



تقرير

لجنة العدل والتشريع وحقوق الانسان

حول

مشروع قانون رقم 39.08

يتعلق بمدونة الحقوق العينية

مقرر اللجنة:
محمد لشكر

رئيس اللجنة:
عمر أذخيل

السنة التشريعية: 2011-2012
دورة أكتوبر 2011

الأمانة العامة
قسم اللجان

محتويات التقرير

- 1- نص التقرير.....ص 3
- 2- نص مشروع القانون كما أحيل إلى اللجنة ووافقت عليه.....ص 10
- 3- فهرس مشروع القانون.....ص 36
- 4- أوراق حضور السادة المستشارين لاجتماعي اللجنة حول المشروع.....ص 41

السيد الرئيس المحترم؛

السيدات والسادة الوزراء المحترمون؛

السيدات والسادة المستشارون المحترمون؛

يشرفني أن أقدم أمام المجلس الموقر تقرير لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان بمجلس المستشارين حول مشروع قانون رقم 39.08 يتعلق بمدونة الحقوق العينية كما وافق عليه مجلس النواب.

أحيل المشروع إلى اللجنة بتاريخ 27 يوليوز 2011، وتدارسته برئاسة السيد عمر أذخيل رئيس اللجنة وحضور السيد محمد الناصري وزير العدل.

ويندرج هذا المشروع ضمن مسار تحديث المنظومة التشريعية، ويهدف أساسا إلى توحيد وتبسيط المفاهيم والمقتضيات القانونية المتعلقة بالحقوق العينية المطبقة على العقارات، سواء كانت محفظة أو غير محفظة.

فكما لا يخفى على الجميع، يعرف المغرب ازدواجية القاعدة القانونية بالنسبة للعقار، ذلك أن المعاملات العقارية والحقوق العينية في العقار غير المحفظ تخضع في أحكامها إلى قواعد الفقه الإسلامي، للراجع والمشهور وما جرى عليه العمل في مذهب الإمام مالك؛ وكلها قواعد متفرقة في المراجع الفقهية وفي كتب النوازل، وتصادف اختلافا في العمل القضائي بين ما جرى عليه العمل في الجهات والمناطق كما هو الشأن بالنسبة للعمل الفاسي أو العمل السوسي على سبيل المثال.

بالمقابل فان العقار المحفظ وما ترتبط به من حقوق عينية يخضع، ومنذ سنة 1915، إلى مقتضيات المرسوم الملكي المحدد للتشريع المطبق عليه.

فهذه الازدواجية، وهذا الاختلاف في المفاهيم في نفس الحقوق، ولمجرد أن بعضها محفظ والآخر غير ذلك، خلق نوعا من الارتباك في التعامل، مما دفع إلى التفكير في إقرار وحدة المفاهيم، وحدة القاعدة، وحدة الآجال كما هو الشأن في الشفعة، ووحدة الحجية والأفضلية؛ وذلك من خلال توحيد المقتضيات المتعلقة بالحقوق العينية، وإخضاع الحقوق العينية الواردة على العقارات المحفظة وغير المحفظة إلى نفس الأحكام القانونية، مع مراعاة بعض الاستثناءات التي تفرضها طبيعة كل عقار؛ بحيث تم توحيد القاعدة القانونية فيما لا اختلاف فيه، واحتفظ بالازدواجية عند وجود خصوصية معينة.

وهذه الوحدة سوف تؤدي إلى الوضوح، والتوقعية، والاستقرار في المعاملات، والمساواة في الأحكام التي تنظم الحق العيني سواء كان محفظا أو غير محفظ، دونما حاجة إلى البحث عن النصوص في المراجع الفقهية، واللجوء أحيانا إلى القياس والبحث في النوازل التي قد تختلف أسباب نزولها من حالة لأخرى.

وهذا ما سيبعث على الاطمئنان للتعامل في هذه العقارات، واختصار الوقت عند الفصل في المنازعات المتعلقة بها، وتوحيد الاجتهادات القضائية الصادرة بشأنها؛ مما سيساهم في تفعيل دور الملكية العقارية في مسار التنمية.

وتتلخص المضامين الرئيسية لهذا المشروع في النقاط التالية:

1- اشتراط رسمية العقود بالنسبة لبعض الحقوق العينية.

2- توحيد قواعد الإثبات.

3- وضع نصوص تحكم جملة من الحقوق العرفية الإسلامية، كحق العُمري، وكذا حق الزينة وحق الهواء والتّعليق والحُبس. وتنظيم حالات الاشتراك ذات الطبيعة الخاصة كحالة الحائط المشترك الفاصل بين ملكين متجاورين، والطريق الخاص المشترك الذي يستعمله ملاك العقارات المجاورة.

4- تنظيم بعض أسباب كسب الحقوق العينية العقارية التي لم تكن منظمة من قبل في نصوص قانونية، كإحياء الأراضي الموات والحريم والحياسة والمغارسة.

5 - تدوين الأحكام المتعلقة بالهبة والصدقة لتطبق على العقارات المحفظة وغير المحفظة.

6- وضع نصوص لتنظيم الحياسة وتحديد شروط صحتها ومباشرتها ومدتها واستمرارها وانقطاعها وآثارها وإثباتها وحمايتها، وحالات عدم الاعتداد بها، وبيان حالات الحياسة التي لا تكسب الملكية كما إذا تعلق الأمر بأملاك الدولة العامة أو الخاصة وأراضي الجموع والأملاك المحبسة وأملاك الجماعات المحلية، وكذا العقارات المحفظة أو الأملاك التي ينص القانون صراحة على عدم اكتسابها بالحياسة.

7 - إعادة صياغة بعض المواد المتعلقة بالالتصاق وبالشفعة كسبب من أسباب التملك التي كانت منظمة بمقتضى نصوص سابقة، مع تميمها بمقتضيات جديدة مستمدة من الفقه أو من الاجتهاد القضائي.

8- وضع قواعد جديدة تتعلق بقسمة العقار المشاع، مع مراعاة المقتضيات التي تحد من تقسيم الأراضي الفلاحية أو تنظم العمران.

9- تنظيم إمكانية انتقال بعض الحقوق العينية بالشفعة أو بالميراث أو بالوصية وإمكانية تفويتها أو رهنها، وذلك ليتمكن التعامل فيها واستثمارها، بما في ذلك إمكانية ضم الرقبة إلى ما تفرع عنها من حقوق كالسطحية والزينة وحق الهواء والتعلية.

10- وضع مقتضيات قانونية لتحفيز ذوي الحقوق العينية على إخضاعها لنظام التحفيظ العقاري والاستفادة من الحماية التي يكفلها لحقوقهم.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن إعداد هذا المشروع تطلب فترة زمنية مهمة استغرقت أزيد من عشر سنوات، تم في بدايتها صياغة مسودة المشروع التي كانت موضوع عدة ملاحظات وتنقيحات من طرف جميع القطاعات ذات الصلة؛ قبل أن يحال المشروع إلى مجلس النواب الذي وافق عليه بعد مناقشات معمقة مكّنت من الوصول إلى صيغة توافقية للمشروع تراعي مختلف الحقوق والمصالح، خصوصا بعدما تمت الإجابة عن النقاط التالية:

1. حجية التقييد بالرسم العقاري وحقوق المالك الأصلي للحق العيني؛
2. إشكالية اعتماد الرسمية في التصرفات الواردة على بعض الحقوق العينية؛
3. مناقشة مدى إمكانية تضمين مشروع المدونة مواد تتضمن قواعد الترجيح بين

الأدلة؛

4. دراسة مدى إمكانية تضمين مشروع المدونة لتحديد مراتب الشفعاء وحل إشكالية

تزامهم؛

5. دراسة إشكالية عدم تحديد أجل الشفعة في العقار غير المحفظ في حالة عدم

ثبوت العلم؛

6. مناقشة المقتضى المتعلق بأجل السنيتين المخول لتوجيه الإنذار إلى المكثري وكذا

السلطة المخولة للمحكمة بمنح أجل للمكثري حسب الظروف قبل الحكم بفسخ عقد

الكراء طویل الأمد؛

7. توضيح المقصود بالشفعة المتعلقة بحق السطحية.

وبالنظر إلى أن مشروع هذا القانون يشكل طفرة نوعية للنظام العقاري الوطني،

لكونه استطاع أن يدون قواعد الفقه الإسلامي والاجتهاد القضائي وينظم الحقوق العينية،

ليصدر في شكل قانون موحد ومتكامل يطبق على العقارات سواء كانت محفظة أو غير

محفظة، فقد ارتأى السادة أعضاء اللجنة في الاجتماع المنعقد بتاريخ 19 أكتوبر 2011

تأليف لجنة تقنية مختلطة بخصوصه، تضم ممثلي الفرق بالمجلس وأطر وزارة العدل

لتعميق النظر في مضامينه، التي اجتمعت يوم الاثنين 24 أكتوبر 2011 وقدرت أهمية

المناقشة والتعديلات المدخلة من طرف مجلس النواب، وتم الاتفاق على منح الفرق أجلا

إضافيا لتقديم تعديلاتها حوله، و لم تتوصل اللجنة بأي اقتراحات في هذا الصدد، ما حدا

بها إلى برمجته في اجتماع يوم الاثنين 24 نونبر 2011 لدراسته والبت فيه، لتوافق عليه في

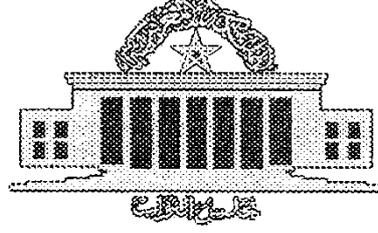
الأخير كما ورد عليها بإجماع الحاضرين .

مقرر اللجنة

محمد لشكر



نص المشروع
كما أحيل إلى اللجنة ووافقت عليه



المملكة المغربية
البرلمان
مجلس النواب

مشروع قانون رقم 39.08 يتعلق بمدونة الحقوق العينية .

(كما وافق عليه مجلس النواب في 13 يوليوز 2011)

نسخة مطابقة لأصل النص
كما وافق عليه مجلس النواب

عبد الواحد الراضي
رئيس مجلس النواب

مشروع قانون رقم 39.08 يتعلق بمدونة الحقوق العينية

- تقديم تعدد الشهادة على شهادة الواحد؛
- تقدم البيعة المؤرخة على البيعة غير المؤرخة؛
- تقديم البيعة السابقة على البيعة اللاحقة تاريخاً؛
- تقديم بيعة التفصيل على بيعة الإجمال.

المادة 4

يجب أن تحرر تحت طائلة البطلان - جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بموجب محرر رسمي، أو بمحرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض ما لن ينص قانون خاص على خلاف ذلك.

يجب أن يتم توقيع العقد المحرر من طرف المحامي و التأشير على جميع صفحاته من الأطراف ومن الجهة التي حررت.

تصحح إمضاءات الأطراف من لدن السلطات المحلية المختصة و يتم التعريف بإمضاء المحامي المحرر للعقد من لدن رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يمارس بدائرتها.

المادة 5

الأشياء العقارية إما عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص.

المادة 6

العقار بطبيعته هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته.

المادة 7

العقار بالتخصيص هو المنقول الذي يضعه مالكه في عقار يملكه رصداً لختم هذا العقار واستغلاله أو يلحقه به بصفة دائمة.

الكتاب الأول

الحقوق العينية العقارية

المادة 8

الحق العيني العقاري هو سلطة مباشرة يخولها القانون لشخص معين على عقار معين، ويكون الحق العيني أصلياً أو تبعياً.

المادة 9

الحق العيني الأصلي هو الحق الذي يقوم بذاته من غير حاجة إلى أي حق آخر يستند إليه.

والحقوق العينية الأصلية هي :

- حق الملكية :

فصل تمهيدي

أحكام عامة

المادة 1

تسري مقتضيات هذا القانون على الملكية العقارية والحقوق العينية ما لم تتعارض مع تشريعات خاصة بالعقار.

تطبق مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود في ما لم يرد به نص في هذا القانون، فإن لم يوجد نص يرجع إلى الراجح والمشهور وما جرى به العمل من الفقه المالكي.

المادة 2

إن الرسوم العقارية وما تتضمنه من تقييدات تابعة لإنشائها تحفظ الحق الذي تنص عليه وتكون حجة في مواجهة الغير على أن الشخص المعين بها هو فعلاً صاحب الحقوق المبينة فيها.

إن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيط من الرسم العقاري لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير المقيد عن حسن نية، كما لا يمكن أن يلحق به أي ضرر، إلا إذا كان صاحب الحق قد تضرر بسبب تدليس أو زور أو استعماله شريطة أن يرفع الدعوى للمطالبة بحقه داخل أجل أربع سنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيط عليه.

المادة 3

يترتب على الحيازة المستوفية للشروط القانونية اكتساب المائز ملكية العقار غير المحفظ أو أي حق عيني آخر يرد عليه إلى أن يثبت العكس.

لا تفيد عقود التفويت ملكية العقارات غير المحفظة إلا إذا استندت على أصل التملك وحاز الم福特 له العقار حيازة متوفرة على الشروط القانونية.

إذا تعارضت البيئات المدلى بها لإثبات ملكية عقار أو حق عيني على عقار، وكان الجمع بينها غير ممكن، فإنه يعمل بقواعد الترجيح بين الأدلة ومن بينها:

- ذكر سبب الملك مقدم على عدم بيانه؛

- تقديم بيعة الملك على بيعة الحوز؛

- زيادة العدالة و العبرة ليست بالعدد؛

- تقديم بيعة النقل على بيعة الاستصحاب؛

- تقديم بيعة الإثبات على بيعة النفي؛

- تقديم بيعة الأصالة على خلافها أو ضدها؛

المادة 15

ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها إلا إذا نص القانون أو الاتفاق على ما يخالف ذلك.

المادة 16

مالك العقار يملك كل ملحقاته **وما يبره** من ثمار أو منتجات وما يضم إليه أو يدمج فيه بالالتصاق.

المادة 17

يحق لمالك الأرض قنص ما بها من الوحيش على أن يراعي في ممارسته لهذا الحق الضوابط التي يفرضها القانون.

المادة 18

الكنز الذي يعثر عليه في عقار معين يكون ملكا لصاحبه وعليه الخمس للدولة.

المادة 19

مالك العقار مطلق الحرية في استعمال ملكه واستغلاله والتصرف فيه وذلك في النطاق الذي تسمح به القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 20

إذا تعلق حق الغير بعقار فلا يسوغ لمالكه أن يتصرف فيه تصرفا ضارا بصاحب الحق.

المادة 21

لا يسوغ لمالك العقار أن يستعمله استعمالا مضرا بجاره ضررا **بليغا**، والضرر **البليغ** يزال.

المادة 22

مالك العقار أن يطلب استحقاق ملكه ممن يكون قد استولى عليه دون حق، وله أن يطالب من تعرض له فيه بالكف عن تعرضه، كما له أن يطالب برفع ما قد يحصل له فيه من تشويش.

المادة 23

لا يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون. لا تنزع ملكية أحد إلا لأجل المنفعة العامة **ووفق الإجراءات التي ينص عليها القانون**، ومقابل تعويض مناسب.

الفصل الثاني

الملكية المشتركة

الفرع الأول

الشياع

المادة 24

تسري على الملكية المشاعة أحكام **هذا القانون** مع مراعاة الأحكام **الواردة في قانون الالتزامات والعقود** والنصوص الخاصة.

- حق الارتفاق **والتحملات** العقارية ؛

- حق الانتفاع ؛

- حق العمرى ؛

- حق الاستعمال ؛

- حق السطحية ؛

- حق الكراء الطويل الأمد ؛

- حق الحبس ؛

- حق الرتبة ؛

- حق الهواء والتعلية ؛

- الحقوق العرفية المنشأة بوجه صحيح قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

المادة 10

الحق العيني التبعية هو الحق الذي لا يقوم بذاته، وإنما يستند في قيامه على وجود حق شخصي، ويكون ضمانا للوفاء به. والحقوق العينية التبعية هي :

- الامتيازات ؛

- الرهن الحيازي ؛

- الرهن الرسمية.

المادة 11

لا يجوز إنشاء أي حق عيني آخر إلا بقانون.

المادة 12

كل دعوى ترمي إلى استحقاق أو حماية حق عيني واقع على عقار تعتبر دعوى عينية عقارية.

المادة 13

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

القسم الأول

الحقوق العينية الأصلية

الباب الأول

حق الملكية

الفصل الأول

نطاق حق الملكية وحمايته

المادة 14

يخول حق الملكية مالك العقار دون غيره سلطة استعماله واستغلاله والتصرف فيه، ولا يقيد به في ذلك إلا القانون أو الاتفاق.

المادة 25

يجوز للشركاء أن يتفقوا على قسمة العقار المشاع فيما بينهم بالطريقة التي ينعقد إجماعهم عليها، بشرط أن تتم وفقا للقوانين والضوابط الجاري بها العمل.

المادة 26

إذا اختلف الشركاء في إجراء القسمة كان لمن يريد منهم الخروج من الشياح أن يلجأ إلى المحكمة التي تجري القسمة فيما بينهم طبقا للقانون.

المادة 27

لا يجبر أحد على البقاء في الشياح، ويسوغ لكل شريك أن يطلب القسمة، وكل شرط يخالف ذلك يكون عديم الأثر.

يجوز للشركاء أن يتفقوا كتابة على البقاء في الشياح لمدة معينة.

لا ينفذ هذا الاتفاق في حق الشريك أو من يخلفه إلا في حدود المدة المذكورة.

للمحكمة أن تحكم - بناء على طلب أحد الشركاء - بفسخ الاتفاق وإجراء قسمة حتى قبل انصرام المدة المتفق عليها إن كان لذلك مبرر مشروع.

الفرع الثاني

الحائط المشترك

المادة 28

الحائط الفاصل بين عقارين يعد مشتركا بينهما إلى نهاية خط الاشتراك ما لم يقدّم الدليل على خلاف ذلك.

المادة 29

لكل شريك في الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له وله على وجه الخصوص أن يقيم بجانيه بناء أو أن يضع فوقه عوارض أو دعائم ليسد السقف لكن بالقدر الذي لشريكه شرط أن لا يحمل فوق طاقته وذلك مع مراعاة القوانين والأنظمة.

النفقات الضرورية لإصلاح وتجديد الحائط المشترك يتحملها جميع الشركاء كل بحسب حصته فيه.

المادة 30

ليس للشريك في الحائط المشترك أن يتصرف فيه بإقامة بناء أو منشآت عليه إلا بموافقة شريكه مع مراعاة القوانين والأنظمة.

ومع ذلك إذا كانت لأحد الشريكين مصلحة جديّة ومقبولة في تعلية الحائط المشترك فإن له أن يعليه بشرط أن يتحمل وحده نفقات التعلية وصيانة الجزء العلوي وأن يقوم بما يلزم لجعل الحائط يتحمل زيادة الأعباء الناشئة عن التعلية دون أن يفقده ذلك شيئا من متانته على ألا يلحق ذلك ضررا بجاره.

فإذا لم يكن الحائط المشترك صالحا لتحمل التعلية فعلى من يرغب

فيها من الشركاء أن يعيد بناؤه كله على نفقته وحده بشرط أن تقع زيادة سمكه في أرضه، ويظل الحائط المجدد في غير الجزء العلوي مشتركا دون أن يكون لمن أحدث التعلية أي حق في التعويض.

المادة 31

ليس للجار أن يجبر جاره على التنازل له عن حصته في الحائط المشترك أو الأرض التي أقيم عليها. غير أنه في حالة التعلية يمكن للجار الذي لم يساهم في نفقاتها أن يصبح شريكا في الجزء العلوي إذا دفع نصيبه في نفقات التعلية وفي قيمة الأرض التي تقع عليها زيادة السمك.

الفرع الثالث

الطريق الخاص المشترك

المادة 32

الطريق الخاص المشترك ملك مشاع بين من لهم حق المرور فيه، ولا يجوز لأحدهم أن يحدث فيه شيئا، سواء كان مضرا أو غير مضر، إلا بإذن من باقي شركائه.

المادة 33

لا يجوز للشركاء في الطريق المشترك أن يطلبوا قسمته ولا أن يتفقوا على تفويته مستقلا وليس لهم أن يسدوا مدخله ما لم يقع الاستغناء عنه.

كما لا يجوز لأحدهم التصرف في حصته في الطريق إلا تبعا لتصرفه في العقار المملوك له.

المادة 34

إذا أغلق أحد الشركاء في الطريق المشترك بابه المفتوح عليه فلا يسقط بذلك حقه في المرور فيه ويجوز له ولخلفه من بعده أن يعيد فتحه من جديد.

المادة 35

لا يسوغ لغير الشركاء في الطريق المشترك فتح أبواب عليه أو المرور فيه، ومع ذلك يجوز للمارة في الطريق العام الدخول إلى الطريق الخاص المشترك عند الضرورة.

المادة 36

المصاريف الضرورية لإصلاح وتعمير الطريق المشترك يتحملها الشركاء فيه كل منهم بنسبة حصته فيه.

إذا رفض أحد الشركاء المساهمة في هذه المصاريف جاز لباقي الشركاء القيام بإصلاح الطريق ومطالبته قضائيا بأداء ما يجب عليه من هذه المصاريف.

المادة 46

نفقة إقامة المنشآت والأعمال الأخرى اللازمة لاستعمال حق الارتفاق وصيانتها تقع على عاتق مالك العقار المقرر هذا الحق لفائدته ما لم ينص العقد على خلاف ذلك.

إذا كان العقار المرتفق به ينتفع بدوره من تلك المنشآت فإن نفقات أعمال الصيانة تقسم بين الطرفين كل بنسبة ما يعود عليه من نفع.

المادة 47

إن صاحب الملك المرتفق به لا يمكنه القيام بأي عمل يرمي إلى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق أو جعله أكثر مشقة، ويلتزم على وجه الخصوص بعدم تغيير حالة الأماكن أو نقل استعمال الارتفاق إلى محل آخر غير المكان الذي وضع فيه أول مرة.

غير أنه إذا صار الوضع الأول أشد كلفة على صاحب الملك المرتفق به أو مانعا له من القيام بإصلاحات نافعة في ملكه أمكنه أن يعرض على صاحب الملك الآخر مكانا بسهولة المكان الأول لاستعمال حقوقه ولا يمكن لهذا الأخير أن يرفض ذلك، ويجوز أيضا لمالك العقار المرتفق أن يطلب تغيير المكان المعين أصلا لاستعمال حق الارتفاق إذا أثبت أن في ذلك نفعاً له وليس فيه أي ضرر بالعقار المرتفق به.

المادة 48

إذا جزئ العقار الذي كان الارتفاق مقررا له بقي حق الارتفاق مستحقا لكل جزء منه على أن لا يزيد ذلك في عبء التكليف الواقع على العقار المرتفق به.

المادة 49

إذا جزئ العقار المرتفق به بقي حق الارتفاق ساريا على الجزء الذي كان يشغله.

الفرع الثاني

أنواع حق الارتفاق

أولا : حق الشرب

المادة 50

حق الشرب هو نوبة من الماء ينتفع بها لسقي الأراضي وما بها من غرس وشجر.

المادة 51

لكل شخص أن ينتفع من موارد المياه العامة بمختلف وجوه الانتفاع بما في ذلك ري أرضه على أن يتقيد في ذلك بالمقتضيات المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بنظام المياه.

المادة 52

إذا كان مورد الماء خاصا فلا يجوز لأحد أن يكون له حق الشرب عليه إلا **برضى** صاحبه.

ومع ذلك يجوز للملاك المجاورين استغلال مورد الماء فيما تحتاجه

الباب الثاني

الارتفاقات والتصلبات العقارية

الفصل الأول

الارتفاقات

الفرع الأول

أحكام عامة

المادة 37

الارتفاق حق عيني قوامه **تحمل** مقرر على عقار من أجل استعمال أو منفعة عقار يملكه شخص آخر.

المادة 38

ينشأ الارتفاق إما عن الوضعية الطبيعية للأماكن أو بحكم القانون أو باتفاق المالكين.

المادة 39

الارتفاقات الطبيعية **تحمل** تفرضه الوضعية الطبيعية للأماكن على عقار لفائدة عقار مجاور.

المادة 40

الارتفاق القانوني هو **تحمل** يفرضه القانون على عقار. ويمكن أن يقرر لمنفعة عامة أو خاصة.

المادة 41

يجوز لملاك العقارات إحداث ارتفاقات عليها أو لفائدتها وذلك باتفاق فيما بينهم مع مراعاة أحكام القانون.

يجب أن يبين في العقد نطاق هذا الحق وكيفية استعماله.

المادة 42

يخضع حق الارتفاق للقواعد المبينة في العقد أو في القانون. ويخضع في حالة عدم وجود نص في القانون أو شرط في العقد للأعراف المحلية المعمول بها.

المادة 43

إذا تقرر حق الارتفاق لفائدة عقار معين فإنه يخول صاحبه كل ما هو لازم لاستعمال هذا الحق.

المادة 44

يحق لصاحب حق الارتفاق أن يقوم بجميع الأعمال الضرورية لاستعمال حقه وصيانتها شرط أن يستعمله بالقدر الذي لا يلحق بالعقار المرتفق به إلا أقل ضرر.

المادة 45

لا يكون مالك العقار المرتفق به ملزما بالقيام بأي عمل لمصلحة العقار المرتفق إلا ما كان يقتضيه الاستعمال المألوف لحق الارتفاق.

الأرض العالية أن يقوم بما من شأنه أن يزيد في عبء الارتفاق الواقع على الأرض المنخفضة.

المادة 61

لكل مالك الحق في استعمال مياه المطر التي تنزل في أرضه والتصرف فيها وإذا كان استعمال تلك المياه والاتجاه المعطى لها يزيد عبء الارتفاق الطبيعي لسيل المياه المبين في المادة أعلاه، فإن لصاحب الأرض **المنخفضة** الحق في التعويض، وذلك مع مراعاة القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 62

يجب على مالك الأرض إذا أراد إحداث أبنية عليها أن يقيم سطوحها وشرفاتها بشكل يسمح بمسيل مياه الأمطار ونحوها على أرضه لا على أرض جاره.

المادة 63

لكل مالك عقار يريد تصريف المياه الزائدة عن حاجته أو غير الصالحة أن يحصل على ممر لها بعقار الغير نظير تعويض مناسب يدفع مقدما.

يشترط تمرير الماء الزائد عن الحاجة في مكان لا يسبب للعقار المرتفق به إلا أقل ضرر، كما يشترط تمرير الماء غير الصالح في مواسير بحيث لا تتسبب في أي ضرر للعقار المرتفق به.

تسري على حق الصرف مقتضيات المواد من 56 إلى 59 المتعلقة بحق المجرى.

رابعاً: حق المرور

المادة 64

لكل مالك عقار ليس له منفذ إلى الطريق العمومي أو له منفذ غير كاف لاستغلال عقاره أن يحصل على ممر في أرض جاره نظير تعويض مناسب شرط أن يقيم هذا الممر في المكان الذي لا يسبب للأرض المرتفق بها إلا أقل ضرر.

المادة 65

إذا تم تقسيم ملك وأصبحت بعض أجزائه محصورة ولا منفذ لها إلى الطريق العمومي، فلا يجوز لملاكها المطالبة بالمرور إلا في الأجزاء التي كانت موضوع التقسيم. فإذا تعذر ذلك تطبق مقتضيات المادة السابقة.

خامساً: حق المطل

المادة 66

لا يجوز لمالك عقار أن يفتح في حائط ملاصق لملك جاره نوافذ أو شبابيك أو أي فتحات مماثلة إلا برضى صاحب الملك المجاور.

المادة 67

يمكن للمالك أن يبني في حدود أرضه دون مراعاة النوافذ والشبابيك المفتوحة على ملكه إلا إذا وجدت اتفاقات مخالفة.

أرضهم من ري بعد أن يكون المالك قد استوفى حاجته منه، وعلى الملاك المجاورين في هذه الحالة أن يشتركوا في نفقات إنشاء وصيانة مورد الماء بنسبة مساحة أراضيهم التي تنتفع منه. وكل ذلك مع مراعاة القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 53

إذا كان مورد الماء مشتركاً فليس لأحد من الشركاء أن يرتب عليه لفائدة الغير حق الشرب إلا بموافقتهم جميعاً.

المادة 54

إذا لم يتفق أصحاب حق الشرب على القيام بالإصلاحات الضرورية لموارد المياه أو فروعها أو الجدول المشترك جاز إلزامهم بنسبة مساحة أراضيهم التي تنتفع منها، وذلك بناء على طلب أي واحد منهم.

المادة 55

حق الشرب ينتقل لزوماً تبعاً لانتقال ملكية الأرض التي تنتفع به.

ثانياً: حق المجرى

المادة 56

حق المجرى هو الحق في تمرير ماء الري من مورده بأرض الغير للوصول به إلى الأرض المراد سقيها به وذلك عبر مجرى أو مواسير.

المادة 57

لكل مالك أرض يريد أن يسقيها، من مورد له الحق في استعماله، أن يحصل على مرور المياه في الأراضي الواقعة بين أرضه وبين ذلك المورد مقابل تعويض مناسب يدفع مقدماً ويشترط أن يقيم المجرى وما يلزم للانتفاع به في مكان لا ينتج عنه إلا أقل ضرر.

لا يجوز للملاك الأراضي منع من ثبت له هذا الحق من تمرير الماء بأراضيهم.

المادة 58

يقع على المستفيد من المجرى عبء تعميمه ويتعين عليه أن يتعهده بالإصلاح والترميم ويتحمل وحده نفقات ذلك ما لم يكن هناك اتفاق مخالف، فإذا امتنع عن الإصلاح والترميم كان لمن تضرر من هذا الامتناع الحق في التعويض.

المادة 59

لا يجوز لمالك الأرض المار بها المجرى أن يمنع صاحب الحق فيه من الدخول إلى أرضه للقيام بالإصلاحات اللازمة. وكل ضرر ينتج عن هذا المنع يتحمل مسؤوليته مالك الأرض.

ثالثاً: حق المسيل أو الصرف

المادة 60

تتلقى الأراضي المنخفضة المياه السائلة سيلاً طبيعياً من الأراضي التي تعلوها دون أن تساهم يد الإنسان في إسالتها، ولا يجوز لمالك الأرض المنخفضة أن يقيم سداً لمنع هذا السيل، كما لا يجوز لمالك

متر إذا كانت مما دون ذلك.

يمكن أن تغرس الأشجار والشجيرات والأغراس على جهتي الحائط الفاصل بين عقارين دون أن يكون من اللازم مراعاة أي مسافة. غير أنه لا يجوز أن تعلو قمة الحائط. وللجار حق المطالبة برفع ما قد تسببه من أضرار.

المادة 73

لا يجوز للجار أن يغرس أشجارا بجوار بناء جاره إذا كانت هذه الأشجار تمتد جذورها، فإذا غرسها فإنه يحق لمالك هذا البناء المطالبة بقلعها.

المادة 74

إذا امتدت أغصان الأشجار فوق أرض الجار فله أن يطالب بقطعها إلى الحد الذي تستوي فيه مع حدود أرضه وتكون له الثمار التي تسقط منها طبيعيا.

كما يجوز لهذا الجار أن يقطعها بنفسه إذا خشي أن يصيبه ضرر من ذلك.

ويسري نفس الحكم في حالة امتداد جذور الأشجار إلى أرض الجار.

إذا امتدت أغصان الأشجار أو جذورها على الطرق أو جنباتها جاز لكل ذي مصلحة المطالبة بقطعها.

المادة 75

إذا أحدث الغير بناء بجوار عقار يتصرف فيه مالكة تصرفا مشروعا فليس لمحدثه أن يدعي الضرر من الوضع القديم وإنما عليه أن يدفع الضرر الذي أحدثه بنفسه.

المادة 76

يحق للمالك أن يسور ملكه على أن لا يحول ذلك دون استعمال مالك عقار مجاور لحقوقه، ولا يجوز له أن يهدم الحائط المقام مختارا دون عذر قوي إن كان هذا يضر بالجار الذي يستتر ملكه بهذا الحائط.

ليس للجار أن يجبر جاره على تسوير أرضه إلا إذا تضرر من ذلك.

المادة 77

يجب أن تقام المصانع وغيرها من **المحلات** المضرة بالصحة أو الخطرة أو **المطقة الراحة**، بالمواصفات وعلى المسافات وداخل المناطق المنصوص عليها في القانون.

كما يجب على مالكيها اتخاذ الاحتياطات اللازمة للحفاظ على البيئة والحيلولة دون الإضرار بأي أحد مع مراعاة القوانين الجاري بها العمل في هذا الباب.

المادة 78

لمالك العقار أو حائزه الذي يخشى لأسباب جدية انهيار بناء مجاور أو تهدمه الجزئي أن يطلب من مالكة أو حائزه اتخاذ ما يلزم لمنع

المادة 68

لا يجوز فتح مطلات أو شرفات أو فتحات أخرى مماثلة لمواجهة ملك الجار إلا على مسافة مترين، وإذا كانت منحرفة فعلى مسافة متر واحد. ولا يسري هذا المنع على المطلات والشرفات المفتوحة على الطريق العمومية.

تحسب المسافات المذكورة من ظهر الحائط الذي فتحت فيه المطلات أو من خارج الشرفة، وذلك إلى غاية الخط الفاصل بين المالكين، مع مراعاة النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

الفرع الثالث

انتقضاء الارتفاقات

المادة 69

ينقضي حق الارتفاق بأحد الأسباب الآتية :

- بانتفاء الأجل المحدد له ؛

- بالتنازل عن حق الارتفاق ممن له الحق فيه ؛

- باجتماع العقارين في يد مالك واحد ؛

- بصيرورة العقار المرتفق أو العقار المرتفق به في وضعية لا يمكن معها استعمال هذا الحق ؛

- بهلاك العقار المرتفق أو العقار المرتفق به هلاكاً كلياً ؛

- بزوال الغرض الذي أحدث من أجله.

الفصل الثاني

التحليلات العقارية

المادة 70

للجار أن يجبر جاره على تعيين حدود لأملكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما.

المادة 71

ليس للجيران أن يطالبوا بإزالة مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها وإنما لهم أن يطالبوا بإزالة المضار التي تتجاوز الحد المألوف على أن يراعى في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للأخر والغرض الذي خصصت له.

لا يحول الترخيص الصادر من السلطات المختصة دون استعمال الحق في المطالبة بإزالة الضرر.

المادة 72

على المالك أن لا يغرس أشجارا أو شجيرات أو أغراسا على حدود أرضه أو يعوضها إذا ماتت أو قطعت أو قلعت دون مراعاة المسافات التي تحددها الأنظمة.

فإذا لم تكن هناك أنظمة تحدد المسافات، وجب عليه أن يغرسها بعيدا عن الحد الذي يفصل أرضه عن أرض جاره بمسافة لا تقل عن مترين اثنين إذا كانت المغروسات مما يفوق ارتفاعها مترين، وعن نصف

سقوطه.

لمالك العقار أو حائزه المهدد بالضرر من جراء حفر أو أعمال أخرى تجري بالعقار المجاور أن يطالب المالك أو القائم بالأشغال باتخاذ ما يلزم لمنع حدوث الضرر وله أن يطلب وقف تلك الأشغال. يختص قاضي المستعجلات بالنظر في الطلبات الرامية إلى الأمر باتخاذ ما يلزم لمنع **سقوط** البناء أو الأمر بإيقاف الأشغال.

الباب الثالث

حق الانتفاع

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة 79

الانتفاع حق عيني يخول للمنتفع استعمال عقار على ملك الغير واستغلاله، وتنقضي مدته لزوما بموت المنتفع.

المادة 80

ينشأ حق الانتفاع بإرادة الأطراف أو بحكم القانون ويمكن أن يكون مقيدا بأجل أو بشرط.

المادة 81

يمكن أن يترتب حق الانتفاع :

أولا : على الملكية العقارية :

ثانيا : على حق السطحية :

ثالثا : على حق الزينة :

رابعا : على حق الهواء أو التعلية.

الفصل الثاني

حقوق المنتفع والتزاماته

المادة 82

للمنتفع أن يستغل العقار محل حق الانتفاع بمختلف أنواع الاستغلال التي تتفق مع طبيعته وله أن يتمتع بكل ما **يتره** هذا العقار من ثمار سواء كانت طبيعية أو صناعية أو مدنية.

المادة 83

تكون ثمار العقار المنتفع به للمنتفع مدة انتفاعه، بحيث يكتسبها يوما فيوما تبعا لهذه المدة.

المادة 84

إذا ورد حق الانتفاع على أرض فلاحية فإن الثمار والزروع التي لم يتم جنيها أو حصادها وقت نشوء حق الانتفاع تكون لصاحب هذا الحق. أما الثمار والزروع التي توجد في نفس الحالة عند انقضاء هذا الحق فتكون لمالك الرقبة دون أن يكون لأي منهما قبل الآخر حق

التعويض ودون مساس بحقوق الغير.

المادة 85

للمنتفع أن يتمتع بجميع **المنافع** التي تكون للمالك على العقار المنتفع به ولا سيما حقوق الارتفاق المقررة لفائدة هذا العقار، كما له أن يتمتع بكل الزيادات التي تلحق بهذا العقار عن طريق الالتصاق.

المادة 86

للمنتفع أن يتمتع بالعقار المنتفع به بنفسه أو يؤجر **حفا** أو يقوم برهنه أو تفويته.

المادة 87

لا يمكن للمالك أن يقوم بعمل يضر بحقوق المنتفع ولا يمكن للمنتفع أن يطالب بعد انقضاء الانتفاع بأي تعويض عن التحسينات التي قام بها ولو ارتفعت قيمة العقار بسببها.

غير أنه يمكن له أو لورثته أن يزيل المرايا واللوحات والصور وغيرها التي يكون قد وضعها شرط أن يعيد أماكنها إلى الحالة التي كانت عليها في السابق.

المادة 88

إذا ورد حق الانتفاع على أشجار تقطع في أزمته دورية فإن للمنتفع الاستفادة منها مدة انتفاعه بشرط أن يتقيد في قطعها بقواعد الاستغلال المعتادة لها.

إذا ورد حق الانتفاع على مشتل فإن للمنتفع الاستفادة مما به من نبات وفسائل على أن يعوضها عند انقضاء انتفاعه مراعي القواعد المتبعة في ذلك.

المادة 89

للمنتفع الاستفادة من المقالع المستغلة وقت نشوء حق الانتفاع على أن يراعي الضوابط وقواعد الاستغلال المتبعة من طرف المالك والنصوص القانونية الجاري بها العمل.

المادة 90

للمنتفع أن يستعمل العقار أو الحق العيني المنتفع به بطريقة تتفق مع طبيعته أو مع ما أعد له، وطبقا للسند المنشئ لهذا الحق.

المادة 91

لمالك الرقبة أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة العقار أو الحق العيني المنتفع به وفي هذه الحالة له أن يطلب إنهاء هذا العقد دون إخلال بما قد يكون للطرفين من حق في التعويض ودون المساس بحقوق الغير.

المادة 92

يتسلم المنتفع العقارات في الحالة التي توجد عليها غير أنه لا يمكنه الشروع في استغلالها إلا بعد تنظيم كشف بحالتها بحضور كل من المالك والمنتفع.

أقصاها أربعون سنة.

المادة 101

إذا هلك العقار المنتفع به هلاكاً جزئياً استمر حق الانتفاع قائماً على الجزء الباقي منه، متى كان يفى بالغرض الذي من أجله أنشئ هذا الحق.

المادة 102

إذا تعلق حق الانتفاع ببناء فليس للمنتفع حق التمتع بالأرض بعد هلاك البناء.

أما إذا كان حق الانتفاع متعلقاً بالأرض والبناء فإن للمنتفع حق التمتع بالأرض بعد هلاك البناء.

المادة 103

لدائني المنتفع طلب إبطال التنازل الذي قام به إذا وقع إضرار بحقوقهم.

المادة 104

يمكن أن ينتهي الانتفاع كذلك بسبب تعسف المنتفع في استغلاله إما بقيامه بإتلاف العقار أو بتعريضه للتلف نتيجة عدم القيام بالإصلاحات اللازمة للصيانة.

ويمكن حسب خطورة الأحوال أن تفضي المحكمة بانقضاء الانتفاع كلياً أو باسترجاع المالك للعقار المنتفع به مع أدائه للمنتفع مبلغاً سنوياً تحدده، وذلك إلى وقت انقضاء الانتفاع.

ويجوز لدائني المنتفع صيانة لحقوقهم أن يتدخلوا في المنازعات ويمكنهم أن يطالبوا بإصلاح ما أتلف.

الباب الرابع

حق العمري

المادة 105

العمري حق عيني قوامه تملك منفعة عقار بغير عوض يقرر طول حياة المعطى له أو المعطى أو لمدة معلومة.

المادة 106

تتعد العمري بالإيجاب والقبول.

يجب تحت طائلة البطلان أن يبرم عقد العمري في محرر رسمي.

لا تشترط معاينة الحوز لصحة عقد العمري.

المادة 107

يجب على المعطى له أن يعمر العقار موضوع الحق بأن يقيم فيه بنفسه أو يأخذ غلته، ولا يجوز نقل هذا الحق إلا للمعطي أو لوارثه.

المادة 108

يجب على المعطى له أن يبذل في المحافظة على العقار موضوع العمري العناية التي يبذلها الشخص الحريص على ملكه وتقع عليه

المادة 93

يجب على المنتفع أن يبذل في المحافظة على الحق المنتفع به العناية التي يبذلها الشخص الحريص على ملكه.

المادة 94

يلتزم المنتفع برد الأشياء المنتفع بها بمجرد انقضاء حق الانتفاع، فإذا تماطل في ردها بعد إنذاره بصورة قانونية وهلكت أو تلفت في يده فإنه يكون مسؤولاً عن هذا الهلاك أو التلف ولو حصل بسبب أجنبي لا يد له فيه.

المادة 95

يلتزم المنتفع طيلة مدة الانتفاع بأداء ما يفرض على المالك المنتفع به من تكاليف دورية كالضرائب وغيرها ويتحمل النفقات اللازمة لحفظه وصيانته.

المادة 96

لا يلتزم المنتفع بنفقات الإصلاحات إلا إذا ترتبت **موجباتها** عن فعله أو خطئه.

المادة 97

ليس على المالك ولا على المنتفع أن يبنياً من جديد ما تلاشى لقدمه أو تحطم بسبب حادث فجائي.

المادة 98

يتعين على المنتفع أن يعلم مالك الرقبة **وفق طرق التبليغ المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية**، وذلك في الحالتين الآتيتين :

- بكل ادعاء من طرف الغير لحق على العقار المنتفع به أو اعتداء على حق من حقوق المالك ؛

- بتلف العقار المنتفع به كلاً أو بعضاً.

إذا لم يقم المنتفع بالإعلام المنصوص عليه أعلاه في الوقت المناسب فإنه يكون مسؤولاً عن الأضرار التي تلحق المالك من جراء ذلك.

الفصل الثالث

في انقضاء حق الانتفاع

المادة 99

ينقضي حق الانتفاع :

- بموت المنتفع ؛

- بانصرام المدة المحددة للانتفاع ؛

- بهلاك العقار المنتفع به هلاكاً كلياً ؛

- بالتنازل عنه صراحة ؛

- باجتماع صفتي المنتفع ومالك الرقبة في شخص واحد.

المادة 100

ينقضي حق الانتفاع الممنوح للأشخاص المعنوية بانصرام مدة

لا يمكن ترتيب حق السطحية على حقوق مشاعة إلا باتفاق جميع الشركاء.

المادة 117

يمكن لمن له حق السطحية أن يفوته وأن يرهنه ويرتب له أو عليه حقوق ارتفاق في الحدود التي يجوز له فيها مباشرة هذا الحق.

المادة 118

ينقضي حق السطحية :

أولاً : بالتنازل عنه صراحة ؛

ثانياً : باتحاده مع ملكية الرقبة في يد شخص واحد ؛

ثالثاً : بهلاك البنائيات أو المنشآت أو الأغراس هلاكاً كلياً.

المادة 119

لدائني صاحب حق السطحية طلب إبطال التنازل الذي قام به إذا وقع إضرار بحقوقهم.

المادة 120

ليس لمالك حق السطحية أن يبني أو يغرس من جديد ما تلاشى لقدمه أو مات أو اقتلع بسبب حادث فجائي أو قوة قاهرة ما لم يكن هناك اتفاق مخالف.

الباب السابع

حق الكراء الطويل الأمد

المادة 121

يخول الكراء الطويل الأمد للعقارات للمستأجر حقاً عينياً قابلاً للرهن الرسمي ويمكن تفويت هذا الحق وحجزه طبقاً للشروط المقررة في الحجز العقاري.

يجب أن يكون هذا الكراء لمدة تفوق عشر سنوات دون أن تتجاوز أربعين سنة وينقضي بانقضائها.

المادة 122

لا يكون عقد الكراء الطويل الأمد صحيحاً إلا إذا صدر ممن له حق التفويت وطبق الشروط المقررة في القانون.

يجب أن ينص عقد الكراء الطويل الأمد على طبيعته العينية.

المادة 123

لا يمكن للمكثري أن يطلب التخفيض من واجبات الكراء بحجة تلف الملك جزئياً أو حرمانه من غلته كلاً أو بعضاً نتيجة حادث فجائي أو قوة قاهرة.

المادة 124

إذا تخلف المكثري عن الأداء مدة سنتين متتابتين جاز للمكثري بعد توجيه إنذار بدون جدوى أن يحصل قضائياً على فسخ الكراء الطويل الأمد كما يمكنه أن يطالب بالفسخ في حالة عدم تنفيذ شروط العقد

النفقات اللازمة لحفظه وصيانته.

ويتحمل أيضاً التكاليف العادية المفروضة على هذا العقار.

الباب الخامس

حق الاستعمال

المادة 109

ينشأ حق الاستعمال وينقضي بنفس الأسباب التي ينشأ وينقضي بها حق الانتفاع على أن ينص في العقد المنشئ لهذا الحق على طبيعته العينية.

المادة 110

يمكن أن يقرر حق الاستعمال :

أولاً : على الملكية العقارية ؛

ثانياً : على حق السطحية ؛

ثالثاً : على حق الزينة ؛

رابعاً : على حق الهواء أو التعلية.

المادة 111

يحدد نطاق حق الاستعمال وكذا حقوق والتزامات صاحب هذا الحق بمقتضى السند المنشئ له.

المادة 112

إذا لم يتضمن السند المنشئ لحق الاستعمال نطاق هذا الحق، فإن من له حق الاستعمال على ثمار عقار لا يمكنه أن يأخذ إلا بمقدار ما يلزم منها لسد حاجياته وحاجيات من تلزمه نفقته.

إذا تعلق هذا الحق بسكنى دار فلا يجوز لصاحبه أن يستعمله إلا بمقدار حاجاته أو حاجات من تلزمه نفقته.

المادة 113

لا يجوز للمتمتع بحق الاستعمال أن يتصرف فيه.

المادة 114

يلتزم صاحب حق الاستعمال بأن يبذل في المحافظة على العقار الوارد عليه هذا الحق العناية التي يبذلها الشخص الحريص على ملكه.

المادة 115

لا يكون صاحب حق الاستعمال ملزماً بالتكاليف العادية المفروضة على العقار ونفقات إصلاحه وصيانته إلا بقدر ما يستعمله منه.

الباب السادس

حق السطحية

المادة 116

السطحية حق عيني قوامه ملكية بنايات أو منشآت أو أغراس فوق أرض الغير. وينتقل بالشفعة أو بالإرث أو بالوصية.

لا يمكن ترتيب حق الزينة على حقوق مشاعة **إلا باتفاق جميع الشركاء.**

المادة 132

يجب أن يبين العقد المنشئ لحق الزينة نوع البناء ومواصفاته وأبعاده ويحدد حقوق والتزامات صاحب هذا الحق.

المادة 133

يمكن لصاحب حق الزينة أن يفوت البناء الذي أحدثه وأن يرهنه ويرتب له أو عليه حقوق ارتفاق في الحدود التي يجوز له فيها مباشرة هذا الحق.

المادة 134

يجب أن لا تتجاوز مدة حق الزينة أربعين سنة، فإذا نص العقد على مدة أطول أو سكت عن تحديد المدة فإن المدة المعتبرة هي أربعون سنة.

لا يسري حكم هذه المادة على حقوق الزينة القائمة عند صدور هذا القانون، غير أنه ليس لمالك حق الزينة في هذه الحالة أن يبني من جديد ما تلاشى لقدمه أو بسبب حادث فجائي أو قوة قاهرة إلا بإذن مالك الرقبة.

المادة 135

ينقضي حق الزينة :

- بانتهاء مدته :

- بالتنازل عنه صراحة :

- باجتماع صفتي صاحب حق الزينة ومالك الرقبة في شخص واحد :

- بهلاك البناء هلاكاً كلياً.

المادة 136

لداثني صاحب حق الزينة طلب إبطال التنازل الذي قام به إذا وقع إضرار بحقوقهم.

المادة 137

إذا انقضى حق الزينة ولم يكن هناك اتفاق يحدد مصير البناء، تطبق أحكام الباني بحسن نية في ملك الغير.

الباب العاشر

حق الهواء والتعليق

المادة 138

حق الهواء والتعليق حق عيني قوامه تملك جزء معين من الهواء العمودي الذي يعلو بناء قائماً فعلاً يملكه الغير، وذلك من أجل إقامة بناء فوقه تسمح به القوانين والأنظمة.

المادة 139

ينشأ حق الهواء والتعليق بالعقد.

يجب أن يبين هذا العقد نوع البناء المراد إقامته ومواصفاته وأبعاده.

أو إلحاق المكثري أضراراً جسيمة بالملك.

غير أنه يجوز للمحكمة مراعاة منها لظروف المكثري أن تمنع أجالاً معتدلة للوفاء، وذلك وفقاً لأحكام الفقرة الثانية من الفصل 243 من قانون الالتزامات والعقود.

المادة 125

لا يمكن للمكثري أن يتحرر من واجبات الكراء ولا أن يتملص من تنفيذ شروط عقد الكراء الطويل الأمد بتخليه عن الملك.

المادة 126

لا يجوز للمكثري أن يحدث أي تغيير في الملك من شأنه أن ينقص من قيمته.

إذا أحدث المكثري تحسينات أو بنايات زادت في قيمة الملك فلا يمكنه أن يزيلها ولا أن يطالب بأي تعويض عنها.

المادة 127

إن المكثري ملزم بجميع التكاليف والتحملات التي على العقار.

يكون المكثري فيما يخص البنائيات الموجودة حين الكراء والبنائيات التي شيدت تنفيذاً للاتفاق يكون المكثري ملزماً بالإصلاحات أياً كان نوعها غير أنه ليس عليه إعادة البنائيات إذا أثبت أن سبب انهيارها راجع لحادث فجائي أو قوة قاهرة أو أنها هلكت نتيجة عيب بالبناء السابق على عقد الكراء الطويل الأمد.

المادة 128

يمكن للمكثري أن يكتسب لصالح الملك حقوق ارتفاق وأن يرتب عليه بسند حقوق ارتفاق لفائدة الغير لمدة لا تتجاوز مدة الكراء الطويل الأمد، شرط أن يخبر المالك بذلك.

المادة 129

يستفيد المكثري مما يضم أو يدمج بالعقار نتيجة الالتصاق طيلة مدة الكراء الطويل الأمد.

الباب الثامن

حق الحبس

المادة 130

تطبق على حق الحبس الأحكام الواردة في مدونة الأوقاف.

الباب التاسع

حق الزينة

المادة 131

الزينة حق عيني يخول صاحبه ملكية البناء الذي شيده على نفقته فوق أرض الغير.

ينشأ هذا الحق بالعقد **مع تشييد** البناء، وينتقل بالشفعة أو بالارث أو بالوصية.

لا يجوز لأحد ورثة المدين الذي يؤدي واجبه من الدين أن يطالب باسترداد نصيبه في الملك محل الرهن الحيازي ما دام لم يقع وفاء الدين كاملاً.

كما لا يجوز لأحد ورثة الدائن الذي يتوصل بنصيبه من الدين أن يتخلى عن الملك موضوع الرهن الحيازي إضراراً ببقية الورثة الذين لم يستوفوا حصصهم من الدين.

المادة 147

يشترط لصحة الرهن الحيازي أن يبرم في محرر رسمي وأن يكون لمدة معينة.

يجب أن يتضمن العقد معاينة حوز الملك المرهون إذا كان غير محفظ وذلك تحت طائلة البطلان.

المادة 148

يشمل الرهن الحيازي الملك المرهون وملحقاته وكل ما يستحدث فيه من إنشاءات وتحسينات بعد العقد أو يضم إليه بالاتصاق.

المادة 149

يجب لصحة عقد الرهن الحيازي أن يتضمن مايلي :

- هوية أطراف العقد ؛

- تعيين الملك المرهون ببيان موقعه ومساحته ومشمئلاته وعند الاقتضاء حدوده أو رقم رسمه العقاري ؛

- بيان مبلغ الدين المضمون بالرهن والمدة المحددة لأدائه.

المادة 150

يجب أن يكون الراهن مالكا للمرهون وأهلا للتصرف فيه.

المادة 151

يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو كفيلا عينيا يقدم الرهن لمصلحة المدين.

المادة 152

لا يجوز للأب أو الأم أو الوصي أو المقدم رهن أموال القاصر أو المحجور عليهم رهنا حيازياً إلا بإذن من القاضي.

المادة 153

إن الرهن الذي يبرمه جميع الشركاء في ملك مشاع يحتفظ بآثره على كافة الملك كلما كانت نتيجة القسمة.

إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة فإن حق الدائن المرتهن ينتقل إلى الجزء المفرز الذي آل إلى الشريك بعد القسمة، وإلى المدرك الذي حصل عليه الشريك لتعديل حصته، وذلك إذا صادق الدائن المرتهن على عقد القسمة أو كان طرفاً في الدعوى المتعلقة بها.

المادة 154

لا يجوز رهن الأملاك التي قد يحصل عليها استقبالا.

لا يمكن ترتيب حق الهواء والتعلية على حقوق مشاعة **إلا باتفاق جميع الشركاء.**

المادة 140

يجوز لصاحب حق الهواء والتعلية أن يفوته أو يرهنه أو يرتب له أو عليه حقوق ارتفاق بما لا يتعارض مع طبيعته.

ينتقل حق الهواء والتعلية بالشفعة أو بالميراث أو بالوصية.

المادة 141

لا يجوز لصاحب حق الهواء والتعلية أن يفوت الهواء العمودي الذي يعلو بناءه بغير رضی مالك السفلى.

القسم الثاني

الحقوق العينية التبعية

الباب الأول

الامتيازات

المادة 142

الامتياز حق عيني تبعية يخول للدائن حق الأولوية على باقي الدائنين ولو كانوا مرتهين.

المادة 143

تنتج حقوق الامتياز أثرها ولو لم تقيّد بالرسم العقاري وتحدد رتبها بالقانون.

المادة 144

إن الدين التي لها وحدها امتياز على عقارات المدين هي :

أولاً : المصاريف القضائية لبيع الملك بالمزاد العلني وتوزيع ثمنه ؛

ثانياً : حقوق الخزينة كما تقررها وتعينها القوانين المتعلقة بها.

ولا يباشر هذا الامتياز على العقارات إلا عند عدم وجود منقولات.

الباب الثاني

الرهن الحيازي

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة 145

الرهن الحيازي حق عيني يتقرر على ملك يعطيه المدين أو كفيله العيني إلى الدائن المرتهن لضمان الوفاء بدين ويخول الدائن المرتهن حق حيازة المرهون وحق حبسه إلى أن يستوفي دينه.

تسري على الرهن الحيازي أحكام الرهن الرسمي إذا تعلق بملك محفظ.

المادة 146

إن الرهن الحيازي غير قابل للتجزئة رغم تجزئة الدين بين ورثة المدين أو الدائن.

- باتحاد الذمة.

المادة 163

ينقضي الرهن ببيع الملك بيعا جبريا بالمزاد العلني وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون.

المادة 164

للمدين أن يؤدي الدين المضمون وتوابعه قبل حلول أجل استحقاقه.

فإذا لم يقبل الدائن هذا الوفاء فإن للراهن أن يقوم بعرض الدين عرضا عينيا حقيقيا ثم إيداعه بصندوق المحكمة، وتحكم المحكمة برد الملك للمالكة وبانقضاء الرهن بعد التحقق من أداء الدين بكامله.

الباب الثالث

الرهن الرسمية

الفصل الأول

احكام عامة

المادة 165

الرهن الرسمي حق عيني تبقي يتقرر على ملك محفظ أو في طور التحفيظ ويخصم لضمان أداء دين.

المادة 166

الرهن الرسمي لا يتجزأ ويبقى بأكمله على العقارات المرهونة، على كل واحد وكل جزء منها.

المادة 167

يشمل الرهن الرسمي العقار المرهون وملحقاته وكل ما يستحدث فيه من إنشاءات وتحسينات بعد العقد أو يضم إليه بالالتصاق.

المادة 168

إن الدائن الذي قيد رهنه لضمان أصل دين وفوائد أو استحقاقات دورية له الحق أن يقيدها في نفس الرتبة التي قيد فيها أصل الدين وذلك لاستيفاء المستحق منها عن السنة الجارية والتي قبلها فقط، شرط أن يكون هذا الحق ناشئا عن عقد الرهن ومقيدا بالرسم العقاري وأن يكون سعر الفائدة معينة.

المادة 169

كل رهن رسمي مقيد بكيفية منتظمة في الرسم العقاري يحتفظ برتبته وصلاحيته بدون أي إجراء جديد إلى أن يقيد الإبراء من الدين بكيفية منتظمة بالرسم المذكور.

الفصل الثاني

إنشاء الرهن الرسمي

المادة 170

يكون الرهن الرسمي إجباريا أو اتفاقيا.

الفصل الثاني

آثار الرهن الحيازي

المادة 155

يتمتع الدائن المرتهن رهنا حيازيا بحق حبس الملك المرهون وحق بيعه بالمزاد العلني وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون، وذلك لاستيفاء دينه من ثمنه بالأولوية على باقي الدائنين الآخرين، كما يتمتع بحق استرداده من أي يد انتقل إليها.

المادة 156

تكون ثمار الملك المرهون للمالكة وعلى الدائن أن يتولى جنبها وله أن يسلمها إلى الراهن أو أن يحتفظ بها على أن يخصم ثمنها من رأسمال الدين.

المادة 157

إن الدائن ملزم بأداء التكاليف والتحملات السنوية الخاصة بالعقار الذي بيده على وجه الرهن الحيازي ما لم يقع الاتفاق على خلاف ذلك.

ويجب عليه أيضا أن يقوم بالترميمات والإصلاحات النافعة والضرورية للعقار، مع بقاء الحق له في أن يقتطع من الثمار جميع المصروفات المتعلقة بما ذكر وإلا كان مسؤولا عن تعويض الضرر.

المادة 158

لا يصبح الدائن مالكا للمرهون بمجرد عدم الوفاء في الأجل المتفق عليه، وكل شرط يقضي بغير ذلك يكون باطلا، وفي هذه الحالة يمكنه أن يطالب بالطرق القانونية بالبيع الجبري للملك المرهون.

المادة 159

يسأل الدائن عن الهلاك أو التلف الذي قد يصيب الملك نتيجة إهماله له.

المادة 160

يجب على المدين أن يؤدي للدائن المرتهن المصروفات الضرورية التي أنفقها على الملك المرهون لديه.

الفصل الثالث

انقضاء الرهن الحيازي

المادة 161

يعتبر الرهن تابعا للدين المضمون ويدور معه وجودا وعدما، ينقضي الرهن الحيازي بانقضاء الدين المضمون به بتمامه.

المادة 162

ينقضي الرهن بغض النظر عن الدين المضمون به في الحالات الآتية :
- بتنازل الدائن المرتهن عن الرهن صراحة ؛
- بهلاك الملك المرهون هلاكا كلياً ؛

المادة 180

إن الرهن المبرم لضمان اعتماد مفتوح إلى غاية مبلغ معين يأخذ رتبته من تاريخ تقييده من غير أن تراعى في ذلك التواريخ المتوالية لتنفيذ الالتزامات التي تعهد بها المقترض.

المادة 181

كل من ليس له على الملك إلا حق معلق على شرط أو قابل للفسخ أو معرض للإبطال لا يمكنه أن يعطي إلا رهنا خاضعا لنفس الأحكام.

غير أن الدائن المرتهن حسن النية يحتفظ بحقه في الرهن إذا كان يجهل تلك الأحكام.

المادة 182

إن الرهن الذي يبرمه جميع الشركاء في ملك مشاع يحتفظ بأثره على كافة الملك كيفما كانت نتيجة القسمة.

إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة فإن حق الدائن المرتهن ينتقل إلى الجزء المفرز الذي آل إلى الشريك بعد القسمة وإلى المدرك الذي حصل عليه الشريك لتعديل حصته وذلك إذا صادق الدائن المرتهن على عقد القسمة أو كان طرفا في الدعوى المتعلقة بها.

المادة 183

لا يجوز رهن الأملاك التي قد يحصل عليها استقبالا.

المادة 184

إذا تعلق الرهن الاتفاقي بقرض قصير الأجل فإنه يمكن تأجيل تقييده بالرسم العقاري لمدة لا تتعدى 90 يوما، ولا يترتب عن هذا التأجيل فقد الدائن لمرتبته التي يبقى مكتسبا لها بشرط أن يتقيد بالمقتضيات المبينة في المادة الآتية.

المادة 185

يودع الدائن المرتهن أصل العقد أو نسخة منه مع نظير الرسم العقاري بالمحافظة العقارية ويطلب كتابة من المحافظ على الأملاك العقارية أن يقيده حقه تقييدا احتياطيا وأن يحتفظ لديه بنظير الرسم العقاري ويمتنع من إجراء أي تقييد آخر **برضى** المالك وذلك مدة تسعين يوما تسري من تاريخ التقييد المنجز.

يضمن هذا التقييد الاحتياطي بالرسم العقاري ولا يشار إليه في نظيره.

يمكن للدائن المرتهن أن يطلب قبل انصرام المدة المذكورة تقييد حقه بصفة نظامية ليأخذ رتبته من تاريخ التقييد الاحتياطي الذي يتعلق به.

المادة 186

ينتهي مفعول التقييد الاحتياطي للرهن المؤجل ويشطب عليه تلقائيا إذا لم ينجز التقييد النهائي لحق الدائن المرتهن خلال المدة المذكورة.

الفرع الأول

الرهن الإجباري

المادة 171

يكون الرهن الإجباري بدون **رضى** المدين في الحالات التي يقررها القانون.

المادة 172

يمكن أن يخول البائع أو المعاوض أو المتقاسم، الذي لم يضمن برهن اتفاقي الأداء الكامل للثمن أو المدرك، رهنا إجباريا على الأملاك محل البيع أو المعاوضة أو القسمة بناء على حكم قضائي.

المادة 173

عند الاستعجال، يمكن لرئيس المحكمة في حالة الرهن الإجباري أن يأمر بناء على طلب بإجراء تقييد احتياطي يبقى مفعوله ساريا إلى غاية صدور الحكم النهائي.

يأخذ الحكم الصادر بالرهن رتبته من تاريخ التقييد الاحتياطي.

الفرع الثاني

الرهن الاتفاقي

المادة 174

ينعقد الرهن الاتفاقي كتابة **برضى** الطرفين ولا يكون صحيحا إلا إذا قيد بالرسم العقاري.

المادة 175

يجب لصحة عقد الرهن الرسمي أن يتضمن ما يلي :

- هوية أطراف العقد :

- تعيين الملك المرهون ببيان اسمه وموقعه ومساحته ومشمولاته ورقم رسمه العقاري أو مطلب تحفيظه :

- بيان مبلغ الدين المضمون بالرهن والمدة المحددة لأدائه.

المادة 176

يجب أن يكون الراهن مالكا للملك المرهون وأهلا للتصرف فيه.

المادة 177

يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو كفيلا عينيا يقدم الرهن لمصلحة المدين.

المادة 178

لا يجوز للأب أو الأم أو الوصي أو المقدم رهن أموال القاصر أو المحجور عليها رهنا رسميا إلا بإذن من القاضي.

المادة 179

يجوز إجراء الرهن الرسمي ضمانا لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جار على أن يتحدد سقفه الأقصى بالعقد المنشئ للرهن.

الإجراءات القانونية المقررة.

غير أنه يمكن بعد حلول أجل أداء الدين أن يتفق المدين مع دائنيه على بيع الملك المرهون دون إتباع هذه الإجراءات.

المادة 196

إذا كان الراهن كفيلا عينيا فلا يجوز استيفاء الدين من غير ثمن الملك المرهون وليس للكفيل العيني أن يتمسك بحق تجريد المدين.

الفرع الثاني

آثار الرهن الرسمي بالنسبة لغير المتعاقدين

أولا : حق الأولوية

المادة 197

يستوفي الدائن المرتهن دينه من ثمن الملك حسب رتبة تقييده في الرسم العقاري، وذلك بالأولوية على باقي الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة وكذا على الدائنين العاديين.

المادة 198

يمكن للدائن المرتهن الذي لم يستوف دينه أن يتنازل عن رتبة رهنه بمقدار دينه لدائن مرتهن آخر على نفس الملك المرهون دون المساس بحق الدائنين المرتهنين الموالين له في الرتبة.

ثانيا : حق التتبع

المادة 199

للدائن المرتهن رهنا رسمياً حق تتبع الملك المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به.

المادة 200

يعتبر حائزاً للملك المرهون كل من انتقلت إليه ملكيته بتقييده بالرسم العقاري دون أن يكون ملتزماً شخصياً بالدين.

المادة 201

يجوز للحائز أن يحل محل المدين في أداء الدين وتوابعه ويستفيد في ذلك من الآجال المخولة للمدين الأصلي، كما له قبل حلول أجل الوفاء أن يظهر الملك من الرهن المترتب عليه بأداء الدين وتوابعه.

يحل الحائز محل الدائن الذي استوفى دينه في ما له من حقوق تجاه المدين الأصلي.

المادة 202

للحائز الذي لم يكن ملتزماً شخصياً بالدين أن يتعرض على بيع الملك المرهون الذي بيده إذا بقيت في ملكية المدين الأصلي أملاك أخرى مرهونة من أجل نفس الدين.

يؤجل بيع الملك الذي بيد الحائز أثناء إجراءات التجريد.

المادة 203

لا يحول تخلي الحائز عن الملك المرهون دون الحق في استرداده إلى

الفصل الثالث

آثار الرهن الرسمي

الفرع الأول

آثار الرهن بالنسبة للمتعاقدين

أولا : آثار الرهن بالنسبة للراهن

المادة 187

يبقى الملك المرهون تحت يد الراهن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه دون المساس بحقوق الدائن المرتهن.

المادة 188

للراهن حق إدارة الملك المرهون والحصول على غلته إلى أن يباع عليه، في حالة عدم وفاء الدين.

المادة 189

يضمن الراهن الملك المرهون وهو مسؤول عن سلامته كاملاً حتى وفاء الدين، وللمرتهن أن يعترض على كل نقص بين في ضمانه وأن يتخذ من الإجراءات ما يحفظ حقه على أن يرجع على الراهن بما أنفق.

المادة 190

إذا هلك الملك المرهون أو تعيب بخطأ من الراهن كان للمرتهن أن يطلب وفاء دينه فوراً أو تقديم ضمان كاف لدينه.

المادة 191

ينتقل حق الدائن المرتهن عند هلاك الملك المرهون أو تعييبه أو نزع ملكيته لأجل المنفعة العامة إلى المال الذي يحل محله ك مبلغ التأمين أو التعويض أو مقابل نزع الملكية، وللمرتهن أن يستوفي حقه من هذه الأموال وفقاً لمرتبة.

ثانيا : آثار الرهن بالنسبة إلى الدائن المرتهن

المادة 192

للمرتهن أن يستوفي دينه من ثمن الملك المرهون بعد بيعه وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون وذلك حسب مرتبته.

المادة 193

إذا لم يف ثمن الملك المرهون بأداء الدين كان للدائن المرتهن الرجوع في ما بقي من دينه على أموال المدين كدائن عادي.

المادة 194

كل شرط من شأته أن يسمح للدائن المرتهن عند عدم الوفاء له بدينه أن يملك الملك المرهون يكون باطلاً سواء تم النص عليه في صلب العقد أو في عقد لاحق.

المادة 195

يكون باطلاً كل شرط يرمي إلى بيع الملك المرهون دون إتباع

الفرع الثالث

انقضاء الرهن الرسمي

المادة 212

ينقضي الرهن في الحالات الآتية :

- بالوفاء بالدين؛

- برفع يد الدائن المرتهن عن الرهن ؛

- بهلاك الملك المرهون هلاكاً كلياً ؛

- باتحاد الذمة.

المادة 213

ينقضي الرهن ببيع الملك بيعاً جبرياً بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون.

القسم الثالث

في الحجز والبيع الجبري للعقارات

المادة 214

يمكن للدائن الحاصل على شهادة خاصة بتقييد الرهن لفائدته مسلمة له من طرف المحافظ على الأملاك العقارية طبقاً للشروط المنصوص عليها في الفصل 58 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري أن يطلب بيع الملك المرهون بالمزاد العلني عند عدم الوفاء بدينه في الأجل.

تكون للشهادة الخاصة المذكورة قوة سند قابل للتنفيذ.

المادة 215

للدائن المرتهن الذي لم يستوف دينه في أجل استحقاقه أن يحصل على بيع الملك المرهون وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون، وذلك بعد توجيه إنذار بواسطة **المكلف بالتنفيذ** للمدين الأصلي وللحائز، لأداء الدين أو التخلي عن الملك المرهون داخل خمسة عشر يوماً من تاريخ التوصل به.

المادة 216

يتضمن الإنذار المشار إليه في المادة السابقة اسم المالك المقيّد وأسم الملك المرهون وموقعه ومساحته ومشمولاته ورقم رسمه العقاري.

يبلغ **المكلف بالتنفيذ** نسخة من الإنذار المذكور إلى المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقيد بالرسم العقاري.

يعتبر الإنذار المذكور بمثابة حجز عقاري وينتج نفس آثاره.

المادة 217

في حالة رهن عدة أملاك لضمان أداء دين واحد فإن بيع كل واحد منها يتم بناء على إذن من رئيس المحكمة **المختصة** الواقع في دائرة نفوذها الملك.

يجب أن يقع بيع هذه الأملاك على التوالي وفي حدود ما يفي بأداء

حين تاريخ البيع بالمزاد العلني، وذلك بعد أدائه كامل الدين وتوابعه.

المادة 204

يشهد بالتخلي رئيس كتابة الضبط لدى المحكمة المختصة ويحرر محضراً بذلك يعرضه على رئيس المحكمة للمصادقة عليه، ويوجه نسخة منه إلى الدائنين المعنيين داخل أجل ثمانية أيام من تاريخ المصادقة.

المادة 205

يجوز لحائز الملك المرهون المشاركة في الزيادة العلنية المقررة لبيع الملك، فإذا رسا المزاد عليه وأدى الثمن وتوابعه اعتبر مالكا من تاريخ تقييده الأصلي بالرسم العقاري.

المادة 206

إذا رسا المزاد العلني على غير الحائز بصفة نهائية يتسلم الملك من الحائز وتنتقل إليه الملكية بعد تقييد محضر الزيادة بالرسم العقاري.

المادة 207

يجوز للدائنين المطالبين بالبيع الجبري أو لمن له مصلحة في التعجيل به أن يطلب من رئيس المحكمة المختصة تعيين قيم تباشر ضده إجراءات البيع الجبري للملك المتخلي عنه.

المادة 208

يكون الحائز مسؤولاً عن تعويض الدائنين المرتهنين عن كل عيب أو تلف يصيب الملك المرهون بفعله أو تقصيره، ولا يجوز للحائز استرداد قيمة التحسينات والإصلاحات إلا بقدر ما نتج عنها من زيادة في القيمة.

المادة 209

لا يكون الحائز مديناً بالثمار إلا ابتداء من اليوم الذي وجه له فيه الإنذار الرسمي بالأداء أو التخلي، غير أنه إذا وقع التراخي في متابعة إجراءات البيع الجبري التي سبق أن بوشرت واستمرت لمدة ثلاثة أشهر فإن الحائز لا يكون مديناً بالثمار إلا من اليوم الذي يوجه له فيه إنذار رسمي جديد.

المادة 210

تعود من جديد بعد التخلي الحقوق العينية التي كان الحائز يتمتع بها على الملك المتخلي عنه أو ملزماً بها تجاه الغير، وإذا كان قد شطب عليها من الرسم العقاري نتيجة اتحاد الذمة يتم تقييدها من جديد بطلب من الحائز في الرتبة التي كانت لها قبل التشطيب، وللدائنين المرتهنين للحائز وللمالكين السالفين أن يستوفوا ديونهم من ثمن الملك المتخلي عنه حسب رتبتهم في الرسم العقاري.

المادة 211

للحائز الذي أدى الدين أو تخلى عن الملك المرهون أو انتزع من يده، حق الرجوع على المدين الأصلي في الحدود التي يقرها القانون.

الدين بكامله.

المادة 218

إذا وقع التراخي في مواصلة الإجراءات التي تتلو الحجز، أمكن للمحجوز عليه أن يتقدم بمقال إلى رئيس المحكمة المختصة بوصفه قاضيا للمستعجلات للمطالبة برفع اليد عن الحجز.

تبلغ نسخة من هذا المقال إلى الحاجز وفق القواعد المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية.

يكون الأمر الصادر برفع اليد عن الحجز نهائيا ونافذا على الفور.

المادة 219

بالإضافة إلى الإخطار المنصوص عليه في الفصل 473 من قانون المسطرة المدنية فإن **المكلف بالتنفيذ** يوجه إلى المحجوز عليه وشركائه وإلى جميع أصحاب الحقوق العينية الواردة على الملك إنذارا للإطلاع على دفتر التحملات والشروط وذلك داخل أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع هذا الدفتر.

المادة 220

لا تسلم كتابة ضبط المحكمة محضر إرساء المزايدة إلا بعد أداء الثمن **المستحق** أو إيداعه بصندوق المحكمة إيداعا صحيحا لفائدة من له الحق فيه.

يترتب على تقييد محضر إرساء المزايدة بالرسم العقاري انتقال الملك إلى من رسا عليه المزايد وتطهيره من جميع الامتيازات والرهون ولا يبقى للدائنين حق إلا على الثمن.

المادة 221

لا تقبل أي مزايدة في ثمن العقار بعد بيعه بالتراضي.

الكتاب الثاني

أسباب كسب الملكية والقسمة

القسم الأول

أسباب كسب الملكية

الباب الأول

إحياء الأراضي الموات والحريم والالتصاق والحيازة

الفصل الأول

إحياء الأراضي الموات والحريم

المادة 222

الأراضي الموات التي لا مالك لها تكون ملكا للدولة، ولا يجوز وضع اليد عليها إلا بإذن صريح من السلطة المختصة طبقا للقانون.

المادة 223

من أحيا أرضا من الأراضي الموات بإذن من السلطة المختصة فله حق استغلالها.

المادة 224

يكون إحياء الأرض الموات بجعلها صالحة للاستغلال، ويتم إحيائها بزراعتها أو غرس أشجار بها أو إقامة منشآت عليها أو تفجير ماء بها أو صرفه عنها.

المادة 225

إذا صارت الأرض الموات مستغلة من طرف من أحياها، فلا يزول حقه في استغلالها بعودتها إلى ما كانت عليه قبل الإحياء.

المادة 226

يختص أهل البلدة أو مالك الدار أو رب البئر أو الشجر بالحريم ويمنع الغير من استغلاله أو إحداث أي شيء فيه، وكل ما يضر بهذا الحريم يزال.

يحدد الحريم على النحو التالي :

1 - حريم الجماعة أو البلدة مداخلها ومخارجها المؤدية إلى هذه الجماعة أو البلدة :

2 - حريم الدار ما يرتفق به أهلها في إقامتهم بها. وتشترك الدور المجتمعة في حريم واحد وينتفع به أهل كل دار بما لا يضر بغيرهم من الجيران :

3 - حريم البئر أو الثقب أو أي مورد من موارد المياه السطحية أو الجوفية هو ما يسع وأردما ويكون إحداث شيء فيه ضارا به أو بمائه :

4 - حريم الشجرة ما تحتاج إليه في سقيها ومد جذورها وفروعها مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المواد المتعلقة بقيود الجوار.

الفصل الثاني

الالتصاق بالعقار

الفرع الأول

الالتصاق بفعل الطبيعة

المادة 227

الطمي الذي يأتي به السيل إلى أرض يملكها الغير يصبح ملكا لصاحب هذه الأرض.

المادة 228

إذا وقع تغيير في مجرى النهر أو اتخذ النهر مجرى جديدا فإنه تسري في شأنهما الأحكام المنصوص عليها في المادتين 3 و 4 من قانون 10.95 المتعلق بنظام المياه.

المادة 229

الأراضي التي تتحسر عنها المياه الراكدة كالبحيرات والبرك تبقى على حالها ملكا عاما للدولة، كما أن الأراضي التي تغمرها تلك المياه مؤقتا تظل على ملكية أصحابها.

المادة 230

الجزر التي قد تتكون بصورة طبيعية داخل المياه الإقليمية أو داخل

البحيرات أو في محاري الأنهار تكون ملكا عاما للدولة.

الفرع الثاني

الالتصاق بفعل الإنسان

المادة 231

إن ثمار الأرض الطبيعية أو الصناعية والثمار المدنية ونتاج الحيوان هي للمالك بطريق الالتصاق.

المادة 232

إذا زرع شخص أرضا مملوكة للغير بسوء نية، فإن أخذها مالكةا قبل فوات وقت الزراعة فهو مخير بين المطالبة بقلع الزرع مع التعويض إذا كان له ما يبرره، وبين تملك الزرع مع دفع نفقاته إلى الزارع منقوصا منها أجره القلع، وإن أخذها بعد فوات وقت الزراعة فله الحق في أجره المثل مع التعويض إن كان له ما يبرره.

أما إذا زرع شخص أرض غيره بحسن نية كمن استأجر أرضا من غير مالكةا، فإن استحق المالك أرضه قبل فوات وقت الزراعة فللزراع أجره المثل، وإن استحق المالك أرضه بعد فوات وقت الزراعة فليس له إلا الحق في المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر من المتسبب فيه.

المادة 233

كل ما يضم للعقار أو يدمج فيه فهو للمالك حسب القواعد الآتية.

المادة 234

يجوز للمالك الأرض أن يقيم عليها جميع أنواع المغروسات والبناءات التي يرتئونها مع التقيد بالقوانين والأنظمة.

كما يمكنه أن يحدث تحتها كل بناء وله أن يقوم بكل تنقيب يرتئيه، وأن يستخرج جميع المواد التي يمكن أن يحصل عليها ما عدا الاستثناءات الناتجة عن القوانين والضوابط الجاري بها العمل.

المادة 235

كل البناءات والأغراس والمنشآت الموجودة فوق الأرض أو داخلها تعد محدثة من طرف مالكةا وعلى نفقته وتعتبر ملكا له ما لم تقم بيته على خلاف ذلك.

المادة 236

إن مالك العقار الذي أقام بها بناءات وأغراسا ومنشآت بمواد ليست له، يجب عليه أداء القيمة التي كانت لتلك المواد وقت استعمالها وذلك بغض النظر عما يمكن أن يطالب به من تعويضات وليس لصاحب المواد الحق في أخذها بعدما دخل عليها تغيير.

المادة 237

إذا قام أحد بإحداث أغراس أو بناءات أو منشآت عن سوء نية وبدون علم مالك العقار، فهذا الأخير الحق إما في الاحتفاظ بها مع أداء قيمة المواد وإما إلزام محدثها بإزالتها على نفقته مع إرجاع حالة الأرض إلى ما كانت عليه قبل إحداث الأغراس أو البناء أو المنشآت.

أما إذا أحدثت الأغراس أو البناءات أو المنشآت من طرف شخص انتزعت منه الأرض في دعوى استحقاق ولم يحكم عليه برد ثمارها نظرا لحسن نيته فإن مالك العقار لا يمكنه أن يطالب بإزالة المنشآت أو الأغراس أو البناءات المذكورة، غير أنه يمكن له الخيار بين أن يؤدي قيمة المواد مع أجره اليد العاملة، أو أن يدفع مبلغا يعادل ما زيد في قيمة الملك.

المادة 238

إذا تجاوز مالك بحسن نية حد أرضه عند إقامته بناء عليها وامتد البناء ليشمل جزءا صغيرا من أرض جاره لا يتجاوز عرضه 50 سنتمترا فإن للمحكمة بعد الموازنة بين مصالح الطرفين إما أن تأمر بإزالة البناء المقام بأرض الجار على نفقة من أقامه أو أن تجبر مالك الجزء المشغول بالبناء بالتنازل عن ملكيته لجاره في مقابل تعويض مناسب.

الفصل الثالث

الحياسة

الفرع الأول

أحكام عامة

المادة 239

تقوم الحياسة الاستحقاقية على السيطرة الفعلية على الملك بنية اكتسابه.

ولا تقوم هذه الحياسة لغير المغاربة مهما طال أمدها.

المادة 240

يشترط لصحة حياسة الحائز :

1 - أن يكون واضعا يده على الملك ؛

2 - أن يتصرف فيه تصرف المالك في ملكه ؛

3 - أن ينسب الملك لنفسه، والناس ينسبونه إليه كذلك ؛

4 - ألا ينازعه في ذلك منازع ؛

5 - أن تستمر الحياسة طول المدة المقررة في القانون ؛

6 - وفي حالة وفاة الحائز يشترط بالإضافة إلى ذلك عدم العلم بالتقويت.

المادة 241

لا تقوم الحياسة إذا بنيت على عمل غير مشروع.

المادة 242

لا يكلف الحائز ببيان وجه مدخله إلا إذا أدلى المدعي بحجة على دعواه.

المادة 243

يباشر الحياسة الشخص بنفسه ويمكن أن يباشرها بواسطة شخص

ياتمر بأمره.

ويفترض في واضع اليد على العقار أنه حائز لنفسه إلى أن يثبت العكس.

تباشر الجماعات السلالية الحيازة لفائدتها ويمكن أن تباشرها بواسطة أفراد ينتمون إلى الجماعة.

يجوز أن يحوز شخصان أو أكثر ملكا مشاعا فيما بينهم.

يمكن لفاعد الأهلية أو ناقصها أن يكتسب الحيازة إذا باشرها نائبه الشرعي نيابة عنه.

المادة 244

إذا كانت الحيازة اللاحقة استمرارا لحيازة سابقة اعتبر استمرارها من تاريخ حيازة الحائز الأول.

المادة 245

إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها لبس فلا يكون لها أثر إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب، كما لا يكون للحيازة أثر إذا كانت منقطعة وغير مستمرة.

تعتبر الحيازة مستمرة من بدء ظهورها إذا استغل الملك بكيفية اعتيادية ومنظمة وبدون منازع.

المادة 246

لا تقوم الحيازة ولا يكون لها أثر إذا ثبت أن أصل مدخل الحائز غير ناقل للملكية، ولا يحق لواضع اليد أن يغير بنفسه لنفسه سبب وضع اليد على الملك محل ادعاء الحيازة ولا الأصل الذي تقوم عليه.

المادة 247

يمكن أن تنتقل الحيازة من الحائز إلى الغير شرط أن يتفقا على ذلك مع السيطرة الفعلية على الملك محل الحيازة.

وتنتقل الحيازة أيضا بسبب الإرث أو الوصية بصفاتهما إلى الخلف العام.

المادة 248

تبقى الحيازة محتفظة بالصفات التي بدأت بها من وقت اكتسابها ما لم يقدّم الدليل على خلاف ذلك.

المادة 249

تنقضي الحيازة إذا تخلى الحائز عن السيطرة الفعلية على الملك أو فقدها، ومع ذلك فلا تنقضي حيازته إذا منعه من مباشرتها مانع وقتي كالقوة القاهرة أو الحادث الفجائي.

الفرع الثاني

مدة الحيازة

المادة 250

إذا حاز شخص أجنبي غير شريك ملكا حيازة مستوفية لشروطها واستمرت دون انقطاع عشر سنوات كاملة والقائم حاضر عالم ساكت

بلا مانع ولا عذر فإنه يكتسب بحيازته ملكية العقار.

المادة 251

تكون مدة الحيازة بين الأقارب غير الشركاء الذين ليس بينهم عداوة أربعين سنة، وعشر سنوات إذا كان فيما بينهم عداوة.

المادة 252

تحسب مدة الحيازة كاملة.

المادة 253

تبدأ مدة الحيازة في السريان من تاريخ وضع الحائز يده على الملك بنية تملكه و في حالة توالي التقويتات من تاريخ بداية حيازة أول مفوت.

المادة 254

تجمع مدد الحيازات المتعاقبة لحساب المدة المقررة في القانون.

المادة 255

لا محل للحيازة :

- بين الأب وابنه وإن سفل ولا بين الأم وأبنائها وإن سفلوا ؛

- بين الأزواج أثناء قيام الزوجية ؛

- بين الشركاء مطلقا ؛

- بين النائب الشرعي ومن هم إلى نظره ؛

- بين الوكيل وموكله ؛

- بين المكلف بإدارة الأموال العقارية وأصحاب هذه الأموال.

المادة 256

لا يعتد بالحيازة :

1 - إذا كان المحوز عليه فاعد الأهلية أو ناقصها وليس له نائب شرعي، وفي هذه الحالة لا تبدأ مدة الحيازة في السريان إلا من تاريخ تعيين هذا النائب أو من تاريخ الرشد حسب الأحوال ؛

2 - إذا غاب المحوز عليه غيبة طويلة متواصلة، يفترض عدم علمه بحيازة ملكه إلى أن يثبت العكس ؛

3 - إذا منع المحوز عليه مانع قوي من المطالبة بحقه كالخوف من الحائز لكونه ذا سلطة أو مستند إلى سلطة ؛

4 - إذا منع المحوز عليه مانع بأن كان في ظروف تجعل من المستحيل عليه المطالبة بحقوقه خلال المدة المقررة للحيازة.

المادة 257

تنقطع مدة الحيازة في الأحوال الآتية :

1 - إذا فقد الحائز حيازته أو تخلى عنها ؛

2 - إذا رفعت الدعوى ضد الحائز، وفي هذه الحالة لا يكون للانقطاع أثر إذا رفضت المحكمة دعوى المدعي موضوعا أو وقع التنازل عنها ؛

الباب الثاني

المغارسة والهبة والصدقة والشفعة

الفصل الأول

المغارسة

المادة 265

المغارسة عقد يعطي بموجبه مالك أرضه لآخر ليغرس فيها على نفقته شجرا مقابل حصة معلومة من الأرض والشجر يستحقها الغارس عند بلوغ الشجر حد الإطعام.

لا يمكن أن يكون محل عقد المغارسة حقوقا مشاعة.

المادة 266

لا يجوز في عقد المغارسة اشتراط أجل يقل عن حد الإطعام كما لا يجوز اشتراط أجل يتجاوز تمام الإطعام وكل شرط مخالف يعتبر باطلا.

المادة 267

إذا بلغ الشجر حد الإطعام اكتسب الغارس حقه العيني وتصير الأرض والشجر ملكا شائعا بين مالك الأرض والغارس بحسب الحصة التي وقع الاتفاق عليها في عقد المغارسة.

المادة 268

يجب أن يبرم عقد المغارسة في محرر رسمي، ويشترط لصحته أن يعين نوع الشجر المراد غرسه ويبين حصة الغارس في الأرض وفي الشجر.

المادة 269

إذا لم يعين عقد المغارسة تاريخا للشروع في الغرس تعين على الغارس أن يقوم بالتزاماته الخاصة بذلك قبل انصرام سنة من تاريخ إبرام العقد، وإلا فسخ العقد بقوة القانون.

المادة 270

إذا قل عدد الشجر المغروس عن ثلثي ما هو محدد بالعقد أو العرف، فإن الغارس لا يملك الحصة المتفق عليها، ويكون لمالك الأرض الخيار في أن يستمر في العقد أو ينهيه مع الاحتفاظ للغارس بحقه في التعويض عند الاقتضاء.

المادة 271

إذا هلك جميع الشجر أو جله بسبب قوة قاهرة أو حادث فجائي بعد بلوغه حد الإطعام اعتبر أن الغارس وفي بالتزاماته واستحق الحصة المتفق عليها في الأرض، فإذا هلك الشجر قبل بلوغه حد الإطعام فلا حق للغارس إلا في حدود ما اتفق عليه أو بما يقضي به العرف المحلي.

المادة 272

لا يرتب عقد المغارسة حقا عينيا للغارس إلا إذا تحقق الإطعام وأشهد به الطرفان في محرر رسمي، أو ثبت بخبرة قضائية مصادق

3- إذا أقر الحائز بصحة دعوى المحوز عليه.

المادة 258

إذا انقطعت مدة الحيازة بسبب من الأسباب المذكورة في المادة السابقة، فتبتدئ مدة الحيازة الجديدة من تاريخ زوال سبب الانقطاع.

المادة 259

لا يجوز تعديل مدة الحيازة بالزيادة أو بالنقصان، وكل اتفاق على ذلك يقع باطلا.

الفرع الثالث

أثار الحيازة

المادة 260

يترتب على الحيازة المستوفية لشروطها اكتساب الحائز ملكية العقار.

المادة 261

لا تكتسب بالحيازة :

- أملاك الدولة العامة والخاصة :

- الأملاك المحبسة :

- أملاك الجماعات السلالية :

- أملاك الجماعات المحلية :

- العقارات المحفظة :

- الأملاك الأخرى المنصوص عليها صراحة في القانون.

المادة 262

يطبق الفصل 101 وما يليه من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود على تملك الغلة والمسؤولية عن هلاك الشيء المحاز.

الفرع الرابع

إثبات الحيازة وحمايتها

المادة 263

من أثبت أنه يحوز ملكا حيازة مستوفية لشروطها وأدرج مطلبا لتحفيظه يعتبر حائزا حيازة قانونية إلى أن يثبت العكس.

الفصل الرابع

الميراث والوصية

المادة 264

تنتقل ملكية الحقوق العينية العقارية عن طريق الإرث والوصية وتسري عليهما أحكام مدونة الأسرة.

عليها من طرف المحكمة.

يعتبر الحكم النهائي الصادر بالمصادقة على الخبرة القضائية المذكورة بمثابة عقد نهائي ناقل للملكية إلى الغارس.

الفصل الثاني

الهبية

المادة 273

الهبية، تملك عقار أو حق عيني عقاري لوجه الموهوب له في حياة الواهب بدون عوض.

المادة 274

تتعقد الهبة بالإيجاب والقبول.

يجب تحت طائلة البطلان أن يبرم عقد الهبة في محرر رسمي.

يغني التقييد بالسجلات العقارية عن الحيابة الفعلية للملك الموهوب وعن إخلاته من طرف الواهب إذا كان محفظا أو في طور التحفيظ.

فإذا كان غير محفظ فإن إدراج مطلب لتحفيظه يغني عن حيابته الفعلية وعن إخلاته.

المادة 275

يشترط لصحة الهبة أن يكون الواهب كامل الأهلية مالكا للعقار الموهوب وقت الهبة.

المادة 276

إذا كان الموهوب له فاقد الأهلية، فيقبل الهبة عنه نائبه الشرعي فإن لم يكن للموهوب له نائب شرعي عين له القاضي من ينوب عنه في القبول، أما إذا كان الموهوب له ناقص الأهلية فقبوله الهبة يقع صحيحا ولو مع وجود النائب الشرعي.

المادة 277

يقع باطلا :

1 - الوعد بالهبية ؛

2 - هبة عقار الغير ؛

3 - هبة المال المستقبل.

المادة 278

لا تصح الهبة ممن كان الدين محيطا بماله.

المادة 279

إذا توفي الواهب قبل أن يقبل الموهوب له الملك الموهوب بطلت الهبة.

لا يعتد إلا بتاريخ تقييد إرثه الواهب إذا تعلق الأمر بعقار محفظ.

إذا توفي الموهوب له قبل أن يقبل الملك الموهوب بطلت الهبة كذلك، ولا حق لورثة الموهوب له في المطالبة به.

المادة 280

تسري على الهبة في مرض الموت أحكام الوصية.

إلا أنه إذا لم يكن للواهب وارث صحت الهبة في الشيء الموهوب بكامله.

المادة 281

لا يلتزم الواهب بضمان استحقاق الملك الموهوب من يد الموهوب له، كما لا يلتزم بضمان العيوب الخفية.

لا يكون الواهب مسؤولا إلا عن فعله العمد أو خطئه الجسيم.

المادة 282

نفقات عقد الهبة ومصروفات تسليم الملك الموهوب ونقل ملكيته تكون على الموهوب له، ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة 283

يراد بالاعتصار رجوع الواهب في هبته، ويجوز في الحالتين التاليتين :

أولا : فيما وهب الأب أو الأم لولدهما قاصرا كان أو راشدا ؛

ثانيا : إذا أصبح الواهب عاجزا عن الإنفاق على نفسه أو على من تلزمه نفقته.

المادة 284

لا يجوز للواهب أن يعتصر ما وهب إلا إذا أشهد بالاعتصار وتم التنصيص عليه في عقد الهبة وقيل ذلك الموهوب له.

المادة 285

لا يقبل الاعتصار في الهبة إذا وجد مانع من الموانع الآتية :

1 - إذا كانت الهبة من أحد الزوجين للأخر ما دامت رابطة الزوجية قائمة ؛

2 - إذا مات الواهب أو الموهوب له قبل الاعتصار ؛

3 - إذا مرض الواهب أو الموهوب له مرضا مخوفا يخشى معه الموت، فإذا زال المرض عاد الحق في الاعتصار ؛

4 - إذا تزوج الموهوب له بعد إبرام عقد الهبة ومن أجلها ؛

5 - إذا فوت الموهوب له الملك الموهوب بكامله، فإذا اقتصر التفويت على جزء منه جاز للواهب الرجوع في الباقي ؛

6 - إذا تعامل الغير مع الموهوب له تعاملًا ماليًا اعتمادًا على الهبة ؛

7 - إذا أدخل الموهوب له تغييرات على الملك الموهوب أدت إلى زيادة مهمة في قيمته ؛

8 - إذا هلك الملك الموهوب في يد الموهوب له جزئيا جاز الاعتصار في الباقي.

المادة 286

لا يمكن الاعتصار إلا بحضور الموهوب له وموافقته، أو بحكم يقضي بفسخ عقد الهبة لفائدة الواهب.

- أن يكون تاريخ تملكه الجزء المشاع سابقا على تاريخ تملك المشفوع من يده للحصة محل الشفعة :

- أن يكون حائزا لحصته في الملك المشاع حيازة قانونية أو فعلية :

- أن يكون المشفوع منه قد تملك الحصة المبيعة بعوض.

المادة 294

يجوز ضم حق الهواء والتعلية إلى ملكية السفلى وحق السطحية أو الزينة إلى ملكية الرقبة عن طريق الشفعة فيما بيع منها لأجنبي.

المادة 295

يتعين على طالب الشفعة إثبات بيع الحصة المطلوب شفعتها. فإذا كان العقار محفظا يتعين عليه إثبات تقييد البيع بالرسم العقاري.

المادة 296

إذا باع شريك حصته لأجنبي في ملك مشاع، فيجب على الشريك أن يأخذ الحصة المبيعة بكاملها أو أن يتركها.

إذا تعدد الشفعاء كان لكل واحد منهم الأخذ بالشفعة بقدر حصته في الملك المشاع يوم المطالبة بها، فإذا تركها البعض، وجب على من رغب في الشفعة من الشركاء أخذ الحصة المبيعة بكاملها.

إذا كان المشتري أحد الشركاء فلكل شريك في الملك أن يأخذ من يده بقدر حصته في الملك، ويترك للمشتري نصيبه بقدر حصته ما لم يعرب عن رغبته في التخلي عنها.

المادة 297

إذا اختلفت مراتب الشفعاء كان ترتيبهم في الأخذ بالشفعة على الشكل التالي:

يقدم من يشارك البائع في السهم الواحد في الميراث على من عداه، فإن لم يأخذ انتقل الحق إلى باقي الورثة ثم الموصى لهم، ثم الأجانب. ويدخل كل واحد من هؤلاء مع من يليه في شفخته دون العكس، ويتنزل المشتري منزلة البائع، والوارث منزلة مورثه في الأخذ بالشفعة.

المادة 298

تكون الشفعة في العقارات سواء كانت قابلة للقسمة أم غير قابلة لها، وتكون في الحقوق العينية القابلة للتداول.

المادة 299

إذا بيعت الحصة التي تجوز الشفعة فيها عدة مرات قبل انصرام أجل الشفعة، فللشفيع أن يأخذ من أي مشتر بالثمن الذي اشترى به ويترتب على ذلك بطلان البيوع اللاحقة.

فإذا كان العقار محفظا فإن الحصة المشفوعة لا تؤخذ إلا من يد المشتري المقيد بالرسم العقاري.

المادة 300

إذا بيعت الحصة التي تجوز الشفعة فيها بأجمعها أو أجزاء منها أو عدة حصص شائعة بعقد واحد وجب على الشريك الراغب في

المادة 287

يترتب على الاعتصار في الهبة، فسخ عقد الهبة ورد الملك الموهوب إلى الواهب.

لا يلتزم الموهوب له برد الثمار إلا من تاريخ الاتفاق أو من تاريخ الحكم النهائي في الدعوى.

يجوز للموهوب له أن يسترد النفقات الضرورية التي أنفقها على الملك الموهوب، أما النفقات النافعة ونفقات الزينة فلا يسترد منها إلا ما زاد في قيمته.

المادة 288

« إذا استرجع الواهب الملك الموهوب دون وجه حق، وهلك في يده، فإنه يكون مسؤولا عن هذا الهلاك.

إذا امتنع الموهوب له عن رد الملك الموهوب إلى الواهب بعد اعتصاره اتفاقا أو قضاء، رغم إنذاره بذلك طبقا للقانون، وهلك العقار الموهوب في يده، فإنه يكون مسؤولا عن هذا الهلاك.

المادة 289

نفقات الاعتصار ورد الملك الموهوب يتحملها الواهب.

الفصل الثالث

الصدقة

المادة 290

الصدقة تمليك بغير عوض لملك، ويقصد بها وجه الله تعالى.

المادة 291

تسري على الصدقة أحكام الهبة مع مراعاة ما يلي :

- لا يجوز الاعتصار في الصدقة مطلقا :

- لا يجوز ارتجاع الملك المتصدق به إلا بالإرث.

الفصل الرابع

الشفعة

الفرع الأول

شروط الأخذ بالشفعة

المادة 292

الشفعة أخذ شريك في ملك مشاع أو حق عيني مشاع حصة شريكه المبيعة بثمنها بعد أداء الثمن ومصروفات العقد **اللازمة** والمصروفات الضرورية النافعة عند الاقتضاء.

المادة 293

يشترط لصحة طلب الشفعة أن يكون طالباها :

- شريكا في الملك المشاع وقت بيع حصة شريكه في العقار أو الحق العيني :

الفرع الثاني

آثار الشفعة

المادة 307

إذا تم التراضي على الأخذ بالشفعة أو حكمت بها المحكمة فإن الشفيع يتملك الحصة المبيعة مع مراعاة مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري.

المادة 308

إذا أضاف المشفوع منه شيئاً في الحصة المشفوعة من ماله بأن بنى أو غرس فيها فإن قام بذلك قبل إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة طبقت الأحكام المتعلقة بالبناء والغرس في أرض الغير بإذنه أو شبهة ملك، أما إذا قام بذلك بعد إعلان الرغبة في الشفعة فتطبق الأحكام المتعلقة بالبناء والغرس في أرض الغير دون إذن.

المادة 309

لا يلتزم المشفوع منه برد ثمار الحصة المشفوعة للشفيع إلا من تاريخ المطالبة بالشفعة.

المادة 310

تبطل التصرفات الناقلة للملكية أو الحق العيني أو المنشئة لهذا الحق التي أجزاها المشفوع من يده على الحصة المشفوعة إذا تعلقت بعقار غير محفظ.

الفرع الثالث

سقوط الشفعة

المادة 311

يسقط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة :

- إذا تنازل عنها صراحة بشرط أن يحصل هذا التنازل بعد ثبوت حقه فيها ؛
- إذا اشترى الحصة التي باعها شريكه من مشتريها أو قاسمه فيها ؛
- إذا باع حصته التي يشفع بها، ولو كان لا يعلم أن شريكه قد باع حصته قبله.

المادة 312

لا يسقط الحق في الأخذ بالشفعة بموت الشفيع وإنما ينتقل هذا الحق إلى ورثته بنفس الشروط بما في ذلك ما بقي من أجل للأخذ بالشفعة.

القسم الثاني

القسم

المادة 313

القسم إما بتية أو قسمه مهايأة.

الشفعة أن يأخذ جميع المبيع المشاع بينه وبين البائع من يد المشتري أو أن يترك الجميع للمشتري، سواء تعلق العقد بملك واحد أو عدة أملاك مشاعة، وسواء اتحد البائع أو المشتري أو تعدد، فلا يجوز تبعض الشفعة إلا إذا رضي المشتري بذلك.

المادة 301

إذا بيعت أجزاء الحصة بعقود مختلفة فإن الشفيع يخير بين أن يأخذها بكاملها وبين أن يأخذ بأي عقد شاء ويدخل معه في شفيعته من قبله من المشتريين.

المادة 302

إذا بيعت الحصة المشاعة في المزد العيني وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون فلا يجوز أخذها بالشفعة.

المادة 303

لا شفعة فيما فوت تبرعا ما لم يكن التبرع سوريا أو تحايلا. كما لا شفعة في الحصة الشائعة التي تقدم في صداق أو خلع.

المادة 304

يمكن للمشتري بعد تقييد حقوقه في الرسم العقاري أو إيداعها في مطلب التحفيظ أن يبلغ نسخة من عقد شرائه إلى من له حق الشفعة، ولا يصح التبليغ إلا إذا توصل به شخصيا من له الحق فيها، ويسقط حق هذا الأخير إن لم يمارسه خلال أجل ثلاثين يوما كاملة من تاريخ التوصل.

يتعين أن يتضمن التبليغ تحت طائلة البطلان بيانا عن هوية كل من البائع والمشتري، مع بيان عن الحصة المبيعة وثمانها والمصرفات ورقم الرسم العقاري أو مطلب التحفيظ أو مراجع عقد التفويت، فإن لم يقع هذا التبليغ فإن حق الشفعة يسقط في جميع الأحوال بمضي سنة كاملة من تاريخ التقييد إذا كان العقار محفظا أو الإيداع إذا كان العقار في طور التحفيظ، وبمضي سنة على العلم بالبيع إن كان العقار غير محفظ.

وإذا لم يتحقق العلم بالبيع فيمضي أربع سنوات من تاريخ إبرام العقد.

المادة 305

إذا كان العقار في طور التحفيظ فلا يعتد بطلب الشفعة إلا إذا ضمن الشفيع تعرضه بمطلب التحفيظ المتعلق به.

المادة 306

يجب على من يرغب في الأخذ بالشفعة أن يقدم طلبا إلى رئيس المحكمة الابتدائية المختصة يعبر فيه عن رغبته في الأخذ بالشفعة، ويطلب فيه الإذن له بعرض الثمن والمصرفات الظاهرة للعقد عرضا حقيقيا ثم بإيداعهما في صندوق المحكمة مند رفض المشفوع منه للعرض العيني الحقيقي، وأن يقوم بكل ذلك داخل الأجل القانوني وإلا سقط حقه في الشفعة.

المادة 321

لا تكون القسمة الرضائية نافذة بين الأطراف إلا إذا صادق عليها جميع أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار.

المادة 322

يعتبر كل متقاسم مالكا على وجه الاستقلال للحصة المفزة التي آلت إليه نتيجة القسمة، وتكون ملكيته خالصة من كل حق عيني رتبه غيره من الشركاء إلا إذا رتب هذا الحق الشركاء مجتمعون.

المادة 323

إذا كانت حصة أحد الشركاء مثقلة بحق عيني قبل القسمة فإن هذا الحق ينتقل ليثقل الجزء المفرز الذي آل إلى هذا الشريك.

المادة 324

يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض أنصبتهم مما قد يقع عليها من تعرض أو استحقاق بسبب سابق عن القسمة إلا إذا تم الاتفاق صراحة على الإعفاء منه أو نشأ بسبب خطأ المتقاسم نفسه.

المادة 325

إذا كان العقار غير محفظ واستحقت حصة المتقاسم كلها أو بعضها بما زاد على الثلث كان له أن يطلب فسخ القسمة وإجراء قسمة جديدة فيما بقي من العقار الشائع كله إذا كان ذلك ممكنا ولم يلحق أي ضرر بالغير، فإذا تعذر إجراء قسمة جديدة كان لمستحق الضمان الرجوع على المتقاسمين الآخرين بالتعويض.

إذا كان ما استحق من المتقاسم في حدود الثلث فما دون، فليس له سوى الرجوع على المتقاسمين بالتعويض.

إذا كان العقار محفظا واستحقت حصة المتقاسم كلا أو بعضا فليس له سوى الرجوع على المتقاسمين بالتعويض.

المادة 326

يتحمل المتقاسمون كل بقدر حصته التعويض الواجب لضمان النصيب المستحق للمتقاسم معهم، والعبرة في تقدير التعويض بقيمة النصيب المستحق وقت القسمة، وإذا كان أحد المتقاسمين معسرا وزع ما ينويه على مستحقي الضمان وجميع المتقاسمين غير المعسرين، على أن يعيدوا عليه في حدود منابه إذا أصبح موسرا.

المادة 327

تكون المهياة زمانية عندما يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع العقار المشاع كل منهم مدة تتناسب مع حصته فيه، ويجب فيها تعيين المدة التي يختص بها كل منهم.

إذا وقع خلاف بين الشركاء في هذه المدة تعينها المحكمة تبعا لطبيعة العقار المشاع كما تعين تاريخ الشروع فيها ومن يبدأ منهم بالانتفاع.

المادة 328

تكون المهياة مكانية عندما يتفق الشركاء على أن يختص كل واحد منهم بالانتفاع بجزء مفرز من العقار المشاع يتناسب مع حصته فيه

القسمة البتية أداة لفرز نصيب كل شريك في الملك وينقضي بها الشيع.

قسمة المهياة تقتصر على المنافع وهي إما زمانية وإما مكانية.

تتم القسمة إما بالتراضي وإما بحكم قضائي مع مراعاة القوانين والضوابط الجاري بها العمل.

المادة 314

يشترط لإجراء القسمة أن يكون الملك مملوكا على الشيع للشركاء عند إجرائها، وأن يكون قابلا للقسمة، وأن لا تزول المنفعة المقصودة منه بالنسبة لكل جزء من أجزائه بعد القسمة.

المادة 315

إذا تمت القسمة بالتراضي جاز لكل من الشركاء أن يطلب إبطالها إذا شاب إرادته عيب من عيوب **الرضى** - الغلط والتدليس والإكراه - أو إذا لحقه غبن لا يقل عن الثلث بين قيمة ما آل إليه بمقتضى القسمة وبين القيمة الحقيقية لحصته في العقار المقسوم، وتكون العبرة في تقديره لقيمته وقت إجراء القسمة، وللمدعى عليه في هذه الحالة الأخيرة طلب الإبقاء على القسمة إذا هو أكمل المدعي ما نقص من نصيبه عينا أو نقدا.

تتقادم هذه الدعوى في جميع الأحوال بمضي سنة من تاريخ إجراء القسمة.

المادة 316

لا تقبل دعوى القسمة إلا إذا وجهت ضد جميع الشركاء وتم تقييدها تقييدا احتياطيا إذا تعلقت بعقار محفظ.

المادة 317

تحكم المحكمة بقسمة العقار المشاع قسمة عينية كلما كانت هذه القسمة ممكنة، وبفزر الحصص وتكوين الأنصبة على أساس أصغر حصة، وعن طريق التقويم والتعديل، ثم توزع الأنصبة المفزة بين الشركاء بالقرعة، وتصدر حكمها بناء على تصميم ينجزه خبير في المسح **الطوبغرافي** يعين موقع وحدود ومساحة كل نصيب مفرز.

المادة 318

إذا كان العقار المشاع غير قابل للقسمة العينية، أو كان من شأن قسمته مخالفة القوانين والضوابط الجاري بها العمل أو إحداث نقص كبير في قيمته، فإن المحكمة تحكم ببيعه بالميزاد العلني.

المادة 319

يتم البيع بالميزاد العلني بعد استنفاد الحكم القاضي بالقسمة طرق الطعن العادية والنقض عند الاقتضاء، وتطبق على المحضر المتعلق به مقتضيات المادة 221 من هذا القانون.

المادة 320

يجب على الشركاء أن يدخلوا في دعوى القسمة جميع أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار.

المادة 332

مصروفات وتكاليف القسمة يتحملها المتقاسمون جميعا وتوزع بينهم على أساس حصة كل واحد منهم.

المادة 333

ينسخ هذا القانون الظهير الشريف الصادر في 19 من رجب 1333 (2 يونيو 1915) الخاص بالتشريع المطبق على العقارات المحفظة.

المادة 334

يسري العمل بهذا القانون بعد **سنة أشهر** من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

على أن يتنازل لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي أجزائه الأخرى، ويجب فيها تعيين الجزء الذي يستقل به كل منهم وإلا عينته المحكمة.

المادة 329

تخضع قسمة المهايأة زمانية كانت أو مكانية لأحكام عقد إجارة الأشياء ما دامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة.

المادة 330

لا يلتزم أي متقاسم تجاه المتقاسمين الآخرين بتقديم أي حساب عما قبضه خلال مدة انتفاعه.

المادة 331

تنتقل الحقوق والالتزامات المتعلقة بالمهايأة إلى الخلف الذي ألت إليه ملكية الحصة المشاعة سواء كان عاما أو خاصا.

مجلس النواب

مجلس الوزراء

فهرس مشروع القانون

فهرس مشروع قانون
رقم 39.08 يتعلق بمدونة الحقوق العينية

- فصل تمهيدي: أحكام عامة (المواد من 1 إلى 7)

الكتاب الأول: الحقوق العينية العقارية (المواد من 8 إلى 13)

القسم الأول: الحقوق العينية الأصلية

- الباب الأول: حق الملكية

- الفصل الأول: نطاق حق الملكية وحمايته (المواد من 14 إلى 23)
- الفصل الثاني: الملكية المشتركة

الفرع الأول: الشيع (المواد من 24 إلى 27) ؛

الفرع الثاني: الحائط المشترك (المواد من 28 إلى 31)

الفرع الثالث: الطريق الخاص المشترك (المواد من 32 إلى 36)

- الباب الثاني: الارتفاقات والتحملات العقارية

- الفصل الأول: الارتفاقات

الفرع الأول: أحكام عامة (المواد من 37 إلى 49)

الفرع الثاني: أنواع حق الارتفاق

أولاً: حق الشرب (المواد من 50 إلى 55)

ثانياً: حق المجرى (المواد من 56 إلى 59)

ثالثاً: حق المسيل أو الصرف (المواد من 60 إلى 63)

رابعاً: حق المرور (المادتين 64 و65)

خامساً: حق المطل (المواد من 66 إلى 68)

الفرع الثالث: انقضاء الارتفاقات (المادة 69)

- الفصل الثاني: التحملات العقارية (المواد من 70 إلى 78)

- الباب الثالث: حق الانتفاع.

- الفصل الأول: أحكام عامة (المواد من 79 إلى 81)

- الفصل الثاني: حقوق المنتفع والتزاماته (المواد من 82 إلى 98)
- الفصل الثالث: في انقضاء حق الانتفاع (المواد من 99 إلى 104)
- الباب الرابع: حق العمري (المواد من 105 إلى 108).
- الباب الخامس: حق الاستعمال (المواد من 109 إلى 115)
- الباب السادس: حق السطحية (المواد من 116 إلى 120)
- الباب السابع: حق الكراء الطويل الأمد (المواد من 121 إلى 129)
- الباب الثامن: حق الحبس (المادة 130)
- الباب التاسع: حق الزينة (المواد من 131 إلى 137)
- الباب العاشر: حق الهواء والتعليق (المواد من 138 إلى 141)

القسم الثاني: الحقوق العينية التبعية

- الباب الأول: الامتيازات (المواد من 142 إلى 144)
- الباب الثاني: الرهن الحيازي
- الفصل الأول: أحكام عامة (المواد من 145 إلى 154)
- الفصل الثاني: آثار الرهن الحيازي (المواد من 155 إلى 160)
- الفصل الثالث: انقضاء الرهن الحيازي (المواد من 161 إلى 164)
- الباب الثالث: الرهون الرسمية
- الفصل الأول: أحكام عامة (المواد من 165 إلى 169)
- الفصل الثاني: إنشاء الرهن الرسمي (المادة 170)
- الفرع الأول: الرهن الإجباري (المواد من 171 إلى 173)
- الفرع الثاني: الرهن الاتفاقي (المواد من 174 إلى 186)
- الفصل الثالث: آثار الرهن الرسمي
- الفرع الأول: آثار الرهن بالنسبة للمتعاقدین
- أولاً: آثار الرهن بالنسبة للراهن (المواد من 187 إلى 191)
- ثانياً: آثار الرهن الرسمي بالنسبة إلى الدائن المرتهن (المواد من 192 إلى 196)
- الفرع الثاني: آثار الرهن بالنسبة لغير المتعاقدین
- أولاً: حق الأولوية (المادتين 197 و198)

ثانيا: حق التتبع (المواد من 199 إلى 211)
الفرع الثالث: انقضاء الرهن الرسمي (المادتين 212 و213)
القسم الثالث: في الحجز والبيع الجبري للعقارات (المواد من 214 إلى 221)

الكتاب الثاني: أسباب كسب الملكية والقسمة

القسم الأول: أسباب كسب الملكية

- الباب الأول: إحياء الأراضي الموات والحريم والالتصاق والحيازة

- الفصل الأول: إحياء الأراضي الموات والحريم (المواد من 222 إلى 226)
- الفصل الثاني: الالتصاق بالعقار
- الفرع الأول : الالتصاق بفعل الطبيعة (المواد من 227 إلى 230)
- الفرع الثاني: الالتصاق بفعل الإنسان (المواد من 231 إلى 238)

● الفصل الثالث: الحيازة

- الفرع الأول: أحكام عامة (المواد من 239 إلى 249)
- الفرع الثاني: مدة الحيازة (المواد من 250 إلى 259)
- الفرع الثالث: آثار الحيازة (المواد من 260 إلى 262)
- الفرع الرابع: إثبات الحيازة وحمايتها (المادة 263)
- الفصل الرابع: الميراث والوصية (المواد من 264)

- الباب الثاني: المغارسة والهبة والصدقة والشفعة

- الفصل الأول: المغارسة (المواد من 265 إلى 272)
- الفصل الثاني: الهبة (المواد من 273 إلى 289)
- الفصل الثالث: الصدقة (المادتين 290 و 291)
- الفصل الرابع: الشفعة
- الفرع الأول: شروط الأخذ بالشفعة (المواد من 292 إلى 306)
- الفرع الثاني: آثار الشفعة (المواد من 307 إلى 310)
- الفرع الثالث: سقوط الشفعة (المادتين 311 و 312)

القسم الثاني: القسمة: (المواد من 313 إلى 332)

المادتين 333 و334 تهمان نسخ القانون الساري المفعول، وتاريخ دخول هذا القانون بعد الموافقة عليه حيز التطبيق.

أوراق حضور

السادة المستشارين لاجتماعي

اللجنة حول المشروع

الاجتماع الأول:

1

ورقة إثبات حضور السادة
المستشارين أعضاء اللجنة

المملكة المغربية
البرلمان
مجلس المستشارين
لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان

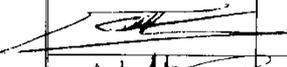
السنة التشريعية: 2010 - 2011

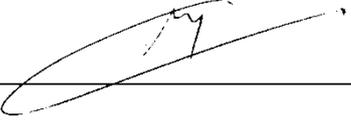
الجلسة رقم: 35 دورة : دورة أكتوبر 2011.....
المدة الزمنية : نسبة الحضور :
عدد الحاضرين: تاريخ انعقاد الجلسة : الأربعاء 19 أكتوبر 2011.....
عدد المعتذرين: الساعة : الثالثة بعد الزوال.....

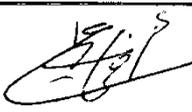
جدول الأعمال:

❖ دراسة مشروع قانون رقم 39.08 يتعلق بمدونة الحقوق العينية

أعضاء مكتب اللجنة

المهمة	الاسم	الفريق أو الانتماء السياسي	التوقيع
الرئيس	السيد عمر أدخيل	الحركي	
الخليفة الأول	السيد لحسن العواني	التجمع الدستوري الموحد	
الخليفة الثاني	السيد محمد علمي	الفريق الاشتراكي	
الخليفة الثالث	السيد محمد عذاب الزغاري	التحالف الاشتراكي	
الخليفة الرابع	السيد المهدي زركو	التجمع الدستوري الموحد	
الخليفة الخامس	السيد محمد بنزيدة	الاستقلالي	
الخليفة السادس	احمد بنطلحة	الاتحاد المغربي للشغل	
الأمين	*****	الاستقلالي	
مساعد الأمين	السيد عياد الطيبي	الحركي	
المقرر	السيد محمد لشكر	الفيدرالي للوحدة والديمقراطية	
مساعد المقرر	*****	الأصالة والمعاصرة	

التوقيع	الفريق أو الانتماء السياسي	الاسم
	الأصالة والمعاصرة	أبو الخدادي محمد
		أحمد أحميدي
		أحمد الإدريسي
		عبد الكريم الهمص
		مولاي الأمين طيبي علوي
		عبد الله عباد
		علال عزيزوني
		بوشعيب عمار
		عبد الكريم بونمر
		أحمد العاطفي
	الاستقلالي للوحدة والتعادلية	محمد الأنصاري
		سعد بنزروال
		محمد رضى بوطيب
		التجاني حياشيش
		العربي سديد

التوقيع	الفريق أو الانتماء السياسي	الاسم
	الحركي	محمد فضيلي
		عبد الله أبوزيد
	التجمع الدستوري الموحد	محمد أمزال
		لحسن بيجديكن
		شفيق بنكيران
		حسن سليغوة
	الفريق الاشتراكي	زبيدة بوعياذ
		الجيلالي صبحي
	التجمع الدستوري الموحد	إدريس الراضي
		الغازي لغرارية
	التحالف الاشتراكي	عبد اللطيف أوعمو
	الفيدرالي للوحدة والديمقراطية	عبد المالك أفرباط
	مجموعة الاتحاد الوطني للشغل بالمغرب	عبد الإلاه الحلوطي

الاجتماع الثاني:

1

ورقة إثبات حضور السادة
المستشارين أعضاء اللجنة

المملكة المغربية
البرلمان
مجلس المستشارين
لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان

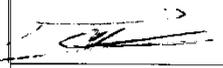
السنة التشريعية: 2010 – 2011

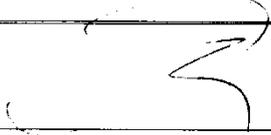
الجلسة رقم: 40 دورة : دورة أكتوبر 2011.....
المدة الزمنية : نسبة الحضور:
عدد الحاضرين : تاريخ انعقاد الجلسة : الاثني 14 نونبر 2011.....
عدد المعتذرين: الساعة :الرابعة والنصف مساء.....

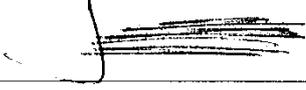
جدول الأعمال:

- 1- الدراسة والتصويت على مشروع قانون رقم 39.08 يتعلق بمدونة الحقوق العينية؛
- 2- الدراسة والبت في مشروع قانون رقم 32-09 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق.

أعضاء مكتب اللجنة

المهمة	الاسم	الفريق أو الانتماء السياسي	التوقيع
الرئيس	السيد عمر أذخيل	الحركي	
الخليفة الأول	السيد لحسن العواني	التجمع الدستوري الموحد	
الخليفة الثاني	السيد محمد علمي	الفريق الاشتراكي	
الخليفة الثالث	السيد محمد عذاب الزغاري	التحالف الاشتراكي	
الخليفة الرابع	السيد المهدي زركو	التجمع الدستوري الموحد	
الخليفة الخامس	السيد محمد بنزيدة	الاستقلالي	
الخليفة السادس	احمد بنطلحة	الاتحاد المغربي للشغل	
الأمين	*****	الاستقلالي	
مساعد الأمين	السيد عياد الطيبي	الحركي	
المقرر	السيد محمد لشكر	الفيدرالي للوحدة والديمقراطية	
مساعد المقرر	*****	الأصالة والمعاصرة	

التوقيع	الفريق أو الانتماء السياسي	الاسم
	الأصالة والمعاصرة	أبو الخدادي محمد
		أمحمد أحميدي
		احمد الإدريسي
		عبد الكريم الهمص
		مولاي الأمين طيبي علوي
		عبد الله عباد
		علال عزبوني
		بوشعيب عمار
		عبد الكريم بونمر
		أحمد العاطفي
	الاستقلالي للوحدة والتعادلية	محمد الأنصاري
		سعد بنزروال
		محمد رضى بوطيب
		التجاني حباشيش
		العربي سديد

التوقيع	الفريق أو الانتماء السياسي	الاسم
	الحركي	محمد فضيلي
		عبد الله أبوزيد
	التجمع الدستوري الموحد	محمد أمزال
		لحسن بيجديكن
		شفيق بنكيران
		حسن سليغوة
	الفريق الاشتراكي	زيدة بوعباد
		الجيلالي صبحي
	التجمع الدستوري الموحد	إدريس الراضي
		الغازي لغرارة
	التحالف الاشتراكي	*****
	الفيدرالي للوحدة والديمقراطية	عبد المالك أفرياط
	مجموعة الاتحاد الوطني للشغل بالمغرب	عبد الإلاه الحلوطي
	البيئة والتنمية	سيدي محمد أخطور

محمد سرح
الاتحاد المغربي للشغل
الراعي بن سيدي
الطاعة والمعاقبة
1999