

REVUE **DROIT & SOCIÉTÉ** مجلة القانون و المجتمع

دورية علمية محكمة تعنى بالدراسات و الأبحاث في المجال القانوني و الاجتماعي و الاقتصادي.  
PERIODIQUE SCIENTIFIQUE A COMITE DE LECTURE, CONSACRE A LA PUBLICATION D'ETUDES  
ET DE RECHERCHES DANS LES DOMAINES JURIDIQUE, ECONOMIQUE ET SOCIALE



# حق الانتفاع في العقارات : دراسة تحليلية للتشريعات المقارنة والقواعد القانونية في المغرب

RIGHT OF USUFRUCT IN REAL  
ESTATE: AN ANALYTICAL STUDY OF  
COMPARATIVE LEGISLATION AND  
LEGAL PRINCIPLES IN MOROCCO

Doi : 10.5281/zenodo.8008166

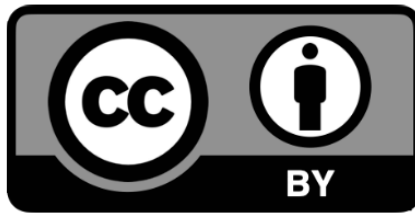
أمين ياسين

دكتور في القانون الخاص

جامعة السلطان مولاي اسماعيل، مكناس، المغرب



مجلة القانون و المجتمع  
العدد التاسع - أبريل / يونيو 2023



Éditée Par  
SOCIAL AND MEDIA STUDIES INSTITUTE



REVUE DROIT & SOCIÉTÉ  
ISSN : 2737-8101

# حق الانتفاع في العقارات: دراسة تحليلية للتشريعات المقارنة والقواعد القانونية في المغرب



الملخص:

أمين ياسين

دكتور في القانون الخاص

جامعة السلطان مولاي اسماعيل، مكناس،  
المغرب

يتناول هذا المقال حق الانتفاع كواحد من أهم الحقوق العينية المتعلقة بحق الملكية العقارية. على الرغم من اختلاف التشريعات المقارنة في تعريف هذا الحق، إلا أن المشرع المغربي قد وضع مجموعة من القواعد القانونية له في القانون 39.08، بداية من الفصل 79 وحتى الفصل 104.

تحدد المادة 79 هذا الحق كحق عيني يمنح المستفيد القدرة على استخدام واستغلال عقار تابع لشخص آخر، وينتهي بشكل تلقائي عند وفاة المستفيد. يتطرق المقال في المبحث الأول إلى تحديد مفهوم دقيق لهذا الحق مقارنة بالتشريعات الأخرى، بالإضافة إلى دراسة خصائصه ومصادره. في المبحث الثاني، يتم استعراض شروط إنشاء حق الانتفاع والتي يجب توافرها لصحته وصلاحيته. تسلط هذه الشروط الضوء على المتطلبات القانونية والإجرائية التي يجب تلبيتها لتأسيس هذا الحق.

باختصار، يعرض هذا المقال في دراسته حق الانتفاع كحق عيني مهم ويقدم تحليلاً لمفهومه وخصائصه، بالإضافة إلى توضيح شروط إنشائه.

الكلمات المفتاحية: حق الانتفاع، الحقوق العينية، الملكية العقارية، التشريعات المقارنة، القواعد القانونية، شروط إنشاء، حق الانتفاع، استغلال العقار.

## Right of Usufruct in Real Estate: An Analytical Study of Comparative Legislation and Legal Principles in Morocco

### ABSTRACT

This article deals with usufruct as one of the most important in-kind rights related to the right of real estate property. Despite the difference in comparative legislation in defining this right, the Moroccan legislator has established a set of legal rules for it in Law 39.08, starting from Chapter 79 to Chapter 104.

Article 79 defines this right as a real right that gives the beneficiary the ability to use and exploit property belonging to another person, and it ends automatically upon the death of the beneficiary. In the first topic, the article deals with defining a precise concept of this right compared to other legislation, in addition to studying its characteristics and sources.

In the second topic, the conditions for creating a usufruct right are reviewed, which must be met for its validity and validity. These Terms highlight the legal and procedural requirements that must be met to establish this right.

In short, this article presents in its study the usufruct right as an important real right and provides an analysis of its concept and characteristics, in addition to clarifying the conditions for its establishment.

**keywords:** usufruct, In-kind rights, Real estate property, comparative legislation, The legal rules, Creation terms, usufruct, Exploitation of the property.



## مقدمة

فحق الانتفاع ليس وليد اليوم وإنما هو قديم قدم الإنسانية بحد ذاتها فقد تناولته الحضارات الشرقية<sup>2</sup> و الحضارات الغربية<sup>3</sup>، و استمد أحكامه في البلدان الإسلامية من الشريعة الإسلامية و ظلت المصدر الأساسي للملكية العقارية بصفة عامة و للحقوق المتفرعة عنها و منها حق الانتفاع بصفة خاصة و يعتبر هذا الأخير من بين أهم الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية العقارية من خلال الدور الذي يلعبه في دفع عجلة التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ببلادنا فالمشرع المغربي قد أحاطه بمجموعة من القواعد القانونية التي ضمنها في ق 39.08 ضمن الفصول 79 الى 104 .

وفي سبيل فهم مفهوم وخصائص حق الانتفاع في العقارات في القانون المغربي، ينبغي لنا طرح السؤال التالي: ما هو مفهوم وما هي خصائص حق الانتفاع في العقارات وفقاً للقانون المغربي؟ لتحقيق أهداف الدراسة والإجابة على هذا السؤال، سنستخدم منهجية متعددة. سيتم من خلالها استخدام المنهج التحليلي لتحليل المفاهيم والتعاريف المتعلقة بحق الانتفاع والملكية العقارية، والمنهج الوصفي لتفصيل القواعد القانونية المتعلقة بحق الانتفاع المدونة المغربية للحقوق العينية. سيتم أيضاً استخدام المنهج المقارن لمقارنة تشريعات الدول الأخرى ومقارنتها مع القانون المغربي. وسيتم

يعتبر حق الملكية العقارية من بين أهم القضايا التي شغلت الفكر الإنساني منذ ظهوره ويرجع ذلك أساساً إلى غريزة حب التملك التي طبعها الله سبحانه و تعالى في نفوس عباده مصداقاً لقوله تعالى "الذي جعل لكم الأرض مهاداً و سلك لكم فيها سبلاً و أنزلنا من السماء ماء فأخرجنا به أزواجاً من نبات شتى كلوا و ارعوا أنعامكم، إن في ذلك لآيات لأولي النهى منها خلقناكم و فيها نعيدكم و منها نخرجكم تارة أخرى"<sup>1</sup>

وإن كان حق الملكية هو أول الحقوق العينية التي اعترفت بها مختلف الشرائع للإنسان فإن حق التملك يخول لصاحبه الحق في التنازل عن حقه بعوض أو بغير عوض أو بالتنازل عن عنصري الاستعمال والاستغلال يبقى عنصر التصرف لدى مالك الرقبة وهو ما يعرف بحق الانتفاع فهو يعطي الحق في التمتع بعقار يخص الغير

فلذلك كان لزاماً على جل التشريعات تنظيم هذا الحق، وكان بذلك مدونة الحقوق العينية 39.08 الفضل في جمع القواعد القانونية المتعلقة بهذا الحق ليحقق للملكية العقارية الاستقرار بفضل ما تضمنته المدونة من ضبط للقواعد القانونية المنظمة له.



<sup>2</sup> كالمصرية والأشورية والبابلية وغيرها  
<sup>3</sup> الرومانية

<sup>1</sup> سورة طه الآية 55.

بهذا التقسيم، سنكون قادرين على تحقيق أهداف الدراسة في فهم مفهوم وخصائص حق الانتفاع في العقارات وفقاً للقانون المغربي.

### المطلب الأول: تعريف حق الانتفاع

#### فقرة 1: تعريف حق الانتفاع لغة واصطلاحاً

سنستعرض في هذه الفقرة تعريف حق الانتفاع بشكل شامل، بدءاً من الجانب اللغوي والاصطلاحي. سنستخدم المنهج التحليلي لتحليل مفهوم الانتفاع والتأكيد على دوره في سياق العقارات. سننظر أيضاً في التعاريف المتاحة في المصادر القانونية والقواميس القانونية والاستشهادات الأكاديمية ذات الصلة. سيساعدنا ذلك في فهم الأبعاد الأساسية لحق الانتفاع وتحديد معناه القانوني.

لغة: يُقدم ابن منظور في كتابه "لسان العرب" تعريفاً لكلمة "الانتفاع" في اللغة، حيث يصفها بأنها مصدر تشكل من فعل "انتفع"، والذي يعني استفادة من المنفعة والنفع. ويُستخدم التعبير "انتفع بالشيء" للإشارة إلى الوصول إلى منفعة ما والاستفادة منها. فعندما يقال إن شخصاً "انتفع بشيء ما"، يعني أنه استفاد منه و وصل إلى منفعته.<sup>4</sup>

اصطلاحاً: مصطلح "الانتفاع" يُستخدم في القانون والفقهاء للإشارة إلى حق الشخص في

الاستعانة بالمصادر الثانوية مثل الدراسات السابقة والأبحاث القانونية ذات الصلة لدعم التحليل والمناقشة.

سنعمل من خلال هذا البحث على تقسيم الدراسة إلى مطلبين رئيسيين لفهم حق الانتفاع في العقارات وفقاً للقانون المغربي. يتضمن هذا التقسيم:

### المطلب الأول: تعريف حق الانتفاع

في هذا المطلب، سنعمق في تحديد مفهوم حق الانتفاع وتحديد معناه وطبيعته في القانون المغربي. سنستخدم المنهج التحليلي لتحليل التعاريف والمفاهيم المتعلقة بحق الانتفاع، وسنستعين بالمصادر الثانوية والتشريعات ذات الصلة لدعم تحليلنا.

### المطلب الثاني: إبراز خصائص حق الانتفاع

في هذا المطلب، سنستعرض الخصائص الرئيسية لحق الانتفاع في العقارات وفقاً للقانون المغربي. سنستخدم المنهج التحليلي لتحليل القواعد القانونية المتعلقة بحق الانتفاع وتحليل المصطلحات والمفاهيم المرتبطة به. سنقوم بتسليط الضوء على جوانب مثل استخدام العقار، استغلاله ومدة صلاحيته، وسنستعين بالمصادر الثانوية لتعزيز تحليلنا.



<sup>4</sup>ابن منظور، "لسان العرب"، تحقيق د. محمد مشهور، دار صادر، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، 1992، ج. 6، ص. 9.

## فقرة 2: حق الانتفاع في القوانين الوضعية المقارنة

سننتقل في هذه الفقرة إلى مناقشة حق الانتفاع في القوانين الوضعية المقارنة. سنستخدم المنهج المقارن لمقارنة تشريعات الدول الأخرى بالنسبة لحق الانتفاع وتحليلها. سندرس التشريعات ذات الصلة والأنظمة القانونية الأخرى التي تتعامل بحق الانتفاع في العقارات ونقارنها بالتشريع المغربي. سيتم استخدام المصادر القانونية والأبحاث الأكاديمية لدعم تحليلنا وتوضيح الاختلافات والتشابهات بين الأنظمة المختلفة.

عرف المشرع الأردني حق الانتفاع في الفصل 1205 من القانون المدني على أنه "الانتفاع حق عيني للمنتفع باستعمال عين شخص الغير و استغلالها مادامت قائمة على حالها وإن لم تكن رغبها مملوكة للمنتفع"<sup>8</sup>. أما المشرع المصري فهو لم يتطرق إلى تعريف حق الانتفاع في القانون المدني الجديد وإنما تطرق إلى الحديث عن حقوق المنتفع و التزاماته جريا على عاداته في التقليل من التعريفات بقدر المستطاع وقد عرف الأستاذ عبد الرزاق السنهوري حق الانتفاع بأنه: "حق عيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير مع بقاء ذات الشيء لرده إلى

الاستفادة من ملكية عينية معينة، سواء كانت عقارًا أو غيره. يمكن أن يتمتع الشخص بحق الانتفاع دون أن يكون المالك الحقيقي للممتلكات، مما يتيح له استخدامها واستفادتها في حدود وشروط محددة<sup>5</sup>.

يمكن تعريف حق الانتفاع عند المالكية بأنه إما "رخصة عامة" أو "إذن خاص" يُمنح لشخص للاستفادة من المنافع العامة أو الخاصة بالعقار أو الممتلكات<sup>6</sup>. يتم منح حق الانتفاع العام عادة لأغراض عامة تخدم المجتمع بشكل عام، مثل إقامة الطرق أو الشبكات العامة. أما حق الانتفاع الخاص، فيُمنح لأغراض خاصة لشخص معين، مثل إنشاء مشروع تجاري أو سكني على العقار.

أما حق الانتفاع الخاص، فيكون عادةً بناءً على إذن خاص صادر من المالك الحقيقي للعقار أو الممتلكات. يُمنح الشخص الحقيقي أو الاعتباري إذنًا للشخص الآخر للاستفادة من الملكية لغايات محددة ووفقًا للشروط المحددة في العقد. يمكن أن يتضمن العقد تحديد فترة زمنية محددة لحق الانتفاع وتفاصيل الاستخدام والتعديلات المسموح بها وغيرها من الشروط المتفق عليها بين الطرفين<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> تيبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة للنشر، د. ط، الإسكندرية، 2006،  
<sup>6</sup> وهبة الزحيلي، موسوعة الفقه الاسلام والقضايا المعاصرة، دمشق، دار الفكر، ط3، 2012، ص369  
<sup>7</sup> د. محمد بن صالح الصوفي - الحقوق العينية الإسلامية: دراسة مقارنة بين الفقه المالكي والقانون المغربي، ص785- دار القلم، 2014.

<sup>8</sup> علي هادي العبيدي: الوجيز في شرح القانون المدني- الحقوق العينية ص 96، المكتبة القانونية دار الثقافة. عمان 2000



أو بمنقول يخص الغير وينقضي لزوماً بموت المنتفع<sup>9</sup>.

في المقابل نجد المشرع الفرنسي عرف حق الانتفاع من خلال المادة 578 من القانون المدني على أن "الحق في الانتفاع بأشياء مملوكة للآخر كما ينتفع بها المالك نفسه ولكن بشرط المحافظة على كيانها"

ويشار في الصدد هذا التعريف إلى أنه يميز المنتفع عن حق المستأجر بعينية حق المنتفع ويميز حق المنتفع عن حق المحتكر بانتهاء حق المنتفع حتماً بموته، ويرجع إلى ظروف المعاملة ونيلة المتعاقدين لمعرفة ما إذا كان حق عينياً آخر أو حق شخصياً في الانتفاع بملك الغير.

في التشريع المغربي:

عرفت المادة من 79 مدونة الحقوق العينية حق الانتفاع بأنه "حق عيني يخول للمنتفع استعمال عقار على ملك الغير واستغلاله وتنقضي لزوماً بموت المنتفع".

وتعرض الفصل 35 من ظهير 19 رجب 1333 الموافق 2 يونيو 1915 المتعلق بتحديد التشريع المطبق على العقارات المحفوظة إلى تعريف حق الانتفاع على أنه "حق عيني في التمتع بعقار على ملك الغير ينقضي لزوماً بموت المنتفع"، وكما أن الانتفاع هو "حق عيني يتعلق بالتمتع بعقار

يتميز حق الانتفاع بأنه حق عيني عقاري أصلي متفرع عن حق الملكية فهو يعطي لصاحبه سلطة استعمال الشيء و استغلاله دون

<sup>9</sup> د. السهوري - الوسيط في القانون المدني - أسباب كسب الملكية. الجزء التاسع. دار إحياء التراث العربي ص 1200

<sup>10</sup> د. محمد محبوبى أساسيات في الحقوق العينية العقارية وفق القانون 39.08 دار ابي رقرق 2012 ص 65.

<sup>11</sup> د. إدريس الفاخوري الحقوق العينية وفق القانون 39.08 دار النشر المعرفة 2013 ص 157.

<sup>12</sup> المادة 79 من م.ح.ع "الانتفاع حق عيني يخول للمنتفع استعمال عقار على ملك الغير واستغلاله، وتنقضي مدته لزوماً بموت المنتفع.



تعتبر حقوق شخصية لا تتعدى أطراف عقد الكراء (المكري و المكري)<sup>16</sup>

بحيث يمكن لصاحب حق الانتفاع أن يستعمل الشيء بنفسه موضوع حق الانتفاع كسكن الدار أو أن يتخذها مقرا لحرفته أو صناعته أو تجارته لمدة معينة أقصاها موت المنتفع أو لمدة محددة و حرث الأرض لمدة معينة و ليس للبناء فوقها وإذا كان حق الانتفاع يخول للمنتفع حق الاستعمال فان القانون خوله سلطة استغلال الشيء موضوع حق الانتفاع حيث يمكن للمنتفع أن يقوم باكراء مثلا الدار و الأرض لغيره و للمنتفع الحق في جمع ما يغله الشيء سواء كانت ثمار طبيعية أو مدنية<sup>17</sup> لذا فالعلاقة بين المنتفع ومالك الرقبة لا تقوم على أساس الشيوخ، لذلك لا يسوغ لأحدهما المطالبة بقسمة الشيء ولا بيعه إذا كان غير قابل للقسمة.

وأخيرا فإن حق الانتفاع هو حق مؤقت بطبيعته، وفق منطوق المادة 79 من مدونة الحقوق العينية التي أكدت بخلاف حق الملكية الذي هو حق دائم. و الأصل أن تحدد لحق الانتفاع عند نشأته مدة معينة ينتهي بانقضائها و لكن عدم تحديد هذه المدة لا يجعل من حق الانتفاع حقا دائما فهو ينتهي حتما بوفاة المنتفع ولو قبل انتهاء المدة المحددة.<sup>18</sup>

التصرف فيه، لأن سلطة التصرف يحتفظ بها مالك الرقبة، إذ يترتب على تقرير حق الانتفاع تجزئة حق الملكية بين مالك الرقبة صاحب الحق في التصرف و بين المنتفع و بما أن حق الانتفاع حق عيني عقاري أصلي فإنه يجب تسجيله و تقييده طبقا للمادة 65 من قانون 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري<sup>13</sup> و يخضع للتسجيل بمقتضى الفصلين 81 و 82. وسارت في نفس الاتجاه محكمة النقض بالرباط حيث أكدت على أن "حق الانتفاع الذي ينشأ على عقار محفظ لا يكون له أثر سواء بالنسبة إلى طرفيه أو بالنسبة للغير ألا إذا سجل بالرسم العقاري الخاص بذلك"<sup>14</sup>.

الفقرة الثانية: حق يولي صاحبه التمتع بشيء يخص الغير وحق مؤقت

و يتميز حق الانتفاع بخاصية جوهرية ألا و هي التمتع بشيء يخص الغير و معنى ذلك أن لصاحب حق الانتفاع الحق في استعمال الشيء و استغلاله بحسب طبيعة الشيء و ما أعد له<sup>15</sup>. فهو حق عيني يحتج به في مواجهة الكافة و بذلك يختلف عن الحقوق الناشئة بعقد الكراء التي

<sup>13</sup> المادة 65 من م.ح.ع: "يجب ان تشهر بواسطة التقييد في الرسم العقاري جميع الوقائع و التصرفات و الاتفاقات الناشئة بين الاحياء مجانية كانت أو بعوض، و جميع المحاضر و الاوامر لمصلحة بالجزع العقاري، و جميع الاحكام التي اكتسبت قوة الشيء المقضى به، متى كان موضوع جميع ما ذكر تأسيس حق عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرارية أو تغييره أو إسقاطه و كذا جميع عقود أكرية العقارات لمدة تفوق ثلاث سنوات، و كل حوالة لقدر مالي يساوي كراء عقار لمدة تزيد على السنة غير مستحقة الاداء أو الإبراء منه." <sup>14</sup> قرار محكمة النقض عدد 2080 المؤرخ في 07/06/13 ملف مدني عدد: 2006/1/2313 غير منشور. <sup>15</sup> د.عبد الخالق احمدون الوجيز في الملكية العقارية و الضمانات العينية- الجزء الاول، ط 2007 - مطبعة طوب بريس ص 40.

<sup>16</sup> د.ادريس الفاخوري، المرجع السابق ص 277.

<sup>17</sup> محمد بن معجوز- الحقوق العينية في الفقه الاسلامي والقانون

الغربي، مطبعة النجاح 1990 ص 259.

<sup>18</sup> د. الطيب الفصايلي- المدخل لدراسة القانون -نظرية الحق و نظرية الالتزام، الطبعة السادسة 1432-2011





بإرادة الأطراف (الفقرة الأولى) أو بحكم القانون (الفقرة الثانية)

الفقرة الأولى: إرادة الإنسان المنشئة لحق الانتفاع

لابد لصحة إنشاء حق الانتفاع بإرادة الإنسان من توفر الشروط التالية:

- يجب أن يكون مقرر الانتفاع مالا للمال الواقع عليه الانتفاع فكما انه لا يجوز بيع ملك الغير كذلك لا يجوز إنشاء حق الانتفاع على ملك الغير.

- يجب أن مقرر الانتفاع أهلا للتصرف، فلا يصح مثلا إنشاء الانتفاع من قبل الصغير غير المميز أو من قبل المحجور عليه لجنون أو سفه.

- يجب أن المقرر لمصلحته حق الانتفاع موجودا على قيد الحياة وقت إنشاء الانتفاع سواء كانت حياته محققة أو مقدرة كما في الحمل المستكن الذي يلد لأقل من سنة منذ تنظيم العقد المنثني بموجبه الانتفاع<sup>19</sup>.

وينشأ حق الانتفاع بإرادة الأطراف إما عن طريق العقد أو الوصية أو الشفعة أو التبرع، كما يمكن أن ينشأ كذلك بالتقادم

فإذا كانت هذه أهم خصائص حق الانتفاع في جل التشريعات فإن القانون اللبناني خص هذا الحق بخاصية أخرى وتمثل في أنه لا يجوز تقرير الانتفاع للأشخاص المعنوية وذلك من خلال المادة 32 الفقرة الثانية ملكية عقارية التي تنص على أنه "لا يجوز إنشاء حق الانتفاع لصالح أشخاص معنويين".

### المبحث الثاني: إنشاء حق الانتفاع

لتأسيس حق الانتفاع بصورة قانونية و صحيحة، يجب أن تتوفر عدة شروط. أولاً، يجب أن يكون الموضوع الذي يتعلق بحق الانتفاع قانونياً ومشروعاً، وهذا يعني أنه يجب أن يتمتع بحماية وتوافق مع القوانين والأنظمة القانونية المعمول بها. يتطلب ذلك أن تكون الممتلكات أو الأموال المتعلقة بحق الانتفاع قد تمت المصادقة عليها وفقاً للقوانين المعمول بها.

علاوة على ذلك، يجب أن يكون حق الانتفاع مباحاً، أي يجب أن يتوافق مع الأحكام القانونية والأخلاقية والاجتماعية. يتعين أن يكون الاستخدام أو الاستفادة من الممتلكات المرتبطة بحق الانتفاع مقبولاً ولا يتعارض مع القوانين أو المبادئ العامة.

### المطلب الأول: طرق اكتساب حق الانتفاع

ينشأ حق الانتفاع طبقاً للمادة 80 من القانون رقم 39.08 المتعلقة بمدونة الحقوق العينية

<sup>19</sup> د مأمون الكزبري: التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الاصلية و التبعية في ضوء التشريع المغربي، الجزء الثاني، الحقوق العينية الاصلية و التبعية الدار العربية للطباعة و النشر - الطبعة الثانية 1987، ص 226



• أولاً: العقد

يتم إنشاء حق الانتفاع من خلال العقد، حيث يتم تحويل الحق إما بالاحتفاظ بالرقبة أو بالتنازل عنها والاحتفاظ بحق الملكية.

في حالة الاحتفاظ بالرقبة، يمنح المالك حق الانتفاع لشخص آخر دون أن يتنازل عن حق الملكية العقارية. وهذا يعني أن المالك لا يفقد حقه في الملكية، بل يسمح للمستفيد بالاستفادة من العقار أو الممتلكات بطرق محددة ووفقاً للشروط المتفق عليها في العقد.

أما في حالة التنازل عن الرقبة، فإن المالك ينتقل بشكل كامل حق الملكية إلى شخص آخر، ويكتسب المستفيد حق الانتفاع وحق الملكية في العقار أو الممتلكات. في هذه الحالة، يتم التنازل عن الرقبة وجميع الصلاحيات المرتبطة بها للمستفيد، ويكون له السلطة التامة في استغلال وتصرف العقار أو الممتلكات.

• ثانياً: الوصية

ينشأ حق الانتفاع عن طريق الوصية التي عرفتها المادة 277 من مدونة الأسرة فهي تصرف للإرادة المنفردة مضاف إلى ما بعد الموت بمقتضاه يستطيع أن ينقل ملكية كل أو بعض أمواله إلى المؤمن له أو أن ينشئ له حق آخر على هذه الاموال أو بعضها ، وإنشاء حق الانتفاع بالوصية أكثر وقوعاً في الواقع العملي و يتم ذلك بإرادة احد الطرفين : إما أن يوصي مالك

الرقبة بحق الانتفاع بها لشخص معين فتبقى الرقبة للورثة، أو بأن يوصي مالك العين بالرقبة لشخص معين فيبقى حق الانتفاع للورثة<sup>20</sup>

• ثالثاً: الشفعة

نصت المادة 262 من مدونة الحقوق العينية على تعريف الشفعة ومن ذلك فإن هذه الأخيرة تقتصر على البيع وحده المنصب على العقارات والحقوق العينية القابلة للتداول ومنها حق الانتفاع سواء كان العقار محفظاً أم لا. وتكون الشفعة سبباً لكسب حق الانتفاع حسب التشريع المغربي إذا كان هذا الحق مملوكاً لعدة أشخاص وفوت أحدهم نصيبه بعوض فيمكن لبقية شركائه أن يشفعوا ذلك النصيب في حق الانتفاع وبذلك يصبحون مالكيين لهذا الحق عن طريق شفعتهم له.

• رابعاً: التقادم

ويمكن أن ينشأ حق الانتفاع بطريقة التقادم المكسب والتقادم في المغرب لا يسري على العقارات المحفوظة لأنها تكتسي مناعة مطلقة تجعلها لا تقبل التقادم بنوعيه التقادم المكسب والتقادم المسقط وذلك طبقاً للفصل 63 من القانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري. والواقع أن كسب حق الانتفاع بالتقادم المكسب قليل الحدوث في الحياة العملية وذلك لأن الحائز للشيء يتمسك بحق الملكية وليس بحق الانتفاع ولكن تصور هذه الحالة فيما إذا اكتسب شخص حق الانتفاع بسند صادر عن

<sup>20</sup> د. السنهوري، المرجع السابق، الجزء التاسع ص 1215



## المطلب الثاني: تطبيقات حق الانتفاع

يوضح المشرع في المادة 81 من مدونة الحقوق العينية أنه يمكن أن يترتب حق الانتفاع على عدة أسس، وتتضمن هذه الأسس:

الملكية العقارية: حيث يمكن لحق الانتفاع أن يتم تأسيسه على أساس حق الملكية العقارية، وذلك بمنح شخص آخر حق استخدام العقار أو الممتلكات.

حق السطحية: يمكن أن يترتب حق الانتفاع على حق السطحية، وهي الحق الذي يتيح للشخص استخدام الجزء العلوي من العقار (مثل الأبنية المقامة على الأرض) واستفادته منه.

حق الزينة: قد يكون حق الانتفاع مرتبطاً بحق الزينة، وهو الحق الذي يتيح للشخص استخدام جزء من العقار لأغراض زينة أو تجميلية، مثل الحدائق أو المساحات الخضراء.

حق الهواء أو التعلية: يمكن أن يترتب حق الانتفاع على حق الهواء أو التعلية، وهو الحق الذي يسمح للشخص باستخدام الجزء العلوي من العقار والاستفادة من الفراغ الجوي فوقه.

ومن ثم يكون المشرع قد حصر الأموال الممكن أن تكون محلاً لحق الانتفاع في الحقوق السابق الإشارة إليها في حين أنه في الفصل 37 من ظهير 19 رجب 1333 فحق الانتفاع يمتد إلى حق الكراء الطويل الأمد والرهن الرسي والحيازي.

غير المالك الأصلي فإذا أبطل سند المنتفع لهذا السبب في المستقبل يمكنه الاحتفاظ بحق الانتفاع استناداً للتقادم.

## الفقرة الثانية: القانون كسبب لإنشاء حق الانتفاع

قد ينشأ حق الانتفاع بنص قانوني و يطلق عليه "حق الانتفاع القانوني" كانتفاع الأبوين على أموال أبنائهما القاصرين حتى يبلغوا سن الرشد القانوني طبقاً للفصل 384 من القانون المدني الفرنسي، و كالانتفاع المقرر لورثة الموصي لحمل معين إلى أن ينفصل الموصي له حياً فتكون له العين (المادة 304 من مدونة الأسرة)<sup>21</sup>.

قرر المشرع المغربي حق الانتفاع القانوني لورثة الموصي لحمل معين على العين الموصى بها إلى أن ينفصل الموصي له حياً فتكون له العين، وحينئذ يستحق الشيء الموصى له به، وكذلك إذا أوصى شخص بعقار أو مال معين لمن سيولد لشخص معين فان من وجد من هؤلاء الموصى لهم يملك حق الانتفاع بذلك المال الموصى به إلى أن يحصل اليأس من وجود موصى له آخر، وعندئذ يوزع الموصى به بينهم<sup>22</sup>.

وبالتالي لما كانت هذه هي طرق إنشاء حق الانتفاع بإرادة الأطراف وبالحكم القانوني فإننا نتساءل عن الحقوق التي يرد عيها حق الانتفاع.

<sup>21</sup> د. إدريس الفاخوري، المرجع السابق، ص 278  
<sup>22</sup> د. محمد بن معجوز، المرجع السابق، ص 356



-حق الزينة: حق الزينة هو حق يُمنح لصاحب العقار الذي يقوم ببناء على أرض غير ملكه، ويتيح له امتلاك المبنى الذي قام بإنشائه على نفقته الخاصة. يتم تأسيس حق الزينة عن طريق العقد الذي يتم إبرامه عند إنشاء المبنى، ويمكن أن ينتقل هذا الحق عن طريق الشفعة أو التوريث أو الوصية.

بموجب حق الزينة، يحصل صاحب العقار على حق الملكية للمبنى الذي قام بإنشائه، ويتمتع بالحقوق والامتيازات المتعلقة بهذا المبنى. يتم حماية حق الزينة وتنظيمه في إطار المدونة الحقوق العينية وتشريعات القانون المغربي.

من خلال حق الزينة، يتم تعزيز حرية الملاك في تشييد المباني وتنمية العقارات، مع الالتزام بالقوانين والأنظمة المنصوص عليها.

وفي الختام، يمكن القول إن حق الزينة يمثل وسيلة قانونية للتركيز على حقوق الملاك في بناء الممتلكات العقارية على أراضي الغير، ويعزز حقوقهم في التملك والاستفادة من هذه العقارات بطريقة مشروعة ومنظمة.

-حق الهواء أو التعلية: حق الهواء أو التعلية هو حق عقاري يتيح لصاحبه ملكية جزء من الهواء العمودي المتواجد فوق بناء قائم، وهذا الحق غير مملوك للآخرين. يتم تحديد أبعاد هذا الحق بغرض إقامة بناء يتوافق مع القوانين والأنظمة المعمول بها.

وإذا كانت مدونة الحقوق العينية قد رتبت حق الانتفاع على بعض الحقوق العرفية الإسلامية وهي الزينة والهواء فظهير 19 رجب جعل هذا الحق يشمل جميع الحقوق العرفية الإسلامية (الجلسة والزينة والجزاء والهواء)<sup>23</sup>.

### الفقرة الأولى: حق الملكية وحق السطحية

-حق الملكية- أجاز القانون المغربي ترتيب حق الانتفاع على الملكية كأن يقوم المالك بترتيب حق الانتفاع على عقاره لشخص آخر محتفظا لنفسه بالرقبة وذلك عن طريق عقد بيع أو هبة أو أي عقد آخر أو كان يقوم المالك بالتنازل عن الرقبة لغيره محتفظا لنفسه بحق الانتفاع وذلك عن طريق عقد الكراء.

-حق السطحية- حسب المادة 116 من م.ح.ع فحق السطحية عبارة عن ملكية أبنية أو أغراس عائدة لشخص مستقلة عن ملكية الأرض العائدة لشخص آخر.

و بالتالي يحق لصاحب حق السطحية ترتيب حق الانتفاع عليه عندما يخول مالك الرقبة في العقد المنشئ لحق الانتفاع المنتفع الحق في إقامة أبنية على الأرض المنتفع بها، فيكون المنتفع مالكا لهذه الأبنية خلال مدة الانتفاع<sup>24</sup>.

الفقرة الثانية: حق الزينة وحق الهواء أو التعلية

<sup>23</sup>د. إدريس الفاخوري، المرجع السابق ص 280  
<sup>24</sup>د ندين مشمومي، حق الانتفاع، دراسة مقارنة، مجلة العدل القلم  
3 سنة 2006



يمكن الاستنتاج أن حق الانتفاع يمثل إذنًا أو رخصة يمنحها المالك الحقيقي للعقار أو الممتلكات لشخص آخر للاستفادة منها. يتم تحديد شروط ومدة حق الانتفاع في العقد الذي يُعقد بين المالك والمستفيد.

ويمكن لحق الانتفاع أن يترتب على عدة أسس في القانون المغربي، وتشمل ذلك الاعتماد على الملكية العقارية، حق السطحية، حق الزينة، وحق الهواء أو التعلية. يتم تنظيم هذه الأسس وشروط الانتفاع في المدونة الحقوق العينية، وتقوم بتحديد حقوق والتزامات الأطراف المتعلقة بحق الانتفاع.

من الضروري أن يكون للأفراد والمتعاملين في المجال العقاري دراية بحقوق الانتفاع المنصوص عليها في المدونة الحقوق العينية، وأن يلتزموا بالشروط والأحكام القانونية المتعلقة بحقوق الانتفاع.

وفي الختام، يتضح أن حق الانتفاع يمثل إطارًا قانونيًا مهمًا في القانون المغربي، يحمي حقوق المالك الحقيقي للعقار ويوفر فرصًا للاستفادة والاستثمار في الممتلكات العقارية. يجب الالتزام بالأحكام القانونية المتعلقة بحقوق الانتفاع واحترام حقوق الأطراف المتعاقدة لضمان الاستقرار والعدالة في العلاقات العقارية بين الأفراد والمؤسسات في المجتمع المغربي.

وفقًا لأحكام مدونة الحقوق العينية، يجوز لصاحب حق الهواء أو التعلية التصرف في حقه سواء كان بمقابل مالي أو بدونه. يمكنه أن يرهن حقه أو أن ينقله للآخرين، كما يمكنه أن ينشئ عليه أي حق عيني آخر، وذلك طالما لا يتعارض ذلك مع طبيعة الحق وأغراضه المشروعة.

بموجب هذا الحق، يتم توفير الحماية القانونية والمرونة لصاحب حق الهواء أو التعلية، وذلك لتشجيع الاستثمار وتطوير العقارات وفقًا للاحتياجات المتغيرة للمجتمع.

بهذا، يتضح أن حق الهواء أو التعلية يمثل أحد الأسس الرئيسية لحق الانتفاع في القانون المغربي، حيث يتيح لصاحبه الاستفادة من الفراغ العمودي فوق بناءه لأغراض مشروعة ومناسبة، مع احترام الأحكام القانونية المعمول بها والتنظيمات المحلية.

الخاتمة

تعد مدونة الحقوق العينية في المغرب إطارًا قانونيًا ينظم العلاقات العقارية وحقوق الملكية وحقوق الانتفاع، وتشكل مرجعًا قانونيًا هامًا للأفراد والمؤسسات العاملة في قطاع العقارات والممتلكات.

وبناءً على المعطيات السابقة حول حق الانتفاع في القانون المغربي وفقًا لمدونة الحقوق العينية،



## لائحة المراجع

- مأمون الكزبري- التحفيظ العقاري والحقوق العينية الاصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي الجزء الثاني، الحقوق العينية الاصلية والتبعية الدار العربية للطباعة والنشر- الطبعة الثانية 1987، ص 226.
- د ندين مشمومي- حق الانتفاع، دراسة مقارنة، مجلة العدل القلم 3 سنة 2006.
- د. السنهوري - الوسيط في القانون المدني- اسباب كسب الملكية. الجزء التاسع. دار احياء التراث العربي ص1200، المرجع السابق، الجزء التاسع ص 1215
- د. الطيب الفصايلي- المدخل لدراسة القانون -نظرية الحق ونظرية الالتزام الطبعة السادسة 1432-2011.
- د.ادريس الفاخوري -الحقوق العينية وفق القانون 39.08 دار النشر المعرفة 2013 ص 157. و ص278، ص 277
- د.توفيق حسن فرج -المدخل للعلوم القانونية. الدار الجامعية 1988 ص489.
- د.عبد الخالق احمدون -الوجيز في الملكية العقارية و الضمانات العينية- الجزء الاول، ط 2007 - مطبعة طوب بريس ص40.
- د.محمد بن صالح الصوفي -الحقوق العينية الاسلامية: دراسة مقارنة بين الفقه المالكي و القانون المغربي، ص785- دار القلم 2014.
- د.محمد محبوبي- أساسيات في الحقوق العينية العقارية وفق القانون 39.08 دار ابي رقرق 2012 ص 65.
- سورة طه الاية 55.
- علي هادي العبيدي- الوجيز في شرح القانون المدني- الحقوق العينية ص 96، المكتبة القانونية دار الثقافة. عمان 2000



قرار محكمة النقض- عدد 2080 المؤرخ في 13/06/07 ملف مدني عدد: 2006 /1/2313 غير منشور.

المادة 65 من م.ح.ع:- "يجب ان تشهر بواسطة التقييد في الرسم العقاري جميع الوقائع و التصرفات و الاتفاقات الناشئة بين الاحياء مجانية كانت أو بعوض، و جميع المحاضر و الاوامر المتعلقة بالحجز العقاري، و جميع الاحكام التي اكتسبت قوة الشيء المقضي به، متى كان موضوع جميع ما ذكر تأسيس حق عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرارية، أو تغييره أو إسقاطه و كذا جميع عقود أكرية العقارات لمدة تفوق ثلاث سنوات، و كل حوالة لقدر مالي يساوي كراء عقار لمدة تزيد على السنة غير مستحقة الاداء أو البراء منه."

المادة 79 من م.ح.ع- "الانتفاع حق عيني يخول للمنتفع استعمال عقار على ملك الغير واستغلاله، وتنقضي مدته لزوما بموت المنتفع.

محمد بن معجوز- الحقوق العينية في الفقه الاسلامي والقانون الغربي، مطبعة النجاح 1990-ص 259. ص 356، ص 280.

