

جامعة الحسن الثاني كلية الحقوق عين الشق امتحان الولوج لمسلك ماستر العقار والتعمير برسم الموسم الجامعي 2026 - 2027 مدة الإنجاز ساعة ونصف

- (1) العقار بطبيعته وفق مدونة الحقوق العينية هو
A. كل شيء لا يمكن نقله أبداً .
B. كل منقول يضعه مالكه في عقار يملكه رسداً لخدمته .
C. كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته .
D. الحقوق العينية العقارية كحق الانتفاع .
- (2) يكون التحفيظ العقاري إجبارياً في الحالات التالية
A. تحفيظ جميع الأراضي الفلاحية بالمغرب .
B. التحفيظ الناتج عن مسطرة ضم الأراضي الفلاحية .
C. تحفيظ العقارات المملوكة على الشياخ .
D. في جميع حالات طلبات الشفعة .
- (3) يجوز للدائن العادي (غير المرتهن) تقديم مطلب لتحفيظ عقار مدينه
A. بمجرد حلول أجل الدين وعدم الأداء .
B. لا يجوز له ذلك مطلقاً، لأن الحق مقصور على الدائن المرتهن .
C. متى حصل على حكم قضائي يقضي بحجز العقار لفائضته قصد بيعه .
D. بموافقة المدين مالك العقار فقط .
- (4) إذا تم تفويت العقار في إطار مسطرة "الخلاصة الإصلاحية" (الفصل 83) وتم نشر الخلاصة بعد الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية، فإن أجل التعرض الجديد هو :
A. شهران ويشمل جميع الحقوق الواردة في مطلب التحفيظ الأصلي .
B. شهران وينصب فقط على الحق الذي تمت مباشرة المسطرة في شأنه .
C. سنة كاملة من تاريخ الإيداع .
D. لا يفتح أي أجل للتعرض .
- (5) يترتب عن "الإيداع" المنصوص عليه في الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري
A. اكتساب المودع صفة "طالب التحفيظ" .
B. الإشهار الواسع النطاق في الجريدة الرسمية .
C. الحفاظ على رتبة الحق عند تأسيس الرسم العقاري دون اكتساب صفة طالب التحفيظ .
D. تمكين المودع من التعرض على مطلب التحفيظ .
- (6) إذا تعذر إنجاز عملية التحديد لمرتين متتاليتين بسبب نزاع حول الملك، فإن المحافظ العقاري :
A. يستعين بالقوة العمومية وجوباً .
B. يعتبر مطلب التحفيظ لاغياً .
C. يحيل الملف فوراً على المحكمة الابتدائية .
D. يوقف المسطرة إلى حين صدور حكم قضائي .
- (7) تختص المحكمة الابتدائية المحال عليها ملف التحفيظ حصراً ب
A. البت في صحة مطلب التحفيظ وقبوله أو رفضه .
B. مراقبة شكليات التعرض كأجل التقديم وأداء الرسوم .
C. البت في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرض، ونوعه ومحتواه ومذاه .
D. إجبار الأطراف على إجراء الصلح .
- (8) يعتبر قرار المحافظ العقاري برفض التعرض المقدم خارج الأجل
A. قراراً قضائياً قابلاً للاستئناف .
B. قراراً إدارياً قابلاً للطعن أمام المحكمة الإدارية .
C. قراراً محضاً وغير قابل لأي طعن .
D. ملزماً للمحكمة الابتدائية بالبت في الشكليات أولاً .
- (9) لا يسري الأثر التطهيري للرسم العقاري على
A. الحقوق الشخصية الملقاة على عاتق مالك العقار المحفوظ (كالرهن بالبيع) .
B. حقوق الإرث السابقة على التحفيظ .
C. حقوق الأغيار حصني النية فقط .
D. الحقوق العينية السابقة التي لم يقع الإعلان عنها .

10) الدعوى الوحيدة التي يمكن لمن تضرر من قرار التحفيظ (بسبب الأثر التطهيري) رفعها في إطار ظهير التحفيظ العقاري هي :
A. دعوى استحقاق عينية لإبطال الرسم العقاري .
B. دعوى التعويض الشخصية في حالة إثبات التدليس فقط .
C. دعوى القسمة .
D. دعوى الطعن بالإلغاء ضد قرار المحافظ .

11) أجل تقييد الحقوق العينية العقارية بالرسم العقاري طبقاً للفصل 65 مكرر هو
A. شهر واحد .
B. ثلاثة أشهر .
C. ستة أشهر .
D. ليس هناك أجل محدد .

12) يترتب عن عدم احترام أجل التقييد (3 أشهر) المنصوص عليه في الفصل 65 مكرر
A. سقوط الحق في التقييد
B. بطلان التصرف القانوني
C. أداء غرامة تعسدية للمحافظة العقارية دون سقوط الحق
D. التشطيب التلقائي على الحق

13) مدة صلاحية التقييد الاحتياطي بناء على أمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية هي
A. 10 أيام .
B. شهراً واحداً .
C. 3 أشهر قابلة للتديد .
D. سنة كاملة .

14) للتقييدات المضمنة بالسجل العقاري بالنسبة للغير حسن النية
A. حجية نسبية قابلة لإثبات العكس في جميع الحالات
B. قوة ثبوتية مطلقة لا يمكن التمسك بإبطالها، إلا في حالة التزوير أو التدليس داخل أجل 4 سنوات
C. حجية مؤقتة إلى حين انتهاء التقادم .
D. لا حجية لها إذا كان السند الأصلي باطلاً .

15) في دعوى الاستحقاق المتعلقة بالعقارات غير المحفوظة، إذا اختلفت حجج الطرفين، وتساوت في القوة، فإن القاعدة الفقهية وقضاء محكمة النقض يرجحان
A. البيئة الحديثة التاريخ .
B. البيئة التي يشهد شهودها بالسماع .
C. البيئة الأقدم تاريخاً والمقتربة بالحيازة الفعلية .
D. الحكم بالقسمة بين الطرفين .

16) يتعين على المحافظ في حالة صدور حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي به يقضي "بصححة التعرض الكلي :"
A. تحفيظ العقار تلقائياً باسم المتعرض
B. إلغاء مطلب التحفيظ فوراً .
C. إذار المتعرض قصد استئناف مسطرة التحفيظ باسمه داخل أجل 3 أشهر .
D. استدعاء الطرفين للصلح .

17) يعتبر "التشطيب" في السجلات العقارية :
A. تقييداً سلبياً غاية إثبات انقضاء أو إبطال حق مقيد .
B. إلغاء للرسم العقاري من أساسه .
C. إجراء يخص فقط العقارات في طور التحفيظ .
D. قرار لا يخضع لرقابة المحافظ العقاري .

18) إذا توفي أحد أطراف نزاع التحفيظ أثناء سريان الدعوى أمام محكمة التحفيظ، فإن الموقف الراجح لمحكمة النقض هو
A. إرجاع الملف فوراً إلى المحافظ لتصحيح المسطرة
B. إلغاء مطلب التحفيظ .
C. استمرار المحكمة في نظر الدعوى وتطبيق مقتضيات الفصل 1 من ق.م.م بإذار الورثة لتصحيح المسطرة .
D. حفظ الملف مؤقتاً لعشر سنوات .

19) التدخل الإرادي أو الإخلال في دعوى التحفيظ من قبل شخص لم يسجل تعرضه (كالمودع):

- A. مقبول دائماً إذا كانت له مصلحة .
- B. غير مسموح به للمطالبة بحقوق أصلية، ومسموح به فقط لمساندة أحد الأطراف .
- C. مازم المحكمة بضرره وتعطيل أطراف النزاع .
- D. يمنع التدخل منعه طالب التحفيظ .

20) تقدم "أحمد" بمطلب لتحفيظ قطعة أرضية. أثناء سريان المسطرة وبعد انتهاء التحديد، قام ببيع نصف العقار مشاعاً لـ "خالد" بموجب عقد عرفي مصحح الأخطاء. اختار "خالد" عدم سلوك أي مسطرة إشهارية (لا خلاصة أصلية ولا إيداع). انتهت الأجل واتخذ المحافظ قراراً بتأسيس الرسم العقاري باسم "أحمد" على كامل العقار. بعد شهرين من تأسيس الرسم، توفي "أحمد" وانتقلت الملكية لورثته الذين قاموا بتكثيد الرسم العقاري. علم "خالد" بالأمر ورفع دعوى عينية في مواجهة الورثة بطلب فيها باستحقاق نصف العقار والتشطيب على حلفهم جزئياً بناءً على عقد شرائه السابق للتحفيظ ما هو العمل القانوني لعقد شراء "خالد" المبرم أثناء مسطرة التحفيظ؟

- A. باطل بطلاناً مطلقاً لعدم إشهاره .
- B. تم تشهيره بموجب قرار التحفيظ ولا اثر له العيني .
- C. نافذ في مواجهة الورثة لأنهم خلف علم .
- D. يعطيه الحق في طلب التشطيب على الورثة .

21) لو أن "أحمد" قبل وفاته كان قد باع العقار المحفظ بأكمله لـ "سعيد"، هل يمكن لـ "خالد" مواجهة "سعيد" بعقد شرائه؟

- A. نعم، لأن عقد خالد سبق تاريخاً .
- B. لا، لأن سعيد يستفيد من الأثر التطويري والقوة الثبوتية المطلقة للرسم العقاري كونه غيراً حسن النية .
- C. نعم، بطلب تكثيد احتياطي .
- D. لا، بسبب تقدم الحق .

22) في حالة استحالة استرجاع "خالد" للعقار، ما هي الدعوى المتاحة له ضد تركة "أحمد"؟

- A. دعوى القسمة .
- B. دعوى الإلغاء ضد قرار المحافظ .
- C. دعوى شخصية لتعويض عن التثليل ودعوى استرداد الثمن استناداً للإثراء بلا سبب .
- D. دعوى الطرد للتصف .

23) لو اختار "خالد" إشهار حقه أثناء المسطرة عبر الفصل 83، ما هو الأثر المباشر لذلك؟

- A. يكتب صفة المتدخل في الدعوى .
- B. يكتب صفة "طالب التحفيظ" في حدود حصته المشاعة (النصف) .
- C. يتحول مطلب التحفيظ إلى تحفيظ إجباري .
- D. تلغى جميع التعرضات السابقة .

24) يدعي عمر الملكية في نزاع حول عقار غير محفظ معروض أمام المحكمة الابتدائية بناءً على رسم استمرار (ملكية) مؤرخ في سنة 2010. المدعي عليه (حسن) يحوز العقار حيازة مادية هادئة ومستمرة، وأدلى برسم شراء مؤرخ في سنة 2005، منجز استناداً إلى ملكية منقولة المكتوبة سنة 1995. على من يقع عبء الإثبات في هذه الدعوى؟

- A. على المحق (حسن) ليثبت شرعية حيازته .
- B. على المدعي (عمر) الخارج عن الحيازة الذي يطلب بتغيير الوضع الظاهر .
- C. على المحافظ العقاري .
- D. يقسم الطرفان عبء الإثبات بالتساوي .

25) كيف ستطبق المحكمة قواعد "الترجيح بين الحجج" وفقاً لتوجهات محكمة النقض لحسم هذا النزاع؟

- A. ترجح حجة المدعي (عمر) لأن رسم الاستمرار أقوى من رسم الشراء .
- B. تحكم بصفة العقار مناصفة .
- C. ترجح حجة المدعي عليه (حسن) لاقتران واعتصام حجته (الأقدم تاريخاً) بالحيازة الفعلية .
- D. ترفض الدعويين معاً .

26) لو افترضنا أن حجة المدعي (عمر) كانت "عقد صفقة" غير مقترن بحوز فعلي، وحجة المدعي عليه (حسن) هي الحيازة المادية، فإن القرار السليم للمحكمة سيكون:

- A. الحكم لصالح عمر لأن الصفقة شرع نافذ .
- B. رفض طلب عمر لعدم توفر شرط "الحوز" الذي هو ركن لصحة الصفقة شرعاً وقانوناً .
- C. الحكم بالتعويض لصالح عمر .
- D. إجبار حسن على إخلاء العقار مؤقتاً .

- 27) أدرج المحافظ العقاري مطلب تحفيظ باسم "فاطمة"، تم تحديد موعد "التحديد" واستدعاء المجاورين. لم يحضر جاراها "يوسف" لعملية التحديد رغم توصله بالاستدعاء بشكل سليم. تم إنجاز التحديد وتصميم العقار، ونشر إعلان انتهاء التحديد. بعد مرور 3 أشهر من النشر، اكتشف "يوسف" أن التحديد اقتطع جزءاً من أرضه، فتوجه للمحافظ لإبداء تعرض. ما هو التكييف القانوني للتعرض الذي يريد "يوسف" تقديمه؟
- أ. تعرض عادي مقبول شكلاً .
 - ب. تعرض استثنائي لوروده خارج الأجل العادي (شهران) .
 - ج. دعوى استرداد حيلة .
 - د. تقييد احتياطي .
- 28) لقبول تعرض "يوسف" يشترط القانون 14.07 توفر الشروط التالية مجتمعة، باستثناء شرط واحد، ما هو؟
- أ. ألا يكون المطلب قد أحيل على المحكمة الابتدائية .
 - ب. أن ينشأ للمحافظ بالوثائق التي تثبت الأسباب الجدية التي منعت من التعرض في الأجل .
 - ج. أن يؤدي الرسوم القضائية وحقوق المرافعة .
 - د. أن يحصل على إذن مسبق من رئيس المحكمة الابتدائية .
- 29) لتفترض أن المحافظ قبل تعرض يوسف، وأحال الملف على المحكمة. أثبتت الخبرة المنجزة من طرف القاضي المقرر تداخل العقارين وصدق ادعاء يوسف. المحكمة ستصدر حكماً بـ :
- أ. تعديل مطلب التحفيظ مباشرة .
 - ب. صحة التعرض الجزئي ليوسف وإحالة الأطراف للمحافظ .
 - ج. بطلان مسطرة التحفيظ بأكملها .
 - د. إيجاب فاطمة على شراء الجزء المتنازع عليه .
- 30) أبرم عبد الرحيم الأمجد عقد بيع عقار محفظ عبارة عن أرض بها بناءة بمقتضى محرر ثابت التاريخ في 2011/03/12 للفايدة السيدة زبيدة داسي، غير أن هذه الأخيرة لم تتمكن من تقييد العقد في الرسم العقاري بسبب إغفال تضمين العقد تعيين المبيع وتحديد المرجع العقاري، وعليه فيتعين عليها من أجل تقرير الحماية لحقها :
- أ. الطعن في قرار المحافظ .
 - ب. إجراء تقييد احتياطي .
 - ج. تعرض للمطالبة بكافة الملك .
 - د. دعوى مسؤولية الموثق .
- 31) بترتب عن إغفال إجراء التقييد الاحتياطي في دعوى إتمام إجراءات البيع في العقار غير المحفظ مايلي
- أ. عدم قبول الدعوى .
 - ب. رفض الطلب .
 - ج. عدم صحة التعرض .
 - د. فقدان رتبة التقييد .
- 32) بترتب عن إغفال إجراء التقييد الاحتياطي في دعوى القسمة مايلي
- أ. عدم قبول الدعوى .
 - ب. رفض الطلب .
 - ج. بطلان القسمة .
 - د. فقدان التقييد للرثة .
- 33) تعتبر بمثابة طلبات عارضة
- أ. الطلب الأصلي .
 - ب. الطلب الإضافي .
 - ج. الطلب الاحتياطي .
 - د. الطلب المقابل .
- 34) يمكن للمحكمة بقرار معطل إعادة القضية إلى القاضي المقرر
- أ. بناء على طلب معطل لأحد الأطراف .
 - ب. إذا طرأت واقعة جديدة من شأنها أن تؤثر على القرار .
 - ج. باتفاق أطراف الدعوى .
 - د. إذا تعذرت إثارة واقعة قبل تلك خارجة عن إرادة الأطراف .
- 35) يمكن الطعن بإعادة النظر في
- أ. الحكم الابتدائي .
 - ب. الحكم التمهيدي .
 - ج. القرار الاستئنافي .
 - د. القرار الصادر عن محكمة النقض .