مدونة الحقوق العينية، القانون رقم 39.08

المرجع: القانون رقم 39.08 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 22 نونبر 2011
المجالات المعنية: القانون العقاري، التركات والإرث

تجمع مدونة الحقوق العينية القواعد المتعلقة بالملكية العقارية وبباقي الحقوق الواردة على العقار: حق الانتفاع، والارتفاقات، والرهن، والشياع، والشفعة، والهبة. وتسري على العقارات المحفظة وغير المحفظة.

من يشمله هذا النص

تعني المدونة كل مالك أو مشتر أو وارث أو شريك على الشياع أو دائن يملك أو يدعي حقا على عقار بالمغرب. وبالنسبة للعقارات المحفظة، فإنها تطبق إلى جانب التشريع المتعلق بالتحفيظ العقاري الذي يقدم عند وجود قاعدة خاصة.

القواعد الأساسية

- يجب أن تحرر التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية العقارية أو تعديلها بموجب محرر رسمي (عدول أو موثق) أو بمحرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض (المادة 4)، تحت طائلة البطلان.
- يخول حق الملكية لصاحبه سلطة استعمال ملكه واستغلاله والتصرف فيه، في الحدود التي يقررها القانون.
- في حالة الشياع، يحق لكل شريك مبدئيا طلب القسمة، ويتمتع باقي الشركاء في بعض الحالات بحق الشفعة عند بيع حصة لأجنبي.
- تخضع هبة العقار لشكليات وشروط حيازة خاصة بها.
- بالنسبة للعقارات غير المحفظة، يمكن أن تؤسس الحيازة الهادئة والمستمرة حق الملكية وفق الشروط المنصوص عليها في المدونة.

آجال وأرقام ينبغي استحضارها

- يجب ممارسة حق الشفعة داخل آجال قصيرة تسري بالخصوص من تاريخ التبليغ أو العلم بالبيع.
- تختلف مدة الحيازة المطلوبة بالنسبة للعقارات غير المحفظة بحسب العلاقة بين الحائز والمالك.
- يجب كذلك أن تحرر الوكالات المتعلقة بالحقوق العقارية في شكل رسمي منذ تعديل سنة 2017.
- يجب أن يحترم كل تقييد بالرسم العقاري آجال المحافظة العقارية وشكلياتها.

ما الذي يتغير عمليا

لا يكفي عقد عرفي بسيط لشراء عقار أو بيعه أو هبته: بل يجب اللجوء إلى موثق أو عدول أو محام مؤهل. وتحمي هذه القاعدة من البيوع المشبوهة ومن التزوير.

وبالنسبة للورثة، توفر المدونة الوسائل اللازمة للخروج من الشياع، أو بيع حصة، أو ممارسة حق الشفعة، وهي حالات شائعة بعد فتح التركة.

الإصلاحات والمستجدات

صدرت المدونة سنة 2011، في السنة نفسها التي صدر فيها القانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري. وقد عدلت سنة 2017 في إطار محاربة الاستيلاء على عقارات الغير، خاصة بفرض الشكل الرسمي على الوكالات المتعلقة بالحقوق العقارية.

متى تستشير محاميا

قبل شراء عقار غير محفظ، أو عند نزاع بين الورثة حول عقار مشاع، أو لممارسة حق الشفعة أو المنازعة فيه، أو حين تشك في أن محررا قد أنجز بطريقة تدليسية على ملكك.

بطاقة من إعداد مكتب الأستاذة ملاك العماني، محامية بهيئة الرباط. العمارة 13، زنقة الإجاص، الشقة رقم 1، الطابق الأرضي، حي الرياض، الرباط · 05 37 56 53 58 · contact@elimaniavocats.com

وثيقة إخبارية عامة. النسخة المنشورة بالجريدة الرسمية للمملكة المغربية هي وحدها المعتمدة؛ وقد تكون المواد المذكورة عُدّلت بعد تحرير هذه البطاقة. آخر تحديث : 3 نونبر 2026.