



مشروع مرسوم رقم 2.13.18 المتعلق بإجراءات التحفيظ العقاري

مذكرة تقديم

إن مشروع المرسوم موضوع هذه المذكرة التقديمية ينص على بعض الإجراءات التنظيمية لمقتضيات الظهير الشريف المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07.

وتتمثل أهداف هذا المشروع فيما يلي :

◀ الملاءمة مع المقتضيات الجديدة للقانون 14.07 المذكور، ومقتضيات القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية ؛

◀ نسخ بعض مقتضيات القرار الوزيري المؤرخ في 20 رجب 1333 (03 يونيو 1915) المتعلق بتفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري والقرار الوزيري المؤرخ في 21 رجب 1333 (04 يونيو 1915) المتعلق بتنظيم مصلحة المحافظة على الملكية العقارية، وتعويضها بأحكام جديدة تستجيب لمستجدات القانون 14.07 ؛

◀ تحيين المصطلحات المضمنة بهذين القرارين الوزيريين تماشياً مع الواقع القانوني الحالي ؛

◀ الاحتفاظ ببعض مقتضيات القرارين الوزيريين المذكورين التي أظهرت الممارسة فعاليتها ونجاحتها.

علاوة على الأهداف المذكورة، فإن مشروع هذا المرسوم جاء بالمستجدات التالية :

◀ تعميم الإدلاء بالملف التقني على كافة التراب الوطني بالنسبة لجميع الإجراءات التي تتطلب عمليات طبوغرافية، ويتيح هذا المقتضى التعيين الدقيق لوعاء الأملاك موضوع الرسوم

.../...

العقارية المراد تأسيسها، وتسريع معالجة العمليات اللاحقة، كما يمكن مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية من تركيز جهودها على إنجاز المشاريع الكبرى، كضم الأراضي والتحفيز الجماعي، والتحفيز الإجباري؛

◀ وضع تدابير تنظيمية للمقتضيات الجديدة لمسطرة التحفيز الإجباري؛

◀ مسك قواعد المعطيات العقارية المعلوماتية من طرف المحافظين على الأملاك العقارية؛

◀ إمكانية استعمال الأساليب الإلكترونية في مسك السجلات وإعطاء المعلومات

وتسليم الوثائق العقارية.

مشروع مرسوم رقم 2.13.18 صادر في (.....)

في شأن إجراءات التحفيظ العقاري

رئيس الحكومة :

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

وبعد المداولة في مجلس الحكومة المنعقد بتاريخ

رسم ما يلي :

القسم الأول

الإجراءات السابقة لتحفيظ العقارات

الباب الأول

تقديم مطلب التحفيظ

المادة 1 :

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

الباب الثاني

التحديد المتعلق بالتحفيظ وتأجيله والتحديدات التكميلية والتصميم العقاري

المادة 2 :

إذا تعذر الانتقال إلى عين المكان للقيام بتحديد العقار المراد تحفيظه في التاريخ المعين له بسبب قوة قاهرة أو أي عذر مقبول يحزر محضر بذلك، ويقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإعلام المعنيين بالأمر بالتاريخ والوقت الذي ستنجز فيه العملية، وذلك بواسطة الاستدعاءات وتعليق الإعلانات وفقا للكيفيات المنصوص عليها في الفصلين 18 و19

وقعه بالعطف :

وزير الفلاحة والصيد

البحري

من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري المشار إليه أعلاه.

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

المادة 3 :

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

المادة 4 :

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

الباب الثالث

التحفيظ الإجباري

المادة 5 :

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

المادة 6 :

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

المادة 7 :

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

المادة 8 :

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

ويتم البت في المطالب المذكورة بالموازاة مع عمليات التحفيظ الإجباري.

الباب الرابع

الرسوم العقارية والرسوم العقارية الخاصة ونظائرها

المادة 9 :

يؤسس رسم عقاري في اسم مالك واحد أو عدة ملاك على الشياخ لكل أجزاء العقار المتكون إما من قطعة واحدة أو من قطع متجاورة تفصل بينها أجزاء من الملك العمومي.

المادة 10 :

يؤسس رسم عقاري مستقل لكل قطعة أو جزء من العقار يملكه شخص واحد أو عدة أشخاص على الشياخ، دون بقية الملاكين المدرجين بمطلب التحفيظ أو المقيدين بالرسم العقاري.

المادة 11 :

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

المادة 12 :

عند اتخاذ قرار التحفيظ، توضع عبارة : "وثيقة ملغاة سبق استعمالها في تحفيظ العقار الذي أسس له الرسم العقاري عدد..." على العقود والوثائق التي تم الاستناد إليها في إيداع مطلب التحفيظ، غير أنه يمكن للمحافظ تسليم صور شمسية من هذه الوثائق بناء على طلب.

المادة 13 :

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

المادة 14 :

بالإضافة إلى الرسم العقاري المؤسس في اسم مالك العقار، يمكن تأسيس رسوم عقارية خاصة بطلب من المستفيد من حق الارتفاق وحق الانتفاع وحق العمري وحق الاستعمال وحق السطحية وحق الكراء الطويل الأمد وحق الحبس وحق الزينة وحق الهواء والتعليق وكذا الحقوق العرفية المنشأة بوجه صحيح قبل دخول القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية حيز التنفيذ.

يتم تضمين جميع البيانات المفيدة في الرسم العقاري المؤسس للعقار وفي الرسم العقاري الخاص الذي تم تأسيسه لإحدى الحقوق المذكورة في الفقرة السابقة.

يخضع نظير الرسم العقاري المسلم لصاحب الحق المؤسس له رسم عقاري خاص، للمقتضيات المطبقة على نظائر الرسوم العقارية للملكية.

القسم الثاني

العمليات والإجراءات اللاحقة للحفاظ العقاري

المادة 15 :

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

المادة 16 :

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

المادة 17 :

يقوم كل طالب للتقسيم أو التجزئة أو تطبيق نظام الملكية المشتركة أو الإدماج أو مطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة للعقار أو إعادة الأنصاب بالنسبة للعقار المحفظ أو في طور التحفيظ الذي تم إنجاز تصميمه العقاري، بإعداد ملف تقني ينجز من طرف مهندس مساح طبوغرافي ينتمي إلى القطاع الخاص، مسجل بجدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

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

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

المادة 18 :

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

المادة 19 :

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

القسم الثالث

مقتضيات متعلقة بالتحديد والتصميم العقاري للإجراءات السابقة واللاحقة للتحفيظ

المادة 20 :

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

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

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

ينحت فوق الأنصاب حرفي "ت.ع" أو يكتبان بالصباغة الحمراء ويوجهان نحو خارج العقار. تنحت كذلك أرقام الأنصاب أو تكتب بالصباغة الحمراء وتوجه نحو داخل العقار.

يتكفل المعني بعملية التحديد بتوفير الأنصاب ونقلها وغرسها وقلع الأحرش، عند الاقتضاء، وذلك على نفقته.

المادة 21 :

ينجز تصميم العقار حسب المقاييس والمعايير التقنية المعمول بها، ويتم في نفس الوقت ربطه بعلامات الشبكة الجيوديزية العامة الثابتة والأكثر قربا من العقار.

وفي حالة ما إذا كانت عملية إنجاز التصميم العقاري تتطلب إحداث علامات جيوديزية إضافية فيجب أن تحدث هاته العلامات طبقا للمعايير التقنية المعمول بها.

يتضمن التصميم اسم المهندس المساح الطبغرافي الذي أعده وتاريخ المسح واسم وتوقيع رئيس مصلحة المسح العقاري أو من ينوب عنه.

تلحق التصاميم العقارية النهائية والتعديلات اللاحقة عند الاقتضاء بالرسوم العقارية الخاصة بها من طرف المحافظ على الأملاك العقارية وذلك بعد مراقبتها وتوقيعها من قبل مصلحة المسح العقاري.

المادة 22 :

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

المادة 23 :

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

القسم الرابع

السجلات والوثائق العقارية

المادة 24 :

يمسك المحافظ على الأملاك العقارية سجلي الإيداع والتعرضات في نسختين، ويقوم يوميا بحصر وتوقيع الإجراءات المقيدة بهما.

تودع نسخة من السجلين المذكورين خلال 30 يوما من تاريخ حصرهما، بالمصالح المركزية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

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

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

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية تدبير السجلات بالأساليب الإلكترونية.

المادة 25 :

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

المادة 26 :

تسلم المصالح الخارجية للوكالة بناء على طلب نسخ الوثائق المودعة بعد ختمها وتوقيعها من طرف رئيس المصلحة المعنية أو المفوض من لدنه.

المادة 27 :

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

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

يمكن للإدارات العمومية والسلطات القضائية الحصول على المعلومات المضمنة بقاعدة المعطيات العقارية المعلوماتية بناء على طلب يقدم إلى مصالح الوكالة

الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

المادة 28 :

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

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

المادة 29 :

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

القسم الخامس

وجيبات المحافظة العقارية

الباب الأول

تصفية الوجيبات

المادة 30 :

تتم تصفية الوجيبات المتعلقة بمختلف إجراءات التحفيظ العقاري حسب ما يلي :

- ◀ على أساس الأثمنة والقيم المضمنة في العقود والسندات المدعمة للطلب، كلما تعلقت تلك العقود أو السندات بتأسيس حق عيني عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه.
- ◀ على أساس القيمة التجارية للعقارات المعنية وقت استحقاق الوجيبات والتي تعتمد مبالغ الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية وذلك على أساس معدل الأثمنة المتداولة في المنطقة التي يقع بها العقار المعني، بالنسبة لعمليات تقديم مطلب التحفيظ والتقسيم والتجزئة والملكية المشتركة ومطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة والإجراءات الأخرى المماثلة.

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

المادة 31 :

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

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

الباب الثاني

استخلاص الوجيبات

المادة 32 :

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

المادة 33 :

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

المادة 34 :

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

القسم السادس

مقتضيات مختلفة

المادة 35 :

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

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

المادة 36 :

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