

# تقرير لجنة الفلاحة والشؤون الاقتصادية

## حول

مشروع قانون رقم 14.07  
يغير و يتم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في  
9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)  
المتعلق بالتحفيظ العقاري.

## بسم الله الرحمن الرحيم

السيد الرئيس المحترم،

السيدات والسادة الوزراء المحترمون،

السيدات والسادة المستشارون المحترمون،

يشرفني أن أعرض على أنظار المجلس الموقر نص التقرير الذي أعدته لجنة الفلاحة والشؤون الإقتصادية، بعد دراستها لمشروع قانون رقم 14.07 يغير ويتم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، كما أحيل من مجلس النواب.

تدارست اللجنة هذا المشروع خلال الاجتماع المنعقد يوم الأربعاء 26 أكتوبر 2011 برئاسة السيد عبد السلام بلقشور رئيس اللجنة، وبحضور السيد إدريس لشكر الوزير المكلف بالعلاقة مع البرلمان، والذي قدم بالمناسبة عرضا قيما أشار من خلاله إلى أن الظهير الإطار القانوني لنظام التحفيظ العقاري بالمغرب، يهدف أساسا إلى تأمين الملكية العقارية وتعبئتها من أجل إيجاد الوعاء العقاري الضروري لإنجاز الاستثمارات في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية، وتوفير الضمانات للحصول على القروض الضرورية لتمويل تلك الاستثمارات من طرف المؤسسات البنكية.

ومن أجل مواكبة التطور الذي يعرفه المغرب على جميع المستويات وملاءمة مقتضيات هذا الظهير مع الواقع الحالي، وتعميم نظام التحفيظ العقاري على مجموع التراب الوطني، أصبحت الحاجة ملحة لمراجعته من أجل ضمان استمرار النجاعة والفعالية التي أبان عنها تطبيقه لما يقرب قرنا من الزمان.

في هذا السياق - يضيف السيد الوزير - تقدمت الحكومة بمشروع قانون رقم 14.07 يغير ويتم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، حيث تم يوفر إطارا قانونيا يضمن تسريع وتبسيط الإجراءات المتعلقة بالتحفيظ العقاري ويوفر حماية أقوى لحق الملكية، وذلك مع الاحتفاظ بالمبادئ الأساسية للنظام المذكور وعلى رأسها مبدأ الصفة النهائية للرسم

العقاري وعدم قابليته للطعن، مبدأ التوازن بين الإشهار الموسع للإجراءات ومبدأ التطهير القانوني والمادي للعقار ومبدأ الأثر الإنشائي والقوة الشبوتية للتقييدات المنجزة بالرسم العقاري.

هذا وقد تضمن مشروع القانون رقم 14.07 عدة مستجدات دعت الضرورة الملحة إلى تبنيها، ويمكن إجمالها فيما يلي:

#### تعديلات ذات صيغة عامة:

تبني صيغة عربية لأول مرة لقانون التحفيظ العقاري تتسم بالدقة والوضوح وتتجاوز مساوئ تعدد الترجمات غير الرسمية المتداولة، وبالتالي سيصبح مشروع القانون رقم 14.07 هو النص المرجعي المعتمد بلغة عربية سليمة ومحكمة تشكل نصا مرجعيا لكل المتعاملين بهذا القانون.

تحيين المصطلحات الواردة في التشريع الحالي وحذف مقتضيات غير الملائمة لمختلف التشريعات المعمول بها.

تدعيم سياسة تعميم نظام التحفيظ العقاري عن طريق إمكانية فتح مناطق للتحفيظ الإجباري، وإقرار مسطرة خاصة لتحفيظ العقارات الواقعة بهذه المناطق، هذا إلى جانب تأكيد حالات التحفيظ الإجباري المنصوص عليها في قوانين أخرى، وذلك بغية تحفيظ أكبر عدد ممكن من العقارات سعيا لتأمين الملكية العقارية وتعبئتها من أجل جلب أكبر قدر من الاستثمار وضمان التمويل اللازم لذلك.

تقريب مصالح المحافظة العقارية من المواطنين ومطابقة دائرة نفوذ المحافظة العقارية مع التقسيم الإداري للمملكة وذلك عن طريق إتاحة إمكانية إحداث محافظة أو عدة محافظات عقارية في النفوذ الترابي لكل عمالة أو إقليم.

وضع الأساس القانوني لاستعمال الأساليب الإلكترونية في تأسيس وتدبير مطالب التحفيظ والرسوم العقارية.

#### التعديلات المتعلقة بتبسيط الإجراءات وتقليص آجال إنجازها:

وترمي هذه التعديلات إلى تبسيط إجراءات مسطرة التحفيظ حيث تم حذف شهادات التعليق المتعلقة بمسطرة التحفيظ وتعويضها بالإشعار بالتوصل بهدف تفادي التأخير في البت في مطالب التحفيظ، كما تم قصر إمكانية قبول التعرض داخل الأجل على المحافظ على الأملاك العقارية أو نائبه أثناء جريان عملية التحديد. بالإضافة إلى حصر إمكانية التعرض خارج الأجل في المحافظ على الأملاك العقارية من حيث الاختصاص وفي المدة السابقة لإحالة ملف مطالب التحفيظ على المحكمة من حيث التوقيت.

كما تهدف هذه التعديلات إلى تحديد آجال معينة لإنجاز مختلف مراحل مسطرة التحفيظ، إذ سيصبح المحافظ على الأملاك العقارية وباقي المتدخلين والمعنيين ملزمين، بإنجاز مختلف إجراءات مسطرة التحفيظ داخل آجال مضبوطة، حتى يتم البت في مطالب التحفيظ في آجال معقولة تشجع على الإقبال على هذا النظام وتعمم الاستفادة من مزاياه .

كما ترمي هذه التعديلات أيضا إلى تبسيط شروط تقييد الحقوق العينية بالرسوم العقارية باتخاذ مجموعة من الإجراءات الكفيلة بحث أصحاب الحقوق على المبادرة إلى تحيين رسومهم العقارية.

#### التعديلات الرامية إلى تقوية الضمانات:

وتهدف أساسا إلى حماية حق الملكية عن طريق التصدي لمطالب التحفيظ و التعرضات والتقييدات الاحتياطية الصادرة عن كيد أو تعسف أو سوء نية .

فقد وضعت شروط وضوابط قبلية لإيداع مطالب التحفيظ، عن طريق ضرورة الإدلاء بالحجج والوثائق المستوفية للشروط المتطلبة قانونا. كما تم وضع شروط محددة لإمكانية قبول التعرض خارج الأجل من طرف المحافظ على الأملاك العقارية ضد مساطر التحفيظ، وذلك للحد من البطء الذي تتسم به هذه المساطر، وتضييق الخناق على كل من يحاول عرقلة جريان مسطرة التحفيظ. فقد تم بمقتضى مشروع القانون إلزام المتعرض خارج الأجل بالإدلاء بالوثائق المبينة للأسباب التي منعت من تقديم تعرضه داخل الأجل، وبالعقود المدعمة لتعرضه، بالإضافة إلى أدائه للوجبة القضائية وحقوق المرافعة أو إثبات حصوله على المساعدة القضائية.



ومن أجل الحد من تنامي ظاهرة إيداع مطالب التحفيظ أو التعرضات أو التقييدات الاحتياطية الصادرة عن كيد أو تعسف أو سوء نية تم التنصيص على مقتضيات قانونية جديدة تتمثل في تبني غرامة لمعاقبة كل طالب تحفيظ أو متعرض أو طالب تقييد احتياطي ثبت للمحكمة أنه تقدم بطلبه عن كيد أو سوء نية أو تعسف، لا يقل مبلغها عن عشرة في المائة من قيمة العقار أو الجزء من العقار المتنازع فيه، والبت عند الاقتضاء في طلبات التعويض لفائدة الأطراف المتضررة.

بالإضافة إلى المستجدات التي عرضها، أشار السيد الوزير إلى أن مشروع القانون يرمي إلى تحسين صياغة مقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 12 أغسطس 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري المذكور، وتحقيق التناسق في أحكامه من خلال توحيد المصطلحات وتوضيح العبارات. والهدف من كل ذلك المصادقة على نص تشريعي متكامل ومتجانس من حيث المضمون وجيد من حيث الصياغة يأخذ بعين الاعتبار ما استقر عليه الاجتهاد القضائي من أحكام وما أقره الفقه من مبادئ تضمن حماية حقوق جميع الأطراف، وتعطي لعملية التحفيظ القوة المطلوبة والآثار القانونية المتوخاة.

**السيد الرئيس المحترم،**

**السيدات والسادة الوزراء المحترمون،**

**السيدات والسادة المستشارون المحترمون،**

شكلت المناقشة العامة فرصة عبر خلالها السيدات والسادة المستشارون عن أهمية هذا المشروع الذي يهدف إلى تأمين الملكية العقارية وتعبئتها من أجل إيجاد الوعاء العقاري الضروري لإنجاز الاستثمارات في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية، وتوفير الضمانات للحصول على القروض الضرورية لتمويل تلك الاستثمارات من طرف المؤسسات البنكية.

كما أثار السادة المستشارون مجموعة من الملاحظات والتساؤلات وهمت بالخصوص:

- ضرورة تنمية الوعي الاجتماعي وتغيير العديد من المفاهيم والقيم والعادات الاجتماعية التقليدية والإعداد للتخطيط الحضري الجيد.
- ضرورة توفير الوسائل المادية والبشرية واللوجستكية للنهوض بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.
- محاربة السماسرة الذين يعرقلون عمليات التحفيظ.
- تبسيط مسطرة التحفيظ من أجل تشجيع الاستثمار في المجال العقاري.
- الحد من التعرضات التعسفية ليصبح الهدف الأساسي هو تأسيس الرسم العقاري للعقار موضوع طلب التحفيظ بحيث يتسنى لصاحبه الاستفادة منه باعتباره السند الوحيد للملكية الذي يكتسب الحجية المطلقة.
- الحد من تراكم المشاكل التي أثرت بطريقة سلبية على نظام التحفيظ العقاري بل وهددت بعض أسسه ومرتكزاته في أحيان أخرى، كما هو الشأن بالنسبة لعدم تحيين الرسوم العقارية وطول وتعقيد مساطر التحفيظ، هذا بالإضافة للسير البطيء لفض المنازعات الطارئة بشأن التحفيظ.
- ملاءمة مجموعة من فصول هذا القانون مع الطفرة النوعية التي يعرفها المغرب سواء على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.

**السيد الرئيس المحترم،**

**السيدات والسادة الوزراء المحترمون،**

**السيدات والسادة المستشارون المحترمون،**

في معرض جوابه على تساؤلات السادة المستشارين أشاد السيد الوزير بروح النقاش الصريح والبناء الذي ساد أطوار المناقشة، واعتبر أن أهداف مشروع هذا القانون تتمثل أساسا في:

- تدعيم سياسة تعميم نظام التحفيظ العقاري عن طريق إمكانية فتح مناطق للتحفيظ الإجمالي، وإقرار مسطرة خاصة لتحفيظ العقارات الواقعة بهذه المناطق، هذا إلى جانب تأكيد حالات التحفيظ الإجمالي

المنصوص عليها في قوانين أخرى، وذلك بغية تحفيظ أكبر عدد ممكن من العقارات سعياً لتأمين الملكية العقارية وتعبئتها من أجل جلب أكبر قدر من الاستثمار وضمان التمويل اللازم لذلك.

- تقريب مصالح المحافظة العقارية من المواطنين ومطابقة دائرة نفوذ المحافظة العقارية مع التقسيم الإداري للمملكة وذلك عن طريق إتاحة إمكانية إحداث محافظة أو عدة محافظات عقارية في النفوذ الترابي لكل عمالة أو إقليم.

- وضع الأساس القانوني لاستعمال الأساليب الإلكترونية في تأسيس وتدبير مطالب التحفيظ والرسوم العقارية.

- تحديد آجال معينة لإنجاز مختلف مراحل مسطرة التحفيظ، إذ سيصبح المحافظ على الأملاك العقارية وباقي المتدخلين والمعنيين ملزمين، بإنجاز مختلف إجراءات مسطرة التحفيظ داخل آجال مضبوطة، حتى يتم البت في مطالب التحفيظ في آجال معقولة تشجع على الإقبال على هذا النظام وتعمم الاستفادة من مزاياه.

وفي الأخير، وافقت اللجنة بالإجماع وبدون تعديل على مشروع قانون رقم 14.07 يغير ويتم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري.

**مقرر اللجنة**

**يوسف بنجلون**



# مناقشة المواد



# مناقشة المواد

## المادة الأولى

### التقديم:

تغير و تتم على النحو التالي أحكام الفصول 1 و 6 و 8 و 9 و 10 و 12 و 13 و 16 و 18 و 19 و 20 و 21 و 22 و 23 و 24 و 26 و 27 و 31 و 34 و 35 و 38 و 40 و 41 و 42 و 43 و 44 و 48 و 50 و 51 و 52 و 52 مكرر و 54 و 55 و 60 و 61 و 62 و 63 و 65 و 66 و 67 و 68 و 69 و 72 و 74 و 75 و 76 و 77 و 78 و 84 و 85 و 88 و 89 و 90 و 91 و 93 و 94 و 97 و 101 و 102 و 103 و 104 و 105 و 107 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري:

### القسم الأول : التحفيظ

#### الباب الأول: طبيعة التحفيظ والغرض منه

### التقديم:

#### الفصل الأول

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

- تحفيظ العقار بعد إجراء مسطرة للتطهير يترتب عنها تأسيس رسم عقاري وبطلان ما عداه من الرسوم، و تطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به،
- تقييد كل التصرفات و الوقائع الرامية إلى تأسيس أو نقل أو تغيير وإقرار أو إسقاط الحقوق العينية أو التحملات المتعلقة بالملك، في الرسم العقاري المؤسس له.

#### الفصل 6

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

#### الفصل 8

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

## الباب الثاني: مسطرة التحفيظ

### الفرع الأول: المحافظ على الأملاك العقارية

#### التقديم

#### 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 و القيام بالإجراءات و المساطر المقررة في شأن التحفيظ العقاري.

### الفرع الثاني: مطلب التحفيظ

#### التقديم

#### الفصل 10

لا يجوز تقديم مطلب التحفيظ إلا ممن يأتي ذكرهم:

- 1- المالك،
  - 2- الشريك في الملك مع الاحتفاظ بحق الشفعة لشركائه، وذلك عندما تتوفر فيهم الشروط اللازمة للأخذ بها،
  - 3- المتمتع بأحد الحقوق العينية الآتية : حق الانتفاع، حق السطحية، الكراء الطويل الأمد، الزينة، الهواء و التعلية، والحبس،
  - 4- المتمتع بارتفاعات عقارية بعد موافقة صاحب الملك.
- والكل مع مراعاة المقتضيات المتعلقة بالتحفيظ الإجباري.

#### الفصل 12

يحق للنائب الشرعي أن يقدم مطالبا للتحفيظ في اسم المحجور أو القاصر حين تكون لهذا المحجور أو القاصر حقوق تسمح له بتقديم الطلب لو لم يكن محجورا أو قاصرا.

#### الفصل 13

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

1. اسمه الشخصي و العائلي و صفته و محل سكناه و حالته المدنية و جنسيته و إن اقتضى الحال اسم الزوج و النظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة. و يتضمن في حالة الشياح نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيص على نصيب كل

- واحد منهم. و إذا كان طالب التحفيظ شخصا اعتباريا فيجب بيان تسميته و شكله القانوني و مقره الاجتماعي و اسم 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 و الأغراس الموجودة به و مشتملاته و نوعه و موقعه و مساحته و حدوده و الأملاك المتصلة و المجاورة له وأسماء و عناوين أصحابها، و إن اقتضى الحال الاسم الذي يعرف به العقار،
5. بيان أنه يحوز كل العقار أو جزءا منه مباشرة أو عن طريق الغير، و فيما 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 التتبع على أصحاب هذه الحقوق بذكر أسمائهم الشخصية و العائلية، و صفاتهم، و عناوينهم و حالتهم المدنية و جنسيتهم و إن اقتضى الحال اسم الزوج و النظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة
8. بيان أصل التملك،
- إذا كان طالب التحفيظ لا يستطيع التوقيع أو يجهله، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يشير إلى ذلك و يشهد بأن طالب التحفيظ قد قدم إليه من طرف المعني بالأمر بعد أن يتحقق من هويته.

## الفصل 16

يمكن لمالكين متعددين أن يتفقوا على تحفيظ عقاراتهم في آن واحد إذا كانت هذه العقارات متجاورة أو تفصل بينها فقط أجزاء من الملك العمومي. وفي هذه الحالة تحرر مطالب التحفيظ في صيغتها العادية وتضمن بها جميع البيانات المطلوبة في الفصل 13 من هذا القانون، وذلك بالنسبة لكل واحد من طالبي التحفيظ أو لكل مجموعة من طالبي التحفيظ على الشياخ، وبالنسبة لكل واحد من العقارات المطلوب تحفيظها، ثم تودع جميع الطلبات بالمحافظة العقارية مصحوبة بطلب مستقل و موحد، موقع من طرف طالبي التحفيظ يرمي إلى إتباع إجراءات التحفيظ دفعة واحدة.

بعدما يتوصل المحافظ على الأملاك العقارية بهذا الطلب يجري في شأن مطالب التحفيظ مجمعة المسطرة العادية، و يحرص على إنجاز الإجراءات المتعلقة بها في وقت واحد، وذلك بأن يقوم بالإعلانات الواردة في الفرع الثالث بعده في نفس الوقت، ويعين لعمليات التحديد تاريخا واحدا، وينتدب للقيام بها من ينوب عنه في مرة واحدة أو مرات متوالية بقدر ما تدعو إليه الحاجة.



ويرفع المحافظ على الأملاك العقارية في آن واحد عند الاقتضاء، إلى المحكمة الابتدائية وعلى الشكل المحدد في الفصل 32 من هذا القانون ملفات مطالب التحفيظ المثقلة بالتعرضات مجتمعة و يؤسس رسوما عقارية لمطالب التحفيظ الخالية من التعرض مجتمعة كذلك. وتجرى عمليات التحقيق والبحث والتنقل في شأنها بصفة مجتمعة.

## الفصل 18

يوجه المحافظ على الأملاك العقارية نسخا من الوثائق المشار إليها في الفصولين 13 و 14 من هذا القانون، مقابل إشعار بالتوصل، إلى رئيس المحكمة الابتدائية و ممثل السلطة المحلية و رئيس المجلس الجماعي الذين يقع العقار المعني في دائرة نفوذهم، و ذلك قبل التاريخ المعين للتحديد بعشرين يوما.

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

يقوم ممثل السلطة المحلية كذلك بإشهار ملخص المطالب و الإعلان عن تاريخ و وقت التحديد في الأسواق الواقعة في دائرة نفوذه إلى يوم التحديد.

## الفصل 19

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتسيير عمليات التحديد. وينتدب لهذه الغاية مهندسا مساحا طبوغرافيا محلفا من جهاز المسح العقاري، مقيدا في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

ينجز المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب عملية التحديد، تحت مسؤوليته، بحضور طالب التحفيظ.

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

(1) طالب التحفيظ،

(2) المجاورين المبيينين في مطالب التحفيظ،

(3) المتدخلين و أصحاب الحقوق العينية و التحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية.

و تتضمن هذه الاستدعاءات الدعوة لحضور عمليات التحديد شخصيا أو بواسطة نائب بوكالة صحيحة.



## الفصل 20

ينجز التحديد في التاريخ و الوقت المعينين له. و لتوفير 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 و المجاورين و المعارضين و المتدخلين و أصحاب الحقوق العينية و التحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية عن كل ما يتعلق بالملك المعني. يبين طالب التحفيظ حدود العقار الذي يعتزم تحفيظه و يبدي المجاورون و كل المتدخلين ما لهم من ملاحظات و منازعات.

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

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

## الفصل 21

يحرر المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب محضرا للتحديد يبين فيه:

- 1- تاريخ و وقت العملية سواء أنجزت في مرة واحدة أو عدة مرات،
- 2- الأسماء الشخصية و العائلية 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 و الوهاد و الممرات و الطرق و الغدران و مجاري المياه، و كل توابع الملك العمومي و البناءات و الآبار و البساتين و الأغراس و المزروعات، مع بيان أسماء الحائزين عند الاقتضاء، و المقابر والأضرحة إلى غير ذلك)،
- 5- وصف و موقع الأنصاب وعددها و وصف حدود العقار و الأجزاء المشمولة به،
- 6- الوثائق المدلى بها من لدن الأطراف،
- 7- الاتفاقات التي تمت بين الأطراف أثناء إجراء التحديد.

يوقع محضر التحديد من طرف المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب ، وكل الأطراف الحاضرة و إلا فينص على أنهم لا يستطيعون التوقيع أو امتنعوا عنه.  
يرفق بالمحضر التصميم المؤقت للتحديد، والوثائق المدلى بها من قبل الأطراف، وتحرر قائمة بهذه المرفقات.

## الفصل 22

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

## 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 و كأن لم يكن إذا لم يدل بعذر مقبول داخل أجل شهر من تاريخ توصله بالإنداز.  
يعتبر مطلب التحفيظ كذلك لاغيا و كأن لم يكن إذا تعذر على المحافظ على الأملاك العقارية أو نائبه إنجاز عملية التحديد لمرتين متتاليتين بسبب نزاع حول الملك.  
أما إذا نص المحضر على تنفيذ العمليات المقررة في الفصل 21، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم ، وفق الفصل 18 من هذا القانون، بنشر و تعليق 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، و ينشر من جديد في حالة تحديد تكميلي لاحق ينتج عنه تمديد حدود العقار.

## الفرع الرابع: التعرضات

## التقديم

## 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 و ذلك:

(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.

## الفصل 26

يجب على كل شخص يقدم طلب التعرض باسم الغير:

(1) أن يثبت هويته،

(2) عندما يتعرض بصفته وصيا أو نائبا قانونيا أو وكلا 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 و المفقودين وغير الحاضرين، و ذلك من طرف

الأوصياء و الممثلين الشرعيين و وكيل الملك و القاضي المكلف بشؤون القاصرين و القيم على أموال

الغائبين والمفقودين.

## الفصل 27

لا يقبل أي تعرض باستثناء ما هو منصوص عليه في الفصل 29 بعد انصرام أجل شهرين يبتدئ من

تاريخ نشر الإعلان المذكور في الفصل 23 من هذا القانون بالجريدة الرسمية.

## الفصل 31

إذا وقعت تعرضات فإن المحافظ على الأملاك العقارية يبلغ فوراً نسخة من مضمونها إلى طالب التحفيظ

الذي يمكنه، قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاؤ أجل التعرض، أن يدلي بما يثبت رفعها أو يصرح بقبولها.

إذا أزال طالب التحفيظ التعرضات تماماً سواء كان ذلك بإثباته رفعها أو بقبوله لها أمكن للمحافظ على

الأملاك العقارية أن يباشر التحفيظ وفق ما هو منصوص عليه في الفصل السابق.



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

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

### الفصل 34

يعين رئيس المحكمة الابتدائية فور توصله بمطالب التحفيظ قاضياً مقررًا يكلف بتحضير القضية للحكم و اتخاذ جميع الإجراءات المناسبة لهذه الغاية. و يمكن للقاضي المقرر على الخصوص إما تلقائياً و إما بطلب من أحد الأطراف أن ينتقل إلى عين العقار موضوع النزاع ليجري بشأنه بحثاً أو يطبق عليه الرسوم. كما يمكنه بعد موافقة رئيس المحكمة أن ينتدب لهذه العمليات قاضياً آخر.

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

و يمكنه إن اقتضى الحال طلب مساعدة مهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري، مفيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، بعد الاتفاق مع المحافظ على الأملاك العقارية على تعيينه و على تاريخ انتقاله إلى عين المكان. و يحدد، من جهة أخرى، المبلغ الذي يجب أن يودعه المعني بالأمر حسب الأشغال التي ستجوز والتعويضات التي تقتضيها.

و يمكنه كذلك أن يتلقى جميع التصريحات أو الشهادات، و يتخذ جميع الإجراءات التي يراها مفيدة لتحضير القضية، و يستمع بالخصوص إلى الشهود الذين يرغب الأطراف في الاستماع إليهم.

### 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.



## الفصل 38

في حالة رفض مطلب التحفيظ لأي سبب كان و في أية مرحلة من مراحل المسطرة يكون التحديد لاغيا، و يلزم طالب التحفيظ بمحو آثاره. و إن لم يستجب بعد إنذار يوجه إليه، فإن ذلك المحو يباشر على نفقته و لو 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 و يصح التحديد وفقا لهذا الإخراج.

إن رفض مطلب التحفيظ كلا أو بعضا من شأنه أن يرد طالب التحفيظ و جميع 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.

## الفصل 40

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

## 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. و يوجه الملف بدون مصاريف مع نسخة الحكم المطعون فيه إلى كتابة الضبط بمحكمة الاستئناف.

## الفصل 42

بمجرد توصل كتابة الضبط لدى محكمة الاستئناف بالملف، يعين الرئيس الأول مستشارا مقررًا و ينذر 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.

### الفصل 43

يمكن للمستشار المقرر، إما تلقائيا أو بطلب من الأطراف، أن يتخذ جميع التدابير التكميلية للتحقيق و بالخصوص 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 و يقتصر التحقيق الإضافي المنجز من قبل المستشار المقرر على النزاعات التي أثارها مطلب التحفيظ في المرحلة الابتدائية.

### الفصل 44

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

### 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 و المسح العقاري و الخرائطية لا يقل مبلغها عن عشرة في المائة من قيمة العقار أو الحق المدعى به. و الكل دون المساس بحق الأطراف المتضررة في التعويض.

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

### الفصل 50

إن الطلب الرامي إلى التحفيظ والعمليات المتعلقة به يعتبر لاغيا و كأن لم يكن إذا لم يقم 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.

## الفصل 51

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

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

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

## الفرع السابع: الرسم العقاري

### التقديم

## الفصل 52

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

1-وصفا مفصلا للعقار مع حدوده و بيان الأملاك المجاورة و الملاصقة له و نوعه و مساحته،

2-الإسم الشخصي و العائلي للمالك و محل سكناه و حالته المدنية و جنسيته و إن اقتضى الحال اسم الزوج و النظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة. و يتضمن في حالة الشياح نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التتصيص على نصيب كل واحد منهم. و إذا كان المالك شخصا اعتباريا فيجب بيان تسميته و شكله القانوني و مقره الاجتماعي و كذا ممثله القانوني.

3-الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقار،

يحمل هذا الرسم العقاري رقما ترتيبيا و اسما خاصا به و يبقى تصميم العقار ملحقا به.

## الفصل 52 مكرر

يمكن للمالك المقيد أن يطلب تغيير اسم العقار المحفظ. و في حالة الشياح تكون الموافقة الصريحة لكافة الشركاء المقيدون ضرورية.

ينشر الطلب بالجريدة الرسمية و يقيد في سجل الإيداع بعد انصرام خمسة عشر يوما من تاريخ هذا النشر  
ويضمن الاسم الجديد بالرسم العقاري و بنظيره و يشار إليه لاحقا في التقييدات و الوثائق.

## 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 و تصميم مستقلين لكل جزء من  
العقار.

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

## الفصل 55

إذا أسس الرسم العقاري أو قيد به حق عيني في اسم قاصر أو محجور، فيجب التتصيص فيه على سن  
القاصر أو نوع عدم الأهلية.

إذا انتهت حالة القصور أو الحجر فإن القاصر الذي صار راشدا أو المحجور الذي أصبح متمتعا  
بالأهلية يمكنه أن يحصل بشأن ذلك على تعديل في رسمه العقاري.

## الفصل 60

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

## الفصل 61

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



إن الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن، و يعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة.

### 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.

### القسم الثاني: إشهار الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقارات المحفوظة وتقييدها في السجل العقاري

#### الباب الأول: إشهار الحقوق العينية العقارية

### الفصل 65

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

### 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.

### 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 و لو بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري، دون

الإضرار بما للأطراف من حقوق في مواجهة بعضهم البعض و كذا بإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم.

## 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.

## الباب الثاني: التقييدات

### التقديم

## الفصل 69

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

- 1- العقار الذي يعنيه التقييد وذلك ببيان رقم رسمه العقاري،
  - 2- نوع الحق المطلوب تقييده،
  - 3- أصل التملك و كذا نوع و تاريخ العقد الذي يثبتته،
  - 4- الحالة المدنية للمستفيد من التقييد المطلوب إنجازه،
  - 5- و عند 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، و الكل 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.

## الفصل 72

يتحقق المحافظ على الأملاك العقارية، تحت مسؤوليته، من هوية المفوت و أهليته و كذا من صحة الوثائق المدلى بها تأييدا للطلب شكلا و جوهرًا.

## الفصل 74

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتحقق من أن التقييد موضوع الطاب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري و مقتضيات هذا القانون و أن الوثائق المدلى بها تجيز التقييد.

## الفصل 75

ينجز كل تقييد بالرسم العقاري ببيانات موجزة و يؤرخ هذا التقييد و يوقع من طرف المحافظ على الأملاك العقارية تحت طائلة البطلان.

## الفصل 76

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتخذ سجلا للإيداع يثبت فيه حالا الإجراءات المطلوبة و الوثائق المسلمة إليه بأرقام ترتيبية و حسب ورودها عليه دون ترك أي بياض ولا إحداث أي إقحام بين السطور.

إذا قدمت في آن واحد عدة طلبات متعلقة بنفس العقار فإنه ينص على ذلك بسجل الإيداع و تقييد الحقوق بنفس الرتبة، فإن تنافى بعضها مع البعض رفض المحافظ على الأملاك العقارية التقييد.

## 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.

## الفصل 78

تقيد حقوق القاصرين و المحجورين بطلب من نوابهم الشرعيين أو الأوصياء عليهم و إلا فبطلب من القاضي المكلف بشؤون القاصرين أو وكيل الملك.

## الفصل 84

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

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

## الفصل 85

يمكن لكل من يدعي حقا على عقار محفظ أن يطالب 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.

## الفصل 88

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

## الفصل 89

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

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

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

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

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

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

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



## الفصل 90

إذا كان التقييد المنجز يتعلق بحق الملكية وكان ناتجا عن بيع بالمزاد العلني إثر حجز عقاري، أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أمكن للمالك الجديد أن يطلب نظيرا آخر للرسم العقاري وفق الشروط المقررة في الفصل 101 من هذا القانون.

## الباب الثالث: التشطيب

### التقديم

## 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 التضمنين، في مواجهة الأشخاص الذين يعينهم هذا الحق.

## الفصل 93

يجب على الطرف الذي يرغب في التشطيب أن يقدم إلى المحافظ على الأملاك العقارية طلبا مؤرخا و موقعا 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 و كذا مقتضيات الفصول 70 إلى 73 من هذا القانون.

## الفصل 94

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتحقق من أن التشطيب موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري و مقتضيات هذا القانون و أن الوثائق المدلى بها تجيز التشطيب.

## الفصل 97

- إن المحافظ على الأملاك العقارية مسؤول شخصيا عن الضرر الناتج عن:
- (1) إغفال التضمين بسجلاته لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو 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 الفصولين 79 و 80 من قانون الالتزامات والعقود.

### الباب الرابع

### تسليم نظير الرسم العقاري و شهادة التقييد الخاصة

### التقديم

## 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 و أن يدلي إليه بتصريح يتضمن هويته و ظروف الضياع أو السرقة أو التلف و كل ما لديه من معلومات عن الحادث.

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

## 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.

## الفصل 103

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

## القسم الثالث: العقوبات

### التقديم

## الفصل 104

تطبق أحكام القانون الجنائي على من:

1- يقوم عن علم ويقصد 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- يقترب 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.

## الفصل 105

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

## الفصل 107

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

## المادة الثانية

تنسخ الفصول 7 و 11 و 14 و 15 و 17 و 25 و 29 و 30 و 32 و 37 و 45 و 47 و 58 و 64 و 65 مكرر و 70 و 71 و 73 و 82 و 83 و 86 و 87 و 95 و 96 و 100 و 106 و 108 و 109 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري و تعوض كما يلي:

## الفصل 7

يكون التحفيظ إجباريا في الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة، و في المناطق التي سيتم فتحها لهذه الغاية بقرار يتخذه الوزير الوصي على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري و الخرائطية بناء على اقتراح من مديرها.

ابتداء من نشر هذا القرار، يمكن لمستخدمي الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية و لكل الأشخاص الذين تؤهلهم لذلك دخول العقارات المعنية للقيام بالأبحاث و الأشغال 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.

## الفصل 11

يجوز للدائن، الذي لم يقبض دينه عند حلول أجله، طلب التحفيظ بناء على قرار "قضائي صادر لفائدته بالحجز العقاري ضد مدينه.

## الفصل 14

يقدم طالب التحفيظ مع مطالبه أصول أو نسخ رسمية للرسوم و العقود و الوثائق التي من شأنها أن تعرف بحق الملكية و بالحقوق العينية المترتبة على الملك.

## 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.

الفرع الثالث: الإعلانات والتحديد ووضع التصميم

## التقديم

## الفصل 17



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

## الفصل 25

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

إن التصريحات و الرسائل المحررة للغرض المشار إليه سابقا يجب أن تبين فيها هوية المتعرض، حالته المدنية، عنوانه الحقيقي أو المختار، اسم الملك، رقم مطلب التحفيظ، طبيعة و مدى الحق موضوع النزاع، بيان السندات و الوثائق المدعمة للطلب.

يجب على المتعرضين أن يودعوا السندات و الوثائق المثبتة لهويتهم و المدعمة لتعرضهم و يؤدوا الرسوم القضائية و حقوق المرافعة أو يدلوا بما يفيد حصولهم على المساعدة القضائية و ذلك قبل انصرام الشهر الموالي لانتهااء 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، و يمكن للقاضي المقرر الذي أحيل عليه الملف أن ينجز هذا التحديد طبقا لمقتضيات الفصل 34 من هذا القانون.

## الفصل 29

بعد انصرام الأجل المحدد في الفصل 27 أعلاه يمكن أن يقبل التعرض بصفة استثنائية من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، و لو لم يرد على مطلب التحفيظ أي تعرض سابق، شريطة أن لا يكون الملف قد وجه إلى المحكمة الابتدائية.

يتعين على المتعرض أن يدلي للمحافظ على الأملاك العقارية، بالوثائق المبينة للأسباب التي منعت من تقديم تعرضه داخل الأجل، و بالعقود و الوثائق المدعمة لتعرضه. كما يتعين عليه أن يؤدي الرسوم القضائية و حقوق المرافعة أو يثبت حصوله على المساعدة القضائية.

يكون قرار المحافظ على الأملاك العقارية برفض التعرض غير قابل للطعن القضائي.

#### الفرع الخامس: التحفيظ من طرف المحافظ على الأملاك العقارية والبت في التعرضات

##### التقديم

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

##### الفصل 32

يعتبر التعرض لاغيا و كأن لم يكن، إذا لم يقدم المتعرض خلال الأجل المنصوص عليه في الفصل 25 من هذا القانون، الرسوم و الوثائق المؤيدة لتعرضه، و لم يؤدي الرسوم القضائية و حقوق المرافعة أو لم يثبت حصوله على المساعدة القضائية.

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

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

خلال الثلاثة أشهر الموالية لانصرام الأجل المنصوص عليه في الفصل 23، يوجه المحافظ على الأملاك العقارية مطلب التحفيظ و الوثائق المتعلقة به إلى المحكمة الابتدائية التي يقع العقار بدائرتها.

### الفصل 37

عند افتتاح المناقشات يعرض القاضي المقرر القضية و يعين المسائل التي تتطلب حلا دون أن يبدي أي رأي ثم يقع الاستماع إلى الأطراف و يقدم ممثل النيابة العامة إن اقتضى الحال مستنتاجاته، ثم يفصل في القضية إما في الحين و إما بعد المداولة.

تبت المحكمة في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرضين و طبيعته و مشتملاته و نطاقه، و تحيل 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 كلا أو بعضا مع الاحتفاظ بحق الطعن المنصوص عليه في الفصل 37 مكرر.

تبين المحكمة في حكمها حدود و مساحة الأجزاء المحكوم بها لفائدة المتعرضين، و في حالة الشيع نصيب كل واحد منهم.

إذا قبل التعرض أثناء جريان الدعوى من طرف طالب التحفيظ أو المستفيد من حق تم التصريح به طبقا للفصل 84، أو تنازل المتعرض عن تعرضه فإن المحكمة المعروض عليها النزاع تشهد بذلك القبول أو التنازل و تحيل 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 و الشكليات المنصوص عليها في الفصل 83.

### الفصل 45

تفتح المناقشات بتقرير المستشار المقرر الذي يعرض القضية والمسائل المطلوب حلها من غير أن يبدي أي رأي، ثم يستمع إلى الأطراف إما شخصيا وإما بواسطة محاميهم، ويقدم ممثل النيابة العامة استنتاجاته و تبت محكمة الإستئناف في القضية إما في الحين أو بعد المداولة سواء حضر الأطراف أو تخلفوا دون أن يقبل أي تعرض ضد القرار الصادر.



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

#### الفصل 47

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

#### الفصل 58

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

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

#### 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.

#### الفصل 65 مكرر

يحدد أجل إنجاز التقييد المنصوص عليه في الفصل 65 في ثلاثة أشهر و يسري 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 و لم تؤد رسوم المحافظة العقارية داخل الأجل المقرر أعلاه، فإن طالب التقييد يلزم بأداء غرامة تساوي خمسة في المائة من مبلغ الرسوم المستحقة، و ذلك عن الشهر



الأول الذي يلي تاريخ انقضاء الأجل المذكور و 0,5 في المائة عن كل شهر أو جزء من الشهر الموالي له.  
يمكن لمدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية، في حالة القوة القاهرة، أن يمنح الإعفاء من الغرامة المنصوص عليها أعلاه بعد الإدلاء بأي وثيقة تفيد ذلك.

## الفصل 70

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

## الفصل 71

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

يحتفظ بالطلب و الوثائق المذكورة بأرشفة المحافظة العقارية، و يمكن أن تسلم لمودعها أو لغيره إذا طلب ذلك نسخا منها مشهود بمطابقتها للأصول المودعة.

## الفصل 73

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

## الفصل 82

لتقيد الحقوق العينية العقارية المترتبة عن الإرث يجب على الورثة أو الموصى لهم أن يقدموا للمحافظ على الأملاك العقارية طلبا للتقيد 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 و الموصى لهم.

### الفصل 83

بغض النظر عن المسطرة المقررة في الفصل 84 من هذا القانون، يمكن لصاحب حق وقع إنشاؤه أو تغييره أو الإقرار به أثناء مسطرة التحفيظ أن يطلب نشره بالجريدة الرسمية بعد إيداع الوثائق المثبتة للحق بالمحافظة العقارية.

تتابع مسطرة التحفيظ بصفة قانونية مع أخذ الحق المنشأ أو المغير أو المقر به بعين الاعتبار.

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

إذا كان الإعلان عن انتهاء التحديد قد تم نشره بالجريدة الرسمية فيجب أن يعاد نشره من جديد ليفتح أجل شهرين للتعرض، يبتدئ من تاريخ الإعلان عن الحق المنشأ أو المغير أو المقر به. و في 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.

### 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.

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، و يستمر 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.

## الفصل 87

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

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

## الفصل 95

ينجز كل تشطيب بالرسم العقاري ببيانات موجزة و يؤرخ هذا التشطيب و يوقع من طرف المحافظ على الأملاك العقارية تحت طائلة البطلان.

## الفصل 96

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية في جميع الحالات التي يرفض فيها تقييد حق عيني أو التشطيب عليه أن يعل قراره و يبلغه للمعني بالأمر.

يكون هذا القرار قابلا للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي تبث فيه مع الحق في الاستئناف. وتكون القرارات الاستئنافية قابلة للطعن بالنقض.

## الفصل 100

يؤسس صندوق للتأمين الغاية منه أن يضمن ، في حالة عسر المحافظ العام أو المحافظين على الأملاك العقارية ، أداء المبالغ المالية التي قد يحكم بها عليهم لصالح الطرف المتضرر من جراء خطأ في التحفيظ أو في تقييد لاحق.

يحدد السقف الأقصى للصندوق المذكور في مبلغ مائة مليون درهم.  
يعوض كل نقص منه نتيجة تنفيذ حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به من ميزانية الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية للسنة الموالية لتلك التي وقع فيها هذا النقص.

## القسم الرابع: مقتضيات عامة

### التقديم

#### الفصل 106

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

#### الفصل 108

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

#### الفصل 109

لا تقبل الأحكام الصادرة في مادة التحفيظ العقاري الطعن إلا بالاستئناف و النقض.

### المادة الثالثة

يتم الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري بالفصل 37 مكرر والفصول من 1-51 إلى 19-51 والفصل 86 مكرر والفصل 105 مكرر و 110 التالية :

#### الفصل 37 مكرر

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

يكون هذا القرار قابلا للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي ثبت فيه مع الحق في الاستئناف وتكون القرارات الاستئنافية قابلة للطعن بالنقض.

### الفرع السادس: التحفيظ الإجباري

### التقديم

#### الفصل 1-51



تخضع العقارات الموجودة بمناطق التحفيظ الإجباري لمقتضيات هذا الفرع و لما لا يخالفها من مقتضيات هذا القانون.

## الفصل 2-51

يجب أن ينشر بالجريدة الرسمية القرار الصادر بفتح و تحديد منطقة التحفيظ الإجباري و أن يعلق بمقر السلطة المحلية و الجماعة و المحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية.

## الفصل 3-51

تحدث لجنة تدعى "لجنة التحفيظ الإجباري" لإعداد المعنيين بالأمر لعمليات التحفيظ الإجباري و ضمان حسن تنفيذ أشغال البحث التجزيئي و القانوني و مراقبتها و كذا لاتخاذ كافة التدابير التي تمكن من إدراج و تحديد مطالب التحفيظ.

## الفصل 4-51

تتكون لجنة التحفيظ الإجباري من:

- ممثل السلطة المحلية رئيساً؛
  - 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 الجماعي تمتد إلى أكثر من عمالة أو إقليم فإنهم يعينون بقرار مشترك للعمال المعنيين.

## الفصل 5-51

تنفذ أشغال البحث التجزيئي و القانوني من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية بمؤازرة اللجنة المشار إليها في الفصل 3-51 من هذا القانون.

## الفصل 6-51

يهدف البحث التجزيئي و القانوني إلى تحرير مطالب التحفيظ في اسم المالكين الذين أدلوا بالعقود و الوثائق المثبتة لحقوقهم.

أما بالنسبة للمالكين الذين لا يتوفرون على وثائق أو تكون وثائقهم غير كافية، فيجب على السلطة المحلية أن تتجز لهم شهادات إدارية للملكية.

### الفصل 7-51

تحرر مطالب التحفيظ و تدرج تلقائيا في اسم 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 و تدرج تلقائيا في اسمهم.

### الفصل 8-51

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

### الفصل 9-51

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

### الفصل 10-51

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

- تصميم يحدد محيط المنطقة، مرتبط بنظام إحداثيات لامبير منجز وفق سلم معمول به،
- مطالب التحفيظ المحررة،
- العقود و الوثائق التي أدلى بها المالكون، و عند الاقتضاء الشهادات الإدارية للملكية المسلمة من طرف السلطة المحلية،
- اللائحة و التصميم التجزيئي للذان يعينان القطع الواقعة داخل منطقة التحفيظ الإجباري و مساحاتها المضبوطة و كذا هويات و عناوين المالكين،
- تصميم عقاري منجز وفق الضوابط الجاري بها العمل لكل عقار.

### الفصل 11-51

يجب على اللجنة أن تقوم بمراقبة الملف المذكور و إرساله 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 و إيداع اللائحة و التصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية.

### الفصل 12-51

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

- موقع المنطقة الخاضعة للتحفيظ الإجباري،
- تاريخ الإيداع المذكور،
- أجل التعرض.

يعلق هذا الإعلان إلى غاية انتهاء أجل التعرض بمقر السلطة المحلية و الجماعة أو الجماعات المعنية و المحكمة الابتدائية و المحافظة العقارية.

### الفصل 13-51

يمكن لكل شخص الاطلاع بدون مقابل بمقر السلطة المحلية و المحافظة العقارية على اللوائح و التصاميم التجزيئية المتعلقة بمناطق التحفيظ الإجباري.

### الفصل 14-51

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

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

### الفصل 15-51

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

### الفصل 16-51

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

## الفصل 51-17

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

## الفصل 51-18

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

## الفصل 51-19

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.

## الفصل 86 مكرر

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

## الفصل 105 مكرر

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

## الفصل 110

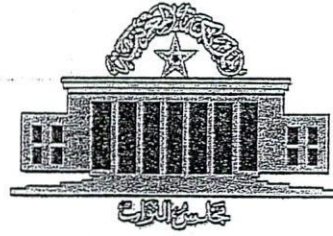
يباشر المحافظ على الأملاك العقارية استخلاص الوجيبات التكميلية أو غير المؤداة و الغرامات و الذائر وفق الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 97-15 بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية.

## المادة الرابعة



تتسخ مقتضيات الفصول 2، 3، 4، 5، 28، 36، 46، 49، 53، 56، 57، 59، 79، 80، 81، 92، 98، 99 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري و كذا مقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 18 رجب 1333 (فاتح يونيو 1915) المتعلق بمقتضيات انتقالية لتطبيق الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري.

مشروع القانون  
كما أُحيل على اللجنة ووافقت عليه



المملكة المغربية

البرلمان

مجلس النواب

## مشروع قانون رقم 14.07

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

( كما وافق عليه مجلس النواب في 18 أكتوبر 2011 )

نسخة مطابقة لأصل النص  
كما وافق عليه مجلس النواب

محمد عبيو  
النائب الأول  
لرئيس مجلس النواب

## المادة الأولى

تغير و تتم على النحو التالي أحكام الفصول 1 و 6 و 8 و 9 و 10 و 12 و 13 و 16 و 18 و 19 و 20 و 21 و 22 و 23 و 24 و 26 و 27 و 31 و 34 و 35 و 38 و 40 و 41 و 42 و 43 و 44 و 48 و 50 و 51 و 52 و 52 مكرر و 54 و 55 و 60 و 61 و 62 و 63 و 65 و 66 و 67 و 68 و 69 و 72 و 74 و 75 و 76 و 77 و 78 و 84 و 85 و 88 و 89 و 90 و 91 و 93 و 94 و 97 و 101 و 102 و 103 و 104 و 105 و 107 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري:

### القسم الأول : التحفيظ

#### الباب الأول: طبيعة التحفيظ والغرض منه

##### الفصل الأول

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

- تحفيظ العقار بعد إجراء مسطرة للتطهير يترتب عنها تأسيس رسم عقاري وبطلان ما عداه من الرسوم، و تطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به،
- تقييد كل التصرفات و الوقائع الرامية إلى تأسيس أو نقل أو تغيير أو إقرار أو إسقاط الحقوق العينية أو التحملات المتعلقة بالملك، في الرسم العقاري المؤسس له.

##### الفصل 6

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

##### الفصل 8

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

#### 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 و القيام بالإجراءات و المساطر المقررة في شأن التحفيظ العقاري.

#### الفرع الثاني: مطلب التحفيظ

##### الفصل 10

لا يجوز تقديم مطلب التحفيظ إلا ممن يأتي ذكرهم:

- 1- المالك،
- 2- الشريك في الملك مع الاحتفاظ بحق الشفعة لشركائه، وذلك عندما تتوفر فيهم الشروط اللازمة للأخذ بها،
- 3- المتمتع بأحد الحقوق العينية الآتية: حق الانتفاع، حق السطحية، الكراء الطويل الأمد، الزينة، الهواء و التحلية، والحبس،



4- المتمتع بارتفاقات عقارية بعد موافقة صاحب الملك،  
والكل مع مراعاة مقتضيات المتعلقة بالتحفيظ الإجباري.

## الفصل 12

يحق للنائب الشرعي أن يقدم مطالبا للتحفيظ في اسم المحجور أو القاصر حين تكون لهذا المحجور أو القاصر حقوق تسمح له بتقديم الطلب لو لم يكن محجورا أو قاصرا.

## الفصل 13

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

1. اسمه الشخصي والعائلي وصفته ومحل سكناه وحالته المدنية وجنسيته وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة. و يتضمن في حالة الشياخ نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيص على نصيب كل واحد منهم. وإذا كان طالب التحفيظ شخصا اعتباريا فيجب بيان تسميته وشكله القانوني ومقره الاجتماعي واسم ممثله القانوني،
  2. تعيين عنوان أو موطن مختار في الدائرة الترابية التابعة لتنفيذ 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 بسبب البناءات والأغراس الموجودة به ومشتملاته ونوعه وموقعه ومساحته وحدوده والأملاك المتصلة والمجاورة له وأسماء وعناوين أصحابها، وإن اقتضى الحال الاسم الذي يعرف به العقار،
  5. بيان أنه يحوز كل العقار أو جزءا منه مباشرة أو عن طريق الغير، وفيما إذا انتزعت منه الحيازة، يتعين بيان الظروف التي تم فيها ذلك،
  6. تقدير القيمة التجارية للعقار وقت تقديم الطلب،
  7. بيان الحقوق العينية العقارية المترتبة على الملك مع التنصيص على أصحاب هذه الحقوق بذكر أسمائهم الشخصية والعائلية، وصفاتهم، وعناوينهم وحالتهم المدنية وجنسياتهم وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة.
  8. بيان أصل التملك،
- إذا كان طالب التحفيظ لا يستطيع التوقيع أو يجهله، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يشير إلى ذلك ويشهد بأن طالب التحفيظ قد قدم إليه من طرف المعني بالأمر بعد أن يتحقق من هويته.

## الفصل 16

يمكن لمالكين متعددين أن يتفقوا على تحفيظ عقاراتهم في آن واحد إذا كانت هذه العقارات متجاورة أو تفصل بينها فقط أجزاء من الملك المصنوع. وفي هذه الحالة تحرر مطالب التحفيظ في صيغتها العادية وتضمن بها جميع البيانات المطلوبة في الفصل 13 من هذا القانون، وذلك بالنسبة لكل واحد من طالبي التحفيظ أو لكل مجموعة من طالبي التحفيظ على الشياخ، وبالنسبة لكل واحد من العقارات المطلوب تحفيظها، ثم تودع جميع الطلبات بالمحافظة العقارية مصحوبة بطلب مستقل و موحد، موقع من طرف طالبي التحفيظ يرمي إلى إتباع إجراءات التحفيظ دفعة واحدة.

بعدما يتوصل المحافظ على الأملاك العقارية بهذا الطلب يجري في شأن طالب التحفيظ مجتمعة  
المسطرة العادية، و يحرص على إنجاز الإجراءات المتعلقة بها في وقت واحد، وذلك بأن يقوم  
بالإعلانات الواردة في الفرع الثالث بعده في نفس الوقت، ويعين لعمليات التحديد تاريخا واحدا،  
وينتدب للقيام بها من ينوب عنه في مرة واحدة أو مرات متوالية بقدر ما تدعو إليه الحاجة.  
ويرفع المحافظ على الأملاك العقارية في آن واحد عند الاقتضاء، إلى المحكمة الابتدائية وعلى الشكل  
المحدد في الفصل 32 من هذا القانون ملفات مطالب التحفيظ المثقلة بالتعرضات مجتمعة و يؤسس  
رسوما عقارية لمطالب التحفيظ الخالية من التعرض مجتمعة كذلك، وتجرى عمليات التحقيق والبحث  
والتنقل في شأنها بصفة مجتمعة.

## الفصل 18

يوجه المحافظ على الأملاك العقارية نسخا من الوثائق المشار إليها في الفصلين 13 و 14 من هذا  
القانون، مقابل إشعار بالتوصل، إلى رئيس المحكمة الابتدائية و ممثل السلطة المحلية و رئيس المجلس  
الجماعي الذين يقع العقار المعني في دائرة نفوذهم، و ذلك قبل التاريخ المعين للتحديد بعشرين يوما.

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

يقوم ممثل السلطة المحلية كذلك بإشهار ملخص المطلب و الإعلان عن تاريخ و وقت التحديد في  
الأسواق الواقعة في دائرة نفوذه إلى يوم التحديد.

## الفصل 19

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتسيير عمليات التحديد. وينتدب لهذه الغاية مهندسا مساحا  
طبوغرافيا محلفا من جهاز المسح العقاري، مقيدا في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين  
الطبوغرافيين.

ينجز المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب عملية التحديد، تحت مسؤوليته، بحضور طالب التحفيظ.

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

(1) طالب التحفيظ،

(2) المجاورين المباينين في مطلب التحفيظ،

(3) المتدخلين و أصحاب الحقوق العينية و التحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية.  
و تتضمن هذه الاستدعاءات الدعوة لحضور عمليات التحديد شخصيا أو بواسطة نائب بوكالة  
صحيحة.

## الفصل 20

ينجز التحديد في التاريخ و الوقت المعينين له. و لتوفير 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.



يَقُومُ اَلْمُهَنْدِسُ اَلْمَسَاحُ الطَّبُوعَرَا فِي اَلْمُنْتَدَبِ بِاَسْتَفْسَارِ طَالِبِ اَلتَّحْفِيزِ وَ اَلْمَجَاوِرِينَ وَ اَلْمَعَارِضِينَ وَ اَلْمُتَدَخِّلِينَ وَ اَصْحَابِ اَلْحَقُوقِ اَلْعَيْنِيَّةِ وَ اَلتَّحْمَلَاتِ اَلْعَقَّارِيَّةِ اَلْمُصْرَحِ بِهِمْ بِصِفَةِ قَانُونِيَّةٍ عَنْ كُلِّ مَا يَتَعَلَّقُ بِاَلْمَالِكِ اَلْمَعْنِي. يَبِينُ طَالِبُ اَلتَّحْفِيزِ حُدُودَ اَلْعَقَّارِ اَلَّذِي يَحْتَرِّمُ تَحْفِيزُهُ وَ يَبْدِي اَلْمَجَاوِرُونَ وَ كُلِّ اَلْمُتَدَخِّلِينَ مَا لَهُمْ مِنْ مَلَاَحِظَاتٍ وَ مَنَازَعَاتٍ.

يَعَايِنُ اَلْمُهَنْدِسُ اَلْمَسَاحُ الطَّبُوعَرَا فِي اَلْمُنْتَدَبِ وَاَقْعَ اَلْحِيَازَةِ وَ مَدَّتِيهَا. وَ يَعَايِنُ حَالَةَ اَلْعَقَّارِ، كَمَا يَبَاشِرُ غَيْرَ ذَلِكَ مِنْ اَلْمَعَايِنَاتِ وَ اَعْمَالِ اَلْبَحْثِ اَلْمُفِيدَةِ.

يَضَعُ اَلْمُهَنْدِسُ اَلْمَسَاحُ الطَّبُوعَرَا فِي اَلْمُنْتَدَبِ اَلْاَنْصَابَ سِوَاءِ اَلتَّحْدِيدِ اَلْمَحِيطِ اَلَّذِي عَيْنُهُ طَالِبُ اَلتَّحْفِيزِ اَوْ اَلضَّبْطِ اَلْقَطْعِ اَلْمَشْمُولَةِ بِهِ وَ اَلَّتِي تَكُونُ مَحَلَّ تَعَرُّضَاتٍ مِنْ طَرَفِ اَلْغَيْرِ ثُمَّ يَضَعُ تَصْمِيمًا مُوَجِّزًا يَسْمَى اَلتَّصْمِيمُ اَلْمَوْقُوتَ لَلتَّحْدِيدِ.

## اَلْفَصْلُ 21

- يَحْرُرُ اَلْمُهَنْدِسُ اَلْمَسَاحُ الطَّبُوعَرَا فِي اَلْمُنْتَدَبِ مَحْضَرًا لَلتَّجْدِيدِ يَبِينُ فِيهِ:
- 1- تَارِيخُ وَ وَقْتُتُ اَلْعَمَلِيَّةِ سِوَاءِ اَنْجَزَتْ فِي مَرَّةٍ وَاحِدَةٍ اَوْ عِدَّةِ مَرَّاتٍ،
  - 2- اَلْاَسْمَاءُ اَلشَّخْصِيَّةِ وَ اَلْعَائِلِيَّةِ لِّلْحَاضِرِينَ وَصِفَاتِهِمْ وَمَرَاجِعُ اَلْوُثَائِقِ اَلْمُثَبَّتَةِ لِهَوِيَّاتِهِمْ وَعَنَاوِينَهُمْ،
  - 3- مَخْتَلَفِ اَلْاَحْدَاثِ اَلَّتِي وَقَعَتْ اَثْنَاءَ اَلْعَمَلِيَّةِ وَتَصْرِيحَاتِ اَلْاَطْرَافِ اَلَّتِي تَدْخُلَاتُ فِيهَا،
  - 4- مَعَايِنَاتِ اَلْبَحْثِ وَمُمِيزَاتِ اَلْعَقَّارِ (الرَّبِي وَ اَلْوَهَادِ وَ اَلْمَمَرَّاتِ وَ اَلطَّرِيقِ وَ اَلغُدْرَانِ وَ مَجَارِي اَلْمِيَاهِ، وَ كُلِّ تَوَابِعِ اَلْمَلِكِ اَلْعُمُومِيِّ وَ اَلْبَنَاءَاتِ وَ اَلْآبَارِ وَ اَلْبَسَاتِينِ وَ اَلْاَغْرَاسِ وَ اَلْمَزْرُوعَاتِ، مَعَ بَيَانِ اَسْمَاءِ اَلْحَازِرِينَ عِنْدَ اَلْاِقْتَضَاءِ، وَ اَلْمَقَابِرِ وَاَلْاَضْرَحَةِ اِلَى غَيْرِ ذَلِكَ)،
  - 5- وَصْفُ وَ مَوْقِعِ اَلْاَنْصَابِ وَعَدْدُهَا وَ وَصْفُ حُدُودِ اَلْعَقَّارِ وَ اَلْاَجْزَاءِ اَلْمَشْمُولَةِ بِهِ،
  - 6- اَلْوُثَائِقُ اَلْمَدْلَى بِهَا مِنْ لَدُنِ اَلْاَطْرَافِ،
  - 7- اَلْاِتْفَاقَاتِ اَلَّتِي تَمَّتْ بَيْنَ اَلْاَطْرَافِ اَثْنَاءَ اِلْجَرَاءِ اَلتَّحْدِيدِ.
- يُوقِعُ مَحْضَرُ اَلتَّحْدِيدِ مِنْ طَرَفِ اَلْمُهَنْدِسِ اَلْمَسَاحِ الطَّبُوعَرَا فِي اَلْمُنْتَدَبِ : وَكُلَّ اَلْاَطْرَافِ اَلْحَاضِرَةِ وَ اِلَّا فَيَنْصُ عَلَى اَنَّهُمْ لَا يَسْتَطِيعُونَ اَلتَّوَقِيعَ اَوْ اَمْتَنَعُوا عَنْهُ.
- يُرْفَقُ بِاَلْمَحْضَرِ اَلتَّصْمِيمُ اَلْمَوْقُوتَ لَلتَّحْدِيدِ، وَاَلْوُثَائِقُ اَلْمَدْلَى بِهَا مِنْ قَبْلِ اَلْاَطْرَافِ، وَتَحْرُرُ قَائِمَةٌ بِهَذِهِ اَلْمَرْفَقَاتِ.

## اَلْفَصْلُ 22

اِذَا لَمْ يَحْضُرْ طَالِبُ اَلتَّحْفِيزِ اَوْ مِنْ يَنْوِبُ عَنْهُ فِي اَلْمَكَانِ وَ اَلتَّارِيخِ وَ اَلْوَقْتُتِ اَلْمَعْيُنِينَ لِاِنْجَازِ عَمَلِيَّةِ اَلتَّحْدِيدِ، فَلَا يَتِمُّ اِنْجَازُهَا وَ يَقْتَصِرُ فِي اَلْمَحْضَرِ عَلَى اِثْبَاتِ هَذَا اَلنَّغِيبِ.

## اَلْفَصْلُ 23

نُورُ اَلْمَسَاحِ بِاَحْكَامِ اَلْفَصْلِ 6 مِنْ هَذَا اَلْقَانُونِ،

اِذَا نَصَّ اَلْمَحْضَرُ عَلَى نَغِيبِ طَالِبِ اَلتَّحْفِيزِ اَوْ مِنْ يَنْوِبُ عَنْهُ اَوْ عَلَى عَدَمِ قِيَامِهِ بِمَا يُلْزَمُ لِاِلْجَرَاءِ عَمَلِيَّةِ اَلتَّحْدِيدِ، فَاِنْ مَطَالِبُ اَلتَّحْفِيزِ يَحْتَبَرُ لَاغِيًا وَ كَانْ لَمْ يَكُنْ اِذَا لَمْ يَدُلْ بِعُذْرٍ مُقْبُولٍ دَاخِلَ اَجَلِ شَهْرٍ مِنْ تَارِيخِ تَوْصُلِهِ بِاَلْاِنْذَارِ.

يعتبر مطالب التحفيظ كذاك لاغيا و كأن لم يكن إذا تعذر على المحافظ على الأملاك العقارية أو نائبه إنجاز عملية التحديد لمرتين متتاليتين بسبب نزاع حول الملك.

أما إذا نص المحضر على تنفيذ العمليات المقررة في الفصل 21، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم ، وفق الفصل 18 من هذا القانون، بنشر و تعليق 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، و ينشر من جديد في حالة تحديد تكميلي لاحق ينتج عنه تمديد حدود العقار.

#### الفرع الرابع: التعرضات

### الفصل 24

يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طالب 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 و ذلك:

- (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.

### الفصل 26

يجب على كل شخص يقدم طالب التعرض باسم الغير:

- (1) أن يثبت هويته،
- (2) عندما يتعرض بصفته وصيا أو نائبا قانونيا أو وكلا 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 و المفقودين وغير الحاضرين، و ذلك من طرف الأوصياء و الممثلين الشرعيين و وكيل الملك و القاضي المكلف بشؤون القاصرين و القيم على أموال الغائبين و المفقودين.

### الفصل 27

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



### 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 بقبولها 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 المطالب، و يؤسس رسماً عقارياً خاصاً بالجزء الذي لا يشمل النزاع بعد إجراء تحديد تكميلي.

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أثناء جريان المسطرة و قبل توجيه الملف إلى المحكمة الابتدائية، أن يعمل على تصالح الأطراف ويحرر محضراً بالصالح يوقع من قبلهم.

و تكون لاتفاقات الأطراف المدرجة بهذا المحضر قوة الالتزام العرفي.

### الفصل 34

يعين رئيس المحكمة الابتدائية فور توصله بمطالب التحفيظ قاضياً مقررًا يكلف بتحضير القضية للحكم و اتخاذ جميع الإجراءات المناسبة لهذه الغاية. و يمكن للقاضي المقرر على الخصوص إما تلقائياً و إما بطلب من أحد الأطراف أن ينتقل إلى عين العقار موضوع النزاع ليجري بشأنه بحثاً أو يطبق عليه الرسوم. كما يمكنه بعد موافقة رئيس المحكمة أن ينتدب لهذه العمليات قاضياً آخر.

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

و يمكنه إن اقتضى الحال طلب مساعدة مهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري، مفيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، بعد الاتفاق مع المحافظ على الأملاك العقارية على تعيينه و على تاريخ انتقاله إلى عين المكان. و يحدد، من جهة أخرى، المبلغ الذي يجب أن يودعه المعني بالأمر حسب الأشغال التي ستتجزز والتعويضات التي تقتضيها.

و يمكنه كذلك أن يتلقى جميع التصريحات أو الشهادات، و يتخذ جميع الإجراءات التي يراها مفيدة لتحضير القضية، و يستمع بالخصوص إلى الشهود الذين يرغب الأطراف في الاستماع إليهم.

### الفصل 35

عندما يرى القاضي المقرر أن القضية قد أصبحت جاهزة بخبر الأطراف بيوم الجلسة العلنية التي ستعرض فيها وذلك قبل موعدها بثلاثين يوماً على الأقل بعد التوصل بالاستدعاء.

### الفصل 38

في حالة رفض مطلب التحفيظ لأي سبب كان و في أية مرحلة من مراحل المسطرة يكون التحديد  
لاغيا، و يلزم طالب التحفيظ بمحو آثاره. و إن لم يستجب بعد إنذار يوجه إليه، فإن ذلك المحو مباشر  
على نفقته و لو 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 و  
يصحح التحديد وفقا لهذا الإخراج.

إن رفض مطلب التحفيظ كلا أو بعضا من شأنه أن يرد طالب التحفيظ و جميع 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.

#### الفصل 40

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

#### 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. و يوجه  
الملف بدون مصاريف مع نسخة الحكم المطعون فيه إلى كتابة الضبط بمحكمة الاستئناف.

#### الفصل 42

بمجرد توصل كتابة الضبط لدى محكمة الاستئناف بالملف، يعين الرئيس الأول مستشارا مقررًا و ينذر  
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.

#### الفصل 43

يمكن للمستشار المقرر، إما تلقائيا أو بطلب من الأطراف، أن يتخذ جميع التدابير التكميلية للتحقيق و  
بالخصوص أن يقف على عين العقار المدعى فيه مستعينا -عند الاقتضاء- بمهندسين مستاح  
طبوغرافيين محلف من جهاز المسح العقاري، مفيد 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 و يقتصر التحقيق الإضافي المنجز  
من قبل المستشار المقرر على النزاعات التي أثارها مطلب التحفيظ في المرحلة الابتدائية.

#### الفصل 44

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

#### الفصل 48

كل طالب التحفيظ أو تعرض عليه ثبت للمحكمة صدوره عن تعسف أو كيد أو سوء نية يوجب ضد صاحبه غرامة لفائدة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية لا يقل مبلغها عن عشرة في المائة من قيمة العقار أو الحق المدعى به. و الكل دون المساس بحق الأطراف المتضررة في التعويض.

إن المحكمة التي أحيل عليها مطلب التحفيظ لها صلاحية الحكم تلقائيا بالغرامة و البت، عند الإقتضاء، في طلبات التعويض.

#### الفصل 50

إن الطاب الرامي إلى التحفيظ والعمليات المتعلقة به يعتبر لاغيا و كأن لم يكن إذا لم يقم 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.

#### الفصل 51

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

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

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

#### الفرع السابع: الرسم العقاري

#### الفصل 52

كل تحفيظ يقتضي من المحافظ على الأملاك العقارية تأسيس رسم عقاري يتضمن لزوما:  
1-وصفا مفصلا للعقار مع حدوده و بيان الأملاك المجاورة و الملاصقة له و نوعه و مساحته،



2- الاسم الشخصي والعائلي للمالك ومحل سكناه وحالته المدنية وجنسية وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة. و يتضمن في حالة الشياخ نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التخصيص على نصيب كل واحد منهم. وإذا كان المالك شخصا اعتباريا فيجب بيان تسميته وشكله القانوني ومقره الاجتماعي وكذا ممثله القانوني.

### 3- الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقار،

يحمل هذا الرسم العقاري رقما ترتيبيا واسما خاصا به ويبقى تصميم العقار ملحقا به.

## الفصل 52 مكرر

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

ينشر الطلب بالجريدة الرسمية ويقيد في سجل الإيداع بعد انصرام خمسة عشر يوما من تاريخ هذا النشر ويضمن الاسم الجديد بالرسم العقاري وبنظيره ويشار إليه لاحقا في التقييدات والوثائق.

## 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، مقيّد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، يقوم بنقل العملية إلى التصميم. ويؤسس رسم عقاري وتصميم مستقلين لكل جزء من العقار.

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

## الفصل 55

إذا أسس الرسم العقاري أو قيد به حق عيني في اسم قاصر أو محجور، فيجب التخصيص فيه على سن القاصر أو نوع عدم الأهلية.

إذا انتهت حالة القصور أو الحجر فإن القاصر الذي صار راشدا أو المحجور الذي أصبح متمعا بالأهلية يمكنه أن يحصل بشأن ذلك على تعديل في رسمه العقاري.

## الفصل 60

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



## الفصل 61

يسلم المحافظ على الأملاك العقارية، عندما يطلب منه ذلك، بياناً عاماً أو خاصاً بما قيد بالرسم العقاري، ونسخاً من الوثائق المودعة تنفيذاً لمقتضيات هذا القانون.

### الباب الثالث: آثار التسجيل

## الفصل 62

إن الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن، و يعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة.

## الفصل 63

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

### القسم الثاني: اشهار الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقارات المحفوظة وتقنيدها في السجل العقاري

#### الباب الأول: اشهار الحقوق العينية العقارية

## الفصل 65

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

## 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.

## 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 و لو بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري، دون الإضرار بما للأطراف من حقوق في مواجهة بعضهم البعض و كذا بإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم.

## الفصل 68

إن عقود الأكرية التي لم يقع إشهارها للعصوم 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.

## الباب الثاني: التقييدات

## الفصل 69

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

- 1- العقار الذي يعنيه التقييد وذلك ببيان رقم رسمه العقاري،
  - 2- نوع الحق المطلوب تقييده،
  - 3- أصل التملك و كذا نوع و تاريخ العقد الذي يثبته،
  - 4- الحالة المدنية للمستفيد من التقييد المطلوب إنجازه،
  - 5- و عند 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، و الكل 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.

## الفصل 72

يتحقق المحافظ على الأملاك العقارية، تحت مسؤوليته، من هوية المفوت و أهليته و كذا من صحة الوثائق المدلى بها تأييدا للطلب شكلا و جوهرًا.

## الفصل 74

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتحقق من أن التقييد موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري و مقتضيات هذا القانون و أن الوثائق المدلى بها تجيز التقييد.

## الفصل 75

ينجز كل تقييد بالرسم العقاري ببيانات موجزة و يؤرخ هذا التقييد و يوقع من طرف المحافظ على الأملاك العقارية تحت طائلة البطلان.

## الفصل 76

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتخذ سجلا للإيداع يثبت فيه حالا الإجراءات المطلوبة و  
الوثائق المسماة إليه بأرقام ترتيبية و حسب ورودها عليه دون ترك أي بياض ولا إحداث أي إقحام بين  
السطور.

إذا قدمت في آن واحد عدة طلبات متعلقة بنفس العقار فإنه ينص على ذلك بسجل الإيداع و تقيد  
الحقوق بنفس الرتبة، فإن تنافى بعضها مع البعض رفض المحافظ على الأملاك العقارية التقييد.

#### 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.

#### الفصل 78

تقيد حقوق القاصرين و المحجورين بطلب من نوابهم الشرعيين أو الأوصياء عليهم و إلا فبطلب من  
القاضي المكلف بشؤون القاصرين أو وكيل الملك.

#### الفصل 84

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

يقيد الحق المذكور عند التحفيظ بالرسم العقاري في الرتبة التي عينت له إذا سحبت إجراءات المسطرة  
بذلك.

#### 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.

#### الفصل 88

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



## 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 تلقائيا هذه المطابقة كلما أتيحت له الفرصة. يصبح النظير الذي لم يودع بعد انصرام أجل الإنذار مجردا من كل قيمة إلى أن تتم المطابقة بينه وبين الرسم العقاري.

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

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

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

## الفصل 90

إذا كان التقييد المنجز يتعلق بحق الملكية وكان ناتجا عن بيع بالمزاد العلني إثر حجز عقاري، أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أمكن للمالك الجديد أن يطلب نظيرا آخر للرسم العقاري وفق الشروط المقررة في الفصل 101 من هذا القانون.

## 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 المعقضي به يثبت انعدام أو انقضاء الحق موضوع التضمن، في مواجهة الأشخاص الذين يعنيه هذا الحق.

## 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 و كذا مقتضيات الفصول 70 إلى 73 من هذا القانون.

#### الفصل 94

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتحقق من أن التشطيب موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري و مقتضيات هذا القانون و أن الوثائق المدلى بها تجيز التشطيب.

#### الفصل 97

إن المحافظ على الأملاك العقارية مسؤول شخصيا عن الضرر الناتج عن:  
(1) إغفال التضمن بسجلاته لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب طلب منه بصفة قانونية،  
(2) إغفال التضمن 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 و 80 من قانون الالتزامات والعقود.

#### الباب الرابع

#### تسليم نظير الرسم العقاري و شهادة التقييد الخاصة

#### الفصل 101

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

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

#### 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 نسخة شهادة التقييد الخاصة المسلمين بهذه الكيفية نفس القيمة القانونية لأصلهما ويستعملان نفس الأغراض.

#### الفصل 103

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

### 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 طبقاً لمقتضيات هذا القانون، أو يستعمل مستندات مزورة أو مزيفة أو محرفة على الكيفية المذكورة.

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

#### 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 فضلاً عن أداء النفقات والمصاريف التي تتطلبها إعادة العلامات و الأنصاب المذكورة.

#### الفصل 107

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

### المادة الثانية

تنسخ الفصول 7 و 11 و 14 و 15 و 17 و 25 و 29 و 30 و 32 و 37 و 45 و 47 و 58 و 64 و 65 مكرر و 70 و 71 و 73 و 82 و 83 و 86 و 87 و 95 و 96 و 100 و 106 و 108 و 109 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري و تعوض كما يلي:

#### الفصل 7

يكون التحفيظ إجباريا في الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة، و في المناطق التي سيتم فتحها لهذه الغاية بقرار يتخذه الوزير الوصي على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري و الخرائطية بناء على اقتراح من مديرها.

ابتداء من نشر هذا القرار، يمكن لمستخدمي الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري و الخرائطية و لكل الأشخاص الذين تؤهلهم لذلك دخول العقارات المعنية للقيام بالأبحاث و الأشغال الطبوغرافية 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.

## الفصل 11

يجوز للدائن، الذي لم يقبض دينه عند حلول أجله، طالب التحفيظ بناء على قرار "قضائي صادر لفائدته بالحجز العقاري ضد مدينه.

## الفصل 14

يقدم طالب التحفيظ مع مطالبه أصول أو نسخ رسمية للرسوم و العقود و الوثائق التي من شأنها أن تعرف بحق الملكية و بالحقوق العينية المترتبة على الملك.

## 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.

### الفرع الثالث: الإعلانات و التحديد و وضع التصميم

## الفصل 17

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

## الفصل 25

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

إن التصريحات و الرسائل المحررة للغرض المشار إليه سابقا يجب أن تبين فيها هوية المتعرض، حالته المدنية، عنوانه الحقيقي أو المختار، اسم الملك، رقم مطالب التحفيظ، طبيعة و مدى الحق موضوع النزاع، بيان السندات و الوثائق المدعمة للطالب.



يجب على المتعرضين أن يودعوا السندات و الوثائق المثبتة لهويتهم و المدعمة لتعرضهم و يؤدوا الرسوم القضائية و حقوق المرافعة أو يدلوا بما يفيد حصولهم على المساعدة القضائية و ذلك قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاؤ أجل التعرض.

يمكن أن تسلم لطالبي التحفيظ والمتدخلين في المسطرة، بطاب 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، تبأشر هذه العملية على نفقة المتعرض.

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

#### الفصل 29

بعد انصرام الأجل المحدد في الفصل 27 أعلاه يمكن أن يقبل التعرض بصفة استثنائية من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، و لو لم يرد على مطالب التحفيظ أي تعرض سابق، شريطة أن لا يكون الملف قد وجه إلى المحكمة الابتدائية.

يتعين على المتعرض أن يدلي للمحافظ على الأملاك العقارية، بالوثائق المبينة للأسباب التي منعت من تقديم تعرضه داخل الأجل، و بالعقود و الوثائق المدعمة لتعرضه. كما يتعين عليه أن يؤدي الرسوم القضائية و حقوق المرافعة أو يثبت حصوله على المساعدة القضائية.

يكون قرار المحافظ على الأملاك العقارية برفض التعرض غير قابل للطعن القضائي.  
الفرع الخامس: التحفيظ من طرف المحافظ على الأملاك العقارية و البت 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، و من شرعية الطلب و كفاية الحجج المدلى بها، و عدم وقوع أي تعرض.

#### الفصل 32

يختبر التعرض لأغيا و كأن لم يكن، إذا لم يقدم المتعرض خلال الأجل المنصوص عليه في الفصل 25 من هذا القانون، الرسوم و الوثائق المؤيدة لتعرضه، و لم يؤد الرسوم القضائية و حقوق المرافعة أو لم يثبت حصوله على المساعدة القضائية.

تؤدي الرسوم القضائية و حقوق المرافعة عن كل واحد من التعرضات المتعاقبة بالمطالب الواحد و يتم استخلاصها من طرف المحافظة العقارية لفائدة كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية.



إن التعرضات المتبادلة بين مطالبين للتحفيظ الناتجة عن تدخل بينهما، لا تؤدي عنها الرسوم القضائية  
و لا حقوق المرافعة.

خلال الثلاثة أشهر المالية لانصرام الأجل المنصوص عليه في الفصل 23، يوجه المحافظ على  
الأملك العقارية مطالب التحفيظ و الوثائق المتعلقة به إلى المحكمة الابتدائية التي يقع العقار بدائرتها.

### الفصل 37

عند افتتاح المناقشات يعرض القاضي المقرر القضية و يعين المسائل التي تتطلب حلا دون أن يبدي  
أي رأي ثم يقع الاستماع إلى الأطراف و يقدم ممثل النيابة العامة إن اقتضى الحال مستنتاجاته، ثم  
يفصل في القضية إما في الحين و إما بعد المداولة.

تبت المحكمة في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرضين و طبيعته و مشتملاته و نطاقه، و  
تحيل الأطراف للعمل بقرارها ، بعد اكتساب الحكم قوة الشيء المقضي به، على المحافظ على الأملك  
العقارية الذي له وحده النظر في قبول أو رفض مطالب التحفيظ كلا أو بعضا مع الاحتفاظ بحق الطعن  
المنصوص عليه في الفصل 37 مكرر.

تبين المحكمة في حكمها حدود و مساحة الأجزاء المحكوم بها لفائدة المتعرضين، و في حالة الشيع  
نصيب كل واحد منهم.

إذا قبل التعرض أثناء جريان الدعوى من طرف طالب التحفيظ أو المستفيد من حق تم التصريح به  
طبقا للفصل 84، أو تنازل المتعرض عن تعرضه فإن المحكمة المعروض عليها النزاع تشهد بذلك  
القبول أو التنازل و تحيل الملف على المحافظ على الأملك العقارية الذي يقوم عند الاقتضاء بالتحفيظ  
مع اعتبار اتفاقات الأطراف أو تصالحهم.

يقوم المحافظ على الأملك العقارية بالإعلان عن الحقوق المحكوم بها، وفق الشروط و الشكليات  
المنصوص عليها في الفصل 83.

### 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 محاميهم، ويقدم ممثل النيابة العامة  
استنتاجاته و تبت 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 و طبق الكيفية المرسومة لقضاة الدرجة الأولى في الفصل 37 من  
هذا القانون.

### الفصل 47

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

## الفصل 58

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

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

## 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.

## الفصل 65 مكرر

يحدد أجل إنجاز التقييد المنصوص عليه في الفصل 65 في ثلاثة أشهر و يسري 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 و لم تؤد رسوم المحافظة العقارية داخل الأجل المقرر أعلاه، فإن طالب التقييد يلزم بأداء غرامة تساوي خمسة في المائة من مبلغ الرسوم المستحقة، و ذلك عن الشهر الأول الذي يلي تاريخ انقضاء الأجل المذكور و 0,5 في المائة عن كل شهر أو جزء من الشهر الموالي له.

يمكن لمدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية، في حالة القوة القاهرة، أن يمنح الإعفاء من الغرامة المنصوص عليها أعلاه بعد الإدلاء بأي وثيقة تفيد ذلك.

## الفصل 70

إذا كان الطالب مؤسسا على وثيقة اتفاقية و طلب المحافظ على الأملاك العقارية بشأنه بيانات أو توضيحات إضافية، فإنه يجب أن يكون مؤرخا و موقعا من قبل الأطراف المعنية.

## الفصل 71

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

يحفظ بالطاب و الوثائق المذكورة بأرشفيف المحافظة العقارية، و يمكن أن تسلم لمودعها أو لغيره إذا طاب ذلك نسخا منها مشهود بمطابقتها للأصول المودعة.

### الفصل 73

تعتبر هوية كل طرف و صفته و أهليته محقة إذا استند الطالب على محررات رسمية و تعتبر هويته محقة إذا كانت التوقيعات الموضوعة بالطاب و بالعقود المدلى بها مصادق عليها من طرف السلطات المختصة.

### 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 و الموصى لهم.

### 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 يطالب نشره بالجريدة الرسمية بعد إيداع الوثائق المثبتة للحق بالمحافظة العقارية.

تتابع مسطرة التحفيظ بصفة قانونية مع أخذ الحق المنشأ أو المغير أو المقر به بعين الاعتبار.

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

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

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

### 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.

يشطب على هذا التقييد الاحتياطي تلقائياً، بعد انصرام الأجل المذكور، ما لم يدل طالب التقييد بأمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية طبقاً 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 للتديد بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية شريطة تقديم دعوى في الموضوع، و يستمر مفعول هذا التديد 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 قاضياً للمستعجلات، للأمر بالتشطيب على التقييد الاحتياطي كلما كانت الأسباب المستند عليها غير جدية أو غير صحيحة.

#### الفصل 87

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

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

#### الفصل 95

ينجز كل تشطيب بالرسم العقاري ببيانات موجزة و يؤرخ هذا التشطيب و يوقع من طرف المحافظ على الأملاك العقارية تحت طائلة البطلان.

#### الفصل 96

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية في جميع الحالات التي يرفض فيها تقييد حق عيني أو التشطيب عليه أن يعال قراره و يبلغه للمعني بالأمر.

يكون هذا القرار قابلاً للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي تبنت فيه مع الحق في الاستئناف. وتكون القرارات الاستئنافية قابلة للطعن بالنقض.

#### الفصل 100

يؤسس صندوق للتأمين الغاية منه أن يضمن ، في حالة عسر المحافظ العام أو المحافظين على الأملاك  
العقارية ، أداء المبالغ المالية التي قد يحكم بها عليهم لصالح الطرف المتضرر من جراء خطأ في  
التحفيظ أو في تقييد لاحق.

يحدد السقف الأقصى للصندوق المذكور في مبلغ مائة مليون درهم.  
يعوض كل نقص منه نتيجة تنفيذ حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به من ميزانية الوكالة الوطنية  
للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية للسنة المالية لتلك التي وقع فيها هذا النقص.

#### القسم الرابع: مقتضيات عامة

#### الفصل 106

يمكن للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية أن تؤسس، بأساليب إلكترونية،  
مطالب التحفيظ و الرسوم العقارية و نظائرها وللشواهد الخاصة بالتقييد و السجلات المنصوص عليها  
في هذا القانون و ذلك وفق الشروط و الشكليات المحددة في نص تنظيمي.

#### الفصل 108

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

#### الفصل 109

لا تقبل الأحكام الصادرة في مادة التحفيظ العقاري الطعن إلا بالاستئناف و النقض.  
المادة الثالثة

يتم الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري  
بالفصل 37 مكرر والفصول من 1-51 إلى 19-51 والفصل 86 مكرر والفصل 105 مكرر و 110  
التالية :

#### الفصل 37 مكرر

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية في جميع الحالات التي يرفض فيها طلبا للتحفيظ أن يعلن  
قراره و يبلغه لطلب التحفيظ

يكون هذا القرار قابلا للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي ثبت فيه مع الحق في الاستئناف وتكون  
القرارات الاستئنافية قابلة للطعن بالنقض.

#### الفرع السادس: التحفيظ الإحصائي

#### الفصل 1-51

تخضع العقارات الموجودة بمناطق التحفيظ الإجباري لمقتضيات هذا الفرع و لما لا يخالفها من مقتضيات هذا القانون.

## الفصل 51-2

يجب أن ينشر بالجريدة الرسمية القرار الصادر بفتح و تحديد منطقة التحفيظ الإجباري و أن يعطى بمقر السلطة المحلية و الجماعة و المحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية.

## الفصل 51-3

تحدث لجنة تدعى "لجنة التحفيظ الإجباري" لإعداد المعنيين بالأمر لعمليات التحفيظ الإجباري و ضمان حسن تنفيذ أشغال البحث التجزيئي و القانوني و مراقبتها و كذا لاتخاذ كافة التدابير التي تمكن من إدراج و تحديد مطالب التحفيظ.

## الفصل 51-4

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 الجماعي تمتد إلى أكثر من عمالة أو إقليم فإنهم يعينون بقرار مشترك للعمال المعنيين.

## الفصل 51-5

تنفذ أشغال البحث التجزيئي و القانوني من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية بمواظرة اللجنة المشار إليها في الفصل 51-3 من هذا القانون.

## الفصل 51-6

يهدف البحث التجزيئي و القانوني إلى تحرير مطالب التحفيظ في اسم المالكين الذين أدلوا بالعقود و الوثائق 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.



## الفصل 51-7

تحرر مطالب التحفيظ و تدرج تلقائيا في اسم المالك الخاص للدولة بالنسبة للقطع التي لم يتم التعرف على مالكيها أثناء أشغال البحث. أما القطع التي تغيب أو تقاعس مالكوها فإن مطالب تحفيظها تحرر و تدرج تلقائيا في اسمهم.

## الفصل 51-8

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

## الفصل 51-9

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

## الفصل 51-10

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

- تصميم يحدد محيط المنطقة، مرتبط بنظام إحداثيات لامبير منجز وفق سلم معمول به،
- مطالب التحفيظ المحررة،
- العقود و الوثائق التي أدلى بها المالكون، و عند الاقتضاء الشهادات الإدارية للملكية المسلمة من طرف السلطة المحلية،
- اللاحة و التصميم التجزيئي للذان يبيان القطع الواقعة داخل منطقة التحفيظ الإجباري و مساحاتها المضبوطة و كذا هويات و عناوين المالكين،
- تصميم عقاري منجز وفق الضوابط الجاري بها العمل لكل عقار.

## الفصل 51-11

يجب على اللجنة أن تقوم بمراقبة الملف المذكور و إرساله إلى المحافظ على الأملاك العقارية المعني، داخل أجل شهرين ابتداء من تاريخ توصيلها به. يقوم المحافظ على الأملاك العقارية داخل أجل شهر بإدراج مطالب التحفيظ و إيداع اللاحة و التصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية.

## الفصل 51-12

ينشر الإعلان عن إيداع اللاحة و التصميم التجزيئيين بالجريدة الرسمية. يتضمن الإعلان المذكور:

- موقع المنطقة الخاضعة للتحفيظ الإجباري،
- تاريخ الإيداع المذكور،

- أجل التعرض.

يطلق هذا الإعلان إلى غاية انتهاء أجل التعرض بمقر السلطة المحلية و الجماعة أو الجماعات  
المعنية و المحكمة الابتدائية و المحافظة العقارية.

#### الفصل 51-13

يمكن لكل شخص الاطلاع بدون مقابل بمقر السلطة المحلية و المحافظة العقارية على اللوائح و  
التصاميم التجزئية المتعلقة بمناطق التحفيظ الإجباري.

#### الفصل 51-14

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

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

#### الفصل 51-15

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

#### الفصل 51-16

تقبل التعرضات داخل أجل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية للإعلان عن  
إداع اللاحقة و التصميم التجزئيين بمقر السلطة المحلية.

#### الفصل 51-17

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

#### الفصل 51-18

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

#### الفصل 51-19

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 نلت  
في النزاعات المتعلقة بها.

#### الفصل 86 مكرر

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

#### الفصل 105 مكرر

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

#### الفصل 110

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

#### المادة الرابعة

تنسخ مقتضيات الفصول 2، 3، 4، 5، 28، 36، 46، 49، 53، 56، 57، 59، 79، 80، 81، 82،  
98، 99 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ  
العقاري و كذا مقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 18 رجب 1333 (فاتح يونيو 1915) المتعلق  
بمقتضيات انتقالية لتطبيق الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري.

نسخة مطابقة لأصل النص  
كما وافق عليه مجلس النواب



