

مدونة الحقوق العينية، القانون رقم 08-39

المرجع : الظهير الشريف رقم 1-11-178 الصادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 08-39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية؛ يُقرأ مع ظهير 12 أغسطس 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري كما أُدُلَّ بالقانون رقم 07-14

الجريدة الرسمية : الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 24 نونبر 2011

المجالات المعنية : القانون العقاري، القانون المدني

توحد مدونة الحقوق العينية قانون الأملاك العقارية بالمغرب: الملكية، الحقوق المتفرعة عنها (الانتفاع، الارتفاق، الكراء الطويل الأمد، السطحية)، الحقوق العينية ذات الأصل الإسلامي (الزينة، الجلسة، الحبس)، الضمانات (الرهن الرسمي، الرهن الحيازي) وقواعد شكل العقود المتعلقة بالعقارات.

شكل العقود

- يجب أن تُحرر جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو إنشاء الحقوق العينية أو تعديلها، تحت طائلة البطلان، بموجب محرر رسمي أو بمحرر ثابت التاريخ يحضره محامٍ مقبول لدى محكمة النقض (المادة 4).
- يجب توقيع المحرر والتأشير عليه من طرف الأطراف والمحرر، مع المصادقة على التوقيع.

التحفيظ وآثاره

- لا تنشأ الحقوق العينية على عقار محفظ في مواجهة الغير إلا بتقييدها في الرسم العقاري (الفصلان 65 و66 من ظهير 1913).
- الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن؛ والمالك المقيّد محمي من دعاوى الاستحقاق (المادة 2 من القانون 08-39 والفصل 62 من ظهير 1913).
- يسمح التقييد الاحتياطي (الفصل 85 من ظهير 1913) بالحفاظ على حق في انتظار نتيجة نزاع أو استكمال إجراء.

الملكية والشياع

- تخول الملكية الحق في استعمال العقار واستغلاله والتصرف فيه (المادة 14).
- يمكن طلب قسمة الشياع في أي وقت؛ والبيع بالمزاد عند تعذر القسمة العينية (الفصل 313 وما يليه من قانون المسطرة المدنية).

الضمانات

- الرهن الرسمي الاتفاقية أو الإجباري أو القضائي (المادة 165 وما يليها)؛ التقييد إجباري في الرسم.
- الرتبة تحدد بتاريخ التقييد.

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 محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محامٍ مقبول للترافع أمام محكمة النقض ما لم ينص قانون خاص على خلاف ذلك.

المادة 14

تخول ملكية العقار لمالكها دون غيره حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه، ولا يقيد في ذلك إلا القانون أو الاتفاق.

نقاط يقظة المحامي

- لا تدفعوا أبدًا تسبيقًا دون وعد بالبيع مكتوب يحرره مهني ودون شهادة ملكية بتاريخ اليوم.
- تحققوا من مطابقة مساحة الرسم للواقع، وكذا الارتفاقات والتحملات المقيدة.
- بالنسبة لعقار غير محفظ (الملكية)، يؤمن التحفيظ المسبق أو مطلب التحفيظ عملية الاقتناء.

بطاقة من إعداد الأستاذ معاذ لحفاية، محامٍ بهيئة الرباط، 69 زنقة تانسيفت، الشقة 6، أكدال، الرباط 10090، المغرب · +212 808-507367 · cabinetlahfaia@gmail.com

وثيقة إخبارية عامة. النسخة المنشورة بالجريدة الرسمية للمملكة المغربية هي وحدها المعتمدة؛ وقد تكون المواد المذكورة عُدلت بعد تحرير هذه البطاقة. آخر تحديث : 1 أكتوبر 2026.