الدكتور محمد محروك

أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية
والإقتصادية والإجتماعية
جامعة القاضي عياض مراكش
رئيس شعبة القانون الخاص

الحقوق العينية في القانون المغربي وفق آخر المستجدات

DAR AL AFAK

- حق الملكية
- الحقوق العينية الأصلية
- الحقوق العينية التبعية

الطبعة الأولى 2025

الفهرس

مقدمة..... 5

الباب الأول:
حق الملكيـــة 29

الفصل الأول: 32
مفهوم حق الملكية والقيود الواردة عليه

المبحث الأول: مفهوم حق الملكية..... 33

المطلب الأول: مفهوم حق الملكية وعناصرها..... 33

الفقرة الأولى: تعريف حق الملكية..... 33

الفقرة الثانية: عناصر حق الملكية..... 35

المطلب الثاني: خصائص حق الملكية ونطاقها..... 37

الفقرة الأولى: خصائص حق الملكية..... 37

الفقرة الثانية: نطاق حق الملكية..... 40

المبحث الثاني: القيود الواردة على حق الملكية..... 44

المطلب الأول: القيود الواردة على حق الملكية التي مصدرها التشريع 45

الفقرة الأولى: القيود التي تفرضها ضوابط البناء وإحداث التجزئات العقارية..... 45

الفقرة الثانية: القيود التي يفرضها نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت..... 46

DAR AL AFAK COPY

المطلب الثاني: القيود الواردة على حق الملكية التي مصدرها القضاء..... 48
الفقرة الأولى: القيود الرامية إلى منع التعسف في استعمال حق الملكية..... 48
الفقرة الثانية: المضار غير المألوفة للجوار 49
المطلب الثالث: القيود التي مصدرها الاتفاق أو الارادة الواردة على حق الملكية..... 56

الفصل الثاني: 59
أسباب كسب الملكية

المبحث الأول: الهبة والصدقة والحيازة والشفعة والقسمة العقارية كأسباب لكسب الملكية..... 59
المطلب الأول: الهبة والصدقة كسببين لكسب الملكية العقارية..... 59
الفقرة الأولى: شروط انعقاد وصحة الهبة والصدقة..... 61
الفقرة الثانية: الحوز والاعتصار في التبرعات بين مدونة الحقوق العينية والفقه الاسلامي..... 75
المطلب الثاني: الحيازة والشفعة كسببين لكسب الملكية العقارية..... 104
الفقرة الأولى: الحيازة كسبب مكسب للملكية العقارية 105
الفقرة الثانية: الشفعة كسبب مكسب للملكية العقارية..... 117
المطلب الثالث: القسمة العقارية 138
الفقرة الأولى: تعريف القسمة العقارية 139
الفقرة الثانية: أنواع القسمة العقارية 141

DAR AL AFAK

الفقرة الثالثة: الأثر الحمائي لإجراءات القسمة على الملكية العقارية 163
المبحث الثاني: باقي أسباب كسب الملكية 171
المطلب الأول: المخارجة كقسمة لا تمس الوضعية الهندسية للعقار 171
الفقرة الأولى: مفهوم المخارجة 171
الفقرة الثانية: خصوصيات تقييد المخارجة 175
المطلب الثاني: احياء الأرض الموات والحريم والالتصاق 178
الفقرة الأولى: احياء الأرض الموات 178
الفقرة الثانية: الحريم 180
الفقرة الثالثة: الالتصاق 184
المطلب الثالث: الإرث والوصية والمغارسة كأسباب لكسب الملكية 198
الفقرة الأولى: الإرث كسبب مكسب للملكية العقاري 198
الفقرة الثانية: الوصية كسبب مكسب للملكية العقارية 207
الفقرة الثالثة: المغارسة كسبب مكسب للملكية العقارية 221

الباب الثاني:
الحقوق العينية الأصلية والتبعية 227

الفصل الأول :
الحقوق العينية الأصلية 229

المبحث الأول: حق الانتفاع 229
المطلب الأول: تعريف وخصائص حق الانتف 230
الفقرة الأولى: تعريف حق الانتفاع 230
الفقرة الثانية: خصائص حق الانتفاع 230

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الثاني: إنشاء حق الانتفاع 232
الفقرة الأولى: الانتفاع القانوني 232
الفقرة الثانية: الانتفاع الاتفاقي 233
المطلب الثالث: آثار حق الانتفاع وانقضاؤه 233
الفقرة الأولى: آثار حق الانتفاع 233
الفقرة الثانية: انقضاء حق الانتفاع 234
المبحث الثاني: الكراء الطويل الأمد وحق العمرى 237
المطلب الأول: الكراء الطويل الأمد 237
الفقرة الأولى: تعريف الكراء الطويل الأمد وخصائصه وطرق إنشائه 238
الفقرة الثانية: تمييز الكراء الطويل الأمد عن غيره من العقود المشابهة 240
الفقرة الثالثة: آثار الكراء الطويل الأمد وانتهاؤه 253
المطلب الثاني: حق العمرى 254
الفقرة الأولى: إنشاء حق العمرى 255
الفقرة الثانية: التزامات صاحب حق العمرى وانقضاء هذا الحق 256
المبحث الثالث: حق الاستعمال وحق السطحية 257
المطلب الأول: حق الاستعمال 257
الفقرة الأولى: تعريف حق الاستعمال وحدوده 257
الفقرة الثانية: الحقوق التي تكون محلا لحق الاستعمال والأحكام المنظمة له 258
المطلب الثاني: حق السطحية 264
الفقرة الأولى: التعريف بحق السطحية وخصائصه 264

DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الثانية: إنشاء حق السطحية وانقضاؤه 267
المبحث الرابع: حقوق الوقف و الزينة و الهواء والتعلية 268
المطلب الأول: حق الوقف 268
الفقرة الأولى: تعريف الوقف وشروطه 268
الفقرة الثانية: مصادر إنشاء حق الوقف وأركانه 270
الفقرة الثالثة: خصائص حق الوقف أو الحبس وأنواعه 272
الفقرة الرابعة: انقضاء حق الوقف 279
المطلب الثاني: حق الزينة 280
الفقرة الأولى: طرق إنشاء حق الزينة وحقوق صاحبها 280
الفقرة الثانية: تمييز حق الزينة عن البناء فوق ملك الغير 283
الفقرة الثانية: انقضاء حق الزينة 283
المطلب الثالث: حق الهواء والتعلية 284
الفقرة الأولى: إنشاء حق الهواء وحقوق والتزامات صاحبه 284
الفقرة الثانية: تمييز حق الهواء والتعلية عن حق السطحية 285
المطلب الرابع: حقا الجلسة والجزاء 295
الفقرة الأولى: حق الجلسة 295
الفقرة الثانية : حق الجزاء 295
المبحث الخامس: حق الارتفاق والتكاليف العقارية 296
المطلب الأول: حقوق الارتفاق حسب طرق إنشائها 297
الفقرة الأولى: تعريف حق الارتفاق وخصائصه 297
الفقرة الثانية : خصائص حق الارتفاق 298
المطلب الثاني: طرق إنشاء حق الارتفاق وانقضائه والتزامات مالك العقار المرتفق به 298
الفقرة الأولى: طرق إنشاء حق الارتفاق 298
الفقرة الثانية : حقوق والتزامات مالك العقار المرتفق به 322

DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الثالثة: انقضاء حق الارتفاق 323
المبحث السادس: القيود المانعة من انتقال الحقوق العينية العقارية 323
المطلب الأول: الموانع الاتفاقية لانتقال الحقوق العينية العقارية 324
الفقرة الأولى: أحكام المنع من الانتقال وشروط صحته 324
الفقرة الثانية : نطاق موانع الانتقال الاتفاقية وآثارها 329
المطلب الثاني: الموانع القانونية لانتقال الحقوق العينية العقارية 333
الفقرة الأولى: موانع الانتقال المؤقتة 334
الفقرة الثانية: الموانع المؤبدة لانتقال الحق العيني 340

الفصل الثاني:

الحقوق العينية التبعية

343
المبحث الأول: حق الامتياز 343
المطلب الأول: تعريف حق الإمتياز 343
المطلب الثاني: خصائص وأنواع حق الامتياز 344
الفقرة الأولى :خصائص حق الامتياز 344
الفقرة الثانية : أنواع حقوق الامتياز 350
المطلب الثالث : رتبة حقوق الامتياز 355
الفقرة الأولى: رتبة حقوق الامتياز الواقعة على العقارات 355
الفقرة الثانية: رتبة حقوق الامتياز العامة الواقعة على المنقولات 355
الفقرة الثالثة : رتبة حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول 356
الفقرة الرابعة: تزاحم حقوق الامتياز العامة والخاصة 356
المطلب الرابع: انقضاء حقوق الامتياز 356

DAR AL AFAK

المبحث الثاني: الرهن الحيازي العقاري 357
المطلب الأول: تعريف الرهن الحيازي 357
المطلب الثاني: خصائص الرهن الحيازي وحالات انقضائه 359
الفقرة الأولى: خصائص الرهن الحيازي 359
الفقرة الثانية: آثار الرهن الحيازي 362
الفقرة الثالثة: انقضاء الرهن الحيازي العقاري 363
المطلب الثالث: تمييز الرهن الحيازي عن الرهن العرفي 364
الفقرة الأولى: إنشاء الرهن العرفي 364
الفقرة الثانية: تمييز الرهن الحيازي عن الرهن العرفي من حيث الخصائص 365
الفقرة الثالثة : العلاقة بين طرفي الرهن العرفي، وموقف الفقه والقضاء منها 367
المبحث الثالث: الرهن الرسمي 372
المطلب الأول :تعريف الرهن الرسمي وخصائصه 372
الفقرة الاولى: تعريف الرهن الرسمي 372
الفقرة الثانية : خصائص الرهن الرسمي 373
المطلب الثاني: أنواع الرهن الرسمي وانقضاؤه 377
الفقرة الأولى :أنواع الرهن الرسمي 377
الفقرة الثانية: آثار الرهن الرسمي 385
الفقرة الثالثة : انقضاء الرهن الرسمي 388
الفهرس 391

DAR AL AFAK
COPY



الدكتور محمد محروك

- رئيس شعبة القانون الخاص
- نائب مدير مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية
- منسق ماستر الدراسات القانونية المدنية والتحولات الاقتصادية
- عضو مجلس المؤسسة
- رئيس المركز المغربي للأبحاث والتنمية والتواصل سابقا
- منتدب قضائي إقليمي بوزارة العدل سابقا
- إطار بوزارة الداخلية سابقا

من إصدارات المؤلف

- الوجيز في العقود المسماة البيوعات والأكرية الواردة على العقار
- نظرية العقد ، تكوينه وآثاره
- أحكام القانون الدولي الخاص دراسة في تنازع القوانين والجنسية
- نظام التحفيظ العقاري في ضوء آخر المستجدات
- أنظمة التوثيق بالمغرب في ضوء آخر المستجدات
- المختصر في مناهج العلوم القانونية

شكل خروج القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر في 22 نونبر 2011 محاولة لتطوير المنظومة التشريعية المرتبطة بالعقار بالمغرب؛ من خلال توحيد المقتضيات المتعلقة بالحقوق العينية، وإخضاع الوارد منها على العقارات المحفظة وغير المحفظة أو التي في طور التحفيظ إلى نفس الأحكام القانونية، مع مراعاة الاستثناءات التي تفرضها طبيعة كل عقار والمواضيع التي تنظمها.

وتتلخص المضامين الرئيسية لهذا القانون في إبراز الشكلية المتطلبة في العقود الخاصة بمختلف الحقوق العينية، وتوحيد قواعد الإثبات والترجيح بين الأدلة، ووضع النصوص الناظمة للحقوق العرفية، كحق العُمَرى، وكذا حق الزينة وحق الهواء والتعلية. وتنظيم بعض أسباب كسب الحقوق العينية العقارية التي لم تكن منظمة من قبل بنصوص قانونية، كإحياء الأراضي الموات والحريم والحيازة والمغارسة، والأحكام المتعلقة بالهبة والصدقة، ووضع نصوص لتنظيم الحيازة وتحديد شروط صحتها ومباشرتها ومدتها واستمرارها وانقطاعها وآثارها وإثباتها وحمايتها، وحالات عدم الاعتداد بها، وبيان الحالات التي لا تكتسب معها الملكية بالحيازة.

ومؤلفنا هذا هو محاولة لكشف بعض الاشكاليات التي أفرزها التطبيق العملي للمدونة سيما بعد مرور ثلاثة عشر سنة على صدورها، وتسليط الضوء عليها وكذا دراستها، للوصول إلى الآراء والحلول، المتناسقة والعقلانية لاستثمار الوعاء العقاري وجذب الاستثمارات بما يساهم في تحقيق التنمية المندمجة، والاستقرار والأمن القانوني والتعاقدي، تنفيذا للرسالة الملكية السامية الموجهة للمشاركين في المناظرة الوطنية بالصخيرات حول السياسة العقارية للدولة التي نظمتها رئاسة الحكومة في دجنبر 2015.

DAR AL AFAK
COPY

150 د

9 789920 297912