MarocDroit.com
موقع العلوم القانونية
أول مجلة إلكترونية متخصصة... تتجدد على مدار اليوم

جامعة محمد الأول

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة

شعبة القانون الخاص

مسلك الماستر في قانون العقود والعقار

رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار

تحت عنوان

الخبرة القضايية و دورها في حل المنازعات العقارية

إعداد الطالب :

رضوان ارطيم

تحت إشراف الدكتور:

الأستاذ أحمد خرطة

لجنة المناقشة

الدكتور: أحمد خرطة أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق بوجدة والكلية المتعددة التخصصات بالناظور مشرفا ورئيسا

الدكتور: إدريس الفاخوري أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق بوجدة عضوا

الدكتور: الحسين بلحساني أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق بوجدة عضوا

السنة الجامعية: 2011-2012

Marocdroit
LoACAOAEA

تعد الخبرة القضائية تلك الوسيلة التي قررها المشرع لمساعدة القاضي لكي يبت في النزاع إذا كان يندرج ضمنه ما يحتاج إلى طلب استشارة تقنية من شخص ذي كفاءة، وقد نظمها المشرع في الفصول من 59 إلى 66 من ق.م.م وذلك ضمن الباب الثالث المتعلق بإجراءات التحقيق، بالإضافة إلى هذه الفصول المنظمة لهذا الإجراء نجد في المقابل قانونا آخر يكملها، ويتعلق الأمر بالقانون رقم 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين.

هذا الإجراء من إجراءات التحقيق ينقسم إلى عدة أنواع من بينها نجد الخبرة القضائية في المنازعات العقارية، والتي تتجسد في طلب المحكمة استشارة خبير متخصص في الميدان العقاري لأن يدلها إلى حل للنزاع المعروض عليها في جانبه التقني الفني والذي يكون محوره التنازع حول عقار بين الخصوم كل طرف يريد الاستئثار به جله أو جزء منه، وإن من ابرز ما يتم تداوله على أنظار القضاة في هذا الشأن ويعرض على الخبرة نجد القسمة القضائية التي تحتل حيزا أكبر في هذه المنازعات، بجانبها نجد التعرض على مطلب التحفيظ والاعتداء المادي على العقار.

فبمجرد ما يعرض على القاضي أحد هذه المنازعات، تكون لها سلطة تقديرية واسعة في اللجوء إلى الخبرة أو الاستجابة لطلب الأطراف أو أحدهم بإجرائها وذلك حسب الفقرة الأولى من الفصل 55 من ق.م.م، وفي هذا الصدد عندما يتم رفض طلب إجراء خبرة، هل يجب أن يكون هذا الرفض معللا أم أن المحكمة بما لها من سلطة تقديرية يحق لها رفض إجراء خبرة دون اللجوء إلى التعليل؟

بالرجوع إلى نصوص المنظمة للخبرة أو القانون المتعلق بالخبراء القضائيين، نجد أن المشرع لم يتناول هذا الإشكال، لكن الاجتهاد القضائي تدارك هذا النقص واعتبر أن كل رفض في هذا الباب من غير تعليل موجب للنقض.

أما حينما تستجيب المحكمة لطلب اللجوء إلى الخبرة تقوم بإصدار حكم تمهيدي بانتداب خبير قضائي مسجل في جدول محكمة الاستئناف التابعة لنفوذها، أو تقوم بانتدابه

marocdroit.com

من خارج هذا الجدول وذلك بتوفير شرطين اثنين يتمثلان في، عدم وجود خبير متخصص داخل الجدول المذكور وكذا يجب أن يكون هذا الخبير المعين مسجل بالجدول الوطني حسب ما جاء في المادة 17 من القانون المتعلق بالخبراء القضائيين، إلا أنه استثناء وطبقا للمادة 59 من ق.م.م يمكن للقاضي تعيين خبير قضائي من خارج احد الجدولين السابق ذكرهما، وفي ظل هذا التعيين الذي تحتكره المحكمة من خارج الجدولين، هل يمكن للأطراف أن تمنح لهم نفس المكنة؟

إن هذه الإمكانية غير متاحة للإطراف سواء في ظل القانون رقم 00 .45 المتعلق بالخبراء القضائيين أو في القانون رقم 00 .85 الذي يخص الفصول المنظمة للخبرة، لهذا أرى انه يجب أن لا يتم حرمان الأطراف من هذا الحق لأن اتفاق الأطراف على خبير معين هو بمثابة تصريح بالارتياح له ودليل على ثقتهم به شريطة تمتعه بالأهلية والكفاءة.

هذا التعيين للخبير يكون بواسطة حكم تمهيدي يحدد فيه القاضي النقط الفنية التي يجب على الخبير أن لا يتجاوزها أو يتغاضى عن بعضها وذلك حسب الفقرة الثالثة من الفصل 59 من ق.م.م، لكن هذا الانتداب للخبير القضائي قد يصطدم بأحد عوارض الخبرة مما يضطر القاضي إلى إصدار حكم تمهيدي بتجريحه أو استبداله.

يعد طلب تجريح الخبير القضائي أحد الوسائل التي تضمن حياد الخبير، إذا توفرت في هذا الأخير أحد الأسباب التي قام بتعدادها الفصل 62 من ق.م.م، هذا الطلب يقدم داخل اجل خمسة أيام من تاريخ تبليغ المقرر القضائي بتعيين الخبير، لكن في حالة عدم تبليغ هذا المقرر هل في عدم تبليغه يؤدي على فوات أجل التجريح؟

اعتبرت محكمة النقض أن عدم تبليغ المقرر القضائي بتعيين الخبير الذي على أساسه يتم احتساب اجل التجريح ليس فيه أي خرق لحقوق الأطراف حيث يمكنهم التجريح عند توصلهم باستدعاء لحضور إنجاز الخبرة، عندئذ يتم تجريحه بناء على أحد الأسباب المذكورة في الفصل السالف الذكر، والتي نجد من بينها توفر أي سبب خطير آخر، وفي هذا المضمار عندما يتم تعين خبير غير مسجل في جدول الخبراء رغم وجود خبراء

marocdroit.com

داخل الجدول وفي التخصص المطلوب، هل في هذه الحالة يحق للأطراف تجريح هذا الخبير؟

الرأي فيما اعتقد أنه يمكن تجريح الخبير القضائي في هذه الحالة بناء على سبب توفر أي سبب خطير آخر الذي جاء به الفصل 62 من ق.م.م، لكن محكمة النقض كان لها رأي آخر في هذا الإشكال.

غير أن مقدم هذا الطلب قد يجد صعوبة كبيرة في إثبات سبب للرد، فإن لم يتم النجاح في هذا فإن الخبير يبدأ في مزاولة مهامه، ومن هذا المنطلق يسوغ أن أتساءل هل يمكن للخبير أن يحصل على تعويض لقاء هذا التجريح الكيدي؟

في غياب نص ضمن تشريعنا ينظم هذه المسألة، نجد التشريع المصري أولى هذه المسألة بالتنظيم حيث أقر غرامة مالية في حق صاحب التجريح الكيدي وذلك في المادة 145 من قانون الإثبات المصري.

إضافة إلى هذا العارض من عوارض الخبرة نجد في المقابل استبدال الخبير القضائي، كإجراء أقره المشرع للتصدي لظاهرة تقاعس بعض الخبراء عن القيام بالخبرات المكلفين بها وذلك في الفصل 61 من ق.م.م الذي حدد سببين اثنين لاستبدال الخبير القضائي واللذان يتمثلان في، عدم قيام الخبير بالمهمة داخل الأجل وكذا عدم القبول بالمهمة المنوطة به.

بعد الاستقرار على خبير قضائي معين، يقوم هذا الأخير بإنجاز مهمته استناد إلى ما تم تحديده في الحكم التمهيدي، لكن في حالة إغفاله لبعض النقط المسطرة في الحكم التمهيدي، هل القاضي بما له من سلطة تقديرية أن يصادق على هذا التقرير؟

بالرجوع إلى الفصول المنظمة للخبرة نجد أن القاضي متاح له هذه الإمكانية بدليل الفقرة الأولى من الفصل 64 من ق.م.م، لكن الاجتهاد القضائي كان له توجه آخر حيث اعتبر أن مصادقة المحكمة على تقرير الخبير الذي لم يلتزم بما هو محدد له يعرض قرارها للنقض.

Marocdroit
LOACAOAEF

هذا التقرير المقدم من طرف الخبير القضائي حتى يعتد به ويكون وسيلة للإثبات لابد أن يمر من مجموعة من الإجراءات منها ما هو سابق على إنجازه ومنها ما هو لاحق لإنجازه، هذا يجرنا إلى طرح التساؤل التالي: هل يعتبر تقرير الخبرة وثيقة رسمية؟

إن تقرير الخبير القضائي يمكن اعتباره وثيقة رسمية، هذا يجعلنا نعترف بأن تقرير الخبير لا يمكن الطعن فيه إلا بالزور وهذا ما يسير فيه القضاء، إلا أنه ما يجب التنبيه إليه أنه يتعين التمييز بين مسألتين، أولهما أن ما يتم تضمينه في تقرير الخبير من بيانات كحضور الأطراف وغيابهم، مكان وتاريخ إجراء الخبرة، لا يمكن الطعن فيها إلا بالزور.ثانيهما، البيانات المتعلقة بالأجوبة التي قدمها الخبير في تقريره والمصدر الذي تم الاعتماد عليه للإجابة على هذه المسألة، لا تكون لها حجية رسمية فيمكن للأطراف والمحكمة مناقشتها.

بعد هذا قمت بدراسة كيفية إجراء هذه الخبرة في المنازعات العقارية مبتدئا بالقسمة القضائية والتي نميز فيما بين القسمة العينية وقسمة التصفية.

فبالنسبة للصنف الأول لكي يقوم الخبير القضائي بإعداد مشروع القسمة يقوم بإتباع إحدى الطرق التالية: فرز حصص المشتاعين على اصغر نصيب، فرز حصص المتقاسمين على أساس التجنيب، القسمة العينية مع المدرك، إلا أن الملاحظ في هذا الباب أن المادة 317 من مدونة الحقوق العينية قامت بالاقتصار على الطريقة الأولى فقط، لكن طبقا للمادة الأولى من هذه المدونة فإنه يتم الرجوع إلى ما هو معمول به في الفقه المالكي عندما لم يوجد نص في قانون الالتزامات والعقود ينظمها، وبما أن الطريقتين الأخيرتين سائر بهما العمل في الفقه المالكي فإنه يمكن للخبير القضائي الاعتماد عليهما.

إلا أن ما يجب قوله أنه كان على المشرع في المادة 317 من مدونة الحقوق العينية أن ينص على الطرق السالفة الذكر بأصنافها الثلاث أو لا يذكر أي طريقة ويبقى العمل بهما كما في السابق، فالاقتصار على طريقة واحدة يؤدي إلى كثرة التأويلات بين الفقه والقضاء.

Marocdroit
LOACAOAEF

أما الصنف الثاني من هذه القسمة، فإن الخبير القضائي يقوم فيه بإقتراح ثمن افتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني مراعيا في ذلك مجموعة من الضوابط والتي تختلف باختلاف نوعية العقار هل هو فلاحي أو غير ذلك.

إلى جانب هذا نجد التعرض على مطلب التحفيظ والذي يعطى فيه للقاضي المقرر حسب الفصل 34 من ظهير التحفيظ العقاري صلاحيات واسعة لاتخاذ كل ما يراه مناسبا لإيجاد حل عادل لهذه المنازعة، ومن الإجراءات التي تتخذ في هذا الصدد نجد تعيين خبير، وهذا ما تسير فيه محكمة النقض حيث اعتبرت أنه لا مانع لمحكمة التحفيظ من تعيين خبير مختص في مسح الأراضي لتحقيق دعوى التحفيظ بدلا من إجراء معاينة من طرف المحكمة طالما أن هذا الإجراء غير متعلق بالنظام العام، وهذا إحساسا من القضاة بالدور الكبير الذي يقوم به الخبير القضائي في إيجاد حل لهذه المنازعة، ولكي يتم تحقيق هذا الرهان لابد من الخبير أن يقوم بمجموعة من الإجراءات من ما هو سابق على انتقاله لمعاينة العقار، ومنها ما يجب فعله أثناء تواجده بالعقار.

بعد ذلك قمت بدراسة الاعتداء المادي على العقار، سواء من حيث أنواع التعويضات التي يطالب بها المعتدى عليهم في عقاراتهم، أو من حيث الإجراءات التي يقوم بها الخبير القضائي عند انتدابه لمعاينة واقعة الاعتداء المادي، علاوة على هذا سلطت الضوء على الأسس والمعايير المعتمدة لتقدير التعويض ثم الأساليب المتبعة لتقييم العقار، حتى لا يكون هناك أدنى شك في التعويض المقترح من طرف الخبير القضائي.

لكن لكي نحقق مبتغى الحصول على خبرة قضائية مبنية على أسس فنية وأبحاث ميدانية بعيدة عن كل تحيز لأي طرف في هذه المنازعات، لابد أن يكون هناك رقابة قضائية فعالة تنتج عنها آثار، ومن هنا يمكن أن نتساءل كيف يمكننا أن نحقق هذا المبتغى في ظل وجود بعض القضاة يعتقدون أن مهامهم انتهت بصدور حكم تمهيدي بانتداب خبير، وفي المقابل نجد البعض الآخر من الخبراء الذين يقولون أن رأيهم على سبيل الاستئناس وبالتالي سواء كان تقريرهم مبني على أساس أو غير ذلك فالأمر سيان؟

marocdroit.com

Marocdroit
LOACAOAEF

هذه إشكالات وأخرى تناولتها في هذا البحث، ومن هنا يتبين أهمية دراسة هذا الموضوع وضرورة إعطائه حقه من البحث والدراسة وخاصة في مجال العقار الذي يعتبر ثروة لانطلاق المشاريع في جميع الميادين، لا مجال فيه أن تكون خبرة قضائية لا تستجيب لتطلعاته، لهذا قمت بمعالجة هذا الموضوع من خلال طرح الإشكالية المحورية التالية: إلى أي حد استطاعت مؤسسة الخبرة القضائية في المنازعات العقارية في مأسسة وجودها على أرض الواقع رغم كل الإكراهات القانونية والواقعية؟

هذه الإشكالية المحورية هي التي ستكون محور الدراسة في هذا البحث الذي ارتأيت تقسيمه إلى فصلين، وذلك على الشكل التالي:

الفصل الأول: النظام القانوني للخبرة القضائية في المنازعات العقارية.

الفصل الثاني: الخبرة القضائية في المنازعات العقارية والرقابة القضائية عليها.

لائحة المراجع

المراجع العامة

- إبراهيم بحماني : تنفيذ الأحكام العقارية ، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء ، الطبعة الأولى 2001 .
- أبو الحسن علي بن عبد السلام التسولي : البهجة في شرح التحفة ، مطبعة دار المعرفة الدار البيضاء ، الطبعة الأولى 1998 ، الجزء الثاني.
- أحمد الخمليشي : القانون الجنائي الخاص ، مطبعة حسان ، الطبعة الأولى 1982 ، الجزء الثاني .
- أحمد خرطة : صياغة العقود الرسمية و العرفية وفق القوانين المغربية ، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء ، الطبعة الثانية 2010 .

marocdroit.com

Marocdroit
LoACAOAEF

- أحمد نشأت : رسالة الإثبات ، مطبعة المدني القاهرة ، الطبعة السابعة 1972 ، الجزء الأول .
- إدريس العلوي العبدلاوي : وسائل الإثبات في التشريع المدني المغربي ، مطبعة فضالة المحمدية ، الطبعة الأولى 1977 .
- إدريس الفاخوري : مدونة الحقوق العينية على ضوء القانون 39.08، مطبعة الجسور وجدة ، الطبعة الأولى 2012.
- إدريس الفاخوري : نظام التحفيظ العقاري بالمغرب ، مطبعة دار النشر الجسور وجدة ، طبعة 2004.
- إدريس الفاخوري ، دنيا مباركة : مدخل للقانون الوضعي ، مطبعة دار النشر الجسور وجدة ، الطبعة الأولى 2011-2012 .
- أدولف رييولط : قانون المسطرة المدنية في شروح ، تعريب و تحيين إدريس ملين ، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، طبعة 1996.
- امحمد برادة غزيول ، وآخرون : الدليل العملي لفقه الإرث و توزيع التركات ، مطبعة ومكتبة البلابل ، فاس 2011 ، الطبعة الثانية .
- الحسن هوداية : حسن وسوء النية في الاجتهاد القضائي في المادة الجنائية وفي المادة المدنية ، مكتبة دار السلام الرباط ، طبعة 2009 .
- شهاد هابيل البرشاوي : شهادة الزور من الناحيتين القانونية و العملية ، مطبعة الإستقلال الكبرى القاهرة ، طبعة 1982 .
- الطيب برادة : إصدار الحكم المدني وصياغته الفنية في ضوء الفقه و القضاء ، مطبعة المعارف الجديدة الرباط ، طبعة 1996 .
- عبد الرزاق أحمد السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، نظرية الإلتزام بوجه عام ، مصادر الإلتزامات ، دار إحياء التراث العربي بيروت، طبعة 1952 ، الجزء الأول .

marocdroit.com

Marocdroit
LoACAOAEf

- عبد السلام بناني ، وآخرون : التعليق على قانون المسطرة المدنية المغربي في ضوء الفقه و القضاء ،الدار العربية للموسوعات ، الطبعة الأولى 1983.
- عبد العزيز توفيق : شرح المسطرة المدنية و التنظيم القضائي، مطبعة صوما ديل ، الطبعة الثانية 1998 .
- عبد العزيز توفيق : قضاء المجلس الأعلى في القسمة خلال أربعين سنة ، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء ، الطبعة الأولى1999 .
- عبد العزيز حضري : استئناف الأحكام المدنية في التشريع المغربي ، الجزء الأول ، حق الاستئناف ، مطبعة الأمنية الرباط ، طبعة الأولى 2009.
- عبد العزيز حضري : القانون القضائي الخاص، مطبعة دار النشر الجسور وجدة، الطبعة الرابعة 2006
- عبد العلي بن محمد العبودي : نظام التحفيظ العقاري وإشهار الحقوق العينية بالمملكة المغربية ، (دون ذكر المطبعة)، الدار البيضاء، الطبعة الثانية 2003.
- عبد الكريم الطالب : الشرح العملي لقانون المسطرة المدنية ، المطبعة و الوراقة الوطنية مراكش ، الطبعة الخامسة أبريل 2009 .
- عبد الواحد العلمي : شرح القانون الجنائي المغربي ، (دون ذكر المطبعة)، الطبعة الثانية 2009 .
- مأمون الكزبري : التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الأصلية و التبعية، مطبعة شركة الهلال العربية الرباط ، طبعة1978 .
- مأمون الكزبري : نظرية الالتزامات في ضوء قانون الالتزامات و العقود ، مصادر الإلتزامات ، (دون ذكر المطبعة)، الطبعة الثانية 1972 ، الجزء الأول .
- مأمون الكزبري ، إدريس العلوي العبدلاوي : شرح المسطرة المدنية في القانون المغربي، مطابع دار القلم بيروت ، طبعة 1973.
- محمد العربي مياد : الحق في التعويض العادل عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، مطبعة الأمنية الرباط ، الطبعة الأولى 2009 .

marocdroit.com

- محمد الكشبور : رقابة المجلس الأعلى على محاكم الموضوع في المواد المدنية، محاولة للتمييز بين الواقع و القانون ، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الأولى 2001 .
- محمد الكشبور : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الأولى 1989 .
- محمد بفقير : قانون المسطرة المدنية والعمل القضائي المغربي ، منشورات دراسات قضائية ، الطبعة الثانية 2009 ، العدد الخامس .
- محمد بن أحمد بو نبات : العقار غير المحفظ و المعاملات ، المطبعة و الوراقة الوطنية مراكش ، الطبعة الأولى 2010 .
- محمد بن يوسف الكافي : أحكام الإحكام على تحفة الحكام ، مطبعة دار الرشاد الحديثة الدار البيضاء، الطبعة الأولى1991.
- محمد خيري : قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي ، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، الطبعة الخامسة 2009 .
- محمد رياض : أحكام المواريث بين النظر الفقهي و التطبيق العملي، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، طبعة 1998.
- المختار بن أحمد عطار : التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي ، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء ، الطبعة الأولى 2008.
- المختار بن أحمد عطار : الوسيط في القانون المدني ، مصادر الالتزامات ، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الثانية 2007.
- موسى عبود ، محمد السماحي : المختصر في المسطرة المدنية و التنظيم القضائي ، (دون ذكر المطبعة)، الطبعة الثانية 1999 .
- نورالدين العمراني : شرح القسم الخاص من القانون الجنائي المغربي ، (دون ذكر المطبعة)، طبعة 2008-2009 ، مكناس .

marocdroit.com

Marocdroit
LOACAOAEF

- يوسف بنباصر : دراسات ، أحكام و تعاليق، مطبعة دار القلم للطباعة و النشر والتوزيع ، الرباط، الطبعة الأولى 2005 ، الجزء الثاني.
- يوسف بنباصر: دراسات ، أحكام و تعاليق، مطبعة دار القلم للطباعة و النشر الدار البيضاء، الجزء الأول، 2002.

المراجع الخاصة

- إبراهيم زعيم : نظام الخبرة في القانون المغربي ، مطبعة تينمل مراكش، الطبعة الأولى 1993.
- امحمد الفروجي : المنازعات العقارية من خلال قضاء المجلس الأعلى لسنوات 2000-2005 ، مطبعة النجاح الجديدة الدارالبيضاء ، سلسلة دلائل علمية عدد 3 ، الطبعة الأولى.
- بثينة العلوط : القسمة القضائية للعقار، مكتبة دار السلام للطباعة والنشر و التوزيع الرباط ، الطبعة الأولى 2005 .
- خالد الشرقاوي السموني : الخبرة القضائية في ضوء قانون المسطرة المدنية و الإجتهاد القضائي، دار النشر المغربية الدار البيضاء ، 1998 .
- علي حديدي : الخبرة في المسائل المدنية و التجارية ،دار النهضة العربية المنصورة، طبعة 1993 .
- كمال الودغيري : الخبرة في القانون المغربي دراسة تأصيلية وتطبيقية ، مطبعة أبي فاس ، الطبعة الأولى 2001 .
- محمد أحمد محمود : الوجيز في الخبرة ، مطبعة دار الفكر الجامعي ، طبعة 2003
- محمد الكشبور : القسمة القضائية في القانون المغربي ، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الأولى 1996 .

marocdroit.com
Marocdroit

- محمد الكشبور: الخبرة القضائية في قانون المسطرة المدنية (دراسة مقارنة)، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الأولى 2000.
- محمد المجدوبي الإدريسي : إ جراءات التحقيق في الدعوى في قانون المسطرة المدنية ، مطبعة الكاتب العربي – دمشق، الطبعة الأولى 1996 .
- محمود جمال الدين زكي : الخبرة في المواد المدنية و التجارية ، مطبعة جامعة القاهرة ، طبعة 1990.
- مراد محمود شنيكات : الإ ثبات بالمعاينة و الخبرة في القانون المدني ، دار الثقافة لنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى 2008 .
- مولاي ملياني بغدادي : الخبرة القضائية في المواد المدنية ، مطبعة حلب الجزائر، طبعة 1992.

المعاجم

- إبن منظور : لسان العرب ، دار صادر بيروت 1997 ، المجلد السادس.
- حسن سعيد الكرمي : الهادي إلى لغة العرب ، دار لبنان للطباعة والنشر، الطبعة الأولى 1991 ، الجزء الأول.

الرسائل و الأطاريح

- إبراهيم زعيم : تقدير التعويض عن الاعتداء المادي على الملكية العقارية بالمغرب ، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا للجامعة في "المهن القضائية و القانونية " كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية ، جامعة محمد الخامس السويسي الرباط ، السنة الجامعية 2009/2008.
- ابن حسون سليمة : التعرضات على مطلب التحفيظ خلال المرحلة القضائية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود و العقار، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية ، جامعة محمد الأول وجدة ، السنة الجامعية 2007– 2008 .

marocdroit.com

Marocdroit

- أحمد الغازي الحسيني : آثار الطوارئ على القسمة ، أطروحة لنيل الدكتوراه الدولة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية ، جامعة محمد الخامس الرباط، السنة الجامعية 1991-1992 .
- بن أحمد نجلاء : تداخل الاختصاص بين قاضي التحفيظ و المحافظ العقاري – التعرض و التسجيل نموذجا- رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود و العقار ، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية ، جامعة محمد الأول وجدة ، السنة الجامعية 2008/2007 .
- حسن الخشين : ملك الدولة الخاص المقاربة القانونية و المالية ، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام ، كلية العلوم القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس ، السنة الجامعية 2001 – 2002 .
- حليمة اللطيفي : الخبرة القضائية في قانون المسطرة المدنية المغربي ، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص ، وحدة التكوين والبحث في القانون المدني ، كلية العلوم القانونية والإ قتصادية والإجتماعية ، جامعة الحسن الثاني – عين الشق ، الدارالبيضاء ، السنة الجامعية 2001 – 2002.
- محمد غلي : دعوى القسمة العقارية – المحكمة الإبتدائية بتمارة نموذجا- دراسة إحصائية توثيقية تحليلية ، رسالة لنيل دبلوم الماستر المتخصص في المهن القضائية و القانونية ، كلية العلوم القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية السويسي ، جامعة محمد الخامس الرباط ، السنة الجامعية 2010 -2011 .
- مصطفى المرضي: قرارات المحافظ العقاري بشأن التعرضات دراسة نظرية وعملية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة ،السنة الجامعية 2007-2008.
- مصطفى مازي : الإشكالات العملية للقسمة القضائية العقارية ، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في قانون العقود و العقار ، كلية العلوم القانونية و

Marocdroit

الإقتصادية والإجتماعية ، جامعة محمد الأول وجدة ، السنة الجامعية 2006–2007.

- ناهد بومفتاح : دعوى الإعتداء المادي على الملكية العقارية الخاصة بين واقع حماية حقوق الأفراد و مصالح الإدارة، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود و العقار ، كلية العلوم القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية ، جامعة محمد الأول وجدة ، السنة الجامعية 2010–2011 .

المقـــالات

- إبراهيم زعيم : رقابة القضاء على أعمال الخبراء ، مجلة المحامي ، عدد 34 ، يناير 1999.
- جيلالي أمزيد : الإعتداء المادي على المنفعة العامة ، تعليق على حكم إدارية أكادير رقم 346/2008 بتاريخ 2008/6/19 ، المجلة المغربية للإدارة المحلية و التنمية، عدد87–88 ، أكتوبر 2009 .
- سعيد الناوي : مدى رسمية تقرير الخبيرفي القانون المغربي، تعليق على حكم ابتدائية فاس بتاريخ 24 فبراير 1999 ، ملف عدد 2053 / 96 ، منشور بمجلة المناهج ، عدد مزدوج4/3 – 2003.
- طارق طياش : شهادة الزور في ظل القانون و القضاء ، مجلة الواحة القانونية ، العدد 2 ، السنة الرابعة .
- عبد الحميد الحمداني : العمل القضائي في مجال الغصب و نقل الملكية ، منشور بالموقع الإلكتروني www.barreaurabat.ma، تاريخ الزيارة يوم 27 غشت 2011.
- عبد الصمد الزعنوني : قراء ة في كتاب نظام الخبرة في القانون المغربي للأستاذ ابراهيم زعيم ، مجلة الملحق القضائي ، عدد30 ، أكتوبر 1995.

marocdroit.com

Marocdroit
LoACAOAEF

- عبد العزيز حضري : قواعد نزاعات التحفيظ العقاري، منشورات مجلة الحقوق المغربية ضمن عددها القواعد الموضوعية و الشكلية في مساطر المنازعات العقارية ، الطبعة الأولى 2010، الجزء الثاني .
- محمد الأعرج : الإعتداء المادي و اكتساب الحيازة بالتقادم ، تعليق على قرار محكمة الإستئناف الإدارية بمراكش رقم 1283 الصادر بتاريخ 2008/6/18 ، المجلة المغربية للقانون الإقتصادي ، العدد الرابع 2011 .
- محمد البودالي : انتظارات الخبراء القضائيين من الرميد ، جريدة الصباح ، عدد3742 ، بتاريخ 2012/4/24 .
- محمد القدوري : مسطرة المطالبة بالتعويض عن نقل الملكية و الإعتداء المادي في إطار القانون 7.81 ، منشورات مجلة الحقوق المغربية ، سلسلة فقه المنازعات الإدارية ، العدد الأول 2011 .
- محمد برحيلي : إشكالية الخبرة القضائية في المادة المدنية بين هدف تحقيق العدالة ومشكلة إطالة التقاضي، قراءة تحليلية للنصوص المنظمة للخبرة ، المجلة المغربية للمنازعات القانونية ، عدد2 ، 2004.
- محمد لديدي : المسطرة المنظمة لمهام الخبير ، مجلة الملحق القضائي ، عدد 30 ، أكتوبر 1995 .
- مصطفى نجيد : إشكالية انتداب الخبراء وتحديد أتعابهم على ضوء الفصول 63 ، 61، 59 من ق م م ، مجلة دراسات قضائية، الجزء الرابع .
- موحى و لحسن ميموني : سلطة المحكمة في الحكم بعدم قبول الدعوى بعد الأمر بإجراء من إجراءات التحقيق، مجلة القضاء المدني ، العدد 2 ، صيف / خريف 2010.

marocdroit.com

Marocdroit
LoACAOAEF

المجلات

- مجلة قضاء المجلس الأعلى ، عدد52 ، 1998 .
- مجلة الملف ، عدد 14 ، مارس 2009 .
- مجلة قضاء المجلس الأعلى ، عدد 73 ، 2011
- مجلة المناهج القانونية ، عدد مزدوج 16/15 – 2011 .
- مجلة قضاء المجلس الأعلى ، عدد مزدوج 60/59 ، دجنبر 2004 .
- مجلة قضاء المجلس الأعلى ، عدد 19 ، 1970
- مجلة محكمة الإستئناف بالدارالبيضاء، عدد الأول ، 2011
- منشورات مجلة الحقوق المغربية ضمن عددها القواعد الموضوعية و الشكلية في مساطر المنازعات العقارية ،الطبعة الأولى 2010 ، الجزء الأول.
- منشورات مجلة الحقوق المغربية ضمن عددها القواعد الموضوعية و الشكلية في مساطر المنازعات العقارية ،الطبعة الأولى 2010 ، الجزء الثاني .
- مجلة سلسلة الإجتهاد القضائي، العدد الثاني ، ماي 2011.
- المجلة المغربية للإدارة المحلية و التنمية ، عدد 71 ، نونبر – دجنبر 2006 .
- مجلة القضاء المدني ، العدد3 ، شتاء/ربيع 2011 .
- مجلة الإشعاع ، عدد 22 ، دجنبر 2000 .
- مجلة قضاء المجلس الأ على ، عدد مزدوج 64 – 65 ، 2006
- مجلة قضاء المجلس الأ على ، 31 ، 1983
- مجلة المناهج ، عدد مزدوج 4/3 – 2003 .
- مجلة المقال ، عدد مزدوج 4/3 – 2011 .
- مجلة الحقوق المغربية، عدد مزدوج 3/2 ، السنة الثانية ،ماي 2007.

المراجع باللغة الفرنسية

Marocdroit

Les ouvrages

- D.jean beynel et jean rousseau: Manuel pratique de l'expertise judiciaire, Imprimerie hérissey mai 1986 .
- Jacque caillé: la procédure judiciaire sel'immatriculation foncière au maroc, achevéd'imprimerie édition 1956 .
- Jacques héron: Droit judiciaireprivé, Imprimerie France quercy, 2éme édition.
- Jean Larguiere: procédure civile(droit judiciaire privé), Imprimerie boisseau Toulous, septiéme édition 1978.
- Michel Olivier: De l'expertise civile et des experts, berger levraul février1990

Les revues

- Martine Babe: Expertise judiciaire, Article publié au site web www.universalis.fr
- Mohamed Amine Ben Abdallah: Les rapports entre l'administration et les citoyens, Remald, numéro double 4-5, juillet – décembre 1993.

المواقع الإلكترونية

- www.bareaurabat.ma
- www.universalis.fr

marocdroit.com

Marocdroit

التصميم

مقدمة

الفصل الأول: النظام القانوني للخبرة القضائية في المنازعات العقارية

المبحث الأول : مسطرة تعيين الخبيرواستبداله وتجريحه

المطلب الأول : الحكم التمهيدي بإجراء خبرة قضائية

الفقرة الأولى: طلب إجراء خبرة وسلطة المحكمة عليها

الفقرة الثانية : تحديد مأمورية الخبير في الحكم التمهيدي

المطلب الثاني : الحكم التمهيدي بتجريح الخبير و استبداله

الفقرة الأولى : تجريح الخبير العقاري

الفقرة الثانية : استبدال الخبير العقاري

المبحث الثاني : تقرير الخبرة القضائية ومدى حجيته

المطلب الأول : تقرير الخبرة القضائية

الفقرة الأولى : الإجراءات السابقة لإنجاز التقرير

الفقرة الثانية : الإجراءات اللاحقة لإنجاز التقرير

المطلب الثاني : سلطة المحكمة والخصوم اتجاه تقرير الخبير

الفقرة الأولى : سلطة المحكمة إزاء تقرير الخبير

الفقرة الثانية : دفع الخصوم ببطلان التقرير

الفصل الثاني : الخبرة القضائية في المنازعات العقارية والرقابة القضائية عليها

المبحث الأول : تطبيقات الخبرة القضائية في المنازعات العقارية

المطلب الأول : القسمة القضائية

marocdroit.com

Marocdroit
LOACAOAEA

الفقرة الأولى : الضوابط الإجرائية لرفع دعوى القسمة القضائية

الفقرة الثانية : الدور الميداني للخبير العقاري في القسمة القضائية

الفقرة الأولى : التعرض على مطلب التحفيظ

الفقرة الثانية : الاعتداء المادي على حيازة العقار

المبحث الثاني : الرقابة القضائية على الخبير في المنازعات العقارية

المطلب الأول : الدور الرقابي للقضاء على عمل الخبير القضائي

الفقرة الأولى: إلتزام الخبير القضائي بواجباته المهنية

الفقرة الثانية : مراقبة القضاء لعمل الخبير القضائي

المطلب الثاني : آثار رقابة القضاء على عمل الخبير القضائي

الفقرة الأولى : المسؤولية التأديبية والتقصيرية للخبير القضائي

الفقرة الثانية : المسؤولية الجنائية للخبير القضائي

خـــاتمة

marocdroit.com

Marocdroit