

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

• حق الملكية

• الحقوق العينية الأصلية

• الحقوق العينية التبعية

الطبعة الأولى 2025

الفهرس

5 مقدمة

الباب الأول:

29 حق الملكية

32 الفصل الأول:

مفهوم حق الملكية والقيود الواردة عليه

33 المبحث الأول: مفهوم حق الملكية

33 المطلب الأول: مفهوم حق الملكية وعناصرها

33 الفقرة الأولى: تعريف حق الملكية

35 الفقرة الثانية: عناصر حق الملكية

37 المطلب الثاني: خصائص حق الملكية ونطاقها

37 الفقرة الأولى: خصائص حق الملكية

40 الفقرة الثانية: نطاق حق الملكية

44 المبحث الثاني: القيود الواردة على حق الملكية

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

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

45 الفقرة الثانية: القيود التي يفرضها نزع الملكية لأجل المنفعة العامة

46 والاحتلال المؤقت

48المطلب الثاني: القيود الواردة على حق الملكية التي مصدرها القضاء.....

48الفقرة الأولى: القيود الرامية إلى منع التعسف في استعمال حق الملكية.....

49الفقرة الثانية: المضار غير المألوفة للجوار.....

.....المطلب الثالث: القيود التي مصدرها الاتفاق أو الإرادة الواردة على حق

56الملكية.....

الفصل الثاني:

59

أسباب كسب الملكية

.....المبحث الأول: الهبة والصدقة والحيازة والشفعة والقسمة العقارية كأسباب

59لكسب الملكية.....

59المطلب الأول: الهبة والصدقة كسببين لكسب الملكية العقارية.....

61الفقرة الأولى: شروط انعقاد وصحة الهبة والصدقة.....

75الفقرة الثانية: الحوز والاعتصار في التبرعات بين مدونة الحقوق العينية والفقه الاسلامي.....

104المطلب الثاني: الحيازة والشفعة كسببين لكسب الملكية العقارية.....

105الفقرة الأولى: الحيازة كسبب مكسب للملكية العقارية.....

117الفقرة الثانية: الشفعة كسبب مكسب للملكية العقارية.....

138المطلب الثالث: القسمة العقارية.....

139الفقرة الأولى: تعريف القسمة العقارية.....

141الفقرة الثانية: أنواع القسمة العقارية.....

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

الباب الثاني:

227 الحقوق العينية الأصلية والتبعية

الفصل الأول :

229 الحقوق العينية الأصلية

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

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

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

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

الفصل الثاني:

الحقوق العينية التبعية

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

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



الدكتور محمد محروك

- رئيس شعبة القانون الخاص
- نائب مدير مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية
- متسق ماستر الدراسات القانونية المدنية والتحويلات 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 وأثاره
- 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 مقتضيات 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 الشكليات المطلوبة في العقود الخاصة بمختلف الحقوق العينية، وتوحيد قواعد الإثبات والترجيح بين الأدلة، ووضع النصوص الناظمة للحقوق العرفية، كحق العُمري، 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 وأثارها 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، تنفيذاً للرسالة الملكية السامية الموجهة للمشاركين في المناظرة الوطنية بالصخيرات حول السياسة العقارية للدولة التي نظمته رئاسة الحكومة في دجنبر 2015.

