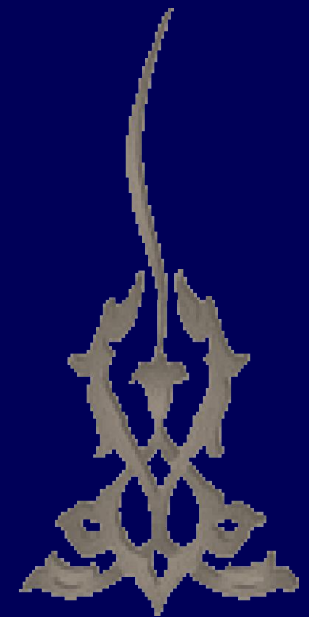


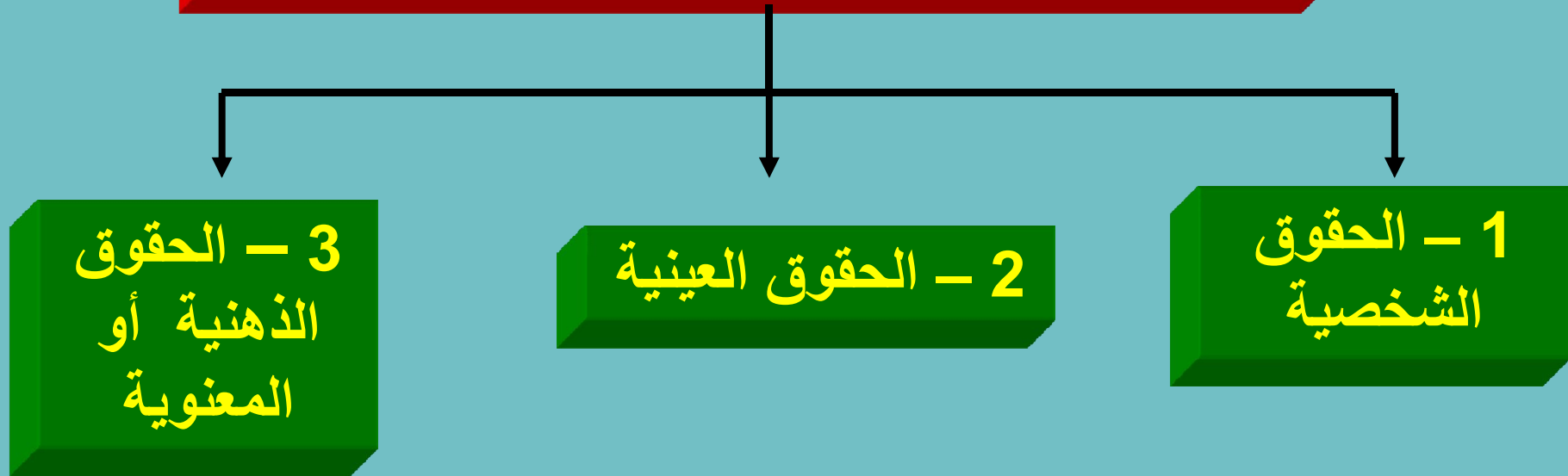


الحقوق العينية

الدكتور محمد مومن



أقسام الحقوق المالية



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أول سؤال يتبادر إلى الذهن هو :
ما هو الحق العيني ؟

الحق العيني هو سلطة مباشرة يخولها
القانون لشخص معين على شيء محدد
بالذات

نفس التعريف تبنته المادة 8 من القانون رقم 39,08

يتعين التمييز بين الحق العيني والحق الشخصي أو الالتزام

الحق الشخصي (الالتزام)

الحق العيني

المعيار

رابطة قانونية بين شخصين أحدهما
دائن والآخر مدين، يطالب
بمقتضاها الدائن من المدين بأن
يقوم بعمل، أو يمتنع عن عمل

سلطة مباشرة يقررها القانون
لشخص معين على شيء محدد
بالذات

التعريف

فعل ويكون عبارة عن عمل أو
امتناع عن عمل

شيء معين بالذات أو بالجنس أو
النوع أو الكمية

المحل

ثلاثة عناصر :

- 1- الدائن
- 2- والمدين
- 3- ومحل الالتزام

عنصران :

- 1- صاحب الحق،
- 2- والشيء محل الحق

التكوين

مقارنة بين الحق العيني والحق الشخصي

الحق الشخصي (الالتزام)

لا يملك صاحبه الإفادة من محل
الالتزام إلا بواسطة المدين

حق نسبي لا يحتج به إلا في مواجهة
المدين، لأنه علاقة بين شخصين،
مثال عقد القرض الذي لا يمكن
المطالبة بسداده إلا من المدين

حق مؤقت بالضرورة، لأن محله عمل أو
امتناع عن عمل، ولا يسمح القانون
بالحد من حرية الشخص إلى الأبد،
مثال الفصلان 727 و728 ق ل ع

لا يمكن تصور حيازة العمل أو الامتناع
عن العمل

الحق العيني

يستطيع صاحبه مباشرة حقه
واستعمال سلطته على الشيء
محل الحق دون وساطة أحد

حق مطلق من حيث الأشخاص يمكن
صاحبه الاحتجاج به اتجاه كافة،
مثال ذلك حق الملكية الذي يجب
احترامه من كافة

حق دائم في الأصل، لأنه يرد على
شيء معين، فيدوم ما بقي هذا
الشيء قائما، وإن كان هناك
حقوق عينية مؤقتة بنص القانون

يمكن اكتساب محل الحق بالتقادم
لإمكانية وضع اليد عليه إذا لم
يتعارض نظامه مع ذلك

المعيار

السلطة

الخصائص

مقارنة بين الحق العيني والحق الشخصي

الحق الشخصي (الالتزام)

الحق العيني

المعيار

لا يخول للدائن مثل هذا الحق، بل فقط مطالبة المدين بأن يقوم بعمل أو الامتناع عن العمل

يمنح صاحبه حق تتبع محل الحق في أي يد انتقل إليها

المزايا

لا يخول للدائن مثل هذا الحق

يمنح صاحبه حق الأولوية (الأفضلية، الرجحان، الأسبقية) الذي يخوله التقدم على جميع الدائنين الشخصيين في استيفاء محل الحق

الالتزامات لا تقع تحت حصر، وتخضع لإرادة الأطراف الذين يمكنهم إنشاء ما أرادوا من التزامات

وردت هذه الحقوق في القانون على سبيل الحصر، فلا تملك الإرادة إنشاء مثلها
المادة 11 من القانون 39.08 : لا يجوز إنشاء حق عيني آخر إلا بقانون

التعداد

المعيار

الحق العيني

الحق الشخصي (الالتزام)

وجود المحل

يشترط أن يكون الشيء محل الحق موجوداً + معيناً بالذات (فلا ينشأ بحسب الأصل العام على شيء مستقبل / غير معين بالذات)

يتعلق بأداء يلتزم به المدين، فيمكن أن يكون هذا الأداء مستقبلاً أو خاصاً بشيء معين بنوعه فقط (ثمار لم تنضج بعد / أثاث لم يصنع).

نطاق المسؤولية

مسؤولية موضوعية عينية يقتصر ضمان المدين على العين محل الحق

مسؤولية شخصية: تضمن كل أمواله الوفاء بديونه (الضمان العام).

يتعين التمييز أيضا بين الحق العيني والالتزام العيني

- الالتزام العيني هو الالتزام الذي يقع على شخص بصفته صاحب حق عيني ويتعلق بمحل هذا الحق.
- 1- فهو التزام يقع على شخص
 - 2- يشترط في هذا الشخص أن يكون صاحب حق عيني
 - 3- يتعلق بعين معينة هي محل هذا الحق، وتتحصر المسؤولية عنه في هذه العين دون باقي أموال المدين.

مثاله : الالتزامات المترتبة على الشريك في الملكية المشتركة : الالتزام بالمساهمة في نفقات الصيانة، والإصلاح، والنظافة، والتسيير وغيرها، فهي تترتب عليه بصفته مالكا للشقة (صاحب حق عيني)، وتكون المسؤولية عنها في حدود العين محل هذا الحق.

مثال آخر : الشريك في الملكية الشائعة

ما هي أنواع الحقوق العينية ؟

نوعان

النوع الثاني

الحقوق العينية التبعية :

هي حقوق لا تقوم بذاتها، وإنما تستند في قيامها على وجود حق شخصي وتكون ضامنة للوفاء به

المادة 10 من القانون 39.08

النوع الأول

الحقوق العينية الاصلية :

هي حقوق تقوم بذاتها من غير حاجة إلى حق آخر تستند عليه

المادة 9 من القانون 39.08

■ الامتيازات؛

■ الرهن الحيازي

■ الرهن الرسمي

وتسمى أيضا بالضمانات العينية، لأن العلاقة فيها

ليست بين شخص

وشيء، وإنما بين

شخص وقيمة ذلك

الشيء فقط

القانون 39.08 :

⑩ ميز بين حق الاستعمال وحق السكنى وسماه حق العمري

⑩ اعترف بالحقوق العينية العرفية المنشأة بوجه صحيح قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ

⑩ احتفظ منها بحق الهواء وحق الزينة، وهو شبيه بحق السطحية، وحدد مدته في 40 سنة

■،الوقف أو الحبس

■ الحقوق العرفية

كالجزاء والجلسة،

والزينة، والهواء

والتعلية

■ الدعاوى العقارية

■ الملكية،

■ الارتفاق والتحملات

العقارية،

■ الانتفاع،

■ العمري،

■ الاستعمال

■ حق السطحية،

■ الكراء الطويل الأمد،

هل الحقوق العينية ترد على العقار أو المنقول ؟

*** ترد عليهما معا**

- حق الملكية
- حق الانتفاع
- الرهن الحيازي
- حقوق الامتياز

*** ترد على العقار فقط**

- حق السطحية
- حقوق الارتفاق
- الكراء الطويل الأمد
- حق الاستعمال والعمرى
- الحقوق العينية العرفية

*** ترد بحسب الأصل على العقار،
ويمكن أن ترد على بعض المنقولات**

- الرهن الرسمي
- الحبس

ترد مبدئيا على العقار
وعلى المنقول معا

غير أن بعض الحقوق

هل ترد الحقوق العينية على كل العقارات ؟

ما هو العقار أولا ؟

ميزت مدونة الحقوق العينية في المادة 5 بين العقارات بطبيعتها أو العقارات بالتخصيص
«الأشياء العقارية إما عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص»

الأرض : سواء كانت معدة للبناء أو الفلاحة أو للاستعمال المنجمي، أو لقلع الأحجار أو أخذ الرمل

الأبنية : ما دامت متصلة بالأرض اتصال قرار

الآلات والمعدات : إذا كانت مثبتة ومرساة في بناء أو أرض

المغروسات : أي كانت قيمتها وأهميتها إذا كانت ثابتة بجذورها

العقار بطبيعته

هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته وتشمل :

هل ترد الحقوق العينية على كل العقارات ؟

العقارات بالتخصيص: عرفت المادة 7 من مدونة الحقوق العينية العقار بالتخصيص العقار بالتخصيص بأنه : «... المنقول الذي يضعه مالكه في عقار يملكه رسدا لخدمة هذا العقار واستغلاله أو يلحقه به بصفة دائمة».

فهو يشمل كل منقول خصصه مالكه لخدمة عقار معين بصفة دائمة. هو عقار بحكم القانون، ويشترط فيه :

- 1- أن يكون مالك المنقول هو مالك العقار
- 2- أن يكون المنقول قد رسد لاستغلال العقار ومنفعته

هل ترد الحقوق العينية على كل العقارات ؟

العقارات بحسب المحل الذي تتسحب عليه
أخذ هذا الإسم من المحل الذي وقع عليه الحق، وما دام هذا المحل عقارا فيأخذ الحق وصفه، ويسمى عقارا بحسب المحل الذي انسحب عليه، أي وقع عليه.
وعلى هذا فالعقارات بحسب المحل الذي تتسحب إليه هي :

1- الحقوق العينية الواقعة على عقار: والتي عددها المادتان 8 و9 من مدونة الحقوق العينية، وهي الملكية، وحقوق الارتفاق والتحملات العقارية، والانتفاع، وحق العمرى، والاستعمال، وحق السطحية، والكراء الطويل الأمد، والأحباس، وبعض الحقوق المستمدة من العرف وهي بالخصوص حق الزينة، والهواء والتعلية، أما الحقوق العينية الأخرى فقد وضعت في طريق الانقراض، حيث لم يعترف المشرع إلا بتلك المنشأة بوجه صحيح قبل دخول مدونة الحقوق العينية حيز التطبيق، أي دون إمكانية إنشاء أخرى جديدة. بالإضافة إلى الامتيازات والرهن الرسمية، والرهن الحيازي

2- الدعاوى العقارية أي الدعاوى التي تتعلق بحق عيني على عقار أي التي ترمي إلى استحقاق أو حماية حق عيني واقع على عقار.

إن الدعاوى الرامية إلى استحقاق عقار محفظ أو إسقاط عقد منشئ أو مغير لحق عيني لا مفعول لها تجاه الغير إلا من تاريخ تقييدها بالرسم العقاري تقييدا احتياطيا

هل ترد الحقوق العينية على كل المنقولات؟

ما هو المنقول اولا؟

يمكن تعريف المنقول عن طريق الاستبعاد، أي كل ما ليس عقارا فهو منقول، ويشمل كل شيء غير مستقر بحيزه يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته والمنقولات نوعان :

المنقولات من حيث المال

وهي أشياء ثابتة، ولكن القانون يعتبرها بحكم المنقول إما لأن نية المتعاقدين انصرفت إلى فصلها عن مستقرها كما في بيع أنقاض المباني بعد هدمها أو بيع أشجار ستقطع لتصنع أثاثاً. وإما لأن هذه الأشياء لا بد من فصلها عن أصلها كالثمار والمحصولات الزراعية فالأشياء المنقولة بالمال لا ينظر إلى ما هي عليه الآن، بل ينظر إليها من حيث ما ستؤول إليه فيما بعد، لذلك فإنها تعتبر منقولات ويتم التعامل بها على هذا الأساس.

المنقولات بطبيعتها

هي الأشياء التي يمكن نقلها من مكان إلى مكان دون تلف، وسواء أكانت تتحرك من تلقاء ذاتها أم كانت تتحرك بقوة خارجية كالسيارات والآلات غير المرصودة لخدمة عقار

هل يقترن الحق العيني بالحيازة ؟

- إن سلطة صاحب الحق العيني لا تعني ضرورة حيازته له
- يستوي أن يكون حائزا مباشرا للشيء كالمالك حين يسكن داره، والمرتهن حيازيا حين يضع يده على المرهون.
- أو يكون غير حائز كالمالك الذي يسلم داره إلى المكثري، والمرتهن رهنا حيازيا.

هناك فرق بين الحيازة المادية والحيازة القانونية.

هل يرد الحق العيني على أكثر من محل ؟

إن المبدأ العام والأساسي في الحقوق العينية

أن كل حق عيني له محل واحد محدد ومعين بصورة كافية
ونافية للجهالة.

فلو ملك شخص عدة أشياء (منزل، وسيارة، وحيوانات،
وضيعة...)، فله حقوق ملكية بعددها، وليس حق ملكية واحد.

هل وردت الحقوق العينية على سبيل الحصر أم المثال ؟

المادة 11

لا يجوز إنشاء أي حق عيني آخر إلا بقانون.

ما هي أنواع العقارات في المغرب ؟

عقارات محفظة وعقارات غير محفظة

من حيث النظام القانوني

هناك تعدد، وأهمها :

من حيث الهياكل القانونية

ملك الدولة العام المنظم بظهير 1 يوليوز 1914

ملك الدولة الخاص المنظمة بظهير 3 يناير 1916

أملاك الأوقاف بمدونة الأوقاف بتاريخ : 14 يونيو 2010

الأملاك الجماعية المنظمة بظهير 27 أبريل 1919

أراضي الجيش ليس لها تنظيم قانوني يخصها

الأملاك الغابوية بظهير 10 أكتوبر 1917

أملاك الخواص وتخضع لمقتضيات قانونية متعددة

داخل كل واحد من هذه الهياكل تتواجد عقارات محفظة وعقارات غير محفظة
أو تتفاوت نسبة المحفظ وغير المحفظ بحسب طبيعة كل نظام

مقارنة بين العقارات المحفظة والعقارات غير المحفظة

العقارات المحفظة

يخضع في تنظيمه لجملة من القوانين الوضعية والمراسيم التطبيقية من أهمها:

- 1- ظهير 12 غشت 1913 المحدد لنظام التحفيظ العقاري.
- 2- مدونة الحقوق العينية، التي أحالت على ق ل ع في ما لم يرد به نص، وإن لم يوجد يرجع إلى الراجح والمشهور وما جرى عليه العمل في الفقه المالكي وأيضاً لعدة قرارات وزيرية ومراسيم تطبيقية منها :
 - 1- القرار الوزيري 3 يونيو 1915 المحدد لتفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري.
 - 2- القرار الوزيري 4 يونيو 1915 المتعلق بتنظيم مصالح المحافظة العقارية.
 - 3- القرار الوزيري 6 يونيو 1915 المحدد للتعليمات العامة حول تطبيق نظام التحفيظ العقاري.
 - 4- ظهير 24 دجنبر 1953 المحدد لاختصاصات ومهام المحافظ العام للملكية العقارية.
 - 5- ظهير 13 يونيو 2002 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة على الملكية العقارية والمسح العقاري والخرائطية .ويضاف إلى هذه القوانين مجموعة كبيرة من المذكرات والتعليمات الصادرة عن المحافظ العام للملكية العقارية والتي تهدف في مجملها إلى توحيد وجهات نظر المحافظين في تطبيق وفهم بعض مقتضيات نظام التحفيظ العقاري.

العقارات غير المحفظة

المعيار

من حيث القواعد المطبقة

مدونة الحقوق العينية.
أحالت على ق ل ع في ما لم يرد به نص
وإن لم يوجد نص يرجع إلى الراجح والمشهور وما جرى عليه العمل في الفقه المالكي
الراجح والمشهور هو ما قوي دليله وكثر قائله
وما جرى به العمل معناه العدول عن القول إلى ما عليه العمل

مقارنة بين العقارات المحفوظة والعقارات غير المحفوظة

العقارات المحفوظة

العقارات غير المحفوظة

المعيار

من حيث إثبات الملكية

يعتبر الرسم العقاري هو السند الرسمي على إثبات الملكية وكذا الحقوق الملتصقة بها والمسجلة بنفس الرسم

ويعتبر حجة رسمية قاطعة لا تقبل إثبات العكس - إلا استثناء-

يتم إنشاء الرسم العقاري من طرف المحافظ بعد تأكده من سلامة مسطرة التحفيظ بجميع مراحلها.

من حق المالك أخذ نسخة صحيحة تامة من رسم الملكية ومن الخريطة المضافة إليه للاستدلال بها على ملكيته.

يتم الاعتماد في إثبات الملكية على رسوم عدلية مثبتة لأصل التملك، أو بواسطة الحيازة المستوفية لشروطها

من حق المالك طلب تسليم أصل أو نسخة صحيحة من رسم ثبوت الملكية المحرر من طرف العدول مع خطاب قاضي التوثيق عليه والمضمن بسجلات المحكمة للاستدلال به على الملكية .

وتتنوع الرسوم المثبتة للملكية بحسب مدخل التملك، فقد تكون عبارة عن رسم استمرار أو رسم ثبوت الملكية بالحيازة أو رسم إرث الخ....

وتجدر الملاحظة بأن الرسم العدلي غير المخاطب عليه من طرف قاضي التوثيق يعتبر وثيقة غير تامة فهي محض زمام وتقييد. ولا يأخذ صبغته الرسمية إلا بخطاب القاضي عليه.

مقارنة بين العقارات المحفظة والعقارات غير المحفظة

العقارات المحفظة

العقارات غير المحفظة

المعيار

من حيث
دعاوى
الحيازة

دعوى الحيازة غير مقبولة ولا يمكن إثارتها بالنسبة للعقار المحفظ مهما طالت مدتها استنادا لمبدأ عدم سريان التقادم على العقار المحفظ.
فهو لا يسقط حقا مسجلا بصفة نظامية كما أنه لا يكسب حقا غير مضمن بالرسم العقاري.
- لا يمكن الاعتماد على قرينة الحيازة المادية للادعاء بملكية عقار محفظ ولو كان بين يدي الحائز عقد شراء غير مسجل.

دعوى الحيازة تخص العقار غير المحفظ ولا يمكن رفع دعوى الحيازة إلا من المغربي الذي :
- تكون له شخصيا أو بواسطة الغير حيازة هادئة علنية متصلة، غير متقطعة وغير مجردة من الموجب القانوني وخالية من الالتباس.
- المدة المعتبرة شرعا للاعتداد بالحيازة الاستحقاقية هي 10 سنوات فيما بين الأجانب و 40 سنة فيما بين الأقارب ما لم توجد بينهم أسباب للعداوة حيث يعتد بمدة 10 سنوات.

مقارنة بين العقارات المحفظة والعقارات غير المحفظة

المعيار

العقارات المحفظة

العقارات غير المحفظة

من حيث
التعرضات

خلال مرحلة التحفيظ يمكن لكل شخص أن يتدخل عن طريق **التعرض** في أعمال التحفيظ متى كان هناك نزاع بشأن ملكية العقار المطلوب تحفيظه أو بشأن حدوده أو الادعاء بحق عيني قابل للتسجيل على العقار الذي سيتم تحفيظه كحق انتفاع أو ارتفاق أو حق سطحية.

- وإمكانية التعرض تبقى مفتوحة ما لم يتخذ المحافظ قرارا بتأسيس الرسم العقاري.

- ويتعين على كل من يدعي حقا على عقار في طور التحفيظ أن يتقدم بتعرض لدى المحافظة العقارية داخل الأجل المحدد، وأن يعزز تعرضه بكل الحجج والمؤيدات التي تؤكد مزاعمه.

- إن وضع المتعرض هو وضع المدعي ووضع طالب التحفيظ هو وضع المدعى عليه.

لا يمكن مباشرة دعوى التعرض بشأن عقار غير محفظ، إذا كان هناك نزاع بشأن حق ملكية العقار فيتعين على المعني بالأمر **رفع دعوى استحقاق الملكية أو دعوى الحيازة.**

وإذا كانت هناك دعوى استحقاق راجئة أمام المحكمة وتقدم أحد الطرفين بمطلب تحفيظ يخص نفس العقار. فإن الدعوى القائمة لا تغني عن تقديم دعوى التعرض إلى المحافظة العقارية، حيث يتوجب على المتعرض في هذه الحالة تقديم تعرضه وتنبيه المحافظ إلى دعوى الاستحقاق الراجة أمام المحكمة، لتتوقف هذه الأخيرة عن البت فيها لصالح دعوى التعرض عن طريق ضم الملفين بملف واحد هو ملف التعرض.

مقارنة بين العقارات المحفوظة والعقارات غير المحفوظة

المعيار

العقارات المحفوظة

طبقا لمقتضيات الفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري فإن كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده وابتداء من يوم التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الملكية العقارية والأمر هنا يتعلق بضرورة تقييد جميع الاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض والمتعلقة بإنشاء حق عيني أو نقله أو تعديله أو إلغائه.

- ولا تنتج هذه التصرفات أثرها سواء بالنسبة للأطراف أو الغير إلا اعتبارا من تاريخ تقييدها بالرسم العقاري.

- يعتبر ذلك تطبيقا لمبدأ هام من مبادئ نظام الشهر العقاري والمتمثل في عدم الاعتداد بأي حق عيني عقاري ولو فيما بين الأطراف إلا ابتداء من تاريخ تقييده في الرسم العقاري.

العقارات غير المحفوظة

إن الرسوم العدلية المستكملة لشروط رسميتها المنشئة لحق عيني أو نقله إلى الغير أو تغييره أو تعديله تنتج أثرها بمجرد إبرامها والإشهاد على الأطراف بذلك دون الإلزام بتسجيلها لدى جهة معينة.

هناك سجل بقسم التوثيق بكل محكمة ابتدائية تضمن به جميع التصرفات العقارية التي يتم إبرامها من طرف العدول له أهمية توثيقية ليس إلا.

وإذا خضع عقار لعدة تصرفات فإنها تضمن بنفس السجل ولكن في أماكن مختلفة وبدون رابط ويصعب الجمع بينهما.

من حيث حجية التسجيل

مقارنة بين العقارات المحفظة والعقارات غير المحفظة

المعيار

العقارات المحفظة

وفقا لمقتضيات الفصل 82 من ظهير 12 غشت 1913 الذي ينص على أنه يجب على الورثة لتقييد الحقوق العينية العقارية المترتبة عن الإرث، أن يقدموا طلبا مدعما بكل الوثائق المثبتة لانتقال الحق لفائدتهم مع بيان نصيب كل واحد منهم.

– **عدم قيام الورثة بهذا التسجيل لا يعني حرمانهم من الإرث،** فحقهم في الإرث ثابت شرعا طبقا لما هو مقرر في مدونة الأسرة فالإرث يثبت حكما بمجرد وفاة الهالك. إلا أنه من مصلحة الورثة القيام بإجراء تقييد حقوقهم بالرسم العقاري.

– يتعين أثناء إنجاز زمام الشركة بيان العقارات المحفظة المسجلة باسم الهالك وأرقام رسومها العقارية.

– إذا كان إحصاء الشركة يتضمن عقارات محفظة وأخرى غير محفظة فإن المحافظ سيهتم بالتقييدات المتعلقة بالعقارات المحفظة دون غيرها.

العقارات غير المحفظة

يتعين على الورثة بعد وفاة مورثهم العمل على إنجاز رسم الإرث من طرف عدلين ثم زمام الشركة المتضمن لجميع ما خلفه الهالك من تركة ومنها الحقوق العينية العقارية.

والتركة هي عبارة عن إحصاء لما خلفه الهالك، ولا ينهض قرينة قاطعة على ثبوت الملكية إلا إذا تم تعزيز ذلك بحجج أخرى تبين مدخل ملكية الهالك فيما يخص العقارات غير المحفظة.

من حيث انتقال الملكية بسبب الإرث.

مقارنة بين العقارات المحفظة والعقارات غير المحفظة

المعيار

العقارات المحفظة

العقارات غير المحفظة

ينص الفصل 85 من ظهير التحفيظ العقاري على أنه يمكن لكل من يدعي حقا على عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا قصد الاحتفاظ المؤقت بهذا الحق... ويظهر من خلال هذا الفصل أن التقييد الاحتياطي يخص العقارات المحفظة دون غيرها، أما العقارات التي توجد في طور التحفيظ فلا مجال للمطالبة فيها بالتقييد والاحتياطي بل يتعين القيام بالتعرض.

لا تعرف العقارات غير المحفظة إمكانية التقييد الاحتياطي فالنزاعات المتعلقة بها لا يمكن تسجيلها بسجلات خاصة، وإنما ترفع بشأنها دعاوى مباشرة لدى المحكمة المختصة.

من حيث التقييد الاحتياطي

مقارنة بين العقارات المحفوظة والعقارات غير المحفوظة

المعيار

العقارات المحفوظة

العقارات غير المحفوظة

من حيث آجال الشفعة

وحدت مدونة الحقوق العينية بين آجال ممارسة الشفعة بين العقار المحفوظ والعقار غير المحفوظ ما عدا في حالات خاصة، وميزت بين الحالات التالية :

1- أجل ممارسة الشفعة هو **ثلاثين يوما** كاملة

- ابتداء من تاريخ التوصل الشخصي لمن له حق الشفعة بنسخة من عقد الشراء ولكن بعد تقييد المشتري حقوقه في الرسم العقاري أو إيداعها في مطلب التحفيظ

- ابتداء من تاريخ التوصل الشخصي لمن له حق الشفعة بنسخة من عقد الشراء

2- أجل السنة في حالة عدم التبليغ

- ابتداء من تاريخ التقييد إذا كان العقار محفظا، أو الإيداع إذا كان العقار في طور التحفيظ

- ابتداء من التاريخ الذي سيحصل فيه العلم بالبيع وليس من تاريخ إبرام البيع ولا على تسجيله بجهة معينة.

3- أجل أربع سنوات من تاريخ إبرام العقد

إذا لم يتحقق العلم بالبيع، فإن مدونة الحقوق العينية كرست اجتهاد محكمة النقض التي حددت فيه المدة التي ينبغي أن يحصل فيها العلم وهي **أربع سنوات** من تاريخ إبرام العقد.

يمكن أن يتم إبرام التصرفات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية من طرف عدة جهات:

1- **الموثقون** طبقا لمقتضيات القانون 32.09 المنظم لمهنة التوثيق الوثيقة المحررة من طرف الموثق لا تحتاج إلى خطاب ولا تحتاج إلى تصحيح إمضاء.

2- **العدول** : بإمكانهم إبرام كل التصرفات المتعلقة بالعقار المحفظ.

3- كما يمكن اللجوء إلى **العقود الثابتة التاريخ** التي تحرر من طرف جهات حددها المشرع، وخصوصا منها المحامون المقبولون للترافع أمام محكمة النقض.

إن الجهة المؤهلة للإشهاد على صحة التصرفات المتعلقة بالعقار غير المحفظ وإبرام الوثائق المثبتة لتلك التصرفات تتمثل في **العدول**. ويتم تلقي الشهادة من طرف **عدلين منتصبين** للإشهاد في آن واحد

- ويجب أن **يخاطب القاضي المكلف بالتوثيق** على الشهادات بعد إتمام الإجراءات اللازمة والتأكد من خلو الوثيقة من النقص. ولا تكون الوثيقة تامة إلا إذا كانت مزيلة بالخطاب.

- يمكن اللجوء إلى **العقود الثابتة التاريخ** التي تحرر من طرف جهات حددها المشرع

من حيث الجهة المكلفة بتحرير التصرفات العقارية

المشرع المغربي أقر رسمية العقود الواردة على التصرفات العقارية في المادة 4 من مدونة الحقوق العينية

أكد هذا المبدأ بالنسبة لبعض العقود التبرعية أو التي تحتاج إلى عناية خاصة، وخصها بالرسمية فقط، وهي عقود الهبة (م 274) والصدقة (م 291) والعمـرى (م 106) والرهن الحيازي (م 147) والمغارسة (م 268)

مقارنة بين العقارات المحفوظة والعقارات غير المحفوظة

المعيار

العقارات المحفوظة

العقارات غير المحفوظة

من حيث
الرهن :

الرهن الرسمي العقاري

يمكن تقديم العقار المحفوظ كضمان لأداء دين معين ويتم ذلك عن طريق رهنه رهنا رسميا وبدون حيازة حيث يكفي بتقييد عقد الرهن بالرسم العقاري دون أن يتخلى مالكه عن الانتفاع به. يمكن أن تسلم للدائن المرتهن شهادة خاصة بالرهن والتي تعتبر بمثابة سند تنفيذي، يمكن للمستفيد منها اللجوء مباشرة إلى طلب تحقيق الرهن واستصدار أمر قضائي، بحجز العقار وبيعه طبقا للفصل 214 من مدونة الحقوق العينية. وهناك إمكانية **الرهن المؤجل** وهو رهن معلق على شرط ومدته لا تتجاوز 90 يوما. يمكن **رهنه رهنا حيازيا** وتسري عليه أحكام الرهن الرسمي

الرهن الحيازي العقاري يمكن تقديم العقار غير المحفوظ كضمان لأداء دين، ويتم ذلك عن طريق **رهنه رهنا حيازيا**. ومن شروط الرهن الحيازي تخلي المدين الراهن عن الشيء المرهون لفائدة الدائن المرتهن الذي يحوزه وتستمر حيازته إلى غاية أداء الدين أو الإبراء منه. والرهن الحيازي يؤدي إلى حرمان المالك من الانتفاع بمزايا ملكيته طيلة مدة الرهن ويعطى الحق للدائن المرتهن في حبس الشيء المرهون بين يديه إلى غاية أداء الدين.

مقارنة بين العقارات المحفظة والعقارات غير المحفظة

المعيار

العقارات المحفظة

العقارات غير المحفظة

تنص المادة 5 من القانون رقم 90-25 بأنه لا يقبل طلب التجزئة، إذا كانت الأرض المراد تجزئتها ليست محفظة ولا بصدد التحفيظ، ولا يكون الطلب مقبولاً إذا تعلق الأمر بأرض في طور التحفيظ إلا إذا كان الأجل المحدد لتقديم التعرضات على التحفيظ قد انصرم دون تقديم أي تعرض على تحفيظ العقار المراد تجزئته. كما يجب على صاحب التجزئة فور نقل تصميم التجزئة على الخريطة العقارية الخاصة بالعقار موضوع التجزئة أن يطلب من المحافظة العقارية إنشاء رسم عقاري خاص بكل بقعة من البقع الناتجة عن التجزئة.

من حيث التجزئات وتقسيم العقارات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات سواء كان العقار واقعا بمنطقة حضرية أو قروية. فالمادة 5 من القانون 90-25 تشترط بأن يكون العقار محفظاً أو في طور التحفيظ وانصرم أجل التعرض دون ظهور أي متعرض.

دعاء من
استصعب
عليه الأمر

اللهم لا سهل
إلا ما جعلته
سهلا ، وأنت
تجعل الحزن إذا
شئت سهلا

صححه الألباني

نهاية المحاضرة
دمتم في رعاية الله