نصوص عامة

ظهير شريف رقم 1.11.177 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير والمتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري.

الحمد لله وحده ،

الطابع الشريف - بداخله :

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

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

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و 50 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا، القانون رقم 14.07 المغير والمتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، كما وافق عليه مجلس النواب ومجلس المستشارين.

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

وقعه بالعطف :

رئيس الحكومة،

الإمضاء : عباس الفاسي.

*

* *

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

المادة الأولى

تغير وتتمم 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 والوقائع 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 «التحفيظ 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 والقيام بالإجراءات والمساطر 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 التعلية، والحبس ؛

«4 - المتمتع بارتفاقات عقارية بعد موافقة صاحب الملك.

«والكل مع مراعاة المقتضيات المتعلقة بالتحفيظ الإجباري.»

هيئة المحامين بالرباط
قضاء الإعلام والتواصل

«الفصل 12. ـ يحق للنائب الشرعي أن يقدم مطلبا 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. ـ يقدم طالب التحفيظ للمحافظ على الأملاك العقارية، «مقابل وصل يسلم له فورا، مطلبا موقعا من طرفه أو ممن ينوب عنه «بوكالة صحيحة، يتضمن لزوما ما يلي :

«1 ـ اسمه الشخصي والعائلي وصفته ومحل سكناه وحالته المدنية «وجنسيته وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزواج أو كل «اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة. ويتضمن في «حالة الشياع 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 ؛

«2ـ 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 ؛

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

«4ـ وصف العقار المطلوب تحفيظه ببيان البناءات والأغراس «الموجودة به ومشتملاته و نوعه و موقعه ومساحته وحدوده والأملاك «المتصلة والمجاورة له وأسماء وعناوين أصحابها، وإن اقتضى الحال «الاسم الذي يعرف به العقار ؛

«5ـ 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 ـ تقدير القيمة التجارية للعقار وقت تقديم المطلب ؛

«7 ـ بيان الحقوق العينية العقارية المترتبة على الملك مع التنصيص «على أصحاب هذه الحقوق بذكر أسمائهم الشخصية والعائلية، وصفاتهم، «وعناوينهم وحالتهم المدنية وجنسيتهم وإن اقتضى الحال اسم الزوج «والنظام المالي للزواج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من «مدونة الأسرة ؛

«8 ـ بيان أصل التملك.

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

«الفصل 16. ـ 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 الشياع، 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 اتباع إجراءات التحفيظ دفعة واحدة.

«بعدما يتوصل المحافظ على الأملاك العقارية بهذا الطلب يجري في «شأن مطالب 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 ويؤسس «رسوما عقارية لمطالب التحفيظ الخالية من التعرض مجتمعة كذلك. «وتجرى عمليات التحقيق والبحث والتنقل في شأنها بصفة مجتمعة.»

«الفصل 18. ـ يوجه المحافظ على الأملاك العقارية نسخا من الوثائق «المشار إليها في الفصل 17 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، وذلك 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 والإعلان «عن تاريخ ووقت التحديد في الأسواق الواقعة في دائرة نفوذه إلى يوم «التحديد.»

«الفصل 19. ـ 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 شخصيا لهذه العملية «بواسطة عون من المحافظة العقارية أو بالبريد المضمون أو عن طريق «السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ :

«1 ـ طالب التحفيظ ؛

«2 ـ المجاورين المبينين في مطلب التحفيظ ؛

هيئة المحامين بالرباط
فضاء الإعلام والتواصل

«3 ـ المتدخلين و أصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية «المصرح بهم بصفة قانونية.

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

«الفصل 20. ـ ينجز التحديد في التاريخ و الوقت المعينين له. ولتوفير «الظروف الملائمة لإجراء عمليات التحديد، يجب على وكيل الملك تسخير «القوة العمومية، عند الاقتضاء، بطلب من المحافظ على الأملاك العقارية «أو من كل من له مصلحة.

«يقوم المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب باستفسار طالب التحفيظ «والمجاورين والمعارضين والمتدخلين وأصحاب الحقوق العينية «والتحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية عن كل ما يتعلق بالملك «المعني. يبين طالب التحفيظ حدود العقار الذي يعتزم تحفيظه ويبدي «المجاورون وكل المتدخلين ما لهم من ملاحظات ومنازعات.

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

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

«الفصل 21. ـ يحرر المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب محضرا «للتحديد يبين فيه :

«1 ـ تاريخ و وقت العملية سواء أنجزت في مرة واحدة أو عدة مرات ؛

«2ـ الأسماء الشخصية والعائلية للحاضرين وصفاتهم ومراجع «الوثائق المثبتة لهوياتهم وعناوينهم ؛

«3 ـ مختلف الأحداث التي وقعت أثناء العملية وتصريحات الأطراف «التي تدخلت فيها ؛

«4ـ معاينات البحث ومميزات العقار (الربى والوهاد والممرات «والطرق والغدران ومجاري المياه، وكل توابع الملك العمومي والبناءات «والآبار والبساتين والأغراس والمزروعات، مع بيان أسماء الحائزين عند «الاقتضاء، والمقابر والأضرحة إلى غير ذلك) ؛

«5ـ وصف و موقع الأنصاب وعددها و وصف حدود العقار «والأجزاء المشمولة به ؛

«6 ـ الوثائق المدلى بها من لدن الأطراف ؛

«7 ـ الاتفاقات التي تمت بين الأطراف أثناء إجراء التحديد.

«يوقع محضر التحديد من طرف المهندس المساح الطبوغرافي «المنتدب، وكل الأطراف الحاضرة وإلا فينص على أنهم لا يستطيعون «التوقيع أو امتنعوا عنه.

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

«الفصل 22. ـ إذا لم يحضر طالب التحفيظ أو من ينوب عنه في «المكان والتاريخ والوقت المعينين لإنجاز عملية التحديد، فلا يتم إنجازها «ويقتصر في المحضر على إثبات هذا التغيب.»

«الفصل 23. ـ دون المساس بأحكام الفصل 6 من هذا القانون، إذا «نص المحضر على تغيب طالب التحفيظ أو من ينوب عنه أو على عدم «قيامه بما يلزم لإجراء عملية التحديد، فإن مطلب التحفيظ يعتبر لاغيا «وكأن لم يكن إذا لم يدل بعذر مقبول داخل أجل شهر من تاريخ توصله «بالإنذار.

«يعتبر مطلب التحفيظ كذلك لاغيا وكأن لم يكن إذا تعذر على «المحافظ على الأملاك العقارية أو نائبه إنجاز عملية التحديد لمرتين «متتاليتين بسبب نزاع حول الملك.

«أما إذا نص المحضر على تنفيذ العمليات المقررة في الفصل 21، «فإن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم ، وفق الفصل 18 من هذا «القانون، بنشر وتعليق إعلان يتضمن أن التعرضات على التحفيظ تقدم «لدى المحافظة العقارية خلال أجل شهرين ابتداء من يوم نشره «بالجريدة الرسمية.

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

«الفرع الرابع

«التعرضات

«الفصل 24. ـ 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 ـ في حالة المنازعة في وجود حق الملكية لطالب التحفيظ أو في «مدى هذا الحق أو بشأن حدود العقار ؛

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

«3 ـ في حالة المنازعة في حق وقع الإعلان عنه طبقا للفصل 84 من «هذا القانون.»

هيئة المحامين بالرباط فضاء الإعلام والتواصل

«الفصل 26. ـ يجب على كل شخص يقدم طلب التعرض باسم الغير :

«1 ـ أن يثبت هويته ؛

«2 ـ عندما يتعرض بصفته وصيا أو نائبا قانونيا أو وكيلا أن يبرر «ذلك بالإدلاء بوثائق صحيحة وأن يعطي البيانات المقررة في الفصل 25 «من هذا القانون، وأن يدلي برسوم الإراثات عندما يتعلق الأمر بشركاء «في الإرث.

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

«الفصل 27. ـ 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. ـ إذا وقعت تعرضات فإن المحافظ على الأملاك العقارية «يبلغ فورا 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 تماما سواء كان ذلك بإثباته «رفعها أو بقبوله لها أمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن يباشر «التحفيظ وفق ما هو منصوص عليه في الفصل السابق.

«إذا لم يتمكن طالب التحفيظ من ذلك فإن المحافظ على الأملاك «العقارية، يمكنه أن يجزئ المطلب، ويؤسس رسما عقاريا خاصا بالجزء «الذي لا يشمله 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 محضرا بالصلح يوقع من قبلهم.

«وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة بهذا المحضر قوة الالتزام العرفي.»

«الفصل 34. ـ يعين رئيس المحكمة الابتدائية فور توصله بمطلب «التحفيظ قاضيا مقررا يكلف بتحضير القضية للحكم واتخاذ جميع «الإجراءات المناسبة لهذه الغاية. ويمكن للقاضي المقرر على الخصوص «إما تلقائيا وإما بطلب من أحد الأطراف أن ينتقل إلى عين العقار «موضوع النزاع ليجري بشأنه بحثا أو يطبق عليه الرسوم. كما يمكنه «بعد موافقة رئيس المحكمة أن ينتدب لهذه العمليات قاضيا آخر.

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

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

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

«الفصل 35. ـ 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. ـ في حالة رفض مطلب التحفيظ لأي سبب كان وفي أية «مرحلة من مراحل المسطرة يكون التحديد لاغيا، ويلزم طالب التحفيظ «بمحو آثاره. وإن لم يستجب بعد إنذار يوجه إليه، فإن ذلك المحو يباشر «على نفقته 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. ـ بمجرد صدور الحكم وقبل انصرام ثمانية أيام، يبلغ «ملخصه إلى طالب التحفيظ وإلى جميع المتعرضين وفق الشكل المقرر «في قانون المسطرة المدنية. يمكن استئناف هذا الحكم داخل الأجل «المحدد في نفس القانون.»

«الفصل 41. ـ يقبل الاستيناف في موضوع التحفيظ مهما كانت «قيمة العقار المطلوب تحفيظه.

«يمكن رفع طلب الاستيناف على الكيفية المذكورة في الفصل 141 «من قانون المسطرة المدنية. ويوجه الملف بدون مصاريف مع نسخة «الحكم المطعون فيه إلى كتابة الضبط بمحكمة الاستيناف.»

«الفصل 42. ـ بمجرد توصل كتابة الضبط لدى محكمة الاستئناف «بالملف، يعين الرئيس الأول مستشارا مقررا و ينذر هذا الأخير المستأنف «بالإدلاء بأسباب استئنافه ووسائل دفاعه خلال أجل لا يتعدى خمسة «عشر يوما، ثم يستدعي الأطراف المعنية بالأمر للاطلاع على ما أدلى به «المستأنف ولإبداء منازعاتهم ووسائل دفاعهم في أجل أخر مماثل.»

«الفصل 43 ـ 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 ـ عند الاقتضاء ـ 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 الاستيناف لا يمكن للأطراف أن يتقدموا بأي طلب جديد «ويقتصر التحقيق الإضافي المنجز من قبل المستشار المقرر على «النزاعات التي أثارها مطلب التحفيظ في المرحلة الابتدائية.»

«الفصل 44. ـ 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. ـ كل طلب للتحفيظ أو تعرض عليه ثبت للمحكمة «صدوره عن تعسف أو كيد أو سوء نية يوجب ضد صاحبه غرامة لفائدة «الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لا يقل «مبلغها عن عشرة في المائة من قيمة العقار أو الحق المدعى به. والكل «دون المساس بحق الأطراف المتضررة في التعويض.

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

«الفصل 50. ـ 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. ـ تكون مصاريف التحفيظ على طالبه ومصاريف «التعرض على الطرف الذي خسر الدعوى وتوزع المصاريف أو تقع فيها «المقاصة حسبما تقرره المحكمة المعروض عليها الأمر إذا خسر كل «واحد من الأطراف بعض مطالبه.

«وتكون مصاريف التحقيق التكميلي على الطرف الذي طلبه، «ويتحملها الطرف الخاسر إذا باشر القاضي المقرر ذلك التحقيق «تلقائيا، 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. ـ كل تحفيظ يقتضي من المحافظ على الأملاك العقارية «تأسيس رسم عقاري يتضمن لزوما :

«1ـ وصفا مفصلا للعقار مع حدوده و بيان الأملاك المجاورة «والملاصقة له و نوعه و مساحته ؛

«2 ـ الاسم الشخصي والعائلي للمالك و محل سكناه وحالته المدنية «وجنسيته وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزواج أو كل «اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة. ويتضمن في حالة «الشياع نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيص «على نصيب كل واحد منهم. وإذا كان المالك شخصا اعتباريا فيجب «بيان تسميته وشكله القانوني ومقره الاجتماعي وكذا ممثله القانوني ؛

«3 ـ الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقار.

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

«الفصل 52 مكرر. ـ يمكن للمالك المقيد أن يطلب تغيير اسم العقار «المحفظ. وفي حالة الشياع تكون الموافقة الصريحة لكافة الشركاء «المقيدين ضرورية.

«ينشر الطلب بالجريدة الرسمية و يقيد 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. ـ إذا وقع تجزيء عقار بسبب قسمة أو غيرها فإنه «يباشر تحديد كل قطعة من طرف مهندس مساح طبوغرافي محلف من «جهاز المسح العقاري، مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين «المساحين الطبوغرافيين، يقوم بنقل العملية إلى التصميم. ويؤسس رسم «عقاري وتصميم مستقلين لكل جزء من العقار.

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

«الفصل 55 . ـ إذا أسس الرسم العقاري أو قيد به حق عيني في «اسم قاصر أو محجور، فيجب التنصيص فيه على سن القاصر أو نوع «عدم الأهلية.

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

«الفصل 60. ـ يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بنسخ كل بيان تم «تقييده بالرسم العقاري في نظيره المقدم له.

«ويشهد بمطابقة النظير للرسم العقاري.»

هيئة المحامين بالرباط فضاء الإعلام والتواصل

«الفصل 61. - يسلم المحافظ على الأملاك العقارية، عندما يطلب منه «ذلك، بيانا عاما أو خاصا بما قيد بالرسم العقاري، ونسخا من الوثائق «المودعة تنفيذا لمقتضيات هذا القانون.»

«الباب الثالث

«آثار التحفيظ

«الفصل 62. - إن الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن، ويعتبر «نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على «العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة.»

«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 المحفظة «وتقييدها في السجل العقاري

«الباب الأول

«إشهار الحقوق العينية العقارية

«الفصل 65. - يجب أن تشهر بواسطة تقييد في الرسم العقاري، «جميع الوقائع والتصرفات والاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت «أو بعوض، وجميع المحاضر 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 وكذا «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

«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 وتعيين 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- وعند الاقتضاء بيان ما يطلب تقييده، في نفس الوقت الذي «يطلب فيه تقييد الحق الأصلي، من أسباب الفسخ أو قيد على حق «التصرف أو أي تقييد خاص آخر، والكل مع بيان الحالة المدنية «للمستفيدين من التقييد المذكور.

«يرفق بالطلب كل حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به أو كل عقد «أو وثيقة أدلي بها تدعيما لهذا الطلب.»

«الفصل 72. - يتحقق المحافظ على الأملاك العقارية، تحت مسؤوليته، «من هوية المفوت وأهليته وكذا من صحة الوثائق المدلى بها تأييدا «للطلب شكلا وجوهرا.»

«الفصل 74. - يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتحقق من «أن التقييد موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم «العقاري ومقتضيات هذا القانون وأن الوثائق المدلى بها تجيز التقييد.»

«الفصل 75. - ينجز كل تقييد بالرسم العقاري ببيانات موجزة «ويؤرخ هذا التقييد ويوقع 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 والوثائق المسلمة إليه «بأرقام ترتيبية وحسب ورودها عليه دون ترك أي بياض ولا إحداث أي «إقحام بين السطور.

«إذا قدمت في آن واحد عدة طلبات متعلقة بنفس العقار فإنه ينص «على ذلك بسجل الإيداع وتقيد 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 وإلا فبطلب من القاضي المكلف بشؤون «القاصرين أو وكيل الملك.»

«الفصل 84. ـ إذا نشأ على عقار في طور التحفيظ حق خاضع «للإشهار أمكن لصاحبه ، من أجل ترتيبه والتمسك به في مواجهة «الغير، أن يودع بالمحافظة العقارية الوثائق اللازمة لذلك. ويقيد هذا «الإيداع بسجل التعرضات.

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

«الفصل 85. ـ 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 :

« ـ بناء على سند يثبت حقا على عقار ويتعذر على المحافظ تقييده «على حالته :

« ـ بناء على أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية التي «يقع العقار في دائرة نفوذها ؛

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

«الفصل 89. ـ إذا كان الطلب يتعلق بحق يقتضي إنشاؤه موافقة «المالك المقيد والحائز لنظير الرسم العقاري، فيجب على المحافظ على «الأملاك العقارية أن يرفض التقييد عند عدم الإدلاء بالنظير.

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

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

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

«وتبلغ هذه الوضعية المؤقتة إلى علم العموم بواسطة إعلان مختصر «يعلق في لوحة بالمحافظة العقارية وبكل 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. ـ 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. ـ مع مراعاة أحكام الفصل 86 أعلاه، يمكن أن يشطب «على كل ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي «بمقتضى كل عقد أو حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به يثبت انعدام «أو انقضاء الحق موضوع التضمين، في مواجهة الأشخاص الذين «يعنيهم هذا الحق.»

«الفصل 93. ـ 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 ـ العقار الذي يعنيه التشطيب وذلك ببيان رقم رسمه العقاري ؛

«2 ـ التقييد أو البيان أو التقييد الاحتياطي المطلوب التشطيب عليه ؛

«3 ـ سبب التشطيب ونوع وتاريخ السند المثبت لذلك السبب.

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

«الفصل 94. ـ يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتحقق «من أن التشطيب موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة «بالرسم العقاري ومقتضيات هذا القانون وأن الوثائق المدلى بها تجيز «التشطيب.»

«الفصل 97. ـ إن المحافظ على الأملاك العقارية مسؤول شخصيا «عن الضرر الناتج عن :

«1 ـ إغفال التضمين بسجلاته لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي «أو تشطيب طلب منه بصفة قانونية ؛

«2 ـ إغفال التضمين بالشهادات أو نظائر الرسوم العقارية المسلمة «والموقعة من طرفه لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب «مضمن بالرسم العقاري ؛

«3 ـ 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.»

هيئة المحامين بالرباط
فضاء الإعلام والتواصل

«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 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 تبت 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 تزييف أو تحريف الرسوم العقارية أو نظائرها أو القوائم «أو الشهادات التي سلمها المحافظ على الأملاك العقارية طبقا لمقتضيات «هذا القانون، أو يستعمل مستندات مزورة أو مزيفة أو محرفة على «الكيفية المذكورة :

«2- يقترف زورا في المحررات المقدمة بقصد التقييد أو التشطيب، «إما بتزييف أو تحريف كتابات أو توقيعات، وإما بخلق أشخاص «وهميين أو باصطناع اتفاقات أو تصرفات أو إبراءات، أو أدرج ذلك في «تلك السندات بعد تحريرها بإضافة أو تزييف 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 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 و83 و 86 و 87 و 95 و 96 و 100 و 106 و 108 و 109من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري وتعوض 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 «والخرائطية بناء على اقتراح من مديرها.

«ابتداء من نشر هذا القرار، يمكن لمستخدمي الوكالة الوطنية «للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية ولكل الأشخاص الذين «تؤهلهم لذلك دخول العقارات المعنية للقيام بالأبحاث والأشغال «الطبغرافية التي تتطلبها عمليات التحفيظ الإجباري.

«تحدد إجراءات التحفيظ الإجباري المتعلقة بالحالات الواردة أعلاه «في الفرع السادس من هذا الباب.

«تدرج المطالب في المناطق التي سيتم فتحها للتحفيظ الإجباري «مجانا.»

«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 مطلبه أصول أو نسخ رسمية «للرسوم والعقود والوثائق التي من شأنها أن تعرف بحق الملكية «وبالحقوق 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

«الفصل 17. – يقوم المحافظ على الأملاك العقارية داخل أجل عشرة «أيام من إيداع مطلب التحفيظ بتحرير ملخص له يعمل على نشره في «الجريدة الرسمية، ويبلغ مضمونه إلى علم العموم بالوسائل المتاحة. «وبعد نشر الملخص المذكور يحرر، داخل أجل شهرين من تاريخ هذا «النشر، إعلانا يضمنه تاريخ ووقت إجراء التحديد.»

هيئة المحامين بالرباط
فضاء المحامي للإعلام و التواصل

«الفصل 25. ـ تقدم التعرضات عن طريق تصريح كتابي أو شفوي «إما للمحافظ على الأملاك العقارية، وإما للمهندس المساح الطبوغرافي «المنتدب أثناء إجراء التحديد. تضمن التصريحات الشفوية للمتعرض، «بحضوره، في محضر يحرر في نسختين تسلم إليه إحداهما.

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

«يجب على المتعرضين أن يودعوا السندات والوثائق المثبتة لهويتهم «والمدعمة لتعرضهم ويؤدوا الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو يدلوا «بما يفيد حصولهم على المساعدة القضائية وذلك قبل انصرام الشهر «الموالي لانتهاء أجل التعرض.

«يمكن أن تسلم لطالبي التحفيظ والمتدخلين في المسطرة، بطلب «منهم، صور شمسية للوثائق المدلى بها من طرف المتعرضين.

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

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

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

«الفصل 29. ـ بعد انصرام الأجل المحدد في الفصل 27 أعلاه يمكن «أن يقبل التعرض بصفة استثنائية من طرف المحافظ على الأملاك «العقارية، ولو لم يرد على مطلب التحفيظ أي تعرض سابق، شريطة أن «لا يكون الملف قد وجه إلى المحكمة الابتدائية.

«يتعين على المتعرض أن يدلي للمحافظ على الأملاك العقارية، «بالوثائق المبينة للأسباب التي منعته من تقديم تعرضه داخل الأجل، «وبالعقود والوثائق المدعمة لتعرضه. كما يتعين عليه أن يؤدي الرسوم «القضائية وحقوق المرافعة أو يثبت حصوله على المساعدة القضائية.

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

«الفرع الخامس

«التحفيظ من طرف المحافظ على الأملاك العقارية والبت في التعرضات

«الفصل 30. ـ 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 «وكفاية الحجج المدلى بها، وعدم وقوع أي تعرض.»

«الفصل 32. ـ يعتبر التعرض لاغيا و كأن لم يكن، إذا لم يقدم «المتعرض خلال الأجل المنصوص عليه في الفصل 25 من هذا القانون، «الرسوم والوثائق المؤيدة لتعرضه، ولم يؤد الرسوم القضائية وحقوق «المرافعة أو لم يثبت حصوله على المساعدة القضائية.

«تؤدى الرسوم القضائية وحقوق المرافعة عن كل واحد من «التعرضات المتعلقة بالمطلب الواحد ويتم استخلاصها من طرف «المحافظة العقارية لفائدة كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية.

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

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

«الفصل 37. ـ عند افتتاح المناقشات يعرض القاضي المقرر القضية «ويعين المسائل التي تتطلب حلا دون أن يبدي أي رأي ثم يقع الاستماع «إلى الأطراف ويقدم ممثل النيابة العامة إن اقتضى الحال مستنتجاته، «ثم يفصل في القضية إما في الحين و إما بعد المداولة.

«تبت المحكمة في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرضين وطبيعته «ومشتملاته ونطاقه، وتحيل الأطراف للعمل بقرارها، بعد اكتساب «الحكم قوة الشيء المقضي به، على المحافظ على الأملاك العقارية الذي «له وحده النظر في قبول أو رفض مطلب التحفيظ كلا أو بعضا مع «الاحتفاظ بحق الطعن المنصوص عليه في الفصل 37 مكرر.

«تبين المحكمة في حكمها حدود ومساحة الأجزاء المحكوم بها لفائدة «المتعرضين، وفي حالة الشياع 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 وتحيل الملف على المحافظ على الأملاك العقارية «الذي يقوم عند الاقتضاء بالتحفيظ مع اعتبار اتفاقات الأطراف «أو تصالحهم.

«يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بالإعلان عن الحقوق المحكوم «بها، وفق الشروط والشكليات المنصوص عليها في الفصل 83.»

«الفصل 45. ـ 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 وتبت محكمة الاستيناف في القضية إما في الحين «أو بعد المداولة سواء حضر الأطراف أو تخلفوا دون أن يقبل أي «تعرض ضد القرار الصادر.

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

«الفصل 47. - يبلغ القرار الاستينافي وفق الكيفية المقررة في قانون «المسطرة المدنية ويمكن الطعن فيه بالنقض داخل الأجل المحدد في نفس «القانون.»

«الفصل 58. - للمالك دون غيره، الحق في أخذ نظير من الرسم «العقاري ومن التصميم الملحق به. يشهد المحافظ على الأملاك العقارية «بصحتهما بإمضائه ووضع خاتم المحافظة العقارية عليهما.

«في حالة الشياع 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 إعسار المدلس تؤدى 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 ولم تؤد رسوم المحافظة «العقارية داخل الأجل المقرر أعلاه، فإن طالب التقييد يلزم بأداء غرامة «تساوي خمسة في المائة من مبلغ الرسوم المستحقة، وذلك عن الشهر «الأول الذي يلي تاريخ انقضاء الأجل المذكور و 0,5 في المائة عن كل «شهر أو جزء من الشهر الموالي له.

«يمكن لمدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري «والخرائطية، 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 وطلب «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 والوثائق المذكورة بأرشيف المحافظة العقارية، ويمكن «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 وتعتبر هويته محققة إذا كانت «التوقيعات الموضوعة بالطلب وبالعقود 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 يطلب نشره بالجريدة الرسمية بعد إيداع «الوثائق المثبتة للحق بالمحافظة العقارية.

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

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

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

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

«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.

هيئة المحامين بالرباط قضاء الإعلام و التواصل

«يشطب على هذا التقييد الاحتياطي تلقائيا، بعد انصرام الأجل «المذكور، ما لم يدل طالب التقييد بأمر صادر عن رئيس المحكمة «الابتدائية طبقا لأحكام الفصل 85 أعلاه.

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

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

«لا يمكن لطالب التقييد الاحتياطي أن يقدم أي طلب جديد بناء على «نفس الأسباب.

«يمكن اللجوء إلى رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرة «نفوذها العقار، بصفته قاضيا للمستعجلات، للأمر بالتشطيب على «التقييد الاحتياطي كلما كانت الأسباب المستند عليها غير جدية أو غير «صحيحة.»

«الفصل 87. ـ كل حجز أو إنذار بحجز عقاري يجب أن يبلغ إلى «المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقيده بالرسم العقاري. وابتداء من «تاريخ هذا التقييد لا يمكن إجراء أي تقييد جديد خلال جريان مسطرة «البيع الجبري للعقار المحجوز.

«يشطب على الحجز والإنذار بحجز المنصوص عليهما في الفقرة «السابقة بناء على عقد أو أمر من قاضي المستعجلات يكون نهائيا «ونافذا فور صدوره.»

«الفصل 95. ـ ينجز كل تشطيب بالرسم العقاري ببيانات موجزة «ويؤرخ هذا التشطيب ويوقع من طرف المحافظ على الأملاك العقارية «تحت طائلة البطلان.»

«الفصل 96. ـ يجب على المحافظ على الأملاك العقارية في جميع «الحالات التي يرفض فيها تقييد حق عيني أو التشطيب عليه أن يعلل «قراره ويبلغه للمعني بالأمر.

«يكون هذا القرار قابلا للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي تبت فيه «مع الحق في الاستيناف. وتكون القرارات الاستينافية قابلة للطعن «بالنقض.»

«الفصل 100. ـ 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 «والخرائطية للسنة الموالية لتلك التي وقع فيها هذا النقص.»

«القسم الرابع

«مقتضيات عامة

«الفصل 106. ـ يمكن للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح «العقاري والخرائطية أن تؤسس، بأساليب إلكترونية، مطالب التحفيظ «والرسوم العقارية ونظائرها والشواهد الخاصة بالتقييد والسجلات «المنصوص عليها في هذا القانون وذلك وفق الشروط والشكليات «المحددة في نص تنظيمي.»

«الفصل 108. ـ تحدد الوجيبات التي تستخلص قبل القيام بمختلف «الإجراءات المقررة في هذا القانون، بمقتضى نصوص تنظيمية.»

«الفصل 109. ـ لا تقبل الأحكام الصادرة في مادة التحفيظ العقاري «الطعن إلا بالاستئناف والنقض.»

المادة الثالثة

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

«الفصل 37 مكرر. ـ 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 تبت فيه «مع الحق في الاستيناف وتكون القرارات الاستينافية قابلة للطعن «بالنقض.»

«الفرع السادس

«التحفيظ الإجباري

«الفصل 51-1. ـ تخضع العقارات الموجودة بمناطق التحفيظ «الإجباري لمقتضيات هذا الفرع و لما لا يخالفها من مقتضيات هذا «القانون.»

«الفصل 51-2. ـ يجب أن ينشر بالجريدة الرسمية القرار «الصادر بفتح وتحديد منطقة التحفيظ الإجباري وأن يعلق بمقر «السلطة المحلية والجماعة والمحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية.»

«الفصل 51-3. ـ تحدث لجنة تدعى «لجنة التحفيظ الإجباري» لإعداد «المعنيين بالأمر لعمليات التحفيظ الإجباري وضمان حسن تنفيذ أشغال «البحث التجزيئي والقانوني ومراقبتها وكذا لاتخاذ كافة التدابير التي «تمكن من إدراج وتحديد مطالب التحفيظ.»

«الفصل 51-4. ـ تتكون لجنة التحفيظ الإجباري من :

« ـ ممثل السلطة المحلية رئيسا ؛

« ـ رئيس الجماعة المعنية أو من ينوب عنه ؛

« ـ المحافظ على الأملاك العقارية المعني أو من ينوب عنه ؛

« ـ رئيس مصلحة المسح العقاري المعني أو من ينوب عنه.

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

«الفصل 51-5. - تنفذ أشغال البحث التجزيئي و القانوني من طرف «مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية «بمؤازرة اللجنة المشار إليها في الفصل 51-3 من هذا القانون.»

«الفصل 51-6. - يهدف البحث التجزيئي والقانوني إلى تحرير «مطالب التحفيظ في اسم المالكين الذين أدلوا بالعقود والوثائق المثبتة «لحقوقهم.

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

«الفصل 51-7. - 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 وتدرج 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 «والمسح العقاري والخرائطية على لجنة التحفيظ الإجباري ملفا يتكون «من :

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

« - مطالب التحفيظ المحررة ؛

« - العقود والوثائق التي أدلى بها المالكون، وعند الاقتضاء «الشهادات الإدارية للملكية المسلمة من طرف السلطة المحلية ؛

« - اللائحة والتصميم التجزيئيان اللذان يعينان القطع الواقعة داخل «منطقة التحفيظ الإجباري ومساحاتها المضبوطة و كذا هويات «وعناوين المالكين ؛

« - تصميم عقاري منجز وفق الضوابط الجاري بها العمل لكل عقار.»

«الفصل 51-11. - يجب على اللجنة أن تقوم بمراقبة الملف المذكور «وإرساله إلى المحافظ على الأملاك العقارية المعني، داخل أجل شهرين «ابتداء من تاريخ توصلها به.

«يقوم المحافظ على الأملاك العقارية داخل أجل شهر بإدراج مطالب «التحفيظ وإيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية.»

«الفصل 51-12. - ينشر الإعلان عن إيداع اللائحة والتصميم «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 والجماعة أو الجماعات المعنية والمحكمة الابتدائية والمحافظة «العقارية.»

«الفصل 51-13. - يمكن لكل شخص الاطلاع بدون مقابل بمقر «السلطة المحلية والمحافظة العقارية على اللوائح والتصاميم التجزيئية «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 ورئيس الجماعة المعنيين لتعليقه في مقراتهم «قبل التاريخ المعين لافتتاح العمليات بشهر واحد. كما يعلق هذا «البرنامج بمقر المحافظة العقارية.

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

«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 إيداع اللائحة «والتصميم 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 86مكرر. ـ على المحكمة كلما ثبت لها أن طلب التقييد «الاحتياطي قدم بصفة تعسفية أو كيدية أو عن سوء نية، أن تقضي «تلقائيا لفائدة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري «والخرائطية بغرامة مدنية لا يقل مبلغها عن عشرة في المائة من قيمة «العقار أو الحق المدعى به، والكل دون المساس بحق الأطراف المتضررة «في المطالبة بالتعويض.»

«الفصل 105مكرر. ـ دون الإخلال بتطبيق المقتضيات الجنائية «الأكثر صرامة، يعاقب كل من قام بعرقلة سير عمليات التحديد بالحبس «لمدة تتراوح بين شهر واحد وستة أشهر وبغرامة يتراوح قدرها بين «خمسمائة درهم وألف درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين.

«الفصل 110. ـ يباشر المحافظ على الأملاك العقارية استخلاص «الوجيبات التكميلية أو غير المؤداة و الغرامات والذعائر 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، 92، 98 و 99 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري وكذا مقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 18 من رجب 1333 (فاتح يونيو 1915) المتعلق بمقتضيات انتقالية لتطبيق الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري.

ظهير شريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.

الحمد لله وحده،

الطابع الشريف – بداخله :

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

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

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و50 منه،

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

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

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

وقعه بالعطف :

رئيس الحكومة،

الإمضاء : عباس الفاسي.

*

* *

قانون رقم 39.08
يتعلق بمدونة الحقوق العينية

فصل تمهيدي
أحكام عامة

المادة 1

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

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

المادة 2

إن الرسوم العقارية وما تتضمنه من تقييدات تابعة لإنشائها تحفظ الحق الذي تنص عليه وتكون حجة في مواجهة الغير على أن الشخص المعين بها هو فعلا صاحب الحقوق المبينة فيها.

إن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيب من الرسم العقاري لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير المقيد عن حسن نية، كما لا يمكن أن يلحق به أي ضرر، إلا إذا كان صاحب الحق قد تضرر بسبب تدليس أو زور أو استعماله شريطة أن يرفع الدعوى للمطالبة بحقه داخل أجل أربع سنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيب عليه.

المادة 3

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

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

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

- ذكر سبب الملك مقدم على عدم بيانه؛
- تقديم بينة الملك على بينة الحوز؛
- زيادة العدالة و العبرة ليست بالعدد؛
- تقديم بينة النقل على بينة الاستصحاب؛
- تقديم بينة الإثبات على بينة النفي؛
- تقديم بينة الأصالة على خلافها أو ضدها؛