

المملكة المغربية
Royaume du Maroc

Agence Nationale de la Conservation Foncière
du Cadastre et de la Cartographie



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري و الخرائطية

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيز العقاري

المحافظ العام
طبعة 2022

المملكة المغربية
Royaume du Maroc

Agence Nationale de la Conservation Foncière
du Cadastre et de la Cartographie



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري و الخرائطية

مجموعة النصوص القانونية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري

المحافظ العام
طبعة 2022

الفهرس

- الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ
العقاري، كما وقع تغييره وتتميمه.....
05
- 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.....
45
- الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)
بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية كما وقع تتميمه
49
- الظهير الشريف بتاريخ 22 ربيع الثاني عام 1373 (29 دجنبر 1953) بشأن تعيين مهمة
واختصاصات المحافظ العام على الأملاك العقارية
111
- الظهير الشريف رقم 1.02.125 الصادر في فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002)
بتنفيذ القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح
العقاري والخرائطية.....
115
- المرسوم رقم 2.00.913 الصادر في 18 من جمادى الآخر 1423 (27 أغسطس 2002)
بتطبيق القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية.....
125
- المرسوم رقم 2.14.173 الصادر في 11 من جمادى الآخرة 1435 (11 أبريل 2014)
بتطبيق الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق
بالتحفيظ العقاري.....
131
- المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014) في شأن
إجراءات التحفيظ العقاري كما وقع تغييره.....
135

- 149 المرسوم رقم 2.14.881 الصادر في 27 من جمادى الآخرة 1436 (17 أبريل 2015)
بتطبيق المادة 174 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.....
- 153 المرسوم رقم 2.16.375 الصادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) بتحديد
تعريف وجيبات المحافظة العقارية كما وقع تغييره.....
- 169 المرسوم رقم 2.18.181 الصادر في 2 ربيع الآخر 1440 (10 ديسمبر 2018) بتحديد
شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها
كما وقع تغييره وتتميمه.....
- 185 القرار المشترك لوزير الفلاحة والصيد البحري ووزير العدل والحريات ووزير الاقتصاد
والمالية رقم 4517.14 الصادر في 27 من جمادى الآخرة 1436 (17 أبريل 2015)
بتحديد المبلغ المالي للدين موضوع الرهن الاتفاقي، المستثنى من أحكام المادة 4 من
القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.....

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

الفهرس

09	التحفيظ	: القسم الأول
09	طبيعة التحفيظ والغرض منه	: الباب الأول
11	مسطرة التحفيظ	: الباب الثاني
11	المحافظ على الأملاك العقارية	: الفرع الأول
11	مطلب التحفيظ	: الفرع الثاني
13	الإعلانات والتحديد ووضع التصميم	: الفرع الثالث
16	التعرضات	: الفرع الرابع
19	التحفيظ من طرف المحافظ على الأملاك العقارية والبت في التعرضات	: الفرع الخامس
25	التحفيظ الإجباري	: الفرع السادس
29	الرسم العقاري	: الفرع السابع
31	آثار التحفيظ	: الباب الثالث
	إشهار الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقارات المحفظة وتقييدها في السجل العقاري	: القسم الثاني
31	إشهار الحقوق العينية العقارية	: الباب الأول
33	التقييدات	: الباب الثاني
39	التشطيب	: الباب الثالث
41	تسليم نظير الرسم العقاري وشهادة التقييد الخاصة	: الباب الرابع
42	العقوبات	: القسم الثالث
43	مقتضيات عامة	: القسم الرابع

الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)

المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه¹.

القسم الأول

التحفيظ

الباب الأول

طبيعة التحفيظ والغرض منه

- ¹ - نشر بالجريدة الرسمية عدد 46 بتاريخ 11 شتنبر 1913 (النسخة الفرنسية).
- غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 29 من ذي الحجة 1334 (27 أكتوبر 1916)، الجريدة الرسمية عدد 184 بتاريخ 6 نوفمبر 1916.
 - تم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 10 رجب 1335 (2 ماي 1917)، الجريدة الرسمية عدد 216 بتاريخ 18 يونيو 1917.
 - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 7 ذي الحجة 1335 (24 سبتمبر 1917)، الجريدة الرسمية عدد 234 بتاريخ 22 أكتوبر 1917.
 - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر بتاريخ 30 من شعبان 1336 (10 يونيو 1918)، الجريدة الرسمية عدد 270 بتاريخ فاتح يوليو 1918.
 - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 29 من جمادى الثانية 1339 (10 مارس 1921)، الجريدة الرسمية عدد 413 بتاريخ 29 مارس 1921.
 - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 17 من رجب 1342 (23 فبراير 1924)، الجريدة الرسمية رقم 571 بتاريخ 8 أبريل 1924.
 - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 15 من شعبان 1355 (31 أكتوبر 1936)، الجريدة الرسمية عدد 1260 بتاريخ 18 ديسمبر 1936.
 - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 4 صفر 1357 (5 أبريل 1938)، الجريدة الرسمية عدد 1345 بتاريخ 5 أغسطس 1938.
 - تم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 14 من شعبان 1363 (4 أغسطس 1944)، الجريدة الرسمية عدد 1664 بتاريخ 15 سبتمبر 1944.
 - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 6 رجب 1369 (24 أبريل 1950)، الجريدة الرسمية عدد 1963 بتاريخ 9 يونيو 1950.
 - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 23 من رجب 1370 (30 أبريل 1951)، الجريدة الرسمية عدد 2014 بتاريخ فاتح يونيو 1951.
 - غير وتم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 غشت 1954)، الجريدة الرسمية عدد 2188 بتاريخ فاتح أكتوبر 1954.
 - غير بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.58.108 الصادر في 7 ذي القعدة 1377 (26 ماي 1958)، الجريدة الرسمية عدد 2380 بتاريخ 6 يونيو 1958.
 - تم بمقتضى المرسوم رقم 2.64.282 الصادر في فاتح رمضان 1384 (5 يناير 1965)، الجريدة الرسمية عدد 2729 بتاريخ 17 فبراير 1965.
 - تم بمقتضى المرسوم الملكي رقم 015.66 الصادر بتاريخ 6 رمضان 1386 (19 ديسمبر 1966)، الجريدة الرسمية عدد 2826 بتاريخ 28 ديسمبر 1966.
 - تم بمقتضى المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 08.68 الصادر في 10 جمادى الأولى 1388 (5 أغسطس 1968)، الجريدة الرسمية عدد 2911 بتاريخ 14 أغسطس 1968.
 - 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 أبريل 1976.
 - غير 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 2 يناير 1985.
 - غير بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.04.255 الصادر في 16 من ذي القعدة 1425 (29 ديسمبر 2004) بتنفيذ قانون المالية رقم 26.04 للسنة المالية 2005، الجريدة الرسمية عدد 5278 بتاريخ 30 ديسمبر 2004.
 - غير وتم 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 24 نوفمبر 2011.
 - تم بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.13.116 الصادر في 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013) بتنفيذ القانون رقم 57.12، الجريدة الرسمية عدد 6224 بتاريخ 23 يناير 2014.

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، وتطهير 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.

الفصول 2 إلى 5

نسخت².

الفصل 6

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

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 الحجز العقاري في مواجهة المحجوز عليه.⁵

² - نسخت بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

³ - غير وتمم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 26 من ذي الحجة 1373 (25 غشت 1954) المذكور.

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁴ - نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁵ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

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 والمساطر المقررة في شأن التحفيظ العقاري.⁶

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،
 - 4- الهواء والتعلية، والحبس ؛
 - 5- المتمتع بارتفاقات عقارية بعد موافقة صاحب الملك .
- والكل مع مراعاة المقتضيات 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

⁶ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

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

⁸ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.
- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

الفصل 12

يحق للنائب الشرعي أن يقدم مطلباً للتحفيظ في اسم المحجور أو القاصر حين تكون لهذا المحجور أو القاصر حقوق تسمح له بتقديم الطلب لو لم يكن محجوراً أو قاصراً.⁹

الفصل 13

يقدم طالب التحفيظ للمحافظ على الأملاك العقارية، مقابل وصل يسلم له فوراً، مطلباً موقعا من طرفه أو ممن ينوب عنه بوكالة صحيحة، يتضمن لزوماً ما يلي:

- 1- اسمه الشخصي والعائلي وصفته ومحل سكناه وحالته المدنية وجنسيته وإن اقتضى الحال إسم 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 طالب التحفيظ شخصاً اعتبارياً 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 والأملاك المتصلة والمجاورة له وأسماء وعناوين أصحابها، وإن اقتضى الحال الإسم الذي يعرف به العقار؛
- 5- بيان أنه يحوز كل العقار أو جزءاً 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 المطلب؛
- 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 والنظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقاً 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

⁹ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.
¹⁰ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 4 صفر 1357 (5 أبريل 1938) المذكور.
- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

الفصل 14

يقدم طالب التحفيظ مع مطلبه أصول أو نسخ رسمية للرسوم والعقود والوثائق التي من شأنها أن تعرف بحق الملكية وبالحقوق 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 الشيع، 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 مجتمعة المسطرة العادية، ويحرص على إنجاز الإجراءات المتعلقة بها في وقت واحد، وذلك بأن يقوم بالإعلانات الواردة في الفرع الثالث بعده في نفس الوقت، ويعين لعمليات التحديد تاريخاً واحداً، 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 المثقلة بالتعرضات مجتمعة ويؤسس رسوماً عقارية لمطالب التحفيظ الخالية من التعرض مجتمعة كذلك. وتجرى عمليات التحقيق والبحث والتنقل في شأنها بصفة مجتمعة.¹³

الفرع الثالث

الإعلانات والتحديد ووضع التصميم

¹¹ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 15 من شعبان 1355 (31 أكتوبر 1936) المذكور.

- 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.

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

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

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 يضمه 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

الفصل 19

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتسيير عمليات التحديد. وينتدب لهذه الغاية مهندسا مساحا طبوغرافيا محلقا 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 المبيينين 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

¹⁴ - 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) المذكور.

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

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 ويبيد المجاورون وكل المتدخلين ما لهم من ملاحظات ومنازعات.

يعاين المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب واقع الحيازة ومدتها. ويعاين حالة العقار، كما يبشر غير ذلك من المعاينات وأعمال 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 موجزًا 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 (الربى والوهاد 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.

¹⁶ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

- تمم بمقتضى القانون رقم 57.12 المذكور.

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

- 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)، المذكور، أنظر الصفحة رقم 45 أسفله.

يوقع محضر التحديد من طرف المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب، وكل الأطراف الحاضرة وإلا فينص على أنهم لا يستطيعون التوقيع أو امتنعوا عنه.
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 والتاريخ والوقت 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 بالإندار.
يعتبر مطلب التحفيظ كذلك لاغيا وكأن 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

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 :

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

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

- تمم بمقتضى القانون 57.12 المذكور، أنظر الصفحة رقم 39.

¹⁹ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

²⁰ - تمم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 10 رجب 1335 (2 ماي 1917) المذكور.

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

- 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، وإما للمهندس المساح الطبوغرافي المنتدب أثناء إجراء التحديد. تضمن التصريحات الشفوية للمتعرض، بحضوره، في محضر يحرر في نسختين تسلم إليه إحداها. إن التصريحات والرسائل 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 للطلب. يجب على المتعرضين أن يودعوا السندات والوثائق المثبتة لهويتهم والمدعمة لتعرضهم ويؤدوا الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو يدلوا بما يفيد حصولهم على المساعدة القضائية وذلك قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاء أجل التعرض. يمكن أن تسلم لطالبي التحفيظ والمتدخلين في المسطرة، بطلب منهم، صور شمسية للوثائق المدلى بها من طرف المتعرضين. 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

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 .

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

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

- تم بمقتضى القانون 57.12 المذكور، انظر الصفحة رقم 45 أسفله.

الفصل 26

يجب على كل شخص يقدم طلب التعرض باسم الغير :

1- أن يثبت هويته ؛

2- عندما يتعرض بصفته وصيا أو نائبا قانونيا أو وكيلا 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

الفصل 27

لا يقبل أي تعرض باستثناء ما هو منصوص عليه في الفصل 29 بعد انصرام أجل شهرين يبتدىء 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، وبالعقود 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

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

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

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) 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.

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

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 القانون، ومن شرعية الطلب وكفاية 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 لانتهاء 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، ويؤسس رسماً عقارياً خاصاً بالجزء الذي لا يشمل النزاع بعد إجراء تحديد تكميلى. يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أثناء جريان المسطرة وقبل 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.

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 وعض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

²⁸ - تمم 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.

تؤدى الرسوم القضائية وحقوق المرافعة عن كل واحد من التعرضات المتعلقة بالمطلب الواحد ويتم استخلاصها من طرف المحافظة العقارية لفائدة كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية. إن التعرضات المتبادلة بين مطلبين للتحفيظ الناتجة عن تداخل بينهما، لا تؤدى عنها الرسوم القضائية ولا حقوق المرافعة.

خلال الثلاثة أشهر الموالية لانصرام الأجل 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 مقررا 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.

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

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

- نسخ وعض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

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

³¹ - تمم 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 وعض بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 17 من رجب 1342 (23 فبراير 1924) المذكور.

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

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 ويعين 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.

تبت المحكمة في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرضين وطبيعته ومشمولاته ونطاقه، وتحيل الأطراف للعمل بقرارها، بعد اكتساب الحكم قوة الشيء المقضي به، 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 الشيع 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

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

- تمم بمقتضى القانون 57.12 المذكور، انظر الصفحة رقم 45 أسفله.

³² - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

³³ - نسخ بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

³⁴ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 7 ذي الحجة 1335 (24 سبتمبر 1917) 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.

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

الفصل 37 مكرر

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية في جميع الحالات التي يرفض فيها طلبا للتحفيظ أن يعلل قراره ويبلغه لطالب التحفيظ.

يكون هذا القرار قابلا 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 لاغيا، ويلزم طالب التحفيظ بمحو آثاره. وإن لم يستجب بعد إنذار يوجه إليه، فإن ذلك المحو يباشر على نفقته ولو استلزم الأمر تسخير القوة العمومية.

يستدعي المحافظ على الأملاك العقارية الأطراف لسحب الوثائق المودعة من طرفهم بعد التحقق من هويتهم.

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

مجرد 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

³⁵ - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

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 - تتم 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.

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 مستشارا مقرا وينذر هذا الأخير المستأنف بالإدلاء بأسباب استئنافه ووسائل دفاعه خلال أجل لا يتعدى خمسة عشر يوما، ثم يستدعي الأطراف المعنية بالأمر للإطلاع على ما أدلى به المستأنف ولإبداء منازعاتهم ووسائل دفاعهم في أجل آخر مماثل.⁴⁰

الفصل 43

يمكن للمستشار المقرر، إما تلقائيا أو بطلب من الأطراف، أن يتخذ جميع التدابير التكميلية للتحقيق وبالخصوص أن يقف على عين العقار المدعى فيه مستعينا-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 قاضيا 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 يوم.⁴²

³⁹ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

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 وعوض بمقتضى الظهير الشريف الصادر بتاريخ 17 من رجب 1342 (23 فبراير 1924)، المذكور.

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

- تمم بمقتضى القانون 57.12 المذكور، أنظر الصفحة رقم 45 أسفله.

⁴² - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

الفصل 45

تفتتح المناقشات بتقرير المستشار المقرر الذي يعرض القضية والمسائل المطلوب حلها من غير أن يبدي أي رأي، ثم يستمع إلى الأطراف إما شخصيا وإما بواسطة محامهم، ويقدم ممثل النيابة العامة استنتاجاته وتبت محكمة الاستئناف في القضية 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 الاستئنافي وفق الكيفية المقررة في قانون المسطرة المدنية ويمكن 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

الفصل 49

نسخ.⁴⁷

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

- نسخ وعوض 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) المذكور.

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁴⁶ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 29 من ذي الحجة 1334 (27 أكتوبر 1916) المذكور.

- 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.

⁴⁷ - نسخ بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

الفصل 50

إن الطلب الرامي إلى التحفيظ والعمليات المتعلقة به يعتبر لاغيا وكأن لم يكن إذا لم يقيم 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 وتوزع المصاريف أو تقع فيها المقاصة حسبما تقرره المحكمة المعروض عليها الأمر إذا خسر كل واحد من الأطراف بعض مطالبه.

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

يخضع إيداع الصوائر واستعمالها وتقديرها لنفس المقتضيات المطبقة على المصاريف القضائية.⁴⁹

الفرع السادس

التحفيظ الإجباري

الفصل 1-51

تخضع العقارات الموجودة بمناطق التحفيظ الإجباري لمقتضيات هذا الفرع ولما لا يخالفها من مقتضيات هذا القانون.⁵⁰

الفصل 2-51

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

الفصل 3-51

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

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 .

⁵¹ - تمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

الفصل 4-51

تتكون لجنة التحفيظ الإجباري 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 الإجباري تمتد إلى أكثر من عمالة أو إقليم فإنهم يعينون بقرار مشترك للعمال المعنيين.⁵³

الفصل 5-51

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

الفصل 6-51

يهدف البحث التجزيئي والقانوني 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 7-51

تحرر مطالب التحفيظ وتدرج 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 8-51

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

⁵² - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁵³ - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁵⁴ - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁵⁵ - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁵⁶ - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁵⁷ - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

الفصل 9-51

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

الفصل 10-51

تحيل مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية على لجنة التحفيظ الإجباري ملفا يتكون من :

- تصميم يحدد محيط المنطقة، مرتبط بنظام إحداثيات لامبير منجز وفق سلم معمول به ؛
- مطالب التحفيظ المحررة ؛
- العقود والوثائق التي أدلى بها المالكون، وعند الاقتضاء الشهادات الإدارية للملكية المسلمة من طرف السلطة المحلية ؛
- اللائحة والتصميم التجزيئيان اللذان يعينان القطع الواقعة داخل منطقة التحفيظ الإجباري ومساحتها المضبوطة وكذا هويات وعناوين المالكين ؛
- تصميم عقاري منجز وفق الضوابط الجاري بها العمل لكل عقار.⁵⁹

الفصل 11-51

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

الفصل 12-51

ينشر الإعلان عن إيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين بالجريدة الرسمية. يتضمن الإعلان المذكور :

- موقع المنطقة الخاضعة للتحفيظ الإجباري؛
 - تاريخ الإيداع المذكور؛
 - أجل التعرض.
- يرتبط هذا الإعلان إلى غاية انتهاء أجل التعرض بمقر السلطة المحلية والجماعة أو الجماعات المعنية والمحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية.⁶¹

⁵⁸ - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁵⁹ - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁶⁰ - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁶¹ - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

الفصل 13-51

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

الفصل 14-51

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 وكل متدخل في مسطرة التحفيظ بكيفية قانونية، للحضور شخصيا في عملية التحديد.⁶³

الفصل 15-51

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

الفصل 16-51

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

الفصل 17-51

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

الفصل 18-51

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

الفصل 19-51

بمجرد انتهاء أجل التعرض يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإنشاء الرسوم العقارية لمطالب التحفيظ التي لم تكن محل تعرض و يحيل المطالب المثقلة بالتعرضات على المحكمة الابتدائية للبت في النزاعات المتعلقة بها.⁶⁸

⁶² - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁶³ - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁶⁴ - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁶⁵ - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁶⁶ - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁶⁷ - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁶⁸ - تم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

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 واسماً خاصاً به ويبقى تصميم العقار ملحقاً به.⁶⁹

الفصل 52 مكرر

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

ينشر الطلب بالجريدة الرسمية ويقيد في سجل الإيداع بعد انصرام خمسة عشر يوماً من تاريخ

هذا النشر ويضمن الاسم الجديد بالرسم العقاري وبنظيره ويشار إليه لاحقاً 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

طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري، مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين

الطبوغرافيين، يقوم بنقل العملية إلى التصميم. ويؤسس رسم عقاري وتصميم مستقلين لكل

جزء من العقار.

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

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

70 - تمم بمقتضى المرسوم رقم 2.64.282 الصادر في فاتح رمضان 1384 (5 يناير 1965) المذكور.

- غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

71 - نسخ بمقتضى القانون 14.07 المذكور.

يمكن الاحتفاظ بالرسم العقاري الأصلي للجزء المتبقي من العقار بيد المالك. وفي هذه الحالة يقيد به المحافظ على الأملاك العقارية جميع البيانات المفيدة ويصح التصميم نتيجة ذلك.⁷²

الفصل 55

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

الفصلان 56 و 57

نسخاً.⁷⁴

الفصل 58

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

⁷² - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

- تتم بمقتضى القانون 57.12 المذكور، أنظر الصفحة رقم 45 أسفله.

⁷³ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁷⁴ - نسخا بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁷⁵ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 23 من رجب 1370 (30 أبريل 1951) المذكور.

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁷⁶ - نسخ بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁷⁷ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

الباب الثالث

آثار التحفيظ

الفصل 62

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

⁷⁸ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

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.

تفوق ثلاث سنوات، وكل حوالة لقدر مالي يساوي كراء عقار لمدة تزيد على السنة غير مستحقة الأداء أو الإبراء منه.⁸²

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 و0,5 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

الفصل 67

إن الأفعال الإرادية و الاتفاقات 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

⁸² - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁸³ - تتم بمقتضى المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 08.68 الصادر في 10 جمادى الأولى 1388 (5 أغسطس 1968) المذكور.

- نسخ وعوض بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.84.192 الصادر في 5 ربيع الآخر 1405 (28 ديسمبر 1984) بتنفيذ قانون المالية لسنة 1985، المذكور.

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁸⁴ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

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.
- يرفق بالطلب كل حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به أو كل عقد أو وثيقة أدلي 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

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.

⁸⁷ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

الفصل 71

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

يحتفظ بالطلب والوثائق المذكورة بأرشفيف المحافظة العقارية، ويمكن 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 الموضوعية بالطلب وبال عقود المدلى بها مصادق عليها من طرف السلطات المختصة.⁹¹

الفصل 74

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

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

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁸⁹ - نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁹⁰ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁹¹ - نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

⁹² - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

⁹³ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

إذا قدمت في آن واحد عدة طلبات متعلقة بنفس العقار فإنه ينص على ذلك بسجل الإيداع وتقييد الحقوق بنفس الرتبة، فإن تنافى 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

تقيد 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

⁹⁷ نسخت.

الفصل 82

لتقييد الحقوق العينية العقارية المترتبة عن الإرث يجب على الورثة أو الموصى لهم أن يقدموا للمحافظ على الأملاك العقارية طلبا للتقييد مدعما 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 والموصى 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 المقربه بعين الاعتبار.

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

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.

⁹⁸ - نسخ وعض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

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. ويقيد هذا الإيداع بسجل التعرضات.

يقيد 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. تنحصر في شهر مدة صلاحية التقييد الاحتياطي بناء على إدلاء الطالب بنسخة من مقال دعوى في الموضوع مرفوعة أمام القضاء.

⁹⁹ - نسخ و عوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹⁰⁰ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹⁰¹ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

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. 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، والكل 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 وناظرا فور صدوره.¹⁰⁴

¹⁰² - نسخ و عوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹⁰³ - تتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹⁰⁴ - نسخ و عوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

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 المقيّد 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 تلقائياً هذه المطابقة كلما أتيحت له الفرصة. يصبح النظير الذي لم يودع بعد انصرام أجل الإنذار مجرداً 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 وبكل الوسائل المتاحة.

وعلاوة على ذلك يمكن للمستفيد من التقييد إذا بقي الإنذار بدون نتيجة أن يطلب نظيراً جديداً من الرسم العقاري وفق الشروط المقررة في الفصول 101 و102 و103 من هذا القانون ويكون بذلك النظير الأول باطلاً 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 ناتجاً عن بيع بالمزاد العلني إثر حجز عقاري، أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أمكن للمالك الجديد أن يطلب نظيراً آخر للرسم العقاري وفق الشروط المقررة في الفصل 101 من هذا القانون.¹⁰⁷

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.

¹⁰⁷ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

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 التضمين، في مواجهة الأشخاص الذين يعنهم هذا الحق.¹⁰⁸

الفصل 92

نسخ.¹⁰⁹

الفصل 93

يجب على الطرف الذي يرغب في التشطيب أن يقدم إلى المحافظ على الأملاك العقارية طلبا مؤرخا وموقعا 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 ونوع وتاريخ 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 وأن الوثائق المدلى بها تجيز التشطيب.¹¹¹

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.

¹¹¹ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

الفصل 95

ينجز كل تشطيب بالرسم العقاري ببيانات موجزة ويؤرخ هذا التشطيب ويوقع 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 التشطيب عليه أن يعلل قراره ويبلغه للمعني بالأمر. يكون هذا القرار قابلاً للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي تبنت فيه مع الحق في الاستئناف. وتكون القرارات الاستئنافية قابلة للطعن بالنقض.¹¹³

الفصل 97

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

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

والكل مع مراعاة مقتضيات الفصلين 79 و80 من قانون الالتزامات والعقود.¹¹⁴

الفصلان 98 و99

نسخاً.¹¹⁵

¹¹² - نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹¹³ - تم بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 14 من شعبان 1363 (4 أغسطس 1944)، المذكور.

- 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 وتم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور

¹¹⁵ - نسخاً بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

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 والمسح العقاري والخرائطية للسنة الموالية لتلك التي وقع فيها هذا النقص.¹¹⁶

الباب الرابع

تسليم نظير الرسم العقاري وشهادة 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 نظيراً جديداً للرسم العقاري أو نسخة من شهادة التقييد الخاصة بعد انصرام خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر إعلان بذلك في الجريدة الرسمية.¹¹⁷

الفصل 102

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

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

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 للسنة المالية 2005، المذكور.

- نسخ وعوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹¹⁷ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹¹⁸ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

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 تبت 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 بتزيف 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

الفصل 105

يتعرض الأشخاص الذين يقترفون 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 وألف درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين.¹²²

¹¹⁹ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹²⁰ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹²¹ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

¹²² - تمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور.

القسم الرابع

مقتضيات عامة

الفصل 106

يمكن للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية أن تؤسس، بأساليب إلكترونية، مطالب التحفيظ والرسوم العقارية ونظائرها والشواهد الخاصة بالتقييد والسجلات المنصوص عليها في هذا القانون وذلك وفق الشروط والشكليات المحددة في نص تنظيمي.¹²³

الفصل 107

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

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

¹²³ - نسخ و عوض بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور

¹²⁴ - غير وتمم بمقتضى القانون رقم 14.07 المذكور .

¹²⁵ - غير بمقتضى الظهير الشريف الصادر في 6 رجب 1369 (24 أبريل 1950) المذكور.

- 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 العقاري¹

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف- بداخله:

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

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

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و 50 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

تتميمًا لمقتضيات الفصول 19 و20 و21 و25 و34 و43 و54 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 - مهندسًا مساحًا طبوغرافيًا محلفًا ينتهي إلى مصلحة المسح العقاري، كما يمكن لهذا الأخير أن يكلف أحد العاملين المؤهلين التابعين له لإنجاز عمليات التحديد ويحدد ذلك بنص تنظيمي²؛

2 - أو مهندسًا مساحًا طبوغرافيًا ينتهي إلى القطاع الخاص مسجلًا 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 131 أسفله.

الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر في 25 من ذي الحجة 1432
(22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق
العينية كما وقع تميمه

الفهرس

56	..... أحكام عامة	:	فصل تمهيدي
57	..... الحقوق العينية العقارية	:	الكتاب الأول
59	..... الحقوق العينية الأصلية	:	القسم الأول
59	..... حق الملكية	:	الباب الأول
59	..... نطاق حق الملكية وحمايته	:	الفصل الأول
60	..... الملكية المشتركة	:	الفصل الثاني
60	..... الشيع	:	الفرع الأول
61	..... الحائط المشترك	:	الفرع الثاني
62	..... الطريق الخاص المشترك	:	الفرع الثالث
63	..... الارتفاقات والتحملات العقارية	:	الباب الثاني
63	..... الارتفاقات	:	الفصل الأول
63	..... أحكام عامة	:	الفرع الأول
64	..... أنواع حق الارتفاق	:	الفرع الثاني
64	..... حق الشرب	:	أولا
65	..... حق المجرى	:	ثانيا
66	..... حق المسيل أو الصرف	:	ثالثا
67	..... حق المرور	:	رابعا
67	..... حق المطل	:	خامسا
67	..... انقضاء الارتفاقات	:	الفرع الثالث
68	..... التحملات العقارية	:	الفصل الثاني
69	..... حق الانتفاع	:	الباب الثالث
69	..... أحكام عامة	:	الفصل الأول
70	..... حقوق المنتفع والتزاماته	:	الفصل الثاني
72	..... في انقضاء حق الانتفاع	:	الفصل الثالث
73	..... حق العمرى	:	الباب الرابع
74	..... حق الاستعمال	:	الباب الخامس
75	..... حق السطحية	:	الباب السادس

75	..... حق الكراء الطويل الأمد	:	الباب السابع
77	..... حق الحبس	:	الباب الثامن
77	..... حق الزينة	:	الباب التاسع
78	..... حق الهواء والتعليق	:	الباب العاشر
79	..... الحقوق العينية التبعية	:	القسم الثاني
79	..... الامتياز	:	الباب الأول
79	..... الرهن الحيازي	:	الباب الثاني
79	..... أحكام عامة	:	الفصل الأول
81	..... آثار الرهن الحيازي	:	الفصل الثاني
82	..... انقضاء الرهن الحيازي	:	الفصل الثالث
82	..... الرهون الرسمية	:	الباب الثالث
82	..... أحكام عامة	:	الفصل الأول
83	..... إنشاء الرهن الرسمي	:	الفصل الثاني
83	..... الرهن الإجباري	:	الفرع الأول
84	..... الرهن الاتفاقي	:	الفرع الثاني
86	..... آثار الرهن الرسمي	:	الفصل الثالث
86	..... آثار الرهن بالنسبة للمتعاقدين	:	الفرع الأول
86	..... آثار الرهن بالنسبة للراهن	:	أولا
87	..... آثار الرهن بالنسبة إلى الدائن المرتهن	:	ثانيا
87	..... آثار الرهن الرسمي بالنسبة لغير المتعاقدين	:	الفرع الثاني
87	..... حق الأولوية	:	أولا
88	..... حق التتبع	:	ثانيا
89	..... انقضاء الرهن الرسمي	:	الفرع الثالث
90	..... في الحجز والبيع الجبري للعقارات	:	القسم الثالث
91	..... أسباب كسب الملكية والقسمة	:	الكتاب الثاني
91	..... أسباب كسب الملكية	:	القسم الأول
91	..... إحياء الأراضي الموات والحريم والالتصاق والحياسة	:	الباب الأول
91	..... إحياء الأراضي الموات والحريم	:	الفصل الأول
92	..... الالتصاق بالعقار	:	الفصل الثاني

92	.....الالتصاق بفعل الطبيعة	: الفرع الأول
93	.....الالتصاق بفعل الإنسان	: الفرع الثاني
95	.....الحيازة	: الفصل الثالث
95	.....أحكام عامة	: الفرع الأول
96	.....مدة الحيازة	: الفرع الثاني
98	.....آثار الحيازة	: الفرع الثالث
98	.....إثبات الحيازة وحمايتها	: الفرع الرابع
99	.....الميراث والوصية	: الفصل الرابع
99	.....المغارسة والهبة والصدقة والشفعة	: الباب الثاني
99	.....المغارسة	: الفصل الأول
100	.....الهبة	: الفصل الثاني
103	.....الصدقة	: الفصل الثالث
103	.....الشفعة	: الفصل الرابع
103	.....شروط الأخذ بالشفعة	: الفرع الأول
106	.....آثار الشفعة	: الفرع الثاني
106	.....سقوط الشفعة	: الفرع الثالث
107	.....القسمة	: القسم الثاني

الظهير الشريف رقم 1.11.178 الصادر في 25 من ذي الحجة 1432
(22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية
كما وقع تميمه¹.

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 و 50 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة
الحقوق العينية، كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.

وحرر بالرباط في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011).

وقعه بالعطف :

رئيس الحكومة،

الإمضاء : عباس الفاسي.

¹ - تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذي الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011).
- تم بموجب الظهير الشريف رقم 1.13.109 الصادر في 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) بتنفيذ القانون رقم 22.13، المنشور بالجريدة
الرسمية عدد 6208 بتاريخ 24 محرم 1435 (28 نوفمبر 2013).
- تم بموجب الظهير الشريف رقم 1.17.50 الصادر في 8 ذي الحجة 1438 (30 أغسطس 2017) بتنفيذ القانون رقم 69.16، المنشور بالجريدة
الرسمية عدد 6604 بتاريخ 23 ذي الحجة 1438 (14 سبتمبر 2017).
- تم بموجب الظهير الشريف رقم 1.18.18 الصادر في 5 جمادى الآخرة 1439 (22 فبراير 2018) بتنفيذ القانون رقم 13.18، المنشور بالجريدة
الرسمية عدد 6655 بتاريخ 23 جمادى الآخرة 1439 (12 مارس 2018).

قانون رقم 39.08

يتعلق بمدونة الحقوق العينية

فصل تمهيدي

أحكام عامة

المادة 1

تسري مقتضيات هذا القانون على الملكية العقارية والحقوق العينية ما لم تتعارض مع تشريعات خاصة بالعقار.

تطبق مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود في ما لم يرد به نص في هذا القانون، فإن لم يوجد نص يرجع إلى الراجح والمشهور وما جرى به العمل من الفقه المالكي.

المادة 2

إن الرسوم العقارية وما تتضمنه من تقييدات تابعة لإنشائها تحفظ الحق الذي تنص عليه وتكون حجة في مواجهة الغير على أن الشخص المعين بها هو فعلا صاحب الحقوق المبينة فيها. إن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيب من الرسم العقاري لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير المقيد عن حسن نية، كما لا يمكن أن يلحق به أي ضرر، إلا إذا كان صاحب الحق قد تضرر بسبب تدليس أو زور أو استعماله شريطة أن يرفع الدعوى للمطالبة بحقه داخل أجل أربع سنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيب عليه.

المادة 3

يترتب على الحيازة المستوفية للشروط القانونية اكتساب الحائز ملكية العقار غير المحفظ أو أي حق عيني آخر يرد عليه إلى أن يثبت العكس.

لا تفيد عقود التفويت ملكية العقارات غير المحفظة إلا إذا استندت على أصل التملك وحاز المفوت له العقار حيازة متوفرة على الشروط القانونية.

إذا تعارضت البيئات المدلى بها لإثبات ملكية عقار أو حق عيني على عقار، وكان الجمع بينها غير ممكن، فإنه يعمل بقواعد الترجيح بين الأدلة ومن بينها :

- ذكر سبب الملك مقدم على عدم بيانه؛

- تقديم بيئة الملك على بيئة الحوز ؛

- زيادة العدالة والعبء ليست بالعدد ؛
- تقديم بينة النقل على بينة الاستصحاب ؛
- تقديم بينة الإثبات على بينة النفي ؛
- تقديم بينة الأصالة على خلافها أو ضدها؛
- تقديم تعدد الشهادة على شهادة الواحد؛
- تقدم البينة المؤرخة على البينة غير المؤرخة؛
- تقديم البينة السابقة على البينة اللاحقة تاريخاً؛
- تقديم بينة التفصيل على بينة الإجمال.

المادة 4

يجب أن تحرر - تحت طائلة البطلان- جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها وكذا الوكالات الخاصة بها بموجب محرر رسمي، أو بمحرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض ما لن ينص قانون خاص على خلاف ذلك.

يجب أن يتم توقيع العقد المحرر من طرف المحامي والتأشير على جميع صفحاته من الاطراف ومن الجهة التي حررتة.

تصح إمضاءات من لدن السلطات المحلية المختصة ويتم التعريف بإمضاء المحامي المحرر للعقد من لدن رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يمارس بدائرتها².

المادة 5

الأشياء العقارية إما عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص.

المادة 6

العقار بطبيعته هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته.

المادة 7

العقار بالتخصيص هو المنقول الذي يضعه مالكه في عقار يملكه رسداً لخدمة هذا العقار واستغلاله أو يلحقه به بصفة دائمة.

الكتاب الأول

الحقوق العينية العقارية

² - تم بموجب الظهير الشريف رقم 1.17.50 الصادر في 8 ذي الحجة 1438، (30 أغسطس 2017) بتنفيذ القانون رقم 69.16 المذكور.

المادة 8

الحق العيني العقاري هو سلطة مباشرة يخولها القانون لشخص معين على عقار معين، ويكون الحق العيني أصليا أو تبعيا.

المادة 9

الحق العيني الأصلي هو الحق الذي يقوم بذاته من غير حاجة إلى حق آخر يستند إليه. والحقوق العينية الأصلية هي :

- حق الملكية؛
- حق الارتفاق والتحملات العقارية ؛
- حق الانتفاع ؛
- حق العمرى ؛
- حق الاستعمال ؛
- حق السطحية ؛
- حق الكراء الطويل الأمد؛
- حق الحبس ؛
- حق الزينة ؛
- حق الهواء والتعلية ؛

- الحقوق العرفية المنشأة بوجه صحيح قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

المادة 10

الحق العيني التبعية هو الحق الذي لا يقوم بذاته، وإنما يستند في قيامه على وجود حق شخصي، ويكون ضمانا للوفاء به. والحقوق العينية التبعية هي :

- الامتيازات ؛
- الرهن الحيازي ؛
- الرهون الرسمية.

المادة 11

لا يجوز إنشاء أي حق عيني آخر إلا بقانون.

المادة 12

كل دعوى ترمي إلى استحقاق أو حماية حق عيني واقع على عقار تعتبر دعوى عينية عقارية.

المادة 13

إن الدعاوى الرامية إلى استحقاق عقار محفظ أو إسقاط عقد منشئ أو مغير لحق عيني لا مفعول لها تجاه الغير إلا من تاريخ تقييدها بالرسم العقاري تقييدا احتياطيا.

القسم الأول

الحقوق العينية الأصلية

الباب الأول

حق الملكية

الفصل الأول

نطاق حق الملكية وحمايته

المادة 14

يخول حق الملكية مالك العقار دون غيره سلطة استعماله واستغلاله والتصرف فيه، ولا يقيد في ذلك إلا القانون أو الاتفاق.

المادة 15

ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها إلا إذا نص القانون أو الاتفاق على ما يخالف ذلك.

المادة 16

مالك العقار يملك كل ملحقاته وما يدره من ثمار أو منتجات وما يضم إليه أو يدمج فيه بالالتصاق.

المادة 17

يحق لمالك الأرض قنص ما بها من الوحيش على أن يراعي في ممارسته لهذا الحق الضوابط التي يفرضها القانون.

المادة 18

الكنز الذي يعثر عليه في عقار معين يكون ملكا لصاحبه وعليه الخمس للدولة.

المادة 19

لمالك العقار مطلق الحرية في استعمال ملكه واستغلاله والتصرف فيه وذلك في النطاق الذي تسمح به القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 20

إذا تعلق حق الغير بعقار فلا يسوغ لمالكة أن يتصرف فيه تصرفاً ضاراً بصاحب الحق.

المادة 21

لا يسوغ لمالك العقار أن يستعمله استعمالاً مضراً بجاره ضرراً بليغاً، والضرر البليغ يزال.

المادة 22

لمالك العقار أن يطلب استحقاق ملكه ممن يكون قد استولى عليه دون حق، وله أن يطالب من تعرض له فيه بالكف عن تعرضه، كما له أن يطالب برفع ما قد يحصل له فيه من تشويش.

المادة 23

لا يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون.
لا تنزع ملكية أحد إلا لأجل المنفعة العامة ووفق الإجراءات التي ينص عليها القانون، ومقابل تعويض مناسب.

الفصل الثاني

الملكية المشتركة

الفرع الأول

الشياع

المادة 24

تسري على الملكية المشاعة أحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في قانون الالتزامات والعقود والنصوص الخاصة.

المادة 25

يجوز للشركاء أن يتفقوا على قسمة العقار المشاع فيما بينهم بالطريقة التي ينعقد إجماعهم عليها، بشرط أن تتم وفقاً للقوانين والضوابط الجاري بها العمل.

المادة 26

إذا اختلف الشركاء في إجراء القسمة كان لمن يريد منهم الخروج من الشياع أن يلجأ إلى المحكمة التي تجري القسمة فيما بينهم طبقاً للقانون.

المادة 27

لا يجبر أحد على البقاء في الشياح، ويسوغ لكل شريك أن يطلب القسمة، وكل شرط يخالف ذلك يكون عديم الأثر.

يجوز للشركاء أن يتفقوا كتابة على البقاء، في الشياح لمدة معينة.

لا ينفذ هذا الاتفاق في حق الشريك أو من يخلفه إلا في حدود المدة المذكورة.

للمحكمة أن تحكم- بناء على طلب أحد الشركاء- بفسخ الاتفاق وإجراء قسمة حتى قبل انصرام المدة المتفق عليها إن كان لذلك مبرر مشروع.

الفرع الثاني

الحائط المشترك

المادة 28

الحائط الفاصل بين عقارين يعد مشتركا بينهما إلى نهاية خط الاشتراك ما لم يقيم الدليل على خلاف ذلك.

المادة 29

لكل شريك في الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له وله على وجه الخصوص أن يقيم بجانبه بناء أو أن يضع فوقه عوارض أو دعائم ليسد السقف لكن بالقدر الذي لشريكه شرط أن لا يحمله فوق طاقته وذلك مع مراعاة القوانين والأنظمة.

النفقات الضرورية لإصلاح وتجديد الحائط المشترك يتحملها جميع الشركاء كل بحسب حصته فيه.

المادة 30

ليس للشريك في الحائط المشترك أن يتصرف فيه بإقامة بناء أو منشآت عليه إلا بموافقة شريكه مع مراعاة القوانين والأنظمة.

ومع ذلك إذا كانت لأحد الشريكين مصلحة جدية ومقبولة في تلبية الحائط المشترك فإن له أن يعليه بشرط أن يتحمل وحده نفقات التلبية وصيانة الجزء المعلى وأن يقوم بما يلزم لجعل الحائط يتحمل زيادة الأعباء الناشئة عن التلبية دون أن يفقده ذلك شيئا من متانته على ألا يلحق ذلك ضررا بجاره.

فإذا لم يكن الحائط المشترك صالحا لتحمل التعلية فعلى من يرغب فيها من الشركاء أن يعيد بناءه كله على نفقته وحده بشرط أن تقع زيادة سمكه في أرضه، ويظل الحائط المجدد في غير الجزء المعلى مشتركا دون أن يكون لمن أحدث التعلية أي حق في التعويض.

المادة 31

ليس للجار أن يجبر جاره على التنازل له عن حصته في الحائط المشترك أو الأرض التي أقيم عليها. غير أنه في حالة التعلية يمكن للجار الذي لم يساهم في نفقاتها أن يصبح شريكا في الجزء المعلى إذا دفع نصيبه في نفقات التعلية وفي قيمة الأرض التي تقع عليها زيادة السمك.

الفرع الثالث

الطريق الخاص المشترك

المادة 32

الطريق الخاص المشترك ملك مشاع بين من لهم حق المرور فيه، ولا يجوز لأحدهم أن يحدث فيه شيئا، سواء كان مضرا أو غير مضر، إلا بإذن من باقي شركائه.

المادة 33

لا يجوز للشركاء في الطريق المشترك أن يطلبوا قسمته ولا أن يتفقوا على تفويته مستقلا وليس لهم أن يسدوا مدخله ما لم يقع الاستغناء عنه. كما لا يجوز لأحدهم التصرف في حصته في الطريق إلا تبعا لتصرفه في العقار المملوك له.

المادة 34

إذا أغلق أحد الشركاء في الطريق المشترك بابه المفتوح عليه فلا يسقط بذلك حقه في المرور فيه ويجوز له ولخلفه من بعده أن يعيد فتحه من جديد.

المادة 35

لا يسوغ لغير الشركاء في الطريق المشترك فتح أبواب عليه أو المرور فيه، ومع ذلك يجوز للمارة في الطريق العام الدخول إلى الطريق الخاص المشترك عند الضرورة.

المادة 36

المصاريف الضرورية لإصلاح وتعمير الطريق المشترك يتحملها الشركاء فيه كل منهم بنسبة حصته فيه.

إذا رفض أحد الشركاء المساهمة في هذه المصاريف جاز لباقي الشركاء القيام بإصلاح الطريق ومطالبته قضائيا بأداء ما يجب عليه من هذه المصاريف.

الباب الثاني

الارتفاقات والتحملات العقارية

الفصل الأول

الارتفاقات

الفرع الأول

أحكام عامة

المادة 37

الارتفاق حق عيني قوامه تحمل مقرر على عقار من أجل استعمال أو منفعة عقار يملكه شخص آخر.

المادة 38

ينشأ الارتفاق إما عن الوضعية الطبيعية للأماكن أو بحكم القانون أو باتفاق المالكين.

المادة 39

الارتفاقات الطبيعية تحمل تفرضه الوضعية الطبيعية للأماكن على عقار لفائدة عقار مجاور.

المادة 40

الارتفاق القانوني هو تحمل يفرضه القانون على عقار. ويمكن أن يقرر لمنفعة عامة أو خاصة.

المادة 41

يجوز لملاك العقارات إحداث ارتفاقات عليها أو لفائدتها وذلك باتفاق فيما بينهم مع مراعاة أحكام القانون.

يجب أن يبين في العقد نطاق هذا الحق وكيفية استعماله.

المادة 42

يخضع حق الارتفاق للقواعد المبينة في العقد أو في القانون. ويخضع في حالة عدم وجود نص في القانون أو شرط في العقد للأعراف المحلية المعمول بها.

المادة 43

إذا تقرر حق الارتفاق لفائدة عقار معين فإنه يخول صاحبه كل ما هو لازم لاستعمال هذا الحق.

المادة 44

يحق لصاحب حق الارتفاق أن يقوم بجميع الأعمال الضرورية لاستعمال حقه وصيانتته شرط أن يستعمله بالقدر الذي لا يلحق بالعقار المرتفق به إلا أقل ضرر.

المادة 45

لا يكون مالك العقار المرتفق به ملزما بالقيام بأي عمل لمصلحة العقار المرتفق إلا ما كان يقتضيه الاستعمال المألوف لحق الارتفاق.

المادة 46

نفقة إقامة المنشآت والأعمال الأخرى اللازمة لاستعمال حق الارتفاق وصيانتته تقع على عاتق مالك العقار المقرر هذا الحق لفائدته ما لم ينص العقد على خلاف ذلك. إذا كان العقار المرتفق به ينتفع بدوره من تلك المنشآت فإن نفقات أعمال الصيانة تقسم بين الطرفين كل بنسبة ما يعود عليه من نفع.

المادة 47

إن صاحب الملك المرتفق به لا يمكنه القيام بأي عمل يرمي إلى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق أو جعله أكثر مشقة، ويلتزم على وجه الخصوص بعدم تغيير حالة الأماكن أو نقل استعمال الارتفاق إلى محل آخر غير المكان الذي وضع فيه أول مرة. غير أنه إذا صار الوضع الأول أشد كلفة على صاحب الملك المرتفق به أو مانعا له من القيام بإصلاحات نافعة في ملكه أمكنه أن يعرض على صاحب الملك الآخر مكانا بسهولة المكان الأول لاستعمال حقوقه ولا يمكن لهذا الأخير أن يرفض ذلك، ويجوز أيضا لمالك العقار المرتفق أن يطلب تغيير المكان المعين أصلا لاستعمال حق الارتفاق إذا أثبت أن في ذلك نفعاً له وليس فيه أي ضرر بالعقار المرتفق به.

المادة 48

إذا جزئ العقار الذي كان الارتفاق مقررا له بقي حق الارتفاق مستحقا لكل جزء منه على أن لا يزيد ذلك في عبء التكليف الواقع على العقار المرتفق به.

المادة 49

إذا جزئ العقار المرتفق به بقي حق الارتفاق ساريا على الجزء الذي كان يشغله.

الفرع الثاني

أنواع حق الارتفاق

أولا : حق الشرب

المادة 50

حق الشرب هو نوبة من الماء ينتفع بها لسقي الأراضي وما بها من غرس وشجر.

المادة 51

لكل شخص أن ينتفع من موارد المياه العامة بمختلف وجوه الانتفاع بما في ذلك ري أرضه على أن يتقيد في ذلك بالمقتضيات المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بنظام المياه.

المادة 52

إذا كان مورد الماء خاصا فلا يجوز لأحد أن يكون له حق الشرب عليه إلا برضى صاحبه. ومع ذلك يجوز للملاك المجاورين استغلال مورد الماء فيما تحتاجه أرضهم من ري بعد أن يكون المالك قد استوفى حاجته منه، وعلى الملاك المجاورين في هذه الحالة أن يشتركوا في نفقات إنشاء وصيانة مورد الماء بنسبة مساحة أراضيهم التي تنتفع منه. وكل ذلك مع مراعاة القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 53

إذا كان مورد الماء مشتركا فليس لأحد من الشركاء أن يرتب عليه لفائدة الغير حق الشرب إلا بموافقتهم جميعا.

المادة 54

إذا لم يتفق أصحاب حق الشرب على القيام بالإصلاحات الضرورية لموارد المياه أو فروعها أو الجدول المشترك جاز إلزامهم بنسبة مساحة أراضيهم التي تنتفع منها، وذلك بناء على طلب أي واحد منهم.

المادة 55

حق الشرب ينتقل لزوما تبعا لانتقال ملكية الأرض التي تنتفع به.

ثانيا : حق المجرى

المادة 56

حق المجرى هو الحق في تمرير ماء الري من مورده بأرض الغير للوصول به إلى الأرض المراد سقيها به وذلك عبر مجرى أو مواسير.

المادة 57

لكل مالك أرض يريد أن يسقيها، من مورد له الحق في استعماله، أن يحصل على مرور المياه في الأراضي الواقعة بين أرضه وبين ذلك المورد مقابل تعويض مناسب يدفع مقدما وبشرط أن يقام المجرى وما يلزم للانتفاع به في مكان لا ينتج عنه إلا أقل ضرر.

لا يجوز لملاك الأراضي منع من ثبت له هذا الحق من تمرير الماء بأراضيهم.

المادة 58

يقع على المستفيد من المجرى عبء تعميره ويتعين عليه أن يتعهد بالإصلاح والترميم ويتحمل وحده نفقات ذلك ما لم يكن هناك اتفاق مخالف، فإذا امتنع عن الإصلاح والترميم كان لمن تضرر من هذا الامتناع الحق في التعويض.

المادة 59

لا يجوز لمالك الأرض المار بها المجرى أن يمنع صاحب الحق فيه من الدخول إلى أرضه للقيام بالإصلاحات اللازمة. وكل ضرر ينتج عن هذا المنع يتحمل مسؤوليته مالك الأرض.

ثالثا : حق المسيل أو الصرف

المادة 60

تتلقى الأراضي المنخفضة المياه السائلة سيلا طبيعيا من الأراضي التي تعلوها دون أن تساهم يد الإنسان في إسالتها، ولا يجوز لمالك الأرض المنخفضة أن يقيم سدا لمنع هذا السيل، كما لا يجوز لمالك الأرض العالية أن يقوم بما من شأنه أن يزيد في عبء الارتفاق الواقع على الأرض المنخفضة.

المادة 61

لكل مالك الحق في استعمال مياه المطر التي تنزل في أرضه والتصرف فيها وإذا كان استعمال تلك المياه والاتجاه المعطى لها يزيد عبء الارتفاق الطبيعي لسيل المياه المبين في المادة أعلاه، فإن لصاحب الأرض المنخفضة الحق في التعويض، وذلك مع مراعاة القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 62

يجب على مالك الأرض إذا أراد إحداث أبنية عليها أن يقيم سطوحها وشرفاتها بشكل يسمح بمسيل مياه الأمطار ونحوها على أرضه لا على أرض جاره.

المادة 63

لكل مالك عقار يريد تصريف المياه الزائدة عن حاجته أو غير الصالحة أن يحصل على ممر لها بعقار الغير نظير تعويض مناسب يدفع مقدما.

يشترط تمرير الماء الزائد عن الحاجة في مكان لا يسبب للعقار المرتفق به إلا أقل ضرر، كما يشترط تمرير الماء غير الصالح في مواسير بحيث لا تتسبب في أي ضرر للعقار المرتفق به. تسري على حق الصرف مقتضيات المواد من 56 إلى 59 المتعلقة بحق المجرى.

رابعاً: حق المرور

المادة 64

لكل مالك عقار ليس له منفذ إلى الطريق العمومي أو له منفذ غير كاف لاستغلال عقاره أن يحصل على ممر في أرض جاره نظير تعويض مناسب شرط أن يقام هذا الممر في المكان الذي لا يسبب للأرض المرتفق بها إلا أقل ضرر.

المادة 65

إذا تم تقسيم ملك وأصبحت بعض أجزائه محصورة ولا منفذ لها إلى الطريق العمومي، فلا يجوز لملاكها المطالبة بالمرور إلا في الأجزاء التي كانت موضوع التقسيم. فإذا تعذر ذلك تطبق مقتضيات المادة السابقة.

خامساً: حق المظل

المادة 66

لا يجوز للمالك عقار أن يفتح في حائط ملاصق لملك جاره نوافذ أو شبابيك أو أي فتحات مماثلة إلا برضى صاحب الملك المجاور.

المادة 67

يمكن للمالك أن يبني في حدود أرضه دون مراعاة النوافذ والشبابيك المفتوحة على ملكه إلا إذا وجدت اتفاقات مخالفة.

المادة 68

لا يجوز فتح مطلات أو شرفات أو فتحات أخرى مماثلة مواجهة لملك الجار إلا على مسافة مترين، وإذا كانت منحرفة فعلى مسافة متر واحد. ولا يسري هذا المنع على المطلات والشرفات المفتوحة على الطريق العمومية.

تحسب المسافات المذكورة من ظهر الحائط الذي فتحت فيه المطلات أو من خارج الشرفة، وذلك إلى غاية الخط الفاصل بين المالكين، مع مراعاة النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

الفرع الثالث

انقضاء الارتفاقات

المادة 69

ينقضي حق الارتفاق بأحد الأسباب الآتية :

- بانتهاء الأجل المحدد له ؛

- بالتنازل عن حق الارتفاق ممن له الحق فيه ؛

- باجتماع العقارين في يد مالك واحد ؛

- بصيرورة العقار المرتفق أو العقار المرتفق به في وضعية لا يمكن معها استعمال هذا الحق ؛
- بهلاك العقار المرتفق أو العقار المرتفق به هلاكا كلياً ؛
- بزوال الغرض الذي أحدث من أجله.

الفصل الثاني

التحملات العقارية

المادة 70

للجار أن يجبر جاره على تعيين حدود لأملاكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما.

المادة 71

ليس للجيران أن يطالبوا بإزالة مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها وإنما لهم أن يطالبوا بإزالة المضار التي تتجاوز الحد المألوف على أن يراعى في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخر والغرض الذي خصصت له.

لا يحول الترخيص الصادر من السلطات المختصة دون استعمال الحق في المطالبة بإزالة الضرر.

المادة 72

على المالك أن لا يغرّس أشجاراً أو شجيرات أو أغراساً على حدود أرضه أو يعوضها إذا ماتت أو قطعت أو قلعت دون مراعاة المسافات التي تحددها الأنظمة.

فإذا لم تكن هناك أنظمة تحدد المسافات، وجب عليه أن يغرّسها بعيداً عن الحد الذي يفصل أرضه عن أرض جاره بمسافة لا تقل عن مترين اثنين إذا كانت المغروسات مما يفوق ارتفاعها مترين، وعن نصف متر إذا كانت مما دون ذلك.

يمكن أن تغرّس الأشجار والشجيرات والأغراس على جهتي الحائط الفاصل بين عقارين دون أن يكون من اللازم مراعاة أي مسافة. غير أنه لا يجوز أن تعلق قمة الحائط. وللجار حق المطالبة برفع ما قد تسببه من أضرار.

المادة 73

لا يجوز للجار أن يغرّس أشجاراً بجوار بناء جاره إذا كانت هذه الأشجار تمتد جذورها، فإذا غرّسها فإنه يحق للمالك هذا البناء المطالبة بقلعها.

المادة 74

إذا امتدت أغصان الأشجار فوق أرض الجار فله أن يطالب بقطعها إلى الحد الذي تستوي فيه مع حدود أرضه وتكون له الثمار التي تسقط منها طبيعياً.

كما يجوز لهذا الجار أن يقطعها بنفسه إذا خشي أن يصيبه ضرر من ذلك. ويسري نفس الحكم في حالة امتداد جذور الأشجار إلى أرض الجار. إذا امتدت أغصان الأشجار أو جذورها على الطرق أو جنباتها جاز لكل ذي مصلحة المطالبة بقطعها .

المادة 75

إذا أحدث الغير بناء بجوار عقار يتصرف فيه مالكة تصرفا مشروعاً فليس لمحدثه أن يدعي الضرر من الوضع القديم وإنما عليه أن يدفع الضرر الذي أحدثه بنفسه.

المادة 76

يحق للمالك أن يسور ملكه على أن لا يحول ذلك دون استعمال مالك عقار مجاور لحقوقه، ولا يجوز له أن يهدم الحائط المقام مختاراً دون عذر قوي إن كان هذا يضر بالجار الذي يستتر ملكه بهذا الحائط. ليس للجار أن يجبر جاره على تسوير أرضه إلا إذا تضرر من ذلك.

المادة 77

يجب أن تقام المصانع وغيرها من المحلات المضرة بالصحة أو الخطرة أو المقلقة للراحة، بالمواصفات وعلى المسافات وداخل المناطق المنصوص عليها في القانون. كما يجب على مالكيها اتخاذ الاحتياطات اللازمة للحفاظ على البيئة والحيلولة دون الإضرار بأي أحد مع مراعاة القوانين الجاري بها العمل في هذا الباب.

المادة 78

لمالك العقار أو حائزه الذي يخشى لأسباب جدية انهيار بناء مجاور أو تدممه الجزئي أن يطلب من مالكة أو حائزه اتخاذ ما يلزم لمنع سقوطه. لمالك العقار أو حائزه المهدد بالضرر من جراء حفر أو أعمال أخرى تجري بالعقار المجاور أن يطالب المالك أو القائم بالأشغال باتخاذ ما يلزم لمنع حدوث الضرر وله أن يطلب وقف تلك الأشغال. يختص قاضي المستعجلات بالنظر في الطلبات الرامية إلى الأمر باتخاذ ما يلزم لمنع سقوط البناء أو الأمر بإيقاف الأشغال.

الباب الثالث

حق الانتفاع

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة 79

الانتفاع حق عيني يخول للمنتفع استعمال عقار على ملك الغير واستغلاله، وتنقضي مدته لزوما بموت المنتفع.

المادة 80

ينشأ حق الانتفاع بإرادة الأطراف أو بحكم القانون ويمكن أن يكون مقيدا بأجل أو بشرط.

المادة 81

يمكن أن يترتب حق الانتفاع :
أولا : على الملكية العقارية؛
ثانيا : على حق السطحية؛
ثالثا : على حق الزينة؛
رابعا : على حق الهواء أو التعلية.

الفصل الثاني

حقوق المنتفع والتزاماته

المادة 82

للمنتفع أن يستغل العقار محل حق الانتفاع بمختلف أنواع الاستغلال التي تتفق مع طبيعته وله أن يتمتع بكل ما يذره هذا العقار من ثمار سواء كانت طبيعية أو صناعية أو مدنية.

المادة 83

تكون ثمار العقار المنتفع به للمنتفع مدة انتفاعه، بحيث يكتسبها يوما فيوما تبعا لهذه المدة.

المادة 84

إذا ورد حق الانتفاع على أرض فلاحية فان الثمار والزروع التي لم يتم جنيها أو حصادها وقت نشوء حق الانتفاع تكون لصاحب هذا الحق. أما الثمار والزروع التي توجد في نفس الحالة عند انقضاء هذا الحق فتكون لمالك الرقبة دون أن يكون لأي منهما قبل الآخر حق التعويض ودون مساس بحقوق الغير.

المادة 85

للمنتفع أن يتمتع بجميع المنافع التي تكون للمالك على العقار المنتفع به ولا سيما حقوق الارتفاق المقررة لفائدة هذا العقار، كما له أن يتمتع بكل الزيادات التي تلحق بهذا العقار عن طريق الالتصاق.

المادة 86

للمنتفع أن يتمتع بالعقار المنتفع به بنفسه أو يؤجر حقه أو يقوم برهنه أو تفويته.

المادة 87

لا يمكن للمالك أن يقوم بعمل يضر بحقوق المنتفع ولا يمكن للمنتفع أن يطالب بعد انقضاء الانتفاع بأي تعويض عن التحسينات التي قام بها ولو ارتفعت قيمة العقار بسببها .
غير أنه يمكن له أو لورثته أن يزيل المرايا واللوحات والصور وغيرها التي يكون قد وضعها شرط أن يعيد أماكنها إلى الحالة التي كانت عليها في السابق.

المادة 88

إذا ورد حق الانتفاع على أشجار تقطع في أزمته دورية فإن للمنتفع الاستفادة منها مدة انتفاعه بشرط أن يتقيد في قطعها بقواعد الاستغلال المعتادة لها.
إذا ورد حق الانتفاع على مشتل فإن للمنتفع الاستفادة مما به من نبات وفسائل على أن يعرضها عند انقضاء انتفاعه مراعيًا القواعد المتبعة في ذلك.

المادة 89

للمنتفع الاستفادة من المقالع المستغلة وقت نشوء حق الانتفاع على أن يراعي الضوابط وقواعد الاستغلال المتبعة من طرف المالك والنصوص القانونية الجاري بها العمل.

المادة 90

للمنتفع أن يستعمل العقار أو الحق العيني المنتفع به بطريقة تتفق مع طبيعته أو مع ما أعد له، وطبقًا للسند المنشئ لهذا الحق.

المادة 91

لمالك الرقبة أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة العقار أو الحق العيني المنتفع به وفي هذه الحالة له أن يطلب إنهاء هذا العقد دون إخلال بما قد يكون للطرفين من حق في التعويض ودون المساس بحقوق الغير.

المادة 92

يتسلم المنتفع العقارات في الحالة التي توجد عليها غير أنه لا يمكنه الشروع في استغلالها إلا بعد تنظيم كشف بحالتها بحضور كل من المالك والمنتفع.

المادة 93

يجب على المنتفع أن يبذل في المحافظة على الحق المنتفع به العناية التي يبذلها الشخص الحريص على ملكه.

المادة 94

يلتزم المنتفع برد الأشياء المنتفع بها بمجرد انقضاء حق الانتفاع. فإذا تماطل في ردها بعد إنذاره بصورة قانونية وهلكت أو تلفت في يده فإنه يكون مسؤولاً عن هذا الهلاك أو التلف ولو حصل بسبب أجنبي لا يد له فيه.

المادة 95

يلتزم المنتفع طيلة مدة الانتفاع بأداء ما يفرض على الملك المنتفع به من تكاليف دورية كالضرائب وغيرها ويتحمل النفقات اللازمة لحفظه وصيانته.

المادة 96

لا يلتزم المنتفع بنفقات الإصلاحات إلا إذا ترتبت موجباتها عن فعله أو خطئه.

المادة 97

ليس على المالك ولا على المنتفع أن يبني من جديد ما تلاشى لقدمه أو تحطم بسبب حادث فجائي.

المادة 98

يتعين على المنتفع أن يعلم مالك الرقبة وفق طرق التبليغ المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية، وذلك في الحالتين الآتيتين :

- بكل ادعاء من طرف الغير لحق على العقار المنتفع به أو اعتداء على حق من حقوق المالك ؛
 - بتلف العقار المنتفع به كلاً أو بعضاً.
- إذ لم يقم المنتفع بالإعلام المنصوص عليه أعلاه في الوقت المناسب فإنه يكون مسؤولاً عن الأضرار التي تلحق المالك من جراء ذلك.

الفصل الثالث

في انقضاء حق الانتفاع

المادة 99

- ينقضي حق الانتفاع :
- بموت المنتفع ؛
- بانصرام المدة المحددة للانتفاع ؛
- بهلاك العقار المنتفع به هلاكاً كلياً ؛
- بالتنازل عنه صراحة ؛
- باجتماع صفتي المنتفع ومالك الرقبة في شخص واحد.

المادة 100

ينقضي حق الانتفاع الممنوح للأشخاص المعنوية بانصرام مدة أقصاها أربعون سنة.

المادة 101

إذا هلك العقار المنتفع به هلاكاً جزئياً استمر حق الانتفاع قائماً على الجزء الباقي منه، متى كان يفي بالغرض الذي من أجله أنشئ هذا الحق.

المادة 102

إذا تعلق حق الانتفاع ببناء فليس للمنتفع حق التمتع بالأرض بعد هلاك البناء. أما إذا كان حق الانتفاع متعلقاً بالأرض والبناء فإن للمنتفع حق التمتع بالأرض بعد هلاك البناء.

المادة 103

لدائني المنتفع طلب إبطال التنازل الذي قام به إذا وقع إضرار بحقوقهم.

المادة 104

يمكن أن ينتهي الانتفاع كذلك بسبب تعسف المنتفع في استغلاله إما بقيامه بإتلاف العقار أو بتعريضه للتلف نتيجة عدم القيام بالإصلاحات اللازمة للصيانة. ويمكن حسب خطورة الأحوال أن تقضي المحكمة بانقضاء الانتفاع كلياً أو باسترجاع المالك للعقار المنتفع به مع أدائه للمنتفع مبلغاً سنوياً تحدده، وذلك إلى وقت انقضاء الانتفاع. ويجوز لدائني المنتفع صيانة لحقوقهم أن يتدخلوا في المنازعات ويمكنهم أن يطالبوا بإصلاح ما أتلف.

الباب الرابع

حق العمرى

المادة 105

العمرى حق عيني قوامه تملك منفعة عقار بغير عوض يقرر طول حياة المعطى له أو المعطى أو لمدة معلومة.

المادة 106

تنعقد العمرى بالإيجاب والقبول. يجب تحت طائلة البطلان أن يبرم عقد العمرى في محرر رسمي. لا تشترط معاينة الحوز لصحة عقد العمرى.

المادة 107

يجب على المعطى له أن يعمر العقار موضوع الحق بأن يقيم فيه بنفسه أو يأخذ غلته. ولا يجوز نقل هذا الحق إلا للمعطي أو لوارثه.

المادة 108

يجب على المعطى له أن يبذل في المحافظة على العقار موضوع العمري العناية التي يبذلها الشخص الحريص على ملكه وتقع عليه النفقات اللازمة لحفظه وصيانته. ويتحمل أيضا التكاليف العادية المفروضة على هذا العقار.

الباب الخامس

حق الاستعمال

المادة 109

ينشأ حق الاستعمال وينقضي بنفس الأسباب التي ينشأ وينقضي بها حق الانتفاع على أن ينص في العقد المنشئ لهذا الحق على طبيعته العينية.

المادة 110

يمكن أن يقرر حق الاستعمال:

أولا : على الملكية العقارية؛

ثانيا : على حق السطحية؛

ثالثا : على حق الزينة؛

رابعا : على حق الهواء أو التعلية.

المادة 111

يحدد نطاق حق الاستعمال وكذا حقوق والتزامات صاحب هذا الحق بمقتضى السند المنشئ له.

المادة 112

إذا لم يتضمن السند المنشئ لحق الاستعمال نطاق هذا الحق، فإن من له حق الاستعمال على ثمار عقار لا يمكنه أن يأخذ إلا بمقدار ما يلزم منها لسد حاجياته وحاجيات من تلزمه نفقته. إذا تعلق هذا الحق بسكنى دار فلا يجوز لصاحبه أن يستعمله إلا بمقدار حاجاته أو حاجات من تلزمه نفقته.

المادة 113

لا يجوز للمتمتع بحق الاستعمال أن يتصرف فيه.

المادة 114

يلتزم صاحب حق الاستعمال بأن يبذل في المحافظة على العقار الوارد عليه هذا الحق العناية التي يبذلها الشخص الحريص على ملكه.

المادة 115

لا يكون صاحب حق الاستعمال ملزما بالتكاليف العادية المفروضة على العقار ونفقات إصلاحه وصيانته إلا بقدر ما يستعمله منه.

الباب السادس

حق السطحية

المادة 116

السطحية حق عيني قوامه ملكية بنايات أو منشآت أو أغراس فوق أرض الغير. وينتقل بالشفعة أو بالإرث أو بالوصية.

لا يمكن ترتيب حق السطحية على حقوق مشاعة إلا باتفاق جميع الشركاء.

المادة 117

يمكن لمن له حق السطحية أن يفوته وأن يرهنه ويرتب له أو عليه حقوق ارتفاق في الحدود التي يجوز له فيها مباشرة هذا الحق.

المادة 118

ينقضي حق السطحية :

أولاً : بالتنازل عنه صراحة ؛

ثانياً : باتحاده مع ملكية الرقبة في يد شخص واحد ؛

ثالثاً : بهلاك البنائيات أو المنشآت أو الأغراس هلاكاً كلياً.

المادة 119

لدائني صاحب حق السطحية طلب إبطال التنازل الذي قام به إذا وقع إضرار بحقوقهم.

المادة 120

ليس لمالك حق السطحية أن يبني أو يغرس من جديد ما تلاشى لقدمه أو مات أو اقتلع بسبب حادث فجائي أو قوة قاهرة ما لم يكن هناك اتفاق مخالف.

الباب السابع

حق الكراء الطويل الأمد

المادة 121

يخول الكراء الطويل الأمد للعقارات للمستأجر حقاً عينياً قابلاً للرهن الرسمي ويمكن تفويت هذا الحق وحجزه طبقاً للشروط المقررة في الحجز العقاري.

يجب أن يكون هذا الكراء لمدة تفوق عشر سنوات دون أن تتجاوز أربعين سنة وينقضي بانقضائها.

المادة 122

لا يكون عقد الكراء الطويل الأمد صحيحا إلا إذا صدر ممن له حق التفويت وطبق الشروط المقررة في القانون.

يجب أن ينص عقد الكراء الطويل الأمد على طبيعته العينية.

المادة 123

لا يمكن للمكثري أن يطلب التخفيض من واجبات الكراء بحجة تلف الملك جزئيا أو حرمانه من غلته كالا أو بعضا نتيجة حادث فجائي أو قوة القاهرة.

المادة 124

إذا تخلف المكثري عن الأداء مدة سنتين متتابعتين جاز للمكثري بعد توجيه إنذار بدون جدوى أن يحصل قضائيا على فسخ الكراء الطويل الأمد كما يمكنه أن يطالب بالفسخ في حالة عدم تنفيذ شروط العقد أو إلحاق المكثري أضرارا جسيمة بالملك.

غير أنه يجوز للمحكمة مراعاة منها لظروف المكثري أن تمنح أجالا معتدلة للوفاء، وذلك وفقا لأحكام الفقرة الثانية من الفصل 243 من قانون الالتزامات والعقود.

المادة 125

لا يمكن للمكثري أن يتحرر من واجبات الكراء ولا أن يتملص من تنفيذ شروط عقد الكراء الطويل الأمد بتخليه عن الملك.

المادة 126

لا يجوز للمكثري أن يحدث أي تغيير في الملك من شأنه أن ينقص من قيمته. إذا أحدث المكثري تحسينات أو بناءات زادت في قيمة الملك فلا يمكنه أن يزيلها ولا أن يطالب بأي تعويض عنها.

المادة 127

إن المكثري ملزم بجميع التكاليف والتحملات التي على العقار. يكون المكثري فيما يخص البناءات الموجودة حين الكراء والبناءات التي شيدت تنفيذا للاتفاق ملزما بالإصلاحات أيا كان نوعها غير أنه ليس عليه إعادة البناءات إذا أثبت أن سبب انهيارها راجع لحادث فجائي أو قوة القاهرة أو أنها هلكت نتيجة عيب بالبناء السابق على عقد الكراء الطويل الأمد.

المادة 128

يمكن للمكتري أن يكتسب لصالح المالك حقوق ارتفاع وأن يرتب عليه بسند حقوق ارتفاع لفائدة الغير لمدة لا تتجاوز مدة الكراء الطويل الأمد، شرط أن يخبر المالك بذلك.

المادة 129

يستفيد المكتري مما يضم أو يدمج بالعقار نتيجة الالتصاق طيلة مدة الكراء الطويل الأمد.

الباب الثامن

حق الحبس

المادة 130

تطبق على حق الحبس الأحكام الواردة في مدونة الأوقاف.

الباب التاسع

حق الزينة

المادة 131

الزينة حق عيني يخول صاحبه ملكية البناء الذي شيده على نفقته فوق أرض الغير. ينشأ هذا الحق بالعقد مع تشييد البناء، وينتقل بالشفعة أو بالإرث أو بالوصية. لا يمكن ترتيب حق الزينة على حقوق مشاعة إلا باتفاق جميع الشركاء.

المادة 132

يجب أن يبين العقد المنشئ لحق الزينة نوع البناء ومواصفاته وأبعاده ويحدد حقوق والتزامات صاحب هذا الحق.

المادة 133

يمكن لصاحب حق الزينة أن يفوت البناء الذي أحدثه وأن يرهنه ويرتب له أو عليه حقوق ارتفاع في الحدود التي يجوز له فيها مباشرة هذا الحق.

المادة 134

يجب أن لا تتجاوز مدة حق الزينة أربعين سنة، فإذا نص العقد على مدة أطول أو سكت عن تحديد المدة فإن المدة المعتبرة هي أربعون سنة.

لا يسري حكم هذه المادة على حقوق الزينة القائمة عند صدور هذا القانون، غير أنه ليس لمالك حق الزينة في هذه الحالة أن يبني من جديد ما تلاشى لقدمه أو بسبب حادث فجائي أو قوة قاهرة إلا بإذن مالك الرقبة.

المادة 135

ينقضي حق الزينة :

- بانتهاء مدته ؛
- بالتنازل عنه صراحة ؛
- باجتماع صفتي صاحب حق الزينة ومالك الرقبة في شخص واحد ؛
- بهلاك البناء هلاكاً كلياً.

المادة 136

لدائني صاحب حق الزينة طلب إبطال التنازل الذي قام به إذا وقع إضرار بحقوقهم.

المادة 137

إذا انقضى حق الزينة ولم يكن هناك اتفاق يحدد مصير البناء، تطبق أحكام الباني بحسن نية في ملك الغير.

الباب العاشر

حق الهواء والتعلية

المادة 138

حق الهواء والتعلية حق عيني قوامه تملك جزء معين من الهواء العمودي الذي يعلو بناء قائماً فعلاً يملكه الغير، وذلك من أجل إقامة بناء فوقه تسمح به القوانين والأنظمة.

المادة 139

ينشأ حق الهواء والتعلية بالعقد.

يجب أن يبين هذا العقد نوع البناء المراد إقامته ومواصفاته وأبعاده.
لا يمكن ترتيب حق الهواء والتعلية على حقوق مشاعة إلا باتفاق جميع الشركاء.

المادة 140

يجوز لصاحب حق الهواء والتعلية أن يفوته أو يرهنه أو يرتب له أو عليه حقوق ارتفاع بما لا يتعارض مع طبيعته.

ينتقل حق الهواء والتعلية بالشفعة أو بالميراث أو بالوصية.

المادة 141

لا يجوز لصاحب حق الهواء والتعلية أن يفوت الهواء العمودي الذي يعلو بناءه بغير رضى مالك السفلى.

القسم الثاني

الحقوق العينية التبعية

الباب الأول

الامتيازات

المادة 142

الامتياز حق عيني تبعي يخول للدائن حق الأولوية على باقي الدائنين ولو كانوا مرتين.

المادة 143

تنتج حقوق الامتياز أثرها ولو لم تقيد بالرسم العقاري وتحدد رتبها بالقانون.

المادة 144

إن الديون التي لها وحدها امتياز على عقارات المدين هي :
أولاً: المصاريف القضائية لبيع الملك بالمزاد العلني وتوزيع ثمنه ؛
ثانياً: حقوق الخزينة كما تقررها وتعينها القوانين المتعلقة بها .
ولا يباشر هذا الامتياز على العقارات إلا عند عدم وجود منقولات.

الباب الثاني

الرهن الحيازي

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة 145

الرهن الحيازي حق عيني يتقرر على ملك يعطيه المدين أو كفيله العيني إلى الدائن المرتهن لضمان الوفاء بدين ويخول الدائن المرتهن حق حيازة المرهون وحق حبسه إلى أن يستوفي دينه.
تسري على الرهن الحيازي أحكام الرهن الرسمي إذا تعلق بملك محفظ.

المادة 146

إن الرهن الحيازي غير قابل للتجزئة رغم تجزئة الدين بين ورثة المدين أو الدائن.
لا يجوز لأحد ورثة المدين الذي يؤدي واجبه من الدين أن يطالب باسترداد نصيبه في الملك محل الرهن الحيازي ما دام لم يقع وفاء الدين كاملاً.
كما لا يجوز لأحد ورثة الدائن الذي يتوصل بنصيبه من الدين أن يتخلى عن الملك موضوع الرهن الحيازي إضراراً ببقية الورثة الذين لم يستوفوا حصصهم من الدين.

المادة 147

يشترط لصحة الرهن الحيازي أن يبرم في محرر رسمي وأن يكون لمدة معينة.
يجب أن يتضمن العقد معاينة حوز الملك المرهون إذا كان غير محفظ وذلك تحت طائلة البطلان.

المادة 148

يشمل الرهن الحيازي الملك المرهون وملحقاته وكل ما يستحدث فيه من إنشاءات وتحسينات بعد العقد أو يضم إليه بالالتصاق.

المادة 149

يجب لصحة عقد الرهن الحيازي أن يتضمن ما يلي :

- هوية أطراف العقد ؛
- تعيين الملك المرهون ببيان موقعه ومساحته ومشمولاته وعند الاقتضاء حدوده أو رقم رسمه العقاري ؛
- بيان مبلغ الدين المضمون بالرهن والمدة المحددة لأدائه.

المادة 150

يجب أن يكون الراهن مالكا للمرهون وأهلاً للتصرف فيه.

المادة 151

يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو كفيلاً عينياً يقدم الرهن لمصلحة المدين.

المادة 152

لا يجوز للأب أو الأم أو الوصي أو المقدم رهن أموال القاصر أو المحجور عليهم رهناً حيازياً إلا بإذن من القاضي.

المادة 153

إن الرهن الذي يبرمه جميع الشركاء في ملك مشاع يحتفظ بأثره على كافة الملك كيفما كانت نتيجة القسمة.

إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة فإن حق الدائن المرتهن ينتقل إلى الجزء المفرز الذي آل إلى الشريك بعد القسمة، وإلى المدرك الذي حصل عليه الشريك لتعديل حصته، وذلك إذا صادق الدائن المرتهن على عقد القسمة أو كان طرفاً في الدعوى المتعلقة بها.

المادة 154

لا يجوز رهن الأملاك التي قد يحصل عليها استقبالا.

الفصل الثاني

آثار الرهن الحيازي

المادة 155

يتمتع الدائن المرتهن رهنا حيازياً بحق حبس الملك المرهون وحق بيعه بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون، وذلك لاستيفاء دينه من ثمنه بالأولوية على باقي الدائنين الآخرين، كما يتمتع بحق استرداده من أي يد انتقل إليها.

المادة 156

تكون ثمار الملك المرهون لمالكه وعلى الدائن أن يتولى جنبها وله أن يسلمها إلى الراهن أو أن يحتفظ بها على أن يخصم ثمنها من رأسمال الدين.

المادة 157

إن الدائن ملزم بأداء التكاليف والتحملات السنوية الخاصة بالعقار الذي بيده على وجه الرهن الحيازي ما لم يقع الاتفاق على خلاف ذلك. ويجب عليه أيضاً أن يقوم بالترميمات والإصلاحات النافعة والضرورية للعقار، مع بقاء الحق له في أن يقطع من الثمار جميع المصروفات المتعلقة بما ذكر وإلا كان مسؤولاً عن تعويض الضرر.

المادة 158

لا يصبح الدائن مالكا للمرهون بمجرد عدم الوفاء في الأجل المتفق عليه، وكل شرط يقضي بغير ذلك يكون باطلاً، وفي هذه الحالة يمكنه أن يطالب بالطرق القانونية بالبيع الجبري للملك المرهون.

المادة 159

يسأل الدائن عن الهلاك أو التلف الذي قد يصيب الملك نتيجة إهماله له.

المادة 160

يجب على المدين أن يؤدي للدائن المرتهن المصروفات الضرورية التي أنفقها على الملك المرهون لديه.

الفصل الثالث

انقضاء الرهن الحيازي

المادة 161

يعتبر الرهن تابعا للدين المضمون ويدور معه وجودا وعدما.
ينقضي الرهن الحيازي بانقضاء الدين المضمون به بتمامه.

المادة 162

ينقضي الرهن بغض النظر عن الدين المضمون به في الحالات الآتية :

- بتنازل الدائن المرتهن عن الرهن صراحة ؛

- بهلاك الملك المرهون هلاكا كلياً ؛

- باتحاد الذمة.

المادة 163

ينقضي الرهن ببيع الملك بيعا جبريا بالمزاد العلني وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون.

المادة 164

للمدين أن يؤدي الدين المضمون وتوابعه قبل حلول أجل استحقاقه.
فإذا لم يقبل الدائن هذا الوفاء فإن للراهن أن يقوم بعرض الدين عرضا عينيا حقيقيا ثم إيداعه بصندوق المحكمة، وتحكم المحكمة برد الملك لمالكه وبانقضاء الرهن بعد التحقق من أداء الدين بكامله.

الباب الثالث

الرهن الرسمية

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة 165

الرهن الرسمي حق عيني تبقي يتقرر على ملك محفظ أو في طور التحفيظ ويخصص لضمان أداء دين.

المادة 166

الرهن الرسمي لا يتجزأ ويبقى بأكمله على العقارات المرهونة، على كل واحد وكل جزء منها.

المادة 167

يشمل الرهن الرسمي العقار المرهون وملحقاته وكل ما يستحدث فيه من إنشاءات وتحسينات بعد العقد أو يضم إليه بالالتصاق.

المادة 168

إن الدائن الذي قيد رهنه لضمان أصل دين وفوائد أو استحقاقات دورية له الحق أن يقيدها في نفس الرتبة التي قيد فيها أصل الدين وذلك لاستيفاء المستحق منها عن السنة الجارية والتي قبلها فقط، شرط أن يكون هذا الحق ناشئاً عن عقد الرهن ومقيدا بالرسم العقاري وأن يكون سعر الفائدة معيناً .

المادة 169

كل رهن رسمي مقيد بكيفية منتظمة في الرسم العقاري يحتفظ برتبته وصلاحيته بدون أي إجراء جديد إلى أن يقيد الإبراء من الدين بكيفية منتظمة بالرسم المذكور.

الفصل الثاني

إنشاء الرهن الرسمي

المادة 170

يكون الرهن الرسمي إجبارياً أو اتفاقياً.

الفرع الأول

الرهن الإجباري

المادة 171

يكون الرهن الإجباري بدون رضی المدين في الحالات التي يقرها القانون.

المادة 172

يمكن أن يخول البائع أو المعاوض أو المتقاسم، الذي لم يضمن برهن اتفاقى الأداء الكامل للثمن أو المدرك، رهناً إجبارياً على الأملاك محل البيع أو المعاوضة أو القسمة بناء على حكم قضائي.

المادة 173

عند الاستعجال، يمكن لرئيس المحكمة في حالة الرهن الإجباري أن يأمر ببناء على طلب بإجراء تقييد احتياطي يبقى مفعوله سارياً إلى غاية صدور الحكم النهائي. يأخذ الحكم الصادر بالرهن رتبته من تاريخ التقييد الاحتياطي.

الفرع الثاني الرهن الاتفاقي

المادة 174

ينعقد الرهن الاتفاقي كتابة برضى الطرفين ولا يكون صحيحا إلا إذا قيد بالرسم العقاري.
لا تسري أحكام المادة 4 أعلاه على إنشاء أو نقل أو تعديل أو إسقاط الرهن الإتفاقي المقرر لضمان أداء دين لا تتجاوز قيمته المبلغ المالي المحدد بنص تنظيمي³.

المادة 175

يجب لصحة عقد الرهن الرسمي أن يتضمن ما يلي :
- هوية أطراف العقد ؛
- تعيين الملك المرهون ببيان اسمه وموقعه ومساحته ومشتملاته ورقم رسمه العقاري أو مطلب تحفيظه ؛
- بيان مبلغ الدين المضمون بالرهن والمدة المحددة لأدائه.

المادة 176

يجب أن يكون الراهن مالكا للملك المرهون وأهلا للتصرف فيه.

المادة 177

يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو كفيلا عينيا يقدم الرهن لمصلحة المدين.

المادة 178

لا يجوز للأب أو الأم أو الوصي أو المقدم رهن أموال القاصر أو المحجور عليها رهنا رسميا إلا بإذن من القاضي.

المادة 179

يجوز إجراء الرهن الرسمي ضمانا لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جار على أن يتحدد سقفه الأقصى بالعقد المنشئ للرهن.

³ - تتم بموجب الظهير الشريف رقم 1.13.109 الصادر في 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) بتنفيذ القانون رقم 22.13 المذكور.
- صدر المرسوم رقم 2.14.881 في 27 من جمادى الآخرة 1436 (17 أبريل 2015) بتطبيق المادة 174 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية (انظر الصفحة 149 أسفله) والقرار المشترك لوزير الفلاحة والصيد البحري ووزير العدل والحريات ووزير الاقتصاد والمالية رقم 4517.14 الصادر في 27 من جمادى الآخرة 1436 (17 أبريل 2015) بتحديد المبلغ المالي للدين موضوع الرهن الاتفاقي، المستثنى من أحكام المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية (انظر الصفحة 185 أسفله).

المادة 180

إن الرهن المبرم لضمان اعتماد مفتوح إلى غاية مبلغ معين يأخذ رتبته من تاريخ تقييده من غير أن تراعى في ذلك التواريخ المتوالية لتنفيذ الالتزامات التي تعهد بها المقترض.

المادة 181

كل من ليس له على الملك إلا حق معلق على شرط أو قابل للفسخ أو معرض للإبطال لا يمكنه أن يعطي إلا رهنا خاضعا لنفس الأحكام.
غير أن الدائن المرتهن حسن النية يحتفظ بحقه في الرهن إذا كان يجهل تلك الأحكام.

المادة 182

إن الرهن الذي يبرمه جميع الشركاء في ملك مشاع يحتفظ بأثره على كافة الملك كيفما كانت نتيجة القسمة.

إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة فإن حق الدائن المرتهن ينتقل إلى الجزء المفرز الذي آل إلى الشريك بعد القسمة وإلى المدرك الذي حصل عليه الشريك لتعديل حصته وذلك إذا صادق الدائن المرتهن على عقد القسمة أو كان طرفا في الدعوى المتعلقة بها.

المادة 183

لا يجوز رهن الأملاك التي قد يحصل عليها استقبالا.

المادة 184

إذا تعلق الرهن بالاتفاقي بقرض قصير الأجل فإنه يمكن تأجيل تقييده بالرسم العقاري لمدة لا تتعدى 90 يوما، ولا يترتب عن هذا التأجيل فقد الدائن لمرتبته التي يبقى مكتسبا لها بشرط أن يتقيد بالمقتضيات المبينة في المادة الآتية.

المادة 185

يودع الدائن المرتهن أصل العقد أو نسخة منه مع نظير الرسم العقاري بالمحافظة العقارية ويطلب كتابة من المحافظ على الأملاك العقارية أن يقيد حقه تقييدا احتياطيا وأن يحتفظ لديه بنظير الرسم العقاري ويمتنع من إجراء أي تقييد آخر يرضى المالك وذلك مدة تسعين يوما تسري من تاريخ التقييد المنجز.

يضمن هذا التقييد الاحتياطي بالرسم العقاري ولا يشار إليه في نظيره.

يمكن للدائن المرتهن أن يطلب قبل انصرام المدة المذكورة تقييد حقه بصفة نظامية ليأخذ رتبته من تاريخ التقييد الاحتياطي الذي يتعلق به.

المادة 186

ينتهي مفعول التقييد الاحتياطي للرهن المؤجل ويشطب عليه تلقائياً إذا لم ينجز التقييد النهائي لحق الدائن المرتهن خلال المدة المذكورة.

الفصل الثالث

آثار الرهن الرسمي

الفرع الأول

آثار الرهن بالنسبة للمتعاقدین

أولاً : آثار الرهن بالنسبة للراهن

المادة 187

يبقى الملك المرهون تحت يد الراهن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه دون المساس بحقوق الدائن المرتهن.

المادة 188

للاهن حق إدارة الملك المرهون والحصول على غلته إلى أن يباع عليه، في حالة عدم وفاء الدين **المادة 189**.

يضمن الراهن الملك المرهون وهو مسؤول عن سلامته كاملاً حتى وفاء الدين، وللمرتهن أن يعترض على كل نقص بين في ضمانه وأن يتخذ من الإجراءات ما يحفظ حقه على أن يرجع على الراهن بما أنفق.

المادة 190

إذا هلك الملك المرهون أو تعيب بخطأ من الراهن كان للمرتهن أن يطلب وفاء دينه فوراً أو تقديم ضمان كاف لدينه.

المادة 191

ينتقل حق الدائن المرتهن عند هلاك الملك المرهون أو تعييبه أو نزع ملكيته لأجل المنفعة العامة إلى المال الذي يحل محله ك مبلغ التأمين أو التعويض أو مقابل نزع الملكية، وللمرتهن أن يستوفي حقه من هذه الأموال وفقاً لمرتبه.

ثانيا : آثار الرهن بالنسبة إلى الدائن المرتهن

المادة 192

للمرتهن أن يستوفي دينه من ثمن الملك المرهون بعد بيعه وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون وذلك حسب مرتبته.

المادة 193

إذا لم يف ثمن الملك المرهون بأداء الدين كان للدائن المرتهن الرجوع في ما بقي من دينه على أموال المدين كدائن عادي.

المادة 194

كل شرط من شأنه أن يسمح للدائن المرتهن عند عدم الوفاء له بدينه أن يتملك الملك المرهون يكون باطلا سواء تم النص عليه في صلب العقد أو في عقد لاحق.

المادة 195

يكون باطلا كل شرط يرمي إلى بيع الملك المرهون دون إتباع الإجراءات القانونية المقررة. غير أنه يمكن بعد حلول أجل أداء الدين أن يتفق المدين مع دائنيه على بيع الملك المرهون دون إتباع هذه الإجراءات.

المادة 196

إذا كان الراهن كفيلا عينيا فلا يجوز استيفاء الدين من غير ثمن الملك المرهون وليس للكفيل العيني أن يتمسك بحق تجريد المدين.

الفرع الثاني

آثار الرهن الرسمي بالنسبة لغير المتعاقدين

أولا : حق الأولوية

المادة 197

يستوفي الدائن المرتهن دينه من ثمن الملك حسب رتبة تقييده في الرسم العقاري، وذلك بالأولوية على باقي الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة وكذا على الدائنين العاديين.

المادة 198

يمكن للدائن المرتهن الذي لم يستوف دينه أن يتنازل عن رتبة رهنه بمقدار دينه لدائن مرتهن آخر على نفس الملك المرهون دون المساس بحق الدائنين المرتهنين المواليين له في الرتبة.

ثانيا : حق التتبع

المادة 199

للدائن المرتهن رهنا رسميا حق تتبع الملك المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به.

المادة 200

يعتبر حائزا للملك المرهون كل من انتقلت إليه ملكيته بتقييده بالرسم العقاري دون أن يكون ملتزما شخصيا بالدين.

المادة 201

يجوز للحائز أن يحل محل المدين في أداء الدين وتوابعه ويستفيد في ذلك من الأجل المخولة للمدين الأصلي، كما له قبل حلول أجل الوفاء أن يظهر الملك من الرهن المترتب عليه بأداء الدين وتوابعه.

يحل الحائز محل الدائن الذي استوفى دينه في ما له من حقوق تجاه المدين الأصلي.

المادة 202

للحائز الذي لم يكن ملتزما شخصيا بالدين أن يتعرض على بيع الملك المرهون الذي بيده إذا بقيت في ملكية المدين الأصلي أملاك أخرى مرهونة من أجل نفس الدين. يؤجل بيع الملك الذي بيد الحائز أثناء إجراءات التجريد.

المادة 203

لا يحول تخلي الحائز عن الملك المرهون دون الحق في استرداده إلى حين تاريخ البيع بالمزاد العلني، وذلك بعد أدائه كامل الدين وتوابعه.

المادة 204

يشهد بالتخلي رئيس كتابة الضبط لدى المحكمة المختصة ويحرر محضرا بذلك يعرضه على رئيس المحكمة للمصادقة عليه، ويوجه نسخة منه إلى الدائنين المعنيين داخل أجل ثمانية أيام من تاريخ المصادقة.

المادة 205

يجوز لحائز الملك المرهون المشاركة في المزايدة العلنية المقررة لبيع الملك، فإذا رسا المزاد عليه وأدى الثمن وتوابعه اعتبر مالكا من تاريخ تقييده الأصلي بالرسم العقاري.

المادة 206

إذا رسا المزاد العلني على غير الحائز بصفة نهائية يتسلم الملك من الحائز وتنتقل إليه الملكية بعد تقييد محضر المزايدة بالرسم العقاري.

المادة 207

يجوز للدائنين المطالبين بالبيع الجبري أو لمن له مصلحة في التعجيل به أن يطلب من رئيس المحكمة المختصة تعيين قيم تباشر ضده إجراءات البيع الجبري للملك المتخلى عنه.

المادة 208

يكون الحائز مسؤولاً عن تعويض الدائنين المرتهنين عن كل عيب أو تلف يصيب الملك المرهون بفعله أو تقصيره، ولا يجوز للحائز استرداد قيمة التحسينات والإصلاحات إلا بقدر ما نتج عنها من زيادة في القيمة.

المادة 209

لا يكون الحائز مديناً بالثمار إلا ابتداء من اليوم الذي وجه له فيه الإنذار الرسمي بالأداء أو التخلي، غير أنه إذا وقع التراخي في متابعة إجراءات البيع الجبري التي سبق أن بوشرت واستمرت لمدة ثلاثة أشهر فإن الحائز لا يكون مديناً بالثمار إلا من اليوم الذي يوجه له فيه إنذار رسمي جديد.

المادة 210

تعود من جديد بعد التخلي الحقوق العينية التي كان الحائز يتمتع بها على الملك المتخلى عنه أو ملزماً بها تجاه الغير، وإذا كان قد شطب عليها من الرسم العقاري نتيجة اتحاد الذمة يتم تقييدها من جديد بطلب من الحائز في الرتبة التي كانت لها قبل التشطيب، وللدائنين المرتهنين للحائز وللمالكين السالفين أن يستوفوا ديونهم من ثمن الملك المتخلى عنه حسب رتبتهم في الرسم العقاري.

المادة 211

للحائز الذي أدى الدين أو تخلى عن الملك المرهون أو انتزع من يده، حق الرجوع على المدين الأصلي في الحدود التي يقرها القانون.

الفرع الثالث

انقضاء الرهن الرسمي

المادة 212

ينقضي الرهن في الحالات الآتية :

- بالوفاء بالدين ؛
- برفع يد الدائن المرتهن عن الرهن ؛
- بهلاك الملك المرهون هلاكاً كلياً ؛
- باتحاد الذمة.

المادة 213

ينقضي الرهن ببيع الملك بيعا جبريا بالمزاد العلني وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون.

القسم الثالث

في الحجز والبيع الجبري للعقارات

المادة 214

يمكن للدائن الحاصل على شهادة خاصة بتقييد الرهن لفائدته مسلمة له من طرف المحافظ على الأملاك العقارية طبقا للشروط المنصوص عليها في الفصل 58 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري أن يطلب بيع الملك المرهون بالمزاد العلني عند عدم الوفاء بدينه في الأجل.

تكون للشهادة الخاصة المذكورة قوة سند قابل للتنفيذ.

المادة 215

للدائن المرتهن الذي لم يستوف دينه في أجل استحقاقه أن يحصل على بيع الملك المرهون وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون، وذلك بعد توجيه إنذار بواسطة المكلف بالتنفيذ للمدين الأصلي وللحائز، لأداء الدين أو التخلي عن الملك المرهون داخل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل به.

المادة 216

يتضمن الإنذار المشار إليه في المادة السابقة اسم المالك المقيّد واسم الملك المرهون وموقعه ومساحته ومشتملاته ورقم رسمه العقاري.

يبلغ المكلف بالتنفيذ نسخة من الإنذار المذكور إلى المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقيد به بالرسم العقاري.

يعتبر الإنذار المذكور بمثابة حجز عقاري وينتج نفس آثاره.

المادة 217

في حالة رهن عدة أملاك لضمان أداء دين واحد فإن بيع كل واحد منها يتم بناء على إذن من رئيس المحكمة المختصة الواقع في دائرة نفوذها الملك.

يجب أن يقع بيع هذه الأملاك على التوالي وفي حدود ما يفي بأداء الدين بكامله.

المادة 218

إذا وقع التراخي في مواصلة الإجراءات التي تتلو الحجز، أمكن للمحجوز عليه أن يتقدم بمقال إلى رئيس المحكمة المختصة بوصفه قاضيا للمستعجلات للمطالبة برفع اليد عن الحجز. تبلغ نسخة من هذا المقال إلى الحاجز وفق القواعد المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية. يكون الأمر الصادر برفع اليد عن الحجز نهائيا وناظرا على الفور.

المادة 219

بالإضافة إلى الإخطار المنصوص عليه في الفصل 473 من قانون المسطرة المدنية فإن المكلف بالتنفيذ يوجه إلى المحجوز عليه وشركائه وإلى جميع أصحاب الحقوق العينية الواردة على الملك إنذارا للإطلاع على دفتر التحملات والشروط وذلك داخل أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع هذا الدفتر.

المادة 220

لا تسلم كتابة ضبط المحكمة محضر إرساء المزايدة إلا بعد أداء الثمن المستحق أو إيداعه بصندوق المحكمة إيداعا صحيحا لفائدة من له الحق فيه. يترتب على تقييد محضر إرساء المزايدة بالرسم العقاري انتقال الملك إلى من رسا عليه المزايدة وتطهيره من جميع الامتيازات والرهون ولا يبقى للدائنين حق إلا على الثمن.

المادة 221

لا تقبل أي مزايدة في ثمن العقار بعد بيعه بالتراضي.

الكتاب الثاني

أسباب كسب الملكية والقسمة

القسم الأول

أسباب كسب الملكية

الباب الأول

إحياء الأراضي الموات والحريم والالتصاق والحيازة

الفصل الأول

إحياء الأراضي الموات والحريم

المادة 222

الأراضي الموات التي لا مالك لها تكون ملكا للدولة، ولا يجوز وضع اليد عليها إلا بإذن صريح من السلطة المختصة طبقا للقانون.

المادة 223

من أحيى أرضاً من الأراضي الموات بإذن من السلطة المختصة فله حق استغلالها.

المادة 224

يكون إحياء الأرض الموات بجعلها صالحة للاستغلال، ويتم إحيائها بزراعتها أو غرس أشجارها أو إقامة منشآت عليها أو تفجير ماء بها أو صرفه عنها.

المادة 225

إذا صارت الأرض الموات مستغلة من طرف من أحيائها، فلا يزول حقه في استغلالها بعودتها إلى ما كانت عليه قبل الإحياء.

المادة 226

يختص أهل البلدة أو مالك الدار أو رب البئر أو الشجر بالحريم ويمنع الغير من استغلاله أو إحداث أي شيء فيه، وكل ما يضر بهذا الحريم يزال.
يحدد الحريم على النحو التالي :

- 1 - حريم الجماعة أو البلدة مداخلها ومخارجها المؤدية إلى هذه الجماعة أو البلدة ؛
- 2 - حريم الدار ما يرتفق به أهلها في إقامتهم بها. وتشترك الدور المجتمعة في حريم واحد وينتفع به أهل كل دار بما لا يضر بغيرهم من الجيران ؛
- 3 - حريم البئر أو الثقب أو أي مورد من موارد المياه السطحية أو الجوفية هو ما يسع واردها ويكون إحداث شيء فيه ضاراً به أو بمائه ؛
- 4 - حريم الشجرة ما تحتاج إليه في سقيها ومد جذورها وفروعها مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المواد المتعلقة بقيود الجوار.

الفصل الثاني

الالتصاق بالعقار

الفرع الأول

الالتصاق بفعل الطبيعة

المادة 227

الطمي الذي يأتي به السيل إلى أرض يملكها الغير يصبح ملكاً لصاحب هذه الأرض.

المادة 228

إذا وقع تغيير في مجرى النهر أو اتخذ النهر مجرى جديدا فإنه تسري في شأنهما الأحكام المنصوص عليها في المادتين 3 و4 من قانون 10.95 المتعلق بنظام المياه.⁴

المادة 229

الأراضي التي تنحسر عنها المياه الراكدة كالبحيرات والبرك تبقى على حالها ملكا عاما للدولة، كما أن الأراضي التي تغمرها تلك المياه مؤقتا تظل على ملكية أصحابها.

المادة 230

الجزر التي قد تتكون بصورة طبيعية داخل المياه الإقليمية أو داخل البحيرات أو في مجاري الأنهار تكون ملكا عاما للدولة.

الفرع الثاني

الالتصاق بفعل الإنسان

المادة 231

إن ثمار الأرض الطبيعية أو الصناعية والثمار المدنية ونتاج الحيوان هي للمالك بطريق الالتصاق.

المادة 232

إذا زرع شخص أرضا مملوكة للغير بسوء نية، فإن أخذها مالكةا قبل فوات وقت الزراعة فهو مخير بين المطالبة بقلع الزرع مع التعويض إذا كان له ما يبرره، وبين تملك الزرع مع دفع نفقاته إلى الزارع منقوصا منها أجره القلع، وإن أخذها بعد فوات وقت الزراعة فله الحق في أجره المثل مع التعويض إن كان له ما يبرره.

أما إذا زرع شخص أرض غيره بحسن نية كمن استأجر أرضا من غير مالكةا، فإن استحق المالك أرضه قبل فوات وقت الزراعة فللزراع أجره المثل، وإن استحق المالك أرضه بعد فوات وقت الزراعة فليس له إلا الحق في المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر من المتسبب فيه.

المادة 233

كل ما يضم للعقار أو يدمج فيه فهو للمالك حسب القواعد الآتية.

⁴ - نسخت المادتين المذكورتين بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.16.113 الصادر في 6 ذي القعدة 1437 (10 أغسطس 2016) بتنفيذ القانون رقم 36.15 المتعلق بالماء، وعوضت بمقتضى المادتين 6 و7 من القانون المذكور، أنظر الجريدة الرسمية عدد 6494 بتاريخ 21 ذو القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، الصفحة رقم 6305.

المادة 234

يجوز لمالك الأرض أن يقيم عليها جميع أنواع المغروسات والبناءات التي يرتئها مع التقيد بالقوانين والأنظمة.

كما يمكنه أن يحدث تحتها كل بناء وله أن يقوم بكل تنقيب يرتئيه، وأن يستخرج جميع المواد التي يمكن أن يحصل عليها ما عدا الاستثناءات الناتجة عن القوانين والضوابط الجاري بها العمل.

المادة 235

كل البناءات والأغراس والمنشآت الموجودة فوق الأرض أو داخلها تعد محدثة من طرف مالكيها وعلى نفقته وتعتبر ملكا له ما لم تقم بينة على خلاف ذلك.

المادة 236

إن مالك العقار الذي أقام بها بناءات وأغراسا ومنشآت بمواد ليست له، يجب عليه أداء القيمة التي كانت لتلك المواد وقت استعمالها وذلك بغض النظر عما يمكن أن يطالب به من تعويضات وليس لصاحب المواد الحق في أخذها بعدما دخل عليها تغيير.

المادة 237

إذا قام أحد بإحداث أغراس أو بناءات أو منشآت عن سوء نية وبدون علم مالك العقار، فلهذا الأخير الحق إما في الاحتفاظ بها مع أداء قيمة المواد وإما إلزام محدثها بإزالتها على نفقته مع إرجاع حالة الأرض إلى ما كانت عليه قبل إحداث الأغراس أو البناء أو المنشآت.

أما إذا أحدثت الأغراس أو البناءات أو المنشآت من طرف شخص انتزعت منه الأرض في دعوى استحقاق ولم يحكم عليه برد ثمارها نظرا لحسن نيته فإن مالك العقار لا يمكنه أن يطالب بإزالة المنشآت أو الأغراس أو البناءات المذكورة، غير أنه يمكن له الخيار بين أن يؤدي قيمة المواد مع أجره اليد العاملة، أو أن يدفع مبلغا يعادل ما زيد في قيمة الملك.

المادة 238

إذا تجاوز مالك بحسن نية حد أرضه عند إقامته بناء عليها وامتد البناء ليشمل جزءا صغيرا من أرض جاره لا يتجاوز عرضه 50 سنتمترا فإن للمحكمة بعد الموازنة بين مصالح الطرفين إما أن تأمر بإزالة البناء المقام بأرض الجار على نفقة من أقامه أو أن تجبر مالك الجزء المشغول بالبناء بالتنازل عن ملكيته لجاره في مقابل تعويض مناسب.

الفصل الثالث

الحياسة

الفرع الأول

أحكام عامة

المادة 239

تقوم الحياسة الاستحقاقية على السيطرة الفعلية على الملك بنية اكتسابه. ولا تقوم هذه الحياسة لغير المغاربة مهما طال أمدها.

المادة 240

يشترط لصحة حياسة الحائز:

- 1- أن يكون واضعا يده على الملك ؛
- 2- أن يتصرف فيه تصرف المالك في ملكه ؛
- 3- أن ينسب الملك لنفسه، والناس ينسبونه إليه كذلك ؛
- 4- ألا ينازعه في ذلك منازع ؛
- 5- أن تستمر الحياسة طول المدة المقررة في القانون ؛
- 6- وفي حالة وفاة الحائز يشترط بالإضافة إلى ذلك عدم العلم بالتفويت.

المادة 241

لا تقوم الحياسة إذا بنيت على عمل غير مشروع.

المادة 242

لا يكلف الحائز ببيان وجه مدخله إلا إذا أدلى المدعي بحجة على دعواه.

المادة 243

يباشر الحياسة الشخص بنفسه ويمكن أن يباشرها بواسطة شخص يأتمر بأمره. ويفترض في واضع اليد على العقار أنه حائز لنفسه إلى أن يثبت العكس. تباشر الجماعات السلالية الحياسة لفائدتها ويمكن أن تباشرها بواسطة أفراد ينتمون إلى الجماعة. يجوز أن يحوز شخصان أو أكثر ملكا مشاعا فيما بينهم. يمكن لفاقد الأهلية أو ناقصها أن يكتسب الحياسة إذا باشرها نائبه الشرعي نيابة عنه.

المادة 244

إذا كانت الحياسة اللاحقة استمرارا لحياسة سابقة اعتبر استمرارها من تاريخ حياسة الحائز الأول.

المادة 245

إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها لبس فلا يكون لها أثر إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب، كما لا يكون للحيازة أثر إذا كانت متقطعة وغير مستمرة. تعتبر الحيازة مستمرة من بدء ظهورها إذا استغل الملك بكيفية اعتيادية ومنتظمة وبدون منازع.

المادة 246

لا تقوم الحيازة ولا يكون لها أثر إذا ثبت أن أصل مدخل الحائز غير ناقل للملكية، ولا يحق لواضع اليد أن يغير بنفسه لنفسه سبب وضع اليد على الملك محل ادعاء الحيازة ولا الأصل الذي تقوم عليه.

المادة 247

يمكن أن تنتقل الحيازة من الحائز إلى الغير شرط أن يتفقا على ذلك مع السيطرة الفعلية على الملك محل الحيازة. وتنتقل الحيازة أيضا بسبب الإرث أو الوصية بصفاتها إلى الخلف العام.

المادة 248

تبقى الحيازة محتفظة بالصفات التي بدأت بها من وقت اكتسابها ما لم يقيم الدليل على خلاف ذلك.

المادة 249

تنقضي الحيازة إذا تخلى الحائز عن السيطرة الفعلية على الملك أو فقدها، ومع ذلك فلا تنقضي حيازته إذا منعه من مباشرتها مانع وقتي كالقوة القاهرة أو الحادث الفجائي.

الفرع الثاني

مدة الحيازة

المادة 250

إذا حاز شخص أجنبي غير شريك ملكا حيازة مستوفية لشروطها واستمرت دون انقطاع عشر سنوات كاملة والقائم حاضر عالم ساكت بلا مانع ولا عذر فإنه يكتسب بحيازته ملكية العقار.

المادة 251

تكون مدة الحيازة بين الأقارب غير الشركاء الذين ليس بينهم عداوة أربعين سنة، وعشر سنوات إذا كان فيما بينهم عداوة.

المادة 252

تحسب مدة الحيازة كاملة.

المادة 253

تبدأ مدة الحيازة في السريان من تاريخ وضع الحائز يده على الملك بنية تملكه وفي حالة توالي التفويتات من تاريخ بداية حيازة أول مفوت.

المادة 254

تجمع مدد الحيازات المتعاقبة لحساب المدة المقررة في القانون.

المادة 255

لا محل للحيازة :

- بين الأب وابنه وإن سفل ولا بين الأم وأبنائها وإن سفلوا ؛
- بين الأزواج أثناء قيام الزوجية ؛
- بين الشركاء مطلقا ؛
- بين النائب الشرعي ومن هم إلى نظره ؛
- بين الوكيل وموكله ؛
- بين المكلف بإدارة الأموال العقارية وأصحاب هذه الأموال.

المادة 256

لا يعتد بالحيازة :

- 1- إذا كان المحوز عليه فاقد الأهلية أو ناقصها وليس له نائب شرعي، وفي هذه الحالة لا تبدأ مدة الحيازة في السريان إلا من تاريخ تعيين هذا النائب أو من تاريخ الرشد حسب الأحوال؛
- 2- إذا غاب المحوز عليه غيبة طويلة متواصلة، يفترض عدم علمه بحيازة ملكه إلى أن يثبت العكس؛
- 3- إذا منع المحوز عليه مانع قوي من المطالبة بحقه كالخوف من الحائز لكونه ذا سلطة أو مستند إلى سلطة ؛
- 4- إذا منع المحوز عليه مانع بأن كان في ظروف تجعل من المستحيل عليه المطالبة بحقوقه خلال المدة المقررة للحيازة.

المادة 257

تنقطع مدة الحيازة في الأحوال الآتية :

- 1- إذا فقد الحائز حيازته أو تخلى عنها؛
- 2- إذا رفعت الدعوى ضد الحائز، وفي هذه الحالة لا يكون للانقطاع أثر إذا رفضت المحكمة دعوى المدعي موضوعا أو وقع التنازل عنها؛

3- إذا أقر الحائز بصحة دعوى المحوز عليه.

المادة 258

إذا انقطعت مدة الحيازة بسبب من الأسباب المذكورة في المادة السابقة، فتبتدئ مدة الحيازة الجديدة من تاريخ زوال سبب الانقطاع.

المادة 259

لا يجوز تعديل مدة الحيازة بالزيادة أو بالنقصان، وكل اتفاق على ذلك يقع باطلا.

الفرع الثالث

آثار الحيازة

المادة 260

يترتب على الحيازة المستوفية لشروطها اكتساب الحائز ملكية العقار.

المادة 261

لا تكتسب بالحيازة :

- أملاك الدولة العامة والخاصة ؛

- الأملاك المحبسة ؛

- أملاك الجماعات السلالية ؛

- أملاك الجماعات المحلية ؛

- العقارات المحفظة ؛

- الأملاك الأخرى المنصوص عليها صراحة في القانون.

المادة 262

يطبق الفصل 101 وما يليه من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود على تملك الغلة والمسؤولية عن هلاك الشيء المحاز.

الفرع الرابع

إثبات الحيازة وحمايتها

المادة 263

من أثبت أنه يحوز ملكا حيازة مستوفية لشروطها وأدرج مطلبا لتحفيظه يعتبر حائزا حيازة قانونية إلى أن يثبت العكس.

الفصل الرابع

الميراث والوصية

المادة 264

تنتقل ملكية الحقوق العينية العقارية عن طريق الإرث والوصية وتسري عليهما أحكام مدونة الأسرة.

الباب الثاني

المغارسة والهبة والصدقة والشفعة

الفصل الأول

المغارسة

المادة 265

المغارسة عقد يعطي بموجبه مالك أرضه لآخر ليغرس فيها على نفقته شجرا مقابل حصة معلومة من الأرض والشجريستحقها الغارس عند بلوغ الشجر حد الإطعام. لا يمكن أن يكون محل عقد المغارسة حقوقا مشاعة.

المادة 266

لا يجوز في عقد المغارسة اشتراط أجل يقل عن حد الإطعام كما لا يجوز اشتراط أجل يتجاوز تمام الإطعام وكل شرط مخالف يعتبر باطلا.

المادة 267

إذا بلغ الشجر حد الإطعام اكتسب الغارس حقه العيني وتصير الأرض والشجر ملكا شائعا بين مالك الأرض والغارس بحسب الحصة التي وقع الاتفاق عليها في عقد المغارسة.

المادة 268

يجب أن يبرم عقد المغارسة في محرر رسمي، ويشترط لصحته أن يعين نوع الشجر المراد غرسه ويبين حصة الغارس في الأرض وفي الشجر.

المادة 269

إذا لم يعين عقد المغارسة تاريخا للشروع في الغرس تعين على الغارس أن يقوم بالتزاماته الخاصة بذلك قبل انصرام سنة من تاريخ إبرام العقد، وإلا فسخ العقد بقوة القانون.

المادة 270

إذا قل عدد الشجر المغروس عن ثلثي ما هو محدد بالعقد أو العرف، فإن الغارس لا يملك الحصة المتفق عليها، ويكون لمالك الأرض الخيار في أن يستمر في العقد أو ينهيه مع الاحتفاظ للغارس بحقه في التعويض عند الاقتضاء.

المادة 271

إذا هلك جميع الشجر أو جله بسبب قوة قاهرة أو حادث فجائي بعد بلوغه حد الإطعام اعتبر أن الغارس وفي بالتزاماته واستحق الحصة المتفق عليها في الأرض، فإذا هلك الشجر قبل بلوغه حد الإطعام فلا حق للغارس إلا في حدود ما اتفق عليه أو بما يقضي به العرف المحلي.

المادة 272

لا يرتب عقد المغارسة حقا عينيا للغارس إلا إذا تحقق الإطعام وأشهد به الطرفان في محرر رسمي، أو ثبت بخبرة قضائية مصادق عليها من طرف المحكمة. يعتبر الحكم النهائي الصادر بالمصادقة على الخبرة القضائية المذكورة بمثابة عقد نهائي ناقل للملكية إلى الغارس.

الفصل الثاني

الهبة

المادة 273

الهبة، تمليك عقار أو حق عيني عقاري لوجه الموهوب له في حياة الواهب بدون عوض.

المادة 274

تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول. يجب تحت طائلة البطلان أن يبرم عقد الهبة في محرر رسمي. يغني التقييد بالسجلات العقارية عن الحيازة الفعلية للملك الموهوب وعن إخلائه من طرف الواهب إذا كان محفظا أو في طور التحفيظ. فإذا كان غير محفظ فإن إدراج مطلب لتحفيظه يغني عن حيازته الفعلية وعن إخلائه.

المادة 275

يشترط لصحة الهبة أن يكون الواهب كامل الأهلية مالكا للعقار الموهوب وقت الهبة.

المادة 276

إذا كان الموهوب له فاقد الأهلية، فيقبل الهبة عنه نائبه الشرعي فإن لم يكن للموهوب له نائب شرعي عين له القاضي من ينوب عنه في القبول، أما إذا كان الموهوب له ناقص الأهلية فقبوله الهبة يقع صحيحا ولو مع وجود النائب الشرعي.

المادة 277

يقع باطلا :

1- الوعد بالهبة ؛

2- هبة عقار الغير؛

3- هبة المال المستقبل.

المادة 278

لا تصح الهبة ممن كان الدين محيطا بماله.

المادة 279

إذا توفي الواهب قبل أن يقبل الموهوب له الملك الموهوب بطلت الهبة. لا يعتد إلا بتاريخ تقييد إرثه الواهب إذا تعلق الأمر بعقار محفظ. إذا توفي الموهوب له قبل أن يقبل الملك الموهوب بطلت الهبة كذلك، ولا حق لورثة الموهوب له في المطالبة به.

المادة 280

تسري على الهبة في مرض الموت أحكام الوصية. إلا أنه إذا لم يكن للواهب وارث صحت الهبة في الشيء الموهوب بكامله.

المادة 281

لا يلتزم الواهب بضمان استحقاق الملك الموهوب من يد الموهوب له، كما لا يلتزم بضمان العيوب الخفية.

لا يكون الواهب مسؤولا إلا عن فعله العمد أو خطئه الجسيم.

المادة 282

نفقات عقد الهبة ومصروفات تسليم الملك الموهوب ونقل ملكيته تكون على الموهوب له، ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة 283

يراد بالاعتصار رجوع الواهب في هبته، ويجوز في الحالتين التاليتين :

أولا : فيما وهبه الأب أو الأم لولدهما قاصرا كان أو راشدا ؛

ثانياً: إذا أصبح الواهب عاجزاً عن الإنفاق على نفسه أو على من تلزمه نفقته.

المادة 284

لا يجوز للواهب أن يعتصر ما وهب إلا إذا أشهد بالاعتصار وتم التنصيب عليه في عقد الهبة وقبل ذلك له.

المادة 285

لا يقبل الاعتصار في الهبة إذا وجد مانع من الموانع الآتية :

- 1- إذا كانت الهبة من أحد الزوجين للآخر ما دامت رابطة الزوجية قائمة ؛
- 2 - إذا مات الواهب أو الموهوب له قبل الاعتصار؛
- 3 - إذا مرض الواهب أو الموهوب له مرضاً مخوفاً يخشى معه الموت، فإذا زال المرض عاد الحق في الاعتصار؛
- 4 - إذا تزوج الموهوب له بعد إبرام عقد الهبة ومن أجلها؛
- 5 - إذا فوت الموهوب له الملك الموهوب بكامله، فإذا اقتصر التفويت على جزء منه جاز للواهب الرجوع في الباقي؛
- 6 - إذا تعامل الغير مع الموهوب له تعاملًا ماليًا اعتماداً على الهبة ؛
- 7 - إذا أدخل الموهوب له تغييرات على الملك الموهوب أدت إلى زيادة مهمة في قيمته؛
- 8 - إذا هلك الملك الموهوب في يد الموهوب له جزئياً جاز الاعتصار في الباقي.

المادة 286

لا يمكن الاعتصار إلا بحضور الموهوب له وموافقته، أو بحكم يقضي بفسخ عقد الهبة لفائدة الواهب.

المادة 287

يترتب على الاعتصار في الهبة، فسخ عقد الهبة ورد الملك الموهوب إلى الواهب. لا يلتزم الموهوب له برد الثمار إلا من تاريخ الاتفاق أو من تاريخ الحكم النهائي في الدعوى. يجوز للموهوب له أن يسترد النفقات الضرورية التي أنفقها على الملك الموهوب، أما النفقات النافعة ونفقات الزينة فلا يسترد منها إلا ما زاد في قيمته.

المادة 288

إذا استرجع الواهب الملك الموهوب دون وجه حق، وهلك في يده، فإنه يكون مسؤولاً عن هذا الهلاك.

إذا امتنع الموهوب له عن رد الملك الموهوب إلى الواهب بعد اعتصاره اتفاقاً أو قضاءً، رغم إنذاره بذلك طبقاً للقانون، وهلك العقار الموهوب في يده، فإنه يكون مسؤولاً عن هذا الهلاك.

المادة 289

نفقات الاعتصار ورد الملك الموهوب يتحملها الواهب.

الفصل الثالث

الصدقة

المادة 290

الصدقة تملك بغير عوض لملك، ويقصد بها وجه الله تعالى.

المادة 291

تسري على الصدقة أحكام الهبة مع مراعاة ما يلي :

- لا يجوز الاعتصار في الصدقة مطلقا ؛

- لا يجوز ارتجاع الملك المتصدق به إلا بالإرث.

الفصل الرابع

الشفعة

الفرع الأول

شروط الأخذ بالشفعة

المادة 292

الشفعة أخذ شريك في ملك مشاع أو حق عيني مشاع حصة شريكه المبيعة بثمنها بعد أداء الثمن ومصروفات العقد اللازمة والمصروفات الضرورية النافعة عند الاقتضاء.

المادة 293

يشترط لصحة طلب الشفعة أن يكون طالبا :

- شريكا في الملك المشاع وقت بيع حصة شريكه في العقار أو الحق العيني؛

- أن يكون تاريخ تملكه للجزء المشاع سابقا على تاريخ تملك المشفوع من يده للحصة محل

الشفعة ؛

- أن يكون حائزا لحصته في الملك المشاع حيازة قانونية أو فعلية ؛

- أن يكون المشفوع منه قد تملك الحصة المبيعة بعوض.

المادة 294

يجوز ضم حق الهواء والتعلية إلى ملكية السفل وحق السطحية أو الزينة إلى ملكية الرقبة عن طريق الشفعة فيما بيع منها لأجنبي.

المادة 295

يتعين على طالب الشفعة إثبات بيع الحصة المطلوب شفعتها. فإذا كان العقار محفظا يتعين عليه إثبات تقييد البيع بالرسم العقاري.

إذا باع شريك حصته لأجنبي في ملك مشاع، فيجب على الشريك أن يأخذ الحصة المباعة بكاملها أو أن يتركها.

إذا تعدد الشفعاء كان لكل واحد منهم الأخذ بالشفعة بقدر حصته في الملك المشاع يوم المطالبة بها، فإذا تركها البعض، وجب على من رغب في الشفعة من الشركاء أخذ الحصة المباعة بكاملها. إذا كان المشتري أحد الشركاء فلكل شريك في الملك أن يأخذ من يده بقدر حصته في الملك، ويترك للمشتري نصيبه بقدر حصته ما لم يعرب عن رغبته في التخلي عنها.

المادة 297

إذا اختلفت مراتب الشفعاء كان ترتيبهم في الأخذ بالشفعة على الشكل التالي :
يقدم من يشارك البائع في السهم الواحد في الميراث على من عداه، فإن لم يأخذ انتقل الحق إلى باقي الورثة ثم الموصى لهم، ثم الأجانب. ويدخل كل واحد من هؤلاء م ع من يليه في شفيعته دون العكس، ويتنزل المشتري منزلة البائع، والوارث منزلة موروثه في الأخذ بالشفعة.

المادة 298

تكون الشفعة في العقارات سواء كانت قابلة للقسمة أم غير قابلة لها، وتكون في الحقوق العينية القابلة للتداول.

المادة 299

إذا بيعت الحصة التي تجوز الشفعة فيها عدة مرات قبل انصرام أجل الشفعة، فللشفيع أن يأخذ من أي مشتر بالثمن الذي اشترى به ويترتب على ذلك بطلان البيوع اللاحقة.
فإذا كان العقار محفظا فإن الحصة المشفوعة لا تؤخذ إلا من يد المشتري المقيد بالرسم العقاري.

المادة 300

إذا بيعت الحصة التي تجوز الشفعة فيها بأجمعها أو أجزاء منها أو عدة حصص شائعة بعقد واحد وجب على الشريك الراغب في الشفعة أن يأخذ جميع المبيع المشاع بينه وبين البائع من يد المشتري أو أن يترك الجميع للمشتري، سواء تعلق العقد بملك واحد أو عدة أملاك مشاعة، وسواء اتحد البائع أو المشتري أو تعدد، فلا يجوز تبعض الشفعة إلا إذا رضي المشتري بذلك.

المادة 301

إذا بيعت أجزاء الحصة بعقود مختلفة فإن الشفيع يخير بين أن يأخذها بكاملها وبين أن يأخذ بأي عقد شاء ويدخل معه في شفيعته من قبله من المشتريين.

المادة 302

إذا بيعت الحصة المشاعة في المزداد العلني وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون فلا يجوز أخذها بالشفعة.

المادة 303

لا شفعة فيما فوت تبرعا ما لم يكن التبرع صوريا أو تحايلا. كما لا شفعة في الحصة الشائعة التي تقدم في صداق أو خلع.

المادة 304

يمكن للمشتري بعد تقييد حقوقه في الرسم العقاري أو إيداعها في مطلب التحفيظ أن يبلغ نسخة من عقد شرائه إلى من له حق الشفعة، ولا يصح التبليغ إلا إذا توصل به شخصيا من له الحق فيها، ويسقط حق هذا الأخير إن لم يمارسه خلال أجل ثلاثين يوما كاملة من تاريخ التوصل. يتعين أن يتضمن التبليغ تحت طائلة البطلان بيانا عن هوية كل من البائع والمشتري، مع بيان عن الحصة المباعة وثنمها والمصروفات ورقم الرسم العقاري أو مطلب التحفيظ أو مراجع عقد التفويت، فإن لم يقع هذا التبليغ فإن حق الشفعة يسقط في جميع الأحوال بمضي سنة كاملة من تاريخ التقييد إذا كان العقار محفظا أو الإيداع إذا كان العقار في طور التحفيظ، وبمضي سنة على العلم بالبيع إن كان العقار غير محفظ. وإذا لم يتحقق العلم بالبيع فبمضي أربع سنوات من تاريخ إبرام العقد.

المادة 305

إذا كان العقار في طور التحفيظ فلا يعتد بطلب الشفعة إلا إذا ضمن الشفيع تعرضه بمطلب التحفيظ المتعلق به.

المادة 306

يجب على من يرغب في الأخذ بالشفعة أن يقدم طلبا إلى رئيس المحكمة الابتدائية المختصة يعبر فيه عن رغبته في الأخذ بالشفعة، ويطلب فيه الإذن له بعرض الثمن والمصروفات الظاهرة للعقد عرضا حقيقيا ثم بإيداعهما في صندوق المحكمة عند رفض المشفوع منه للعرض العيني الحقيقي، وأن يقوم بكل ذلك داخل الأجل القانوني وإلا سقط حقه في الشفعة.

الفرع الثاني

آثار الشفعة

المادة 307

إذا تم التراضي على الأخذ بالشفعة أو حكمت بها المحكمة فإن الشفيح يتملك الحصة المبيعة مع مراعاة مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري.

المادة 308

إذا أضاف المشفوع منه شيئاً في الحصة المشفوعة من ماله بأن بنى أو غرس فيها فإن قام بذلك قبل إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة طبقت الأحكام المتعلقة بالبناء والغرس في أرض الغير بإذنه أو شبهة ملك، أما إذا قام بذلك بعد إعلان الرغبة في الشفعة فتطبق الأحكام المتعلقة بالبناء والغرس في أرض الغير دون إذن.

المادة 309

لا يلتزم المشفوع منه برد ثمار الحصة المشفوعة للشفيح إلا من تاريخ المطالبة بالشفعة.

المادة 310

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

الفرع الثالث

سقوط الشفعة

المادة 311

يسقط حق الشفيح في الأخذ بالشفعة :

- إذا تنازل عنها صراحة بشرط أن يحصل هذا التنازل بعد ثبوت حقه فيها ؛
- إذا اشترى الحصة التي باعها شريكه من مشتريها أو قاسمه فيها ؛
- إذا باع حصته التي يشفع بها، ولو كان لا يعلم أن شريكه قد باع حصته قبله.

المادة 312

لا يسقط الحق في الأخذ بالشفعة بموت الشفيح وإنما ينتقل هذا الحق إلى ورثته بنفس الشروط بما في ذلك ما بقي من أجل للأخذ بالشفعة.

القسم الثاني

القسمة

المادة 313

القسمة إما بتية أو قسمة مهايأة.
القسمة البتية أداة لفرز نصيب كل شريك في الملك وينقضي بها الشيعاء.
قسمة المهايأة تقتصر على المنافع وهي إما زمانية وإما مكانية.
تم القسمة إما بالتراضي وإما بحكم قضائي مع مراعاة القوانين والضوابط الجاري بها العمل.

المادة 314

يشترط لإجراء القسمة أن يكون الملك مملوكا على الشيعاء للشركاء عند إجرائها، وأن يكون قابلا للقسمة، وأن لا تزول المنفعة المقصودة منه بالنسبة لكل جزء من أجزائه بعد القسمة.

المادة 315

إذا تمت القسمة بالتراضي جاز لكل من الشركاء أن يطلب إبطالها إذا شاب إرادته عيب من عيوب الرضى - الغلط والتدليس والإكراه - أو إذا لحقه غبن لا يقل عن الثلث بين قيمة ما آل إليه بمقتضى القسمة وبين القيمة الحقيقية لحصته في العقار المقسوم، وتكون العبرة في تقديره لقيمته وقت إجراء القسمة، وللمدعى عليه في هذه الحالة الأخيرة طلب الإبقاء على القسمة إذا هو أكمل للمدعي ما نقص من نصيبه عينا أو نقدا.
تتقادم هذه الدعوى في جميع الأحوال بمضي سنة من تاريخ إجراء القسمة.

المادة 316

لا تقبل دعوى القسمة إلا إذا وجهت ضد جميع الشركاء وتم تقييدها تقييدا احتياطيا إذا تعلق بعقار محفظ.

يستمر مفعول التقييد الاحتياطي المذكور إلى حين صدور حكم حائز لقوة الشيء المقضي به⁵.

المادة 317

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

⁵ - تتم بموجب الظهير الشريف رقم 1.18.18 الصادر في 5 جمادى الآخرة 1439 (22 فبراير 2018) بتنفيذ القانون رقم 13.18 المذكور.

المادة 318

إذا كان العقار المشاع غير قابل للقسمة العينية، أو كان من شأن قسمته مخالفة القوانين والضوابط الجاري بها العمل أو إحداث نقص كبير في قيمته، فإن المحكمة تحكم ببيعه بالمزاد العلني.

المادة 319

يتم البيع بالمزاد العلني بعد استنفاذ الحكم القاضي بالقسمة طرق الطعن العادية والنقض عند الاقتضاء، وتطبق على المحضر المتعلق به مقتضيات المادة 221 من هذا القانون.

المادة 320

يجب على الشركاء أن يدخلوا في دعوى القسمة جميع أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار.

المادة 321

لا تكون القسمة الرضائية نافذة بين الأطراف إلا إذا صادق عليها جميع أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار.

المادة 322

يعتبر كل متقاسم مالكا على وجه الاستقلال للحصة المفرزة التي آلت إليه نتيجة القسمة، وتكون ملكيته خالصة من كل حق عيني رتبه غيره من الشركاء إلا إذا رتب هذا الحق الشركاء مجتمعون.

المادة 323

إذا كانت حصة أحد الشركاء مثقلة بحق عيني قبل القسمة فإن هذا الحق ينتقل ليثقل الجزء المفرز الذي آل إلى هذا الشريك.

المادة 324

يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض أنصبتهم مما قد يقع عليها من تعرض أو استحراق بسبب سابق عن القسمة إلا إذا تم الاتفاق صراحة على الإعفاء منه أو نشأ بسبب خطأ المتقاسم نفسه.

المادة 325

إذا كان العقار غير محفظ واستحقت حصة المتقاسم كلها أو بعضها بما زاد على الثلث كان له أن يطلب فسخ القسمة وإجراء قسمة جديدة فيما بقي من العقار الشائع كله إذا كان ذلك ممكنا ولم يلحق أي ضرر بالغير، فإذا تعذر إجراء قسمة جديدة كان لمستحق الضمان الرجوع على المتقاسمين الآخرين بالتعويض.

إذا كان ما استحق من المتقاسم في حدود الثلث فما دون، فليس له سوى الرجوع على المتقاسمين بالتعويض.

إذا كان العقار محفظا واستحقت حصة المتقاسم كلاً أو بعضاً فليس له سوى الرجوع على المتقاسمين بالتعويض.

المادة 326

يتحمل المتقاسمون كل بقدر حصته التعويض الواجب لضمان النصيب المستحق للمتقاسم معهم، والعبرة في تقدير التعويض بقيمة النصيب المستحق وقت القسمة، وإذا كان أحد المتقاسمين معسراً وزع ما ينوبه على مستحقي الضمان وجميع المتقاسمين غير المعسرين، على أن يعودوا عليه في حدود منابه إذا أصبح موسراً.

المادة 327

تكون المهياة زمانية عندما يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع العقار المشاع كل منهم مدة تتناسب مع حصته فيه، ويجب فيها تعيين المدة التي يختص بها كل منهم. إذا وقع خلاف بين الشركاء في هذه المدة تعينها المحكمة تبعاً لطبيعة العقار المشاع كما تعين تاريخ الشروع فيها ومن يبدأ منهم بالانتفاع.

المادة 328

تكون المهياة مكانية عندما يتفق الشركاء على أن يختص كل واحد منهم بالانتفاع بجزء مفرز من العقار المشاع يتناسب مع حصته فيه على أن يتنازل لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي أجزائه الأخرى، ويجب فيها تعيين الجزء الذي يستقل به كل منهم وإلا عينته المحكمة.

المادة 329

تخضع قسمة المهياة زمانية كانت أو مكانية لأحكام عقد إجارة الأشياء ما دامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة.

المادة 330

لا يلتزم أي متقاسم تجاه المتقاسمين الآخرين بتقديم أي حساب عما قبضه خلال مدة انتفاعه.

المادة 331

تنتقل الحقوق والالتزامات المتعلقة بالمهياة إلى الخلف الذي آلت إليه ملكية الحصة المشاعة سواء كان عاماً أو خاصاً.

المادة 332

مصروفات وتكاليف القسمة يتحملها المتقاسمون جميعاً وتوزع بينهم على أساس حصة كل واحد منهم.

المادة 333

ينسخ هذا القانون الظهير الشريف الصادر في 19 من رجب 1333 (2 يونيو 1915) الخاص بالتشريع المطبق على العقارات المحفظة.

المادة 334

يسري العمل بهذا القانون بعد ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

الظهير الشريف بتاريخ 22 ربيع الثاني عام 1373 (29 دجنبر 1953) بشأن
تعيين مهمة واختصاصات المحافظ العام على الأملاك العقارية

الظهير الشريف بتاريخ 22 ربيع الثاني عام 1373 (29 دجنبر 1953) بشأن تعيين مهمة واختصاصات المحافظ العام على الأملاك العقارية¹.

يعلم من ظهيرنا الشريف هذا أسماء الله وأعز أمره أننا بناء على مداولة مجلس الوزراء والمديرين بتاريخ 16 ربيع الثاني عام 1373 الموافق 23 دجنبر سنة 1953،
وضعنا طابعا على ما يأتي :

الفصل الأول

يقوم المحافظ العام على الأملاك العقارية الواقع مركزه بالرباط بتوحيد الرأي الإداري في تطبيق النصوص المتعلقة بالنظام العقاري الخاص بالتحفيظ.
وسعيا وراء هذه الغاية فإنه،

يراقب ما يقوم به المحافظون من الوظائف المنوطة بهم بموجب الفصل 4 من القرار الوزيري الأساسي الصادر في 21 رجب عام 1333 الموافق 4 يونيو سنة 1915.

ويعطي جميع التعليمات العامة أو الخاصة التي من شأنها أن تحافظ على وحدة الرأي الإداري للمحافظين الذين يجب عليهم أن يعرضوا عليه جميع المسائل والقضايا المهمة التي يستلزم إصدار مقرر مبدئي.

ويمكن له أيضا أن يثير جميع القضايا المتعلقة بالتحفيظ أو العمليات التابعة لها إما بموجب وظيفته وإما بطلب من يهمهم الأمر قصد اتخاذ مقررات في شأنها.

ويمكن أن تحال مقرراته في جميع الأحوال على السلطات القضائية كما نص على ذلك في الفصل 96 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 9 رمضان عام 1331 الموافق 12 غشت سنة 1913 بشأن تحفيظ العقارات.

الفصل 2

يلغى الظهير الشريف الصادر في 9 جمادى الثانية عام 1361 الموافق 24 يونيو سنة 1942 بشأن إحداث وظيفة محافظ على الأملاك العقارية بالمغرب والسلام.

وحرر بالرباط في 22 ربيع الثاني عام 1373 الموافق 29 دجنبر سنة 1953

¹ - تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 2155 بتاريخ 6 جمادى 2، (12 يبرابر 1954).

الظهير الشريف رقم 1.02.125 الصادر في فاتح ربيع الآخر 1423
(13 يونيو 2002) بتنفيذ القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة
الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

الظهير الشريف رقم 1.02.125 الصادر في فاتح ربيع الآخر 1423
(13 يونيو 2002) بتنفيذ القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية
للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية¹

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 ولاسيما الفصلين 26 و58 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث
الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، كما وافق عليه مجلس النواب
ومجلس المستشارين.

وحرر بالرباط في فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002).

وقعه بالعطف :

الوزير الأول،

الإمضاء : عبد الرحمن يوسف.

¹ - تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 5032 بتاريخ 13 جمادى الآخرة 1423 (22 أغسطس 2002)، الصفحة رقم 2405.

قانون رقم 58.00

يقضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

الفصل الأول التسمية والغرض

المادة 1

تحدث تحت اسم "الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية"، مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

تخضع هذه الوكالة لوصاية الدولة، ويكون الغرض من هذه الوصاية ضمان احترام أجهزتها المختصة لأحكام هذا القانون، وخاصة ما يتعلق منها بمهام المرفق العمومي المنوطة بها.

تخضع هذه الوكالة لمراقبة الدولة المالية المطبقة على المؤسسات العمومية بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

المادة 2

تمارس الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لحساب الدولة، الاختصاصات المخولة للسلطة العمومية بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان تحفيظ الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

ويعهد إليها لهذه الغاية بالمهام التالية :

- تحفيظ الأملاك العقارية ؛
- إشهار الحقوق العينية والتحملات العقارية المنصبة على الأملاك المحفوظة أو التي في طور التحفيظ والمحافظة عليها ؛
- حفظ الرائد والوثائق العقارية وتزويد العموم بالمعلومات المضمنة بها ؛
- إنجاز تصاميم المسح العقاري في إطار التحفيظ العقاري ؛
- إنجاز وثائق المسح الوطني وحفظها ؛
- إنجاز الخريطة الطبوغرافية للمملكة بجميع مقاييسها ومراجعتها ؛
- إنجاز أشغال البنية الأساسية المتعلقة بالشبكة الجيوديزية وقياس الارتفاع ؛
- تنسيق الوثائق الطبوغرافية والفيوتغراممترية المنجزة من طرف الإدارات والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية وتجميعها وحفظها ؛

- جمع وحفظ المعلومات المتعلقة بالأراضي العارية المملوكة للدولة والأحباس العمومية والكيش والجماعات السلالية والمحلية والمؤسسات العمومية الواقعة داخل مدارات الجماعات الحضرية والمراكز المحددة وكذا داخل المناطق المحيطة بها، وذلك بتنسيق مع الإدارات والمؤسسات المعنية.

المادة 3

يجوز كذلك للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية أن تمارس المهام التالية في الميادين المخولة لها بمقتضى هذا القانون :

- إنجاز الخرائط المبحثية ؛
- التكوين الأساسي والمستمر للمستخدمين؛
- إنجاز أشغال البحث والتطوير المتعلقة بمهامها؛
- جمع كل المعلومات المفيدة لنشاطها ونشرها.
- كما يجوز لها أن تمارس، عند الضرورة، المهام التالية مع مراعاة مقتضيات وأحكام القانون رقم 30.93.

- إنجاز الدراسات وتقديم المساعدة التقنية والقانونية المتعلقة بمهامها لفائدة الإدارات والمؤسسات العمومية والجماعات المحلية وكل من يطلب ذلك؛
- المساهمة في الدراسات وتطبيق التدابير المتعلقة بالهياكل العقارية للاستغلاليات الفلاحية ؛
- المساهمة مع الوزارات المعنية في إنجاز وثائق متعلقة بإعداد التراب الوطني؛
- المساهمة مع الإدارات المعنية في العمل الحكومي المتعلق بميدان التهيئة العمرانية.

المادة 4

تظل اختصاصات ومسؤولية المحافظ العام والمحافظين على الملكية العقارية والرهون خاضعة للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، وبالأخص :

- الظهير الشريف المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري ؛
- الظهير الشريف المؤرخ في 18 من رجب 1333 (فاتح يونيو 1915) المحدد لمختلف المقتضيات الانتقالية لتطبيق الظهير الشريف المتعلق بتحفيظ العقارات ؛
- الظهير الشريف المؤرخ في 19 من رجب 1333 (2 يونيو 1915) المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة ؛
- القرار الوزيري المؤرخ في 20 من رجب 1333 (3 يونيو 1915) الذي ينص على تفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري ؛

- القرار الوزيري المؤرخ في 21 من رجب 1333 (4 يونيو 1915) المنظم لمصلحة المحافظة على الملكية العقارية ؛
- الظهير الشريف المؤرخ في 22 من ربيع الآخر 1373 (29 ديسمبر 1953) المحدد لدور واختصاصات المحافظ العام على الملكية العقارية.
- وتظل اختصاصات ومسؤولية المهندس المساح الطبوغرافي خاضعة للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، وبالأخص :
- الظهير الشريف المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بتحفيظ العقارات ؛
- الظهير الشريف رقم 1.94.126 الصادر في 14 من رمضان 1414 (25 فبراير 1994) بتنفيذ القانون رقم 30.93 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية وبإحداث الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

الفصل الثاني

أجهزة الإدارة والتسيير

المادة 5

يدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية مجلس إدارة، ويسيرها مدير. يتألف مجلس الإدارة من ممثلي الدولة.

المادة 6

يتمتع مجلس الإدارة بجميع الاختصاصات والسلط اللازمة لإدارة الوكالة مع مراعاة أحكام المادة 4 أعلاه.

لهذه الغاية، يسوي المجلس بقراراته القضايا العامة التي تهم الوكالة وخاصة :

- تحديد السياسة العامة للوكالة في إطار التوجهات الحكومية ؛
- حصر الميزانية وبرنامج العمليات التقنية والمالية وكذا كيفية التمويل ونظام الاستهلاك؛
- حصر الحسابات وإصدار القرارات المتعلقة بتخصيص النتائج ؛
- تحديد التنظيم الإداري للوكالة على المستوى المركزي والخارجي الذي تتم المصادقة عليه وفقاً للأنظمة الجاري بها العمل؛
- اقتراح إنشاء مصالح المحافظة على الأملاك العقارية وفقاً لأحكام الفصل 9 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بشأن التحفيظ العقاري؛

- اقتراح تغيير تعريفه رسوم المحافظة على الأملاك العقارية التي يتم تحديدها طبقاً للأنظمة الجارية بها العمل؛

- تحديد أسعار الخدمات المقدمة للعموم؛

- إعداد النظام الأساسي للمستخدمين الذي يصادق عليه طبقاً للشروط المقررة في التشريعات والأنظمة الجارية بها العمل والمتعلقة بمستخدمي المؤسسات العمومية.

المادة 7

يجتمع مجلس الإدارة باستدعاء من رئيسته كلما دعت حاجة الوكالة إلى ذلك وعلى الأقل مرتين في السنة :

- قبل 30 يونيو لحصر القوائم التركيبية للسنة المالية المختمة ؛

- قبل 15 أكتوبر لدراسة وحصر الميزانية والبرنامج التقديري للسنة المالية الموالية.

المادة 8

يشترط لصحة مداوات مجلس الإدارة أن يحضرها أو يمثل فيها نصف أعضائه على الأقل. تتخذ القرارات بأغلبية الأصوات فإن تعادلت رجح الجانب الذي ينتمي إليه الرئيس.

المادة 9

يمكن أن يقرر مجلس الإدارة إحداث كل لجنة في حظيرته يحدد تكوينها وكيفية تسييرها ويجوز له أن يفوض إليها بعض سلطه واختصاصاته.

المادة 10

يعين مدير الوكالة طبقاً للتشريع الجاري به العمل.

يتمتع المدير بجميع السلط والاختصاصات اللازمة لتسيير الوكالة مع مراعاة السلطات المخولة لمجلس الإدارة وأحكام المادة 4 من هذا القانون.

وينفذ قرارات مجلس الإدارة وعند الاقتضاء، قرارات اللجنة أو اللجن المحدثة في حظيرته.

ويسوي القضايا التي حصل بشأنها على تفويض من مجلس الإدارة.

ويمكنه أن يفوض تحت مسؤوليته بعض سلطه واختصاصاته إلى المستخدمين العاملين تحت إمرته.

ويحضر بصفة استشارية اجتماعات مجلس الإدارة ويحرر تقريراً عن القضايا التي تمت دراستها فيها.

الفصل الثالث

الموارد والتنظيم المالي

المادة 11

تتضمن ميزانية الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية :

(أ) في باب الموارد :

- رسوم المحافظة على الأملاك العقارية ؛
- مداخيل بيع المعطيات والوثائق العقارية والطبوغرافية والخرائطية ؛
- المداخيل المتعلقة بالأشغال الطبوغرافية والجيوديزية والخرائطية المنجزة لفائدة الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العامة والأغيار ؛
- مداخيل كراء المعدات ؛
- المداخيل المتعلقة بالدراسات والمساعدة القانونية أو التقنية أو هما معا المنجزة لفائدة الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العامة والأغيار ؛
- الهبات والوصايا والاقتراضات المرخص بها طبقا للنصوص التنظيمية الجاري بها العمل ؛
- جميع المداخيل وأرباح الاستغلال الناتجة عن عملياتها وممتلكاتها.

(ب) في باب النفقات :

- 1- نفقات الاستغلال والاستثمار؛
- 2- تسديد التسبيقات والقروض ؛
- 3- المبالغ المدفوعة لفائدة الميزانية العامة للدولة؛
- 4- المبالغ المدفوعة لفائدة صندوق التأمين المقرر في الفصل 100 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بشأن التحفيظ العقاري؛
- 5- جميع النفقات المرتبطة بأنشطتها.

المادة 12

تخضع حسابات وعمليات الوكالة لتدقيق سنوي. وتنجز التدقيقات لزوما تحت مسؤولية مكاتب خبرة مرخص لها بالمزاولة في المغرب. ويجب على هذه المكاتب أن تتحقق من كون القوائم المالية تعكس الصورة الحقيقية للذمة المالية للوكالة ووضعيتها المالية ونتائجها.

المادة 13

تنقل بدون عوض إلى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لأجل تأسيس ذمتها المالية الأولية ملكية المنقولات والعقارات التابعة للملك الخاص للدولة والمخصصة لوزارة الفلاحة والتنمية القروية والمياه والغابات والتي تحوزها أو تشغلها إدارة المحافظة العقارية

والمسح العقاري والخرائطية في تاريخ صدور هذا القانون في الجريدة الرسمية بكامل حقوق ملكيتها وذلك وفقا للكيفيات المحددة بنص تنظيمي.

لا يترتب على نقل الملكية المذكور أعلاه أداء أية ضريبة أو رسم.

تنقل تلقائيا إلى الوكالة عند تاريخ دخول هذا القانون حيز التطبيق الملفات العقارية والخرائط وجميع الوثائق المتعلقة بالمهام المسندة إليها والتي تمسكها الإدارة في التاريخ أعلاه.

المادة 14

تحل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية محل الدولة في حقوقها والتزاماتها المتعلقة بجميع صفقات الدراسات والأشغال والتوريدات والنقل وبجميع العقود والاتفاقيات المبرمة قبل تاريخ نشر هذا القانون وكذا بالنسبة للخدمات المنجزة والأنشطة التقنية والقانونية والإدارية الجارية في التاريخ المذكور والمرتبطة باختصاصات الوكالة.

المادة 15

استثناء من أحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 2 من الظهير الشريف الصادر في 23 من شوال 1367 (28 أغسطس 1948) في شأن رهن الصفقات العامة، لن ينص على التغييرات الطارئة على تعيين المحاسب أو على كيفية التسوية نتيجة انتقال الصفقات والعقود والاتفاقيات المشار إليها في المادة 14 أعلاه.

المادة 16

يباشر تحصيل ديون الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الناتجة عن الخدمات المقدمة في إطار المادة 2 من هذا القانون وفقا للتشريع المتعلق بتحصيل الديون العمومية.

الفصل الرابع

المستخدمون

المادة 17

بصرف النظر عن جميع الأحكام التشريعية والتنظيمية المخالفة، يلحق تلقائيا بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الموظفون المرسمون والمتدربون العاملون بإدارة المحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية في تاريخ إحداث هذه الوكالة.

ينقل إلى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الأعوان المؤقتون الدائمون والعرضيون العاملون بإدارة المحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية في تاريخ إحداث الوكالة.

يتمج في أطر الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الموظفون الملحقون تلقائياً أو المنقلون وذلك وفق الشروط التي يحددها النظام الأساسي الخاص بمستخدمي الوكالة.

المادة 18

لا يجوز بأي حال من الأحوال أن تكون الوضعية التي يخولها النظام الأساسي الخاص بمستخدمي الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية للموظفين المدمجين وفقاً لأحكام المادة 17 أعلاه، أقل فائدة من الوضعية التي كانت للمعنيين بالأمر في تاريخ إدماجهم. وتعد السنوات التي قضاها بالإدارة الموظفون المشار إليهم في المادة 17 أعلاه، كما لو أنجزت بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

المادة 19

على الرغم من جميع الأحكام المخالفة يظل المستخدمون الذين تم نقلهم إلى الوكالة فيما يخص نظام المعاشات، منخرطين في الصناديق التي كانوا يؤدون إليها اشتراكاتهم قبل تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

المادة 20

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ ابتداء من السنة المالية الموالية لتاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

المرسوم رقم 2.00.913 الصادر في 18 من جمادى الآخرة 1423
(27 أغسطس 2002) بتطبيق القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث
الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

المرسوم رقم 2.00.913 الصادر في 18 من جمادى الآخرة 1423
(27 أغسطس 2002) بتطبيق القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية
للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية¹.

الوزير الأول؛

بعد الاطلاع على القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح
العقاري والخرائطية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.125 بتاريخ فاتح ربيع الآخر 1423
(13 يونيو 2002)؛

وعلى الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.77.185 الصادر في 5 شوال 1397 (19 سبتمبر 1977)
المتعلق برئاسة مجالس إدارة المؤسسات العمومية الوطنية والجهوية؛
وبعد دراسة المشروع في المجلس الوزاري المنعقد في 29 من شوال 1421 (24 يناير 2001)،
رسم ما يلي :

المادة 1

تشتمل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية التي يحدد مقرها بالرباط
على مصالح مركزية ومصالح خارجية.

المادة 2

تمارس وصاية الدولة على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية من
طرف الوزير المكلف بالفلاحة.

المادة 3

يتأأس مجلس الإدارة للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الوزير الأول
أو السلطة الحكومية التي يفوض لها ذلك.

يتكون مجلس الإدارة من الأعضاء التاليين :

- الوزير المكلف بالعدل ؛

- الوزير المكلف بالداخلية ؛

- الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني والتعمير؛

¹ - تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 5036 بتاريخ 27 جمادى الآخرة 1423 (5 سبتمبر 2002)، الصفحة رقم 2561.

- الوزير المكلف بالمالية ؛
- الوزير المكلف بالسياحة ؛
- الوزير المكلف بالفلاحة ؛
- الوزير المكلف بالتجهيز ؛
- الوزير المكلف بإدارة الدفاع الوطني ؛
- الوزير المكلف بالأوقاف والشؤون الإسلامية؛
- الوزير المكلف بالصناعة والتجارة؛
- السلطة الحكومية المكلفة بالسكنى.

إذا تغيب أعضاء مجلس الإدارة أو حال مانع دون حضورهم، ناب عنهم الكتاب العامون أو مدير من مديري وزارتهم.

يمكن لرئيس مجلس الإدارة أن يدعو بصفة استشارية كل شخص يمكنه إغناء المناقشات.

المادة 4

يتولى مدير الوكالة تسيير جميع المصالح التابعة لها. ويباشر أو يأذن في مباشرة جميع الأعمال أو العمليات المتعلقة بغرض الوكالة ويمثلها ويعمل باسمها إزاء الدولة وجميع الإدارات العمومية والأغيار، ويقوم بكل الإجراءات التحفظية، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية المخالفة. يمثل الوكالة أمام المحاكم ويجوز له أن يقيم جميع الدعاوى القضائية الرامية إلى الدفاع عن مصالح الوكالة، غير أنه يلزم باطلاع رئيس مجلس الإدارة على ذلك في الحال. يسير مستخدمى الوكالة في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها. يتولى بصفته أمرا بالصرف، الالتزام بالنفقات بناء على تصرف أو عقد أي صفقة، ويعمل على مسك محاسبة النفقات المدفوعة، ويصفي ويثبت نفقات وموارد الوكالة، ويسلم إلى العون المحاسب الأوامر بالأداء وسندات الموارد المطابقة.

يسوي مدير الوكالة وفقا لأحكام المادة 10 من القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية القضايا التي تلقى تفويضها في شأنها من مجلس الإدارة ويمكنه أن يفوض تحت مسؤوليته بعض سلطه واختصاصاته إلى المستخدمين العاملين تحت إمرته.

المادة 5

تحدد بمرسوم لائحة المنقولات والعقارات المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة 13 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 58.00.

المادة 6

يلزم مدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بإعلام المتعاقدين مع الدولة وإدارة المحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الذين تم نقل صفقاتهم أو عقودهم أو اتفاقياتهم إلى الوكالة طبقاً للمادتين 14 و 15 من القانون رقم 58.00 المذكور القاضي بإحداث الوكالة بالتغييرات الحاصلة في تعيين المحاسب المكلف بصرف النفقات المتعلقة بالصفقات أو العقود أو الاتفاقيات المذكورة.

المادة 7

تطبيقاً لأحكام المادة 6 من القانون السالف الذكر رقم 58.00، يوافق على التنظيم المركزي والخارجي للوكالة بموجب قرار للوزير المكلف بالفلاحة يتخذ بعد استطلاع رأي الوزير المكلف بالمالية.

المادة 8

تنسخ فيما يخص المحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية أحكام المرسوم رقم 2.93.23 الصادر في 21 من ذي القعدة 1413 (13 ماي 1993) بتحديد اختصاصات وتنظيم وزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي، كما تم تغييره وتتميمه.
إلا أن هذه الأحكام تبقى سارية المفعول إلى حين وضع التنظيم الإداري للوكالة طبقاً لأحكام المادة 6 من القانون السالف الذكر رقم 58.00.

المادة 9

يسند إلى كل من وزير الفلاحة والتنمية القروية والمياه والغابات ووزير الاقتصاد والمالية والخصوصية والسياحة كل منهما فيما يخصه تنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية.
وحرر بالرباط في 18 من جمادى الآخرة 1423 (27 أغسطس 2002).

الإمضاء : عبد الرحمن يوسف.

وقعه بالعطف :

وزير الفلاحة والتنمية القروية والمياه والغابات،

الإمضاء : إسماعيل العلوي.

وزير الاقتصاد والمالية والخصوصية والسياحة،

الإمضاء : فتح الله ولعلو.

المرسوم رقم 2.14.173 الصادر في 11 من جمادى الآخرة 1435
(11 أبريل 2014) بتطبيق الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331
(12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري

المرسوم رقم 2.14.173 الصادر في 11 من جمادى الآخرة 1435
(11 أبريل 2014) بتطبيق الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331
(12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري¹

رئيس الحكومة،

بناء على الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه ولا سيما بالقانون رقم 57.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.116 بتاريخ 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013)؛

وبعد المداولة في مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 3 جمادى الآخرة 1435 (3 أبريل 2014)،
رسم ما يلي :

المادة الأولى

تطبيقا لمقتضيات القانون رقم 57.12 المشار إليه أعلاه، يؤهل التقنيون الطوبوغرافيون المرسمون، المحلفون التابعون لمصلحة المسح العقاري، لإنجاز عمليات التحديد التي يكلفون بها من طرف المهندسين المساحين الطوبوغرافيين المحلفين، المنتميين إلى مصلحة المسح العقاري والمنتدبين من لدن المحافظ على الأملاك العقارية.

المادة الثانية

يسند إلى وزير الفلاحة والصيد البحري تنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية.

وحرر بالرباط في 11 من جمادى الآخرة 1435 (11 أبريل 2014).

الإمضاء : عبد الإله ابن كيران.

وقعه بالعطف :

وزير الفلاحة والصيد البحري،

الإمضاء : عزيز أخنوش

¹ - تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 6252 بتاريخ فاتح رجب 1435 (فاتح ماي 2014).

المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435
(14 يوليو 2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري كما وقع تغييره

الفهرس

139	القسم الأول	: الإجراءات السابقة لتحفيظ العقارات.....
139	الباب الأول	: تقديم مطلب التحفيظ.....
139	الباب الثاني	: التحديد المتعلق بالتحفيظ وتأجيله والتحديدات التكميلية والتصميم العقاري.....
140	الباب الثالث	: التحفيظ الإجباري.....
141	الباب الرابع	: الرسوم العقارية والرسوم العقارية الخاصة ونظائرها.....
142	القسم الثاني	: العمليات والإجراءات اللاحقة لتحفيظ العقاري.....
143	القسم الثالث	: مقتضيات متعلقة بالتحديد والتصميم العقاري للإجراءات السابقة واللاحقة لتحفيظ العقاري.....
144	القسم الرابع	: السجلات والوثائق العقارية.....
146	القسم الخامس	: وجيبات المحافظة العقارية.....
146	الباب الأول	: تصفية الوجيبات.....
147	الباب الثاني	: استخلاص الوجيبات.....
147	القسم السادس	: مقتضيات مختلفة.....

المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014)
في شأن إجراءات التحفيظ العقاري كما وقع تغييره¹

رئيس الحكومة،
بناء على الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ
العقاري كما وقع تغييره وتتميمه ؛
وبعد المداولة في مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 28 من شعبان 1435 (26 يونيو 2014)، رسم ما
يلي :

القسم الأول
الإجراءات السابقة لتحفيظ العقارات
الباب الأول
تقديم مطلب التحفيظ

المادة الأولى

يمكن تقديم مطلب التحفيظ لعقار يتكون إما من قطعة واحدة أو من قطع متجاورة، تفصل بينها
أجزاء من الملك العمومي.

الباب الثاني

التحديد المتعلق بالتحفيظ وتأجيله والتحديدات التكميلية والتصميم العقاري

المادة 2

إذا تعذر الانتقال إلى عين المكان للقيام بتحديد العقار المراد تحفيظه في التاريخ المعين له بسبب
قوة قاهرة أو أي عذر مقبول يحزر محضر بذلك، ويقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإعلام
المعنيين بالأمر بالتاريخ والوقت الذي ستنجز فيه العملية، وذلك بواسطة الاستدعاءات وتعليق
الإعلانات وفقا للكيفيات المنصوص عليها في الفصلين 18 و 19 من الظهير المتعلق بالتحفيظ
العقاري المشار إليه أعلاه.

¹ - تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 6277 بتاريخ 30 رمضان 1435 (28 يوليو 2014).

- غير بمقتضى المرسوم رقم 2.21.605 الصادر في 24 من ربيع الآخر 1443 (30 نوفمبر 2021) المنشور بالجريدة الرسمية عدد 7051، بتاريخ 27
ديسمبر 2021.

إذا تم الانتقال إلى عين المكان، ولم تنجز عملية التحديد يحرر محضر بذلك، أما إذا تم الشروع في إنجاز عملية التحديد ولم يتم إتمامها في التاريخ الذي كان معينا لها، يتم إخبار المعنيين بالأمر شفويا بالتاريخ والوقت المعينين لإتمامها، ويحرر محضر بذلك، وفي حالة تعذر إخبارهم، يتم تعليق الإعلانات وتوجيه الاستدعاءات إلى المعنيين بالأمر لإعلامهم بالتاريخ والوقت المعينين لإتمام عملية التحديد، وفقا للكيفيات المنصوص عليها في الفصولين 18 و19 من الظهير المشار إليه أعلاه.

المادة 3

تطبيقا للفصول 25 و83 و84 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري، يتم تحديد كل جزء من عقار في طور التحفيظ يكون موضوع تعرض أو حق وقع إنشاؤه أو تغييره أو الإقرار به، وذلك قبل تأسيس الرسم العقاري.

المادة 4

بمجرد انتهاء عمليات التحديد أو التحديد التكميلي والمسح الطبوغرافي، يتم إنجاز التصميم المتعلق بالعقار المطلوب تحفيظه، والذي يُبين فيه حدود ومساحة العقار أو كل جزء من العقار، كما يتم تضمين به كل مميزات العقار المبينة بمحضر التحديد وتلك المعاينة أثناء المسح الطبوغرافي.

الباب الثالث

التحفيظ الإجباري

المادة 5

تطبيقا لمقتضيات الفصل 4-51 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري، يتم تعيين أعضاء لجنة التحفيظ الإجباري داخل أجل شهر ابتداء من تاريخ نشر القرار الصادر بفتح وتحديد منطقة التحفيظ الإجباري بالجريدة الرسمية.

المادة 6

تجتمع اللجنة المذكورة في المادة 5 أعلاه، بطلب من رئيسها داخل أجل شهر من تاريخ قرار تعيين أعضائها، وذلك للتداول في المهام المنوطة بها. لا يمكن أن تكون مداوات اللجنة صحيحة إلا إذا حضرها ثلاثة أعضاء على الأقل، من بينهم رئيس اللجنة.

المادة 7

تتولى مهام كتابة اللجنة المذكورة في المادة 5 أعلاه، مصلحة المحافظة العقارية المعنية، وتمسك لهذا الغرض سجلا مرقما وموقعا عليه يعتبر تضمن به محاضر الاجتماعات.

المادة 8

تطبيقا لمقتضيات الفصل 51-8 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري، يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بحصر لائحة مطالب التحفيظ المتعلقة بالأملاك الواقعة بمنطقة التحفيظ الإجباري، والمودعة قبل تاريخ نشر قرار فتح أو تحديد المنطقة المذكورة بالجريدة الرسمية. ويتم البت في المطالب المذكورة بالموازاة مع عمليات التحفيظ الإجباري.

الباب الرابع

الرسوم العقارية والرسوم العقارية الخاصة ونظائرها

المادة 9

وفقا لمقتضيات الفصلين 52 و54 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري، يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتأسيس رسم عقاري في اسم مالك واحد أو عدة ملاك على الشيعاء لكل أجزاء العقار المتكون إما من قطعة واحدة أو من قطع متجاورة تفصل بينها أجزاء من الملك العمومي.

المادة 10

وفقا لمقتضيات الفصلين 52 و54 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري، يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتأسيس رسم عقاري مستقل لكل قطعة أو جزء من العقار يملكه شخص واحد أو عدة أشخاص على الشيعاء، دون بقية الملاكين المدرجين بمطلب التحفيظ أو المقيدين بالرسم العقاري.

المادة 11

يمكن بطلب كتابي أن يدمج عقار تم تحفيظه في رسم عقاري مؤسس من قبل يتعلق بعقار مجاور أو ملاصق له، ليشكلا رسما عقاريا واحدا، على أن يكونا في ملكية نفس الشخص.

المادة 12³

عند اتخاذ قرار التحفيظ، توضع عبارة: "وثيقة ملغاة سبق استعمالها في تحفيظ العقار الذي أسس له الرسم العقاري عدد..." على العقود والوثائق التي تم الاستناد إليها في إيداع مطلب التحفيظ، غير أنه يمكن للمحافظ تسليم نسخ ورقية أو إلكترونية من الوثائق المؤيدة لمطلب التحفيظ بعد تأسيس الرسم العقاري المتعلق به، وذلك مهما كانت الدعامة الأصلية للوثائق المودعة تدعيما لمطلب التحفيظ المعني.

³ - غيرت بمقتضى المرسوم رقم 2.21.605 الصادر في 24 من ربيع الآخر 1443 (30 نوفمبر 2021) المذكور.

المادة 13

يسلم المحافظ على الأملاك العقارية نظير الرسم العقاري، بعد استكمال جميع الإجراءات المتطلبية قانوناً، ويشار في الرسم العقاري وفي نظيره إلى اسم حائز النضير.

المادة 14

بالإضافة إلى الرسم العقاري المؤسس في اسم مالك العقار، يمكن تأسيس رسوم عقارية خاصة بطلب من المستفيد من حق الارتفاق وحق الانتفاع وحق العمرى وحق الاستعمال وحق السطحية وحق الكراء الطويل الأمد وحق الحبس وحق الزينة وحق الهواء والتعلية، وكذا الحقوق العرفية المنشأة بوجه صحيح قبل دخول القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية حيز التنفيذ. يتم تضمين جميع البيانات المفيدة في الرسم العقاري المؤسس للعقار وفي الرسم العقاري الخاص الذي تم تأسيسه لإحدى الحقوق المذكورة في الفقرة السابقة. يخضع نظير الرسم العقاري المسلم لصاحب الحق المؤسس له رسم عقاري خاص، للمقتضيات المطبقة على نظائر الرسوم العقارية للملكية.

القسم الثاني

العمليات والإجراءات اللاحقة للتحفيظ العقاري

المادة 15

يمكن للمحافظ بناء على طلب من المعني بالأمر أن يقوم بإدماج الجزء الذي وقع استخراج منه عقار محفظ في رسم عقاري لملك سبق تحفيظه من قبل، يكون مجاوراً أو ملاصقاً له وفي ملكية نفس الشخص.

المادة 16

يمكن للمحافظ بناء على طلب من المعني بالأمر أن يقوم بإدماج عدة عقارات متجاورة أو متلاصقة موضوع رسوم عقارية مستقلة في ملكية نفس الشخص لتكون رسماً عقارياً واحداً، كما يمكن كذلك أن تدمج فيما بينها الأجزاء المستخرجة في آن واحد من عقارات مختلفة ليؤسس لها رسم عقاري مستقل أو تدمج في رسم عقاري لملك محفظ من قبل في ملكية نفس الشخص، متى كانت هذه الأجزاء متجاورة أو متلاصقة.

المادة 17

يقوم كل طالب للتقسيم أو التجزئة أو تطبيق نظام الملكية المشتركة أو الإدماج أو مطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة للعقار أو إعادة الأنصاب بالنسبة للعقار المحفظ أو في طور التحفيظ الذي تم إنجاز تصميمه العقاري، بإعداد ملف تقني ينجز من طرف مهندس مساح

طبوغرافي ينتمي إلى القطاع الخاص، مسجل بجدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

يتضمن الملف التقني، التصميم العقاري ومحضر التحديد الموقع من الأطراف المعنية والمهندس المساح الطبوغرافي المذكور، مع ضرورة مطابقتها للمعطيات المضمنة في العقود والوثائق المتعلقة بالعملية المطلوبة.

يودع الملف التقني لدى مصلحة المسح العقاري المختصة التي تقوم بمراقبته ونقله على خريطة المسح العقاري والتأشير عليه وحفظه.

المادة 18

ينقل المحافظ على الأملاك العقارية إلى الرسوم العقارية المستخرجة، جميع الحقوق العينية والتحملات المترتبة على العقارات أو أجزاء العقارات المقسمة أو المدمجة.

المادة 19

يقيد في الرسم العقاري الحق المكتسب مباشرة من يد آخر مالك مقيد في اسمه، وإذا كان الحق العيني أو التحمل العقاري موضوع تفويتات متتالية لم يسبق تقييدها، فإن التقييد في اسم المستفيد الأخير لا يتم إلا بعد تقييد التفويتات السابقة.

القسم الثالث

مقتضيات متعلقة بالتحديد والتصميم العقاري للإجراءات السابقة واللاحقة للتحفيظ العقاري

المادة 20

يتم تحديد العقار أو جزء من العقار المحفظ أو في طور التحفيظ، في حالة عدم وجود حدود طبيعية، بواسطة أنصاب ثابتة، ويمكن أن توضع علامة دالة عليها فوق الصخور المغروسة في الأرض أو البنايات الثابتة.

تكون الأنصاب المغروسة من حجر منحوت أو إسمنت أو مواد أخرى تحترم الضوابط الجاري بها العمل، ويكون علوها على الأقل 35 سنتمترا في المجال القروي و30 سنتمترا في المدار الحضري، وتكون قمتها على شكل مربع ضلعه على الأقل 10 سنتمترات وقاعدتها 25 سنتمتراً.

تغرس الأنصاب على رأس كل زاوية للمضلع الذي يشكله العقار ويتم إبراز قمتها في حدود 5 سنتمترات.

ينحت فوق الأنصاب حرفا "ت.ع" أو يكتبان بالصباغة الحمراء ويوجهان نحو خارج العقار، كما تنحت كذلك أرقام الأنصاب أو تكتب بالصباغة الحمراء وتوجه نحو داخل العقار. يتكفل المعني بعملية التحديد بتوفير الأنصاب ونقلها وغرسها وقلع الأحرش، عند الاقتضاء، وذلك على نفقته.

المادة 21

ينجز تصميم العقار حسب المقاييس والمعايير التقنية المعمول بها، ويتم في نفس الوقت ربطه بعلامات الشبكة الجيوديزية العامة الثابتة والأكثر قربا من العقار. وفي حالة ما إذا كانت عملية إنجاز التصميم العقاري تتطلب إحداث علامات جيوديزية إضافية، فيجب أن تحدث هاته العلامات طبقا للمعايير التقنية المعمول بها. يتضمن التصميم اسم المهندس المساح الطبوغرافي الذي أعده وتاريخ المسح واسم وتوقيع رئيس مصلحة المسح العقاري أو من ينوب عنه. تلحق التصميم العقاري النهائية والتعديلات اللاحقة، عند الاقتضاء، بالرسوم العقارية الخاصة بها من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، وذلك بعد مراقبتها وتوقيعها من قبل مصلحة المسح العقاري.

المادة 22

بمجرد مراقبة التصميم العقاري من طرف مصلحة المسح العقاري المختصة، تقوم هذه الأخيرة بنقله على خريطة المسح العقاري المخصصة لنقل التصميم العقاري المرتبطة بالشبكة الجيوديزية وذلك لتأسيس سجل للمسح العقاري مطابق للسجل العقاري.

المادة 23

تقوم مصلحة المسح العقاري بربط جميع الأشغال التي تنجزها بالنقط الجيوديزية الموضوعة لهذا الغرض.

القسم الرابع

السجلات والوثائق العقارية

المادة 24

يمسك المحافظ على الأملاك العقارية سجلي الإيداع والتعرضات في نسختين، ويقوم يوميا بحصر وتوقيع الإجراءات المقيدة بهما. تودع نسخة من السجلين المذكورين خلال 30 يوما من تاريخ حصرهما، بالمصالح المركزية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

ويمسك المحافظ أيضا سجلين ترتيبيين، الأول خاص بالإجراءات السابقة للتحفيظ والثاني خاص بالإجراءات اللاحقة للتحفيظ.

تكون كل صفحات السجلات التي يمسكها المحافظ على الأملاك العقارية مرقمة ومؤشر عليها بالخاتم الرسمي للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، ولا يعتد بكل بشر أو شطب أو بياض أو إقحام أو كتابة بين السطور، ما لم تتم المصادقة عليه بهامش أو بآخر النص.

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية تدير السجلات بالأساليب الإلكترونية.

المادة 25

في حالة ضياع أو تلف سجل الإيداع أو سجل التعرضات بالمحافظة العقارية، ترجع النسخة المحفوظة بالمصالح المركزية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، بناء على طلب من المحافظ على الأملاك العقارية المعني، الذي يقوم بإعادة تأسيس هذا السجل وإرجاع النسخة من جديد إلى المصالح المركزية.

المادة 26⁴

تسلم المصالح الخارجية للوكالة بناء على طلب، إما في شكل دعامة ورقية أو إلكترونية، نسخا مشهود بمطابقتها للوثائق المودعة بالسجلات العقارية سواء كانت هذه الوثائق محررة على دعامات ورقية أو معدة على دعامات إلكترونية.

المادة 27

يمكن لكل شخص بعد التعريف بهويته، أن يحصل بناء على طلب على المعلومات المضمنة بالسجلات العقارية أو الواردة في تصاميم العقارات المحفوظة أو في طور التحفيظ أو المودعة بملفات الرسوم العقارية ومطالب التحفيظ، شريطة الإدلاء برقم مطلب التحفيظ أو الرسم العقاري المعني.

وفي حالة عدم الإدلاء بالمراجع العقارية، فإنه لا يمكن تسليم المعلومات المذكورة إلا بناء على طلب مشفوع بأمر قضائي.

يمكن للإدارات العمومية والسلطات القضائية الحصول على المعلومات المضمنة بقاعدة المعطيات العقارية المعلوماتية بناء على طلب يقدم إلى مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

⁴ - نسخت وعضت بمقتضى المرسوم رقم 2.21.605 الصادر في 24 من ربيع الآخر 1443 (30 نوفمبر 2021) المذكور.

المادة 28

تسلم الشهادات والوثائق التالية، بعد تقديم طلب وأداء الوجيبات المحددة بموجب المقتضيات القانونية الجاري بها العمل :

- شهادة تثبت الوضعية القانونية والمادية للعقار وقت تقديم الطلب؛
- شهادة خاصة بالتقييد؛
- شهادة خاصة بتقييد الرهن؛
- شهادة تتعلق بتقييد أو تقييدات معينة ؛
- شهادة عدم التقييد بالسجل العقاري؛
- شهادة تثبت المطابقة بين الرسم العقاري ونظيره ؛
- نسخ العقود والسندات والوثائق والتصاميم العقارية المودعة بالملفات العقارية.

المادة 29

خلافًا لمقتضيات المادة 28 أعلاه، تعطى المعلومات وتسلم الشهادات والنسخ مجانًا إلى الإدارات العمومية.

القسم الخامس

وجيبات المحافظة العقارية

الباب الأول

تصفية الوجيبات

المادة 30

- تتم تصفية الوجيبات المتعلقة بمختلف إجراءات التحفيظ العقاري حسب ما يلي :
- على أساس الأثمنة والقيم المضمنة في العقود والسندات المدعمة لطلب التقييد، كلما تعلق تلك العقود أو السندات بتأسيس حق عيني عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه ؛
 - على أساس القيمة التجارية للعقارات المعنية وقت استحقاق الوجيبات والتي تعتمد على مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية وذلك على أساس معدل الأثمنة المتداولة في المنطقة التي يقع بها العقار المعني، بالنسبة لعمليات تقديم

مطلب التحفيظ والتقسيم والتجزئة والملكية المشتركة ومطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة والإجراءات الأخرى المماثلة.

يمكن مراجعة القيمة التجارية المعتمدة كأساس لاحتساب الوجيبات المذكورة أعلاه، في حالات مبررة، أو حينما يتبين أنها غير مطابقة لمعدل الأثمنة المتداولة في المنطقة التي يقع بها العقار المعني.

المادة 31

تحتسب الوجيبات عن المساحة، على أساس المساحة الحقيقية للعقار محسوبة بالأر داخل الجماعات الحضرية وبالهكتار خارجها، وتحتسب المساحة دائماً بالزيادة للحصول فقط على الآرات أو الهكتارات.

إذا لم تعرف المساحة الحقيقية للعقار وقت تقديم الطلب، يقوم المحافظ على الأملاك العقارية باستخلاص الوجيبات التكميلية عن المساحة الزائدة التي أظهرها التصميم العقاري.

الباب الثاني

استخلاص الوجيبات

المادة 32

يؤدي طالب الإجراء الوجيبات المستحقة وقت تقديم الطلب مقابل وصل يسلمه له المحافظ على الأملاك العقارية، ولا يمكن تأجيل أدائها بسبب المنازعة في مبلغها أو لأي سبب آخر.

المادة 33

إن الوجيبات المستخلصة عن مختلف إجراءات التحفيظ العقاري طبقاً للمقتضيات الجاري بها العمل، لا يمكن استردادها مهما كان المآل المخصص للطلب.

المادة 34

إن الوجيبات المستخلصة نتيجة غلط أو إغفال يمكن تقديم طلب استردادها إلى المحافظ على الأملاك العقارية، داخل أجل أربع سنوات من تاريخ الأداء.

القسم السادس

مقتضيات مختلفة

المادة 35

ينسخ القرار الصادر في 20 من رجب 1333 (3 يونيو 1915) بشأن تفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري باستثناء الفصول 1 و10 و23 و26 و29 و30 و31 و34 و36 و37 و38.

ينسخ القرار الصادر في 21 من رجب 1333 (4 يونيو 1915) المنظم لمصلحة المحافظة العقارية باستثناء الفصول 1 و4 و5 و6 و18 و53 و56 و57 و58 و59 و60 و61 و62 و63 و64 و65 و66.

المادة 36

يسند إلى وزير الفلاحة والصيد البحري تنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر في الجريدة الرسمية.

وحرر بالرباط في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014).

الإمضاء : عبد الإله ابن كيران.

وقعه بالعطف :

وزير الفلاحة والصيد البحري،

الإمضاء : عزيز أخنوش

المرسوم رقم 2.14.881 الصادر في 27 من جمادى الآخرة 1436
(17 أبريل 2015) بتطبيق المادة 174 من القانون رقم 39.08
المتعلق بمدونة الحقوق العينية

المرسوم رقم 2.14.881 الصادر في 27 من جمادى الآخرة 1436

(17 أبريل 2015) بتطبيق المادة 174 من القانون رقم 39.08

المتعلق بمدونة الحقوق العينية¹

رئيس الحكومة،

بناء على القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، كما تم تميمه، ولا سيما المادة 174

منه ؛

وبعد المداولة في مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 5 جمادى الآخرة 1436 (26 مارس 2015)، رسم ما يلي :

المادة الأولى

تطبيقا للفقرة الثانية من المادة 174 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، كما تم تميمه، يحدد المبلغ المالي للدين موضوع الرهن الاتفاقي المقرر لضمان أداءه والذي لا ينبغي تجاوزه حتى لا تسري عليه أحكام المادة 4 من القانون المذكور، بقرار مشترك للوزير المكلف بالفلاحة والوزير المكلف بالعدل والوزير المكلف بالمالية².

المادة الثانية

يسند تنفيذ هذا المرسوم، الذي ينشر بالجريدة الرسمية، إلى وزير الفلاحة والصيد البحري ووزير العدل والحريات ووزير الاقتصاد والمالية، كل واحد منهم فيما يخصه.

وحرر بالرباط في 27 من جمادى الآخرة 17 (1436 أبريل) 2015

الإمضاء : عبد الإله ابن كيران.

وقعه بالعطف :

وزير الفلاحة والصيد البحري،

الإمضاء : عزيز أخنوش.

وزير العدل والحريات،

الإمضاء : المصطفى الرميد.

وزير الاقتصاد والمالية،

الإمضاء : محمد بوسعيد.

¹ - تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 6356 بتاريخ 11 رجب 1436 (30 أبريل 2015).

² - صدر القرار المشترك لوزير الفلاحة والصيد البحري ووزير العدل والحريات ووزير الاقتصاد والمالية تحت رقم 4517.14 في 27 من جمادى الآخرة 1436 (17 أبريل 2015) بتحديد المبلغ المالي للدين موضوع الرهن الاتفاقي، المستثنى من أحكام المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية (انظر الصفحة 185 أسفله).

المرسوم رقم 2.16.375 الصادر في 13 من شوال 1437
(18 يوليو 2016) بتحديد تعريفه وجيبات المحافظة العقارية
كما وقع تغييره

المرسوم رقم 2.16.375 الصادر في 13 من شوال 1437
(18 يوليو 2016) بتحديد تعريفه وجيبات المحافظة العقارية كما وقع تغييره¹

رئيس الحكومة ،
بناء على القانون التنظيمي رقم 130.13 لقانون المالية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم
1.15.62 بتاريخ 14 من شعبان 1436 (2 يونيو 2015)، ولاسيما المادة 67 منه؛
وعلى الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري
كما وقع تغييره وتتميمه؛
وعلى القانون رقم 58.00 المتعلق بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري
والخرائطية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.125 بتاريخ فاتح ربيع الآخر 1423 (13
يونيو 2002)؛
وعلى المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014) في شأن إجراءات
التحفيظ العقاري؛
وعلى المرسوم رقم 2.00.913 الصادر في 18 من جمادى الآخرة 1423 (27 أغسطس 2002) في
شأن تطبيق القانون رقم 58.00 المتعلق بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح
العقاري والخرائطية؛
وباقتراح من وزير الفلاحة والصيد البحري ووزير الاقتصاد والمالية؛
وبعد المداولة في مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 29 من رمضان 1437 (5 يوليو 2016).
رسم ما يلي :

المادة الأولى:

مع مراعاة الإعفاءات المقررة بمقتضى النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، تحدد
على النحو التالي تعريفه وجيبات المحافظة العقارية:

¹ - نشر بالجريدة الرسمية عدد 6484 بتاريخ 16 شوال 1437 (21 يوليو 2016) ص : 5621.

الباب الأول

مطلب التحفيظ

أ- إيداع مطلب التحفيظ الاختياري أو مطلب التحفيظ التأكيدي للتعرض على التحديد الإداري:

- 1- وجيبة الإشهار..... 500 درهم
- 2- وجيبة بحسب القيمة: 1 %
- 3- وجيبة بحسب المساحة :
- 4- العقارات الحضرية (عن كل آر أو جزء آر)..... 50 درهما
- 5- العقارات القروية (عن كل هكتار أو جزء هكتار)..... 50 درهما
- 6- وجيبة إعداد نظير الرسم العقاري (عن كل نظير) 200 درهم
- 7- وجيبة ثابتة..... 100 درهم
- 8- أدنى ما يستوفى..... 1000 درهم

لا تستخلص وجيبة الإشهار المنصوص عليها في هذا البند بالنسبة لمساطر التحفيظ الخاصة بدون إشهار.

ب - إيداع مطلب التحفيظ استنادا إلى رسم (صك) إثبات الملكية المقامة لأجل التحفيظ :

- 1- وجيبة الإشهار..... 200 درهم
- 2- وجيبة بحسب المساحة :
- عن كل مساحة تساوي 5 هكتارات أو تقل عنها (عن كل هكتار أو جزء هكتار)..... 25 درهما
- عن كل مساحة تجاوز 5 هكتارات (عن كل هكتار أو جزء هكتار)..... 50 درهما
- 3- أدنى ما يستوفى 250 درهما

تطبق الوجيبات المنصوص عليها في هذا البند على العقارات التي تقع خارج الدوائر الحضرية وقطاعات ضم الأراضي القروية بعضها إلى بعض ومناطق التحفيظ الجماعي ومناطق التحفيظ الإجباري.

ج- إيداع مطالب التحفيظ عملا بمقتضيات الفصل 16 من الظهير الصادر في 9 رمضان 1331

(12 أغسطس 1913) المشار إليه أعلاه :

- 1- وجيبة الإشهار..... 250 درهما

- 2- وجيبة بحسب القيمة %0.5
- 3- وجيبة بحسب المساحة :
- العقارات الحضرية (عن كل آر أو جزء آر) 25 درهما
- العقارات القروية (عن كل هكتار أو جزء هكتار) 25 درهما
- 4- وجيبة إعداد نظير الرسم العقاري (عن كل نظير) 100 درهم
- 5- وجيبة ثابتة 100 درهم
- 6- أدنى ما يستوفى 500 درهم

د- الإيداع المجاني لمطالب التحفيظ:

تودع مجاناً مطالب تحفيظ العقارات التي تقع داخل قطاعات ضم الأراضي القروية بعضها إلى بعض ومناطق التحفيظ الجماعي و مناطق التحفيظ الإجباري.

هـ- المطلب التكميلي أو الرامي إلى تغيير أو تصحيح المطلب الأصلي :

1- إذا كان المطلب يتعلق بواقعة أو اتفاقية غير قابلة للتقييم كتغيير البيانات المتعلقة بالحالة المدنية أو الجيران أو الأنصبة.

- وجيبة الإشهار 250 درهما
- وجيبة ثابتة 100 درهم

2 - إذا كان المطلب يتعلق بواقعة أو اتفاقية قابلة للتقييم كالتفويت والمعاوضة والقسمة والاعتراف بالحقوق عن طريق الإقرار أو بموجب حكم قضائي :

- وجيبة الإشهار 250 درهما
- وجيبة بحسب القيمة %1.5
- وجيبة الإشهار 250 درهما
- وجيبة ثابتة 100 درهم
- وجيبة بحسب المساحة عند الاقتضاء :
- ° العقارات الحضرية (عن كل آر أو جزء آر) 50 درهما
- ° العقارات القروية (عن كل هكتار أو جزء هكتار) 50 درهما
- وجيبة ثابتة 100 درهم
- أدنى ما يستوفى 500 درهم

3- التركات :

- وجيبة الإشهار..... 250 درهم
- وجيبة ثابتة (عن كل عقار)..... 100 درهم

4 - عمليات قسمة التركة :

• إذا تم الإيداع خلال السنتين التاليتين للوفاة :

- وجيبة الإشهار..... 250 درهم
- وجيبة ثابتة (عن كل عقار)..... 500 درهم

وتستوفى الوجيبة الثابتة بالإضافة إلى الوجيبات المترتبة عن العمليات الطبوغرافية عند الاقتضاء.

• إذا تم الإيداع بعد السنتين التاليتين للوفاة :

- وجيبة الإشهار..... 250 درهم
- وجيبة بحسب القيمة..... 1.5%
- وجيبة ثابتة (عن كل عقار)..... 100 درهم
- أدنى ما يستوفى 500 درهم

وتستوفى الوجيبة بحسب القيمة بالإضافة إلى الوجيبات المترتبة عن العمليات الطبوغرافية عند الاقتضاء.

و- تجزئ الإجراءات:

- وجيبة الإشهار..... 250 درهما
- وجيبة بحسب القيمة :

• في حالة نقل الملكية عند الاقتضاء 1.5%

• وجيبة تأسيس الرسم العقاري:

* إذا كانت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية هي التي أعدت التصميم..... 2%

* إذا تولى إعداد التصميم مهندس مساح طبوغرافي معتمد 1.5%

- وجيبة إعداد نظير الرسم العقاري (عن كل نظير)..... 200 درهم

- وجيبة ثابتة (عن كل رسم عقاري يراد تأسيسه)..... 100 درهم

- أدنى ما يستوفى..... 1000 درهم

ز- التحديد التكميلي والانتقال مع القضاة إلى عين المكان :

وجيبة ثابتة.....500 درهم

ح- استثناءات عمليات التحديد لأجل التحفيظ أو التحديد التكميلي :

- للمرة الأولى500 درهم

- للمرة الثانية وما يليها (عن كل استثناء)1000 درهم

تستأنف عملية التحديد بالمجان إذا كان سبب عدم إنجازها غير راجع إلى المعنى بالأمر.

ط- إعلان جديد بانتهاء عمليات التحديد :

- وجيبة الإشهار.....250 درهما

ي- رفع اليد عن التعرض :

وجيبة ثابتة.....500 درهم

الباب الثاني

التقييد في الرسوم العقارية أو الإيداع طبقا للفصل 84 من الظهير الشريف

الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) السالف الذكر.

أ- واقعة أو اتفاقية قابلة للتقييم كالتفويت والمعاوضة والقسمة والاعتراف بحقوق عينية والإيجار:

1- حقوق عينية أو غيرها :

- وجيبة بحسب القيمة.....1.5%

- وجيبة ثابتة (عن كل عقار)100 درهم

- أدنى ما يستوفى.....500 درهم

فيما يخص عقود الإيجار، تستوفى الوجيبة بحسب القيمة على أساس مجموع مبالغ الإيجار المتعلقة بجميع السنوات التي تستغرقها مدة العقد.

2- التركات :

- وجيبة ثابتة (عن كل عقار)100 درهم

3- عمليات قسمة التركة :

• إذا تم التقييد أو الإيداع خلال السنتين التاليتين للوفاة :

- وجيبة ثابتة (عن كل عقار).....500 درهم
 - وتستوفى الوجيبة الثابتة بالإضافة إلى الوجيبات المترتبة عن العمليات الطبوغرافية عند الاقتضاء.
 - إذا تم التقييد أو الإيداع بعد السنتين التاليتين للوفاة :
 - وجيبة بحسب القيمة.....%1.5
 - وجيبة ثابتة (عن كل عقار).....100 درهم
 - أدنى ما يستوفى.....500 درهم
- وتستوفى الوجيبة بحسب القيمة بالإضافة إلى الوجيبات المترتبة عن العمليات الطبوغرافية عند الاقتضاء.

ب- واقعة أو اتفاقية غير قابلة للتقييم كالتقييد الاحتياطي وشطبه والترشيد وتغيير الحالة المدنية وشطب عقود الإيجار ورفع الحجز أو الإنذار والتدخل في الحجز ونقل حق عيني أو تحمل عقاري :

- وجيبة ثابتة (عن كل عقار).....500 درهم

ج- التقييد في عدة محافظات عقارية :

- وجيبة ثابتة (عن كل عقار).....500 درهم
- وتستوفى الوجيبة الثابتة بعد الإدلاء بمخالصة أو نسخة منها صادرة عن المحافظة العقارية التي استوفت الوجيبات المستحقة.

د- الحجز والإنذار والتدخل في الحجز:.....مجانا

هـ- الرهن الرسمي والرهن الحيازي :

- وجيبة بحسب القيمة :

- إلى غاية 250.000 درهم.....%0.5
 - من 250.001 إلى 5.000.000 درهم.....%1.5
 - ما زاد عن 5.000.000 درهم.....%0.5
- وجيبة ثابتة (عن كل عقار).....100 درهم

و- الرفع من مبلغ الدين :

تحتسب الوجيبات بالنسبة للمبلغ المضاف وفق البند "هـ" أعلاه.

ز- الحلول في الرهن الرسمي أو الرهن الحيازي :

• وجيبة ثابتة (عن كل عقار) 500 درهم

ح - تحمل الرهن الرسمي أو الرهن الحيازي أو الشروط الفاسخة :

• وجيبة ثابتة (عن كل عقار) 500 درهم

ط - رفع اليد عن الرهن الرسمي أو الرهن الحيازي :

• وجيبة ثابتة (عن كل عقار) 500 درهم

ي - المرابحة المبرمة وفقا لأحكام القانون رقم 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات
المعتبرة في حكمها (فيما يتعلق بالبيع المنجز من قبل مؤسسة الائتمان لفائدة العميل):

• وجيبة ثابتة (عن كل عقار) 1000 درهم

ك- الإيجارة المنتهية بالتمليك المبرمة في إطار القانون رقم 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان
والهيئات المعتبرة في حكمها:

1- إيجار العقار لفائدة العميل :

- وجيبة ثابتة (عن كل عقار) 500 درهم

2- نقل ملكية العقار المؤجر لفائدة العميل :

- وجيبة ثابتة (عن كل عقار) 500 درهم

الباب الثالث

العمليات الطبوغرافية

(عمليات التقسيم والتقسيم الذي يتبعه إدماج والتجزئة والملكية المشتركة والإجراءات

الأخرى المماثلة)

أ- التقسيم الذي يتطلب إنجاز عملية في عين المكان تولت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية إعداد تصميمها:

- وجيبة بحسب القيمة :

• وجيبة نقل الملكية عند الاقتضاء 1.5%

- وجيبة تأسيس الرسم العقاري الجديد أو إدماج عقاري في عقار آخر محفظ.....2%
 - وجيبة إعداد نظير الرسم العقاري (عن كل نظير) 200 درهم
 - وجيبة بحسب المساحة :
 - العقارات الحضرية (عن كل آر أو جزء آر)..... 50 درهما
 - العقارات القروية (عن كل هكتار أو جزء هكتار)..... 50 درهما
 - وجيبة ثابتة (عن كل رسم عقاري يراد تأسيسه)..... 100 درهم
 - أدنى ما يستوفى..... 1000 درهم
- ب- التقسيم الذي لا يتطلب إنجاز عملية في عين المكان أو الذي قام بإعداد تصميمه مهندس مساح طبوغرافي معتمد :

- وجيبة بحسب القيمة :
- وجيبة نقل الملكية عند الاقتضاء..... 1.5%
- وجيبة تأسيس الرسم العقاري الجديد أو إدماج عقاري في عقار آخر محفظ..... 1.5%
- وجيبة إعداد نظير الرسم العقاري (عن كل نظير) 200 درهم
- وجيبة بحسب المساحة :
- العقارات الحضرية (عن كل آر أو جزء آر)..... 50 درهما
- العقارات القروية (عن كل هكتار أو جزء هكتار)..... 50 درهما
- وجيبة ثابتة (عن كل رسم عقاري يراد تأسيسه)..... 100 درهم
- أدنى ما يستوفى..... 800 درهم

ج- إدماج العقارات بعضها في بعض :

- وجيبة ثابتة (عن كل عقار يراد إدماجه)..... 1000 درهم

د- وضع رسم عقاري خاص لحق عيني أو لجزء مفرز في إطار الملكية المشتركة للعقارات المبنية:

- وجيبة بحسب القيمة :
- وجيبة نقل الملكية عند الاقتضاء..... 1.5%
- وجيبة تأسيس الرسم العقاري..... 1.5%
- وجيبة إعداد نظير الرسم العقاري (عن كل نظير) 200 درهم
- وجيبة ثابتة (عن كل رسم عقاري يراد تأسيسه)..... 100 درهم
- أدنى ما يستوفى..... 800 درهم

هـ- مطابقة التصميم العقاري مع حالة الأماكن :

1- في حالة إحداث مباني أزيادات أو أغراس :

- وجيبة بحسب القيمة.....1 %
- وجيبة ثابتة.....100 درهم
- أدنى ما يستوفى.....1000 درهم

2- في حالة هدم المباني أو الزيادات أو قلع الأغراس :

- وجيبة ثابتة.....1000 درهم

و- إيداع نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية وتطبيق تصميم التجزئة :

1- إذا كانت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية هي التي أعدت

التصميم :

- وجيبة ثابتة (عن كل قطعة أو جزء مفرز).....200 درهم

2- إذا تولى إعداد التصميم مهندس مساح طبوغرافي معتمد :

- وجيبة ثابتة (عن كل قطعة أو جزء مفرز).....100 درهم

ز- استئناف عمليات التحديد :

-وجيبة ثابتة :

- للمرة الأولى.....500 درهم
- للمرة الثانية وما يليها (عن كل استئناف).....1000 درهم

ح- إعادة وضع علامات الحدود :

- وجيبة ثابتة (عن كل علامة)300 درهم

الباب الرابع

عمليات متنوعة

أ- إعداد نظير جديد للرسم العقاري أو الشهادة الخاصة (حالة الضياع أو السرقة أو التلف الكلي):

1- إعداد نظير جديد للرسم العقاري:

- وجيبة الإشهار.....250 درهما

- وجيبة عن كل صفحة (ولو لم تكتب بأكملها) 50 درهما
- وجيبة ثابتة..... 100 درهم
- نسخة التصميم العقاري..... 100 درهم
- أدنى ما يستوفى 500 درهم

2- إعداد نظير الشهادة الخاصة :

- وجيبة الإشهار..... 250 درهما
- وجيبة ثابتة 100 درهم

ب - إعداد نظير جديد للرسم العقاري أو الشهادة الخاصة (حالة التلاشي أو التلف الجزئي) :

1- إعداد نظير جديد للرسم العقاري :

- وجيبة عن كل صفحة (ولو لم تكتب بأكملها) 50 درهما
- وجيبة ثابتة..... 100 درهم
- نسخة التصميم العقاري..... 100 درهم
- أدنى ما يستوفى..... 500 درهم

2- إعداد نظير الشهادة الخاصة:

- وجيبة ثابتة 200 درهم

ج- تغيير اسم عقار محفظ :

- وجيبة الإشهار..... 250 درهما
- وجيبة ثابتة 100 درهم

د- نسخة مخالصة :

- وجيبة ثابتة..... 10 دراهم

هـ- الإنذار بإيداع نظير الرسم العقاري :

- وجيبة ثابتة..... 100 درهم

و- الاطلاع على الوثائق العقارية والبحث عن الممتلكات :

1- الاطلاع على الملف :

- وجيبة ثابتة (عن كل ملف) 50 درهما

2- الاطلاع بطريقة الكترونية على المعطيات والوثائق العقارية :

- الاطلاع على المعطيات العقارية :

• وجيبة ثابتة (عن كل ملف) 10 دراهم

- الاطلاع على الوثائق العقارية :

• وجيبة ثابتة (عن كل ملف) 20 درهما

- الاطلاع على الوثائق الهندسية :

• وجيبة ثابتة (عن كل ملف) 20 درهما

- الاطلاع على المعطيات المبيانية (إحداثيات الأنصاب، رقم الخريطة والمعطيات الأخرى

المماثلة) :

• وجيبة ثابتة (عن كل ملف) 15 درهما

3- البحث عن الممتلكات :

- وجيبة ثابتة (عن كل شخص وعن كل محافظة عقارية) 50 درهما

ز- إيداع ملفات الأشخاص الاعتبارية :

1- فتح الملف :

- وجيبة ثابتة 1000 درهم

2- الإيداع اللاحق للوثائق :

- وجيبة ثابتة (عن كل وثيقة) 100 درهم

ح- الشهادات والنسخ :

1- الشهادات العادية والشهادات الخاصة :

- وجيبة ثابتة (عن كل شهادة) 100 درهم

2- نسخ العقود وغيرها من الوثائق :

- وجيبة ثابتة عن كل صفحة (ولو لم تكتب بأكملها) 25 درهما

3- نسخة التصميم العقاري :

- وجيبة ثابتة 100 درهم

الباب الخامس السندات المنجمية

أ- رخصة البحث :

1- إعداد السند الخاص المنجمي :

- وجيبة ثابتة.....1000 درهم

2- تجديد رخصة البحث:

- وجيبة ثابتة.....500 درهم

ب- رخصة الاستغلال :

1- إعداد السند الخاص المنجمي :

- وجيبة ثابتة.....1000 درهم

2- تجديد رخصة الاستغلال :

- وجيبة ثابتة.....500 درهم

ج- التفويت أو الإيجار:

1- رخصة البحث :

- وجيبة ثابتة.....500 درهم

2- رخصة الاستغلال :

- وجيبة بحسب القيمة.....1 %

- وجيبة ثابتة.....100 درهم

- أدنى ما يستوفى.....500 درهم

د- الإلغاء أو السحب أو التخلي :

المادة الثانية : تظل الوجيبات المستوفاة تطبيقا لهذا المرسوم كسبا للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية مهما كان المآل المخصص للطلب، وذلك طبقا للمقتضيات الجاري بها العمل.

المادة الثالثة : تستخلص وجيبات المحافظة العقارية بأية وسيلة للأداء حسب مدلول المادة 6 من القانون رقم 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات الاعتبارية في حكمها، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.14.193 بتاريخ فاتح ربيع الأول 1436 (24 ديسمبر 2014).

المادة الرابعة : ينسخ المرسوم رقم 2.97.358 الصادر في 24 صفر 1418 (30 يونيو 1997) بتحديد تعريفه رسوم المحافظة على الأملاك العقارية كما تم تميمه.

المادة الخامسة : يسند تنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر بالجريدة الرسمية إلى وزير الاقتصاد والمالية ووزير الفلاحة والصيد البحري، كل واحد منهما فيما يخصه، ويعمل بمقتضياته ابتداء من فاتح نوفمبر 2016².

وحرر بالرباط، في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016).

الامضاء : عبد الإله ابن كيران

وقعه بالعطف :

وزير الاقتصاد والمالية.

الإمضاء : محمد بوسعيد.

وزير الفلاحة والصيد البحري.

الإمضاء : عزيز أحنوش

² - تم تغيير مقتضيات المادة الخامسة بموجب المرسوم رقم 2.16.645 الصادر في 24 من شوال 1437 (29 يوليو 2016)، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6487 بتاريخ 27 شوال 1437 (فاتح أغسطس 2016).

المرسوم رقم 2.18.181 الصادر في 2 ربيع الآخر 1440
(10 ديسمبر 2018) بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات
التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها كما وقع تغييره وتتميمه

فهرس

173	..... أحكام عامة	: الفصل الأول
176	..... التديبرالإلكتروني لعمليآآ التحفيظ العقاري	: الفصل الثاني
177	..... لخدمات الإلكترونية المرتبطة بعمليآآ التحفيظ العقاري	: الفصل الثالث
177	..... المعالجه الإلكترونية للشهادآآ العقارية	: الفرع الأول
178	..... التديبرالإلكتروني لعمليآآ الإشهآآ العقاري	: الفرع الثاني
178	..... الرسم العقاري ونظيره	: الفرع الثالث
179	..... تتبع التقييدآآ والإيدآآآ المضمنة بالسجلات العقارية	: الفرع الرابع
180	..... نسخ الوثآآآ المودعة والإطلاع على المعطيآآ العقارية	: الفرع الخامس
180	..... دليل القيم التجارية للعقآآآ	: الفرع السادس
181	..... الخدمآآ المتعلقة بالمسح العقاري والخرائطية	: الفصل الرابع
182	..... التبادل الإلكتروني مع المهنيين	: الفصل الخامس
183	..... التديبرالإلكتروني للسجلات والأرشيْف	: الفصل السادس
183	..... الأداء الإلكتروني للوجيبيآآ	: الفصل السابع
183	..... أحكام ختامية	

المرسوم رقم 2.18.181 الصادر في 2 ربيع الآخر 1440 (10 ديسمبر 2018) بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها كما وقع تغييره وتتميمه¹

رئيس الحكومة،

بناء على الدستور، ولاسيما الفصلين 90 و 92 منه ؛
وعلى الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه، ولاسيما الفصل 106 منه ؛
وعلى القانون رقم 58.00 القاضي بإحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.125 بتاريخ فاتح ربيع الآخر 1423 (13 يونيو 2002) ؛
وبعد الاطلاع على المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري؛
وبعد المداولة في مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ 29 من صفر 1440 (8 نوفمبر 2018)،
رسم ما يلي :

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة الأولى

تطبيقا لمقتضيات الفصل 106 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري المشار إليه أعلاه، يحدد هذا المرسوم الشروط والكيفيات التي يتم وفقها التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها.

المادة 2

يقصد بعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها التي يمكن تدبيرها بطريقة إلكترونية، وفق أحكام هذا المرسوم، الإجراءات والمساطر المتعلقة بالتحفيظ العقاري والمسح العقاري

¹ - تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 6737 بتاريخ 16 ربيع الآخر 1440 (24 ديسمبر 2018)، الصفحة.

- غير وتمم بمقتضى المرسوم رقم 2.21.604 الصادر في 24 من ربيع الآخر 1443 (30 نوفمبر 2021) المنشور بالجريدة الرسمية عدد 7051،

بتاريخ 27 ديسمبر 2021.

والخرائطية المنصوص عليها في المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، ولا سيما منها :

- تلقي مطالب التحفيظ والتعرضات والقيام بجميع الإجراءات المتعلقة بمسطرة التحفيظ العقاري وباقي المساطر الأخرى الخاصة بالتحفيظ؛
- تأسيس الرسوم العقارية ونظائرها؛
- إشهار الحقوق العينية والتحملات العقارية المنصبة على العقارات المحفظة أو التي في طور التحفيظ ؛
- طلب وتسليم الشهادات ونسخ الوثائق العقارية ؛
- المساطر المتعلقة بالسندات المنجمية، وفقا للتشريع المنظم لها ؛
- إيداع الملفات التقنية الطبوغرافية ومعالجتها وتتبعها ؛
- إنجاز تصاميم المسح العقاري ووثائق المسح الوطني وحفظها ؛
- إنجاز الخريطة الطبوغرافية للمملكة بجميع مقاييسها والخرائط المبحثية ؛
- إنجاز أشغال البنية الأساسية المتعلقة بالشبكة الجيوديزية وقياس الارتفاع ؛
- استيفاء وجيبات المحافظة العقارية وباقي الوجيبات الأخرى المتعلقة بخدمات المسح العقاري والخرائطية ؛
- التبادل الإلكتروني للمعطيات والوثائق مع الإدارات والمهنيين والهيئات المعنية بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية ؛
- حفظ الرائد والوثائق العقارية، ووضع المعلومات المضمنة بها رهن إشارة المهنيين والمعنيين بها بناء على طلبهم، حسب الحالة ووفق المساطر والشروط المقررة من قبل إدارة الوكالة.

المادة 3

- تطبيقا للفصل 106 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، تؤسس بطريقة إلكترونية مطالب التحفيظ والرسوم العقارية ونظائرها والشهادات والسجلات، وكذا المساطر والإجراءات المتعلقة بها، وذلك من خلال الآليتين التاليتين :
- التدبير الإلكتروني للمنظومة المعلوماتية الداخلية المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية، وبالمساطر والإجراءات المتعلقة بها، والعمل على استغلالها وتحسينها وتأمينها وصيانتها ؛
 - إحداث منصة إلكترونية خاصة، يتم من خلالها إنجاز الإجراءات وتقديم الخدمات المرتبطة بالعمليات المذكورة، والعمل على تدبيرها واستغلالها وتأمينها وصيانتها وتطويرها.

المادة 4

تتمتع الإجراءات والأداءات والإشعارات والشهادات والرسوم العقارية والسجلات والتصاميم والخرائط وغيرها من الوثائق المسلمة عبر المنصة الإلكترونية، بنفس القيمة القانونية التي تحضى بها تلك المنجزة على دعامة ورقية، وفق التشريع الجاري به العمل.

المادة 5

تقدم الطلبات المتعلقة بالمساطر والإجراءات المشار إليها في المادة الثانية من هذا المرسوم عبر المنصة الإلكترونية، طبقاً لنماذج الاستثمارات المحددة من قبل إدارة الوكالة والموضوعة رهن إشارة المهنيين والعموم بالمنصة المذكورة.

يسلم إلى الشخص أو الجهة المعنية بالإجراء أو الخدمة المقدمة عبر المنصة الإلكترونية وصل يتضمن تاريخ وتوقيت تقديم الطلب إلى مصالح الوكالة.

ويعتبر من أجل احتساب الأجل القانوني المتعلق بالطلبات المقدمة، تاريخ تقديم الطلب عبر المنصة الإلكترونية خلال أوقات العمل النظامية. وفي حالة تقديمه خارج هذه الأوقات، يسري الأجل المذكور من بداية التوقيت الإداري لنفس اليوم أو يوم العمل الموالي، حسب الحالة.

تعتبر غير ذات أثر قانوني الطلبات المقدمة عبر المنصة الإلكترونية وغير المستوفية للشروط والأجال المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل.

المادة 6

تتيح المنصة الإلكترونية حفظ البيانات والوثائق واستكمال إجراءات تقديم الطلب أو تغييره في وقت لاحق، مع مراعاة الأجال والشروط المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل.

المادة 7

لا يحول القيام بالإجراءات المنصوص عليها في المادة الثانية من هذا المرسوم بطريقة إلكترونية، دون إمكانية استكمالها عن طريق الإدلاء بالوثائق المطلوبة على حامل ورقي، كلما اقتضى الأمر ذلك.

المادة 8²

يتم التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها مع مراعاة مقتضيات القانون رقم 09.08 المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.09.15 بتاريخ 22 من صفر 1430 (18 فبراير 2009)، والمقتضيات التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأمن نظم المعلومات والتوجيهات الوطنية في هذا الشأن.

² - تم نشره بالجريدة الرسمية عدد 5711 بتاريخ 27 صفر 1430 (23 فبراير 2009).

المادة 9

يعتبر طبقا للتشريع الجاري به العمل طالب الإجراء أو الخدمة مسؤولا عن صحة المعطيات والبيانات والوثائق التي أدلى بها عبر المنصة الإلكترونية.

المادة 10

تتلقى الوكالة، عند الاقتضاء، الطلبات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها وتعالجها بطريقة إلكترونية من خلال وحدات ملحقة لمصالحها أو وحدات متنقلة.

الفصل الثاني

التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري

المادة 11

يمكن تقديم الطلبات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري عبر المنصة الإلكترونية، ولاسيما منها :

- طلب إيداع مطلب التحفيظ؛
- طلب إيداع أو تقييد السندات والوثائق بالسجلات العقارية؛
- طلب التعرض أو رفع اليد عنه ؛
- طلب استئناف عملية التحديد؛
- طلب إنجاز التحديد التكميلي أو استئنافه.

المادة 12³

يتعين على صاحب الطلب تعبئة الاستمارة المخصصة لهذا الغرض، وإرفاقها بالوثائق والسندات المؤيدة للطلب، والتي يمكن أن تكون معدة بطريقة إلكترونية طبقا للقوانين الجاري بها العمل أو في شكل نسخ رقمية لتلك الوثائق والسندات مهما كانت دعامتها الأصلية.

يتم إسناد رقم ترتيبي للطلب المعني بطريقة تلقائية حسب تاريخ وتوقيت وروده على المحافظ على الأملاك العقارية المعني سواء قدم الطلب بطريقة مادية أو إلكترونية، غير أن إسناد هذا الرقم لا يمكن أن تترتب عليه أي آثار قانونية بالنسبة للطلب المتعلق به إلا إذا تم استيفاء باقي الإجراءات اللاحقة المتطلبة قانونا بشأنه.

يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن بواسطته تتبع مآل طلبه، ولهذا الغرض، يتعين عليه تضمين الاستمارة المذكورة رقم هاتفه المحمول أو عنوان بريده الإلكتروني، أوهما معا.

³ - غيرت وتممت بمقتضى المرسوم رقم 2.21.604 الصادر في 24 من ربيع الآخر 1443 (30 نوفمبر 2021) المذكور.

المادة 13⁴

يقوم المحافظ المعني بدراسة الطلب الموجه إليه عبر المنصة الإلكترونية، وفي حالة قبوله يتم إشعار صاحب الطلب بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع دعوته إلى :

- أداء الوجيبات المستحقة إذا كان الطلب المعني مدعما بوثائق أو سندات معدة بطريقة إلكترونية وفقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل.
- الحضور إلى مقر المحافظة العقارية المختصة، من أجل الإدلاء بأصول السندات والوثائق المؤيدة لطلبه، وأداء الوجيبات المستحقة واستكمال باقي الإجراءات في غير ذلك من الحالات.

في حالة عدم استيفاء الطلب للشروط المنصوص عليها في المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، يتم إشعار المعني بالأمر بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع بيان الأسباب.

الفصل الثالث

الخدمات الإلكترونية المرتبطة بعمليات التحفيظ العقاري

الفرع الأول

المعالجة الإلكترونية للشهادات العقارية

المادة 14

يمكن تقديم طلب الحصول على الشهادات العقارية عبر المنصة الإلكترونية. ولهذا الغرض، يتعين على طالب الشهادة تعبئة الاستمارة المعدة لذلك، وأداء وجيبات المحافظة العقارية بطريقة إلكترونية.

يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه وتحميل الشهادة عبر المنصة المذكورة.

المادة 15

تتضمن كل شهادة مستخرجة من قاعدة البيانات العقارية رمزا خاصا يمكن طالب الشهادة وكل ذي مصلحة من التحقق، عبر المنصة الإلكترونية، من مدى مطابقة البيانات والمعلومات الواردة في الشهادة المعنية مع الصيغة التي استخرجت بها من قاعدة البيانات العقارية.

المادة 16

نسخت⁵

⁴ - غيرت وتممت بمقتضى المرسوم رقم 2.21.604 الصادر في 24 من ربيع الآخر 1443 (30 نوفمبر 2021) المذكور.

⁵ - نسخت بمقتضى المرسوم رقم 2.21.604 الصادر في 24 من ربيع الآخر 1443 (30 نوفمبر 2021) المذكور.

المادة 17

يقدم طلب الحصول على نسخة جديدة من الشهادة الخاصة بالتقييد، عبر المنصة الإلكترونية. وتتم معالجته وفق الكيفيات المتبعة للحصول على نظير جديد للرسم العقاري.

الفرع الثاني

التدبير الإلكتروني لعمليات الإشهار العقاري

المادة 18

يتم عبر المنصة الإلكترونية إشهار جميع الإعلانات المتعلقة بالتحفيظ العقاري المنشورة بالجريدة الرسمية، والتي لاتزال الآجال المتعلقة بها سارية المفعول.

المادة 19

يمكن الاطلاع على الاعلانات المذكورة في المادة السابقة عبر المنصة الإلكترونية، من خلال اختيار المحافظة العقارية الواقع بدائرة نفوذها العقار المعني والولوج إلى باقي الاختيارات المتاحة، عند الاقتضاء.

الفرع الثالث

الرسم العقاري ونظيره

المادة 20

يؤسس الرسم العقاري ونظيره بطريقة إلكترونية اعتمادا على قاعدة البيانات العقارية المحينة المتوفرة لدى الوكالة، والمؤشر عليها من قبل المحافظ على الأملاك العقارية.

يتضمن الرسم العقاري ونظيره الوضعية القانونية للملك والبيانات المتعلقة بالملك المعني، ويمكن الاقتصار بالنسبة لنظير الرسم العقاري على التنصيص على الحقوق والشروط والتحملات التي تثقل الملك، والتي لا تزال سارية المفعول.

يتم تحيين الرسم العقاري ونظيره وفق نفس الكيفية المشار إليها في الفقرة الأولى من هذه المادة بمناسبة القيام بأي اجراء جديد بملف الرسم العقاري المعني.

يحدد شكل الرسم العقاري ونظيره المعدان بطريقة إلكترونية وكذا البيانات التي يتعين أن تضمن بهما بقرار لمدير الوكالة.

المادة 21

يمكن تقديم طلب سحب نظير الرسم العقاري عبر المنصة الإلكترونية. ولهذا الغرض، يتعين على المعني بالأمر تعبئة الاستمارة المعدة لذلك.

يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه. يتم فور إعداد نظير الرسم العقاري إشعار صاحب الطلب بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع دعوته إلى الحضور من أجل سحب النظر بعد الإدلاء بما يثبت صفته وهويته. في حالة عدم استيفاء الطلب للشروط المنصوص عليها في المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، يتم إشعار المعني بالأمر بذلك، بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع بيان الأسباب.

المادة 22

يقدم طلب الحصول على نظير جديد للرسم العقاري عبر المنصة الإلكترونية. ولهذا الغرض، يتعين على المعني بالأمر تعبئة الاستمارة المعدة لذلك، مع إرفاقها بنسخ من الوثائق المحددة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل. يتوصل صاحب الطلب بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه. يقوم المحافظ المعني بدراسة الطلب، وفي حالة قبوله يتم إشعار المعني بالأمر بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية مع دعوته إلى الحضور من أجل الإدلاء بأصول الوثائق المؤيدة لطلبه وأداء وجيبات المحافظة العقارية. يسلم النظر الجديد إلى المعني بالأمر بعد انصرام أجل النشر بالجريدة الرسمية، عند الاقتضاء والتأكد من صفته وهويته. في حالة عدم استيفاء الطلب للشروط المنصوص عليها في المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، يتم إشعار المعني بالأمر بذلك، وفق نفس الكيفية المشار إليها في الفقرة الأخيرة من المادة السابقة.

الفرع الرابع

تتبع التقييدات والإيداعات

المضمنة بالسجلات العقارية

المادة 23

يمكن للأشخاص المقيدون بالسجلات العقارية تتبع التقييدات والإيداعات التي ترد على الرسوم العقارية أو مطالب التحفيظ، الخاصة بهم بطريقة إلكترونية. ومن أجل إشعار المعني بالأمر بالتقييدات والإيداعات، يتعين عليه الانخراط في الخدمة المذكورة عبر المنصة الإلكترونية أو الإدلاء برقم هاتفه المحمول وعنوان بريده الإلكتروني عند الاقتضاء، بمناسبة قيامه بأي إجراء لدى مصالح الوكالة.

المادة 24

يتعين على المهنيين بمناسبة القيام بالإجراءات القانونية والتقنية المتعلقة بطلبات الإيداع أو التقييد بالسجلات العقارية، تضمين الطلبات المذكورة أو السندات المرفقة بها، رقم الهاتف المحمول وعنوان البريد الإلكتروني للمعنيين بالأمر عند الاقتضاء، بهدف تمكينهم من تتبع التقييدات والإيداعات التي ترد على الرسوم العقارية أو مطالب التحفيظ، الخاصة بهم.

يتعين على المعنيين بالأمر إشعار مصالح الوكالة بأي تغيير في رقم هاتفهم المحمول أو عنوان بريدهم الإلكتروني.

الفرع الخامس

نسخ الوثائق المودعة والاطلاع على المعطيات العقارية

المادة 25⁶

يمكن الحصول على نسخ مشهود بمطابقتها للوثائق المودعة بالسجلات العقارية عبر المنصة الإلكترونية سواء كانت الوثائق المعنية مودعة في شكل دعوات ورقية أو إلكترونية ، وذلك وفق الكيفيات المنصوص عليها في المادتين 14 و15 أعلاه.

المادة 26

يمكن الاطلاع على المعطيات المضمنة بقواعد البيانات العقارية عبر المنصة الإلكترونية، بعد أداء وجيبات المحافظة العقارية بطريقة إلكترونية.

تحدد المعطيات التي يمكن الاطلاع عليها عبر المنصة الإلكترونية بقرار صادر عن مدير الوكالة.

الفرع السادس

دليل القيم التجارية للعقارات

المادة 27

تحدث على المنصة الإلكترونية خدمة خاصة بالاطلاع على دليل القيم التجارية للعقارات، قصد تمكين المعنيين بالأمر من معرفة القيم التجارية المطبقة على العقارات في منطقة معينة، والمعتمدة

⁶ - غيرت وتممت بمقتضى المرسوم رقم 2.21.604 الصادر في 24 من ربيع الآخر 1443 (30 نوفمبر 2021) المذكور.

كأساس لاحتساب وجيبات المحافظة العقارية المحددة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

الفصل الرابع

الخدمات المتعلقة بالمسح العقاري والخرائطية

المادة 28⁷

يمكن طلب الحصول على نسخة من التصميم العقاري و/أو جدول المساحة عبر المنصة الإلكترونية.

ولهذا الغرض، يتعين تعبئة الاستمارة المعدة لذلك وأداء الوجيبات المستحقة بطريقة إلكترونية. يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه وتحميل التصميم العقاري و/أو جدول المساحة عبر المنصة المذكورة.

يمكن تحميل التصميم العقاري و/أو جدول المساحة على دعامة ورقية وتقديمه إلى مصلحة المسح العقاري التي أعدته، أو إلى أي مصلحة أخرى للمسح العقاري من أجل التوقيع من طرف رئيس المصلحة أو من ينوب عنه.

المادة 29

يمكن الاطلاع على المعطيات المضمنة بقواعد البيانات الهندسية عبر المنصة الإلكترونية بعد أداء الوجيبات المستحقة بطريقة إلكترونية.

تحدد المعطيات التي يمكن الاطلاع عليها عبر المنصة الإلكترونية بقرار صادر عن مدير الوكالة.

المادة 30

يمكن اقتناء الخرائط الطبوغرافية والتصاميم الموضوعاتية والأطالس والتصاميم الحضرية وكذا التصاميم الحضرية ذات الطبيعة السياحية عبر المنصة الإلكترونية.

ولهذا الغرض، يتعين على المعني بالأمر تعبئة الاستمارة المعدة لذلك وأداء الوجيبات المستحقة بطريقة إلكترونية.

يتوصل المعني بالأمر بإشعار يتضمن رقما خاصا يمكن من خلاله تتبع مآل طلبه.

بعد معالجة الطلب يتم إشعار المعني بالأمر بواسطة رسالة نصية أو إلكترونية، وتوجه إليه الوثيقة المطلوبة وفق طريقة التسليم المختارة.

⁷ - نسخت الفقرة الرابعة بمقتضى المرسوم رقم 2.21.604 الصادر في 24 من ربيع الآخر 1443 (30 نوفمبر 2021) المذكور.

الفصل الخامس التبادل الإلكتروني مع المهنيين

المادة 31

يحدث على المنصة الإلكترونية فضاء خاص بالمهنيين المتدخلين في عمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية، قصد تمكينهم من التبادل الإلكتروني للوثائق والمعلومات مع مصالح الوكالة، والاستفادة من الخدمات التي توفرها لفائدتهم.

المادة 32

يتعين على المهنيين المعنيين توقيع التزام يتضمن الشروط الأساسية للولوج إلى الفضاء الخاص بهم، ولاسيما الالتزام بالاستعمال الشخصي للحساب الخاص بكل مهني، وضمان سرية المعلومات المحصلة من قبله عبر قواعد البيانات المتعلقة بالخدمات المتاحة لفائدتهم عبر المنصة الإلكترونية، وكذا الالتزام باستعمال تلك المعلومات لأغراض مهنية صرفة. تعمل الوكالة على تأسيس حساب خاص بالمهني المعني ببناء على طلبه، وتضع رهن إشارته إسم المستعمل وكلمة المرور الخاصين به. يعتبر المهني المعني مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن استعمال حسابه وفق مقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

المادة 33

يتيح الفضاء الخاص بالمهنيين، إمكانية القيام بالإجراءات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية، ولاسيما :

- تقديم طلبات إيداع وتقييد المحررات بالسجلات العقارية ؛
 - إيداع الملفات التقنية الطبوغرافية ؛
 - أداء وجيبات المحافظة العقارية وباقي الوجيبات الأخرى المستحقة؛
 - الاطلاع على قواعد البيانات العقارية والهندسية والخرائطية؛
 - الحصول على نسخ الوثائق العقارية؛
 - الاستفادة من باقي الخدمات التي تقدمها الوكالة لفائدتهم.
- تحدد بقرار لمدير الوكالة فئات المهنيين المعنيين بالإجراءات والخدمات المرتبطة بعمليات التحفيظ العقاري والمسح العقاري والخرائطية المتاحة عبر المنصة الإلكترونية.

الفصل السادس التدبير الإلكتروني للسجلات والأرشيف

المادة 34

يمكن للوكالة مسك السجلات المتعلقة بعمليات التحفيظ العقاري بطريقة إلكترونية، بكيفية موثوقة ومؤمنة تضمن صدقية المعطيات والمعلومات التي تتضمنها وسلامتها وتماमितها. يتم الاستغناء عن السجلات الورقية وتعويضها بالسجلات الإلكترونية المذكورة، بكيفية تدريجية، وفق الكيفيات المحددة بقرار لمدير الوكالة.

المادة 35⁸

يمكن للوكالة اعتماد مختلف طرق المعالجة والتدبير الإلكتروني في حفظ كافة الوثائق والسندات، سواء كانت معدة على دعائم إلكترونية أو ورقية المتعلقة بملفات مطالب التحفيظ والرسوم العقارية ونظائرها وكذا حفظ الوثائق والسندات المتعلقة بالمسح العقاري والخرائطية. يتم حفظ الوثائق والسندات المذكورة أعلاه سواء على مستوى المصالح المركزية أو الخارجية المعنية التابعة للوكالة، أو على مستوى وحدات جهوية محدثة لهذا الغرض.

الفصل السابع الأداء الإلكتروني للوجيبات

المادة 36

تؤدي وجيبات المحافظة العقارية وباقي الوجيبات الأخرى المتعلقة بالخدمات التي تقدمها الوكالة بكافة وسائل الأداء الإلكتروني المعتمدة من قبل الوكالة والمحددة بقرار لمديرها، وذلك في حساب أو حسابات خاصة مفتوحة لهذا الغرض.

أحكام ختامية

المادة 37⁹

تحدد كيفيات التبادل الإلكتروني للمعطيات والوثائق والمعلومات المنصوص عليها في المادة الثانية من هذا المرسوم بموجب قرارات صادرة عن مدير الوكالة وفقا لمقتضيات هذا المرسوم واستنادا

⁸ - غيرت وتممت بمقتضى المرسوم رقم 2.21.604 الصادر في 24 من ربيع الآخر 1443 (30 نوفمبر 2021) المذكور.

⁹ - غيرت وتممت بمقتضى المرسوم رقم 2.21.604 الصادر في 24 من ربيع الآخر 1443 (30 نوفمبر 2021) المذكور.

لاتفاقيات تبرم بين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية والإدارات والهيئات المعنية عند الاقتضاء.

المادة 38

يمكن للوكالة إحداث وتقديم خدمات إلكترونية جديدة عبر المنصة الإلكترونية وفق مقتضيات هذا المرسوم.

المادة 39

تدخل مقتضيات هذا المرسوم حيز التنفيذ بكيفية تدريجية، ومن أجل ذلك يحدد تاريخ الشروع في إنجاز الإجراءات وتقديم الخدمات المذكورة، بمقتضى قرارات لمدير الوكالة.

المادة 40

يسند تنفيذ هذا المرسوم، الذي ينشر في الجريدة الرسمية، إلى وزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات.

وحرر بالرباط في 2 ربيع الآخر 1440 (10 ديسمبر 2018).

الإمضاء : سعد الدين العثماني.

وقعه بالعطف :

وزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية

القروية والمياه والغابات،

الإمضاء : عزيز أخنوش.

القرار المشترك لوزير الفلاحة والصيد البحري ووزير العدل والحريات
ووزير الاقتصاد والمالية رقم 4517.14 الصادر في 27 من جمادى الآخرة
1436 (17 أبريل 2015) بتحديد المبلغ المالي للدين موضوع الرهن
الاتفاقي، المستثنى من أحكام المادة 4 من القانون رقم 39.08
المتعلق بمدونة الحقوق العينية.

القرار المشترك لوزير الفلاحة والصيد البحري ووزير العدل والحريات ووزير الاقتصاد والمالية رقم 4517.14 الصادر في 27 من جمادى الآخرة 1436 (17 أبريل 2015) بتحديد المبلغ المالي للدين موضوع الرهن الاتفاقي، المستثنى من أحكام المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية¹

وزير الفلاحة والصيد البحري،
ووزير العدل والحريات،
ووزير الاقتصاد والمالية،

بناء على المرسوم رقم 2.14.881 الصادر في 27 جمادى الآخرة 1436 (17 أبريل 2015) بتطبيق المادة 174 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية،
قرروا ما يلي :

المادة الأولى

تطبقا للمادة الأولى من المرسوم رقم 2.14.881 المشار إليه أعلاه، يحدد المبلغ المالي للدين موضوع الرهن الاتفاقي المقرر لضمان أدائه والذي لا ينبغي تجاوزه حتى لا تسري عليه أحكام المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادرة بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، كما تم تميمه، في مائتين وخمسين ألف درهم (250.000.00) درهم.

المادة الثانية

ينشر هذا القرار المشترك بالجريدة الرسمية.

وحرر بالرباط في 27 من جمادى الآخرة 1436 (17 أبريل 2015).

وزير الفلاحة والصيد البحري،
الإمضاء : عزيز أخنوش
وزير العدل والحريات،
الإمضاء : المصطفى الرميد
وزير الاقتصاد والمالية،
الإمضاء : محمد بوسعيد

¹ - الجريدة الرسمية عدد 6369 بتاريخ 27 شعبان 1436 (15 يونيو 2015)

