

الأموال العقارية

من إعداد الباحثة :

الادريسي للاكريمة

مقدمة

قسم المشرع المغربي الأموال إلى عقارات ومنقولات, وهو نفس الاتجاه الذي نهجه المشرع الفرنسي في المادة 516 حيث اعتبر أن جميع الأموال هي إما عقارات أو منقولات, ولكل نوع من نوعي الأموال خصائصه ومقوماته التي تميزه عن غيره, وبالتالي ينفرد كل نوع منهما بأحكام قانونية خاصة تنظمه وتوضح كيفية الاستئثار به. وبالرجوع إلى ظهير 19 رجب 1333 (2 يونيو 1915) المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة, نلاحظ بأن المشرع المغربي نظم الأموال العقارية في القسم الأول منه حيث نص في المادة 5 على أن الأموال عقارات إما بطبيعتها أو بالتخصيص أو بحسب المحل الذي تنسحب إليه. وبناء على هذه المادة نستطيع القول أن ما عدا هذه الأموال المعتبرة عقارات فإن باقي الأموال الأخرى هي منقولات بمنظور المشرع المغربي. فما معنى هذه العقارات؟ وأين تتجلى أهم أنواعها؟ وما هي الآثار المترتبة عليها؟ كل هذا سنحاول الإجابة عليه من خلال تقسيم الموضوع إلى ثلاث مباحث: نتطرق في المبحث الأول إلى العقارات بطبيعتها, ثم في المبحث الثاني سنتناول العقار بالتخصيص, أما المبحث الثالث فسنخصصه للعقارات بحسب المحل الذي تنسحب إليه.

المبحث الأول : العقارات بطبيعتها

المطلب الأول : تعريف العقار بالطبيعة

انقسم الفقهاء في تحديد معنى العقار إلى قسمين¹: فالقسم الأول يرى بأن العقار هو كل شيء لا يمكن نقله من مكانه أبداً, وهذا يعني أن

¹ _ محمد ابن معجوز " الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي " سنة 1990 ص 23

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

كلمة العقار لا تنطبق إلا على الأرض أما البناء والشجر فلا تسمى بعقارات، وهذا موقف

الحنفية والشافعية والحنابلة، وهنا نلاحظ أن الشريعة الإسلامية تحصر الصفة العقارية في الأرض وحدها سواء كانت خالية أم كانت مبنية أو مغروسة، وتنفي هذه الصفة عن الأبنية والأشجار فتعتبرها منفردة عن الأرض بصفتها أشياء منقولة². أما القسم الثاني فيتزعمه المالكية حيث تعتبر بأن العقار هو كل شيء لا يمكن نقله أبدا وكذا النباتات والأشجار التي لا يمكن نقلها إلا بتغيير هيئتها.

والملاحظ أن المشرع المغربي لم يعرف العقار بالطبيعة بصورة مباشرة، بل اكتفى بتعداد

أهم أنواع العقارات بطبيعتها، وهذا ما نستشفه من نص الفصل 6 من ظهير 19 رجب 1333، حيث اعتبر بأن الأراضي والنباتات عقارات بطبيعتها، وكذا الشأن في الآلات والمنشآت المثبتة والمرساة ببناء أو بأعمدة والمدمجة في بناية أو في الأرض، وتعتبر عقارات بطبيعتها المحصولات الفلاحية الثابتة بجذورها وثمار الأشجار والتي لم تجنى والغابات التي لم تقطع أشجارها. ولقد أحسن المشرع المغربي صنعا إذ تفادى التعريف المباشر للعقار بطبيعته حتى لا يقصر

التعريف عن شمول أشياء تعتبر عقارا بلا جدل، رغم إمكانية نقلها بدون تلف يصيبها³. كما يدل على أن المشرع المغربي أخذ برأي المالكية، الذين يرون بأن العقار لا يقتصر على ما لا يمكن نقله.

والمشرع التونسي بخلاف المشرع المغربي أورد تعريفا للعقار بالطبيعة في الفصل 3 من مجلة الحقوق العينية حيث جاء فيه "العقار هو كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله بدون تلف" وهو نفس الاتجاه الذي سار عليه المشرع المصري والفرنسي.

ولقد عرف الدكتور الكز بري⁴ العقار بطبيعته بأنه الشيء المعد في الأصل لأن يبقى في حيزه ثابتا فيه لا يمكن نقله منه إلا استثناء ويتطلب نقله في أغلب الأحيان استعمال وسائل تقنية خاصة لا تتوفر إلا لدى الأخصائيين، وهذا راجع للتطور الحاصل في ميدان العلوم ومثل ذلك نقل الأشجار ونقل الأبنية الأثرية كما وقع في مصر وفي فرنسا.

المطلب الثاني : أنواع العقارات بالطبيعة

قلنا سابقا بأن الشريعة الإسلامية تخص الصفة العقارية بالأرض وحدها سواء أكانت

² - نزيه الصادق المهدي "دروس في نظرية الأموال في الفقه الإسلامي" بدون تاريخ ص 78

³ - مأمون الكز بري : "التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع

المغربي" الجزء الثاني: الحقوق العينية الأصلية والتبعية سنة 1987 ص 6

⁴ - إبراهيم بحماني : "تنفيذ الأحكام العقارية" سنة 2001 ص 27 .

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

خالية أو مبنية أو مغروسة، وتنفي هذه الصفة عن الأشجار فتعتبرها أشياء منقولة، ولكن هذه النظرية تغيرت مع الاتجاه الحديث الذي اعتمده المشرع المغربي، حيث أصبح للعقارات بالطبيعة نطاقا واسعا يشمل بالإضافة إلى الأراضي، ما يوجد فوقها من أبنية ونباتات، وما تحتها من مناجم ومقالع، وبالتالي فالعقارات بطبيعتها يمكن إجمالها في:

(1) الأرض:

تعتبر الأراضي المثل الأول للعقارات بطبيعتها سواء أكانت داخل المدن أو خارجها وسواء أكانت معدة للبناء أو للزراعة أو بورا⁵ أكانت محفظة أم غير محفظة.

والتحليل الكلاسيكي لمفهوم الأرض، يعتبر الأرض بمالها من صفتي الثبات والدوام، هي العقار وهي رمز وحدته المادية التي تجد أساسها في الإدماج الذي يعتبره الأستاذان Baudry – lacantinerie et chateau

شرطا لازما لإضفاء صفة العقار على المال المدمج⁶، وقد أخذ المشرع المغربي فعلا بهذا الشرط في الفصل السادس السالف الذكر.

(2) الأبنية والمنشآت:

تعتبر هذه العناصر منفردة أو مجتمعة، عقارات بطبيعتها متى كانت مدمجة في الأرض كأصل، فالإدماج هو الذي يسبغ عليها صفة العقار بالطبيعة، ويكون في نفس الوقت قرينة على كونها لمالك الأرض، ما لم تقم بينة على خلاف ذلك، طبقا لمقتضيات الفصل 16 من ظهير 1915، ولهذا السبب فإن البنايات والمنشآت والآلات الموضوعة على الأرض دون إدماج لا تعد عقارا، وإنما تعد منقولا⁷. ويشترط في الأبنية أن تكون متصلة بالأرض اتصال قرار حتى تعتبر عقارا، ويمدد هذا

الشرط ليشمل المنشآت والآلات الملحقة بالبناء أو الأرض. وهذا ما نلّمسه من نص الفصل السادس من ظهير 19 رجب الذي نص على أن الآلات والمنشآت تعتبر عقارات بطبيعتها إذا كانت مثبتة ومرساة ببناء أو أعمدة أو مدمجة في بناية أو أرض. والملاحظ أن العقار بطبيعته لا يشترط فيه أن يكون بنية الدوام، فهو على هذه الصفة

⁵ _ الدكتور عبد السلام الترماني: " القانون المدني والحقوق العينية " الجزء الأول: الحقوق

العينية الأصلية 1990 ص 50.

⁶ _ Baudry « lacantinerie et chateau ,des biens » 3 éme edt

Sirey 1905, p 23 n 26

⁷ _ أبو مسلم الحطاب: العقار بالطبيعة وقواعد حمايته في التشريع الجنائي 2004 الصفحة 24

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

حتى ولو كان الغرض منه الانتفاع المؤقت، فالمنشآت قد تكون مؤقتة ومع ذلك قد تصبح عقارا متى اندمجت في الأرض على سبيل القرار، ومن ذلك المنشآت المعدة للمعارض أو المعدة لإسكان العمال في المشروع فهي عقارات بطبيعتها رغم أن مدة الانتفاع بها محددة . ولا يشترط أن يكون من شيد المنشآت هو مالك الأرض نفسها، فقد يتم بناءها من قبله أو من قبل غيره مستأجرا كان أم دائنا، فباندماجها تعد عقارات بطبيعتها أيا كان من شيدها.

(3) النباتات:

تعتبر النباتات، ما دامت متصلة بالأرض من العقارات سواء أكانت من الأعشاب أو الشجيرات أو الأشجار مهما كانت قيمتها⁸. ويقصد بالنباتات كل ما تنبته الأرض من ثمار ومحصول وزرع وكل ما يغرس فيها من أشجار ونخيل، واتصال النباتات بجذورها في الأرض والثمار بالأغصان شرط جوهرى لاكتساب الصفة العقارية، لذا نجد بأن المشرع المغربي يؤكد على هذا الأمر. فتعتبر عقارات بطبيعتها المحصولات الفلاحية إذا كانت ثابتة بجذورها وثمار الأشجار إذا كانت لم تجنى وأشجار الغابات إذا كانت لم تقطع (الفقرة 3 من الفصل 7)، وبالتالي فالمغروسات المقامة في الأوعية والصناديق وكذلك الأشجار التي قطعت والمحاصيل التي تم جنيها، هي من الأشياء المنقولة لعدم اتصالها بأصولها بالأرض. ولا يشترط في النباتات أن تكون متصلة بالأرض بصفة الدوام، فالاتصال بنية التوفيق يؤدي إلى اكتسابها صفة العقار بالطبيعة، كذلك لا يشترط أن تكون المغروسات مقامة من طرف المالك الحقيقي للأرض، فالنباتات التي يغرسها المزارع تعد عقارا بطبيعته. وعلى وجه الاستثناء يمكن اعتبار العقار منقولاً في حالات معينة بناء على إرادة الإنسان

وتسمى عندئذ منقولاً بحسب المآل، كالأشجار القائمة التي تباع على أساس أنها قطع خشب وأيضا الثمار العالقة بالأشجار إذا بيعت لتجنى، والغاية من اعتبارها منقولات بحسب المآل هو إخضاعها للقواعد التي تسري على الأشياء المنقولة بحيث أن البيع الواقع عليها بيع لمنقول، ويرجع لحل النزاع الناشئ لمحكمة موطن المدعى عليه لا لمحكمة موقع العقار⁹.

وتجدر الإشارة على أن من الثابت فقها وتشريعا أنه يمكن إضفاء صفة العقار على المنقول

متى تم إدماجه هذا المنقول بالعقار بالطبيعة، لكن هل يمكن إضفاء صفة المنقول على العقار بالطبيعة ؟

الجواب على هذا التساؤل يحيلنا على نظرية المنقول بحسب المآل¹⁰.

⁸ عبد السلام الترماني : مرجع سابق، ص 51

⁹ مأمون الكزبري : مرجع سابق، ص 14

¹⁰ أبو مسلم حطاب: مرجع سابق، ص 26 .

4 (المقال والمناجم :

تعتبر المقال والمناجم أيضا عقارات بطبيعتها , والمقال هي الأماكن الطبيعية التي

تحتوي على مواد البناء والحجارة والفحم النباتي , فكل مادة ليست واردة في إحصاء

الفصل الثامن من ظهير 16 أبريل 1951 يمكن اعتبارها من مواد المقال لا من مواد المناجم¹¹

أما المناجم فهي الأماكن الطبيعية التي توجد بها المواد المذكورة في الفصل 2 من ظهير

16 / 4 / 1951 وهي 6 فئات تشمل الفحم الحجري والمواد المعدنية كالألمنيوم والحديد والنحاس والزنك والذهب والفضة والمواد الهيدوكربونية السائلة والغازية والإسفلت . وتجدر الإشارة إلى أن المقال تعتبر تابعة لمالك الأرض وله التصرف فيها وبالتالي الانتفاع

بها دون تدخل , في حين أن ملكية المناجم تعد مستقلة عن ملكية الأرض , وهي من بالتالي من أملاك الدولة .

ومرد هذا التفريق يرجع إلى أن المناجم تولف ثروة ذات أهمية لذا استقلت الدولة بتنظيمها , في حين أن المقال ليس لها قيمة اقتصادية تستدعي فصل ملكيتها عن ملكية الأراضي الموجودة في باطنها .

المبحث الثاني : العقار بالتخصيص

بعد تبيان العقارات بطبيعتها، ننتقل إلى الحديث عن نوع ثاني من الأموال لا يقل أهمية عن النوع الأول ألا وهو العقار بالتخصيص.

فما معنى هذا العقار وما هي شروطه و أين تتجلى أهم آثاره؟

المطلب الأول: تعريف العقار بالتخصيص

سنعتمد في هذا الجانب إلى الوقوف على نظرية العقار بالتخصيص في الفقه الإسلامي ثم القوانين الوضعية .

*** نظرية العقارات بالتخصيص في الفقه الإسلامي :**

لم يطبق الفقه الإسلامي¹² نظرية العقارات بالتخصيص بمفهومها القانوني بل طبق فكرة التبعية, وهكذا نص فقهاء المالكية بأن العقار كالدار يتبعه عند بيعه كل ما هو ثابت

11 _ محمد بونبات : " في الحقوق العينية " 2003 ص 16

12 _ إبراهيم بحماني : مرجع سابق , ص 29 .

المستشار القانوني شؤون قانونية ستارتايمز

عند العقد أو ما هو متوقف عليه كالأبواب والسلالم والرفوف , أما المنقولات الموضوعة في العقار والغير المتصلة به كالحوانات وأدوات الفلاحة وغيرها فلا تتبع العقار عند بيعه إلا إذا اتفق المتعاقدان على ذلك. ولقد استثنى الفقهاء بعض المنقولات واعتبروها تابعة للعقار إذا توفر شرطان : - أولاً: أن يكون مالك المنقولات هو مالك العقار المرصدة له ، وثانياً أن تكون لازمة لاستغلال العقار الملحقة به. والفقهاء الإسلامي لم يعتبر هذه المنقولات عقاراً بالتخصيص وإنما اعتبرها تابعة للعقار، وقد

يتبع العقار المنقول إذا كانت قيمة المنقول أكبر. ومعلوم أن قواعد الفقه الإسلامي هي التي تطبق بشأن العقار غير المحفظ ، أما نظرية العقارات بالتخصيص فلا تطبق إلا على العقارات المحفظة .

* نظرية العقارات بالتخصيص في القوانين الوضعية :

يعتبر الفقه الفرنسي " بوتيه " أول من ابتدع نظرية العقارات بالتخصيص عندما رأى وجود بعض التشريعات القديمة في فرنسا تقضي بمعاملة كل منقول مرتبط بعقار معاملة هذا العقار. ولقد أخذ بهذا الأساس واستخرج منه هذه النظرية التي اهتدى إليها المشرع الفرنسي ونص عليها في الفصول 522 و 524 و 525¹³. وحسب المادة 524 اعتبر المشرع المدني الفرنسي كل منقول يرصد على استغلال عقار بطبيعته عقاراً بالتخصيص، وذكر أمثلة أو تطبيقات للمنقولات المعتبرة عقاراً بالتخصيص لرصدها على الاستغلال الزراعي أو الصناعي ولم يذكر المنقولات التي ترصد لاستغلال التجاري أو المدني ولكن القضاء سد هذه الثغرة واعتبر المرصدة للاستغلال التجاري أو لمنفعة دور السكنى عقارات بالتخصيص قياساً على المنقولات المرصدة للاستغلال الزراعي أو الصناعي¹⁴. والمشرع المغربي أخذ بنظرية العقارات بالتخصيص من القانون المدني الفرنسي حيث

عرف الفصل 7 من ظهير 19 رجب العقارات بالتخصيص بأنها الأشياء التي جعلها المالك بأرضه لمصلحة هذه الأرض أو استغلالها، وكذا الشأن في جميع الأشياء

¹³ _ عبد السلام الترماني : مرجع سابق , ص 63

¹⁴ _ إبراهيم بحماني : مرجع سابق , ص 30

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

الملحقة بالملك بصفة دائمة، فالعقارات بالتخصيص من خلال هذا الفصل هي أشياء منقولة بطبيعتها، لكن المشرع اعتبرها أشياء ثابتة لصلتها الوثيقة بالعقار المرتبطة به¹⁵ والمشرع قصد من وراء تصوره للعقارات بالتخصيص تقوية الرابطة بين المنقولات المرصدة لخدمة العقار بطبيعته وبين هذا العقار . والملاحظ بأن المشرع المغربي لم يورد أي تطبيق للعقار بالتخصيص بل اكتفى بذكر شروطه فقط ، بخلاف المشرع المدني الفرنسي ، وهو نفس الاتجاه الذي تبناه المشرع المدني المصري في المادة 82 منه .

المطلب الثاني: شروط العقار بالتخصيص

حسب الفصل السابع من ظهير 19 رجب هناك شرطين يجب توافرها ليكون المنقول بطبيعته عقارا بالتخصيص، يتجلى الأول في اتحاد المالك أي أن يكون مالك العقار بالتخصيص هو نفسه مالك العقار الأصلي ، أما الثاني فهو أن يخصص المنقول لخدمة العقار ويضاف إلى هذين الشرطين شرطا ثالثا وهو أن يكون العقار الذي خصص المنقول لمنفعته عقارا محظا¹⁶. وسنعمد إلى تبيان كل شرط على حدة :

الشرط الأول : اتحاد المالك

يشترط لا اعتبار المنقول عقارا بالتخصيص، أن يكون العقار بطبيعته والمنقول الذي رصد منفعته مملوكين لشخص واحد، وبالرجوع للفصل السابع من ظهير 19 رجب نجده نص صراحة على هذا الشرط حيث اعتبر من قبيل العقارات بالتخصيص الأشياء التي جعلها المالك بأرضه لمصلحة هذه الأرض واستغلالها ، وبمفهوم المخالفة إذا لم يكن مالك العقار بالتخصيص هو نفسه مالك العقار الأصلي لا نكون أمام تخصيص يسمح باعتبار المنقول عقارا ، وهو نفس الطرح الذي تبناه المشرع الفرنسي في الفصل 525 من القانون المدني. وبالتالي لكي نعتبر المنقول الملحق بالعقار الأصلي عقارا بالتخصيص لابد أن يكون مالك العقار الأصلي هو نفسه مالك المنقول الملحق ، وبالتالي إذا عمد شخص يملك أرضا زراعية إلى وضع حيوانات للحرث أو جرارا في أرضه وكانت تلك الأشياء مملوكة لغيره فإنه لا يمكن اعتبارها عقارا بالتخصيص لأن شرط التملك للأشياء منعدم.

كما أنه لا يشترط أن يكون العقار مملوكا ملكية مفرزة لصاحب المنقول¹⁷، أي أن المنقولات التي يرصدها أحد الملاك على الشياخ لخدمة الجزء الذي يحوزه بمقتضى قسمة استغلالية تعتبر عقارات بالتخصيص مادام ذلك الجزء تحت حيازته.

¹⁵ - بنية العلوط : " القسمة القضائية للعقار " الطبعة الأولى / 2005 ص 14 .

¹⁶ - الدكتور مأمون الكزبري المرجع السابق الصفحة 17.

¹⁷ - محمد ابن معجوز المرجع السابق الصفحة 28.

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

ويعلل بعض الفقهاء¹⁸ شرط اتحاد المالك بالاعتبار الآتي: إن إضفاء صفة العقار بالتخصيص على المنقول الملحق بالعقار الأصلي إنما هو لمصلحة العقار الأصلي والمالك وحده هو الذي يمثل هذه المصلحة.

الشرط الثاني: رصد المنقول على منفعة عقار

ورد في الفصل السابع من ظهير 19 رجب أن العقار بالتخصيص هو الشيء المنقول الذي يضعه المالك بأرضه لمصلحة هذه الأخيرة واستغلالها، وبالتالي لكي يصبح المنقول عقارا بالتخصيص لابد أن يرصد لمنفعة عقار بطبيعته، أي أن يكون الهدف من وضع المنقول في العقار هو خدمة هذا الأخير أما إذا خصص المنقول لمنفعة صاحب العقار فإنه يبقى محتفظا بطبيعته ولا يكتسب الصفة العقارية لانعدام التلازم بين المنقول والعقار، فلا يعود ثمة مجالا لإضفاء العقار على المنقول، فالخيل التي يربيهها صاحب الأرض بقصد بيعها والاتجار بها وكذا العربات أو السيارات التي يستخدمها صاحب الفندق لمصلحته الشخصية أي في نزواته وأسفاره لا تدخل في نطاق العقارات بالتخصيص بل تعتبر من الأشياء المرصدة لخدمة شخص المالك لا لمنفعة العقار ذاته وبالتالي لا يمكن اعتبارها عقارا بالتخصيص.

إضافة إلى ذلك لا يشترط أن يكون التخصيص ضروريا لخدمة العقار بل يكفي أن يكون لخدمة العقار أو استغلاله ولو لم تكن هناك ضرورة تقضي ذلك، بخلاف القانون المدني الفرنسي فإن الرأي السائد هو أن يكون التخصيص ضروريا، أما التقليل المدني المصري فإن المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي تنص صراحة على أنه لا يشترط أن يكون التخصيص ضروريا لخدمة العقار أو استغلاله بل يكفي تخصيصه لهذه الخدمة أو الاستغلال ولو لم تكن هناك ضرورة تقتضي ذلك.

كذلك لا يشترط أن يكون التخصيص بصفة دائمة بل يكفي أن لا يكون بصورة عارضة، بمعنى أنه لا يجوز أن يكون تخصيصا عارضا لمدة قصيرة بل يجب أن يكون على سبيل الثبات والاستقرار، فقد تنقل الحيوانات من الأرض الفلاحية للعلاج نقلا عارضا بسبب مرضها ورغم ذلك تبقى مخصصة لاستغلال الأرض على سبيل الثبات .

أما في القانون المدني الفرنسي فقد نص المشرع في الفقرة الأخيرة من المادة 525 على أن العقارات بالتخصيص هي المنقولات التي يربطها المالك للعقار على سبيل الدوام، ولقد بينت المادة المذكورة ما المقصود بهذه المنقولات، إذ يعتبر المالك أنه ربط منقولات بعقاره على سبيل الدوام

¹⁸ _ عبد الرازق السنهوري "الوسيط في شرح القانون المدني" المجلد الثامن / الصفحة 33.

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

إذا كانت هذه المنقولات قد أُلصقت بالجبس أو الجير أو الاسمنت أو لا يمكن فصلها دون أن تتكسر وتتلف كالمرايا وألواح التصوير والتماثيل.

الشرط الثالث: أن يكون العقار الذي خصص المنقول لمنفعته عقارا محفظا

إن نظرية العقارات بالتخصيص أدخلت في المغرب بموجب ظهير 19 رجب 1333 الموافق ل 2 يونيو 1915 وأحكام هذا الظهير كما هو منصوص عليها صراحة في الفصل الرابع منه لا تطبق إلا على العقارات المحفوظة.

ومن ثم فإن المنقولات التي يرصدها ملكها لمنفعة عقار غير محفظ تظل محتفظة بطبيعتها كمنقول ولا تكتسب صفة عقار بالتخصيص.

وبالتالي لكي يعتبر المنقول عقارا بالتخصيص لابد أن يكون العقار الذي رصد المنقول لمنفعته عقارا محفظا، وهذا يعني بأن نظرية العقار بالتخصيص إنما هي مقتصرة على العقارات المحفوظة لذلك لا يمكن العمل بها خارج نطاق هذا الظهير، ولذا نعتقد بأن المنقولات الموجودة بالأراضي غير المحفوظة تحتفظ بأصلها ولا تتحول إلى عقارات بالتخصيص، ويمكن بالتالي حجز عليها حجز منقول بصورة منفردة، من هنا نستخلص مدى أهمية العقار المحفظ الحائز على التنظيم والحماية الممتدة إلى ماله بالنظر إلى وضعية العقار غير المحفظ¹⁹.

وإذا تبين لنا أن المنقولات المرتبطة بالعقار بالطبيعة أو المرصدة لخدمته أو استغلاله تتحول إلى عقارات بالتخصيص فإن تعداد ما يمكن اعتباره من المنقولات عقارا بالتخصيص لا يقع تحت الحصر، لكن بالإمكان إعطاء أمثلة على ما يعتبر من المنقولات:

(1) في الميدان الزراعي: تعتبر عقارات بالتخصيص المنقولات التي ترصد على العقارات الزراعية مثل:

- الأدوات الفلاحية والآلات المستعملة في أشغال الزراعة والحرث والسقي والحصاد والسلاسل والأكياس التي يوضع فيها الغرس أو العلف وغيرها من الأشغال المتعلقة بالزراعة.
- الحيوانات المدجنة أو التي تربي للاستغلال الفلاحي مادام النفع منها يصيب الأرض المعدة للزراعة، سواء أكانت الحيوانات طليقة أو محبوسة في الأقفاص أو البرك أو الأبراج أو الجحور. وهناك من يرى بأن الحيوانات المحبوسة في مكان ما تعتبر منقولات ولا تعد عقارا بالتخصيص لأنها ليست حرة طليقة، لكن هذه المسألة تبرر إذا نظرنا للمصلحة المتوخاة من

¹⁹ _ محمد بونبات "في الحقوق العينية" الطبعة الأولى 2002 / الصفحة 20

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

فكرة رصد المنقول على خدمة العقار بالطبيعة، وعندها لا عبرة للتمييز بين كون الحيوان طليقا أو محبوسا.

(2) في الميدان الصناعي : بالرجوع إلى التقنين المدني الفرنسي (م 2/524) نجده أورد عبارة قصيرة تدل على الاستغلال الصناعي وهي "الآلات الضرورية لاستغلال معامل الحديد ومعامل الورق والمعامل الأخرى" وهذا راجع إلى أن الصناعة في فرنسا لم تكن مزدهرة خلاف لما عليه الأمر الآن، وبالتالي يعتبر عقارا بالتخصيص كل منقول رصد لمنفعة العقار المعد للاستغلال الصناعي وذلك مثل:

- الآلات والأجهزة على اختلاف أنواعها والأدوات في المعامل أو المصانع وكذلك السيارات المعدة لنقل البضائع أو الحيوانات المعدة لنفس الغرض.

- المواد الخام سائلة أو صلبة متى رصدت لمنفعة المصنع أو المعمل.

(3) في الميدان التجاري: إن المنقول الذي يرصد على استغلال العقار استغلالا تجاريا يعتبر عقارا بالتخصيص، وهذه المنقولات كثيرة في الميدان التجاري وهذا راجع لاتساع نطاق المعاملات التجارية مثل:

- ما يرصد لخدمة المحلات التجارية أو يلحق بها بصفة دائمة مثل الطاولات والمقاعد والآلات و العربات اليدوية التي يجمع فيها السلع المختارة والسيارات التي تنقل السلع أو المستخدمين.

- ما يلحق بالمطاعم والفنادق من أثاث أفرشة ومقاعد وصور ومرايا.

- ما يلحق بصفة دائمة أو يرصد على المسارح والملاهي من ثياب ومناظر وآلات موسيقية ومقاعد وستائر.

(4) في دور السكنى والمدارس الخاصة: تعتبر عقارات بالتخصيص المنقولات الموجودة في دور السكنى رغم حفاظها على انفصالها عن البناء وأنها مستقلة عنه مثل الأفران المتحركة في المطابخ وآلات الغسيل والتماثيل أو التحف وغيرها من المنقولات²⁰ التي توضع عادة في دور السكنى فترصد لخدمتها لا لخدمة المالك كمثال الكتب الخاصة به.

واستنادا لذات المعيار يعتبر عقارا بالتخصيص ما يلحق بصفة دائمة بالمدارس والمستشفيات الخاصة أو يرصد لخدمتها مثل المقاعد والسيورات والطاولات والخرائط والكتب المدرسية. ومثل

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

الأدوات الجراحية والمعدات الطبية والعقاقير وسيارات الإسعاف التي يلحقها صاحبها بمصحته الخصوصية²¹.

فهذه الأشياء وما يماثلها تعد عقارات بالتخصيص مادام كل منقول منها قد وضع في المكان المعد له والمخصص للانتفاع منه فيه، فإذا أزيل من ذلك المكان تعذرت المنفعة التي ألحق من أجلها.

ونستخلص أن كل هذه المنقولات تعتبر عقارات بالتخصيص بناء على حالتين:

الأولى: إذا رصدها مالكها لخدمة عقاره وتيسير استغلاله، سواء بصفة دائمة أو عرضية.

الثانية: إذا ألحقها المالك بعقاره بصفة دائمة، بحيث يظهر أنه لا ينوي فصلها عن العقار فيما بعد.

المطلب الثالث: الآثار المترتبة على التخصيص

نتساءل في هذا الجانب عن الأثر القانوني الذي يترتب على إضفاء صفة العقار بالتخصيص على المنقول، فنجد بأن المشرع قصد بذلك تقوية الرابطة التي تربط بين العقارات وبين المنقولات التي ألحقت بها بصورة دائمة .

ومن ثم يترتب على اعتبار المنقول عقارا بالتخصيص أثران هاما هما:

* الأثر الأول: اكتساب المنقول الصفة العقارية

إن المنقول الذي يرصده مالكه لخدمة العقار أو لاستغلاله أو يربطه بهذا العقار بصفة دائمة يفقد صفته كمنقول ويكتسب الصفة العقارية، ومعنى ذلك أن المنقول وإن ظل محتفظا بطبيعته كمنقول يصير في حكم العقار: فهو منقول طبيعة عقارا حكما ، والغاية من إضفاء صفة العقار على المنقول هو جعل هذا المنقول جزءا من هذا العقار لا ينفصل عنه إطلاقا وذلك لتفادي ما ينجم من ضرر عن هذا الانفصال.

ويترتب على اكتساب المنقول صفة العقار و تحوله عن طبيعته أن الحجز الذي يطبق عليه مغاير للحجز الذي يتم على المنقول، أي أن القانون منع حجز العقار بالتخصيص وحده دون العقار المرصد عليه بل يتم الحجز على العقارين معا العقار بالطبيعة والعقار بالتخصيص باعتبارهما وحدة لا تتجزأ، ويكون الحجز هنا حجز عقار لا حجز منقول.

ويترتب على اعتبار المنقول بطبيعته عقارا حكما أن هذا المنقول يبقى مشاركا للمنقول في طبيعته مخالفا له في حكمه، ويصبح في الوقت ذاته مشاركا للعقار في حكمه مخالفا له في طبيعته. فهو يتميز عن المنقول في الحكم ويتميز عن العقار في الطبيعة²².

²¹ _ محمد ابن معجوز المرجع السابق الصفحة 32

²² _ عبد الرازق السنهوري المرجع السابق الصفحة 51 .

المستشار القانوني شؤون قانونية ستارتايمز

* الأثر الثاني: اكتساب المنقول لصفة التبعية بالنسبة للعقار المرتبط به

بمجرد رصد المنقول لخدمة عقار بطبيعته أو بربطه بهذا العقار بصورة دائمة، يفقد المنقول صفته كشيء أصلي ويكتسب صفة التبعية بالنسبة للعقار المرتبط به ويترتب على هذا الأثر وجوب تطبيق قاعدة التابع تابع في عدة قضايا:

أولاً: إذا أصبح المنقول عقاراً بالتخصيص ورهن العقار الأصلي رهناً رسمياً أو أخذ عليه حق الاختصاص، فإن الرهن الرسمي أو حق الاختصاص يمتد ليشمل العقار بالتخصيص حتى لا ينفصل عن العقار الأصلي.

ثانياً: إذا انتقلت ملكية العقار الأصلي بطريق الوصية أو الهبة فإن العقارات بالتخصيص المرتبطة بهذا العقار تنتقل معه وتعامل معاملة العقار في رسوم التسجيل ما لم يتم استثناءها في سند الوصية أو الهبة.

ثالثاً: إذا آل عقار شائع لأحد الشركاء نتيجة القسمة، فإن حق هذا الشريك يمتد ليشمل المنقولات المرصودة لخدمة أو استغلال العقار، إلا إذا تم استبعادها صراحة من صك القسمة. رابعاً: إذا باع المالك عقاره بطبيعته، فإن البيع يمتد ليشمل العقار بالتخصيص المرتبط بالعقار المبيع ولو لم يتم التخصيص على ذلك في بنود العقد، ما لم يستثنى صراحة من قبل البائع. وتجدر الإشارة إلى أن اكتساب المنقول صفة العقار لا يعني بقاءه على هذا الشكل بصورة نهائية بل يمكن أن يرجع الشيء إلى طبيعته ويصبح منقولاً كما كان إذا رفعت عنه الصفة المكتسبة. وبالتالي فإن المنقول يتحول تارة إلى عقار بطبيعته، إذا اتصل بالأرض إتصلاً وثيقاً. وقد يتحول تارة أخرى إلى عقار بالتخصيص، في الحالة التي يرصده صاحبه لخدمة عقاره أو يلحقه به بصفة دائمة، ويشترط لتحويل المنقول إلى عقار بالطبيعة أن يدمج في العقار الآخر ولو كان مملوكاً لمالك آخر، بينما لكي يصبح المنقول عقاراً بالتخصيص لا بد أن يكون مالك كل من العقار والمنقول واحداً، ومن هنا يتجلى بوضوح الفرق بينهما.

المطلب الرابع: موقف الفقه من نظرة العقار بالتخصيص

انتقد الفقه²³ نظرية العقار بالتخصيص بسبب مخالفتها للحالة الراهنة فهي تقضي بإدخال المنقول في عداد العقارات، وتحملنا على اعتبار شيء غير مستقر بحيزه شيئاً غير قابل

²³ — مأمون الكزبري المرجع السابق الصفحة 32

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

للنقل وأنها مشوبة بخلل قانوني ، فهذه المنقولات وإن كانت تعتبر عقارا بالتخصيص فإنها تبقى خاضعة لكثير من الأحكام التي تطبق على المنقول، فمن أخذها خلسة يعتبر سارقا لا غاصبا وتسري عليه مقتضيات الزاجرة لسرقة المنقولات. ونقل ملكيتها لا يتوقف على التسجيل ولو كانت مرتبطة بعقار محفظ، ويكون لبائعها امتياز بائع المنقول في القوانين التي تمنح البائع هذا الامتياز.

ويذهب الفقه إلى أنه كان بإمكان المشرع المغربي عدم الاعتماد على نظرية العقار بالتخصيص والاكتفاء بنظرية التبعية التي كانت تعتمد على الأحكام الإسلامية وهي نظرية تعتبر المنقولات التي يرصدها صاحبها على خدمة عقاره أو يلحقها به بصفة دائمة تعتبر تابعة لذلك العقار في الحالات التي يري المشرع أن هذه التبعية تحقق مصلحة ما ، كما هو الحال في الرهن والحجز والوصية. وهذا ما نجده عند المالكية حيث قرروا بأن العقار يتبعه عند بيعه كل ما كان ثابتا فيه أو متوقف عليه بخلاف المنقولات الموجودة فيه فلا تتبعه إذا كانت غير ثابتة فيه إلا إذا وقع التصريح عند التعامل على العقار بأنها تدخل معه²⁴.

والملاحظ بأن المشرع المغربي قد طبق نظرية التبعية ضمن أحكام عقد البيع الذي خص به قانون الالتزامات والعقود، كما نص على نظرية العقار بالتخصيص ضمن التشريع الجاري على العقارات المحفظة. فتخضع المنقولات و العقارات غير المحفظة للأحكام التبعية²⁵ وبالتالي فلو اعتمد المشرع على هذه النظرية لتفادى ما يشوب نظرية العقارات بالتخصيص عندما يقع التصرف فيها بالبيع كما هو منصوص عليه في الفصلين 518 و 519 من قانون الالتزامات والعقود.

من خلل قانوني، على اعتبار أن نظرية التبعية أوسع مضمونا من نظرية العقار بالتخصيص، التي تتميز بدقتها في تحديد الشيء الذي يخضع لأحكامها. والإشكال المطروح في هذا الجانب هو الازدواجية في تطبيق قواعد القانون على العقار نظرا لكونها تارة عقارات محفظة وتارة أخرى عقارات غير محفظة وما يكتنف ذلك من صعوبات في إخضاع العقار إما لأحكام الشريعة الإسلامية أو للتشريع الوضعي لذلك لا بد من إيجاد تشريع موحد يخضع له العقار بصرف النظر عن طبيعته، إما تقتضيه الضرورة الحتمية من شمول

24 _ ابن معجوز المرجع السابق الصفحة 35

25 _ محمد بونبات المرجع السابق الصفحة 26

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

مسطرة التحفيظ لجل العقارات مع تعيين القوانين الجاري بها العمل والواجب مطابقتها للأحكام الإسلامية.

المبحث الثالث: العقارات بحسب المحل الذي تنسحب عليه

بعد الحديث عن العقار بالطبيعة و العقار بالتخصيص ننتقل إلى الحديث عن النوع الثالث من الأموال وهي العقارات بحسب المحل الذي تنسحب عليه، فبصريح الفصل الثامن من ظهير 19 رجب العقارات بحسب المحل الذي تنسحب إليه هي الحقوق العينية التي تنصب على عقار أو الدعاوي التي ترمي إلى استحقاق عقار.

فكيف تأسست هذه الفكرة ؟ وما هي هذه الحقوق والدعاوي ؟

المطلب الأول: التعريف

تتأسس فكرة العقارات بحسب المحل الذي تنسحب إليه على افتراض أن الحقوق العينية إما تقع على عقار أو منقول، وفي حالة ما وقعت على شيء عقاري اعتبرت حقوق عينية، وبالتالي أخذت وضعها العقاري من المحل الذي انسحبت إليه، ومن ثم فإن الحقوق العينية المذكورة في الفصل 8 من ظهير 19 رجب عقارات بحسب المحل الذي تنسحب إليه، يضاف إلى هذه المجموعة الدعاوي العقارية الرامية إلى استحقاق عقار، وهي الدعاوي التي تتعلق بحق عيني أو التي ترمي إلى استحقاق عقار.

وبالتالي يمكن القول بأن العقارات بحسب المحلات التي تنسحب عليه هي الحقوق العينية الواقعة على الأشياء العقارية ، كحق الارتفاق بالمرور.

ولما كانت الدعوى تهدف إلى الدفاع عن حقوق أصحابها، كان من الطبيعي أن توصف بصفة الحق الذي تحميه²⁶ وهذا يعني أن الدعوى التي تحمي حقا عينيا يقع على شيء عقاري تعتبر دعوى عقارية.

ويتضح لنا حسب نص الفصل الثامن من ظهير 19 رجب بأن هناك نوعين من العقار بحسب موضوعه ومحلها هما : الحقوق العينية التي تنصب على عقار و الدعاوي التي ترمي إلى استحقاق عقار.

ويمكن تعريف العقارات بحسب المحل الذي تنسحب إليه هي الحقوق العينية الواقعة على الأشياء العقارية، ولما كانت الدعوى هي صورة للحق ذاته فإن كل دعوى تحمي حقا عينيا على شيء عقاري تتصف بطبيعة الحق الذي تحميه و تعتبر إذن دعوى عقارية.

²⁶ محمد ابن معجوز المرجع السابق الصفحة 38

المستشار القانوني شؤون قانونية ستارتايمز

المطلب الثاني: أنواع العقارات بحسب موضوعها

حسب الفصل الثامن من ظهير 19 رجب 1333 تتجلى العقارات بحسب المحل الذي تنسحب إليه في الحقوق العينية العقارية، و بالتالي فإن الحقوق الشخصية تم استبعادها إطلاقاً حتى ولو كان محلها عقاراً ، ولقد عدد الفصل الثامن الحقوق العينية التي يجوز أن تجرى على العقارات وحصرها في: (1) ملكية العقارات. (2) الانتفاع بهذه العقارات. (3) الأحياس. (4) حق الاستعمال والسكنى. (5) الكراء الطويل الأمد. (6) حق السطحية. (7) الرهن الحيازي. (8) حقوق الارتفاق والتكاليف العقارية. (9) الامتيازات والرهن الرسمية.

(10) الحقوق العرفية الإسلامية كالجزاء والاستيجار والجلسة والزينة والهواء. وإضافة إلى هذه الحقوق العينية هناك دعاوي عقارية ترمي إلى استحقاق عقار وهي الدعاوي العقارية، وسنقف على هذين النوعين من العقار بحسب مضمونه.

1- الحقوق العقارية: أي الحقوق التي تقع على عقار، وهي التي عددها الفصل الثامن من الظهير المذكور، واشترط حتى تعتبر عقارات بحسب المحل الذي تنسحب إليه لابد أن تكون حقوق عينية.

وتجدر الإشارة إلى أن بعض الحقوق العينية الواردة في الفصل الثامن من ظهير 19 رجب تكون دائماً عقارية لأنها لا ترد إلا على شيء عقاري، كحق السطحية وحق الارتفاق والكراء الطويل الأمد وحق الاستعمال والسكنى.

وبعضها يكون على الأغلب عقارياً لأنه لا يقع على المنقول ولا يكون بالتالي منقولاً إلا إستثناءاً ويتصف بصفة الأموال العقارية كالرهن الرسمي والوقف.

والبعض الآخر يقع على العقار كما يقع على المنقول ويكون تارة حقوق عينية عقارية إذا كان محلها عقاراً، وتارة حقوق عينية منقولة إذا محلها منقولاً كالملكية والانتفاع والرهن الحيازي والامتياز.

كما أن الحقوق العينية على نوعين: النوع الأول حقوق عينية أصلية قائمة بذاتها دونما الحاجة لغيرها، وتشمل الملكية والكراء الطويل الأمد وحق الاستعمال والسكنى والحقوق المستمدة من العرف الإسلامي.

أما النوع الثاني فهو الحقوق العينية التبعية، وهي الحقوق القائمة بذاتها والتي لا يمكن وجودها بدون حق أصلي ترتكز عليه وتكون تابعة له وجوداً وعدماً صحة وبطلاناً، كالرهن الحيازي والرهن الرسمي و الامتياز.

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

ومن هنا يبرز لنا بوضوح الفرق بين الحق العيني الأصلي والحق العيني التبعية، فالأول قائم بذاته لا يستمد وجوده من حق آخر ، بينما الثاني يستمد وجوده من غيره ويتبعه في مصيره .
وتجدر الإشارة إلى أن مسألة التعداد الذي نص عليها المشرع المغربي بالنسبة للحقوق العينية تكتسي أهمية خاصة، تدفع إلى طرح تساؤل هام هو: هل هذه الحقوق واردة على سبيل الحصر أم المثال؟

ولقد اختلفت الآراء بخصوص هذه المسألة، فهناك رأي يقول بأن هذه الحقوق وردت على سبيل المثال ، أي أن للأطراف مطلق الحرية في إنشاء ما يريدونه من الحقوق العينية ، بحجة أنه ليس في القانون ما يمنع الإنسان من التصرف في أمواله بالطريقة التي يرغبها، شريطة أن ألا تكون مخالفة للنظام العام .
أما الفريق الثاني فيقول بحصرية هذه الحقوق، ففي اعتبارهم أنه لا يمكن الأفراد إنشاء حقوق عينية غير التي أجازها المشرع، لأن تنظيم الملكية وتحديد أوضاعها من متعلقات النظام العام فلا يجوز الخروج عنها.

والرأي الأقرب إلى الصواب، هو أن التعداد الذي ورد في الفصل الثامن من ظهير 19 رجب تعداد حصري للحقوق العينية ، ومن ثم فإن أي حق ولو تمت ممارسته مدة من الزمن فإنه لا يكتسب صيغة الحق العيني إذا كان غير مذكور في القانون، وبالتالي إذا ما تركنا للإرادة الحرة إنشاء ما يلائمها من الحقوق العينية، ففي هذا تهديد لاستقرار²⁷ القيم المالية للحقوق، فمن باب أولى الحفاظ على نفس التعداد الذي أورده المشرع المغربي .

2- الدعاوي العقارية: بالرجوع إلى محتوى الفصل الثامن من ظهير 19 رجب 1333 نجد نص على الدعاوي العقارية إلى جانب الحقوق العينية، وهذه الدعاوي تهدف إلى حماية حق من طبيعة عقارية، فتتعلق بالدعاوي التالية:

(أ)- دعوى استحقاق عقار، والمقصود بها الدعوى التي يباشرها مالك العقار ضد الطرف الذي ترامى له على عقاره وذلك من أجل أن يحكم القضاء لفائدته وعلى المترامي بالتخلي نهائيا عن العقار.

(ب)- الدعوى التي تتعلق بقسمة عقار محل شياح بين الشركاء، وقد تكون قسمة استغلالية أو بنية.

²⁷ _ محمد بونبات المرجع السابق الصفحة 32

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

(ج)- الدعوى التي يراد بها استرداد حيازة العقار ممن ترمى عليه داخل السنة من تاريخ الدعوى، والملاحظ أن الاختصاص في الفصل في الدعاوي العقارية يكون مبدئياً للمحاكم التي يقع بدائرتها العقار محل المطالبة (الفصل 28 من ق م م).

(د)- الدعوى التي يطلب فيها المدعي الحكم له بحق من الحقوق المتفرعة عن الملكية، كالإنتفاع والإرتفاق.

ولقد ثار جدال في عدة بلدان خاصة مصر حول ما يسمى بالدعوي الشخصية العقارية أو الدعاوي المختلطة، لذا ارتأينا الحديث عن هذه المسألة وتخصيص مطلب لها.

المطلب الثالث: الدعاوي الشخصية العقارية

تتعلق الدعاوي الشخصية العقارية أو الدعاوي المختلطة بالدعاوي التي لا تستند إلى حق عيني، رغم أنها تهدف إلى الحصول على عقار مثال دعوى إلزام البائع بنقل ملكية العقار بسبب التأخر من البائع في تسجيل شراء المشتري بالسجل العقاري. أي أن الدعاوي المختلطة هي كل دعوى لا تهدف مباشرة إلى حماية حق عيني عقاري ومع ذلك يراد بها الحصول على عقار.

والواقع أن الدعاوي الشخصية هي من ابتكار الفقه الفرنسي الذي درج على إدخال طائفة من الدعاوي الشخصية العقارية ضمن نطاق الدعاوي العقارية مستندا إلى نص الفصل 526 من القانون المدني الفرنسي الذي يعتبر من العقارات "الدعاوي التي ترمي إلى استحقاق عقار" مع أن الفقه الفرنسي يتوسع في تفسير هذا النص قائلا بأن دعوى الاستحقاق تشمل فضلا عن الحق العيني الشخصي أيضا، ما دامت الدعوى تهدف الحصول على عقار.

ولقد ذهب بعض الفقهاء المصريين إلى ما درج عليه الشراح الفرنسيين، فأدخلوا ضمن نطاق الدعاوي العقارية فئة الدعاوي الشخصية العقارية خاصة دعوى فسخ البيع العقاري لعدم دفع المشتري ثمن العقار، بينما خالف فريق آخر هذا الاتجاه ونادى بوجوب اعتبار الدعاوي الشخصية العقارية منقرضة في مصر، لأن القانون المدني صرح أنه لا يعتبر عقارا إلا الدعوى التي تتعلق بحق عيني على عقار، إذ يجب اعتبار كل دعوى لا تستند إلى حق عيني دعوى منقول حتى لو كان الهدف منها الحصول على حق عيني على عقار.

أما في المغرب فإن الفقهاء يرون مجازاة الفقه الفرنسي بصدد ما نص عليه الفصل الثامن من ظهير 19 رجب الذي أدخل صراحة الدعاوي الرامية إلى استحقاق عقار في عداد العقارات بحسب المحل الذي تنسحب إليه، فيعتبر الفقه الدعاوي العقارية هي الدعاوي التي لا تستند عند

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

رفعها إلى حق عيني بل حق شخصي، عندما يكون من شأن الحكم فيها لصالح رافعها حصوله على حق عيني عقار²⁸.

ويمكننا القول بأن المشرع المغربي توسع في مفهوم الدعاوي العقارية، فأدخل فيها كل دعوى تهدف إلى الحصول على عقار ولو استندت إلى حق شخصي لا عقاري.²⁹

حضرية المستشار القانوني

قائمة المراجع

المؤلفات :

- مأمون الكزبري : التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء

²⁸ محمد زهرة : " العقار بحسب المآل " مجلة الحقوق - القسم الثاني - العدد الثالث / السنة 1986 ص 224 / 223

²⁹ محمد ابن معجوز المرجع السابق الصفحة 41- 42

المستشار القانوني شؤون قانونية ستارتايمز

التشريع المغربي – الجزء الثاني – الحقوق العينية الأصلية والتبعية

سنة 1987.

- محمد ابن معجوز :الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي طبعة 1429 -

2008 .

- محمد بونبات : - في الحقوق العينية - دراسة مقارنة للحقوق العينية وجدواها

الاقتصادية والاجتماعية - الطبعة الأولى - مراكش 2002 .

- عبد الرازق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني - المجلد الثامن -

- أبو مسلم حطاب : العقار بالطبيعة وقواعد حمايته في التشريع الجنائي - 2004 .

- بثينة العلوط : القسمة القضائية للعقار - الطبعة الأولى - الطبعة الأولى 2005

- الدكتور عبد السلام الترماني : القانون المدني الحقوق العينية : الجزء الأول

الحقوق العينية الأصلية - 1990.

- نزيه الصادق المهدي : دروس في نظرية الأموال في الفقه الإسلامي بدون تاريخ.

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

- إبراهيم بحماني : تنفيذ الأحكام العقارية - الطبعة الأولى سنة 2001 .

التشريعات :

التشريعات المغربية

- الظهير المحدد لتشريع المطبق على العقارات المحفظة بتاريخ 19 رجب 1333

الموافق ل 2 يونيو 1915 .

- قانون الالتزامات والعقود المغربي، الفصلين 518 – 519 منه .

- قانون المسطرة المدنية ، الفصل 28 منه .

التشريع التونسي

- مجلة الحقوق العينية التونسية لسنة 1965 – طبعة وزارة العدل التونسية .

المجلات :

* " العقار بحسب المأل " مجلة الحقوق - القسم الثاني - العدد الثالث / السنة 1986

المؤلفات الأجنبية :

Baudry « lacantinerie et chateau ,des biens » 3 éme edt

.Sirey 1905, n 26

الفهرس

- تمهيد 1
- المبحث الأول : العقارات بطبيعتها 2
- المطلب الأول : تعريف العقار بالطبيعة 2
- المطلب الثاني : أنواع العقارات بطبيعتها 3
- المبحث الثاني : العقار بالتخصيص 9
- المطلب الأول : تعريف العقار بالتخصيص 9
- المطلب الثاني : شروط العقار بالتخصيص 11
- المطلب الثالث : الآثار المترتبة على التخصيص 18
- المطلب الرابع : موقف الفقه من نظرة العقار بالتخصيص 20
- المبحث الثالث : العقارات بحسب المحل الذي تنسحب عليه 23
- المطلب الأول : التعريف 23
- المطلب الثاني : أنواع العقارات بحسب موضوع 24
- المطلب الثالث : الدعاوي الشخصية العقارية 28
- لائحة المراجع 30
- الفهرس 33