



المملكة المغربية
البرلمان
مجلس النواب

مقترح قانون

يقضي بتغيير وتنظيم المواعيد 2 و174 و306 و310 و317
من القانون رقم 39.08 المتعلق بمكونة الحقوق العينية

تقدم به:

السيد أحمد تويزي والسيد النائب محمد صباري
عن فريق الأصالة والمعاصرة.

رقم التسجيل: 77

تاريخ التسجيل: 2022/04/12



مقترح قانون

يقضي بتغيير وتتميم المواد 2 و174 و306 و310 و317

من القانون رقم 39.08 المتعلق بمكدونة الحقوق العينية

تقدم به:

السيد أحمد تويزي والسيد النائب محمد صباري عن فريق الأصالة

والمعاصرة



مذكرة تقديم

تنص المادة الثانية في فقرتها الثانية من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية على ما يلي:

"إن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيب 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 التشطيب عليه"، وهو ما يستفاد منه أن المشرع لم يحدد طبيعة الأجل المنصوص عليه في الفقرة المذكورة وهل هو أجل سقوط أو أجل تقادم.

ومن المعلوم أن السقوط يقصد به المدة الزمنية المحددة والوجيزة التي يجب خلالها ممارسة الحق والاسقاط مباشرة، لأن الهدف منها تأمين الحسم السريع في وضعية قانونية معينة وهي تختلف عن مدة التقادم في كونها لا تتوقف ولا تنقطع، وبالتالي فإن ما تنسم به آجال السقوط كون الحق الذي لم يستعمل في المدة المحددة له قانوناً، لا يجوز التمسك به بعد ذلك سواء بواسطة الدعوى أو الدفع، أما التقادم فيقصد به مرور مدة من الزمن يمنع القانون بعدها سماع الدعوى للمطالبة بحق من الحقوق، وبالتالي فالذي يتقادم هو حق إقامة الدعوى للمطالبة بالحق وليس الحق المطالب به ذاته، وأن أجل التقادم يمكن أن يتوقف وأن ينقطع.

لذا ومراعاة لمجموعة من الحالات التي يمكن أن تضيع معها حقوق الغير حسن النية كما لو اكتشف زور

الوثائق المعتمدة يتعين الإشارة إلى أن أجل أربع سنوات المنصوص عليه في الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من

القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية هو أجل التقادم.



تنص المادة 174 في فقرتها الأولى على ما يلي: "ينعقد الرهن الاتفاقي كتابة برضى الطرفين ولا يكون

صحيحا إلا إذا قيد بالرسم العقاري"، علما بأن الرهن الاتفاقي يعتبر صحيحا برضى الطرفين وكتابة العقد، غير أنه لا يكون نافذا إلا بتقييده، أي أن التقييد بالرسم العقاري ليس شرطا لصحة عقد الرهن الاتفاقي، وإنما هو شرط لنفاذه، لذلك يتعين تصحيح هذه الوضعية واستبدال لفظة صحيحا بلفظة نافذا.

أوجبت المادة 306 من مدونة الحقوق العينية على من يريد الأخذ بالشفعة أن يقوم بعرض الثمن والمصاريف الظاهرة على المشفوع منه وفي حالة الرفض أن يقوم بإيداع المبالغ في صندوق المحكمة، والحال أن رفض المشفوع منه تسلم المبالغ يعتبر مبطلا، وبالتالي سيكون من الظلم أن نلزم الشفيع بأن يودع المبلغ بعد الرفض بصندوق المحكمة داخل الأجل لأن العرض هو الذي يجب أن يكون داخل الأجل أما الإيداع فهو مبرئ للذمة ويرتب الأثر ولو أودع خارج الأجل، لأن أجل الشهر المنصوص عليه في حالة تبليغ عقد التفويت غير كاف للقيام بمختلف هذه الشكليات.

تنص المادة 310 على ما يلي: "تبطل التصرفات الناقلة للملكية أو الحق العيني أو المنشئة لهذا الحق

التي أجراها المشفوع من يده على الحصة المشفوعة إذا تعلق بعقار غير محفظ". بينما الشفيع يعتبر كمن تلقى الملك من البائع للمشفوع منه، ويتعين أن تبطل جميع التصرفات التي أجراها المشفوع من يده على الحصة المشفوعة وليس فقط التصرفات الناقلة للملكية أو الحق العيني أو المنشئة لهذا الحق، فالكراء التجاري مثلا يرتب حقوقا لا تقل أهمية عن الحقوق العينية، لذلك يستحق لحماية حقوق الشفيع أن يتم التنصيص على إبطال جميع التصرفات التي يجريها المشفوع بما فيها الكراء.



تنص المادة 317 على ما يلي: "تحكم المحكمة بقسمة العقار المشاع قسمة عينية كلما كانت هذه القسمة ممكنة، وبفرز الحصص وتكوين الأنصبة على أساس أصغر حصة، وعن طريق التقويم والتعديل، ثم توزع الأنصبة المفترزة بين الشركاء بالقرعة، وتصدر حكمها بناء على تصميم ينجزه خبير في المسح الطبوغرافي يعين موقع وحدود ومساحة كل نصيب مفرز".

ومن الناحية العملية تصدر العديد من القرارات وي طرح تنفيذها وتقييدها بالرسم العقاري مشاكل كثيرة لمخالفتها القوانين والضوابط الجاري بها العمل، لذا يتعين إقرار نص قانوني يستوجب التنصيص صراحة على أن الخبير الطبوغرافي الذي يخلص إلى قابلية العقار المشاع للقسمة العينية يتعين عليه أن ينجز ملفا تقنيا لمشاريع القسمة التي يوردها بتقرير الخبرة والتي تراعي القوانين والضوابط الجاري بها العمل.



مقترح قانون

يقضي بتغيير وتتميم المواد 2 و 174 و 306 و 310

و 317 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية

المادة الأولى

تغير وتتمم على النحو التالي أحكام المواد 2 و 174 و 306 و 310 و 317 من القانون رقم

39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ

25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، كما وقع تغييره وتتميمه:



المادة 2

إن الرسوم العقارية المبينة فيها.

إن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيب 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

وتتقادم دعوى المطالبة بالحق بعد أربع سنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيب عليه.

المادة 174

ينعقد الرهن الاتفاقي كتابة برضى الطرفين ولا يكون صحيحا نافذا إلا إذا قيد بالرسم العقاري.
(الباقى لا تغيير فيه.)

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 وأن يقوم بعرض الثمن والمصروفات الظاهرة للعقد عرضا حقيقيا ثم بإيداعهما في صندوق المحكمة عند رفض المشفوع منه للعرض العيني الحقيقي، وأن يقوم بكل ذلك داخل الأجل القانوني وإلا سقط حقه في الشفعة.



المادة 310

تبطل جميع التصرفات بما فيها الكراء الناقلة للملكية أو الحق العيني أو المنشئة لهذا الحق التي أجراها المشفوع من يده على الحصة المشفوعة إذا تعلقت بعقار غير محفظ.

تحكم المحكمة بقسمة نصيب مفرز.

يتعين على الخبير الطبوغرافي الذي يخلص إلى قابلية العقار المشار للقسمة العينية أن ينجز ملفا

تقنيا لمشاريع القسمة يرفق بتقرير الخبرة.

المادة الثانية

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

