تراجع عنه أمام المحكمة - أثره.

تنازل المتعرض عن تعرضه أمام المحافظ هو تصرف بإرادة منفردة ملزم له، وينتج آثاره من تاريخ وصوله إلى علم طالب التحفيظ، ولا يحق له التراجع عنه أمام المحكمة بعد إحالة الملف عليها من المحافظ.

(القرار عدد 256 الصادر بتاريخ 7 ماي 2013 في الملف المدني عدد 1842/1/8/2012)

## 24. تحفيظ - الطعن بإعادة النظر - عدم القبول.

إذا كانت خصوصيات المسطرة في مادة التحفيظ العقاري تقضي بخضوع النزاعات لقواعد الشكل المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري، فإن الطعن بإعادة النظر ضد الأحكام الصادرة بشأنها لا يقبل قانونا ما دام الفصل 109 من ظ. ت. ع. 10- قد حصر طرق الطعن في الاستئناف والنقض.

(القرار عدد 331 الصادر بتاريخ 10 يونيو 2013 في الملف المدني عدد 5030/1/1/2012)

## 25. تحفيظ - عقار منزوع ملكيته لتوسعة مقبرة - تغيير وجه تخصيصه.

إن قرار نزع الملكية للمنفعة العامة الذي تم بغرض توسعة مقبرة المدينة يعد في حد ذاته تحبيسا، إذ المقابر تصبح حبسا على أصحابها إلى يوم القيامة حسب الشريعة الإسلامية، ولو دون وجود رسم للتحسيس، ولا يحق للبلدية أن تطالب بتحفيظ هذا العقار بعد أن غيرت وجه تخصيصه ليصبح محطة طرقية، كما لا يعتد بحيازتها في اكتساب ملكيته ولو طال أمدها.

(القرار عدد 3288 الصادر بتاريخ 9 غشت 2011 في الملف المدني عدد 4924/1/1/2009)

- 40 -

-10

قانون الالتزامات والعقود

ظهير 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) صيغة محينة بتاريخ 11 يناير 2021

القسم الثاني: أوصاف الالتزام

الباب الأول: الشرط

### الفصل 109

كل شرط من شأنه أن يمنع أو يحد من مباشرة الحقوق والرخص الثابتة لكل إنسان كحق الإنسان في أن يتزوج، وحقه في أن يباشر حقوقه المدنية، يكون باطلا ويؤدي إلى بطلان الالتزام الذي يعلق عليه.

ولا يطبق هذا الحكم على الحالة التي يمنع فيها أحد الطرفين نفسه من مباشرة حرفة معينة خلال وقت وفي منطقة محددتين

وردت في النص الفرنسي عبارة

"pendant un temps ou dans un rayon déterminé" "خلال وقت أو في منطقة محددة"، بدل خلال وقت وفي منطقة محددتين. وبذلك يمكن صياغة الفقرة الأخيرة من هذا الفصل كالاتي: ولا يطبق هذا الحكم على الحالة التي يمنع فيها أحد الطرفين نفسه من مباشرة حرفة معينة خلال وقت أو في منطقة محددة.

## 26. تحفيظ العقار - قاعدة التطهير - سريانها على الجميع بمن فيهم خلف البائع -

### عدم جواز الادعاء بالحقوق العينية السابقة.

خلافا لما يدعيه الطاعنون فإن محكمة الإحالة نشرت الدعوى من جديد بعد النقض وناقشتها، وأنها غير ملزمة بنتبع الأطراف في جميع مناحي أقوالهم التي لا تأثير له على قضائها، وأن قاعدة تطهير العقار بتحفيظه قاعدة مطلقة تسري على الجميع بما فيهم خلف البائع، ولذلك فإن القرار حين علل بأن ( البين من شهادات المحافظة العقارية المرفقة أن القطع الأرضية موضوع الدعوى تم تحفيظها وأن رسم موروث المدعين لم يتم إيداعه بمطلب التحفيظ من طرف المشتري أو ورثته أثناء سريان مسطرة التحفيظ، فإن تحفيظ القطع الأرضية المذكورة وإنشاء رسوم عقارية طهرها من كل الحقوق العينية السابقة الشيء الذي يبقى معه احتجاجهم بحق عيني سابق لم يسجل على الرسم العقاري خلال مرحلة التحفيظ لا أثر له العمل بالفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري ) . فإن نتيجة لما ذكر يكون القرار المطعون فيه مرتكزا على أساس قانوني ومعلل تعليلا سليما.

(القرار عدد 37 الصادر بتاريخ 20 يناير 2015 في الملف المدني عدد 2812/1/1/2014 )

## 27. تحويل حجز تحفظي إلى المبلغ المودع بصندوق المحكمة - التأكد من إيداع المبلغ

### موضوع الحجز التحفظي بصندوق المحكمة - لا يتضمن هذا الإجراء أي ضرر بالنسبة

### لطالب الحجز ولا يشكل أي مساس بحقوق طالب الحجز.

من المقرر أن الأمر برفع الحجز يدخل ضمن اختصاص رئيس المحكمة الابتدائية بصفته قاضيا للمستعجلات، وأن عنصر الاستعجال مفترض ومتوافر بحكم كون المحجوز عليه مهدد بالتفويت.

والقرار المطعون فيه حينما أيد الأمر الابتدائي يكون بذلك قد تبنى علله التي جاء فيها أن المبلغ الذي تم من أجله الأمر بالحجز التحفظي ضامنا لتأديته قد تم إيداعه بصندوق المحكمة، ومن ثم يكون طلب تحويل الحجز التحفظي المضروب على الصك العقاري إلى المبلغ المودع بصندوق المحكمة لا يتضمن أي ضرر بالنسبة لطالب الحجز بل أكثر من ذلك فإنه يشكل ضامنة فعلية على الحقوق التي يمكن المطالبة بها، ما دام الإجراء المطلوب لا يشكل أي مساس بحقوق طالب الحجز، وهو يجعل القرار المطعون فيه معللا تعليلا كافيا.

(القرار عدد 199 الصادر بتاريخ 18 يناير 2006 في الملف المدني عدد  
2958/1/1/2004)

**28. تدابير التحقيق التكميلية - الوقوف على عين المكان - تطبيق الحجج على الحدود.**

للتأكد من الحدود الفاصلة بين الملكين في إطار مسطرة البت في التعرضات، لا بد لمحكمة التحفيظ من تطبيق الحجج والبحث بعين المكان، ولا يكفي في ذلك الاستنتاج والقول أن المتعرض لا يحق له أن يدعي ملكية ما بعد الحدود المشهود بها في ملكيته.

(القرار عدد 3383 الصادر بتاريخ 16 غشت 2011 في الملف المدني عدد  
2684/1/1/2009)

-41-

**29. تدخل في الدعوى - غيريد انضمامي وغير هجومي - بمثابة طلب جديد في المرحلة**

**الاستئنافية - عدم جوازه.**

لما كان مقال تدخل المطلوبين في المرحلة الاستئنافية غير انضمامي لعدم مساندتهم لأي طرف فيما يدعيه وغير هجومي لعدم ادعائهم عين المتنازع عليه بين الطرفين الأصليين، فإنه يعتبر طلبا جديدا لم يكن مطروحا أمام المحكمة الابتدائية، والمحكمة لما قضت بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا وفق طلب المتدخلين في الدعوى ورفض الطلب الأصلي، تكون قد بنت قضاءها على أساس غير سليم.

(القرار عدد 44 الصادر بتاريخ 20 يناير 2015 في الملف المدني عدد 4135/1/4/2013  
)

**30. ترجيح الحجج - وضع يد التعرض على العقار المطلوب تحفيظه - ملكية طالب**

**التحفيظ مشتملة على شروط الشهادة بالملك - تقديمها على الحوز عند الترجيح.**

وضع المتعرض يده على العقار وحده غير كاف للقول بصحة التعرض إذا أدلى طالب التحفيظ بملكية مشتملة على شروط الشهادة بالملك، وتشهد له أيضا، بالحوز والتصرف مدة تزيد على أمد الحيازة المعتبرة شرعا وهي عشر سنين سلفت عن تاريخ موته. وبذلك فهي مقدمة على بيينة الحوز، لأن بيينة الملك أخص من الحوز وأقوى منه، وثبوت الأعم لا يستلزم ثبوت الأخص.

(القرار عدد 17 الصادر بتاريخ 06 يناير 2015 في الملف المدني عدد 2223/1/8/2014 )

**31. تساوي الحجج - عدم وجود سبب للترجيح - الحكم للحائز.**

إن تساوي البيئات للخصوم وعدم وجود سبب لترجيح إحداها على الأخرى تتساقط نتيجة لذلك ولا يؤخذ بإحداها دوناً عن الأخرى ويحكم لذي اليد، عملاً بقول مختصر خليل: " ويبد إن لم ترجح بينة مقابلة ".

(القرار عدد 220 الصادر بتاريخ 24 مارس 2015 في الملف المدني عدد 5224/1/3/2014 )

**32. تشطيب على الرهن المقيد لفائدة الدولة - إداء الطالب بشهادة إدارية من**

**الخزينة العامة تفيد براءة ذمته - قيمتها الإثباتية.**

لا مجال للاستدلال بالفصل 29 من ظهير 29/12/1972 ما دام أنه ليس هناك أي مرسوم صدر بخصوصه، والمحكمة لما قضت برفع اليد عن الرهن، بعلّة أن الطالب أدلى بشهادة إدارية من الخزينة العامة لإثبات براءة ذمته من أداء الأقساط المحددة بالعقدة المبرمة بينها وبين الطاعنة، يكون قرارها معللاً تعليلاً كافياً.

(القرار عدد 29 الصادر بتاريخ 20 يناير 2015 في الملف المدني عدد 3907/1/1/2014 )

**34. تعاونية سكنية - استفادة المتعاونة من بقعة - تحفيظها فيفا اسمها وتشيد سكانها**

**- ادعاء الاستحقاق من الغير - قرار استئنافي - حجته.**

من المقرر فقها متعاونة في التعاونية السكنية واستفادت بصفقتها تلك من البقعة التي تم تحفيظها في اسمها وشيدت عليها سكانها، فإن المحكمة لما قضت باستحقاق المطلوب للبقعة المذكورة اعتماداً على القرار الاستئنافي المحتج به، واحلال أن القرار المذكور لم يقض له بالبقعة وإنما انحصر قضاءه في إلغاء الحكم المستأنف والحكم تصدياً ببطلان الإنذار الموجه إليه وبطلان محضر الجمع العام المتعلق بفصله من عضوية التعاونية السكنية، تكون قد خرقت القانون.

(القرار عدد 136 الصادر بتاريخ 10 مارس 2015 في الملف المدني عدد 3240/1/4/2013 )

### 35. تعرض - ثبوت ملكية طالبي التحفيظ - توجيه اليمين الحاسمة من طرف المتعرض

#### - سلطة المحكمة في منع التعسف.

لئن كانت اليمين الحاسمة من وسائل الإثبات، فإنه يبقى من سلطة المحكمة التدخل لمنع المتعرض من التعسف في استعمال الحق في توجيهها لطالبي التحفيظ الذين أدلوا بما يثبت ملكيتهم للمدعى فيه.

(القرار عدد 259 الصادر بتاريخ 30 أبريل 2013 في الملف المدني عدد  
( 4999/1/1/2012 )

### 36. تعرض - مطلب تحفيظ - الطبيعة الرعوية للعقار.

لما استنتجت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه كون العقار المدعى فيه يقع داخل التحديد الإداري وليس في حاجة إلى إجراء معاينة على محل النزاع ، فإنها لم تعتمد فقط مسطرة التحديد الإداري، وإنما اعتمدت بالأساس طبيعته الرعوية التي استنتجتها من حجة الطاعن نفسها، أي من خلال التصميم الطبوغرافي لمطلب التحفيظ الذي يتعلق بقطعة أخرى موصوفة في رسم الملك أشار فيها شهود الليف أنها لا تصلح إلا للرعي.

(القرار عدد 58 الصادر بتاريخ 05 فبراير 2013 في الملف المدني عدد 783/1/8/2012)

### 37. تعرض - عملية التحديد - الأجل القانوني.

لما تبين للمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أن عملية التحديد صدر بشأنها قرار وزيري، وتم نشر هذا التحديد بالجريدة الرسمية، فإن حق الاعتراض على عملية التحديد حسب ظهير يناير 1916 يكون داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ نشره، ولما تعرض المستأنف عليهم على الملك الغابوي حسب الشهادة المدى بها بعد مرور الأجل فإن تعرضهم يبقى خارج الأجل القانوني ويصبح التحديد نهائياً.

(القرار عدد 90 الصادر بتاريخ 5 مارس 2013 في الملف المدني عدد 2184/1/9/2012 )

### 38. تعرض - مصلحة المياه والغابات - مسطرة التحديد الإداري للملك الغابوي.

يجب التمييز بين مسطرة التحفيظ المنصوص عليها في ظهير 12/8/1913 -<sup>11</sup> - ومسطرة التحديد الإداري للملك الغابوي المنصوص عليها في ظهير 3/1/1916 -<sup>12</sup> - التي توجب

- 11 -

التحفيظ العقاري صيغة معينة بتاريخ 23 يناير 2014

الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تعديله  
الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه  
بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)  
- الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575.

الباب الثاني: مسطرة التحفيظ

- تم تغيير وتتميم أحكام الفصول 9 و10 و12 و13 و16 و18 و19 و20 و21 و22 و23 و24 و26 و27 و31 و34 و35 و38 و40 و41 و42 و43 و44 و48 و50 و51 و52 و52 مكرر و54 و55 و60 و61 من الباب الثاني أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07،

- 12 -

ظهير شريف صادر في 26 صفر 1334 الموافق ل 3 يناير 1916 في تأسيس تنظيمات خصوصية لتحديد أملاك الدولة  
نظم ظهير 3 يناير 1916 المتعلق بالتحديد الإداري للأملاك الدولة الخاصة بالإجراءات الواجب إتباعها لتحديد الملك  
الغابوي إذ ينص الفصل الأول منه على أن: "كل عقار فيه شبهة ملك للمخزن الشريف يمكن أن تجري فيه  
أعمال التحديد حسب الشروط الآتية لأجل استبانة حقيقته وتعيين حالته الشرعية وذلك بطلب من إدارة الغابات والمياه أو  
إدارة ...

ظهير شريف صادر بتاريخ 3 يناير 1916 في تأسيس تنظيمات خصوصية لتحديد الأملاك المخزنية (يطبق في دائرة نفوذ  
المحافظة العقارية بطنجة بالفصل الأول من القرار الوزاري رقم 62-009 بتاريخ 8 شعبان 1381) 15 يناير 1962  
)، (أنظر هذا النص أسفله بتاريخه).

إنه ملا كان من الواجب أن تجعل حدود واضحة للأملاك المخزنية حتى لا يقع نزاع مع أرباب الأملاك المجاورة لها .  
الفصل الأول: كل عقار فيه شبهة ملك للمخزن الشريف يمكن أن تجري فيه أعمال التحديد حسب الشروط الآتية لأجل  
استبانة حقيقته وتعيين حالته الشرعية وذلك بطلب من إدارة الغابات والمياه أو إدارة الأملاك

الفصل الثاني:

إن أعمال التحديد المذكورة تجريها لجان تتألف من موظف نائب عن إدارة المراقبة ومن أحد موظفي إدارة امياه  
والغابات من الطبقة العليا فيما يختص بالغابات ومن مراقب الدارة الأملاك فيما يختص بغيرها من الأملاك ومن قائد القبيلة  
معضدا بأشياخها ومن عدلين إن اقتض بالحال حضورهما

أنظر ظهير شريف بتاريخ 23 ذي الحجة 1335 ( 10 أكتوبر 1917) في حفظ الغابات واستغلالها (ج. ر. بتاريخ 12  
محرم 1336 - 29 أكتوبر 1917).

## في النظام والملك الغابوي

الفصل الأول - إن الأملاك الآتية ذكرها تخضع للنظام الغابوي ويقع تدبير شؤونها طبقا لمقتضيات ظهيرنا الشريف هذا :  
أولا - الملك الغابوي .ثانيا- غابات الجماعات القابلة للتهيئة والاستغلال بصفة منتظمة .ثالثا- الغابات المتنازع فيها بين الدولة وجماعة أو بين أحد هذين الصنفين من الملاكين وأحد الأفراد .رابعا- الأراضي الجماعية المعاد غرسها أو التي ستغرس من جديد وأراضي الرعي الجماعية التي يجب تحسينها من طرف الدولة بعد موافقة مجلس الوصاية على الجماعات .خامسا- الأراضي المعاد غرسها أو التي ستغرس من جديد وأراضي الرعي الجارية على ملك أحد الأفراد والتي يريد ملاكوها أن يعهدوا بصدها للدولة إما بالحراسة وإما بالحراسة والتسيير .وتحدد بموجب مرسوم كيفيات جعل الأملاك المنصوص عليها في المقطعات 2 و4 و5 أعلاه خاضعة للنظام الغابوي وكذا شروط تسييرها وحراستها .ويتعرض مخالفو مقتضيات المرسوم المذكور في حالة عدم وجود العقوبات الخصوصية المنصوص عليها في ظهيرنا الشريف هذا ، للعقوبات المقررة في الفقرة الأولى من الفصل 55 بعده وذلك بصرف النظر عن إرجاع المحصولات وتعويض الضرر عند الاقتضاء

الفصل الأول -أ) تكون تابعة للملك الغابوي للدولة:

أولا- الغابات المخزنية.

ثانيا- الأراضي المغطاة بالحلفاء المسماة "منابت الحلفاء."

ثالثا- التلال الأرضية والتلال البحرية إلى حد الملك العمومي البحري حسبما بين هذا الحد في التشريع الخاص بالملك العمومي للمملكة المغربية.

رابعا- المنازل الغابوية وملحقاتها والمسالك الغابوية والأغراس والمشاتل المحدثه في الغابات المخزنية ومنابت الحلفاء أو التلال وكذا الأراضي المنجزة للملك الغابوي لأجل منشآت كهذه عن طريق الهبة أو الشراء أو المعاوضة العقارية .

خامسا- الأراضي المخزنية المعاد غرسها بالأشجار أو التي ستغرس من جديد والأراضي التي اشتراها الملك الغابوي لإعادة غرسها وكذا ملحقاتها : كالمنازل الغابوية والمزارع الخ .... الفصل الأول-ب) إن الأملاك التابعة للملك الغابوي يقع تحديدها طبقا للشروط المنصوص عليها في الظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 26 صفر 1334 الموافق ل 3 يناير 1916 .وتعتبر هذه الأملاك مخزنية ما دامت لم تباشر عمليات التحديد.

( أضيفت المقتضيات التأويلية الآتية بالفصل الفريد من الظهير الشريف رقم 126-60-1 بتاريخ 26 محرم 1380 (21) يوليوز 1960) :

تعتبر غابة مخزنية ، لأجل تطبيق الافتراض المذكور ، كل قطعة أرضية توجد فيها مجموعة أشجار طبيعية النبت .وإذا امتدت التلال أثناء إجراء التحديد إلى أملاك خصوصية أو جماعية محفظة فتوضع أنصاب الدائرة المخزنية عند حدود الأراضي المذكورة اللهم إذا طبقت على هذه الأراضي المقتضيات المقررة فيما بعد والتي يجرى مفعولها كذلك في حالة ما إذا استمر تمديد التلال بعد التحديد .الفصل الأول-ج) إذا أعلن في الحالتين المنصوص عليهما في الفصل الأول (ب) أعلاه أنه من المصلحة العمومية إقرار التلال بموجب مرسوم فإن وزير الفلاحة يصدر قرارا يأمر فيه بأن تباشر على نفقة الدولة الأشغال الواجب القيام بها في العقارات الخاصة أو الجماعية التي تجتاحها الرمال ويكون للدولة التصرف في التلال الغير المخزنية والواقع إقرارها كما ذكر والتمتع بغلتها إلى أن تسترجع النفقات المدفوعة لتنفيذ أشغال الإقرار .وعندما يتم استرجاع النفقات ترد ملكية هذه التلال إلى أربابها ولكن الغابات التي أنشئت فيها تبقى خاضعة للنظام الغابوي وتواصل إدارة الغابات تدبير شؤونها لفائدة الملاكين ، من غير أن يكون هذا التدبير المبرر بالمصلحة المشتركة للملاك والبلاد شبيها بنزع الملكية لأجل مصلحة عمومية.

على المطلوب في التعرض على التحديد المذكور داخل الأجل المنصوص عليها في الفصل الخامس من الظهير المذكور، فضلا على أن الخبرة أفادت بان جزءا من العقار موضوع مطلب التحفيظ يدخل ضمن غابة الدولة الأمر الذي كان معه على المحكمة ان تناقش النزاع في إطار المقتضيات المذكورة ولما لم تفعل يكون معرضا للنقض.

(القرار عدد 297 الصادر بتاريخ 28 ماي 2013 في الملف المدني عدد 887/1/8/2012)

**39. تعرض على أصل تجاري - عدم استئناف الحكم الابتدائي من طرف المكري - مناقشته قدر الزيادة التي قضت بها محكمة الاستئناف دون الأساس المعتمد من طرف الحكم الابتدائي .**

إن استئناف المكثري للحكم الابتدائي القاضي بتحديد التعويض عن الأصل التجاري-13- ، وعدم استئنافه من طرف المكري، يخول هذا الأخير الحق في مناقشة قدر الزيادة التي قضت

- 13 -

كراء العقارات والمحلات المخصصة

للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

ظهير شريف رقم 1.16.99 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتنفيذ القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي

الجريدة الرسمية عدد 6490 بتاريخ 7 ذي القعدة 1437 (11 اغسطس 2016)، ص 5857.

الفرع الثاني: التعويض عن إنهاء عقد الكراء

المادة 7

يستحق المكثري تعويضا عن إنهاء عقد الكراء، مع مراعاة الاستثناءات الواردة في هذا القانون.

يعادل التعويض ما لحق المكثري من ضرر ناجم عن الإفراغ.

يشمل هذا التعويض قيمة الأصل التجاري التي تحدد انطلاقا من التصريحات الضريبية للسنوات الأربع الأخيرة بالإضافة إلى ما أنفقه المكثري من تحسينات وإصلاحات وما فقده من عناصر الأصل التجاري، كما يشمل مصاريف الانتقال من المحل.

غير أنه يمكن للمكري أن يثبت أن الضرر الذي لحق المكثري أخف من القيمة المذكورة.

يعتبر باطلا كل شرط أو اتفاق من شأنه حرمان المكثري من حقه في التعويض عن إنهاء الكراء.

في الحالة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 4 أعلاه، لا يمكن أن يقل التعويض عن الإفراغ عن المبلغ المدفوع مقابل الحق في الكراء.

الفرع الثالث: الإعفاء من التعويض

بها محكمة الاستئناف والعناصر التي اعتمدها في ذلك، ولا يمكنه مناقشة الأساس الذي اعتمده الحكم الابتدائي لاستحقاق المكثري للتعويض عن الأصل التجاري الوارد بمقال ادعائه.

(القرار عدد 328 الصادر بتاريخ 5 ماي 2015 في الملف المدني عدد 4161/1/6/2013)

#### 40. تعرض على مطلب التحفيظ - التحقق من استمرارية التملك - إجراء بحث.

لما اعتبرت محكمة التحفيظ أن رسم الملكية المنجز سنة 1934 المستدل به من طرف المتعرض قد انتهى مفعوله ولم يثبت استمرار آثاره من تاريخ التملك إلى تاريخ تقديم المطلب، تكون قد استبعدت حجة دون موجب، ذلك أن البينة الشاهدة بالملك تبقى مصاحبة للأصل المشهود به وهو الملك إلى أن يقوم الدليل على خلاف ذلك، فإذا هي رأت غير ما شهدت به الملكية كان عليها أن تتأكد من ذلك بإجراء الأبحاث المفيدة قصد تأسيس قضائها على الجرم واليقين.

#### المادة 8

لا يلزم المكري بأداء أي تعويض للمكثري مقابل الإفراغ في الحالات الآتية:

إذا لم يؤد المكثري الوجيبة الكرائية داخل أجل خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بالإنذار، وكان مجموع ما بذمته على الأقل ثلاثة أشهر من الكراء؛

إذا أحدث المكثري تغييرا بالمحل دون موافقة المكري بشكل يضر بالبنائية ويؤثر على سلامة البناء أو يرفع من تحملاته، ما عدا إذا عبر المكثري عن نيته في إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له في الإنذار، على أن تتم الأشغال من أجل ذلك، في جميع الأحوال، داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر؛

إذا قام المكثري بتغيير نشاط أصله التجاري دون موافقة المالك، ما عدا إذا عبر المكثري عن نيته في إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه داخل الأجل الممنوح له، على أن يتم هذا الإرجاع، في جميع الأحوال، داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر؛

إذا كان المحل آيلا للسقوط، ما لم يثبت المكثري مسؤولية المكري في عدم القيام بأعمال الصيانة الملزم بها اتفاقا أو قانونا رغم إنذاره بذلك؛

إذا هلك المحل موضوع الكراء بفعل المكثري أو بسبب قوة القاهرة أو حادث فجائي؛

إذا عمد المكثري إلى كراء المحل من الباطن خلافا لعقد الكراء؛

إذا فقد الأصل التجاري عنصر الزيناء والسمعة التجارية بإغلاق المحل لمدة سنتين على الأقل.

(القرار عدد 1273 الصادر بتاريخ 22 مارس 2011 في الملف المدني عدد  
2463/1/1/2009)

**41. تعرض على مطلب التحفيظ - تمسك المتعرض بالحيازة - حيازة غير هادئة - عبء الإثبات.**

إذا ثبتت الحيازة لأحد الأطراف بحكم أو غيره فإنها ترتب أثرها القانوني في دعوى التحفيظ من حيث عبء الإثبات، حتى ولو كانت حيازته غير هادئة أو مكسبة للملك، وعليه إذا ثبت للمحكمة أن المتعرض على مطلب التحفيظ هو واضع اليد على العقار المطلوب تحفيظه وجب عليها الانتقال إلى مناقشة حجة طالب التحفيظ وترتيب أثر ذلك على الدعوى سلبا أو إيجابا.

(القرار عدد 2286 الصادر بتاريخ 17 ماي 2011 في الملف المدني عدد  
3127/1/1/2009)

**42. تعرض على مطلب التحفيظ - الدولة (وزارة التجهيز والأشغال العمومية) - التحقق من حدود الملك العام البحري.**

كان يجب على محكمة التحفيظ وهي تبت في التعرض المقدم من طرف الدولة أن تطبق المرسوم المحدد للملك العام البحري للمنطقة التي يوجد فيها العقار موضوع مطلب التحفيظ والتصميم المرفق به باعتباره المرجع لكل إجراءات التحقيق والوسيلة التقنية والوحيدة التي تحدد الملك العام البحري للقول فيما إذا كان هناك تطاول على الملك من طرف طالب التحفيظ على الملك المذكور أم أن المطلب يوجد خارج حدوده، لا أن تستند في ذلك على الخبرة القضائية والمعايينة.

(القرار عدد 4256 الصادر بتاريخ 4 أكتوبر 2011 في الملف المدني عدد  
3136/1/1/2009)

**43. تعرض على مطلب التحفيظ - الدولة (الملك الخاص) - جريان مسطرة التحديد الإداري- عبء الإثبات.**

لما كان التعرض على مطلب التحفيظ المقدم من طرف الدولة يتعلق بعقار تم استرجاعه طبقا لظهير 2 مارس 1973 -14- ، وشرع في مسطرة تحديده، فإنه كان على المحكمة أن تتحقق

تنقل بموجبه إلى الدولة ملكية العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة التي يملكها

أشخاص ذاتيون أجانب أو أشخاص معنويون

### الفصل 1

تنقل إلى الدولة ابتداء من تاريخ نشر ظهيرنا الشريف هذا ملكية العقارات الفلاحية أو القابلة للفلاحة الكائنة كلاً أو بعضاً خارج الدوائر الحضرية والتي يملكها أشخاص ذاتيون أجانب أو أشخاص معنويون.

### الفصل 2

تعين في قرارات مشتركة لوزير الداخلية ووزير الفلاحة والإصلاح الزراعي ووزير المالية العقارات المنقولة ملكيتها إلى الدولة كما يحدد فيها التاريخ الذي تتم ابتداء منه حيازة العقارات المذكورة.

ويجب على المحافظين على الأملاك العقارية اتخاذ التدابير اللازمة لتطبيق القرارات المشار إليها أعلاه بمجرد نشرها في الجريدة الرسمية.

### الفصل 3

تصدر قرارات مشتركة لوزير الداخلية ووزير الفلاحة والإصلاح الزراعي ووزير المالية تعين فيها بخصوص الممتلكات التابعة لمؤسسات الاستغلال الفلاحية الممتلكات المعتمدة بمثابة منقولات والمفوتة ملكيتها إلى الدولة والممتلكات المعتمدة غير منقولة التي يحتفظ أربابها السابقون بملكيتها.

### الفصل 4

تثبت حيازة الدولة للعقارات المذكورة في محضر تحرره لجان تتألف ممن يأتي :

- عامل الإقليم أو مندوبه بصفة رئيس ؛
  - ممثل لمصلحة أملاك الدولة ؛
  - ممثل أو عدة ممثلين لوزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي
- وتتولى لجان حيازة العقارات عند تكفلها بها القيام بإحصاء وصفي لمؤسسات الاستغلال بحضور المالك السابق أو ممثله. ويعتبر هذا الإحصاء حضورياً في حالة تغيب المالك أو ممثله.

### الفصل 5

يتعين على الملاكين السابقين أن يتصرفوا في العقارات وأن يهتموا بحفظها ورعايتها إلى أن تحوزها الدولة.

### الفصل 6

تفسخ حتماً جميع عقود الإيجار المتعلقة بمؤسسات الاستغلال التي تحوزها الدولة.

### الفصل 7

من صحة ادعاء المتعرضة بأن البائع لطالب التحفيظ هو مجرد محتل للعقار المتنازع عليه وفق ما هو مثبت بمحضر الحيازة، وأن تتخذ كافة تدابير التحقيق التكميلية التي تمكنها من الفصل في موضوع التعرض، والذي لن يتأت إلا بتحديد عقار الدولة حفاظا على المراكز القانونية للأطراف في الدعوى من حيث تحمل عبء الإثبات.

(القرار عدد 3497 الصادر بتاريخ 23 غشت 2011 في الملف المدني عدد 504/1/1/2009)

#### 44. تعرض على مطلب التحفيظ - تنازل الجماعة السلالية - إذن سلطة الوصاية.

لا يوجد في مقتضيات 17/4/1919 ما يفيد أن الإذن من الوصي برفع التعرض يقتصر فقط على المرحلة الإدارية أمام المحافظ، فالإذن المذكور متطلب كذلك عند التنازل عنه أمام محكمة التحفيظ.

مادام نائب الجماعة السلالية منازع في نيابته فإن تبليغه الحكم لا أثر له، وبالتالي لا يسري بموجب هذا التبليغ أجل الطعن في حقها.

(القرار عدد 4503 الصادر بتاريخ 18 أكتوبر 2011 في الملف المدني عدد 44/1/1/2010)  
القواعد المتعلقة ببعض القرارات المبدئية الصادرة عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط في مادة قضاء الإلغاء

القرار عدد 26 بتاريخ 2006/12/27 في الملف رقم 5/06/10

#### قرار مجلس الوصاية.. قابليته للطعن بالإلغاء... نعم

إذا كان الفصل 12 من ظهير 1919/04/27 بشأن تنظيم الوصاية على الجماعات السلالية وضبط تدبير الإدارة للأمالك الجماعية -15- قد نص على عدم قابلية مقررات مجلس

---

لا تطبق مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا على المؤسسات العمومية المغربية ولا على الجماعات المحلية والجماعات التي تجرى عليها مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 26 رجب 1337 (27 أبريل 1919) بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تفويت وتسيير الأملاك الجماعية.

#### الفصل 8

يترتب عن نقل الملكية المشار إليه في الفصل الأول أعلاه منح تعويض طبق شروط تحدد فيما بعد.

الوصاية للطعن، فإن هذا المنع لا يمكن أن ينسحب أثره على دعوى الطعن بالإلغاء الذي يمكن القضاء الإداري من بسط رقابته على مشروعية القرارات الإدارية وفحص مدى مطابقتها للقانون.

#### 43 - تعرض على مطلب التحفيظ - جماعة سلالية - تقديم مطلب التحفيظ قبل التحديد الإداري - عبء الإثبات.

إن نظر محكمة التحفيظ يقتصر على البت في الحق المدعى به من قبل المتعرض ومحتواه ومداه باعتبار المتعرض مدعياً يقع عليه عبء الإثبات، ومادام أن طالب التحفيظ قدم المطلب

القانون 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها الصادر بتنقيده الظهير الشريف رقم 1.19.115 صادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019) - الجريدة الرسمية عدد 6807 المؤرخة في 2019/08/26. والذي نسخ الظهير الشريف 27 أبريل 1919 بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتفويتها.

المادة 3 " يتم حصر لائحة الجماعات السلالية التابعة لكل عمالة أو إقليم من طرف عامل العمالة أو الاقليم المعني . "

المادة 6 " يتمتع أعضاء الجماعات السلالية، ذكورا وإناثا، بالانتفاع بأملاك الجماعة التي ينتمون إليها، وفق التوزيع الذي تقوم به جماعة النواب المشار إليها في المادة 9 من هذا القانون. ولا يخول لهم إلا الاستغلال الشخصي والمباشر للأملاك المذكورة.

المادة 15 " لا تكتسب املاك الجماعات السلالية بالحيازة ولا التقادم ولا يمكن ان تكون موضوع حجز "

المادة 17 " يمكن تقسيم الأراضي الفلاحية التابعة للجماعات، والواقعة خارج دوائر الري وغير المشمولة بوثائق التعمير، وإسنادها على وجه الملكية المفترزة أو المشاعة، لفائدة عضو أو عدة أعضاء بالجماعة السلالية المعنية، ذكورا وإناثا "

المادة 20 " يمكن إبرام عقود التفويت بالمرضاة واتفاقات الشراكة والمبادلة بشأن عقارات الجماعات السلالية لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية والجماعات السلالية الأخرى.

كما يمكن إبرام العقود والاتفاقيات المذكورة عن طريق المنافسة أو عند الاقتضاء بالمرضاة لفائدة الفاعلين العموميين والخواص . "

القانون 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية والذي صدر بتنفيذه الظهير 116/1.19 بتاريخ 07 ذي الحجة 1440 (2019/08/09). والذي نسخ بدوره ظهير 18/فبراير / 1924 المتعلق بتأسيس ضابط خصوصي يتعلق بتحديد الأراضي المشتركة بين القبائل الجريدة الرسمية عدد 6807 المؤرخة في 2019/08/26.

القانون رقم 64.17 القاضي بتغيير وتتميم الظهير الشريف رقم 1.69.30 المتعلق بالأراضي الواقعة داخل دوائر الري والذي صدر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.117 بتاريخ 07. ذي الحجة 1440 (2019/08/09) - الجريدة الرسمية عدد 6807 المؤرخة في 2019/08/26.

في تاريخ سابق على قيام الجماعة السلالية بإجراءات مسطرة التحديد الإداري -16- للملك المتنازع بشأنه، فإن هذه الأخيرة بصفتها متعرضة يقع عليها هي عبء إثبات ما تدعيه من

- 16 -

التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

ظهير شريف رقم 1.19.116 صادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019) بتنفيذ القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

- عدد 6807 بتاريخ 24 ذو الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، ص 5893.

#### المادة الأولى

تتم مباشرة عمليات التحديد الإداري للأراضي التي تتوفر فيها قرينة أملاك الجماعات السلالية، قصد ضبط حدودها ومساحتها ومشمولاتها المادية، وتصفية وضعيتها القانونية، وذلك بمبادرة من سلطة الوصاية على الجماعات السلالية أو بطلب من هذه الجماعات.

#### المادة 2

يحدد بمرسوم يتخذ باقتراح من وزير الداخلية تاريخ افتتاح عمليات التحديد الإداري، بالنسبة لعقار واحد أو عدة عقارات على ملك جماعة سلالية أو عدة جماعات سلالية.

يبين المرسوم السالف الذكر، بالنسبة لكل عقار، اسم الجماعة السلالية أو الجماعات السلالية المالكة والاسم الذي يعرف به، وموقعه الجغرافي وحدوده ومساحته التقريبية، وعند الاقتضاء، أسماء المجاورين والقطع الأرضية المحصورة داخله والتحملات والحقوق العينية المترتبة عليه.

#### المادة 3

ينشر المرسوم المنصوص عليه في المادة 2 أعلاه في الجريدة الرسمية خلال مدة ثلاثين يوما على الأقل قبل التاريخ المحدد لبدء عمليات التحديد الإداري.

يتم إشهار المرسوم المذكور من طرف السلطة المحلية بكل الوسائل المتاحة، خلال نفس المدة.

كما يتم خلال هذه المدة، تعليق نسخة من المرسوم المذكور في مقرات السلطة المحلية والمحكمة الابتدائية ومصالحة المحافظة على الأملاك العقارية ومصالحة المسح العقاري والمصالح التابعة لمديرية أملاك الدولة والمياه والغابات، التي يقع العقار المعني في دائرة نفوذها الترابي.

#### المادة 4

ابتداء من تاريخ نشر المرسوم المشار إليه في المادة 2 أعلاه وإلى غاية تاريخ نشر المرسوم المتعلق بالمصادقة على عملية التحديد الإداري، المشار إليه في المادة 12 من هذا القانون، يمنع تحت طائلة البطلان إبرام أي تصرف يتعلق بالأراضي موضوع عملية التحديد، باستثناء الحالات المنصوص عليها في المواد 16 و17 و19 و20 و21 من القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها.

كما لا يمكن، داخل نفس الفترة، قبول أي مطلب تحفيظ مقدم من طرف الغير، يتعلق بالأراضي موضوع التحديد الإداري، مالم يكن هذا المطلب تأكيدا لتعرض مقدم وفقا لأحكام المادتين 6 و9 بعده.

#### المادة 5

حقوق في العقار المطلوب تحفيظه بالحجة القوية حتى يمكن آنذاك مقارنة هذه الحجج أو تطبيقها على أرض الواقع، ولذلك فلا مجال لاحتجاجها بمقتضيات ظهيري 18 فبراير 1924 -17-

---

تباشر عملية التحديد الإداري من طرف لجنة تحمل اسم لجنة التحديد الإداري تترأسها السلطة المحلية، وتضم في عضويتها ممثلاً عن العمالة أو الإقليم الذي يقع العقار في دائرة نفوذه ونائب أو نواب الجماعة أو الجماعات السلالية المعنية وعند الاقتضاء ممثلاً عن سلطة الوصاية، كما تضم مهندسا مساحا طوبوغرافيا أو تقنيا طوبوغرافيا.

تقوم لجنة التحديد الإداري في التاريخ والمكان المبيينين في المرسوم المشار إليه في المادة 2 أعلاه بمعاينة العقار والوقوف على حدوده ووضع الأنصاب.

إذا تعذر، لأي سبب من الأسباب، على لجنة التحديد الإداري مواصلة أشغالها، قام رئيس اللجنة بتحديد تاريخ جديد لمواصلة عملية التحديد وأخبر الحاضرين بهذا التاريخ.

#### المادة 6

يمكن التعرض على عملية التحديد الإداري بسبب المنازعة في الحدود أو المطالبة بحق من الحقوق العينية العقارية المتعلقة بالأراضي موضوع التحديد.

يقدم التعرض المذكور في عين المكان إلى لجنة التحديد الإداري، مع مراعاة أحكام المادة 9 أدناه.

- 17

ظهري 18 فبراير 1924 (المتعلق بتحديد الأراضي الجماعية):

" العقارات المظنون أنها مشتركة بين القبائل يمكن مباشرة تحديدها بقصد تعيين صورتها أو مشتملاتها من الوجهة المادية وتقرير حالتها الشرعية القانونية وذلك بطلب من المكلف بالولاية على الجماعات وبعد الاستشارة معها في شأن ما ذكر."

نسخ بما يلي:

قانون التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

ظهري شريف رقم 1.19.116 صادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019) بتنفيذ القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

- عدد 6807 بتاريخ 24 ذو الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، ص 5893

و27 أبريل 1919 -18- بخصوص إثبات المدعى فيه، وإنما تطبق قواعد الفقه المالكي - 19 -  
لكون التحديد الإداري لم يتم بعد و لازالت مسطرتة جارية، علاوة على أن الإعلان عن التحديد  
الإداري لا تثبت به الصبغة الجماعية للملك.

(القرار عدد 1129 الصادر بتاريخ 15 مارس 2011 في الملف المدني عدد  
4590/1/1/2009)

---

#### 46. تعرض على مطلب التحفيظ - جامعة سلالية - ادعاء التصرف في الملك الجماعي - إجراء تحقيق تكميلي.

لما كانت الجماعة السلالية قد أدلت برسم التصرف في العقار المتعرض عليه من طرفها،  
مدعية أنه يدخل ضمن التحديد الإداري لملكها، فإن محكمة التحفيظ، وإن استبعدت الرسم  
المذكور لعدم تضمنه شروط الملك، فإنه كان عليها أن تتخذ التدابير التكميلية للتحقيق

- 18 -

القانون الجديد رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدابير أملاكها الصادر بتنقيده الظهير  
الشريف رقم 1.19.115 صادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019) - الجريدة الرسمية عدد 6807 المؤرخة في  
2019/08/26. والذي نسخ الظهير الشريف 27 أبريل 1919 بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية  
وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتفويتها.

- 19 -

- قانون رقم 39.08 يتعلق بمدونة الحقوق العينية المغربية وفق آخر التعديلات، بموجب صيغة محينة بتاريخ 12 مارس  
2018

فصل تمهيدي: أحكام عامة

#### المادة 1

تسري مقتضيات هذا القانون على الملكية العقارية والحقوق العينية ما لم تتعارض مع تشريعات خاصة بالعقار.  
تطبق مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود في  
ما لم يرد به نص في هذا القانون. فإن لم يوجد نص يرجع إلى الراجح والمشهور وما جرى به العمل من الفقه المالكي.

المنصوص عليها في الفصل 43 من قانون التحفيظ العقاري -20- للتأكد من التصرف والصبغة الجماعية للمدعى فيه.

(القرار عدد 3276 الصادر بتاريخ 9 غشت 2011 في الملف المدني عدد 2498/1/1/2009)

#### 47. تعرض على مطلب التحفيظ - إثبات - الصبغة الجماعية للملك.

الشهادة التي تنسب الملك إلى الجماعة السلالية لا يشترط فيها وبالضرورة توفرها على كافة شروط الملك ما دام شهودها يشهدون بالصبغة الجماعية للمشهود فيه، وإذا ما رأت المحكمة خلاف ذلك فعليها أن تتخذ التدابير التكميلية للتحقيق بالوقوف على عين العقار المدعى فيه للتأكد من صبغته، أهي جماعية أم لا؟

(القرار عدد 4776 الصادر بتاريخ 1 نونبر 2011 في الملف المدني عدد 1060/1/1/2010)

- 20

التحفيظ العقاري صيغة محينة بتاريخ 23 يناير 2014

الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تعديله

الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)

- الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575.

الفرع الخامس: التحفيظ من طرف المحافظ على الأملاك العقارية والبت في التعرضات

#### الفصل 43

- تم تتميم الفصل 43 أعلاه بمقتضى المادة الفريدة من القانون رقم 57.12،

يمكن للمستشار المقرر، إما تلقائيا أو بطلب من الأطراف، أن يتخذ جميع التدابير التكميلية للتحقيق وبالخصوص أن يقف على عين العقار المدعى فيه مستعينا - عند الاقتضاء - بمهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري، مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، طبق الشروط المحددة في الفصل 34 ليقوم بتطبيق الرسوم أو الاستماع إلى الشهود. كما يمكنه، بموافقة الرئيس الأول، أن ينتدب لهذه العمليات قاضيا من المحكمة الابتدائية.

في مرحلة الاستئناف لا يمكن للأطراف أن يتقدموا بأي طلب جديد ويقتصر التحقيق الإضافي المنجز من قبل المستشار المقرر على النزاعات التي أثارها مطلب التحفيظ في المرحلة الابتدائية.

#### **48. تعرض على مطلب التحفيظ - نظارة الأوقاف - إثبات الحبس المعقب وحدوده.**

إن نظارة الأوقاف بصفتها متعرضة ملزمة بإثبات تعرضها بحجة قوية، ومادامت الحجج المدلى بها لإثبات الحبس المعقب لا تتضمن اسم وموقع الشيء المحبس وحدوده لنفي الجهالة عنه، فإن حجتها تكون ناقصة في الاعتبار القانوني، والمحكمة غير ملزمة بمناقشة حجة طالب التحفيظ ما دام المتعرضة لم تدل بحجة قوية كما أنها غير ملزمة بالاستجابة لطلب المتعرضة بالوقوف على عين المكان مادام ذلك لا يتوقف عليه الفصل في الدعوى.

(القرار عدد 3933 الصادر بتاريخ 20 شتنبر 2011 في الملف المدني عدد 2545/1/1/2009)

#### **49. تعرض على مطلب التحفيظ - نظارة الأوقاف - بيئة التحبیس - الاعتراف بالحيازة.**

بيئة الحبس التي لا تسمى محبسا بعينه يكفي في شهادة شهودها بأن الملك حبیس، يحاز بما تحاز به الأحباس، ويحترم بحرمتها، وعليه فإن نظارة الأوقاف لما تمسكت بالحيازة الطويلة والهادئة، وبالتصرف في المدعى فيه عن طريق إكرائه للغير، فإن حيازتها تعد قرينة قانونية على تملكها، ولا ينتزع العقار من يدها بصفتها حائزة إلا بالإدلاء بحجة أقوى.

(القرار عدد 957 الصادر بتاريخ 8 مارس 2011 في الملف المدني عدد 3508/1/1/2009)

