

التحفيظ العقاري

صيغة محينة بتاريخ 23 يناير 2014

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

كما تم تعديله ب:

- 1- الظهير الشريف رقم 1.13.116 صادر بتاريخ 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013)، بتنفيذ القانون رقم 57.12؛ الجريدة الرسمية عدد 6224 بتاريخ 21 ربيع الأول 1435 (23 يناير 2014)، ص 262؛
- 2- الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، بتنفيذ القانون رقم 14.07؛ الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575؛
- 3- الظهير الشريف رقم 1.04.255 صادر في 16 من ذي الحجة 1425 (29 ديسمبر 2004) بتنفيذ قانون المالية رقم 26.04 للسنة المالية 2005، الجريدة الرسمية عدد 5278 بتاريخ 17 ذو القعدة 1425 (30 ديسمبر 2004)، ص 4141.
- 4- الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.243 بتاريخ 12 ربيع الثاني 1396 (12 أبريل 1976)، الجريدة الرسمية عدد 3312 بتاريخ 21 ربيع الثاني 1396 (21 أبريل 1976)، ص 1355؛
- 5- المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 08.68 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1388 (5 غشت 1968)، الجريدة الرسمية عدد 2911 بتاريخ 19 جمادى الأولى 1388 (14 غشت 1968)، ص 1803؛
- 6- المرسوم الملكي رقم 015.66 بتاريخ 6 رمضان 1386 (19 دجنبر 1966)، الجريدة الرسمية عدد 2826 بتاريخ 15 رمضان 1386 (28 دجنبر 1966)، ص 2711؛
- 7- المرسوم رقم 2.64.282 بتاريخ فاتح رمضان 1384 (5 يناير 1965)، الجريدة الرسمية عدد 2729 بتاريخ 15 شوال 1384 (17 يبرابر 1965)، ص 284؛

- 8- الظهير الشريف رقم 1.58.108 الصادر في 7 قعدة عام 1377 (26 مايو 1958)،
الجريدة الرسمية عدد 2380 بتاريخ 17 ذي القعدة 1377 (6 يونيو 1958)، ص 1290؛
- 9- الظهير الشريف الصادر في 26 ذي الحجة 1373 (25 غشت 1954)، الجريدة
الرسمية عدد 2188 بتاريخ 2 صفر 1374 (1 أكتوبر 1954)، ص 2643؛
- 10- الظهير الشريف الصادر في 23 رجب الفرد الحرام عام 1370 الموافق متم أبريل
سنة 1951)، الجريدة الرسمية عدد 2014 بتاريخ فاتح يونيو 1951، ص 1312؛
- 11- الظهير الشريف الصادر في 6 رجب عام 1369 الموافق 24 أبريل 1950)،
الجريدة الرسمية عدد 1963 بتاريخ 9 يونيو 1950، ص 1214؛
- 12- الظهير الشريف الصادر في 14 من شعبان 1363 (4 غشت 1944)، الجريدة
الرسمية عدد 1664 بتاريخ 15 شتنبر 1944، ص 914؛
- 13- الظهير الشريف الصادر في 4 من صفر 1357 (5 أبريل 1938)، الجريدة الرسمية
عدد 1345 بتاريخ 5 غشت 1938، ص 1273؛
- 14- الظهير الشريف الصادر في 15 من شعبان 1355 (31 أكتوبر 1936)، الجريدة
الرسمية عدد 1260 بتاريخ 18 دجنبر 1936، ص 1770؛
- 15- الظهير الشريف الصادر في 17 من رجب 1342 (23 يبرابر 1924)، الجريدة
الرسمية عدد 571 بتاريخ 8 أفريل 1924 الموافق 3 رمضان عام 1342، ص 457؛
- 16- الظهير الشريف الصادر في 30 من شعبان 1336 (10 يونيو 1918)، الجريدة
الرسمية عدد 270 بتاريخ 21 رمضان عام 1336 الموافق 1 يوليو 1918، ص 659؛
- 17- الظهير الشريف الصادر في 10 رجب 1335 الموافق ل 2 مايو سنة 1917 الجريدة
الرسمية عدد 216 بتاريخ 27 شعبان عام 1335 الموافق 18 يونيو 1917، ص 486؛
- 18- الظهير الشريف الصادر في 19 حجة الحرام عام 1335 الموافق ل 6 أكتوبر سنة
1917؛ الجريدة الرسمية عدد 234 بتاريخ 5 محرم 1336 الموافق ل 22 أكتوبر 1917، ص
867؛

19- الظهير الشريف الصادر في متم قعدة عام 1334 الموافق 27 أكتوبر 1916؛
الجريدة الرسمية عدد 184 بتاريخ 6 نوفمبر 1916، ص 854.



ظهير شريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011).¹

القسم الأول: التحفيظ

الباب الأول: طبيعة التحفيظ والغرض منه

الفصل 1²

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

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

الفصل 2³

(نسخ).

1 - الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575.
 2 - تم تغيير وتتميم أحكام الفصل 1 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 14.07؛ الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575.
 3 - تم نسخ مقتضيات الفصول 2 و3 و4 و5 أعلاه بمقتضى المادة الرابعة من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

الفصل 3

(نسخ).

الفصل 4

(نسخ).

الفصل 5

(نسخ).

الفصل 6 4

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

الفصل 7 5

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

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

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

تدرج المطالب في المناطق التي سيتم فتحها للتحفيظ الإجباري مجانا.

4 - تم تغيير وتنظيم أحكام الفصل 6 أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف الصادر في 25 غشت 1954؛ الجريدة الرسمية عدد 2188 بتاريخ 2 صفر 1374، (1 أكتوبر 54)، ص 2643؛

- تم تغيير وتنظيم أحكام الفصل 6 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

5 - تم نسخ أحكام الفصل 7 أعلاه وتعويضه، بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

الفصل 8⁶

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 والتعلية، والحبس؛
4. المتمتع بارتفاقات عقارية بعد موافقة صاحب الملك.

والكل مع مراعاة مقتضيات المتعلقة بالتحفيظ الإجباري.

6 - تم تغيير وتنميط أحكام الفصول 8 و 9 و 10 أعلاهم، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

الفصل 11⁷

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

الفصل 12⁸

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 13⁹

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. ويتضمن في حالة الشيعاء نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيص على نصيب كل واحد منهم. وإذا كان طالب التحفيظ شخصا اعتباريا فيجب بيان تسميته وشكله القانوني ومقره الاجتماعي واسم 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؛

7 - تم نسخ أحكام الفصل 11 أعلاه، وتعويضه بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

8 - تم تغيير وتتميم أحكام الفصلين 12 و 13 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

9 - تم تغيير الفصل 13 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 4 صفر 1357 الموافق 5 أبريل سنة 1938؛ الجريدة الرسمية عدد 1345 بتاريخ 5 غشت 1938، ص 1273.

4. وصف العقار المطلوب تحفيظه ببيان البناءات والأغراس الموجودة به ومشتملاته ونوعه وموقعه ومساحته وحدوده والأماكن 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 المطلب؛

7. بيان الحقوق العينية العقارية المترتبة على الملك مع التنصيص على أصحاب هذه الحقوق بذكر أسمائهم الشخصية والعائلية، وصفاتهم، وعناوينهم وحالتهم المدنية وجنسياتهم وإن اقتضى الحال 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 مطلب التحفيظ قد قدم إليه من طرف المعني بالأمر بعد أن يتحقق من هويته.

الفصل 14¹⁰

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

10 - تم تغيير الفصل 14 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 15 شعبان عام 1355 الموافق 31 أكتوبر سنة 1936، ص 1770؛
- تم نسخ أحكام الفصلين 14 و15، وتعويضهما بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

الفصل 15 11

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

الفصل 16 12

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 وموحد، 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، ويحرص 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.

وتجري عمليات التحقيق والبحث والتنقل في شأنها بصفة مجتمعة.

11 - تم تغيير الفصل 15 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 5 إبريل 1938، سالف الذكر.

12 - تم تغيير الفصل 16 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 5 إبريل 1938، سالف الذكر.

- تم تغيير وتنظيم أحكام الفصل 16 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

الفرع الثالث: الإعلانات والتحديد ووضع التصميم

الفصل 17¹³

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.

الفصل 18¹⁴

يوجه المحافظ على الأملاك العقارية نسخا من الوثائق المشار إليها في الفصل 17 من هذا القانون، مقابل إشعار بالتوصل، إلى رئيس المحكمة الابتدائية وممثل السلطة المحلية ورئيس المجلس الجماعي الذين يقع العقار المعني في دائرة نفوذهم، وذلك قبل التاريخ المعين للتحديد 15 بعشرين يوما.

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

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

13 - انظر الفصل الأول من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.243 بتاريخ 12 ربيع الثاني 1396 (12 أبريل 1976) المغير بموجبه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن التحفيظ العقاري؛ الجريدة الرسمية عدد 3312 بتاريخ 21 ربيع الثاني 1396 (21 أبريل 1976)، ص 1355؛

الفصل الأول:

ان نشر العقود أو ملخصاتنا والإعلانات بالجريدة الرسمية المقرر في الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن التحفيظ العقاري لا ينجز إلا باللغة العربية وحدها؛

- تم نسخ أحكام الفصل 17 أعلاه، وتعويضه بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

14 - تم تتميم أحكام الفصول 18 و19 و20 و21 و22 و23 و24 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

15 - انظر المادة 2 من المرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري؛ الجريدة الرسمية عدد 6277 بتاريخ 30 رمضان 1435 (28 يوليو 2014)، ص 6119. [\(للاطلاع انقر هنا\)](#).

الفصل 19¹⁶

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتسيير عمليات التحديد¹⁷. 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 مطلب التحفيظ؛

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

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

16 - تم تتميم مقتضيات الفصول 19 و 20 و 21 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من الظهير الشريف رقم 1.13.116 الصادر بتاريخ 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013) بتنفيذ القانون رقم 57.12؛ الجريدة الرسمية عدد 6224 بتاريخ 21 ربيع الأول 1435 (23 يناير 2014)، ص 262.

- يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن ينتدب لإنجاز عمليات التحديد المشار إليها:

1- مهندسا مساحا طبوغرافيا محلفا ينتمي إلى مصلحة المسح العقاري، كما يمكن لهذا الأخير أن يكلف أحد العاملين المؤهلين التابعين له لإنجاز عمليات التحديد ويحدد ذلك بنص تنظيمي؛

2- أو مهندسا مساحا طبوغرافيا ينتمي إلى القطاع الخاص مسجلا بجدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

- أنظر المادة الأولى من المرسوم رقم 2.14.173 صادر في 11 من جمادى الآخرة 1435 (11 أبريل 2014) بتطبيق الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري؛ الجريدة الرسمية عدد 6252 بتاريخ فاتح رجب 1435 (فاتح ماي 2014)، ص 4352.

المادة الأولى:

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

17 - أنظر المادة 2 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر. (للاطلاع انقر هنا).

الفصل 20 18

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

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

يعاين المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب واقع الحيازة ومدتها. 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 تصميمًا موجزا يسمى التصميم المؤقت للتحديد.

الفصل 21 19

يحرر المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب محضرا للتحديد يبين فيه:

- 1- تاريخ ووقت العملية سواء أنجزت في مرة واحدة أو عدة مرات؛
- 2- الأسماء الشخصية والعائلية للحاضرين وصفاتهم ومراجع الوثائق المثبتة لهوياتهم وعناوينهم؛
- 3- مختلف الأحداث التي وقعت أثناء العملية وتصريحات الأطراف التي تدخلت فيها؛

18- تم تغيير الفصل 20 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 5 أبريل 1938، سالف الذكر.

19 - تم تغيير الفصل 21 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 5 أبريل 1938، سالف الذكر.

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

5- وصف وموقع الأنصاب وعددها ووصف حدود العقار والأجزاء المشمولة به؛

6- الوثائق المدلى بها من لدن الأطراف؛

7- الاتفاقات التي تمت بين الأطراف أثناء إجراء التحديد.

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

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 23²⁰

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 وكان لم يكن إذا لم يدل بعذر مقبول داخل أجل شهر من تاريخ توصله بالإنداز.

20 - انظر الفصل الأول من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.243 السالف الذكر؛

الفصل الأول:

ان نشر العقود أو ملخصاتنا والاعلانات بالجريدة الرسمية المقرر في الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن التحفيظ العقاري لا ينجز إلا باللغة العربية وحدها؛
- تم نسخ أحكام الفصل 23 أعلاه، وتعويضه بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر؛

- تم تنميط الفصل 23 أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف الصادر في 10 رجب 1335 الموافق ل 2 مايو سنة 1917 الجريدة الرسمية عدد 216 بتاريخ 27 شعبان عام 1335 الموافق 18 يونيو 1917، ص 486.

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 24²¹

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

- 1- في حالة المنازعة في وجود حق الملكية لطالب التحفيظ أو في مدى هذا الحق أو بشأن حدود العقار؛
- 2- في حالة الادعاء باستحقاق حق عيني قابل للتقييد بالرسم العقاري الذي سيقع تأسيسه؛
- 3- في حالة المنازعة في حق وقع الإعلان عنه طبقا للفصل 84 من هذا القانون.

21 - تم تتميم الفصل 24 أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف الصادر في 25 غشت 1954، سالف الذكر.

الفصل 25²²

تقدم التعرضات عن طريق تصريح كتابي أو شفوي إما للمحافظ على الأملاك العقارية، وإما للمهندس المساح الطبغرافي المنتدب أثناء إجراء التحديد²³. تضمن التصريحات الشفوية للمتعرض، بحضوره، في محضر يحرر في نسختين تسلم إليه إحداها. إن التصريحات والرسائل المحررة للغرض المشار إليه سابقا يجب أن تبين فيها هوية المتعرض، حالته المدنية، عنوانه الحقيقي أو المختار، اسم الملك، رقم مطلب التحفيظ، طبيعة ومدى الحق موضوع النزاع، بيان السندات والوثائق المدعمة للطلب.

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

22- تم تنميط الفصل 25 أعلاه، بمقتضى الفصل الثاني من الظهير الشريف الصادر في 2 مايو سنة 1917، سالف الذكر؛

- تم تغيير الفصل 25 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 5 أبريل 1938، سالف الذكر.
- تم تغيير وتنميط الفصل 25 أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف الصادر في 25 أغسطس 1954، سالف الذكر؛

تم نسخ أحكام الفصل 25 أعلاه، وتعويضه بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

- تم تنميط مقتضيات الفصل 25 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من الظهير الشريف رقم 1.13.116، السالف الذكر؛

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن ينتدب لإنجاز عمليات التحديد المشار إليها:

1- مهندسا مساحا طبوغرافيا محلفا ينتمي إلى مصلحة المسح العقاري، كما يمكن لهذا الأخير أن يكلف أحد العاملين المؤهلين التابعين له لإنجاز عمليات التحديد ويحدد ذلك بنص تنظيمي؛

2- أو مهندسا مساحا طبوغرافيا ينتمي إلى القطاع الخاص مسجلا بجدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

23 - أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر. (للاطلاع انقر هنا).

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 26²⁴

يجب على كل شخص يقدم طلب التعرض باسم الغير:

- 1- أن يثبت هويته؛
 - 2- عندما يتعرض بصفته وصيا أو نائبا قانونيا أو وكىلا 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

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.

24 - تم تغيير وتتميم الفصلين 26 و27، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف الصادر في 25 أغسطس 1954، سالف الذكر؛

- تم تتميم وتغيير الفصلين 26 و27 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

الفصل 28²⁵

(نسخ).

الفصل 29²⁶

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

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

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

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

الفصل 30²⁷

خلال الثلاثة أشهر الموالية لانصرام أجل التعرض يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتحفيظ العقار بعد التحقق من إنجاز جميع الإجراءات المقررة في هذا القانون، ومن شرعية الطلب وكفاية الحجج المدلى بها، وعدم وقوع أي تعرض.

25 - تم نسخ مقتضيات الفصل 28 أعلاه، بمقتضى المادة الرابعة من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

26 - تم تغيير الفصل 29 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 30 من شعبان 1336 (10 يونيو 1918)، الجريدة الرسمية عدد 270 بتاريخ 21 رمضان عام 1336 الموافق 1 يوليو 1918، ص 659؛
- تم تغيير الفصل 29 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 5 أبريل 1938، سالف الذكر؛
- تم تغيير وتنظيم الفصلين 29 و30، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف الصادر في 25 أغسطس 1954، سالف الذكر؛

- تم نسخ الفصلين 29 و30 وتعويضهما، بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

27 - تم تغيير الفصل 30 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 10 يونيو 1918، سالف الذكر.

الفصل 31²⁸

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، ويؤسس رسماً عقارياً خاصاً بالجزء الذي لا يشمل النزاع بعد إجراء تحديد تكميلي.

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

وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة بهذا المحضر قوة الالتزام العرفي.

الفصل 32²⁹

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

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

28 - تم تنميط الفصل 31 أعلاه، بمقتضى الفصل الثالث من الظهير الشريف الصادر في 2 مايو سنة 1917، سالف الذكر؛

- تم تغيير الفصل 31 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 10 يونيو 1918، سالف الذكر؛
- تم تغيير الفصل 31 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 5 أبريل 1938، سالف الذكر.
- تم تغيير وتنميط الفصول 31 و32 أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف الصادر في 25 أغسطس 1954، سالف الذكر؛

- تم تغيير تنميط أحكام الفصل 31 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

29 - تم نسخ أحكام الفصل 32 أعلاه، وتعويضه بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر،

إن التعرضات المتبادلة بين مطلبيين للتحفيظ الناتجة عن تداخل بينهما، لا تؤدي 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 33³⁰

(ألغي).

الفصل 34³¹

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.

30 - تم إلغاء الفصل 33 أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف الصادر في 25 غشت 1954؛ سالف الذكر.

31 - تم تنميط الفصل 34 أعلاه، بمقتضى الفصل الرابع من الظهير الشريف الصادر في 2 مايو سنة 1917، سالف الذكر؛

- تم تغيير الفصل 34 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 10 يونيو 1918، سالف الذكر؛

- تم إلغاء الفصل 34 أعلاه، وتعويضه بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 17 رجب عام 1342 الموافق لثالث وعشرين يبرابر سنة 1924؛ الجريدة الرسمية عدد 571 بتاريخ 8 أبريل سنة 1924

الموافق 3 رمضان عام 1342، ص 457؛

- تم تغيير وتنميط الفصل 34 أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف الصادر في 25 أغسطس 1954، سالف الذكر؛

تم تنميط وتغيير أحكام الفصلين 34 و35 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

- تم تنميط مقتضيات الفصل 34 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من الظهير الشريف رقم 1.13.116، السالف الذكر؛

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن ينتدب لإنجاز عمليات التحديد المشار إليها:

1- مهندسا مساحا طبوغرافيا محلفا ينتمي إلى مصلحة المسح العقاري، كما يمكن لهذا الأخير أن يكلف أحد العاملين المؤهلين التابعين له لإنجاز عمليات التحديد ويحدد ذلك بنص تنظيمي؛

2- أو مهندسا مساحا طبوغرافيا ينتمي إلى القطاع الخاص مسجلا بجدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

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 ستتجزر 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

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 36³²

(نسخ).

الفصل 37³³

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

32 - تم نسخ مقتضيات الفصل 36 أعلاه، بمقتضى المادة الرابعة من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

33- تم تغيير الفصل 37 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 5 ابريل 1938، سالف الذكر؛

- تم تغيير وتنظيم الفصل 37 أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف الصادر في 25 أغسطس 1954؛
- تم نسخ الفصل 37 أعلاه، وتعويضه بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

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 الشيعان 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 مصالحهم.

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

الفصل 37 مكرر³⁴

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

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

34 - تم تتميم الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري بالفصل 37 مكرر أعلاه، بمقتضى المادة الثالثة من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

الفصل 38³⁵

في حالة رفض مطلب التحفيظ لأي سبب كان وفي أية مرحلة من مراحل المسطرة يكون التحديد لاغيا، ويلزم طالب التحفيظ بمحو آثاره. وإن لم يستجب بعد إنذار يوجه إليه، فإن ذلك المحو يباشر على نفقته ولو استلزم الأمر تسخير القوة العمومية.

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

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

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

الفصل 39³⁶

(ألغي).

الفصل 40³⁷

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.

35 - تم تغيير وتنظيم الفصل 38 أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف الصادر في 25 أغسطس 1954، سالف الذكر؛

- تم تغيير وتنظيم الفصل 38 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

36 - تم تنظيم الفصل 39 أعلاه، بمقتضى الفصل الخامس من الظهير الشريف الصادر في 2 مايو سنة 1917، سالف الذكر؛

- تم إلغاء الفصل 39 أعلاه، بمقتضى الفصل الثاني من الظهير الشريف الصادر في سابع حجة 1335 الموافق 24 شتنبر 1917؛ الجريدة الرسمية عدد 234 بتاريخ 5 محرم عام 1336 (22 أكتوبر سنة 1917)، ص 868.

37 - تم تغيير وتنظيم الفصول 40 و41 و42 و43 و44 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

الفصل 41

يقبل الاستئناف في موضوع التحفيظ مهما كانت قيمة العقار المطلوب تحفيظه.

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

الفصل 42 38

بمجرد توصل كتابة الضبط لدى محكمة الاستئناف بالملف، يعين الرئيس الأول مستشارا مقررًا وينذر هذا الأخير المستأنف بالإدلاء بأسباب استئنائه 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 آخر مماثل.

الفصل 43 39

يمكن للمستشار المقرر، إما تلقائيا أو بطلب من الأطراف، أن يتخذ جميع التدابير التكميلية للتحقيق وبالخصوص أن يقف على عين العقار المدعى فيه مستعينا -عند الاقتضاء- بمهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري، مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، طبق الشروط المحددة في الفصل 34 ليقوم بتطبيق الرسوم أو الاستماع

38 - تم تغيير وتتميم الفصل 42 أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف الصادر في 25 أغسطس 1954، سالف الذكر.

39 - تم تغيير الفصل 43 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 10 يونيو 1918، سالف الذكر.

- تم إلغاء الفصل 43 أعلاه، وتعويضه بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 17 رجب عام 1342 الموافق لثالث وعشرين يبرابر سنة 1924؛ الجريدة الرسمية عدد 571 بتاريخ 8 أبريل سنة 1924 الموافق 3 رمضان عام 1342، ص 457؛

- تم تتميم مقتضيات الفصل 43 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من الظهير الشريف رقم 1.13.116، السالف الذكر:

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن ينتدب لإنجاز عمليات التحديد المشار إليها:

1- مهندسا مساحا طبوغرافيا محلفا ينتمي إلى مصلحة المسح العقاري، كما يمكن لهذا الأخير أن يكلف أحد العاملين المؤهلين التابعين له لإنجاز عمليات التحديد ويحدد ذلك بنص تنظيمي؛

2- أو مهندسا مساحا طبوغرافيا ينتمي إلى القطاع الخاص مسجلا بجدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

إلى الشهود. كما يمكنه، بموافقة الرئيس الأول، أن ينتدب لهذه العمليات قاضيا من المحكمة الابتدائية.

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

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 45⁴⁰

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

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

الفصل 46⁴¹

(نسخ).

40 - تم نسخ أحكام الفصل 45 أعلاه، وتعويضه بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

41 - تم نسخ مقتضيات الفصل 46 أعلاه، بمقتضى المادة الرابعة من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

الفصل 47⁴²

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

الفصل 48⁴³

كل طلب للحفاظ 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 الحفاظ لها صلاحية الحكم تلقائيا بالغرامة والبت، عند الاقتضاء، في طلبات التعويض.

الفصل 49⁴⁴

(نسخ).

42 - تم تغيير الفصل 47 أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف رقم 1.58.108 الصادر في 9 قعدة 1377 الموافق 28 مايو 1958؛ الجريدة الرسمية عدد 2380 بتاريخ 17 ذي القعدة 1377 (6 يونيو 1958)، ص 1290؛

- تم نسخ أحكام الفصل 47 أعلاه، وتعويضه بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

43 - تم تغيير الفصل 48 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في متم قعدة عام 1334 الموافق 27 أكتوبر سنة 1916؛ الجريدة الرسمية عدد 184 بتاريخ 9 محرم عام 1335 الموافق 6 نوفمبر سنة 1916، ص 854؛

- تم تنميط آخر الفقرة الأولى من الفصل الثامن والأربعين أعلاه، بمقتضى الفصل السادس من الظهير الشريف الصادر في 2 مايو سنة 1917، سالف الذكر؛

- تم تغيير وتنميط الفصل 48 أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف الصادر في 25 أغسطس 1954، سالف الذكر؛

- تم تغيير وتنميط أحكام الفصل 48 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

44 - تم نسخ مقتضيات الفصل 49 أعلاه، بمقتضى المادة الرابعة من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

الفصل 50⁴⁵

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

الفصل 51

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

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

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

الفرع السادس: التحفيظ الإجباري

الفصل 51-1⁴⁶

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

45 - تم تغيير وتنظيم أحكام الفصلين 50 و 51 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

46 - تم تنظيم الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري بالفصول من 1-51 إلى 19-51، بمقتضى المادة الثالثة من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر، وأصبحت مقتضيات الرسم العقاري التي كان ينظمها الفرع السادس منظمة بالفرع السابع بعده.

الفصل 2-51⁴⁷

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

الفصل 3-51

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

الفصل 4-51

تتكون لجنة التحفيظ الإجباري من:

- ممثل السلطة المحلية رئيسا؛
 - رئيس الجماعة المعنية أو من ينوب عنه؛
 - المحافظ على الأملاك العقارية المعني أو من ينوب عنه؛
 - رئيس مصلحة المسح العقاري المعني أو من ينوب عنه.
- يعين الأعضاء المذكورون بقرار عاملي، وإذا كانت منطقة التحفيظ الإجباري تمتد إلى أكثر من عمالة أو إقليم فإنهم يعينون بقرار مشترك للعمال المعنيين⁴⁸.

الفصل 5-51

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

47 - انظر الفصل الأول من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.243 السالف الذكر؛

الفصل الأول:

ان نشر العقود أو ملخصاتنا والاعلانات بالجريدة الرسمية المقرر في الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن التحفيظ العقاري لا ينجز إلا باللغة العربية وحدها؛

48 - أنظر المواد من 5 إلى 7 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر. [\(للاطلاع انقر هنا\)](#).

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 وتدرج 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 49 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 وكذا هويات وعناوين المالكين؛
- تصميم عقاري منجز وفق الضوابط الجاري بها العمل لكل عقار.

الفصل 11-51

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

الفصل 12-51⁵⁰

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 13-51

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

50 - انظر الفصل الأول من الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.243 السالف الذكر؛

الفصل الأول:

ان نشر العقود أو ملخصاتنا والاعلانات بالجريدة الرسمية المقرر في الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن التحفيظ العقاري لا ينجز إلا باللغة العربية وحدها؛

الفصل 14-51

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

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

الفصل 15-51

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

الفصل 16-51

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

الفصل 17-51

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

الفصل 18-51

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

الفصل 19-51

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

الفرع السابع: الرسم العقاري

الفصل 52⁵¹

كل تحفيظ يقتضي من المحافظ على الأملاك العقارية تأسيس رسم عقاري 52 يتضمن لزوما:

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

2- الاسم الشخصي والعائلي للمالك ومحل سكناه وحالته المدنية وجنسيته وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة. ويتضمن في حالة الشياخ 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- الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقار.

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

الفصل 52 مكرر⁵³

يمكن للمالك المقيد أن يطلب تغيير اسم العقار المحفظ. 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 التقيدات والوثائق.

51 - تم تغيير الفصل 52 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 5 أبريل 1938، سالف الذكر.

- تم تغيير وتنظيم أحكام الفصلين 52 و 52 مكرر أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

52- أنظر المواد من 9 إلى 14 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر. (للاطلاع انقر هنا).

53 - تم تنظيم الفرع السادس من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) أعلاه، بالفصل 52 مكرر بمقتضى الفصل الأول من المرسوم رقم 2.64.282 الصادر بتاريخ فاتح رمضان 1384 (5 يناير 1965)؛ الجريدة الرسمية عدد 2729 بتاريخ 15 شوال 1384 (17 يناير 1965)، ص 284.

الفصل 53⁵⁴

(نسخ).

الفصل 54⁵⁵

إذا وقع تجزئ عقار بسبب قسمة أو غيرها فإنه يباشر تحديد كل قطعة من طرف مهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري، مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، يقوم بنقل العملية إلى التصميم. ويؤسس رسم عقاري وتصميم مستقلين لكل جزء من العقار⁵⁶.

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 التنصيص فيه على سن القاصر أو نوع عدم الأهلية.

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

54 - تم نسخ مقتضيات الفصل 53 أعلاه، بمقتضى المادة الرابعة من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

55 - تم تغيير وتنظيم أحكام الفصلين 54 و55 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

- تم تنظيم مقتضيات الفصل 54 أعلاه، بمقتضى المادة الفريدة من الظهير الشريف رقم 1.13.116، السالف الذكر:

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن ينتدب لإنجاز عمليات التحديد المشار إليها:

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

56 - أنظر المادتين 9 و10 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر. (للاطلاع انقر هنا).

الفصل 56⁵⁷

(نسخ).

الفصل 57

(نسخ).

الفصل 58⁵⁸

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

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

الفصل 59⁵⁹

(نسخ).

الفصل 60⁶⁰

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

ويشهد بمطابقة النظير للرسم العقاري.

57 - تم نسخ مقتضيات الفصلان 56 و 57 بمقتضى المادة الرابعة من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

58 - تم تغيير الفصل 58 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من ظهير شريف صادر في 23 رجب الفرد الحرام عام 1370 الموافق متم أبريل سنة 1951؛ الجريدة الرسمية عدد 2014 بتاريخ فاتح يونيو 1951، ص 1312؛
- تم نسخ أحكام الفصل 58 أعلاه، وتعويضه بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

59 - تم نسخ مقتضيات الفصل 59 أعلاه، بمقتضى المادة الرابعة من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

60 - تم تغيير وتنظيم أحكام الفصول 60 و 61 و 62 و 63 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

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.

الفصل 64⁶¹

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.

61 - تم نسخ أحكام الفصل 64 أعلاه، وتعويضه بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

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

الباب الأول: إشهار الحقوق العينية العقارية

الفصل 65⁶²

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

62 - تم تغيير وتنظيم أحكام الفصول 65 و66 و67 و68 و69 من الباب الأول أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

الفصل 65 المكرر⁶³

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

- 1- للقرارات القضائية ابتداء من تاريخ حيازتها لقوة الشيء المقضي به؛
 - 2- للعقود الرسمية ابتداء من تاريخ تحريرها؛
 - 3- للعقود العرفية ابتداء من تاريخ آخر تصحيح إمضاء عليها.
- غير أن هذا الأجل لا يسري على العقود المشار إليها في البندين 2 و 3 أعلاه إذا:
- كانت موضوع تقييد احتياطي طبقا للفصل 85؛
 - تعلقت بالأكرية أو الإبراء أو الحوالة المنصوص عليها في الفصل 65 من هذا القانون.
- إذا لم يطلب التقييد بالرسم العقاري ولم تؤد رسوم المحافظة العقارية داخل الأجل المقرر أعلاه، فإن طالب التقييد يلزم بأداء غرامة تساوي خمسة في المائة من مبلغ الرسوم المستحقة، وذلك عن

63 - تم تميم الباب الأول من الجزء الثاني من الظهير الشريف المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المشار إليه أعلاه، بالفصل 65 المكرر بمقتضى الفصل الأول من المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 08.68 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1388 (5 غشت 1968)، الجريدة الرسمية عدد 2911 بتاريخ 19 جمادى الأولى 1388 (14 غشت 1968)، ص 1803؛

- انظر المادة الفريدة من الظهير الشريف رقم 1.03.204 صادر في 16 من رمضان 1424 (11 نوفمبر 2003) بتنفيذ القانون رقم 66.02 المتعلق بالإعفاء من غرامة التأخير المترتبة عن التحفيظ العقاري؛ الجريدة الرسمية عدد 5170 بتاريخ 23 شوال 1424 (18 ديسمبر 2003)، ص 4248؛

مادة فريدة: لا يستوفى مبلغ الغرامة عن التأخير المنصوص عليها في الفصل 65 المكرر من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) في شأن التحفيظ العقاري وذلك فيما يخص كل تقييد في السجلات العقارية لم يتم طلبه وإنجازه داخل الأجل المحدد في الفصل 65 المكرر الأنف الذكر بشرط أن يتم طلب التقييد المذكور وإنجازه قبل فاتح يناير 2005.

- انظر المادة الفريدة من الظهير الشريف رقم 1.05.03 صادر في 7 محرم 1426 (16 فبراير 2005) بتنفيذ القانون رقم 34.04 القاضي بإعفاء من غرامة التأخير المتعلقة بالتحفيظ العقاري؛ الجريدة الرسمية عدد 5294 بتاريخ 15 محرم 1426 (24 فبراير 2005)، ص 772؛

مادة فريدة: لن يتم تحصيل الغرامة عن التأخير المنصوص عليها في الفصل 65 المكرر من الظهير الشريف الصادر بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بشأن التحفيظ العقاري، عن كل تسجيل في السجلات العقارية لم يكن مطلوبا ولم يتم إجراؤه داخل الأجل المنصوص عليه في الفصل 65 المكرر، شريطة أن يتم طلب هذا التسجيل وإجراؤه قبل فاتح يناير 2006؛

- تم نسخ أحكام الفصل 65 مكرر أعلاه، وتعويضه بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر؛

الشهر الأول الذي يلي تاريخ انقضاء الأجل المذكور و0,5 في المائة عن كل شهر أو جزء من الشهر الموالي له.

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

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

الفصل 68 64

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 69⁶⁵

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

- 1- العقار الذي يعنيه التقييد وذلك ببيان رقم رسمه العقاري؛
 - 2- نوع الحق المطلوب تقييده؛
 - 3- أصل التملك وكذا نوع وتاريخ العقد الذي يثبته؛
 - 4- الحالة المدنية للمستفيد من التقييد المطلوب إنجازها؛
 - 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 70⁶⁶

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

65 - تم تغيير وتنظيم أحكام الفصل 69 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

66 - تم تنظيم الفصل 70 أعلاه، بمقطع ثالث بمقتضى الفصل الأول من المرسوم الملكي رقم 015.66 الصادر بتاريخ 6 رمضان 1386 (19 دجنبر 1966)؛ الجريدة الرسمية عدد 2826 بتاريخ 15 رمضان 1386 (28 دجنبر 1966)، ص 2711؛

- تم نسخ أحكام الفصلين 70 و 71 وتعويضهما، بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

الفصل 71

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

يحتفظ بالطلب والوثائق المذكورة بأرشفيف المحافظة العقارية، ويمكن أن تسلم لمودعها أو لغيره إذا طلب ذلك نسخا منها مشهود بمطابقتها للأصول المودعة.

الفصل 72 67

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

الفصل 73 68

تعتبر هوية كل طرف وصفته وأهليته 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 74 69

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.

67 - تم تغيير وتنظيم أحكام الفصل 72 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

68 - تم نسخ أحكام الفصل 73 أعلاه، وتعويضه بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

69 - تم تغيير وتنظيم أحكام الفصول 74 و75 و76 و77 و78 أعلاها، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

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 التقيد.

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

الفصل 79⁷⁰

(نسخ).

الفصل 80

(نسخ).

الفصل 81

(نسخ).

الفصل 82⁷¹

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

⁷⁰ - تم نسخ مقتضيات الفصول 79 و 80 و 81 أعلاه، بمقتضى المادة الرابعة من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

بصفة قانونية.

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

الفصل 83

بغض النظر عن المسطرة المقررة في الفصل 84 من هذا القانون، يمكن لصاحب حق وقع إنشاؤه أو تغييره أو الإقرار به⁷² 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.

71 - تم نسخ أحكام الفصلين 82 و 83 وتعويضهما، بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

72- أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر. (للاطلاع انقر هنا).

الفصل 84⁷³

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 العقاري⁷⁴ في الرتبة التي عينت له إذا سمحت 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 86⁷⁵

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.

73 - تم تغيير وتنظيم أحكام الفصلين 84 و 85 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

74 - أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر. (للاطلاع انظر هنا).

75 - تم نسخ أحكام الفصلين 86 و 87، وتعويضهما بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

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 للتמיד بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية شريطة تقديم دعوى في الموضوع، ويستمر مفعول هذا التמיד 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 86 مكرر⁷⁶

على المحكمة كلما ثبت لها أن طلب التقييد الاحتياطي قدم بصفة تعسفية أو كيدية أو عن سوء نية، أن تقضي تلقائياً 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.

76 - تم تتميم الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري بالفصل 86 مكرر أعلاه بمقتضى المادة الثالثة من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

الفصل 87

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

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

الفصل 88⁷⁷

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

الفصل 89⁷⁸

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.

77 - تم تغيير وتنظيم أحكام الفصول 88 و 89 و 90 و 91 أعلاها، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

78 - تم تغيير الفصل 89 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر في 5 أبريل 1938، سالف الذكر.

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 النظيف الأول باطلا بصفة نهائية.

ولا تمنع مقتضيات السابقة الأطراف المعنيين بطلب التقييد من استعمال حقهم في اللجوء إلى المحكمة الابتدائية قصد الحكم بإيداع النظيف 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 المقضي به يثبت انعدام أو انقضاء الحق موضوع التضمنين، في مواجهة الأشخاص الذين يعينهم هذا الحق.

الفصل 92⁷⁹

(نسخ).

الفصل 93⁸⁰

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

79 - تم نسخ مقتضيات الفصل 92 أعلاه، بمقتضى المادة الرابعة من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

تعيين أو بيان ما يلي:

- 1- العقار الذي يعنيه التشطيب وذلك ببيان رقم رسمه العقاري؛
 - 2- التقييد أو البيان أو التقييد الاحتياطي المطلوب التشطيب عليه؛
 - 3- سبب التشطيب ونوع وتاريخ السند المثبت لذلك السبب.
- وتطبق على طلبات التشطيب مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 69 وكذا مقتضيات الفصول 70 إلى 73 من هذا القانون.

الفصل 94

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

الفصل 95⁸¹

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

الفصل 96⁸²

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية في جميع الحالات التي يفرض فيها تقييد حق عيني أو التشطيب عليه أن يعلل قراره ويبلغه للمعني بالأمر.

يكون هذا القرار قابلاً للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي تبنت فيه مع الحق في الاستئناف.

وتكون القرارات الاستئنافية قابلة للطعن بالنقض.

80 - تم تغيير وتنظيم أحكام الفصلين 93 و 94 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

81 - تم نسخ أحكام الفصلين 95 و 96 وتعويضه، بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

82 - تم تنظيم الفصل عدد 96 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر بتاريخ 14 شعبان عام 1363 الموافق 4 غشت سنة 1944؛ الجريدة الرسمية عدد 1664 بتاريخ 15 شتنبر 1944؛

- تم تغيير الفصل 96 أعلاه، بمقتضى الفصل الأول من الظهير الشريف رقم 1.58.108، سالف الذكر؛

الفصل 97⁸³

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.

الفصل 98⁸⁴

(نسخ).

الفصل 99

(نسخ).

الفصل 100⁸⁵

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.

83 - تم تغيير وتتميم أحكام الفصل 97 أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

84 - تم نسخ مقتضيات الفصلان 98 و 99 أعلاه، بمقتضى المادة الرابعة من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

85 - تم نسخ وتعويض الفصل 100 أعلاه، بمقتضى المادة 24 من قانون المالية رقم 26.04 للسنة المالية 2005، الجريدة الرسمية عدد 5278 بتاريخ 17 ذو القعدة 1425 (30 ديسمبر 2004) ص 4176؛
- تم نسخ أحكام الفصل 100 أعلاه، وتعويضه بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

يعوض كل نقص منه نتيجة تنفيذ حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به من ميزانية الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية للسنة الموالية لتلك التي وقع فيها هذا النقص.

الباب الرابع: تسليم نظير الرسم العقاري وشهادة التقييد الخاصة

الفصل 101⁸⁶

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

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

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 ثبت وفق الإجراءات المقررة في قانون المسطرة المدنية.

86 - تم تغيير وتنظيم أحكام الفصول 101 و 102 و 103 و 104 و 105 أعلاها، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

القسم الثالث: العقوبات

الفصل 104

تطبق أحكام القانون الجنائي على من:

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

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

الفصل 105

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

الفصل 105 مكرر⁸⁷

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.

⁸⁷- تم تنميط الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري بالفصل 105 مكرر أعلاه بمقتضى المادة الثالثة من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

القسم الرابع: مقتضيات عامة

الفصل 106⁸⁸

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 تنظيمي⁸⁹.

الفصل 107⁹⁰

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

الفصل 108⁹¹

تحدد الوجيبات التي تستخلص قبل القيام بمختلف الإجراءات المقررة في هذا القانون، بمقتضى نصوص تنظيمية⁹².

الفصل 109

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

الفصل 110⁹³

يباشر المحافظ على الأملاك العقارية استخلاص الوجيبات التكميلية أو غير المؤداة

88 - تم نسخ أحكام الفصل 106 أعلاه، وتعويضه بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

89 - أنظر المواد من 24 إلى 29 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر. (للاطلاع انقر هنا).

90 - تم تغيير وتنظيم أحكام الفصل 107 من القسم الرابع أعلاه، بمقتضى المادة الأولى من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر؛

91 - تم تغيير الفصل عدد 108 أعلاه، بمقتضى فصل فريد من الظهير الشريف الصادر بتاريخ 6 رجب عام 1369 الموافق 24 أبريل 1950؛ الجريدة الرسمية عدد 1963 بتاريخ 9 يוניه 1950، ص 1214؛
- تم نسخ أحكام الفصلين 108 و 109 وتعويضهما، بمقتضى المادة الثانية من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

92 - أنظر المواد من 30 إلى 34 من المرسوم رقم 2.13.18، سالف الذكر. (للاطلاع انقر هنا).

93 - تم تنظيم الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري بالفصل 110 مكرر أعلاه بمقتضى المادة الثالثة من الظهير الشريف رقم 1.11.177، سالف الذكر.

والغرامات والذعائر وفق الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 97-15⁹⁴ بمثابة مدونة
تحصيل الديون العمومية.

94 - القانون رقم 97.15 بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.00.175 بتاريخ 28 من محرم 1421 (3 ماي 2000)؛ الجريدة الرسمية عدد 4800 بتاريخ 28 صفر 1421 (فاتح يونيو 2000)، ص 1256.