



ماستر العقار والتعمير

وحدة:

الرابعي: الثالث

الفوج: الرابع



جامعة محمد الأول

الكلية متعددة التخصصات

الناظور

عرض تحت عنوان:

حقوق الانتفاع في التشريع المغربي

من إعداد الطلبة:

عواطف الزاوي

عيسى أعراب

سكينة أعمارش

المهدي الأمين

عماد أحجقيق

إسماعيل القوط

تحت إشراف:

الدكتور: أحمد خرطة

الموسم الجامعي: 2018 - 2019

مقدمة:

تعد الملكية حقا عينيا أصليا كاملا، حيث يضم المالك بين يديه ثلاثة امتيازات ألا وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف إلا أن هذه الامتيازات يمكن أن يزولها أشخاص غير المالك فينتج عن ذلك تجزئة تحقق وجود عدة حقوق عينية مستقلة يقوم بها أشخاص مختلفون منصوبون على شيء واحد أي أن يكون مثلا حق الانتفاع لشخص وحق الاستعمال لشخص آخر ثم حق التصرف لشخص ثالث، وبالتالي فهناك حقوق عينية متفرعة عن حق الملكية أنشئت إسنادا إلى إرادة المشرع أو إلى الاتفاق انطلاقا من ملكية الشيء الذي يعتبر هو الأصل⁽¹⁾، وتتمثل في حق الانتفاع وحق الاستعمال، وحق السكنى والكراء الطويل الأمد، وحق السطحية والوقف والأحباس وحق الارتفاق والحقوق العرفية الإسلامية.

والذي يهمننا في هذا البحث حق الانتفاع كحق عيني أصلي متفرع عن حق الملكية عرفه المشرع المغربي في المواد من 79 إلى 104 من مدونة الحقوق العينية⁽²⁾.

¹ محمد بونبات، في الحقوق العينية -دراسة مقارنة للحقوق العينية وجدواها الاقتصادية والاجتماعية-، سلسلة آفاق القانون (7) سنة 2002، ص. 200.

² القانون 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.1.78 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011)، كما تم تنميته بالقانون رقم 22.13 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6208 بتاريخ 24 محرم 1435 (28 نونبر 2013)، ص. 7328.



أما بالنسبة لرجال القانون الرومانيين فإنهم يعرفون حق الانتفاع⁽¹⁾ بـ "حق الاستعمال والانتفاع بأشياء تخص الغير مع المحافظة على الشيء المنتفع به" بالإضافة إلى أنهم يصفونه ضمن الارتفاقات الشخصية".

إلا أن المشرع الفرنسي لم يأخذ بهذا المصطلح وذلك تصدياً للأفكار الإقطاعية الفيودالية⁽²⁾ لكنه في تعريفه لحق الانتفاع قام تقريباً بالترجمة الحرفية للصيغة الرومانية وذلك في المادة 578 حيث جاء فيها:

« l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance »⁽³⁾.

وحق الانتفاع يعتبر من الحقوق العينية الأصلية الواردة على سبيل الحصر في المادة التاسعة من مدونة الحقوق العينية، ويمكن تعريفه بأنه الحق في الانتفاع شيء مملوك للغير بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لدره إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع الذي يجب حتماً بموت المنتفع⁽⁴⁾.

¹ Patrice Jourdain, les biens, droit civil « Gabriel Marty Pierre Praymand, Dalloz, Delta, édition Dalloz 1995.

² Patrice Jourdain, op.cit, p. 103.

³

⁴ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، المجلد التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان 1998، ص. 120.

وحق الانتفاع كحق عيني أصلي ينطبق على جميع الأموال سواء أكانت منقولة أو عقارية، ونظرا إلى أهمية العقار فإن المنازعات فيه تكثر وتتعدد خصوصا إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة ومحكمة.

وما يميز حق الانتفاع من الناحية الاقتصادية، هو أنه شكل من أشكال استغلال الأموال التي تؤدي إلى تجزئة عناصر الملكية إذ أنه نشأ عنه حق عيني لكل واحد منهما طبيعة مختلفة تجتمعان في مال واحد مما يجعل الملكية العقارية في وضع استثنائي، كما أن حق الانتفاع يشل إلى حد ما تناول الأموال فلا المنتفع يملك الرقبة حتى يستطيع التصرف في ملكية العقار بشكل كامل ولا مالك الرقبة يتيسر له أن يجد مشتريا للعقار مثقلا بحق الانتفاع وهو ما جعل المشرع يربط حق الانتفاع بمدة محددة ينتهي بانتهائها، وهذا الحق لم يظهر إلا بظهور حق الملكية الفردية حيث أن القوانين القديمة لم تكن تعرف حق الانتفاع نتيجة نمط العيش الجماعي، غير أنه بانتشار النزعة الفردية نحو التملك ثم خلق مجموعة من التصرفات ومنها حق الانتفاع وكان يعتبر من الاتفاقات الشخصية⁽¹⁾.

وتظهر أهمية حقوق الانتفاع من حيث تمكينها من استعمال واستغلال العقارات وتسيير الانتفاع بها وإشهارها في مختلف الأوجه المسموح بها قانونا بالإضافة إلى مساهمتها في تمكين حق الملكية من أداء وظيفته الاجتماعية والاقتصادية لتحقيق النمو والاستقرار، وعلى هذا الأساس يطرح موضوع حقوق الانتفاع مجموعة من الإشكالات سواء تعلق الأمر بمسالة طرق إنشائه وآثاره وكذا أسباب إنقضائه، فإلى أي حد استطاع

¹ راضية عليوان، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن كنون سنة 2000-2001، ص. 2.

المشرع من خلال تنظيمه لحقوق الانتفاع ضمان مصالح الأطراف المتبادلة وتحقيق نوع من الاستقرار في المعاملات العقارية؟

ولمعالجة هذه الإشكالية يتم اعتماد كل من المنهج الاستقرائي والتحليلي من خلال استقراء وتحليل مختلف النصوص القانونية المنظمة لحق الانتفاع بمدونة الحقوق العينية وفق التقييم التالي:

المبحث الأول: الأحكام العامة لحق الانتفاع.

المبحث الثاني: الالتزامات المترتبة عن حق الانتفاع وأسباب انقضائه.

المبحث الأول: الأحكام العامة لحق الانتفاع

حق الانتفاع من الحقوق المتفرعة عن حق الملكية بموجبه يتمتع المنتفع بسلطة استغلال العقار واستعماله مع بقاء سلطة التصرف بيد المالك، ونظرا لأهمية هذا الحق فقد نظمته المشرع المغربي في الباب الثالث من مدونة الحقوق العينية، وخصصت له فصولا مهمة قصد الإحاطة به وللوقوف على أحكام هذا الحق ينبغي بداية تحديد ماهيته (المطلب الأول)، ومعرفة الأموال التي يرد عليها حق الانتفاع (المطلب الثاني).

المطلب الأول: ماهية حق الانتفاع

إذا كان حق الانتفاع هو الأصل بعناصره الثلاثة فإن حق الانتفاع يعتبر نوعا من أنواع الملكية الناقصة الذي يخول لصاحبه حق الاستعمال والاستغلال في حين يبقى حق التصرف بيد مالك الرقبة، إن تحديد الأحكام العامة لحق الانتفاع يقتضي منا تعريفه وتحديد خصائصه المميزة له عن غيره من التصرفات القانونية (الفقرة الأولى)، والتطرق إلى مختلف طرق إنشائه (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: حق الانتفاع وخصائصه وأنواعه

حرصت مدونة الحقوق العينية على تعريف حق الانتفاع خروجاً عن الفائدة العامة التي ترى أن تعريف المفاهيم القانونية من اختصاص الفقه والقضاء، لكن المشرع هذه المرة عمل على إعطاء تعريف مبسط لحق الانتفاع في الفصل 79 من مدونة الحقوق العينية، ومنه نستشف عدة خصائص وهي ما سنتناوله في (أولا)، ثم نتطرق إلى أنواعه (ثانيا).

أولا:

تنص المادة 79 من مدونة الحقوق العينية على أن "الانتفاع حق عيني يخول للمنتفع استعمال عقار على ملك الغير واستعمالاته وتنقضي مدته لزوما بموت المنتفع".
فحق الانتفاع وفقا لهذا التعريف يعطي للشخص الحق في استعمال واستغلال عقار مملوك للغير لذلك فهو يعتبر عناصر الملكية إلى قسمين، عنصري الاستعمال والاستغلال يثبتان للمنتفع أما العنصر الثالث والخاص بحق التصرف فإنه يبقى بيد مالك الرقبة⁽¹⁾.

وقد عرفه الفقه الفرنسي حق الانتفاع تعريفا اقرب للدقة بأنه حق الانتفاع هو الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير، بشرط الاحتفاظ بذات الشيء لردده لصاحبه عند نهاية الانتفاع الذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع⁽²⁾.

وتتفق جل التعاريف القانونية على معنى واحد، هو الذي كرسته مدونة الحقوق العينية في فصلها 79 وهو ما عززه الاجتهاد القضائي المغربي فقد ورد في قرار صادر عن محكمة الاستئناف بالرباط ما يلي: "أن حق الانتفاع المقرر لفائدة الغير لا يسوغ للبائع التصرف فيه لاستقلال حقوق المنتفع عن نطاق حقوق مالك الرقبة"⁽³⁾.

ثانيا: خصائص حق الانتفاع وأنواعه

يتفرد حق الانتفاع بعدة خصائص تجعله منه حقا متميزا عن بقية الحقوق العينية:

¹ إدريس الفاخوري، الحقوق العينية وفق قانون 39.08، منشورات مجلة الحقوق، دار النشر والمعرفة، الرباط، المغرب، 2013، ص. 66.

² محمد حاتم بيان، حق الانتفاع، مقال منشور على الموقع الإلكتروني www.arabenayc.com موقع الموسوعة القانونية المختصة تاريخ الولوج 20/5/2019، على الساعة 11:15.

³ قرار عدد 50 في ملف مدني عدد 03-2009-05 صادر عن محكمة الاستئناف بالرباط.

1- حق الانتفاع حق عيني يمكن الاحتجاج به تجاه سائر الناس وعليه إذا ما كان محله عقارا محظا فيجب تسجيله كسائر الحقوق العينية في السجل العقاري، وبهذا يختلف عن الحقوق الناشئة لمصلحة المستأجر أو الزارع نتيجة عقد إيجار والتي هي من الحقوق الشخصية.

2- حق الانتفاع يولي صاحبه التمتع بشيء عائد للغير، وللمنتفع إذن أن يستخدم الشيء، لصالحه الشخصي كأن يسكن البناء أو يتخذ منه مقر لعمله فله الحق في جميع ما ينتج الشيء من ثمار سواء أكانت طبيعية أو صناعية أو مدنية.

ولكن حق الانتفاع لا يولي صاحبه التصرف بالشيء لأن حق التصرف يبقى للمالك وبذلك ينشطر حق الملكية عند إنشاء حق الانتفاع إلى قسمين:

قسم يختص به المنتفع ويشمل الأشغال والاستغلال.

وقسم آخر يبقى لمالك الشيء مالك الرقبة ويشمل حق التصرف.

ويترب عن ذلك أن نطاق حق المنتفع مستقل تماما عن نطاق حق مالك الرقبة⁽¹⁾.

كما أن حق الانتفاع يمكن أن يتخذ عدة أنواع إذ يمكن أن يكون حق الانتفاع معجلا يشرع صاحبه في استفتائه فور إنشائه، وقد يكون مؤجلا بأجل واقف حيث لا يستحقه صاحبه للمستفيد منه إلا عند حلول أجله، مثلا أن يتم شخص حق الانتفاع

¹ محمادي لمعشاوي، المختصر في شرح مدونة الحقوق العينية الجديدة على ضوء التشريع والفقه والقضاء، قانون 39.08، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، الطبعة 2013، ص. 178.

لشخص آخر مدة معينة تبتدئ بعد سنة من تاريخ العقد وبما أن حق الانتفاع هو حق مؤقت فهذا يعني انه مؤجل دائما بأجل فاسخ⁽¹⁾.

كما قد يكون حق الانتفاع مقيد بشرط فلا يقوم هذا الحق أولا ينتهي إلا بتوفر شرط معين سواء كان شرطا واقفا كأن يقول شخص لولده إذا تزوجت إبنة عمل فلك قطعة من أرض تنتفع بها مدة 20 سنة أو شرطا فاسخا بأن يشترط المعمر على المعمر أن تنتهي العمرى بمجرد تطلق هذا الأخير لزوجته فنجد أن كلا من الانتفاع المربوط بأجل أو المقيد بشرط لا يكون له أي أثر بعد تسجيله، وهذا التسجيل في الرسم العقاري لا يمكن وقوعه إلا بعد حلول الأجل وتحقق الشرط مما ينتج عنه إشهار هذا الحق والاحتفاظ برتبته، وفي حالة حلول الأجل وتحقق الشرط يمكن أن ينقلب هذا النوع من التقييد إلى تسجيل رسمي للحق، أما إذا تخلف الشرط الواقف فإنه يقع تشطيب على ذلك القيد الاحتياطي مما تزول معه كل آثاره⁽²⁾.

وقد يكون الانتفاع لشخص أو عدة أشخاص إما عن طريق الشيوخ فيما بينهم أو بالانتفاع على التعاقب، شريطة أن يكون جميع المنتفعين على قيد الحياة يوم إنشائه حق الانتفاع والسؤال الذي يطرح نفسه هنا يتعلق بمن هم الأشخاص الذين يتقرر أن لهم حق الانتفاع.

تذهب بعض القوانين إلى أنه لا يجوز إنشاء حق الانتفاع إلا للأفراد أو الأشخاص الطبيعيين فقط كما هو الحال بالنسبة للمشرع السوري، ويمكن تبرير هذا الحصر في أن

¹ محمد ابن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة 2008، ص. 353.

² محمد ابن معجوز، م. س، ص. 362.

إجازة ذلك الحق للأشخاص المعنويين قد ينتج عنه تأييد الحق أو بقاءه زمنا طويلا نظرا لطول بقاء الشخص المعنوي، ويكمن حل هذا الإشكال في تحديد المدة بالنسبة للأشخاص الاعتباريين وهو ما عمل به المشرع الفرنسي حيث جعل المدة لا تزيد عن ثلاثين سنة في الفصل 619 منه التقنين المدني الفرنسي، في حين حصرها المشرع المغربي في مدة أقصاها أربعون سنة بمقتضى المادة 100 من مدونة الحقوق العينية.

الفقرة الثانية: طرق إنشاء حق الانتفاع

نصت مدونة الحقوق العينية على أنه: "ينشأ حق الانتفاع بإرادة الأطراف أو بحكم القانون، ويمكن أن يكون مقيدا بأجل أو شرط"⁽¹⁾، وبهذا ينشأ حق الانتفاع إما بإرادة المشرع والشفعة (أولا) أو بالتقادم وإرادة الإنسان (ثانيا).

أولا: إنشاء حق الانتفاع عن طريق إرادة المشرع أو الشفعة

ينشأ الانتفاع بإرادة المشرع ويطلق على هذا النوع من الانتفاع اسم الانتفاع القانوني ومثاله في التشريع المغربي الانتفاع المقرر للورثة الموصى لحمل معين على العين الموصى بها إلى أن ينفصل الموصى له حياء فتكون له العين أو الانتفاع المقرر على العين الموصى بها إلى أن ينفصل الموصى له حيا فتكون له العين أو الانتفاع المقرر على العين الموصى بها لمن وجد من الموصى لهم عند موت الموصى أو بعده أو من سيوجد بعد ذلك إلى حين اليأس من وجود غيرهم فتكون العين أو الغلة لمن وجد منهم ويكون نصيب من مات منهم تركة عنه⁽²⁾.

¹ المادة 80 من مدونة الحقوق العينية.

² مامون الكزبرين التشريع العقاري والضمانات، مطبعة العرفان، الرباط، طبعة 1976، ص. 531.

كما قد ينشأ حق الانتفاع عن طريق حق الشفعة، فيما إذا كان الانتفاع يتمتع به عدة أشخاص على الشيوع فيما بينهم وباع أحد المنتفعين للغير حصته الشائعة حيث يثبت للشركاء مجتمعين أو منفردين ممارسة حق الشفعة واكتساب الحصة المتصرف فيها مقابل تأدية الثمن مضافا إليه مصاريف العقد⁽¹⁾.

ثانيا: إنشاء حق الانتفاع عن طريق إرادة الإنسان أو بالتقادم

قد ينشأ حق الانتفاع عن طريق إرادة الإنسان كأن يتنازل المالك عن الانتفاع إلى غيره بعقد أو وصيه محتفظا برقبة الأرض، أو على العكس، كأن يتنازل للغير عن الرقبة محتفظا لنفسه بحق الانتفاع ولا بد لصحة إنشاء حق الانتفاع بإرادة الإنسان الشروط التالية:

أ- يجب أن يكون مقرر الانتفاع مالك للمال الواقع عليه الانتفاع.

ب- يجب ان يكون مقرر الانتفاع كامل الأهلية.

ج- يجب أن يكون الشخص المقرر لمصلحته حق الانتفاع موجودا على قيد الحياة وقت إنشاء حق الانتفاع⁽²⁾.

كما أن هذا الحق قد ينشأ عن طريق التقادم إذ ما ورد على عقارات غير محفظة، وهذا ما ذهب إليه المشرع المغربي عكس نظيره الفرنسي وبعض الدول الأخرى التي تقر

¹ مأمون الكزبري، م. س، ص. 534.

² مأمون الكزبري، م. س، ص. 533.

بالتقادم المكسب لحق الانتفاع لأن العقارات المحفوظة تكتسب حصانة مطلقة تجعلها تستعصي على القادم بنوعيه المكسب والمسقط⁽¹⁾.

وذلك طبقا للفصل 63 من قانون 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري⁽²⁾ هذا الفصل الذي ينص على أن التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المقيّد. ولا يسقط أي حق من الحقوق العينية المقيّدة بالرسم العقاري، وبعد أن تطرقنا لماهية حق الانتفاع وطرق إنشائه سنحاول تحديد أهم الحقوق والأموال التي يرد عليها حق الانتفاع في المطلب الثاني.

المطلب الثاني: الأموال التي يترتب عليها حق الانتفاع

بصدور القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية نجد أن المشرع قد حصر الأموال التي يمكن أن تكون محلا لحق الانتفاع في الملكية العقارية وحق السطحية وحق الزينة وحق الهواء والتعلية كما جاء في المادة 81 من هذا القانون، وعليه سوف نتناول حق الملكية العقارية وحق السطحية في (الفقرة الأولى)، ثم حق الزينة وحق الهواء والتعلية في (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: حق الملكية العقارية وحق السطحية

سيتم التطرق لحق الملكية العقارية (أولا)، ثم حق السطحية (ثانيا).

¹ إدريس الفاخوري، الحقوق العينية وفق قانون 39.08، منشورات مجلة الحقوق، دار النشر المعرفة، الرباط، المغرب، 2013، ص. 66.

² قانون 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1.11.117 بتاريخ 52 ذي الحجة الموافق لـ 22 نونبر 2011، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5998 المؤرخ بتاريخ 22 ذي الحجة 1432 هـ الموافق لـ 24 نونبر 2011، ص. 5575.

أولاً: حق الملكية العقارية

يعتبر حق الملكية العقارية من أوسع الحقوق العينية من حيث السلطات التي
؟؟؟؟ للمالك⁽¹⁾.

وقد جاء في المادة 14 من مدونة الحقوق العينية على أنه: "يحول حق الملكية
مالك العقار دون غيره، سلطة استعماله واستغلاله والتصرف فيه ولا يقيد في ذلك إلا
القانون والاتفاق".

حسب ما جاء في المادة أعلاه فإن لمالك العقار الحق في إنشاء حق الانتفاع
من عقار وذلك وفق القانون وطبقاً للشروط التي تشترط إنشاء حق الانتفاع، ومن بين
هذه الشروط أن يكون مقرر الانتفاع مالكا للعقار الواقع عليه الانتفاع فكما أنه لا يجوز
بيع مالك الغير لا يجوز إنشاء حق الانتفاع على ملك الغير كذلك لا بد أن يكون مقرر
الانتفاع أهلاً للتصرف فلا يصح مثلاً إنشاء الانتفاع من قبل الصغير غير المميز، ومن
قبل المحجوز عليه لجنون أو سفه. وأما المنتفع فيجب أن يكون موجوداً على قيد الحياة
وقت إنشاء حق الانتفاع سواء أكانت حياته محققاً أم مقدرة⁽²⁾.

ثانياً: حق السطحية

¹ إدريس الفاخوري، م. س، ص. 66.

² عبد الكريم شهبون، الشافي في شرح مدونة الحقوق العينية الجديدة وفق القانون 39.08، مطبعة النجاح
الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى 2013، ص. 199.

يعد حق السطحية حق عيني أصلي مستقل عن حق الملكية الذي يبقى لمالك الرقبة، وقد عرفته المادة 116 من مدونة الحقوق العينية ويعتبر حق السطحية عبارة عن تملك شخص أبنية وأغراس فوق أرض الغير، في حين تظل الرقبة مملوكة للمالك ولا يقوم حق السطحية إلا إذا وافق مالك العقار أو أذن للغير في امتلاك بنايات أو أغراس في ملكه⁽¹⁾.

وحق الانتفاع يمكن أن يترتب على حق السطحية لأنه يمكن مالك العقار الأخير من أن ينتفع بيناته وغرسه بكل أنواع الانتفاع وأن يستغله بكل حرية وأن يتصرف فيه بالبيع والإجازة والبيع، كما يمكن أن يرهنه رهنا حيازيا أو رهنا رسميا إذا كان محظا.

الفقرة الثانية: حق الزينة وحق الهواء والتعليق

إضافة إلى حق الملكية العقارية وحق السطحية اللذين يعتبران من الأموال التي يترتب عليها حق الانتفاع هناك حق الزينة (أولا)، وحق الهواء والتعليق (ثانيا).

أولا: حق الزينة

عرفت الفقرة الأولى من المادة 131 من مدونة الحقوق العينية حق الزينة بأنه "حق عيني يخول صاحبه ملكية البناء الذي يشيد على نفقته فوق أرض الغير، ويرد

¹ عبد السلام بوكسل، مستجدات القوانين العقارية على ضوء الاجتهاد القضائي، مجلة العلوم القانونية، العدد الثاني، مطبعة الأمنية، الطبعة الأولى 2015، ص. 287.

هذا الحق على ملك خاص أو محبس أو من أملاك الدولة ويلزم فيه المكتري يشد أبنية أو منشآت أو غرس أو إقامة تجهيزات أو تحسينات⁽¹⁾.

وحق الزينة الوارد على ملك الدولة الذي يترتب عليه حق الانتفاع وهو ما يهمننا يخول لصاحبه الاستفادة على وجه الدوام مما أحدثه في العقار من بناء أو تحسين على أن تبقى ملكية الرقبة للدولة⁽²⁾.

ويمكن للدولة أن تتنازل عن ملكية الأرض لصاحب حق الزينة الذي تصبح له الملكية كاملة حيث يصبح مالكا لما أحدثه في ذلك العقار من بناء وتجهيزات ملكية تامة وهي التي تسمى بالزينة الناتجة عن حقوق المكتري كراء مؤبدا، ويكون حقه في الاستفادة من هذا العقار شخصا أو بواسطة غيره عن طريق الكراء وهكذا فإنه عندما يتحقق حق الزينة ويتوفر فيه جميع شروطه وأركانه يجوز لصاحب هذا الحق أن يترتب عليه حق الانتفاع من العقار موضوع هذا الحق لشخص آخر فيصبح هذا الأخير مالكا لحق الانتفاع كمالك الرقبة⁽³⁾.

ثانيا: حق الهواء والتعلية

تنص المادة 138 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية على أنه "حق الهواء والتعلية حق عيني قوامه تملك جزء معين من الهواء العمودي الذي يعلو بناء قائما فعلا يملكه الغير، وذلك من أجل إقامة بناء فوقه تسمح به القوانين والأنظمة

¹ حليلة بنت المحجوب بن حفو، دراسة في القانون العقاري المغربي، مطبعة حي السلام أكادير، الطبعة الأولى 2017، ص. 152.

² عبد الكريم شهبون، م. س، ص. 200.

³ عبد الكريم شهبون، ن. م.

وحق الهواء والتعلية ينشأ بموجب عقد ينبغي تحريره وفق الشكل الذي حدده المشرع في المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية مع تحديد البناء المراد إقامته ومواصفاته وأتاعبه وإذا تعلق حق الهواء والتعلية لحقوق مشاعة فلا يمكن إقامة إلا باتفاق جميع الشركاء، وإذا انصب حق الهواء والتعلية على عقار محفظ فإنه يخضع للتقييد في الرسم العقاري وقد يستخرج له رسم خاص به⁽¹⁾. وجدير بالذكر أنه رغم أن حق الهواء والتعلية يكتسب عن طريق الشراء، فإنه لا يجوز للمشتري بيع الهواء الذي يعلوه إلا بعد الحصول على موافقة البائع الأصلي أي مالك السفلى⁽²⁾.

ومن ثم يظهر لنا أن المشرع قد حصر الأموال الممكن أن تكون محلا 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 الرسمي والحيازي، 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 (العلية الزينة والجزاء والهواء).

وقد تسأل الفقه قبل صدور مدونة الحقوق العينية وفي ظل ظهير 19 رجب عما إذا كان هذا التعداد أو لهاته الحقوق الواردة في الفصل السابق على سبيل الحصر أم على سبيل المثال جوابا على هذا التساؤل، يمكن القول أن مدونة الحقوق العينية قد حسمت الأمر بناء على ما جاء في الفصل 10 من هذه المدونة والذي نص على أنه

¹ محمادي المعكشاوي، م. س، ص. 207.

² عبد الطريم الطالب، العرف في القانون المدني المغربي، التأصيل النظري والواقع العربي، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، السنة الجامعية: 1999 - 2000، ص. 260.

لا يمكن إنشاء أي حق عيني إلا بقوة القانون، ومن ثم لا يجوز إنشاء أي حقوق انتفاع على أموال أو حقوق غير تلك الواردة في المادة 81 من مدونة الحقوق العينية.

المبحث الثاني: الالتزامات المترتبة عن حق الانتفاع وأسباب انقضائه

يترتب عن قيام حق الانتفاع مجموعة من الآثار على كل الطرفين سواء المنتفع أم المالك الرقبة والتي تتجلى في مجموعة من الحقوق والالتزامات (المطلب الأول)، كما ينقض حق الانتفاع بمجموعة من الأسباب التي يمكن تقسيمها إلى أسباب عامة وأخرى خاصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: آثار حق الانتفاع

مخول حق الانتفاع للمنتفع حق في استعمال الشيء واستغلاله، كما يترتب على عاتقه التزامات يتحملها نحو مالك الرقبة (الفقرة الأولى)، كما توجد حقوق والتزامات تتعلق بمالك الرقبة (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: آثار حق الانتفاع بالنسبة للمنتفع

كما عرفنا أن حق الانتفاع هو الحق الذي يقول صاحبه استعمال العقار محل حق الانتفاع واستغلاله واتخاذ جميع الوسائل التي تضمن له ذلك الاستعمال والاستغلال.

1- فحق الاستعمال يخول المنتفع إمكانية الاستخدام الشخصي للشيء كسكن الدار والإتجار في الدكان وركوب السيارة ولبس الثوب وله ان تستفيد من الحقوق العينية التي كان يحق للمالك أن يستعملها كحق المرور والمسلك والمطل وبصورة أعم له أن يستفيد من جميع الحقوق العينية التي كان يستفيد منها المالك.

كما أن حق الانتفاع يمتد أيضا إلى ما زيد في العقار عن طريق الالتصاق كما إذ غير النهر الذي كان يحد العقار المنتفع به مجراه بحيث أضاف على مساحته قطعة

أخرى وكما إذ أحدث شخص بناء أو غرسا في ذلك العقار وإختار مالك أن يبقى ذلك البناء والغرس ويدفع للباني والغارس، ويمتد حق الانتفاع إلى مشمولات المال المنتفع به كتوابع العقار المنتفع به (العقار بالتخصيص)، وإذا كان الانتفاع يشمل بعض الأشياء الإستهلاكية فللمنتفع الاستفادة منها واستهلاكها شرط أن يعيد للمالك عند انتهاء الانتفاع مثل هذه الأشياء كمية ونوعا وصفة أو ما يعادل قيمتها⁽¹⁾.

وإذا كان الانتفاع يشمل اشياء وإن كانت لا تستهلك في الحال إلا أنها تتلاشى تدريجيا بالاستعمال فإن من حق المنتفع استعمالها وفق ما أعدت له ولا يلزم بردها عند انتهاء الانتفاع إلا في الحالة التي توجد عليها شطر ان يكون بها تلف بسبب تدليس أو خطأ ماله⁽²⁾.

2- يحق الاستغلال يعطي للمنتفع الحق في أخذ الغلة التي يتيحها الشيء المنتفع به سواء كانت الغلة طبيعية أو صناعية أو مدنية وكذلك له أن يأخذ ما تنتجه تلك الأشجار من غير الثمار كالمطاط والصمغ والفلين وما يحتاجه من الأعمدة والركائز حسبما يقضي به العرف المحلي ومع التعبير بعادة الملاك. ولا بد لتحديد مدى حق الاستغلال هذا من التمييز بين الثمار أي الغلة التي ينتجها الشيء المنتفع به في فترات غير منتظمة والتي تلحق نقصا في جوهره كالأحجار الصخرية والأثرية إذ استخرجت من المقالع والأشجار المغروسة في الأرض المنتفع بها إذا قطعت.

¹ عبد الكريم شهبون، م. س، ص. 204.

² مأمون الكزبري، م. س، ص. 540.

أما المنتجات فهي تعود مبدئياً لمالك الرقبة لأنها ليست من زوائد الشيء، وإنما هي من جوهره⁽¹⁾.

3- للمنتفع أيضاً حق التصرف في حق الانتفاع فهو يملك حق عيني على الشيء المنتفع به وهو حق الانتفاع وعلى ذلك يجوز له التصرف في هذا الحق لجميع أنواع التصرفات، ولا يجوز له أن يتصرف في الرقبة فله أن يشغله بنفسه أو عن طريق لجميع أنواع التصرفات شريطة عدم تجاوز المدة المحددة للانتفاع كما للمنتفع تفويت من الانتفاع فيحل المشتري محله في هذا الحق من خلال المدة المتبقية من الانتفاع وبانتهاء هذه المدة ينقضي حق الانتفاع وله أن يهبه لشخص آخر وأن يرهنه رهناً حيازياً أو رسمياً إن كان هذا الحق محفظاً ما لم يقيده المالك بعدم نقله إلى الغير في العقد المنشئ لحق الانتفاع، كما يجوز الحجر عليه وبيعه في المزاد العلني حيث أن البيع يقع فقط في حدود حق الانتفاع دون الرقبة كما خول القانون للمنتفع الاستفادة بكل ما يلحق بالشيء المنتفع به عن طريق الالتصاق خصوصاً حقوق الارتفاق التابعة للأرض المنتفع بها والمقررة لهذا العقار.

4- حق إقامة الدعوى المتعلقة بحق الانتفاع:

يجوز للمنتفع اللجوء إلى القضاء ومباشرة الدعوى المتعلقة بحق الانتفاع وهي الدعوى التي تقابل دعوى الاستحقاق في الملكية فله مقضاه صاحب الرقبة في حالة امتناعه عن تسليم الشيء له وكذلك الحق في مباشرة دعوى الاستحقاق في الملكية فله مقاضاة صاحب الرقبة في حالة إمتناعه عن تسليم الشيء له وكذلك له الحق في مباشرة

¹ مأمون الكزبري، م. س، ص. 541.

دعوى الحياة لحماية حقه في المالك والمنافع حول حالة العقار المنتفع به فإن للمالك إثبات الحالة التي كان عليها العقار قبل الانتفاع بكل طرق الإثبات⁽¹⁾.

5- التزامات المنتفع:

وتتلخص هذه الالتزامات فيما يلي أولاً هناك التزامات مقررة عند الشروع في الانتفاع وهي:

أ- إجراء الكشف: يتعين بمقتضى هذا الإجراء إقامة محضر يثبت فيه المنتفع الحالة التي يوجد عليها المال المنتفع عند تسلمه، مع إحصاء كل ما يشتمل عليه من توابع ومرافق وملحقات وعقارات بالتخصيص⁽²⁾.

ففي حالة إتفاق المالك والمنافع على كيفية معينة لإجراء هذا الكشف بواسطة عدلين مثلاً أو وثيقة يوقعانها معا فإن هذا يكفي وأما إذا لم يتفقا فإنه يتعين على المنتفع توجيه إعلان قانوني على مالك الرقبة إما البريد المضمون مع الإعلام بالتوصل أو بواسطة كتابة الضبط يخبره فيه بأنه سيقوم بتنظيم هذا الكشف في تاريخ معين باليوم والساعة والمكان، وفي حالة تواني المالك عن الحضور رغم الإخطار أمكن للمنتفع إجراء الكشف بغيابه ويكون تنظيمه صحيحاً⁽³⁾.

كما أن امتناع المنتفع عن القيام بهذا الالتزام يجيز المالك الرقبة أن يحبس الشيء المنتفع به على حين ممارسة هذا الإجراء، وعند قيامه بذلك يكون له الحق في استحقاق

¹ محمد ابن معجوز، م. س، ص. 369.

² محمد ابن معجوز، م. س، ص. 368.

³ مأمون الكزبري، م. س، ص. 234.

الشيء حتى الثمار التي أنتجها الشيء المنتفع به أثناء مدة الحبس، كما يلزم المشرع بأن يقدم لمالك الرقبة ضمانا يضمن من خلاله المالك وأنه في حالة لحوق المال المنتفع به أي ضرر أو ضاع جراء تهاون المنتفع، فله أن يستوفي تعويضه من ذلك الضمان وقد يكون هذا الضمان في شكل كفالة شخصية أو عبارة عن رهن حيازي أو رسمي على مال يكفي لتغطية الأضرار المحتملة⁽¹⁾.

أما فيما يخص التزاماته أثناء قيام حق الانتفاع فهي تتلخص في العناية بالشيء موضوع حق الانتفاع وأن يبذل العناية الكافية في حفظه ما يبذله الشخص الحريص على ملكه، ومن ثم لا يسأل غلا في حالة الانحراف عن سلوك الشخص المألوف أو العادي في استعمال ملكه فإذا قام بهذه العناية اللازمة لا يكون مسؤولا عن الضرر الناجم عن تلف الشيء أو هلاكه.

ومن ثم عليه القيام بجميع أعمال الصيانة التي تقتضيها الضرورة للمحافظة على الشيء محل الانتفاع، أما الإصلاحات الجسيمة فيتحمّلها المالك ما لم تكن ناتجة عن خطأ المنتفع وإذ أصيب الشيء المنتفع به بأي اعتداء أثناء قيام حق الانتفاع يجب عليه إخطار المالك بذلك الشيء لهذا الأخير حمايتها ووقايتها من كل ضرر⁽²⁾.

كما عليه أن يستعمل الشيء فيما أعد له، فإذا كان الشيء المنتفع به منزلا معدا للسكن مثلا فلا يجوز له أن يتخذة معملا أو محلا لمزاولة التجارة ولكن له أن يؤجر

¹ منشور على موقع www.bibliotdroit.com ساعة الولوج: 10:31.

² محمادي المعكشاوي، م. س، ص. 188.

المنزل الذي سكنه المالك بنفسه إذ ليس في ذلك تغيير في الغرض الذي أعد له الشيء المنتفع به.

التكاليف والنفقات ويلتزم المنتفع بالتكاليف والنفقات المعتادة التي تمضيها صيانة الشيء المنتفع به، كنفقات إصلاح المجاري والترميم، ونفقات سقي البساتين ورفس الأرض، وغرس الأشجار، فهذه النفقات يتحملها المنتفع لأنه هو المستفيد من الشيء المنتفع به، أما نفقات الإصلاحات الجسيمة والتكاليف غير المعتادة، كما لو انهدمت الدار أو قسم منها بسبب القدم أو بسبب حادث غير متوقع كحريق أو فيضان فتكون على المالك بلا جبر عليه فلا يجوز إلزام مالك الرقبة بها إلا أنه إذ قام بها برضاه، فإنه له الرجوع على المنتفع بالفوائد القانونية لنا أنفقه كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

وهناك التزامات للمنتفع عند انتهاء حق الانتفاع وهي التزام المنتفع بجرد الأشياء المنتفع بها بمجرد انقضاء حق الانتفاع إلى المالك على الحالة التي كان عليها الشيء، في بداية الانتفاع كما هي ثابتة في الكشف المنظم عند الاستلام وفي حالة حدوث أي ضرر للعقار أو استعمال على المنتفع إرجاع الشيء إلى الحالة التي كان عليها قبل الانتفاع وتعويض المالك. وإذا تأخر المنتفع أو تماطل في إرجاع الشيء إلى الحالة التي كان قبل الانتفاع فقام المالك بإنذاره بصفة قانونية يعتبر المنتفع مسؤولاً عنه إذا هلك بعد ذلك ولو كان الهلاك أو التلف راجع لسبب أجنبي.

الفقرة الثانية: آثار حق الانتفاع بالنسبة لمالك الرقبة

يتمتع مالك الرقبة بمناسبة حق الانتفاع بمجموعة من الحقوق كما تقع على عاتقه مجموعة من الالتزامات.

بالنسبة لحقوق مالك الرقبة فهي، أن يسترد الرقبة عند نهاية الانتفاع على الحالة التي كانت عليها عند بدء الانتفاع وذلك طبقا لما تضمنه المحضر الذي صور عند بداية الانتفاع، فإن لم يحرر هذا الكشف اعتبر أن الشيء المنتفع به قد تسلمه المنتفع في حالة حسنة.

كما أن الثمار العالقة بأغصانها عند نهاية الانتفاع تكون من حق رب الملك سواء كانت لازالت لم تنضج أو كانت قد نضجت وتأخر المنتفع في قطفها مع مراعاة حق المزارع ولا يلزم رب الملك بأي تعويض عن هذه الثمار ولا عن مصاريف سقيها وعلاجها.

وإذا تبين أن المنتفع ألحق بذلك الشيء أضرار بسوء نية فإن من حق مالك الرقبة ان يطالبه بتعويض تلك الأضرار ويؤخذ هذا التعويض من الضمان الذي قدمه المنتفع عند بداية الانتفاع وأن يأخذ المنتجات التي لا يستحقها المنتفع وذلك مثل الأشجار العظيمة التي أنتجها العقار المنتفع به، سواء كانت باقية فيه ولم تقطع أو كان المنتفع قد قطعها أو كانت قد اقتطفت أو قلعت بحادث فجائي، مادام أن المنتفع لم يثبت أنه بحاجة إليها لإصلاح ذلك العقار.

كما نجد من بين حقوقه أن يطالب المنتفع بأن يساهم في النفقات غير العادية كإعادة بناء ما تهدم من العقار المنتفع به إذا اتفقا على إعادة بنائه وكنفقات الإصلاحات التي تفرضها السلطة.

كما له أن يدافع عن حقوق في الرقبة ضد كل من حاول المساس بها، ولو كان المنتفع نفسه، كما أذ تعسف في استعمال حقه في الانتفاع أو لم يحم بالالتزامات التي تقع على كاهله تجاه الرقبة، كما له أن ينصرف في الرقبة بجميع أنواع التصرفات كالبيع والهبة والوصية والرهن الرسمي⁽¹⁾.

في مقابل هذه الحقوق هناك التزامات تقع على عاتق مالك الرقبة إذ لا يجوز لهذا الأخير أن تسبب في تعطيل أو إنقاص حق المنتفع وذلك لا يرجع إلى وجود إلتزام شخصي في ذمة المالك نحو المنتفع بعدم المساس بحق المنتفع أو تعطيله بل يرجع إلى المنتفع حقا عينيا لا يحق لأحد أن يتعدى عليه بصفة عامة بما فيهم المالك⁽²⁾.

ولو دون موافقة المنتفع ولو حرم المنتفع من الانتفاع لمدة معين ولا يلزم نحو المنتفع بأي تعويض عن المدة التي تعطل فيها أو استقر فيها الإصلاحات⁽³⁾.

المطلب الثاني: الأسباب التي ينقضي بها حق الانتفاع

كما سبق وتعرفنا فحق الانتفاع هو حق مؤقت وعندما ينقضي يعود لمالك الرقبة الذي يصبح بذلك مالكا ملكية تامة للشيء الذي لم يكن يملك منفعة.

¹ الدكتور محمد تبين معجوز، م. س، ص. 375.

² عبد الرزاق السنهوري، م. س، ص. 1264.

³ محمادي المعكشوي، م. س، ص. 190.

ويقضي حق الانتفاع عند توفر بعض الأسباب العامة التي تؤدي إلى انقضاء الحقوق بوجه عام (الفقرة الأولى)، كما يسقط بتوفر أحد الأسباب الاستثنائية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: الأسباب العامة لانقضاء حق الانتفاع

إن حق الانتفاع بوصفه حقا عينيا عقاريا يخضع للأسباب العامة التي تؤدي لسقوط الحقوق العينية بصفة عامة، فهلاك الشيء موضوع الحق يؤدي حتما إلى إنهائه وانتهاء المدة المحددة في العقد المنشئ للحق يؤدي على سقوطه وكذلك في حالة عدول المنتفع عنه حقه.

أولا: انقضاء الانتفاع بانصرام المدة المحددة للانتفاع

أي انقضاء الانتفاع بانتهاء أجله، بحسب إذا كان حق الانتفاع مؤجلا بأجل، كما إذا أوصى شخص لآخر بحق انتفاع بعقار أو بشيء آخر لمدة 20 سنة، فعندما يموت الموصى وتمر عشرون سنة على موته ينتهي حق الموصى له في الانتفاع، ومن انقضاء الانتفاع بانصرام المدة المحددة للانتفاع ما إذا أسقت الزوجة زوجها بأرض أو غيرها ثم انتهت الزوجية بموت أو طلاق⁽¹⁾.

وكما ينقضي من الانتفاع بانصرام المدة المحددة له وانتهاء أجله ينقضي بحصول الشرط الفاسخ الذي وقع التنصيص عليه عند إنشاء حق الانتفاع، كما إذا قال شخص لآخر: لك، أن تنتظم بداري إلى أن يتزوج إلى أن يتزوج إبني عمره.

¹ البهجة التسولي، ج. 2، ص. 161.

ثانيا: انقضاء حق الانتفاع بهلاك العقار المنتفع به هلاكا كليا

ينتهي حق الانتفاع أيضا بهلاك العقار موضوع حق الانتفاع هلاكا كليا بحيث إذا كان حق الانتفاع واردا وجاريا على بناء مثلا كما في حالة الانتفاع المقرر فلا حق السطحية وحدث إن هلك هذا البناء بحريق أو بحادث آخر حدث أن سقط من القدم فلا يحق للمنتفع أن يتمتع لا بالأرض ولا بمواد البناء وإن لم يصيب الخراب الإجراء من البناء فإن من الانتفاع يستمر على الجزء الباقي منه وكذلك إذا انتزعت ملكية العقار موضوع حق الانتفاع للمصلحة العامة، فإن حق الانتفاع إلى التعويض الذي تدفعه الحكومة بحيث يكون من حق المنتفع أن يستفيد من ذلك التعويض في الحالتين إلى أن ينقضي حقه في الانتفاع ثم يرد إلى مالك الرقبة⁽¹⁾.

ثالثا: انقضاء حق الانتفاع بالتنازل عن صراحة

أي انقضاء الانتفاع بتنازل المنتفع صراحة حيث يجوز للمنتفع أن يتنازل عن حقه في الانتفاع فيزول هذا الحق ويعود إلى مالك الرقبة، كاملا ويقع التنازل إما بإرادة منفردة تصدر من المنتفع صراحة أو بتوافق إرادتي المنتفع ومالك الرقبة. كما لا شيء يمنع من أن يكون هذا الاتفاق معاوضة بأن يعطي مالك الرقبة للمنتفع مقابل تنازله عن حق الانتفاع وسواء كان التنازل تبرعا أو معاوضة فهو تنازل عن حق الانتفاع وليس نقلا لهذا الحق لمالك الرقبة، ذلك أن هذا الأخير ليس بحاجة إلى معاملات خاصة

¹ الدكتور محمد ابن معجوز، م. س، ص. 375.

لانتقال هذا الحق له، بل بمجرد تنازل المنتفع عن حقه تجتمع عناصر الملكية في يده⁽¹⁾.

الفقرة الثانية: الأسباب الاستثنائية لانقضاء حق الانتفاع

بالإضافة للأسباب العامة يخضع حق الانتفاع للأسباب خاصة لانقضاء تتجلى إما في موت المنتفع أو بسوء استعمال الشيء الوارد عليه حق الانتفاع من قبل المنتفع أو باتحاد الذمة.

أولاً: سقوط حق الانتفاع بموت المنتفع

ينقضي الانتفاع ب وفاة المنتفع لأن الانتفاع في الأصل حق مؤقت ولا يمكن أن يستمر بقاءه أكثر من حياة المنتفع، ولهذا اصطلح بعض علماء القانون على وصف حق الانتفاع الواقع على عقار بحق ارتفاق شخصي⁽²⁾.

فحق الانتفاع مؤقت على خلاف حق الملكية فهو مؤبد وحق الانتفاع له عادة مدة محددة وإذا لم تحدد له مدة فهو ينتهي دائماً بموت المنتفع، وهذا ما أكدته محكمة النقض في قرارها عندما أقرت بأن "حق الانتفاع هو حق عيني في التمتع بعقار على ملك الغير، وأنه ينقضي بموت المنتفع وهو بذلك يعتبر حقاً شخصياً لا يورث فغذا أكرى

¹ مشوشي محمد، حق الانتفاع، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2006، ص. 354.

² مأمون الكزبري، م. س، ص. 561.

المنتفع العقار المنتفع به إلى الغير، فإنه بوفاته يرجع العقار لمالكه ولا يبقى متحملا لحق الانتفاع، مما لا يبقى معه سند للمكتري للتواجد بالمحل المكري له⁽¹⁾.

وانقضاء حق الانتفاع بموت المنتفع يجعل مالك الرقبة مالكا لجميع عناصر العقار، وانتقال حق الانتفاع إلى مالك الرقبة في هذه الحالة ليس إرثا وإنما هو انتقال بقوة القانون.

ثانيا: انقضاء حق الانتفاع بسبب سوء الاستعمال من قبل المنتفع

طبقا للمادة 104 من مدونة الحقوق العينية⁽²⁾ فإن حق الانتفاع يمكن أن ينتهي بسبب تعسف المنتفع في استغلاله إما بقيامه بإتلاف العقار أو بتعريضه للتلف نتيجة عدم القيام بالإصلاحات اللازمة للصيانة".

إلا أن ما جاء في هذه المادة ليس على سبيل الحصر، فالمنتفع يعتبر متعسفا في استعمال حقه إذا استعمله استعمالا يخرج به عن الحد المألوف ونتج عن ذلك تلف أو نقص⁽³⁾.

ثالثا: انقضاء حق الانتفاع باجتماع صفتي المنتفع ومالك الرقبة في شخص

واحد

¹ قرار صادر عن محكمة النقض حاليا بتاريخ 14-12-2010 تحت عدد 555 في الملف عدد 10/4209، منشور بمجلة قضاء محكمة النقض عدد 47، ص. 91 ومايليها.

² جاء في المادة 104 من مدونة الحقوق العينية أنه: "يمكن أن ينتهي الانتفاع كذلك بسبب تعسف المنتفع في استغلاله إما بقيامه بإتلاف العقار أو بتعريضه للتلف نتيجة عدم القيام بإصلاحات اللازمة للصيانة".

³ محمادي لمعشاوي، م. س، ص. 191.

أي اجتماع حق الانتفاع مع حق الملكية لشخص واحد، فينتهي حق الانتفاع باتحاد الحقوق أي يجمع صفتي المنتفع ومالك الرقبة في شخص واحد كأن يتوفى مالك الرقبة وليس له وارث سوى المنتفع. ففي هذه الحالة يتوحد حق الانتفاع وحق الرقبة ويجتمعان في شخص واحد فيزول الانتفاع ويضحى المنتفع مالكا.

وكما إذا باع صاحب حق الانتفاع حقه هذا لمالك الرقبة أو وهبه له أو أوصى به له أو كان هذا المالك للرقبة وارثا لمالك حق الانتفاع، أو باع مالك الرقبة حقه هذا للمنتفع أو وهبه أو أورثه إياه فإن حق الانتفاع ينقضي بذلك لأن عناصر الملك كلها تصبح مملوكة لشخص واحد⁽¹⁾.

¹ الدكتور عبد الكريم شهيون، م. س، ص. 229.

خاتمة:

وفي الختام نخلص إلى أن المشرع المغربي أحاط هذا الحق بمجموعة من الضوابط سواء من حيث طرق إنشائه أو إنقضائه وذلك من أجل الاستغلال الأمثل للعقارات وضمان الاستثمار وبالتالي المساهمة في التنمية الاقتصادية، لكن الملاحظ أنه وبالرغم من التقنين التشريعي لهذا الحق وحماية أطرافه حماية قانونية فإن تداوله يعد نادرا مقارنة بباقي الحقوق العينية الأخرى والسبب في ذلك راجع إلى أن هذا الحق يتقل كاهل الملكية حيث يجردها من أهم مميزاتها مما يجعل تداولها شيء صعب، ولكن بالرغم من كل الإشكالات التي يفرزها هذا الحق من حيث تداوله والصعوبات التي قد تثار فيها لا يمكن بأي حال دوره في تحقيق نوع من التضامن الاجتماعي والتعاون بين الأفراد الخاصة في ظل عجز الدولة عن توفير السكن أو العمل، ومن ثم ندعو إلى تشجيع تداول هذا النوع من الحقوق وذلك تسهيل تداوله والتحسيس بأهميته.

لائحة المراجع:

الكتب:



- إدريس الفاخوري، الحقوق العينية وفق قانون 39.08، منشورات مجلة الحقوق، دار النشر المعرفة، الرباط، المغرب، 2013.
- حليلة بنت المحجوب بن حفو، دراسة في القانون العقاري المغربي، مطبعة حي السلام أكادير، الطبعة الأولى 2017.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، المجلد التاسع، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان 1998.
- عبد السلام بوكسل، مستجدات القوانين العقارية على ضوء الاجتهاد القضائي، مجلة العلوم القانونية، العدد الثاني، مطبعة الأمنية، الطبعة الأولى 2015.
- عبد الكريم شهبون، الشافي في شرح مدونة الحقوق العينية الجديدة وفق القانون 39.08، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى 2013.
- مأمون الكزبري، التشريع العقاري والضمانات، مطبعة العرفان، الرباط، طبعة 1976.
- محمادي لمعكشاوي، المختصر في شرح مدونة الحقوق العينية الجديدة على ضوء التشريع والفقه والقضاء، قانون 39.08، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، الطبعة 2013.

■ محمد ابن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة 2008.

■ محمد بونبات، في الحقوق العينية -دراسة مقارنة للحقوق العينية وجدواها الاقتصادية والاجتماعية- ، سلسلة آفاق القانون (7) سنة 2002.

■ مشوشي محمد، حق الانتفاع، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2006.

الأطروحات والرسائل الجامعية:



■ عبد الطريم الطالب، العرف في القانون المدني المغربي، التأصيل النظري والواقع العربي، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، السنة الجامعية: 1999 - 2000.

■ راضية عليوان، حق الانتفاع العيني العقاري في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن كنون سنة 2000 - 2001.

النصوص القانونية:



القوانين:

■ القانون 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.1.78 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011)، كما تم تنقيحه

بالقانون رقم 22.13 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6208 بتاريخ 24 محرم 1435 (28 نونبر 2013).

■ قانون 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري الصادر بتنفيذه الظهير الشريف 1.11.117 بتاريخ 52 ذي الحجة الموافق لـ 22 نونبر 2011، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5998 المؤرخ بتاريخ 22 ذي الحجة 1432 هـ الموافق لـ 24 نونبر 2011.

القرارات:

■ قرار صادر عن محكمة النقض حاليا بتاريخ 14-12-2010 تحت عدد 555 في الملف عدد 10/4209، منشور بمجلة قضاء محكمة النقض عدد 47.

■ قرار عدد 50 في ملف مدني عدد 2009-03-05 صادر عن محكمة الاستئناف بالرباط.

المواقع الإلكترونية:



■ محمد حاتم بيان، "حق الانتفاع"، مقال منشور على الموقع الإلكتروني www.arabenayc.com موقع الموسوعة القانونية المختصة.

■ www.bibliotdroit.com.

المراجع بالفرنسية:



■ Patrice Jourdain, les biens, droit civil « Gabriel Marty Pierre Praymand, Dalloz, Delta, édition Dalloz 1995.

الفهرس:

1	مقدمة:
5	المبحث الأول: الأحكام العامة لحق الانتفاع
5	المطلب الأول: ماهية حق الانتفاع
5	الفقرة الأولى: حق الانتفاع وخصائصه وأنواعه
9	الفقرة الثانية: طرق إنشاء حق الانتفاع
11	المطلب الثاني: الأموال التي يترتب عليها حق الانتفاع
11	الفقرة الأولى: حق الملكية العقارية وحق السطحية
13	الفقرة الثانية: حق الزينة وحق الهواء والتعليق
17	المبحث الثاني: الالتزامات المترتبة عن حق الانتفاع وأسباب انقضاءه
17	المطلب الأول: آثار حق الانتفاع
17	الفقرة الأولى: آثار حق الانتفاع بالنسبة للمنتفع
23	الفقرة الثانية: آثار حق الانتفاع بالنسبة لمالك الرقبة
24	المطلب الثاني: الأسباب التي ينقضي بها حق الانتفاع
25	الفقرة الأولى: الأسباب العامة لانقضاء حق الانتفاع
27	الفقرة الثانية: الأسباب الاستثنائية لانقضاء حق الانتفاع
30	خاتمة:
31	لأحة المراجع:
34	الفهرس: