

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه.

القسم الأول

التحفيظ

الباب الأول

طبيعة التحفيظ والغرض منه

الفصل الأول

يرمي التحفيظ إلى جعل العقار المحفظ خاضعا للنظام المقرر في هذا القانون من غير أن يكون في الإمكان إخراجه منه فيما بعد ويقصد منه :

- تحفيظ العقار بعد إجراء مسطرة للتطهير يترتب عنها تأسيس رسم عقاري وبطلان ما عداه من الرسوم، و تطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به ؛

- تقييد كل التصرفات والوقائع الرامية إلى تأسيس أو نقل أو تغيير أو إقرار أو إسقاط الحقوق العينية أو التحملات المتعلقة بالملك، في الرسم العقاري المؤسس له.¹

الفصول 2 إلى 5

نسخت.²

الفصل 6

إن التحفيظ أمر اختياري، غير أنه إذا قدم مطلب للتحفيظ فإنه لا يمكن سحبه مطلقا.³

¹ - غير وتمم بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 من ذي الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011).

² - نسخت بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

³ - غير وتمم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 غشت 1954)، الجريدة الرسمية عدد 2188 بتاريخ 2 صفر 1374 (فاتح أكتوبر 1954).

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الفصل 7

يكون التحفيظ إجباريا في الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة، وفي المناطق التي سيتم فتحها لهذه الغاية بقرار يتخذه الوزير الوصي على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بناء على اقتراح من مديرها. ابتداء من نشر هذا القرار، يمكن لمستخدمي الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية ولكل الأشخاص الذين تؤهلهم لذلك دخول العقارات المعنية للقيام بالأبحاث والأشغال الطبغرافية التي تتطلبها عمليات التحفيظ الإجباري. تحدد إجراءات التحفيظ الإجباري المتعلقة بالحالات الواردة أعلاه في الفرع السادس من هذا الباب.

تدرج المطالب في المناطق التي سيتم فتحها للتحفيظ الإجباري مجانا.⁴

الفصل 8

يكون التحفيظ كذلك إجباريا عندما تأمر به المحاكم المختصة أثناء متابعة إجراءات حجز العقاري في مواجهة المحجوز عليه.⁵

الباب الثاني

مسطرة التحفيظ

الفرع الأول

المحافظ على الأملاك العقارية

الفصل 9

يعين في دائرة نفوذ كل عمالة أو إقليم محافظ أو أكثر على الأملاك العقارية. يكلف المحافظ على الأملاك العقارية بمسك السجل العقاري الخاص بالدائرة الترابية التابعة لنفوذه والقيام بالإجراءات و المساطر المقررة في شأن التحفيظ العقاري.⁶

⁴ - نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁵ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁶ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الفرع الثاني

مطلب التحفيظ

الفصل 10

لا يجوز تقديم مطلب التحفيظ إلا ممن يأتي ذكرهم :

1 - المالك ؛

2 - الشريك في الملك مع الاحتفاظ بحق الشفعة لشركائه، وذلك عندما تتوفر

فيهم الشروط اللازمة للأخذ بها ؛

3 - المتمتع بأحد الحقوق العينية الآتية : حق الانتفاع، حق السطحية، الكراء

الطويل الأمد، الزينة، الهواء و التعلية، والحبس ؛

4 - المتمتع بارتفاقات عقارية بعد موافقة صاحب الملك.

والكل مع مراعاة مقتضيات المتعلقة بالتحفيظ الإجباري.⁷

الفصل 11

يجوز للدائن، الذي لم يقبض دينه عند حلول أجله، طلب التحفيظ بناء على

قرار قضائي صادر لفائدته بالحجز العقاري ضد مدينه.⁸

الفصل 12

يحق للنائب الشرعي أن يقدم مطالبا للتحفيظ في اسم المحجور أو القاصر حين

تكون لهذا المحجور أو القاصر حقوق تسمح له بتقديم الطلب لو لم يكن محجورا

أو قاصرا.⁹

الفصل 13

يقدم طالب التحفيظ للمحافظ على الأملاك العقارية، مقابل وصل يسلم له فورا،

مطلبا موقعا من طرفه أو ممن ينوب عنه بوكالة صحيحة، يتضمن لزوما ما يلي :

⁷ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 29 من جمادى الثانية 1339 (10 مارس 1921)، الجريدة

الرسمية عدد 413 بتاريخ 18 من رجب 1339 (29 مارس 1921).

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁸ - نسخ و عوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁹ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

1 - إسمه الشخصي والعائلي وصفته ومحل سكناه وحالته المدنية وجنسيته وإن اقتضى الحال إسم الزوج و النظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة. ويتضمن في حالة الشيعاء نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيص على نصيب كل واحد منهم. وإذا كان طالب التحفيظ شخصا اعتباريا فيجب بيان تسميته وشكله القانوني ومقره الاجتماعي وإسم ممثله القانوني ؛

2 - تعيين عنوان أو موطن مختار في الدائرة الترابية التابعة لنفوذ المحافظة العقارية الموجود بها الملك، إذا لم يكن لطالب التحفيظ محل إقامة في هذه الدائرة ؛

3 - مراجع بطاقة التعريف الوطنية أو أي وثيقة أخرى تعرف بهويته، عند الاقتضاء؛

4 - وصف العقار المطلوب تحفيظه ببيان البناءات والأغراس الموجودة به ومشمولاته ونوعه وموقعه ومساحته وحدوده والأماكن المتصلة والمجاورة له وأسماء وعناوين أصحابها، وإن اقتضى الحال الإسم الذي يعرف به العقار؛

5 - بيان أنه يحوز كل العقار أو جزءا منه مباشرة أو عن طريق الغير، وفيما إذا انتزعت منه الحيازة، يتعين بيان الظروف التي تم فيها ذلك ؛

6 - تقدير القيمة التجارية للعقار وقت تقديم الطلب ؛

7 - بيان الحقوق العينية العقارية المترتبة على الملك مع التنصيص على أصحاب هذه الحقوق بذكر أسمائهم الشخصية والعائلية، وصفاتهم، وعناوينهم وحالتهم المدنية وجنسياتهم وإن اقتضى الحال إسم الزوج و النظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة ؛

8 - بيان أصل التملك .

إذا كان طالب التحفيظ لا يستطيع التوقيع أو يجهله، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يشير إلى ذلك ويشهد بأن مطلب التحفيظ قد قدم إليه من طرف المعني بالأمر بعد أن يتحقق من هويته.¹⁰

¹⁰ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 4 صفر 1357 (5 أبريل 1938)، الجريدة الرسمية عدد 1345

بتاريخ 7 جمادى الآخرة 1357 (5 أغسطس 1938).

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الفصل 14

يقدم طالب التحفيظ مع مطلبه أصول أو نسخ رسمية للرسوم والعقود والوثائق التي من شأنها أن تعرف بحق الملكية و بالحقوق العينية المترتبة على الملك.¹¹

الفصل 15

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن يطلب، على نفقة طالب التحفيظ، ترجمة الوثائق المدلى بها بواسطة ترجمان محلف إذا كانت محررة بلغة أجنبية.¹²

الفصل 16

يمكن للمالكين متعددين أن يتفقوا على تحفيظ عقاراتهم في آن واحد إذا كانت هذه العقارات متجاورة أو تفصل بينها فقط أجزاء من الملك العمومي. وفي هذه الحالة تحرر مطالب التحفيظ في صيغتها العادية وتضمن بها جميع البيانات المطلوبة في الفصل 13 من هذا القانون، وذلك بالنسبة لكل واحد من طالبي التحفيظ أو لكل مجموعة من طالبي التحفيظ على الشياخ، وبالنسبة لكل واحد من العقارات المطلوب تحفيظها، ثم تودع جميع الطلبات بالمحافظة العقارية مصحوبة بطلب مستقل وموحد، موقع من طرف طالبي التحفيظ يرمي إلى إتباع إجراءات التحفيظ دفعة واحدة. بعدما يتوصل المحافظ على الأملاك العقارية بهذا الطلب يجري في شأن مطالب التحفيظ مجمعة المسطرة العادية، و يحرص على إنجاز الإجراءات المتعلقة بها في وقت واحد، وذلك بأن يقوم بالإعلانات الواردة في الفرع الثالث بعده في نفس الوقت، ويعين لعمليات التحديد تاريخا واحدا، وينتدب للقيام بها من ينوب عنه في مرة واحدة أو مرات متوالية بقدر ما تدعو إليه الحاجة.

ويرفع المحافظ على الأملاك العقارية في آن واحد عند الاقتضاء، إلى المحكمة الابتدائية وعلى الشكل المحدد في الفصل 32 من هذا القانون ملفات مطالب التحفيظ

11 - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 15 من شعبان 1355 (31 أكتوبر 1936)، الجريدة الرسمية عدد 1260 بتاريخ 3 شوال 1355 (18 ديسمبر 1936).

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

12 - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 4 صفر 1357 (5 أبريل 1938)، المذكور.

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

المثقلة بالتعرضات مجتمعة ويؤسس رسوما عقارية لمطالب التحفيظ الخالية من التعرض مجتمعة كذلك. وتجرى عمليات التحقيق والبحث والتنقل في شأنها بصفة مجتمعة.¹³

الفرع الثالث

الإعلانات والتحديد ووضع التصميم

الفصل 17

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية داخل أجل عشرة أيام من إيداع مطلب التحفيظ بتحرير ملخص له يعمل على نشره في الجريدة الرسمية، ويبلغ مضمونه إلى علم العموم بالوسائل المتاحة. وبعد نشر الملخص المذكور يحرر، داخل أجل شهرين من تاريخ هذا النشر، إعلانا يضمنه تاريخ ووقت إجراء التحديد.¹⁴

الفصل 18

يوجه المحافظ على الأملاك العقارية نسخا من الوثائق المشار إليها في الفصل 17 من هذا القانون، مقابل إشعار بالتوصل، إلى رئيس المحكمة الابتدائية وممثل السلطة المحلية ورئيس المجلس الجماعي الذين يقع العقار المعني في دائرة نفوذهم، وذلك قبل التاريخ المعين للتحديد بعشرين يوما.

يقوم كل واحد من هؤلاء لزوما، بتعليق الوثائق المذكورة في مقر إدارته، ويعمل على إبقائها معروضة على أنظار العموم إلى اليوم المعين للتحديد.

يقوم ممثل السلطة المحلية كذلك بإشهار ملخص المطلب والإعلان عن تاريخ ووقت التحديد في الأسواق الواقعة في دائرة نفوذه إلى يوم التحديد.¹⁵

¹³ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 4 صفر 1357 (5 أبريل 1938)، المذكور.

¹⁴ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹⁵ - نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹⁵ - غير بمقتضى الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.243 الصادر في 12 من ربيع الآخر 1396

(12 أبريل 1976)، الجريدة الرسمية عدد 3312 بتاريخ 21 من ربيع الآخر 1396 (21 أبريل 1976).

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الفصل 19

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتسيير عمليات التحديد. وينتدب لهذه الغاية مهندسا مساحا طبوغرافيا محلفا من جهاز المسح العقاري، مقيدا في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين. ينجز المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب عملية التحديد، تحت مسؤوليته، بحضور طالب التحفيظ.

يستدعي المحافظ على الأملاك العقارية شخصا لهذه العملية بواسطة عون من المحافظة العقارية أو بالبريد المضمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ :

1 - طالب التحفيظ ؛

2 - المجاورين الميينين في مطلب التحفيظ ؛

3 - المتدخلين وأصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية .

وتتضمن هذه الاستدعاءات الدعوة لحضور عمليات التحديد شخصيا أو بواسطة نائب بوكالة صحيحة.¹⁶

الفصل 20

ينجز التحديد في التاريخ والوقت المعينين له. ولتوفير الظروف الملائمة لإجراء عمليات التحديد، يجب على وكيل الملك تسخير القوة العمومية، عند الاقتضاء، بطلب من المحافظ على الأملاك العقارية أو من كل من له مصلحة. يقوم المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب باستفسار طالب التحفيظ والمجاورين والمعارضين والمتدخلين وأصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية عن كل ما يتعلق بالملك المعني. يبين طالب التحفيظ حدود العقار الذي يعتزم تحفيظه ويبيدي المجاورون وكل المتدخلين ما لهم من ملاحظات ومنازعات.

¹⁶ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

- تمم بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.13.116 الصادر في 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013) بتنفيذ القانون رقم 57.12، أنظر الصفحة رقم 49.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

يعاين المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب واقع الحيازة ومدتها. و يعاين حالة العقار، كما يباشر غير ذلك من المعاينات و أعمال البحث المفيدة.

يضع المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب الأنصاب سواء لتحديد المحيط الذي عينه طالب التحفيظ أو لضبط القطع المشمولة به والتي تكون محل تعرضات من طرف الغير ثم يضع تصميمًا موجزا يسمى التصميم المؤقت للتحديد.¹⁷

الفصل 21

- يحرر المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب محضرا للتحديد يبين فيه :
- 1 - تاريخ ووقت العملية سواء أنجزت في مرة واحدة أو عدة مرات ؛
 - 2 - الأسماء الشخصية والعائلية للحاضرين وصفاتهم ومراجع الوثائق المثبتة لهوياتهم وعناوينهم ؛
 - 3 - مختلف الأحداث التي وقعت أثناء العملية وتصريحات الأطراف التي تدخلت فيها ؛
 - 4 - معاينات البحث ومميزات العقار (الرى والهواد والممرات والطرق والغدران ومجاري المياه، وكل توابع الملك العمومي والبناءات والآبار والبساتين والأغراس والمزروعات، مع بيان أسماء الحائزين عند الاقتضاء، والمقابر والأضرحة إلى غير ذلك) ؛
 - 5 - وصف وموقع الأنصاب وعددها ووصف حدود العقار والأجزاء المشمولة به ؛
 - 6 - الوثائق المدلى بها من لدن الأطراف ؛
 - 7 - الاتفاقات التي تمت بين الأطراف أثناء إجراء التحديد.
- يوقع محضر التحديد من طرف المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب، وكل الأطراف الحاضرة و إلا فينص على أنهم لا يستطيعون التوقيع أو امتنعوا عنه.

¹⁷ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 4 صفر 1357 (5 أبريل 1938)، المذكور.

- غير وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

- تتم بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.13.116 الصادر في 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013)، المذكور، أنظر الصفحة رقم 49.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

يرفق بالمحضر التصميم المؤقت للتحديد، والوثائق المدلى بها من قبل الأطراف،
وتحرر قائمة بهذه المرفقات.¹⁸

الفصل 22

إذا لم يحضر طالب التحفيظ أو من ينوب عنه في المكان و التاريخ و الوقت المعينين
لإنجاز عملية التحديد، فلا يتم إنجازها ويقتصر في المحضر على إثبات هذا التغيب.¹⁹

الفصل 23

دون المساس بأحكام الفصل 6 من هذا القانون، إذا نص المحضر على تغيب طالب
التحفيظ أو من ينوب عنه أو على عدم قيامه بما يلزم لإجراء عملية التحديد، فإن
مطلب التحفيظ يعتبر لاغيا وكأن لم يكن إذا لم يدل بعذر مقبول داخل أجل شهر من
تاريخ توصله بالإنذار.

يعتبر مطلب التحفيظ كذلك لاغيا و كأن لم يكن إذا تعذر على المحافظ على الأملاك
العقارية أو نائبه إنجاز عملية التحديد لمرتين متتاليتين بسبب نزاع حول الملك.
أما إذا نص المحضر على تنفيذ العمليات المقررة في الفصل 21، فإن المحافظ على
الأملاك العقارية يقوم، وفق الفصل 18 من هذا القانون، بنشر وتعليق إعلان يتضمن أن
التعرضات على التحفيظ تقدم لدى المحافظة العقارية خلال أجل شهرين ابتداء من يوم
نشره بالجريدة الرسمية.

ينشر هذا الإعلان داخل أجل أقصاه أربعة أشهر الموالية للتحديد النهائي للعقار،
وينشر من جديد في حالة تحديد تكميلي لاحق ينتج عنه تمديد حدود العقار.²⁰

18 - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 4 صفر 1357 (5 أبريل 1938)، المذكور.

- غير وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

- تم بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.13.116 الصادر في 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013)،
المذكور، أنظر الصفحة رقم 49.

19 - غير وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

20 - تم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 10 رجب 1335 (2 ماي 1917)، الجريدة الرسمية عدد 216
بتاريخ 27 شعبان 1335 (18 يونيو 1917).

- غير وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الفرع الرابع

التعرضات

الفصل 24

يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ خلال أجل شهرين يبتدئ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية إن لم يكن قام بذلك من قبل وذلك :

1 - في حالة المنازعة في وجود حق الملكية لطالب التحفيظ أو في مدى هذا الحق أو بشأن حدود العقار؛

2 - في حالة الادعاء باستحقاق حق عيني قابل للتقييد بالرسم العقاري الذي سيقع تأسيسه؛

3 - في حالة المنازعة في حق وقع الإعلان عنه طبقا للفصل 84 من هذا القانون.²¹

الفصل 25

تقدم التعرضات عن طريق تصريح كتابي أو شفوي إما للمحافظ على الأملاك العقارية، و إما للمهندس المساح الطبوغرافي المنتدب أثناء إجراء التحديد. تضمن التصريحات الشفوية للمتعرض، بحضوره، في محضر يحرر في نسختين تسلم إليه إحداها.

إن التصريحات و الرسائل المحررة للغرض المشار إليه سابقا يجب أن تبين فيها هوية المتعرض، حالته المدنية، عنوانه الحقيقي أو المختار، إسم الملك، رقم مطلب التحفيظ، طبيعة ومدى الحق موضوع النزاع، بيان السندات والوثائق المدعمة للمطلب. يجب على المتعرضين أن يودعوا السندات و الوثائق المثبتة لهويتهم والمدعمة لتعرضهم ويؤدوا الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو يدلوا بما يفيد حصولهم على المساعدة القضائية وذلك قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاه أجل التعرض. يمكن أن تسلم لطالبي التحفيظ والمتدخلين في المسطرة، بطلب منهم، صور شمسية للوثائق المدلى بها من طرف المتعرضين.

²¹ - غير وتمم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 غشت 1954)، المذكور.

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتضمين التعرضات المقدمة وفق الشروط المنصوص عليها أعلاه في سجل خاص يدعى «سجل التعرضات».

إذا كان التعرض لا يتعلق إلا بجزء من العقار لم يتيسر تحديده بكيفية صحيحة أثناء إجراء عملية التحديد حسبما هو منصوص عليه في الفصل 20 تباشر هذه العملية على نفقة المتعرض.

إذا تعذر تحديد الجزء محل النزاع، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يحيل المطلب على المحكمة الابتدائية، ويمكن للقاضي المقرر الذي أحيل عليه الملف أن ينجز هذا التحديد طبقا لمقتضيات الفصل 34 من هذا القانون.²²

الفصل 26

يجب على كل شخص يقدم طلب التعرض باسم الغير:

1 - أن يثبت هويته ؛

2 - عندما يتعرض بصفته وصيا أو نائبا قانونيا أو وكيلًا أن يبرر ذلك بالإدلاء

بوثائق صحيحة وأن يعطي البيانات المقررة في الفصل 25 من هذا القانون، وأن يدلي برسوم الإراثات عندما يتعلق الأمر بشركاء في الإرث.

يمكن في جميع الأحوال، على شرط أن تقدم الإثباتات المنصوص عليها سابقا، التدخل في المسطرة عن طريق التعرض باسم المحجورين والقاصرين والغائبين والمفقودين وغير الحاضرين، وذلك من طرف الأوصياء والممثلين الشرعيين ووكيل الملك والقاضي المكلف بشؤون القاصرين والقيم على أموال الغائبين والمفقودين.²³

²² - تم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 10 رجب 1335 (2 ماي 1917)، المذكور .

- غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 4 صفر 1357 (5 أبريل 1938)، المذكور.

- غير وتم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 أغسطس 1954)، المذكور.

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

- تم بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.13.116 الصادر في 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013)، المذكور، أنظر الصفحة رقم 49.

²³ - غير وتم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 أغسطس 1954)، المذكور .

- غير وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الفصل 27

لا يقبل أي تعرض باستثناء ما هو منصوص عليه في الفصل 29 بعد انصرام أجل شهرين يتبدئ من تاريخ نشر الإعلان المذكور في الفصل 23 من هذا القانون بالجريدة الرسمية.²⁴

الفصل 28

نسخ.²⁵

الفصل 29

بعد انصرام الأجل المحدد في الفصل 27 أعلاه يمكن أن يقبل التعرض بصفة استثنائية من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، ولو لم يرد على مطلب التحفيظ أي تعرض سابق، شريطة أن لا يكون الملف قد وجه إلى المحكمة الابتدائية. يتعين على المتعرض أن يدلي للمحافظ على الأملاك العقارية، بالوثائق المبينة للأسباب التي منعت من تقديم تعرضه داخل الأجل، و بالعقود والوثائق المدعمة لتعرضه. كما يتعين عليه أن يؤدي الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو يثبت حصوله على المساعدة القضائية. يكون قرار المحافظ على الأملاك العقارية برفض التعرض غير قابل للطعن القضائي.²⁶

الفرع الخامس

التحفيظ من طرف المحافظ على الأملاك العقارية

والبت في التعرضات

الفصل 30

خلال الثلاثة أشهر الموالية لانصرام أجل التعرض يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتحفيظ العقار بعد التحقق من إنجاز جميع الإجراءات المقررة في هذا

²⁴ - غير وتمم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 أغسطس 1954)، المذكور .

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

²⁵ - نسخ بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

²⁶ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر بتاريخ 30 من شعبان 1336 (10 يونيو 1918) ، الجريدة الرسمية

عدد 270 بتاريخ 21 من رمضان 1336 (فاتح يوليو 1918) .

- غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 4 صفر 1357 (5 أبريل 1938)، المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

القانون، و من شرعية الطلب و كفاية الحجج المدلى بها، وعدم وقوع أي تعرض.²⁷

الفصل 31

إذا وقعت تعرضات فإن المحافظ على الأملاك العقارية يبلغ فوراً نسخة من مضمونها إلى طالب التحفيظ الذي يمكنه، قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاؤ أجل التعرض، أن يدلي بما يثبت رفعها أو يصرح بقبولها.

إذا أزال طالب التحفيظ التعرضات تماماً سواء كان ذلك بإثباته رفعها أو بقبوله لها أمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن يباشر التحفيظ وفق ما هو منصوص عليه في الفصل السابق.

إذا لم يتمكن طالب التحفيظ من ذلك فإن المحافظ على الأملاك العقارية، يمكنه أن يجزئ المطلب، و يؤسس رسماً عقارياً خاصاً بالجزء الذي لا يشمل النزاع بعد إجراء تحديد تكميلي.

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أثناء جريان المسطرة و قبل توجيه الملف إلى المحكمة الابتدائية، أن يعمل على تصالح الأطراف ويحرر محضراً بالصالح يوقع من قبلهم. وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة بهذا المحضر قوة الالتزام العرفي.²⁸

الفصل 32

يعتبر التعرض لاغياً وكأن لم يكن، إذا لم يقدم المتعرض خلال الأجل المنصوص عليه في الفصل 25 من هذا القانون، الرسوم والوثائق المؤيدة لتعرضه، ولم يؤد الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو لم يثبت حصوله على المساعدة القضائية.

- غير وتمم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 أغسطس 1954)، المذكور.

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

²⁷ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر بتاريخ 30 من شعبان 1336 (10 يونيو 1918)، المذكور .

- غير وتمم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 أغسطس 1954)، المذكور .

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

²⁸ - تم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 10 رجب 1335 (2 ماي 1917)، المذكور.

- غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر بتاريخ 30 من شعبان 1336 (10 يونيو 1918)، المذكور.

- غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 4 صفر 1357 (5 أبريل 1938)، المذكور .

- غير وتمم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 أغسطس 1954)، المذكور .

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

تؤدي الرسوم القضائية وحقوق المرافعة عن كل واحد من التعرضات المتعلقة بالمطلب الواحد و يتم استخلاصها من طرف المحافظة العقارية لفائدة كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية.

إن التعرضات المتبادلة بين مطلبين للتحفيظ الناتجة عن تداخل بينهما، لا تؤدي عنها الرسوم القضائية ولا حقوق المرافعة.

خلال الثلاثة أشهر الموالية لانصرام أجل المنصوص عليه في الفصل 23 يوجه المحافظ على الأملاك العقارية مطلب التحفيظ والوثائق المتعلقة به إلى المحكمة الابتدائية التي يقع العقار بدائرتها.²⁹

الفصل 33

نسخ.³⁰

الفصل 34

يعين رئيس المحكمة الابتدائية فور توصله بمطلب التحفيظ قاضيا مقررًا يكلف بتحضير القضية للحكم واتخاذ جميع الإجراءات المناسبة لهذه الغاية. ويمكن للقاضي المقرر على الخصوص إما تلقائيا وإما بطلب من أحد الأطراف أن ينتقل إلى عين العقار موضوع النزاع ليجري بشأنه بحثا أو يطبق عليه الرسوم. كما يمكنه بعد موافقة رئيس المحكمة أن ينتدب لهذه العمليات قاضيا آخر.

ويراعي حينئذ القاضي المقرر أو القاضي المنتدب من طرفه القواعد المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية.

ويمكنه إن اقتضى الحال طلب مساعدة مهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري، مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، بعد الاتفاق مع المحافظ على الأملاك العقارية على تعيينه وعلى تاريخ انتقاله إلى عين المكان.

²⁹ - غير وتم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 أغسطس 1954)، المذكور.

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

³⁰ - نسخ بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 أغسطس 1954)، المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

ويحدد، من جهة أخرى، المبلغ الذي يجب أن يودعه المعني بالأمر حسب الأشغال التي ستنجز والتعويضات التي تقتضيها.

ويمكنه كذلك أن يتلقى جميع التصريحات أو الشهادات، ويتخذ جميع الإجراءات التي يراها مفيدة لتحضير القضية، ويستمع بالخصوص إلى الشهود الذين يرغب الأطراف في الاستماع إليهم.³¹

الفصل 35

عندما يرى القاضي المقرر أن القضية قد أصبحت جاهزة يخبر الأطراف بيوم الجلسة العلنية التي ستعرض فيها وذلك قبل موعدها بثمانية أيام على الأقل بعد التوصل بالاستدعاء.³²

الفصل 36

نسخ.³³

الفصل 37

عند افتتاح المناقشات يعرض القاضي المقرر القضية و يعين المسائل التي تتطلب حلا دون أن يبدي أي رأي ثم يقع الاستماع إلى الأطراف ويقدم ممثل النيابة العامة إن اقتضى الحال مستنتاجاته، ثم يفصل في القضية إما في الحين وإما بعد المداولة. تبث المحكمة في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرضين وطبيعته ومشتملاته ونطاقه، وتحيل الأطراف للعمل بقرارها، بعد اكتساب الحكم قوة الشيء المقضي به،

³¹ - تم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 10 رجب 1335 (2 ماي 1917)، المذكور.

- غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر بتاريخ 30 من شعبان 1336 (10 يونيو 1918)، المذكور.

- نسخ و عوض بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 17 من رجب 1342 (23 فبراير 1924)، الجريدة الرسمية رقم 571 بتاريخ 3 رمضان 1342 (8 أبريل 1924).

- غير وتم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 أغسطس 1954)، المذكور.

- غير وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

- تم بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.13.116 الصادر في 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013)، المذكور، أنظر الصفحة رقم 49.

³² - غير وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

³³ - نسخ بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

على المحافظ على الأملاك العقارية الذي له وحده النظر في قبول أو رفض مطلب التحفيظ كلاً أو بعضاً مع الاحتفاظ بحق الطعن المنصوص عليه في الفصل 37 مكرر. تبين المحكمة في حكمها حدود ومساحة الأجزاء المحكوم بها لفائدة المتعرضين، وفي حالة الشيعاء نصيب كل واحد منهم.

إذا قبل التعرض أثناء جريان الدعوى من طرف طالب التحفيظ أو المستفيد من حق تم التصريح به طبقاً للفصل 84، أو تنازل المتعرض عن تعرضه فإن المحكمة المعروض عليها النزاع تشهد بذلك القبول أو التنازل وتحيل الملف على المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقوم عند الاقتضاء بالتحفيظ مع اعتبار اتفاقات الأطراف أو تصالحهم. يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بالإعلان عن الحقوق المحكوم بها، وفق الشروط والشكليات المنصوص عليها في الفصل 83.³⁴

الفصل 37 مكرر

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية في جميع الحالات التي يرفض فيها طلباً للتحفيظ أن يعلل قراره ويبلغه لطالب التحفيظ. يكون هذا القرار قابلاً للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي تبنت فيه مع الحق في الاستئناف وتكون القرارات الاستئنافية قابلة للطعن بالنقض.³⁵

الفصل 38

في حالة رفض مطلب التحفيظ لأي سبب كان وفي أية مرحلة من مراحل المسطرة يكون التحديد لاغياً، ويلزم طالب التحفيظ بمحو آثاره. وإن لم يستجب بعد إنذار يوجه إليه، فإن ذلك المحويباشر على نفقته ولو استلزم الأمر تسخير القوة العمومية. يستدعي المحافظ على الأملاك العقارية الأطراف لسحب الوثائق المودعة من طرفهم بعد التحقق من هويتهم.

³⁴ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 7 ذي الحجة 1335 (24 سبتمبر 1917)، الجريدة الرسمية عدد 234 بتاريخ 5 محرم 1336 (22 أكتوبر 1917).

- غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 4 صفر 1357 (5 أبريل 1938)، المذكور.

- غير وتم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 أغسطس 1954)، المذكور.

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

³⁵ - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

تتخذ نفس الإجراءات في حالة رفض جزئي، بالنسبة لأجزاء العقار التي أخرجت من التحفيظ ويصح التحديد وفقا لهذا الإخراج.

إن رفض مطلب التحفيظ كلاً أو بعضاً من شأنه أن يرد طالب التحفيظ وجميع المعنيين بالأمر بالنسبة لكل العقار أو أجزائه المخرجة إلى الوضع الذي كانوا عليه قبل الطلب، غير أن الأحكام الصادرة في شأن التعرضات يكون لها فيما بين الأطراف قوة الشيء المقضي به.³⁶

الفصل 39

نسخ.³⁷

الفصل 40

بمجرد صدور الحكم وقبل انصرام ثمانية أيام، يبلغ ملخصه إلى طالب التحفيظ وإلى جميع المتعرضين وفق الشكل المقرر في قانون المسطرة المدنية. يمكن استئناف هذا الحكم داخل الأجل المحدد في نفس القانون.³⁸

الفصل 41

يقبل الاستئناف في موضوع التحفيظ مهما كانت قيمة العقار المطلوب تحفيظه. يمكن رفع طلب الاستئناف على الكيفية المذكورة في الفصل 141 من قانون المسطرة المدنية. ويوجه الملف بدون مصاريف مع نسخة الحكم المطعون فيه إلى كتابة الضبط بمحكمة الاستئناف.³⁹

الفصل 42

بمجرد توصل كتابة الضبط لدى محكمة الاستئناف بالملف، يعين الرئيس الأول مستشاراً مقررًا وينذر هذا الأخير المستأنف بالإدلاء بأسباب استئنافه ووسائل دفاعه خلال أجل لا يتعدى خمسة عشر يوماً، ثم يستدعي الأطراف المعنية بالأمر للإطلاع

³⁶ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 7 ذي الحجة 1335 (24 سبتمبر 1917)، المذكور .

- غير وتمم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 أغسطس 1954)، المذكور.

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

³⁷ - تم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 10 رجب 1335 (2 ماي 1917)، المذكور .

- نسخ بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 7 ذي الحجة 1335 (24 سبتمبر 1917)، المذكور .

³⁸ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

³⁹ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

على ما أدلى به المستأنف لإبداء منازعاتهم ووسائل دفاعهم في أجل آخر مماثل.⁴⁰

الفصل 43

يمكن للمستشار المقرر، إما تلقائياً أو بطلب من الأطراف، أن يتخذ جميع التدابير التكميلية للتحقيق وبالخصوص أن يقف على عين العقار المدعى فيه مستعيناً- عند الاقتضاء- بمهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري، مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، طبق الشروط المحددة في الفصل 34 ليقوم بتطبيق الرسوم أو الاستماع إلى الشهود. كما يمكنه، بموافقة الرئيس الأول، أن ينتدب لهذه العمليات قاضياً من المحكمة الابتدائية.

في مرحلة الاستئناف لا يمكن للأطراف أن يتقدموا بأي طلب جديد ويقتصر التحقيق الإضافي المنجز من قبل المستشار المقرر على النزاعات التي أثارها مطلب التحفيظ في المرحلة الابتدائية.⁴¹

الفصل 44

عندما يرى المستشار المقرر أن القضية جاهزة يخبر أطراف النزاع في عناوينهم المختارة باليوم الذي ستعرض فيه بالجلسة وذلك قبل خمسة عشر يوماً.⁴²

الفصل 45

تفتتح المناقشات بتقرير المستشار المقرر الذي يعرض القضية والمسائل المطلوب حلها من غير أن يبدي أي رأي، ثم يستمع إلى الأطراف إما شخصياً وإما بواسطة محاميهم، ويقدم ممثل النيابة العامة استنتاجاته وتبت محكمة الاستئناف في القضية

⁴⁰ - غير وتمم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 أغسطس 1954)، المذكور.

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁴¹ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر بتاريخ 30 من شعبان 1336 (10 يونيو 1918)، المذكور.

- نسخ و عوض بمقتضى الظهير الشريف الصادر بتاريخ 17 من رجب 1342 (23 فبراير 1924)، المذكور.

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

- تم بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.13.116 الصادر في 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013)،

المذكور، أنظر الصفحة رقم 49.

⁴² - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

إما في الحين أو بعد المداولة سواء حضر الأطراف أو تخلفوا دون أن يقبل أي تعرض ضد القرار الصادر.

تبت محكمة الاستئناف ضمن الحدود وطبق الكيفية المرسومة لقضاة الدرجة الأولى في الفصل 37 من هذا القانون.⁴³

الفصل 46

نسخ.⁴⁴

الفصل 47

يبلغ القرار الاستئنائي وفق الكيفية المقررة في قانون المسطرة المدنية و يمكن الطعن فيه بالنقض داخل الأجل المحدد في نفس القانون.⁴⁵

الفصل 48

كل طلب للتحفيظ أو تعرض عليه ثبت للمحكمة صدوره عن تعسف أو كيد أو سوء نية يوجب ضد صاحبه غرامة لفائدة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لا يقل مبلغها عن عشرة في المائة من قيمة العقار أو الحق المدعى به. والكل دون المساس بحق الأطراف المتضررة في التعويض.

إن المحكمة التي أحيل عليها مطلب التحفيظ لها صلاحية الحكم تلقائيا بالغرامة والبت، عند الاقتضاء، في طلبات التعويض.⁴⁶

43 - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 7 ذي الحجة 1335 (24 سبتمبر 1917)، المذكور.

- نسخ و عوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

44 - نسخ بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

45 - غير بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.58.108 الصادر في 7 ذي القعدة 1377 (26 ماي 1958)، الجريدة الرسمية عدد 2380 بتاريخ 17 من ذي القعدة 1377 (6 يونيو 1958).

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

46 - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 29 من ذي الحجة 1334 (27 أكتوبر 1916)، الجريدة الرسمية عدد 184 بتاريخ 9 محرم 1335 (6 نوفمبر 1916).

- تم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 10 رجب 1335 (2 ماي 1917)، المذكور .

- غير وتم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 أغسطس 1954)، المذكور.

- غير وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

الفصل 49

نسخ .⁴⁷

الفصل 50

إن الطلب الرامي إلى التحفيظ والعمليات المتعلقة به يعتبر لاغيا وكأن لم يكن إذا لم يتم طالب التحفيظ بأي إجراء لمتابعة المسطرة، وذلك داخل ثلاثة أشهر من يوم تبليغه إنذارا من المحافظ على الأملاك العقارية بواسطة عون من المحافظة العقارية أو بالبريد المضمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ.⁴⁸

الفصل 51

تكون مصاريف التحفيظ على طالبه ومصاريف التعرض على الطرف الذي خسر الدعوى و توزع المصاريف أو تقع فيها المقاصة حسبما تقرره المحكمة المعروض عليها الأمر إذا خسر كل واحد من الأطراف بعض مطالبه.

و تكون مصاريف التحقيق التكميلي على الطرف الذي طلبه، ويتحملها الطرف الخاسر إذا باشر القاضي المقرر ذلك التحقيق تلقائيا، وبيت في هذا الصدد بمقتضى الحكم الذي يفصل نهائيا في الدعوى.

يخضع إيداع الصوائر و استعمالها و تقديرها لنفس المقتضيات المطبقة على المصاريف القضائية.⁴⁹

الفرع السادس

التحفيظ الإجباري

الفصل 51-1

تخضع العقارات الموجودة بمناطق التحفيظ الإجباري لمقتضيات هذا الفرع ولما لا

يخالفها من مقتضيات هذا القانون.⁵⁰

47 - نسخ بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

48 - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

49 - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

50 - تمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الفصل 51-2

يجب أن ينشر بالجريدة الرسمية القرار الصادر بفتح وتحديد منطقة التحفيظ الإجمالي وأن يعلق بمقر السلطة المحلية والجماعة والمحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية.⁵¹

الفصل 51-3

تحدث لجنة تدعى «لجنة التحفيظ الإجمالي» لإعداد المعنيين بالأمر لعمليات التحفيظ الإجمالي وضمان حسن تنفيذ أشغال البحث التجزيئي والقانوني ومراقبتها وكذا لاتخاذ كافة التدابير التي تمكن من إدراج وتحديد مطالب التحفيظ.⁵²

الفصل 51-4

تتكون لجنة التحفيظ الإجمالي من:

- ممثل السلطة المحلية رئيسا ؛
- رئيس الجماعة المعنية أو من ينوب عنه ؛
- المحافظ على الأملاك العقارية المعني أو من ينوب عنه ؛
- رئيس مصلحة المسح العقاري المعني أو من ينوب عنه.

يعين الأعضاء المذكورون بقرار عاملي، وإذا كانت منطقة التحفيظ الإجمالي تمتد إلى أكثر من عمالة أو إقليم فإنهم يعينون بقرار مشترك للعمال المعنيين.⁵³

الفصل 51-5

تنفذ أشغال البحث التجزيئي والقانوني من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بمؤازرة اللجنة المشار إليها في الفصل 51-3 من هذا القانون.⁵⁴

51 - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

52 - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

53 - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

54 - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الفصل 51-6

يهدف البحث التجزيئي و القانوني إلى تحرير مطالب التحفيظ في إسم المالكين الذين أدلوا بالعقود والوثائق المثبتة لحقوقهم. أما بالنسبة للمالكين الذين لا يتوفرون على وثائق أو تكون وثائقهم غير كافية، فيجب على السلطة المحلية أن تنجز لهم شهادات إدارية للملكية.⁵⁵

الفصل 51-7

تحرر مطالب التحفيظ و تدرج تلقائيا في إسم الملك الخاص للدولة بالنسبة للقطع التي لم يتم التعرف على مالكيها أثناء أشغال البحث. أما القطع التي تغيب أو تقاعس مالكوها فإن مطالب تحفيظها تحرر وتدرج تلقائيا في إسمهم.⁵⁶

الفصل 51-8

تبقى مطالب التحفيظ المدرجة قبل فتح منطقة للتحفيظ الإجباري خاضعة للنصوص القانونية التي أدرجت طبقا لمقتضياتها.⁵⁷

الفصل 51-9

ابتداء من تاريخ نشر قرار فتح منطقة للتحفيظ الإجباري، لا يمكن إدراج أي مطلب للتحفيظ إلا في إطار مقتضيات هذا القسم.⁵⁸

الفصل 51-10

تحيل مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية على لجنة التحفيظ الإجباري ملفا يتكون من :

- تصميم يحدد محيط المنطقة، مرتبط بنظام إحداثيات لامبير منجز وفق سلم معمول به ؛
- مطالب التحفيظ المحررة ؛

⁵⁵ - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور

⁵⁶ - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور

⁵⁷ - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁵⁸ - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

- العقود و الوثائق التي أدلى بها المالكون، و عند الاقتضاء الشهادات الإدارية للملكية المسلمة من طرف السلطة المحلية ؛
- اللائحة والتصميم التجزيئيان اللذان يعينان القطع الواقعة داخل منطقة التحفيظ الإجباري و مساحاتها المضبوطة و كذا هويات و عناوين المالكين ؛
- تصميم عقاري منجز وفق الضوابط الجاري بها العمل لكل عقار.⁵⁹

الفصل 51-11

- يجب على اللجنة أن تقوم بمراقبة الملف المذكور وإرساله إلى المحافظ على الأملاك العقارية المعني، داخل أجل شهرين ابتداء من تاريخ توصّلها به.
- يقوم المحافظ على الأملاك العقارية داخل أجل شهر بإدراج مطالب التحفيظ وإيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية.⁶⁰

الفصل 51-12

- ينشر الإعلان عن إيداع اللائحة و التصميم التجزيئيين بالجريدة الرسمية.
- يتضمن الإعلان المذكور :
- موقع المنطقة الخاضعة للتحفيظ الإجباري ؛
 - تاريخ الإيداع المذكور ؛
 - أجل التعرض.
- يلقى هذا الإعلان إلى غاية انتهاء أجل التعرض بمقر السلطة المحلية والجماعة أو الجماعات المعنية والمحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية.⁶¹

الفصل 51-13

- يمكن لكل شخص الاطلاع بدون مقابل بمقر السلطة المحلية والمحافظة العقارية على اللوائح والتصاميم التجزيئية المتعلقة بمناطق التحفيظ الإجباري.⁶²

⁵⁹ - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁶⁰ - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁶¹ - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁶² - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الفصل 51-14

بمجرد نشر الإعلان المذكور بالجريدة الرسمية، ينجز المحافظ على الأملاك العقارية برنامجا لعمليات التحديد، يبلغه إلى ممثل السلطة المحلية ورئيس الجماعة المعنيين لتعليقه في مقراتهم قبل التاريخ المعين لافتتاح العمليات بشهر واحد. كما يعلق هذا البرنامج بمقر المحافظة العقارية.

في نفس الوقت، يستدعي المحافظ على الأملاك العقارية طالبي التحفيظ و كل متدخل في مسطرة التحفيظ بكيفية قانونية، للحضور شخصيا في عملية التحديد.⁶³

الفصل 51-15

يجب أن ينجز التحديد قبل انتهاء أجل التعرض سواء بحضور طالبي التحفيظ أو في غيابهم.⁶⁴

الفصل 51-16

تقبل التعرضات داخل أجل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية للإعلان عن إيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية.⁶⁵

الفصل 51-17

يجب نشر كل حق تم اكتسابه خلال مسطرة التحفيظ طبقا لمقتضيات الفصل 84 من هذا القانون.⁶⁶

الفصل 51-18

لا يقبل أي تعرض بعد انتهاء الأجل المنصوص عليه في الفصل 51-16 من هذا القانون.⁶⁷

الفصل 51-19

بمجرد انتهاء أجل التعرض يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإنشاء الرسوم

⁶³ - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁶⁴ - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁶⁵ - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁶⁶ - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁶⁷ - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

العقارية لمطالب التحفيظ التي لم تكن محل تعرض و يحيل المطالب المثقلة بالتعرضات على المحكمة الابتدائية للبت في النزاعات المتعلقة بها.⁶⁸

الفرع السابع

الرسم العقاري

الفصل 52

كل تحفيظ يقتضي من المحافظ على الأملاك العقارية تأسيس رسم عقاري يتضمن لزوماً:

1 - وصفا مفصلاً للعقار مع حدوده وبيان الأملاك المجاورة والملاصقة له ونوعه ومساحته؛

2 - الإسم الشخصي والعائلي للمالك ومحل سكناه وحالته المدنية وجنسيته وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقاً لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة. ويتضمن في حالة الشيعاء نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيص على نصيب كل واحد منهم. وإذا كان المالك شخصاً اعتبارياً فيجب بيان تسميته وشكله القانوني ومقره الاجتماعي وكذا ممثله القانوني؛

3 - الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقار.

يحمل هذا الرسم العقاري رقماً ترتيبياً وإسماً خاصاً به ويبقى تصميم العقار ملحقاً به.⁶⁹

الفصل 52 مكرر

يمكن للمالك المقيّد أن يطلب تغيير إسم العقار المحفوظ. وفي حالة الشيعاء تكون الموافقة الصريحة لكافة الشركاء المقيدين ضرورية.

⁶⁸ - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁶⁹ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 4 صفر 1357 (5 أبريل 1938)، المذكور.

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

ينشر الطلب بالجريدة الرسمية ويقيد في سجل الإيداع بعد انصرام خمسة عشر يوما من تاريخ هذا النشر ويضمن الإسم الجديد بالرسم العقاري و بنظيره و يشار إليه لاحقا في التقييدات والوثائق.⁷⁰

الفصل 53

نسخ.⁷¹

الفصل 54

إذا وقع تجزئ عقار بسبب قسمة أو غيرها فإنه يباشر تحديد كل قطعة من طرف مهندس مساح طبوغراف في محلف من جهاز المسح العقاري، مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، يقوم بنقل العملية إلى التصميم. ويؤسس رسم عقاري و تصميم مستقلين لكل جزء من العقار. يمكن الاحتفاظ بالرسم العقاري الأصلي للجزء المتبقي من العقار بيد المالك. وفي هذه الحالة يقيد به المحافظ على الأملاك العقارية جميع البيانات المفيدة و يصحح التصميم نتيجة ذلك.⁷²

الفصل 55

إذا أسس الرسم العقاري أو قيد به حق عيني في إسم قاصر أو محجور، فيجب التنصيب فيه على سن القاصر أو نوع عدم الأهلية. إذا انتهت حالة القصور أو الحجر فإن القاصر الذي صار راشدا أو المحجور الذي أصبح متمتعا بالأهلية يمكنه أن يحصل بشأن ذلك على تعديل في رسمه العقاري.⁷³

⁷⁰ - تم بمقتضى المرسوم رقم 2.64.282 الصادر في فاتح رمضان 1384 (5 يناير 1965)، الجريدة الرسمية عدد 2729 بتاريخ 15 شوال 1384 (17 فبراير 1965).

- غير وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁷¹ - نسخ بمقتضى القانون 14.07 المذكور .

⁷² - غير وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

- تم بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.13.116 الصادر في 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013)، المذكور، أنظر الصفحة رقم 49.

⁷³ - غير وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الفصلان 56 و 57

نسخا. ⁷⁴

الفصل 58

للمالك دون غيره، الحق في أخذ نظير من الرسم العقاري و من التصميم الملحق به. يشهد المحافظ على الأملاك العقارية بصحتها بإمضائه ووضع خاتم المحافظة العقارية عليهما.

في حالة الشياخ لا يسلم إلا نظير واحد للشريك المفوض له ذلك. أما باقي أصحاب الحقوق العينية فيمكنهم الحصول على شهادة خاصة بالتقييد. ⁷⁵

الفصل 59

نسخ. ⁷⁶

الفصل 60

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بنسخ كل بيان تم تقييده بالرسم العقاري في نظيره المقدم له.

ويشهد بمطابقة النظير للرسم العقاري. ⁷⁷

الفصل 61

يسلم المحافظ على الأملاك العقارية، عندما يطلب منه ذلك، بيانا عاما أو خاصا بما قيد بالرسم العقاري، ونسخا من الوثائق المودعة تنفيذا لمقتضيات هذا القانون. ⁷⁸

الباب الثالث

آثار التحفيظ

الفصل 62

إن الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن، ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة

⁷⁴ - نسخا بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁷⁵ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 23 من رجب 1370 (30 أبريل 1951)، الجريدة الرسمية عدد

14.07 1370 (فاتح يونيو 1951).

- نسخ و عوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁷⁶ - نسخ بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁷⁷ - غير وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁷⁸ - غير وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة.⁷⁹

الفصل 63

إن التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المقيد، ولا يسقط أي حق من الحقوق العينية المقيدة بالرسم العقاري.⁸⁰

الفصل 64

لا يمكن إقامة أي دعوى في العقار بسبب حق وقع الإضرار به من جراء تحفيظ.
يمكن للمتضررين في حالة التدليس فقط أن يقيموا على مرتكب التدليس دعوى شخصية بأداء تعويضات.
في حالة إفسار المدلس تؤدي التعويضات من صندوق التأمينات المحدث بمقتضى الفصل 100 من هذا القانون.⁸¹

القسم الثاني

إشهار الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقارات المحفظة

وتقييدها في السجل العقاري

الباب الأول

إشهار الحقوق العينية العقارية

الفصل 65

يجب أن تشهر بواسطة تقييد في الرسم العقاري، جميع الوقائع و التصرفات والاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض، وجميع المحاضر والأوامر المتعلقة بالحجز العقاري، وجميع الأحكام التي اكتسبت قوة الشيء المقضي به، متى كان موضوع جميع ما ذكر تأسيس حق عيني عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه، وكذا جميع عقود أكرية العقارات لمدة تفوق ثلاث سنوات، وكل حوالة لقدر مالي يساوي كراء عقار لمدة تزيد على السنة غير مستحقة الأداء أو الإبراء منه.⁸²

⁷⁹ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁸⁰ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁸¹ - نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁸² - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الفصل 65 مكرر

يحدد أجل إنجاز التقييد المنصوص عليه في الفصل 65 في ثلاثة أشهر ويسري هذا الأجل بالنسبة :

- 1 - للقرارات القضائية ابتداء من تاريخ حيازتها لقوة الشيء المقضي به ؛
 - 2 - للعقود الرسمية ابتداء من تاريخ تحريرها ؛
 - 3 - للعقود العرفية ابتداء من تاريخ آخر تصحيح إمضاء عليها.
- غير أن هذا الأجل لا يسري على العقود المشار إليها في البندين 2 و 3 أعلاه إذا:
- كانت موضوع تقييد احتياطي طبقا للفصل 85؛
 - تعلقت بالأكرية أو الإبراء أو الحوالة المنصوص عليها في الفصل 65 من هذا القانون.
- إذا لم يطلب التقييد بالرسم العقاري ولم تؤد رسوم المحافظة العقارية داخل الأجل المقرر أعلاه، فإن طالب التقييد يلزم بأداء غرامة تساوي خمسة في المائة من مبلغ الرسوم المستحقة، وذلك عن الشهر الأول الذي يلي تاريخ انقضاء الأجل المذكور و 0,5 في المائة عن كل شهر أو جزء من الشهر الموالي له.
- يمكن لمدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، في حالة القوة القاهرة، أن يمنح الإعفاء من الغرامة المنصوص عليها أعلاه بعد الإدلاء بأي وثيقة تفيد ذلك.⁸³

الفصل 66

كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده، وابتداء من يوم التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية.

لا يمكن في أي حال التمسك بإبطال هذا التقييد في مواجهة الغير ذي النية الحسنة.⁸⁴

⁸³ - تم بمقتضى المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 08.68 الصادر في 10 جمادى الأولى 1388

(5 أغسطس 1968)، الجريدة الرسمية عدد 2911 بتاريخ 19 من جمادى الأولى 1388 (14 أغسطس 1968).

- نسخ و عوض بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.84.192 الصادر في 5 ربيع الآخر 1405 (28 ديسمبر 1984)

بتنفيذ قانون المالية لسنة 1985، الجريدة الرسمية عدد 3766 بتاريخ 10 ربيع الآخر 1405 (2 يناير 1985).

- نسخ و عوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁸⁴ - غير وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الفصل 67

إن الأفعال الإرادية والاتفاقات التعاقدية، الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه، لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري، دون الإضرار بما للأطراف من حقوق في مواجهة بعضهم البعض وكذا بإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم.⁸⁵

الفصل 68

إن عقود الأكرية التي لم يقع إشهارها للعموم بتقييدها في الرسم العقاري طبقا لمقتضيات الفصل 65 من هذا القانون لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير لكل مدة تتجاوز ثلاث سنوات تحسب من اليوم الذي تنتج فيه العقود المشار إليها في الفصل 67 أثرها.⁸⁶

الباب الثاني

التقييدات

الفصل 69

يجب على كل شخص يطلب تقييدا أو بيانا أو تقييدا احتياطيا بالرسم العقاري أن يقدم للمحافظ على الأملاك العقارية طلبا مؤرخا وموقعا من طرفه أو من طرف المحافظ في حالة جهله أو عجزه عن التوقيع. يجب أن يتضمن هذا الطلب بيان وتعيين ما يلي :

- 1 - العقار الذي يعنيه التقييد وذلك ببيان رقم رسمه العقاري؛
- 2 - نوع الحق المطلوب تقييده؛
- 3 - أصل التملك وكذا نوع وتاريخ العقد الذي يثبته؛
- 4 - الحالة المدنية للمستفيد من التقييد المطلوب إنجازه؛
- 5 - وعند الاقتضاء بيان ما يطلب تقييده، في نفس الوقت الذي يطلب فيه تقييد الحق الأصلي، من أسباب الفسخ أو قيد على حق التصرف أو أي تقييد خاص آخر، والكل مع بيان الحالة المدنية للمستفيدين من التقييد المذكور.

⁸⁵ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁸⁶ - غير وتمم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 أغسطس 1954)، المذكور.

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

يرفق بالطلب كل حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به أو كل عقد أو وثيقة أدلى بها تدعيما لهذا الطلب.⁸⁷

الفصل 70

إذا كان الطلب مؤسسا على وثيقة اتفاقية وطلب المحافظ على الأملاك العقارية بشأنه بيانات أو توضيحات إضافية، فإنه يجب أن يكون مؤرخا وموقعا من قبل الأطراف المعنية.⁸⁸

الفصل 71

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن يطلب ترجمة الوثائق المدلى بها بواسطة ترجمان محلف إذا كانت محررة بلغة أجنبية.
يحتفظ بالطلب و الوثائق المذكورة بأرشفيف المحافظة العقارية، و يمكن أن تسلم لمودعها أو لغيره إذا طلب ذلك نسخا منها مشهود بمطابقتها للأصول المودعة.⁸⁹

الفصل 72

يتحقق المحافظ على الأملاك العقارية، تحت مسؤوليته، من هوية المفوت وأهليته وكذا من صحة الوثائق المدلى بها تأييدا للطلب شكلا وجوهرا.⁹⁰

الفصل 73

تعتبر هوية كل طرف وصفته وأهليته محققة إذا استند الطلب على محررات رسمية وتعتبر هويته محققة إذا كانت التوقيعات الموضوعة بالطلب و بالعقود المدلى بها مصادق عليها من طرف السلطات المختصة.⁹¹

الفصل 74

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتحقق من أن التقييد موضوع الطلب

87 - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

88 - تم بمقتضى المرسوم الملكي رقم 015.66 الصادر بتاريخ 6 رمضان 1386 (19 ديسمبر 1966)،

الجريدة الرسمية عدد 2826 بتاريخ 15 من رمضان 1386 (28 ديسمبر 1966).

- نسخ و عوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

89 - نسخ و عوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

90 - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

91 - نسخ و عوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري ومقتضيات هذا القانون وأن الوثائق المدلى بها تجيز التقييد.⁹²

الفصل 75

ينجز كل تقييد بالرسم العقاري ببيانات موجزة ويؤرخ هذا التقييد ويوقع من طرف المحافظ على الأملاك العقارية تحت طائلة البطلان.⁹³

الفصل 76

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتخذ سجلا للإيداع يثبت فيه حالا الإجراءات المطلوبة والوثائق المسلمة إليه بأرقام ترتيبية وحسب ورودها عليه دون ترك أي بياض ولا إحداث أي إقحام بين السطور. إذا قدمت في آن واحد عدة طلبات متعلقة بنفس العقار فإنه ينص على ذلك بسجل الإيداع وتفيد الحقوق بنفس الرتبة، فإن تناهى بعضها مع البعض رفض المحافظ على الأملاك العقارية التقييد.⁹⁴

الفصل 77

يحدد ترتيب الأولوية بين الحقوق المتعلقة بالعقار الواحد حسب ترتيب تقييدها، باستثناء الحالة المقررة بالفقرة الأخيرة من الفصل السابق والمتعلقة بالتقييدات الواقعة بنفس الرتبة.⁹⁵

الفصل 78

تفيد حقوق القاصرين والمحجورين بطلب من نوابهم الشرعيين أو الأوصياء عليهم وإلا فبطلب من القاضي المكلف بشؤون القاصرين أو وكيل الملك.⁹⁶

الفصول 79 إلى 81

نسخت.⁹⁷

⁹² - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁹³ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁹⁴ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁹⁵ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁹⁶ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁹⁷ - نسخت بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الفصل 82

لتقييد الحقوق العينية العقارية المترتبة عن الإرث يجب على الورثة أو الموصى لهم أن يقدموا للمحافظ على الأملاك العقارية طلباً للتقييد مدعماً بكل الوثائق المثبتة لانتقال الحق لفائدتهم بصفة قانونية.

يجب أن يتضمن الطلب البيانات المنصوص عليها في الفصل 69 من هذا القانون. يجب أن تنص الوثائق المثبتة لانتقال الحق على نصيب كل واحد من الورثة و الموصى لهم.⁹⁸

الفصل 83

بغض النظر عن المسطرة المقررة في الفصل 84 من هذا القانون، يمكن لصاحب حق وقع إنشاؤه أو تغييره أو الإقرار به أثناء مسطرة التحفيظ أن يطلب نشره بالجريدة الرسمية بعد إيداع الوثائق المثبتة للحق بالمحافظة العقارية. تتابع مسطرة التحفيظ بصفة قانونية مع أخذ الحق المنشأ أو المغير أو المقر به بعين الاعتبار.

يكتسب صاحب الحق المنشأ أو المغير أو المقر به صفة طالب التحفيظ في حدود الحق المعترف له به.

إذا كان الإعلان عن انتهاء التحديد قد تم نشره بالجريدة الرسمية فيجب أن يعاد نشره من جديد ليفتح أجل شهرين للتعرض، يبتدئ من تاريخ الإعلان عن الحق المنشأ أو المغير أو المقر به. وفي هذه الحالة لن تقبل إلا التعرضات المنصبة مباشرة على الحق المذكور.

يؤخذ بعين الاعتبار عند التحفيظ الحق المنشأ أو المغير أو المقر به خلال المسطرة.⁹⁹

الفصل 84

إذا نشأ على عقار في طور التحفيظ حق خاضع للإشهار أمكن لصاحبه، من أجل ترتيبه والتمسك به في مواجهة الغير، أن يودع بالمحافظة العقارية الوثائق اللازمة لذلك. و يقيد هذا الإيداع بسجل التعرضات.

⁹⁸ - نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁹⁹ - نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

يقيّد الحق المذكور عند التحفيظ بالرسم العقاري في الرتبة التي عينت له إذا سمحت إجراءات المسطرة بذلك.¹⁰⁰

الفصل 85

يمكن لكل من يدعي حقا على عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا للاحتفاظ به مؤقتا.

يضمن طلب التقييد الاحتياطي من طرف المحافظ بالرسم العقاري إما :

- بناء على سند يثبت حقا على عقار ويتعذر على المحافظ تقييده على حالته ؛
- بناء على أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرة نفوذها ؛

- بناء على نسخة من مقال دعوى في الموضوع مرفوعة أمام القضاء .

إن تاريخ التقييد الاحتياطي هو الذي يحدد رتبة التقييد اللاحق للحق المطلوب الاحتفاظ به.

تبقى التقييدات الاحتياطية الواردة في نصوص تشريعية خاصة خاضعة لأحكام

هذه النصوص.¹⁰¹

الفصل 86

تحدد في عشرة أيام مدة صلاحية التقييد الاحتياطي المطلوب بناء على سند ولا يمكن خلال هذه المدة قبول أي تقييد آخر لحق يقتضي إنشاؤه موافقة الأطراف.

لا يمكن إجراء أي تقييد احتياطي بناء على سند إذا كانت مقتضيات القانون تمنع تقييده النهائي.

تتحصّر في شهر مدة صلاحية التقييد الاحتياطي بناء على إدلاء الطالب بنسخة

من مقال دعوى في الموضوع مرفوعة أمام القضاء .

يشطب على هذا التقييد الاحتياطي تلقائيا، بعد انصرام الأجل المذكور، ما لم

يدل طالب التقييد بأمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية طبقا لأحكام الفصل 85 أعلاه.

¹⁰⁰ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹⁰¹ - غير و تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

يحدد مفعول التقييد الاحتياطي الصادر بناء على أمر من رئيس المحكمة الابتدائية في ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ صدوره، ما لم ينجز التقييد النهائي للحق، وتكون هذه المدة قابلة للتمديد بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية شريطة تقديم دعوى في الموضوع، ويستمر مفعول هذا التمديد إلى حين صدور حكم نهائي.

وفي جميع الحالات، لا يصدر رئيس المحكمة الابتدائية الأمر بالتقييد الاحتياطي إلا بعد تأكده من جدية الطلب.

لا يمكن لطالب التقييد الاحتياطي أن يقدم أي طلب جديد بناء على نفس الأسباب. يمكن اللجوء إلى رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرة نفوذها العقار، بصفته قاضيا للمستعجلات، للأمر بالتشطيب على التقييد الاحتياطي كلما كانت الأسباب المستند عليها غير جدية أو غير صحيحة.¹⁰²

الفصل 86 مكرر

على المحكمة كلما ثبت لها أن طلب التقييد الاحتياطي قدم بصفة تعسفية أو كيدية أو عن سوء نية، أن تقضي تلقائيا لفائدة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بغرامة مدنية لا يقل مبلغها عن عشرة في المائة من قيمة العقار أو الحق المدعى به، و الكل دون المساس بحق الأطراف المتضررة في المطالبة بالتعويض.¹⁰³

الفصل 87

كل حجز أو إنذار بحجز عقاري يجب أن يبلغ إلى المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقيده بالرسم العقاري. وابتداء من تاريخ هذا التقييد لا يمكن إجراء أي تقييد جديد خلال جريان مسطرة البيع الجبري للعقار المحجوز.

يشطب على الحجز والإنذار بحجز المنصوص عليهما في الفقرة السابقة بناء على عقد أو أمر من قاضي المستعجلات يكون نهائيا و نافذا فور صدوره.¹⁰⁴

¹⁰² - نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹⁰³ - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹⁰⁴ - نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الفصل 88

كل ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي يجب أن يضمن بنظير الرسم العقاري.¹⁰⁵

الفصل 89

إذا كان الطلب يتعلق بحق يقتضي إنشاؤه موافقة المالك المقيد والحائز لنظير الرسم العقاري، فيجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يرفض التقييد عند عدم الإدلاء بالنظير.

وفي غير ذلك من الحالات فإن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم بالتقييد ويبلغه إلى حائز النظير مع إنذاره بوجوب تقديمه داخل أجل عشرين يوما من تاريخ إجراء التقييد.

ويمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن ينجز تلقائيا هذه المطابقة كلما أتيحت له الفرصة.

يصبح النظير الذي لم يودع بعد انصرام أجل الإنذار مجردا من كل قيمة إلى أن تتم المطابقة بينه وبين الرسم العقاري.

وتبلغ هذه الوضعية المؤقتة إلى علم العموم بواسطة إعلان مختصر يعلق في لوحة بالمحافظة العقارية و بكل الوسائل المتاحة.

وعلاوة على ذلك يمكن للمستفيد من التقييد إذا بقي الإنذار بدون نتيجة أن يطلب نظيرا جديدا من الرسم العقاري وفق الشروط المقررة في الفصول 101 و 102 و 103 من هذا القانون ويكون بذلك النظير الأول باطلا بصفة نهائية.

ولا تمنع المقتضيات السابقة الأطراف المعنيين بطلب التقييد من استعمال حقهم في اللجوء إلى المحكمة الابتدائية قصد الحكم بإيداع النظير بالمحافظة العقارية.¹⁰⁶

الفصل 90

إذا كان التقييد المنجز يتعلق بحق الملكية وكان ناتجا عن بيع بالمرزاد العلني إثر حجز عقاري، أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أمكن للمالك الجديد أن يطلب

¹⁰⁵ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹⁰⁶ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 4 صفر 1357 (5 أبريل 1938)، المذكور .

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

نظيراً آخر للرسم العقاري وفق الشروط المقررة في الفصل 101 من هذا القانون.¹⁰⁷

الباب الثالث

التشطيب

الفصل 91

مع مراعاة أحكام الفصل 86 أعلاه، يمكن أن يشطب على كل ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي بمقتضى كل عقد أو حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به يثبت انعدام أو انقضاء الحق موضوع التضمن، في مواجهة الأشخاص الذين يعنيهم هذا الحق.¹⁰⁸

الفصل 92

نسخ.¹⁰⁹

الفصل 93

يجب على الطرف الذي يرغب في التشطيب أن يقدم إلى المحافظ على الأملاك العقارية طلباً مؤرخاً وموقعاً من طرفه أو من طرف المحافظ في حالة جهله أو عجزه عن التوقيع يتضمن تعيين أو بيان ما يلي:

- 1 - العقار الذي يعنيه التشطيب وذلك ببيان رقم رسمه العقاري ؛
- 2 - التقييد أو البيان أو التقييد الاحتياطي المطلوب التشطيب عليه ؛
- 3 - سبب التشطيب و نوع و تاريخ السند المثبت لذلك السبب.

وتطبق على طلبات التشطيب مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 69 وكذا مقتضيات الفصول 70 إلى 73 من هذا القانون.¹¹⁰

الفصل 94

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتحقق من أن التشطيب موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري ومقتضيات هذا القانون

¹⁰⁷ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

¹⁰⁸ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

¹⁰⁹ - نسخ بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹¹⁰ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

وأن الوثائق المدلى بها تجيز التشطيط.¹¹¹

الفصل 95

ينجز كل تشطيط بالرسم العقاري بيانات موجزة ويؤرخ هذا التشطيط و يوقع من طرف المحافظ على الأملاك العقارية تحت طائلة البطلان.¹¹²

الفصل 96

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية في جميع الحالات التي يرفض فيها تقييد حق عيني أو التشطيط عليه أن يعلل قراره و يبلغه للمعني بالأمر. يكون هذا القرار قابلا للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي تبث فيه مع الحق في الاستئناف. وتكون القرارات الاستئنافية قابلة للطعن بالنقض.¹¹³

الفصل 97

إن المحافظ على الأملاك العقارية مسؤول شخصيا عن الضرر الناتج عن :

- 1 - إغفال التضمين بسجلاته لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيط طلب منه بصفة قانونية ؛
- 2 - إغفال التضمين بالشهادات أو نظائر الرسوم العقارية المسلمة والموقعة من طرفه لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيط مضمن بالرسم العقاري؛
- 3 - فساد أو بطلان ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيط ما عدا الاستثناء المذكور في الفصل 73.

والكل مع مراعاة مقتضيات الفصلين 79 و 80 من قانون الالتزامات والعقود.¹¹⁴

الفصلان 98 و 99

نسخا.¹¹⁵

111 - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

112 - نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

113 - تمم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 14 من شعبان 1363 (4 أغسطس 1944)، الجريدة الرسمية عدد 1664 بتاريخ 27 من رمضان 1363 (15 سبتمبر 1944).

- غير بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.58.108 الصادر في 7 ذي القعدة 1377 (26 ماي 1958)، المذكور.

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

114 - غير و تمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

115 - نسخا بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الفصل 100

يؤسس صندوق للتأمين الغاية منه أن يضمن، في حالة عسر المحافظ العام أو المحافظين على الأملاك العقارية، أداء المبالغ المالية التي قد يحكم بها عليهم لصالح الطرف المتضرر من جراء خطأ في التحفيظ أو في تقييد لاحق. يحدد السقف الأقصى للصندوق المذكور في مبلغ مائة مليون درهم. يعوض كل نقص منه نتيجة تنفيذ حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به من ميزانية الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية للسنة الموالية لتلك التي وقع فيها هذا النقص.¹¹⁶

الباب الرابع

تسليم نظير الرسم العقاري و شهادة التقييد الخاصة

الفصل 101

في حالة ضياع أو سرقة أو تلف نظير الرسم العقاري أو شهادة التقييد الخاصة يجب على صاحبهما أن يقدم للمحافظ على الأملاك العقارية الوثائق المثبتة وأن يدلي إليه بتصريح يتضمن هويته وظروف الضياع أو السرقة أو التلف وكل ما لديه من معلومات عن الحادث.

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية إذا ما ظهر له صدق التصريح أن يسلم للمعني بالأمر نظيرا جديدا للرسم العقاري أو نسخة من شهادة التقييد الخاصة بعد انصرام خمسة عشر يوما من تاريخ نشر إعلان بذلك في الجريدة الرسمية.¹¹⁷

الفصل 102

ينص المحافظ على الأملاك العقارية بالرسم العقاري على تسليم النظر الجديد أو نسخة شهادة التقييد الخاصة مع بيان تاريخ وظروف التسليم.

¹¹⁶ - نسخ وعوض بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.04.255 الصادر في 16 من ذي القعدة 1425

(29 ديسمبر 2004) بتنفيذ قانون المالية رقم 26.04 لسنة المالية 2005، الجريدة الرسمية عدد 5278

بتاريخ 17 من ذي القعدة 1425 (30 ديسمبر 2004).

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹¹⁷ - غير و تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

وتكون للنظير الجديد أو لنسخة شهادة التقييد الخاصة بالمسلمين بهذه الكيفية نفس القيمة القانونية لأصلهما ويستعملان لنفس الأغراض.¹¹⁸

الفصل 103

إذا وقع تعرض على تسليم نظير جديد للرسم العقاري أو نسخة شهادة التقييد الخاصة بالمنصوص عليهما في الفصل 101 من هذا القانون أو رأى المحافظ على الأملاك العقارية أنه لا داعي لتلبية الطلب المقدم إليه فيمكن للطالب أن يرفع الأمر إلى المحكمة الابتدائية التي تبث وفق الإجراءات المقررة في قانون المسطرة المدنية.¹¹⁹

القسم الثالث

العقوبات

الفصل 104

تطبق أحكام القانون الجنائي على من :

1 - يقوم عن علم وبقصد جلب ربح غير مشروع لشخص آخر، بتزوير أو تزيف أو تحريف الرسوم العقارية أو نظائرها أو القوائم أو الشهادات التي سلمها المحافظ على الأملاك العقارية طبقا لمقتضيات هذا القانون، أو يستعمل مستندات مزورة أو مزيفة أو محرفة على الكيفية المذكورة ؛

2 - يقترف زورا في المحررات المقدمة بقصد التقييد أو التشطيب، إما بتزييف أو تحريف كتابات أو توقيعات، وإما بخلق أشخاص وهميين أو باصطناع اتفاقات أو تصرفات أو إبراءات، أو أدرج ذلك في تلك السندات بعد تحريرها بإضافة أو تزيف شروط أو تصريحات أو وقائع كان غرض تلك المحررات أن تثبتها.¹²⁰

¹¹⁸ - غير وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹¹⁹ - غير وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹²⁰ - غير وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الفصل 105

يتعرض الأشخاص الذين يقتربون هدم أو تحريف أو تحويل علامات الربط الجيوديزية أو أنصاب التحفيظ للعقوبات المقررة في الفصل 606 من القانون الجنائي فضلا عن أداء النفقات والمصاريف التي تتطلبها إعادة العلامات والأنصاب المذكورة.¹²¹

الفصل 105 مكرر

دون الإخلال بتطبيق المقتضيات الجنائية الأكثر صرامة، يعاقب كل من قام بعرقلة سير عمليات التحديد بالحبس لمدة تتراوح بين شهر واحد وستة أشهر وبغرامة يتراوح قدرها بين خمسمائة درهم و ألف درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين.¹²²

القسم الرابع

مقتضيات عامة

الفصل 106

يمكن للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية أن تؤسس، بأساليب إلكترونية، مطالب التحفيظ و الرسوم العقارية و نظائرها والشواهد الخاصة بالتقييد و السجلات المنصوص عليها في هذا القانون وذلك وفق الشروط و الشكليات المحددة في نص تنظيمي.¹²³

الفصل 107

إن جميع الآجال المنصوص عليها في هذا القانون هي آجال كاملة، وتحسب وفق القواعد المقررة في الفصل 512 من قانون المسطرة المدنية.¹²⁴

¹²¹ - غير و تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

¹²² - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹²³ - نسخ و عوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

¹²⁴ - غير و تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

الفصل 108

تحدد الوجيبات التي تستخلص قبل القيام بمختلف الإجراءات المقررة في هذا القانون، بمقتضى نصوص تنظيمية.¹²⁵

الفصل 109

لا تقبل الأحكام الصادرة في مادة التحفيظ العقاري الطعن إلا بالاستئناف والنقض.¹²⁶

الفصل 110

يباشر المحافظ على الأملاك العقارية استخلاص الوجيبات التكميلية أو غير المؤداة والغرامات والذعائر وفق الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 97-15 بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية.¹²⁷

¹²⁵ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 6 رجب 1369 (24 أبريل 1950)، الجريدة الرسمية

عدد 1963 بتاريخ 22 من شعبان 1369 (9 يونيو 1950).

- نسخ و عوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹²⁶ - نسخ و عوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹²⁷ - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

الظهير الشريف رقم 1.13.116 الصادر
في 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013)
بتنفيذ القانون رقم 57.12 يتم بمقتضاه
الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331
(12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري

**الظهير الشريف رقم 1.13.116 الصادر في 26 من صفر 1435
(30 ديسمبر 2013) بتنفيذ القانون رقم 57.12 يتم بمقتضاه
الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)
المتعلق بالتحفيظ العقاري.¹**

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف - بداخله :

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماء الله وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و50 منه ،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 57.12
يتم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)
المتعلق بالتحفيظ العقاري، كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.
وحرر بمراكش في 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013).

وقعه بالعطف :

رئيس الحكومة،

الإمضاء : عبد الإله ابن كيران

¹ - تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 6224 بتاريخ 21 ربيع الأول 1435 (23 يناير 2014).

قانون رقم 57.12

يتم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري

مادة فريدة

تتيمم لمقتضيات الفصول 19 و 20 و 21 و 25 و 34 و 43 و 54 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن ينتدب لإنجاز عمليات التحديد المشار إليها في الفصول المذكورة :

- 1 - مهندسا مساحا طبوغرافيا محلفا ينتمي إلى مصلحة المسح العقاري، كما يمكن لهذا الأخير أن يكلف أحد العاملين المؤهلين التابعين له لإنجاز عمليات التحديد ويحدد ذلك بنص تنظيمي؛²
- 2 - أو مهندسا مساحا طبوغرافيا ينتمي إلى القطاع الخاص مسجلا بجدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

² - صدر المرسوم رقم 2.14.173 في 11 من جمادى الآخرة 1435 (11 أبريل 2014) بتطبيق الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)، المتعلق بالتحفيظ العقاري، والذي تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 6252 بتاريخ فاتح رجب 1435 (فاتح ماي 2014)، انظر الصفحة رقم 121.