

الأموال العقارية

من إعداد الباحثة:

الادرسي للا كريمة

مقدمة

قسم المشرع المغربي الأموال إلى عقارات ومتناولات، وهو نفس الاتجاه الذي نهجه المشرع الفرنسي في المادة 516 حيث اعتبر أن جميع الأموال هي إما عقارات أو متناولات، وكل نوع من نوعي الأموال خصائصه ومقوماته التي تميزه عن غيره، وبالتالي ينفرد كل نوع منهما بأحكام قانونية خاصة تتنظمه وتوضح كيفية الاستثمار به. وبالرجوع إلى ظهير 19 رجب 1333 (2 يونيو 1915) المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفوظة، نلاحظ بأن المشرع المغربي نظم الأموال العقارية في القسم الأول منه حيث نص في المادة 5 على أن الأموال عقارات إما بطبعتها أو بالخصيص أو بحسب المحل الذي تنسحب إليه.

وبناء على هذه المادة نستطيع القول أن ما عدا هذه الأموال المعتبرة عقارات فإن باقي الأموال الأخرى هي متناولات 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 ثلاثة مباحث: نتطرق في المبحث الأول إلى العقارات بطبعتها، ثم في المبحث الثاني سنتناول العقار بالخصيص، أما المبحث الثالث فسنخصصه للعقارات بحسب المحل الذي تنسحب إليه.

المبحث الأول : العقارات بطبعتها

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 أبدا، وهذا يعني أن

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

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

كلمة العقار لا تتطبق 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، وتنتفي هذه الصفة عن الأبنية والأشجار فتعتبرها منفردة عن الأرض بصفتها أشياء منقوله². أما القسم الثاني فيترعى عمه المالكية حيث تعتبر بأن العقار هو كل شيء لا يمكن نقله أبداً وكذا النباتات والأشجار التي لا يمكن نقلها إلا بتغيير هيئتها.

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

أهم أنواع العقارات بطبعتها، وهذا ما نستشفه من نص الفصل 6 من ظهير 19 رجب 1333، حيث اعتبر بأن الأراضي والنباتات عقارات بطبعتها، وكذا الشأن في الآلات والمنشآت المثبتة والمرساة ببناء أو بأعمدة والمدمجة في بناء أو في الأرض، وتعتبر عقارات بطبعتها المحصولات الفلاحية الثابتة بجذورها وثمار الأشجار والتي لم تجني والغابات التي لم تقطع أشجارها.

ولقد أحسن المشرع المغربي صنعاً إذ تقادى التعريف المباشر للعقار بطبعته حتى لا يقصر

التعريف عن شمول أشياء تعتبر عقاراً 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 تعريفاً 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 بطبعته بأنه الشيء المعد في الأصل لأن يبقى في حيزه ثابتاً فيه لا يمكن نقله منه إلا استثناءً ويتطلب نقله في أغلب الأحيان استعمال وسائل تقنية خاصة لا تتوفر إلا لدى الأخصائين، 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 سابقاً بأن الشريعة الإسلامية تخص الصفة العقارية بالأرض وحدها سواءً كانت

² - نزية 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 بحمني : " تنفيذ الأحكام العقارية " سنة 2001 ص 27 .

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

خالية أو مبنية أو مغروسة، وتتفق هذه الصفة عن الأشجار فتعتبرها أشياء منقوله، ولكن هذه النظرية تغيرت مع الاتجاه الحديث الذي اعتمد 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 الأرضي 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 صفات الثبات والدوام، هي العقار وهي رمز وحدته المادية التي تجد أساسها في الإدماج الذي يعتبره الأستاذان Baudry – lacantinerie et chateau

شرط لا زما 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 البناء 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 الملحة بالبناء أو الأرض.
وهذا ما نلمسه 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 بناء 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

شُؤون قانونية ستارتايمز

حتى ولو كان الغرض منه الانتفاع المؤقت، فالمنشآت قد تكون مؤقتة ومع ذلك قد تصبح

عقارات 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 مستاجراً كان أم دائناً، فبأندماجها تعد عقارات بطبيعتها أياً كان من شيدها.

3) النباتات:

تعتبر النباتات، ما دامت متصلة بالأرض من العقارات سواءً أكانت من الأعشاب أو الشجيرات أو الأشجار مهما كانت قيمتها⁸.

ويقصد بالنباتات كل ما تتبنته الأرض من ثمار ومحصول وزرع وكل ما يغرس فيها من أشجار ونخيل، واتصل النباتات بجذورها في الأرض والثمار بالأغصان شرط جوهري لاكتساب الصفة العقارية، لذا نجد بأن المشرع المغربي يؤكّد على هذا الأمر. فتعتبر عقارات بطبيعتها المحسولات الفلاحية إذا كانت ثابتة بجذورها وثمار الأشجار إذا كانت لم تجني وأشجار الغابات إذا كانت لم تقطع (الفقرة 3 من الفصل 7)،

وبالتالي فالمحروقات المقاومة في الأوุية والصناديق وكذلك الأشجار التي قطعت والمحاصيل التي تم جنيها، هي من الأشياء المنقوله 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 المحروقات مقامة من طرف المالك الحقيقي للأرض، فالنباتات التي يغرسها المزارع تعد عقاراً بطبيعته. وعلى وجه الاستثناء يمكن اعتبار العقار منقولاً في حالات معينة بناءً على إرادة الإنسان

وتسمى عندئذ منقولاً بحسب المال، كالأشجار القائمة التي تباع على أساس أنها قطع خشب وأيضاً الثمار العالقة بالأشجار إذا بيعت لتجني، والغاية من اعتبارها منقولات بحسب المال هو إخضاعها للقواعد التي تسرى على الأشياء المنقوله 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 فقهاً وتشريعاً 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 المال¹⁰.

⁸ عبد السلام الترمذاني: مرجع سابق، ص 51

⁹ مأمون الكزبرى: مرجع سابق، ص 14

¹⁰ أبو مسلم حطاب: مرجع سابق، ص 26.

المستشار القانوني
شؤون قانونية ستارتايمز

4) المقالع والمناجم :

تعتبر المقالع والمناجم أيضا عقارات بطبعتها ، والمقالع هي الأماكن الطبيعية التي

تحتوي على مواد البناء والجارة والفحm النباتي ، فكل مادة ليست واردة في إحصاء

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

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

1951/4/16 وهي 6 فئات تشمل الفحم الحجري والمواد المعدنية كالألمنيوم والحديد
والنحاس والزنك والذهب والفضة والمواد المهيودكربونية السائلة والغازية والإسفلت .
وتجدر الإشارة إلى أن المقالع 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
بتتنظيمها ، في حين أن المقالع ليس لها قيمة اقتصادية تستدعي فصل ملكيتها عن ملكية
الأراضي الموجودة في باطنها .

المبحث الثاني : العقار بالتصصيص

بعد تبيان العقارات بطبعتها، ننتقل إلى الحديث عن نوع ثانٍ من الأموال لا يقل أهمية
عن النوع الأول ألا وهو العقار بالتصصيص .
فما معنى هذا العقار وما هي شروطه و أين تتجلى أهم أثاره؟

المطلب الأول: تعريف العقار بالتصصيص

سنعد في هذا الجانب إلى الوقوف على نظرية العقار بالتصصيص في الفقه الإسلامي
ثم القوانين الوضعية .

*** نظرية العقارات بالتصصيص في الفقه الإسلامي :**

لم يطبق الفقه الإسلامي¹² نظرية العقارات بالتصصيص 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 بحريني : مرجع سابق ، ص 29 .

المستشار القانوني
شؤون قانونية ستارتايمز

عند العقد أو ما هو متوقف عليه كالآبواب والسلام والرفوف ، أما المنقولات الموضوعة

في العقار وغير المتصلة به كالحيوانات 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 الملحق به.

والفقه الإسلامي لم يعتبر هذه المنقولات عقاراً بالشخص وإنما اعتبارها تابعة للعقار، وقد

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

*** نظرية العقارات بالشخص في القوانيين الوضعية :**

يعتبر الفقه الفرنسي " بوتيه " أول من ابتدا نظرية العقارات بالشخص 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 اهتمى إليها المشرع الفرنسي ونص عليها في الفصول 522 و 524 و 525¹³.

وبحسب المادة 524 اعتبر المشرع المدني الفرنسي كل منقول يرصد على استغلال عقار بطبيعته عقاراً بالشخص، وذكر أمثلة أو تطبيقات للمنقولات المعترضة عقاراً بالشخص لرصدها على الاستغلال الزراعي أو الصناعي، ولم يذكر المنقولات

التي ترصد لاستغلال التجاري أو المدني ولكن القضاء سد هذه الثغرة واعتبر المنقولات

المرصدة لاستغلال التجاري أو لمنفعة دور السكنى عقارات بالشخص قياساً على المنقولات المرصدة لاستغلال الزراعي أو الصناعي¹⁴.

والمشرع المغربي أخذ بنظرية العقارات بالشخص من القانون المدني الفرنسي حيث

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

¹³ عبد السلام الترمذاني : مرجع سابق ، ص 63

¹⁴ إبراهيم بحمني : مرجع سابق ، ص 30

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

الملحقة بالملك بصفة دائمة، فالعقارات بالتصنيف من خلال هذا الفصل هي أشياء منقوله بطبيعتها، لكن المشرع اعتبرها أشياء ثابتة لصلتها الوثيقة بالعقار المرتبطة به¹⁵ والمشرع قصد من وراء تصوره للعقارات بالتصنيف تقوية الرابطة بين المنقولات المرصدة لخدمة العقار بطبيعته وبين هذا العقار . والملاحظ بأن المشرع المغربي لم يورد أي تطبيق للعقار بالتصنيف 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 بالتصنيف

حسب الفصل السابع من ظهير 19 رجب هناك شرطين يجب توافرهما ليكون المنقول بطبيعته عقارا بالتصنيف، يتعلق الأول في اتحاد المالك أي أن يكون مالك العقار بالتصنيف 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 محفوظا¹⁶.

وسنعد إلى تبيان كل شرط على حدة :

الشرط الأول : اتحاد المالك

يشترط لاعتبار المنقول عقارا بالتصنيف، أن يكون العقار بطبيعته والمنقول الذي رصد منفعته مملوكي لشخص واحد، وبالرجوع للالفصل السابع من ظهير 19 رجب نجده نص صراحة على هذا الشرط حيث اعتبر من قبل العقارات بالتصنيف الأشياء التي جعلها المالك بأرضه لمصلحة هذه الأرض واستغلالها ، وبمفهوم المخالفة إنما يكفي مالك العقار بالتصنيف هو نفسه مالك العقار الأصلي لا تكون 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 بالتصنيف 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 بالتصنيف لأن شرط التملك للأشياء منعدم.

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

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

¹⁶ الدكتور مأمون الكزبرى 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 بالخصيص 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 بالخصيص هو الشيء المنقول الذي يضعه المالك بأرضه لمصلحة هذه الأخيرة واستغلالها، وبالتالي لكي يصبح المنقول عقاراً بالخصيص لابد أن يرصد لمنفعة عقار بطبعته، أي أن يكون الهدف من وضع المنقول في العقار هو خدمة هذا الأخير أما إذا خص المنقول لمنفعة صاحب العقار فإنه يبقى محتفظاً

بطبعته ولا يكتسب الصفة العقارية لانعدام التلازم بين المنقول والعقارات، فلا يعود ثمة مجالاً لإضفاء العقار على المنقول، فالخيول التي يربيها صاحب الأرض بقصد بيعها وانتاجها بها وكذلك العربات أو السيارات التي يستخدمها صاحب الفندق لمصلحته الشخصية أي في نزهاته وأسفاره لا تدخل في نطاق العقارات بالخصيص بل تعتبر من الأشياء المرصدة لخدمة شخص المالك لا لمنفعة العقار ذاته وبالتالي لا يمكن اعتبارها عقاراً بالخصيص.

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

ذلك لا يشترط أن يكون التخصيص بصفة دائمة بل يكفي أن لا يكون بصورة عارضة، بمعنى أنه لا يجوز أن يكون تخصيصاً عارضاً لمدة قصيرة بل يجب أن يكون على سبيل الثبات والاستقرار، فقد تنقل الحيوانات من الأرض الفلاحية للعلاج نفلاً عارضاً 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 بالخصيص 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 الرزاق السنورى "الوسط في شرح القانون المدني" المجلد الثامن / الصفحة 33.

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

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

الشرط الثالث: أن يكون العقار الذي خصص المنقول لمنفعته عقاراً محفوظاً

إن نظرية العقارات بالخصيص أدخلت في المغرب بموجب ظهير 19 رجب 1333 الموافق لـ 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 محفوظ تظل محتفظة بطبيعتها كمنقول ولا تكتسب صفة عقار بالخصيص.

وبالتالي لكي يعتبر المنقول عقاراً بالخصيص لابد أن يكون العقار الذي رصد المنقول لمنفعته عقاراً محفوظاً، وهذا يعني بأن نظرية العقار بالخصيص 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 بالخصيص، ويمكن بالتالي الحجز عليها حجز منقول بصورة منفردة، من هنا نستخلص مدى أهمية العقار المحفوظ الحائز على التنظيم والحماية الممتدة إلى مالكه بالنظر إلى وضعية العقار غير المحفوظ¹⁹.

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

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

- الأدوات الفلاحية والآلات المستعملة في أشغال الزراعة والحرث والسقي والحصاد والسلالس والأكياس التي يوضع فيها الغرس أو العلف وغيرها من الأشغال المتعلقة بالزراعة.

- الحيوانات المدجنة أو التي تربى 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 عقارات بالخصيص لأنها ليست حرفة طيبة، لكن هذه المسألة تبرر إذا نظرنا للمصلحة المتواخدة 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 طليقاً أو محبوساً.

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 عقاراً بالتصنيف كل منقول رصد لمنفعة العقار المعد للاستغلال الصناعي وذلك مثل:

- الآلات والأجهزة على اختلاف أنواعها والأدوات في المعامل أو المصنع 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 استغلالاً تجارياً يعتبر عقاراً بالتصنيف، 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 ومتظاهر وآلات موسيقية ومقاعد وستائر.

4) في دور السكنى والمدارس الخاصة: تعتبر عقارات بالتصنيف المنقولات الموجودة في دور السكنى رغم حفاظها على انفصالتها 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.

واستناداً لذات المعيار يعتبر عقاراً بالتصنيف ما يلحق بصفة دائمة بالمدارس والمستشفيات الخاصة أو يرصد لخدمتها مثل المقاعد والسبورات والطاولات والخرائط والكتب المدرسية. ومثل

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

الأدوات الجراحية والمعدات الطبية والعقاقير وسيارات الإسعاف التي يلحقها صاحبها بمصحته ²¹.
الخصوصية ²².

فهذه الأشياء وما يماثلها تعد عقارات بالتصنيف مادام كل منقول منها قد وضع في المكان المعد له والمخصص لانتفاع منه فيه، فإذا أزيل من ذلك المكان تعزز المنفعة التي أحق من أجلها.

ونستخلص أن كل هذه المنقولات تعتبر عقارات بالتصنيف بناء على حالتين:
الأولى: إذا رصدها مالكها لخدمة عقاره وتيسير استغلاله، سواء بصفة دائمة أو عرضية.
الثانية: إذا أحقها المالك بعقاره بصفة دائمة، بحين يظهر أنه لا ينوي فصلها عن العقار فيما بعد.

المطلب الثالث: الآثار المترتبة على التصنيف

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

ومن ثم يترتب على اعتبار المنقول عقارا بالتصنيف أثران هامان هما:

* الأثر الأول: اكتساب المنقول الصفة العقارية

إن المنقول الذي يرصده مالكه لخدمة العقار أو لاستغلاله أو يربطه بهذا العقار بصفة دائمة يفقد صفة كمنقول ويكتسب الصفة العقارية، ومعنى ذلك أن المنقول وإن ظل محتفظا بطبعته 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 لتقادي ما ينجم من ضرر عن هذا الانفصال.

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

ويترتب على اعتبار المنقول بطبعته عقارا حكما أن هذا المنقول يبقى مشاركا للمنقول في طبيعته مخالفًا له في حكمه، ويصبح في الوقت ذاته مشاركا للعقار في حكمه مخالفًا له في طبيعته. فهو يتميز عن المنقول في الحكم ويتميز عن العقار في الطبيعة ²².

²¹ - محمد ابن معجون المرجع السابق الصفحة 32

²² - عبد الرزاق السنوري المرجع السابق الصفحة 51.

المستشار القانوني
شؤون قانونية ستارتايمز

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

بمجرد رصد المنقول لخدمة عقار بطبعته أو بربطه بهذا العقار بصورة دائمة، يفقد المنقول صفةه 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 بالخصيص ورهن العقار الأصلي رهنا رسمياً أو أخذ عليه حق الاختصاص، فإن الرهن الرسمي أو حق الاختصاص يمتد ليشمل العقار بالخصيص حتى لا ينفصل عن العقار الأصلي.

ثانياً: إذا انتقلت ملكية العقار الأصلي بطريق الوصية أو الهبة فإن العقارات بالخصيص 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 بطبعته، فإن البيع يمتد ليشمل العقار بالخصيص المرتبط بالعقار المبought ولو لم يتم التصريح على ذلك في بنود العقد، مالم يستثنى صراحة من قبل البائع.

وتتجدر 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 بطبعته، إذا اتصل بالأرض إتصالاً وثيقاً وقد يتحول تارة أخرى إلى عقار بالخصيص، في الحالة التي يرصده صاحبه لخدمة عقاره أو يلحقه به بصفة دائمة، ويشترط لتحول المنقول إلى عقار بالطبيعة أن يدمج في العقار الآخر ولو كان متعلقاً بالمالك آخر، بينما لكي يصبح المنقول عقاراً بالخصيص لابد أن يكون مالك كل من العقار والمنقول واحداً، ومن هنا يتجلّى بوضوح الفرق بينهما.

المطلب الرابع: موقف الفقه من نظرية العقار بالخصيص

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

²³ مأمون الكزبرى المرجع السابق الصفحة 32

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

للنقل وأنها مشوبة بخل قانوني ، فهذه المنقولات وإن كانت تعتبر عقارا بالتصنيف فإنها تبقى خاضعة لكتير من الأحكام التي تطبق على المنقول، فمن أخذها خلسة يعتبر سارقا لا غاصبا وتسري عليه المقتضيات الزاجرة لسرقة المنقولات. ونقل ملكيتها لا يتوقف على التسجيل ولو كانت مرتبطة بعقار محفوظ، 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 بالتصنيف والاكتفاء بنظرية التبعية التي كانت تعتمد其 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 والجز والعصبة. وهذا ما نجده عند الملكية حيث قرروا بأن العقار يتبعه عند بيعه كل ما كان ثابتا فيه أو متوقف عليه بخلاف المنقولات الموجودة فيه فلا تتبعه إذا كانت غير ثابته 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 بالتصنيف ضمن التشريع الجاري على العقارات المحفوظة. فتخضع المنقولات و العقارات غير المحفوظة للأحكام التبعية²⁵ وبالتالي فلو اعتمد المشرع على هذه النظرية لتفادي ما يشوب نظرية العقارات بالتصنيف 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 مضمونها من نظرية العقار بالتصنيف، التي تتميز بدقتها في تحديد الشيء الذي يخضع لأحكامها.

والشكل المطروح في هذا الجانب هو الازدواجية في تطبيق قواعد القانون على العقار نظرا لكونها تارة عقارات محفوظة وتارة أخرى عقارات غير محفوظة 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 تعين القوانين الجاري بها العمل والواجب مطابقتها للأحكام الإسلامية.

المبحث الثالث: العقارات بحسب المحل الذي تنسحب عليه

بعد الحديث عن العقار بالطبيعة و العقار بالتصنيف 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 إله هي الحقوق العينية التي تنصب على عقار أو الدعاوى التي ترمي إلى استحقاق عقار.

فكيف تأسست هذه الفكرة ؟ وما هي هذه الحقوق والدعوى ؟

المطلب الأول: التعريف

تأسست 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 وضعاً عقارياً من المحل الذي انسحبنا إليه، ومن ثم فإن الحقوق العينية المذكورة في الفصل 8 من ظهير 19 رجب عقارات بحسب المحل الذي تنسحب إليه، يضاف إلى هذه المجموعة الدعاوى العقارية الرامية إلى استحقاق عقار، وهي الدعاوى 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 حقاً عيناً يقع على شيء عقاري تعتبر دعوى عقارية.

ويتضح لنا حسب نص الفصل الثامن من ظهير 19 رجب بأن هناك نوعين من العقار بحسب موضوعه ومحله هما : الحقوق العينية التي تنصب على عقار و الدعاوى 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 حقاً عيناً 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 تتسبّب 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 تجري على العقارات وحصرها في: 1) ملكية العقارات. 2)الانتفاع بهذه العقارات. 3)الأحbas. 4)حق الاستعمال والسكنى. 5)الكراء الطويل الأمد. 6)حق السطحية. 7)الرهن الحيادي. 8)حقوق الارتفاق والتکاليف العقارية. 9)الامتیازات والرهون الرسمية.

10)الحقوق العرفية الإسلامية كالجزاء والاستيجار والجلسة والزينة والهواء.
إضافة إلى هذه الحقوق العينية هناك دعاوى عقارية ترمي إلى استحقاق عقار وهي الدعاوى 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 تتسبّب إليه لابد أن تكون حقوق عينية.

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

وبعضها يكون على الأغلب عقارياً لأنه لا يقع على المنقول ولا يكون بالتالي منقولاً إلا إستثناءً 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 منقوله إذا محلها منقولاً كالملكية والانتفاع والرهن الحيادي 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 وعدهما صحة وبطلاناً، كالرهن الحيادي والرهن الرسمي والامتياز.

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

ومن هنا يبرز لنا بوضوح الفرق بين الحق العيني الأصلي والحق العيني التبعي، فال الأول 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 لا 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 تم 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- الدعوى العقارية: بالرجوع إلى محتوى الفصل الثامن من ظهير 19 رجب 1333 نجد ه نص على الدعوى العقارية إلى جانب الحقوق العينية، وهذه الدعوى تهدف إلى حماية حق من طبيعة عقارية، فتتعلق بالدعوى التالية:

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

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

²⁷ محمد بونبات المرجع السابق الصفحة 32

المستشار القانوني

شؤون قانونية ستارتايمز

(ج)- الدعوى التي يراد بها استرداد حيازة العقار من ترامي عليه داخل السنة من تاريخ الدعوى، والملحوظ أن الاختصاص في الفصل في الدعاوى العقارية يكون مبيئاً للمحاكم التي يقع بدارتها العقار محل المطالبة (الفصل 28 من ق 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 بالدعوى الشخصية العقارية أو الدعاوى المختلطة، لذا أرتأينا الحديث عن هذه المسألة وتخصيص مطلب لها.

المطلب الثالث: الدعاوى الشخصية العقارية

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

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

ولقد ذهب بعض الفقهاء المصريين إلى ما درج عليه الشرح الفرنسيين، فأدخلوا ضمن نطاق الدعاوى العقارية فئة الدعاوى الشخصية العقارية خاصة دعوى فسخ البيع العقاري لعدم دفع المشتري ثمن العقار، بينما خالق فريق آخر هذا الاتجاه ونادى بوجوب اعتبار الدعاوى الشخصية العقارية منقرضة في مصر، لأن القانون المدني صرّح أنه لا يعتبر عقاراً 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 مجازة الفقه الفرنسي بصدق ما نص عليه الفصل الثامن من ظهير 19 رجب الذي أدخل صراحة الدعاوى الرامية إلى استحقاق عقار في عداد العقارات بحسب المحل الذي تنسحب إليه، فيعتبر الفقه الدعاوى العقارية هي الدعاوى 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 الدعاوى العقارية، فأدخل فيها كل دعوى تهدف إلى الحصول على عقار ولو استندت إلى حق شخصي لا عقاري.²⁹

مختارات المستشار القانوني قائمة المراجع

المؤلفات :

- مأمون الكزبرى : 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 مقاربة للحقوق العينية وجدواها

الاقتصادية والاجتماعية – الطبعة الأولى - مراكش 2002 .

- عبد الرزاق 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 الترمانيني : القانون المدني الحقوق العينية : الجزء الأول

الحقوق العينية الأصلية – 1990 .

- نزيه الصادق المهدى : 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 المحفوظة بتاريخ 19 رجب 1333

الموافق ل 2 يونيو 1915 .

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

- قانون المسطورة المدنية ، الفصل 28 منه .

التشريع التونسي

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

المجلات :

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

المؤلفات الأجنبية :

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

.Sirey 1905, n 26

الفهرس

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