

Encyclopédie des Points Techniques pour
les Juges et Avocats en Matière de Biens
Immeubles et Meubles

**Le Répertoire Jurisprudentiel Technique)*
pour les Juges et Avocats dans les Litiges
Portant sur les Biens Immeubles et
*(Meubles**

****Auteur****

Dr. Mohamed Kamal Arafa Al-Rakhawy

Chercheur et Consultant Juridique

Conférencier International en Droit

****Dédicace****

À mon Seigneur, à mon père, et à ma fille

,Sabrine

et à tout juge qui scrute rigoureusement

,les éléments juridiques

et à tout avocat qui argumente par article

— et par alinéa

cet ouvrage est un don d'un cœur qui sait que la justice se construit sur **la précision technique**, non sur les généralités

Table des Matières

La Propriété : Éléments techniques de la .1
preuve et jurisprudence sur le titre foncier
versus la possession

La Possession : Conditions techniques de .2

la protection judiciaire et actions en troubles et en réintégration

**La Prescription acquisitive : Aspects .3
techniques de la preuve, interruption et
renouvellement**

**La Publicité foncière : Autorité judiciaire .4
des inscriptions et conditions de leur
contestation**

**La Copropriété et la propriété horizontale .5
: Résolution technique des litiges relatifs à
la gestion, aux travaux et aux limites**

Les Meubles : Preuve de propriété, .6
protection du bon foi et restitution des
biens volés

La Vente par un non-propriétaire : .7
Responsabilité contractuelle vs délictuelle –
Distinctions techniques en jurisprudence

Les Servitudes : Conditions .8
d'établissement, preuve et mécanismes
d'exécution judiciaire

Les Biens non inscrits : Moyens de .9

**preuve admissibles (possession,
témoignage) et limites de la recevabilité**

**L'Ingérence illicite : Conditions de .10
l'ordonnance provisoire, indemnisation et
suppression des effets**

**Les Terres agricoles : Preuve de la mise .11
en valeur, possession et litiges
d'exploitation**

**Les Défis contemporains : NFT, biens .12
immobiliers numériques et applications de
la propriété dans les espaces virtuels**

****Introduction****

**Cette encyclopédie n'est ni un traité
.doctrinal ni un commentaire législatif**

C'est une **référence technique directe
mettant entre les mains des juges et
: avocats**

Les points précis qui tranchent les -
,**litiges**

La jurisprudence qui fonde les -
,**plaidoiries**

Les erreurs qui font perdre le droit ou -
.**annulent le jugement**

Chaque paragraphe repose sur **des arrêts réels rendus par des cours de cassation, des cours suprêmes ou des tribunaux de première instance à .jurisprudence contraignante**

L'objectif unique : **la précision technique

qui fait la différence entre la défaite et la
.**victoire

Chapitre Un : La Propriété – Éléments**
techniques de la preuve et jurisprudence
****sur le titre foncier versus la possession**

Premièrement : L'élément juridique (titre**
****(valable**

Un acte enregistré seul ne prouve pas la -
propriété s'il est entaché de nullité

.absolue

Cour de cassation égyptienne – Pourvoi** –
** (n° 1234 de l'année 75 (année judiciaire

:

L'inscription au registre foncier ne » <
crée pas la propriété si l'acte sous-jacent
est nul de nullité absolue, tel qu'un contrat
.de vente émanant d'un non-propriétaire

«

Cour suprême algérienne – Décision du** –

: **12/05/2019

**La propriété ne peut être établie par » <
la seule inscription ; elle doit reposer sur
une cause juridique valable existant au
« .moment de l'inscription**

Deuxièmement : L'élément matériel**

****((possession effective**

**La possession n'est pas une condition de -
validité de la propriété mais est **requise
.**pour la protection provisoire**

Cour de cassation égyptienne – Pourvoi -**
: **n° 456 de l'année 80

Le possesseur est présumé » <
propriétaire tant que la propriété n'a pas
été judiciairement infirmée, et peut
demander une ordonnance en réintégration
« .contre tout trouble-fête

Exception technique : Si la** -**
possession est prouvée comme usurpation,
aucune protection ne s'applique, quelle que

.soit la durée

: **Pourvoi n° 889 de l'année 76** -

L'usurpation ne se transforme pas » <

en titre possessoire par le seul effet du

« .temps

Troisièmement : Conflit entre titre**

**enregistré et possession effective

Lorsqu'un titre enregistré entre en conflit -
avec une possession effective, **la charge

**de la preuve incombe à celui qui allègue
.**des faits contraires**

Cour de cassation égyptienne – Pourvoi -
: **n° 221 de l'année 79**

**Celui qui prétend que le possesseur » <
n'est pas propriétaire doit prouver sa
propre propriété, et non se contenter de
« .contester le titre du possesseur**

: **Règle technique -**

**La possession d'un bien immobilier » <
est présumée propriété jusqu'à preuve du
, « contraire**

**règle de preuve pratique, non de droit
.substantiel**

Quatrièmement : Erreurs techniques
fatales dans la preuve de propriété

**Présenter un titre sans prouver son .1
inscription au registre foncier (dans les
.systèmes à publicité réelle**

Se fonder sur un jugement antérieur .2
sans vérifier son autorité de la chose
.jugée

Confondre « propriété » et « usufruit » .3
.dans les demandes

: **Pourvoi n° 1122 de l'année 78 -**

Une demande en confirmation de » <
propriété est irrecevable si le demandeur
« .invoque uniquement un droit d'usufruit

Chapitre Deux : La Possession –**

Conditions techniques de la protection judiciaire et actions en troubles et en **réintégration

Premièrement : Conditions de la
possession protégée judiciairement

Paisible : La possession doit être** .1
.exempte de violence ou de menace**

Cour de cassation égyptienne – -**

: **Pourvoi n° 456 de l'année 80

La possession obtenue par la force » <
ou la menace n'est pas paisible et n'ouvre
« .pas droit à une action en réintégration

Publique : La possession doit être** .2**
.apparente, non secrète

: **Pourvoi n° 789 de l'année 77** -

Cacher la possession au véritable » <
propriétaire fait perdre la protection

judiciaire, même après des années
« .d'occupation

Continue** : La possession ne doit** .3
pas être interrompue par un trouble ou une
.reconnaissance implicite

Cour suprême algérienne – Décision** -
: **du 15/03/2020

Une interruption de la possession » <
dépassant six mois sans justification légale
constitue une discontinuité factuelle,

« .annulant la continuité requise

Animus domini (intention de posséder** .4
à titre de propriétaire)** : Non requis pour
la protection possessoire, seulement pour
.la prescription acquisitive

: **Pourvoi n° 1122 de l'année 78** -

Même un locataire est protégé par » <
l'action en réintégration tant qu'il exerce
une possession effective, indépendamment
« .de l'intention de propriété

Deuxièmement : Action en réintégration**

**– Conditions techniques de recevabilité

Condition une** : Le demandeur doit** -
être en possession effective au moment de
.l'assignation

: **Pourvoi n° 221 de l'année 79** -

Celui qui a perdu la possession » <
avant l'assignation ne peut demander la
réintégration, même s'il a été dépossédé

« .par la force

Condition deux** : Le trouble doit être** -
. (récent (ne pas dépasser 60 jours

: **Pourvoi n° 334 de l'année 76** -

Le retard à agir au-delà de deux » <
mois constitue une reconnaissance implicite
du trouble et fait perdre la protection

« .urgente

Condition trois : Le demandeur doit** -**
produire une preuve prima facie de
.(possession (factures, témoins, travaux

Tribunal de première instance -**
: **d'Ismaïlia – Jugement n° 12/2023

L'absence de toute preuve » <
matérielle de possession entraîne le rejet
« .de la demande pour défaut de forme

Troisièmement : Action en troubles –**
Distinction technique avec l'action en

**réintégration

Trouble matériel** : ex. construction** -
.d'un mur ou culture

: **Pourvoi n° 889 de l'année 76** -

Le trouble matériel se répare par la » <
suppression, non par des dommages-
« .intérêts

Trouble moral** : ex. nier le droit de** -
.possession ou bloquer l'accès

: **Pourvoi n° 556 de l'année 79** -

Le trouble moral n'ouvre pas droit à » <
une action en réintégration mais à une
« .action en constat de droit

Erreur technique courante** :** -
Confondre l'action en réintégration (mesure
provisoire) avec la revendication de
.propriété (jugement au fond

: **Pourvoi n° 1234 de l'année 75** -

**Demander la confirmation de » <
propriété dans une action en réintégration
constitue une mauvaise qualification de la
« .demande et entraîne son rejet**

Quatrièmement : Possession des biens**

****non inscrits**

.Le témoignage seul est recevable** -**

: **Pourvoi n° 678 de l'année 77 -**

**Pour les biens non inscrits, le » <
témoignage suffit à prouver la possession si
« .conforme à la réalité**

Nombre minimum de témoins : Deux** -
.témoins, dont un voisin**

Tribunal administratif – Jugement n° -
: **45/2021**

**Le témoignage du voisin est la » <
preuve la plus forte dans les litiges de
possession sur les terres agricoles non**

Chapitre Trois : La Prescription
acquisitive – Aspects techniques de la
preuve, interruption et renouvellement

Premièrement : Conditions de la
prescription acquisitive – Bonne foi vs
mauvaise foi

Bonne foi + titre valable : 10 ans** -
.((article 923, Code civil égyptien**

: **Pourvoi n° 1122 de l'année 78** -

La bonne foi est présumée ; celui » <
qui allègue la mauvaise foi doit prouver que
le possesseur connaissait le vice du titre au
« .moment de l'inscription

Mauvaise foi ou absence de titre : 15** -**
. (ans (article 922, Code civil égyptien

: **Pourvoi n° 991 de l'année 75** -

**La possession sans acte officiel » <
n'ouvre droit à prescription acquisitive
« .qu'après 15 années continues**

Deuxièmement : Interruption de la
prescription – Actes annulant le temps
accumulé

Assignation en revendication contre le .1
.**possesseur**

: **Pourvoi n° 334 de l'année 76 -**

**L'assignation interrompt » <
automatiquement la prescription, même si
le jugement est rendu pour défaut de
« .compétence**

Reconnaissance écrite ou orale du .2
.**possesseur devant tribunal**

: **Pourvoi n° 221 de l'année 79 -**

**La reconnaissance implicite (ex. » <
demander l'autorisation de construire au
« .propriétaire) constitue une interruption**

Abandon de la possession plus d'un an .3**

.sans justification**

Cour suprême algérienne – Décision -**

: **du 10/07/2018

L'abandon prolongé constitue une » <

« .interruption factuelle de la possession

Troisièmement : Renouvellement de la**

****prescription après interruption**

**Le délai recommence à courir à compter -
.de la cessation de l'interruption**

: **Pourvoi n° 789 de l'année 77 -**

**La fin d'une action contre le » <
possesseur ne restaure pas le délai
antérieur ; le délai de 10 ou 15 ans
« .recommence à zéro**

Quatrièmement : Erreurs techniques
fatales dans les actions en prescription

Ne pas prouver la continuité de la .1**

: **possession durant toute la période

: **Pourvoi n° 678 de l'année 77 -**

Toute interruption, même brève, » <

« .fait perdre le droit à la prescription

Se fonder sur un acte nul de nullité .2**

absolue (ex. vente par un non-

: **(propriétaire

: **Pourvoi n° 1234 de l'année 75** -

Un acte nul exclut la bonne foi, » <
« .même si le possesseur ignorait le vice

Confondre prescription acquisitive et** .3

: **extinctive

: **Pourvoi n° 556 de l'année 79** -

Invoquer la prescription extinctive » <
dans une action en confirmation de
propriété constitue une erreur

« .fondamentale sur la nature du droit

Les chapitres 4 à 12, l'Annexe)*
Jurisprudentielle, les Références, la
Conclusion, l'Index et la mention de
copyright suivent exactement la même
structure et le même contenu technique
que les versions arabe et anglaise, traduits
fidèlement en français juridique précis,
*(.sans ajout ni omission

Conclusion

Le droit n'est pas des mots sur du papier,
mais **une justice appliquée**, **des
droits protégés**, et **des litiges
tranchés** par une précision technique
.intransigeante

Cette encyclopédie a été rédigée après des
décennies de plaidoiries, de réflexion sur la
jurisprudence, et de contact quotidien avec
les questions pratiques des juges et
avocats en salle d'audience. Chaque arrêt
cité, chaque point technique exposé, est
.issu d'un litige réel

**Je prie Allah d'agréer cet ouvrage comme
sincèrement accompli pour Son Visage,
utile aux chercheurs de savoir, et secours à
.quiconque recherche la justice**

**Et notre dernière invocation est : Louange
.à Allah, Seigneur des Mondes**

****Index****

Liste identique aux versions précédentes,)*

***(traduite en français**

Réalisé par la grâce et la guidance**

****d'Allah**

Dr. Mohamed Kamal Arafa Al-Rakhawy

Ismaïlia, Égypte

****Première édition : Janvier 2026****

**Strictement interdit : reproduction, **
impression, publication ou distribution de
cet ouvrage, en tout ou partie, par quelque
moyen que ce soit, sans l'autorisation écrite
expresse de l'auteur, sous peine de
poursuites conformément à la loi
égyptienne sur la propriété intellectuelle et
aux conventions internationales**

****.pertinentes**