

ONIGT

الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين
الترابيين
ORDRE NATIONAL DES INGENIEURS GEOMETRES TOPOGRAPHES

Problématiques du partage judiciaire à la lumière du droit de l'urbanisme : cas du Maroc

*Khalid YOUSFI
Président de l'ONIGT (Maroc)*

*9^{ème} Universités de Perfectionnement de la FGF
27-29 novembre, Lemigo Hotel Kigali (Rwanda)*

*Mercredi 27 novembre 2024, Table ronde # 1:
Planning et développement spatial des villes durables en
Afrique: les défis d'une gestion foncière inclusive et équitable*

L'INGÉNIEUR GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE

L'ingénieur géomètre-topographe est **chargé, en son propre nom et sous sa responsabilité**, de:

- Procéder à toutes études ou opérations,
- Etablir tous plans et documents y relatifs relevant de:
 - la géodésie
 - la cartographie topographique
 - les levés cadastraux
 - la délimitation des biens fonciers
 - l'expertise foncière
 - la copropriété et les lotissements

L'INGÉNIEUR GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE

L'ingénieur géomètre-topographe effectue également et dans les mêmes conditions **les études et prestations topographiques relatifs:**

- aux opérations de levés et d'implantation
- au remembrement
- à l'aménagement du territoire
- au bâtiment et aux travaux publics

A TRAVERS SA DOUBLE COMPETENCE « SCIENTIFIQUE ET JURIDIQUE »,
L'IGT EST UN ACTEUR INCONTOURNABLE
DANS LA MISE EN ŒUVRE DE TOUT PROJET



L'INGÉNIEUR GÉOMÈTRE-TOPOGRAPHE

- **L'I.G.T. a une mission d'intérêt général et d'utilité publique**
- **L'IGT intervient d'une manière transverse avant, pendant et après tout projet.**
- **Son champ d'action va :**
 - ✓ **des études et opérations préliminaires**
 - ✓ **l'établissement des documents de base pour l'exécution**
 - ✓ **l'accompagnement et le conseil**
 - ✓ **La réception et la validation des projets**

Références juridiques en matière d'urbanisme

- **Loi n°25-90** relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements
- **Loi n°1-60-063** relatif au développement des agglomérations rurales
- **Loi 39-08** portant code des droits réels
- **Loi n° 34-94** relative à la limitation du morcellement des propriétés agricoles situées à l'intérieur des PI et des PMVB
- **Loi 94-12** relative aux bâtiments menaçant ruine et à l'organisation des opérations de rénovation urbaine
- **Loi organique 113.14** relative aux communes

Références juridiques en matière d'urbanisme

- **Loi n° 1-62-105** relatif au **remembrement rural**
- **Loi n° 47-06** relative à la **fiscalité des collectivités locales**
- **Loi n° 57-19** relative au **régime des biens immobiliers des collectivités territoriales**
- **Loi n° 2-92-833** pour l'**application de la loi n° 25-90**
- **Loi 2.18.577** approuvant le **Règlement Général de Construction (RGC)**

Références juridiques en matière d'urbanisme

- **Décret n° 2-18-475** fixant les procédures et modalités de délivrance des permis de réfection, de régularisation et de démolition
- **Décret n° 2-23-103** concernant la délivrance des permis de régularisation
- **Arrêté n° 337-20** fixant les pièces constitutives des dossiers exigibles aux demandes d'autorisation
- **Arrêté conjoint n° 338-20** portant mise en œuvre des procédures de la gestion dématérialisée relatives au dépôt et à l'instruction des demandes des autorisations, des permis d'habiter et des certificats de conformité et à leur délivrance

Conditions de délivrance de l'autorisation de morceler

1- CONDITION DE L'INCONSTRUCTIBILITE :

- La **demande de morceler est irrecevable** si le terrain concerné est situé dans une **zone constructible en application d'un document d'urbanisme**

il faut exiger une demande de lotir

Conditions de délivrance de l'autorisation de morceler

2- CONFORMITE AUX DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES :

- les dispositions générales de la loi 25-90
- les exigences de la loi 34-94 ;
- les conditions de la loi 47.18 portant réforme des CRI et création des CRUI :
 - un morcellement de terrain dans un PI ou un PMVB pour la création ou à l'extension d'entreprises non agricoles
 - un morcellement requis pour des projets d'investissement

Conditions de délivrance de l'autorisation de morceler

3- CONDITION DU MINIMUM PARCELLAIRE **EN DEHORS** DES PI & PMVB :

- Le minimum parcellaire est défini par un document d'urbanisme
- ou à défaut par la CGP ayant un pouvoir discrétionnaire, mais devant respecter les grands traits de l'article 314 de la loi 39.08

le minimum parcellaire à définir par cette commission doit respecter les conditions fixées audit article, notamment la préservation de l'intérêt escompté pour chacune des parties du terrain après le partage

Conditions de délivrance de l'autorisation de morceler

4- CONDITION DU MINIMUM PARCELLAIRE **DANS** LES PI & PMVB :

- Cinq (5) ha dans les Périmètres d'Irrigation (PI)
- Une superficie définie par arrêté du ministre de l'agriculture dans chaque Périmètre de Mise en Valeur en Bour (PMVB). (Bour = zone non irriguée)

Modifications apportées au code des droits réels

Article 317 : Le tribunal ordonne de partager l'immeuble indivis en parts réelles lorsque ce partage est possible, de ressortir les parts privatives et de former les portions sur la base de la plus petite portion en ayant recours à l'évaluation et au réajustement. Les portions privatives sont ensuite réparties entre les copropriétaires par voie de tirage au sort.

Le tribunal prononce son jugement sur la base d'un plan réalisé par un expert topographe qui fixe la situation, les limites et la surface de chaque part privative.

L'expert topographe qui conclut à la divisibilité du bien immobilier mentionné pour le partage en nature doit réaliser un dossier technique des projets de partage accompagné du rapport d'expertise."

Pratique de l'expertise judiciaire en cas de partage (1)

- Difficulté et contradiction dans l'interprétation juridique émanant des jugements préliminaires rendus par le tribunal pour ordonner un partage judiciaire abstraction faite aux lois citées plus haut
- Difficulté dans l'exécution des jugements rendus définitifs suite à des aspects technico-juridiques de l'expertise autres que la question de divisibilité

Pratique de l'expertise judiciaire en cas de partage (2)

- Exécution des jugements et remise des parcelles de terrain aux parties concernées
- Processus d'application des décisions judiciaires et remise ou la distribution de parcelles de terrain aux parties concernées, conformément aux jugements rendus par les tribunaux
- Lotissement ou morcellement ?
- Problèmes d'accessibilité et de viabilisation des lots issus du partage judiciaire ?
- A qui on va remettre la voirie ?

Pratique de l'expertise judiciaire en cas de partage (3)

Exemple 1 :

Jugement préliminaire ordonnant l'exécution du partage

قرار تمهيدي بإجراء خبرة عقارية

المملكة المغربية
باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

أصل

أصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ 12 ماي 2021 ، وهي ثبتت في قضايا الأسرة و الميراث مؤلفة من السادة :

- فؤاد مستعد
- محمد حدوتي
- الحسين العطياوي
و بمساعدة السيد محمد الطهيري
القرار التالي :

رئيسا
مستشارا مقرر
مستشارا
كاتب للضبط

المملكة المغربية
محكمة الاستئناف

غرفة الأسرة و الميراث

قرار تمهيدي رقم : ٥٢

بتاريخ : 2021/5/12

رقم الملف بالمحكمة الابتدائية

2017/1615/1550

رقم الملف بمحكمة الاستئناف

2021/1615/221

بين : 1 - 2

موطن الأولى :

موطن الثاني :

ينوب عنهما الأستاذ الحسين منواش محام بهيئة المحامين

مستأنفين من جهة

و : 3 - 4 - 5

موطن الأول :

موطن الثاني :

موطن الثالثة :

ينوب عن الأول و الثاني الأستاذ التهامي بوشيحة محام بهيئة

المحامين بـ

مستأنفا عليهم من جهة أخرى

أولا : الوقائع و المسطرة

1 - بناء على مقال الطعن بالاستئناف الذي قدمه المستأنفان

بواسطة محاميتهما بتاريخ 17 فبراير 2021 ضد حكم المحكمة الابتدائية

عدد : 2067 الصادر بتاريخ 23 دجنبر 2020 في الملف رقم :

2027/1615/1550 القاضي في منطوقه :

" - بقسمة القطع الأرضية المحددة في مقال الدعوى قسمة عينية بين طرفي

الدعوى حسب المشروع المعد من طرف الخبير و التصميميين

المرفقين به باتفاق الأطراف أو بإجراء القرعة عند اختلافهم مع تحميلهم

المصاريف حسب نسب التملك و رفض باقي الطلبات "

2 - و بناء على وثائق الملف التي يستفاد منها أن المستأنف عليهم و

قدما بتاريخ 04 يوليوز 2017 مقالا للمحكمة الابتدائية

عرضا فيه أن موروثهما ترك القطع الأرضية التالية :

طبق الأصل

أصل

- و تتحدد مهمة الخبير في النقاط التالية :
- 1 - استدعاء الأطراف و محاميهم الأستاذين الحسين منواش و التهامي بوشيحة بكيفية قانونية و تضمين تصريحاتهم طبقا للفصل 63 من قانون المسطرة المدنية ؛
 - 2 - الانتقال إلى القطع الأرضية السنة موضوع الطلب و التحقق من انطباق عقد القسمة العرفية المؤرخة في 1997/7/21 و عقد البيع العرفي المؤرخ في 24 و عقد القسمة المؤرخة في 14 أبريل 2008 عليها ؛
 - 3 - تحديد القطع المذكورة بواسطة تصميم طبوغرافي ؛
 - 4 - إعداد مشروع للقسمة للعينية يراعي تخصيص و قيود تصميم التهيئة لجماعة (المساحة الدنيا - الشوارع .. إلخ) على أن توزع كل قطعة من القطع الستة إلى ثمانية أجزاء (8/2 لكل واحد من الورثة الذكور و 8/1 لكل واحدة من الوارثتين) على أن تكون الأجزاء متساوية من حيث المساحة بالتقريب ؛
 - 5 - تحديد قيمة المدرك الواجب أدائه بخصوص كل قطعة جزئية زادت قيمتها على باقي القطع إما لموقعها أو لتوفرها على واجهتين أو لغيرها من المزايا ، علما بأن توزيع القطع من 1 إلى 8 في كل واحدة من القطع الست سيقدر بواسطة القرعة التي ستجرى عند التنفيذ ؛
 - 6 - في حالة وجود استحالة فنية لإعداد مشروع القسمة وفق ما ذكر اقتراح مشروع منصف للقسمة العينية يراعي الفريضة الشرعية وهي : 8/2 لكل ذكر و 8/1 لكل أنثى مع تحديد المدرك عند الاقتضاء .
- يجب على الخبير المعين وضع تقرير بموضوع مهمته في نسخ كافية داخل أجل 30 يوما من تاريخ تبليغه بالقرار التمهيدي .

بهذا صدر القرار في اليوم و الشهر و السنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف

كاتب الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

طبيب الأصل

أصل

- القطعة رقم : 11 و القطعتين رقم : 24 / 25 و القطعتين رقم : 38/37 و قد آلت إليه بموجب عقد القسمة العرفية المؤرخة في 1997/7/21 ؛
- القطعتين رقم : 20 و 36 آلتا إليه بموجب عقد البيع العرفي المؤرخ في 24 يوليوز 2006 من أخته
- قطعتان مساحتهما 1050 مترا مربعا و 1023 مترا مربعا آلت إلى موروثهما بعقد القسمة المؤرخة في 14 أبريل 2008 ؛
- طالبين إجراء القسمة فيهما عينا أو تصفية ، و أرفق الطلب بعقود التملك المذكورة و رسم الإرث عدد : 172 سجل التركات رقم : 33 ثم أدلى لاحقا برسم إرثه زوجة الموروث عدد : 88 سجل التركات رقم : 76 .
- 3 - و بعد جواب المدعى عليهما و بأنهما لا يمانعان في إجراء القسمة و استدعاء قررت المحكمة بتاريخ 18 دجنبر 2017 إجراء خبرة عقارية أنجزها الخبير الذي وضع تقريرا بموضوع مهمته ، و بعد تقديم الطرفين مستنتاجاتهما حول الخبرة و تقديم النيابة العامة مستنتاجاتها صدر الحكم المطعون فيه المذكور منطوقه أعلاه .
- 4 - استأنف المدعى عليهما و طالبين تأييد الحكم في مبدأ القسمة العينية مع إجراء خبرة ثانية تراعي الإنصاف و تقسم حظ والده الأطراف التي توفيت أثناء سريان المسطرة .
- 5 - و بعد جواب المستأنف عليهما اللذين التمسوا الحكم بعدم قبول الاستئناف شكلا و تأييد الحكم الابتدائي موضوعا و تقديم النيابة العامة لدى محكمة الاستئناف مستنتاجاتها التي طلبت فيها تطبيق القانون و استدعاء المستأنف عليها التي لم تحضر و لم تقدم الجواب ، أدرجت القضية بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 28 أبريل 2021 التي حضرها نائبا الطرفين و تقرر فيها حجز الملف للمداولة و إصدار القرار بجلسة يوم 12 ماي 2021 .

ثانيا: أسباب القرار

- 6 - حيث إن محكمة الاستئناف لا تتوفر على العناصر الضرورية للفصل في موضوع النزاع ، لذلك ارتأت الحكم تمهيدا بإجراء خبرة عقارية لإعداد العناصر الفنية المذكورة في منطوق هذا القرار .

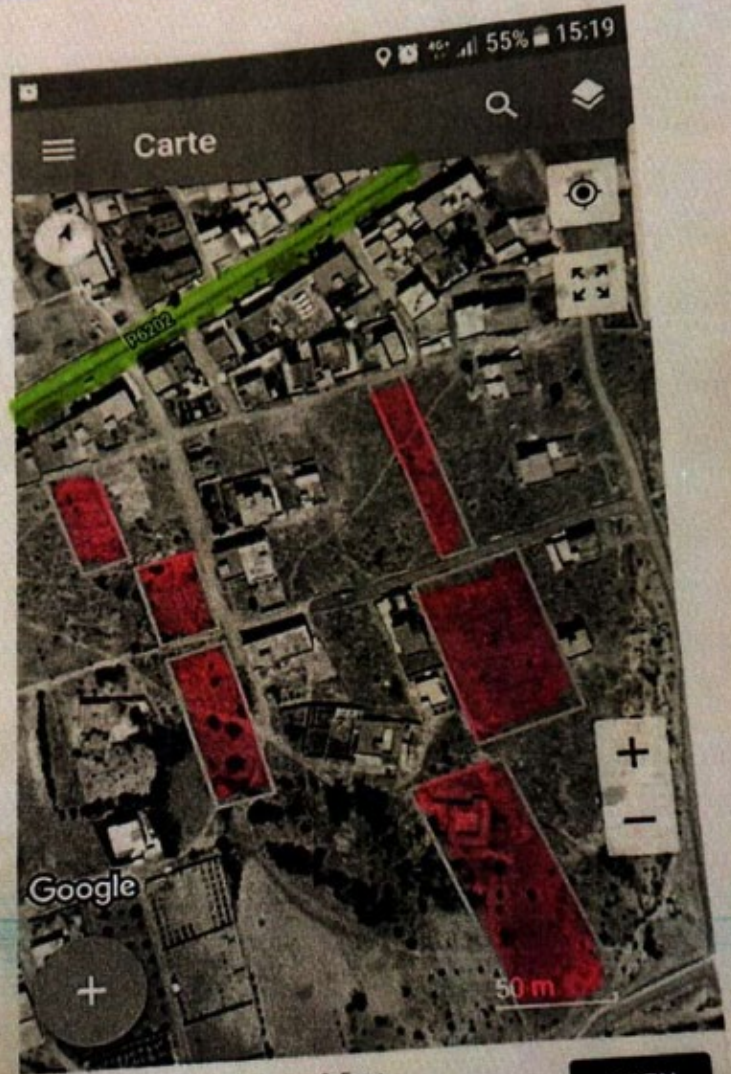
لهذه الأسباب

حكمت المحكمة علنيا انتهائيا تمهيدا :
 بإجراء خبرة عقارية يكلف بإنجازها الخبير المهندس الطبوغرافي و تحدد مصاريفها في مبلغ
 يجب على المستأنفين إيداعها بصندوق المحكمة داخل أجل ثمانية أيام من تاريخ تبليغ نائبها الأستاذ الحسين منواش بالقرار التمهيدي ؛

(4)

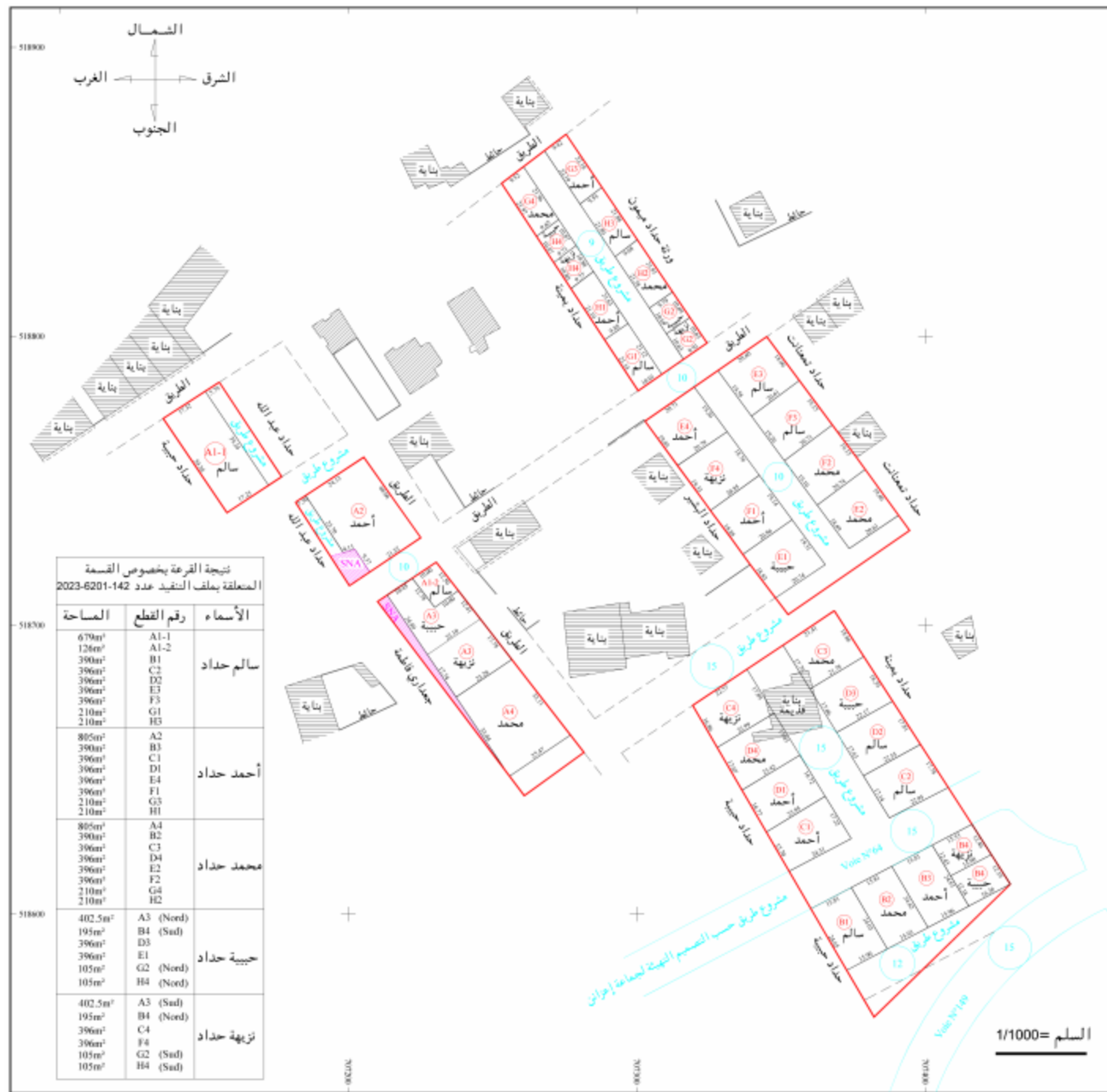
صورة جوية لتوضيح العقارات في موضوع الدعوى
تأخذ جماعة

→ الخندق المجهول
المعينة التي دفن
وخط جماعة



Hillsong Young & Free
Out Now [OPEN](#)

Le plan établi par l'IGT-Expert



Pratique de l'expertise judiciaire en cas de partage (4)

Exemple 2 :

Jugement basé sur une expertise déficiente

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2021/8/13 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ عبد الرحمان بوسنار المحامي بهيئة [REDACTED] والرامية إلى نقض القرار رقم 302 الصادر بتاريخ 2021/6/30 في الملف عدد 2021/1615/274 عن محكمة الاستئناف [REDACTED] و بناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

و بناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

و بناء على الأمر بالتخلي و الإبلاغ الصادر في 2022/06/16 و بناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2022/07/06 و بناء على المناداة على الطرفين و من يوب عنهما و عدم حضورهم.

و بعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد صوالح و الاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الإله مستقيم.

و بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مجموع وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف تحت عدد 302 بتاريخ 2021/06/30 في الملف رقم 2021/1615/274 أن المدعين (الطالب والمطلوبة الأخيرة) عرضا أمام ابتدائية نفس المدينة أن موروثهما [REDACTED] ترك عند وفاته المواضيع الثمانية من الأرض الميمنة حدودها ومشمولاتها تقسيلا بالمقال والتمسا إصدار حكم يقضي بإجراء القسمة فيها. بعد جواب المدعى عليهما [REDACTED] أمرت المحكمة بإجراء خبرة أولى بواسطة الخبير [REDACTED] وخبرة ثانية بواسطة الخبير [REDACTED] وبعد انتهاء الإجراءات صدر الحكم بالمصادقة على تقرير الخبير [REDACTED] وإجراء قسمة عينية في المدعى فيه وفق المشروع المقترح من طرف الخبير المذكور، طعن فيه المدعى [REDACTED] وركزا استئنافه في التماس إجراء خبرة ثلاثية تراعي مصلحة جميع الأطراف تمسك المستأنف عليهما [REDACTED] بعدم قبول الاستئناف لعدم إدخال المدعية إلى جانبه وقضي أجل إمكانية إدخالها وقدمت مذكرة قبل إدخالها في الدعوى تلتزم منها الحكم بعدم قبول الطعن وبعد إدخالها من قبل المستأنف بمقال سماه إصلاحيا وانتهاء الخلع والردود أصدرت محكمة الاستئناف قرارها بعدم قبول الاستئناف شكلا وهو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الثانية :

حيث يعيب الطاعن على القرار انعدام الأساس القانوني ونقصان التعليل الموازي لاتعماده ذلك أن من بين ما أسس عليه أن الطعن لم يوجه ضد جميع أطراف الدعوى خلال المرحلة الابتدائية مع أن التي لم يتم إدخالها بمقال الاستئناف كانت طرفا بجانبه ابتدائيا بصفتها مدعية ولا يوجد نص قانوني يلزمه بإدخال من كان معه طرفا في الدعوى.

المملكة المغربية

الحمد لله وحده

القرار عدد : 9/567
المؤرخ في : 2022/07/06
ملف مدني
عدد : 2021/9/1/6083

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

علال

ضد

بتاريخ : 2022/07/06

إن الغرفة المدنية القسم التاسع

بمحكمة النقض

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :

بين :

السكن : جماعة إقليم [REDACTED]

ينوب عنه الأستاذ عبد الرحمان بوسنار المحامي بهيئة [REDACTED] والمقبول للترافع أمام محكمة النقض.

طالبها

وبين :

السكنين : [REDACTED] - إقليم [REDACTED]

مطلوبين

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه عملاً بمقتضيات المادة 316 من مدونة الحقوق العينية لا تقبل دعوى القسمة إلا إذا وجهت ضد جميع الشركاء، وعملاً بالمادة 320 من نفس القانون يجب على الشركاء أن يدخلوا في دعوى القسمة جميع أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار والمقصود بذلك رفع الدعوى أمام المحكمة الابتدائية والتي يشترط فيها حضور جميع المالكين على الشبايح أو في مرحلة الاستئناف إذا كانت دعوى القسمة صدر فيها حكم ابتدائياً برفضها وليس في القانون ما يلزم رفع الطعن بالاستئناف ضد المحكوم عليهم الذي لهم الحق في استئناف الحكم والمحكمة لما قضت بعدم قبول الاستئناف بعلّة أن إدخال [] تم خارج الأجل القانوني والحال ما ذكر لم تركز قضاءها على أساس وجاء قرارها ناقص التعليل وهو بمثابة انعدامه.

و حيث إن حسن سير العدالة و مصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه و إحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقاً للقانون و تحميل المطلوبين المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا في سجلات المحكمة التي أصدرته إثر القرار المطعون فيه أو بطرته. و به صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرياض. و كانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة سميرة يعقوبي خبيزة رئيساً والمستشارين السادة : محمد صوالح مقرراً - وردة المكنوزي - عبد القادر الغماري الطلي - محمد الراغ أعضاء بحضور المحامي العام السيد عبد الإله مستقيم و بمساعدة كاتبة الضبط السيدة حنان غاشي.

كاتبة الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

محكمة النقض

نسخة مشهود بصحتها للأصل
الحامل: ترقيات الرؤوس والمستشار
المقرر وكاتبة الضبط
عن رئيس كتاب الضبط

امباركة



القطعة السادسة

G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7
----	----	----	----	----	----	----

القطعة السابعة

H1
H2
H3
H4
H5
H6
H7

1	1224,4	Fatima
2	2798,66	Mustapha
3	2798,66	Mimoun
4	2798,66	Allal

A1	حظ المرأة 447,25
A2	
A3	
A4	حظ الرجل 1022,27
A5	
A6	
A7	

Partie de Fatima 1566,77

Surface Totale Nette 86170,79
المساحة الاجمالية
للعدى قبة

B1	حظ المرأة 7164,95
B2	
B3	
B4	حظ الرجل 16377,03
B5	
B6	
B7	

القطعة الثانية

C1	حظ المرأة 765,20
C2	
C3	
C4	حظ الرجل 1749,05
C5	
C6	
C7	

القطعة الثالثة

D1	حظ المرأة 532,71
D2	
D3	
D4	حظ الرجل 1217,64
D5	
D6	
D7	

القطعة الرابعة

E1	حظ المرأة 230,13
E2	
E3	
E4	حظ الرجل 526,03
E5	
E6	
E7	

القطعة الخامسة

F1	حظ المرأة 125,90
F2	
F3	
F4	حظ الرجل 287,78
F5	
F6	
F7	

القطعة السادسة

G1	حظ المرأة 96,83
G2	
G3	
G4	حظ الرجل 221,34
G5	
G6	
G7	

القطعة السابعة

H1	حظ المرأة 379,78
H2	
H3	
H4	حظ الرجل 868,08
H5	
H6	
H7	

Pratique de l'expertise judiciaire en cas de partage (4)

Exemple 3 :

Ordonner un partage judiciaire avec une mention express pour ignorer la loi 25-90 (lotissement, GT et morcellement)

وادرج الملف بجلسات كانت اخرها الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2023/06/14، تخلفت عنها المستأنف فاطمة سمار رغم التوصل، فاعتبرت المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة لجلسة: 2023/07/05.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث انه واخذا بعين الاعتبار لاسباب الاستئناف، فان المحكمة على هذه المرحلة ارتأت اجراء خبرة عقارية على المدعى فيه واعداد مشروع بقسمته وفق النقط الفنية التي سترد في منطوق هذا القرار.

لهذه الاسباب

ان محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا تمهيدا وحضوريا:

باجراء خبرة عقارية على المدعى فيه تعهد الى الخبير مصطفى اقدوش والذي حددت مهمته فيما يلي:

1- استدعاء الطرفان والدفاع وفق القانون.

2- الانتقال الى عين المكان والوقوف على العقارات المدعى فيها ووصفها من حيث طبيعتها وموقعها وبيان

مشمولاتها، وتطبيق رسم الشراء عدد 301 صحيفة 119 كناش المختلط رقم 2 بتاريخ يناير سنة 1942

توثيق الدريوش، ورسم الشراء عدد 303 صحيفة 120 كناش المختلط رقم 2 بتاريخ يناير 1942 توثيق

نفس المحكمة، ورسم الشراء عدد 305 صحيفة 121 رقم 2 كناش المختلط رقم 2 بتاريخ يناير سنة

1942 نفس التوثيق، ورسم الشراء عدد 307 صحيفة 121 كناش المختلط رقم 2 بتاريخ يناير سنة

1942 نفس التوثيق، ورسم الشراء عدد 308 صحيفة 122 كناش المختلك رقم 2 بتاريخ يناير سنة

1942 نفس التوثيق، على المواضع والقطع الارضية موضوع طلب القسمة، وتبيان من مدى انطباقها

عليها، واعداد مشروع قسمة عينية في شأنها قصد فرز انصبة الشركاء فيها، مع الاخذ بعين الاعتبار مدى

توافقهم على هذه القسمة اي القسمة العينية، وما اذا كان من الممكن تقسيم العقارات الى اجزاء محددة دون

التعارض مع القوانين والتنظيمات المعتمدة مع مراعاة مقدار الحظوظ ودون اعتبار الاذن بالتقسيم وفق ما

تنص عليه المادة 58 من احكام القانون رقم 25-90، واعداد تصميم او رسم بياني للانصبة، وتحديد قيمة

التقويم او التعديل عند الاقتضاء.

3- تطبيق رسم التلقية عدد 611 صحيفة 498 كناش باقي الوثائق رقم 92 بتاريخ 2017/10/06 والتأكد

من مدى انطباقه على البناية التي يوثق لها من الارض موضوع دعوى القسمة، وفي حالة الانطباق

تحديد قيمة هذه البناية منفصلة عن الارض اخذا بعين الاعتبار خصائصها ومميزاتها واستئناسا بأئمنة

العقارات المشيدة من شاكلتها من العقارات المجاورة.

4- نقل المعاينات المفيدة.

5- ونامر الخبير بتحرير تقريره على ورق متبر يضم فيه جميع العمليات والمشاهدات التي قام بها،

ونحدد له اجل 30 يوما ابتداء من تاريخ التوصل ليضع تقريره بكتابة الضبط مصحوبا بالنسخ

المساوية للطراف.

Conclusion (1)

- Importance des réformes stratégiques et une meilleure coordination entre les parties prenantes
- Renforcement du cadre juridique portant sur le morcellement
- Réformes judiciaires : renforcer les capacités des tribunaux en assurant la spécialisation des magistrats dans le droit foncier
- Modernisation des outils d'évaluation foncière
- Renforcement des capacités institutionnelles

Conclusion (2)

- Formation des experts fonciers
- Mise en place des normes et certifications des professionnels de l'expertise foncière pour garantir la compétence et l'impartialité
- Mécanismes alternatifs de résolution des conflits avec l'utilisation de la médiation, l'arbitrage et d'autres formes de résolution de conflits pour éviter des procédures judiciaires longues et coûteuses

Conclusion (3)

- Nécessité de trancher la distinction entre le lotissement et le morcellement
- Nécessité de repenser les logiques de délivrance des attestations de morcellement prévues dans la loi 25-90 (lotissement, GT et morcellement)
- Nécessité de normaliser le dossier technique mentionné à l'article 317 de la loi 39.08 (code des droits réels)

ONIGT

الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين
المعهد الوطني للمهندسين المساحين الطبوغرافيين
ORDRE NATIONAL DES INGENEURS GEOMETRES TOPOGRAPHES

Impulser l'excellence à la profession...