

## Règles de Conservation Foncière مسطرة التحفيظ العقاري بالمغرب

**البيانات الخاصة بالعقار موضوع مطلب التحفيظ:**  
لقد نص المشرع على اغلب هذه البيانات في الفصل 13 من ظهير 1913/08/1 وتتمثل في ما يلي:  
\* -وصف العقار المطلوب تحفيظه وصفا شاملا وذكر نوعه هل هو ارض عارية أو ارض بها بنايات أو ارض فلاحية سقوية أو بورية وبيان مشتملاته من نباتات وأغراس تتصف بصفة الثبات والاستقرار.  
\* -تحديد موقع العقار وبيان مساحته التقريبية حسب المقاييس المتعارف عليها في المنطقة التي يوجد بها العقار (الكامة-الخطوة- الخدام) مع إمكانية تحويل هذه المقاييس إلى المقاييس الرسمية بالهكتار و الأرسنتيار.

\*-الحدود الطبيعية للعقار ويجب هنا ذكر العقارات المجاورة وان كان بعضها محفظا يتم ذكر رقم مطلب التحفيظ أو الرسم العقاري فقط.  
-الاسم الذي يعرف به العقار و الاسم الذي سيعطى له فيما بعد\*.  
\* -أسماء وعناوين المجاورين للملك المراد تحفيظه والذين يجب إعلامهم بإجراءات مسطرة تحفيظه (تاريخ إجراء عمليات التحديد بالساعة واليوم والشهر.....) حتى يتسنى لهم حضور عملية التحديد وإبداء ملاحظاتهم بشأن عملية تحفيظ هذا الملك.  
وبالإضافة إلى ماسبق يجب تفصيل الحقوق العينية المقررة على العقار وذكر أصحابها وبيان ما إذا كان طالب التحفيظ يملك مجموع العقار المطلوب تحفيظه أو يملك بعض الأجزاء فقط وهل يملكه مباشرة أو عن طريق الغير وهل هو موضوع نزاع أمام المحكمة وكذا يجب بيان الظروف التي انتزع فيها العقار منه إذا كان قد انتزع منه.  
ويمكن تعديل طلب التحفيظ الأصلي في حالتين وهما:

1- إذا رغب طالب التحفيظ في ذلك طبقا للفضل 8 من القرار الوزيري المؤرخ في 03 يونيو 1915 الذي ينص على أنه " بصرف النظر عن المسطرة المقررة بالفصل 84 من ظهير 9 رمضان 1331 الموافق (12 غشت 1913) أعلاه يجوز لصاحب الحق المنشأ أو المعدل أثناء جريان مسطرة التحفيظ أن يطلب نشر هذا الحق في أقرب عدد من الجريدة الرسمية مدليا لدى المحافظة العقارية بالوثائق المثبتة للحق المذكور. وتجري مسطرة التحفيظ مجراها القانوني ولكن مع مراعاة ماجد من إنشاء أو تعديل للحق. وإذا كان الإعلان عن انتهاء التحديد قد تقدم نشره بالجريدة الرسمية فإنه يجب نشره من جديد ليتأتى دائما التعرض في أجل شهرين اثنين على الأقل ابتداء من الإعلان عن الحق المنشأ أو المعدل. غير أنه لا تقبل في هذه الحالة إلا التعرضات التي تتعلق مباشرة بالحق المنشأ أو المعدل. ويقرر التحفيظ مع مراعاة الحق المنشأ أو المعدل أثناء جريان مسطرة التحفيظ.  
2-بناء على حكم قضائي في حالة ما إذا أثرت تعرضات ضد مطلب التحفيظ الأصلي مما يلزم بتعديل هذا الأخير بسبب ما قد يظهر من حقوق مشاعة لبعض المتعرضين. إذ يصبح المتعرض في هذه الحالة مع الاحتفاظ لنفسه بمبدأ الاختيارية في مركز طالب التحفيظ، وفي هذا السياق جاء في قرار للمجلس الأعلى "الحقوق المحكوم بها للمتعرض يمكنه أن يحتفظ بها بموجب الحكم القاضي بصحة تعرضه في شأنها كما يمكن أن يتقدم بطلب تحفيظها طبقا للفصل 13 من نفس الظهير". [24]

**ثالثا: الوثائق والمستندات والمدعمة لمطلب التحفيظ:**  
تعتبر الوثائق والمستندات من مؤيدات مطلب التحفيظ التي تثبت ملكية طالب التحفيظ للعقار المطلوب تحفيظه والتي من شأنها كذلك أن تبين أو تعرف بالحقوق العينية المترتبة على العقار لهذا نص المشرع في الفصل 14 من ظهير 1913/8/12 انه على طالب التحفيظ أن يقدم مع طلبه جميع رسوم التمليك

والعقود والوثائق العمومية و الخصوصية التي من شأنها أن تعرف بالحقوق العينية المقررة على العقار وقد عرض المشرع للحالة التي تكون فيها المستندات محررة باللغة الأجنبية وكذلك للحالة التي تكون فيها وثيقة أو أكثر من الوثائق التي أدلى بها طالب التحفيظ في حوزة الغير. ففي الحالة التي تكون فيها المستندات محررة باللغة الأجنبية أوجب المشرع أن تترجم برمتها على نفقة طالب التحفيظ وبمعرفة تراجمة المحافظة العقارية أو من قبل ترجمان حر مع إمكانية مراجعة ترجمته من قبل تراجمه المحافظة إذا طلب المحافظ ذلك ( الفقرة 2 من الفصل 14). ويجب أن تكون ترجمة هذه الوثائق والعقود موجزة مع الاحتفاظ بحق المحافظ أو القضاء المرفوع إليه الأمر في المطالبة بالترجمة الكاملة لكل هذه الوثائق والعقود والمستندات. أما في الحالة التي تكون فيها الوثائق والعقود التي يدلي بها طالب التحفيظ في حيازة الغير فقد أقر المشرع أن للمحافظ الذي اشعر بذلك أن يوجه أمرا إلى حائز الوثيقة بوجوب إيداعها في المحافظة لقاء إيصال بذلك وذلك خلال مدة ثمانية أيام تضاف إليها مهلة بعد المسافة عند الاقتضاء( الفقرة الأولى من الفصل 15 من ظهير التحفيظ العقاري) ويمكن للمحافظ إعطاء الحائز الذي أودع الوثائق في المحافظة وبناءا على طلبه ، صورة منها مشهودا بمطابقتها للأصل ، وذلك على نفقة طالب التحفيظ ونفس الشيء بالنسبة لهذه الوثائق اذا كانت محررة بلغة أجنبية.

وأخيرا يجب على طالب التحفيظ أن يودع مبلغا من المال يساوي النفقات المرتقبة لعملية التحفيظ ( الفقرتين 2 و3 من الفصل 15 من ظهير التحفيظ العقاري). وقد تساءل بعض الفقهاء حول مدى أحقية المحافظ في رفض طلب تحفيظ لا يكون مرفقا بالوثائق والحجج فيرى البعض بأنه يتعين على المحافظ قبول الطلب بغض النظر عن كفاية الحجج أو عدم كفايتها معللين رأيهم بأن مسطرة التحفيظ وحدها كفيلا بإظهار اسم المالك الحقيقي دون غيره وذلك لما تتضمنه من وسائل إشهار واسعة في حين يرى البعض الآخر أن طالب التحفيظ ملزم بدعم مطلبه برسوم التملك وسندهم في ذلك المواد 14 - 38-96 من ظهير التحفيظ العقاري. وقد دعمت مذكرة المحافظ العام الموجهة إلى المحافظين على الملكية العقارية بتاريخ 2010/05/12 تحت رقم 5656 هذا الرأي الأخير حيث جاء فيها: "وبناء على ما ذكر أطلب منكم أن تحرصوا على أن تتضمن مطالب التحفيظ البيانات الواردة في الفصل 13 المذكور بكل دقة وتفصيل، وأن تولوا كفاية العقود والمستندات المدعمة للمطالب المذكورة أهمية قصوى لا تقل في شيء عن الأهمية التي تولونها لنفس هذه العقود وأنتم بصدد إصدار قرار التحفيظ وعلى هذا الأساس يجب الحرص على: - أن تتوفر في السندات المدعمة لمطالب التحفيظ الشروط الشكلية والجوهرية المتطلبه قانونا؛ - إيلاء أهمية خاصة لارتباط العقود المذكورة بالعقار المطلوب تحفيظه؛ - الاقتصار على السندات التي تفيد التملك كرسوم استمرار الملك، وعقود التقويت التي مرت عليها مدة الحيازة المعتبرة شرعا...؛ - تنصيب هذه السندات على مساحة وحدود العقار المطلوب تحفيظه؛ - عدم التساهل في قبول إيداع مطلب تحفيظ بسندات ابعدها ما تكون عن إثبات التملك، كتدعيم مطلب التحفيظ برسم إرثه أو رسم إحصاء متروك محرر بناءا على تصريح الورثة أو رسم إثبات بيع بشهادة الشهود...؛ - تكامل السندات المدلى بها وعدم تناقضها؛ - تفادي قبول التزام طالب التحفيظ بالإدلاء ببعض السندات مستقبلا". هذا ويحرص المحافظ على الملكية العقارية على كفاية العقود والمستندات المدعمة للمطلب وذلك وعبا منه بأهمية هذا العنصر عند اتخاذ قرار التحفيظ وأنه يدخل في صميم اختصاصه وهو ما ذهبت إليه الغرفة العقارية لدى محكمة الاستئناف بالدار البيضاء[25]. وإن الملف الغير المدعم بالمستندات اللازمة يجعله ناقص الحجية إذ جاء في قرار للمجلس الأعلى بتاريخ 2 أبريل 2003 أن "خلو رسم طالب التحفيظ من عنصر النسبة يجعله ناقص الحجية، مما لا مجال معه لاعمال الترجيح مع رسم المتعرض الذي ينطبق

على محل النزاع والمستوفي لجميع شروط الملك المتطلبه قانوننا" [26]

**المطلب الثاني: الإجراءات التي يخضع لها مطلب التحفيظ**  
تطبيقاً لمبدأ العلانية في التحفيظ وحتى تتم هذه العملية في أحسن الظروف وتتاح الفرصة لكل من يعنيه أمر التحفيظ في الاطلاع على ذلك فقد أخضع المشرع المغربي في ظهير 12 غشت 1913 عملية التحفيظ لمجموعة من الإجراءات الاشهارية تبتدئ من وقت تقديم مطلب التحفيظ إلى حين الانتهاء من عملية التحديد ووضع الخريطة النهائية للعقار والإعلان عن انتهاء التحديد وسنبحث إتباعاً هذه الإجراءات:  
**الفقرة الأولى: خلاصة مطلب التحفيظ وعملية التحديد المؤقت**  
لقد قرر المشرع المغربي عملية إشهار واسعة لخلاصة كطلب التحفيظ (أولاً) قبل أي إجراء لخريطة التحديد المؤقت (ثانياً).

**أولاً: خلاصة مطلب التحفيظ للإشهار بالجريدة الرسمية (أ) كما يجب تعليقها لدى السلطة المحلية والسلطة القضائية مع الاستدعاء الشخصي لكل من يهمه الأمر (ب).**  
**أ-: إشهار خلاصة مطلب التحفيظ بالجريدة الرسمية**

لقد قرر المشرع المغربي في الفصل 17 من ظهير التحفيظ العقاري أنه بمجرد توصل المحافظ على الأملاك العقارية بمطلب التحفيظ يقوم بوضع ملخص لأهم البيانات التي يتضمنها هذا المطلب ( بما فيها الاسم الذي يعرف به الملك الاسم الذي أعطاه له طالب التحفيظ، موقعه، المساحة التقريبية المصرح بها، المجاورون لهذا الملك من الجهات الأربع، الحقوق العينية المترتبة على العقار، أصل تملك العقار مع ذكر جميع المستندات والوثائق التي أدلى بها طالب التحفيظ بالإضافة إلى التاريخ المقرر لإجراء عملية التحديد والذي تتم برمجته أثناء إيداع مطلب التحفيظ) ويجب أن يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بهذه العملية داخل أجل عشرة أيام من تاريخ التوصل بهذا الطلب وإرسال هذا الملخص إلى مصلحة الإشهار ب مديرية المحافظة العقارية من أجل نشره وإشهاره بالجريدة الرسمية ويتم هذا الإرسال عن طريق البريد الإلكتروني [27] والبريدي العادي تفادياً للتأخير الذي قد يقع في مسطرة التحفيظ وبعد توصل المحافظ على الأملاك العقارية بنسخة من الجريدة الرسمية عن طريق البريد الإلكتروني ونسخة أخرى عن طريق البريد العادي بحيث تصدر الجريدة الرسمية الخاصة بالتحفيظ العقاري أسبوعياً كل يوم أربعاء [28] و بالتالي يقوم المحافظ بوضع نسخة منها في ملف مطلب التحفيظ موضوع الإشهار وتعليق نسخة منها بلوحة الإعلانات بالمحافظة العقارية وإرسال نسخ إلى كل من السلطة المحلية، السلطة القضائية و مصلحة الهندسة. والإشكال الذي يطرح هنا أن الجريدة الرسمية محدودة الانتشار مما يصعب على طالبي التحفيظ والمتعرضين الحصول عليها خصوصاً وأن أغلب معاملات التحفيظ العقاري تجري بالبوادي. [29]

**ب: تعليق خلاصة مطلب التحفيظ لدى السلطات المعنية والاستدعاء لعملية التحديد**  
**1- تعليق خلاصة مطلب التحفيظ لدى السلطات الإدارية والقضائية:**

بالإضافة إلى النشر الذي يتم بالجريدة الرسمية قرر المشرع المغربي في الفصل 18 من ظهير التحفيظ العقاري أنه على المحافظ أن يعمل على إرسال نسخ من مطلب التحفيظ إلى كل من القائد وقاضي التوثيق بمحكمة الدائرة الموجود في نطاقها العقار المطلوب تحفيظه حيث يقومون بتعليق هذه الوثائق في الأماكن المعدة لذلك في مراكزهم و تبقى معلقة هنالك ومعروضة على أنظار العموم إلى غاية اليوم المعين للتحديد المؤقت حيث في نهاية اليوم المذكور يعيدونها إلى المحافظة العقارية مصحوبة بشهادة تثبت تعليقها [30] والملاحظ هو أن التعليق لدى قاضي التوثيق لم تبق له أهمية خصوصاً بعد توحيد العمل في المحاكم بحيث أصبح التعليق لدى المحاكم الابتدائية كاف لتحقيق الهدف المقصود منه. ورغبة منه في تمكين العموم من العلم بمطلب التحفيظ وبعملية التحديد المؤقت أوجب المشرع على القائد إشهار خلاصة مطلب التحفيظ وتاريخ إجراء التحديد المؤقت في أسواق دائرته كل أسبوع إلى اليوم المعين للتحديد وأن يوجه إلى المحافظة العقارية شهادة مفصلة بعدد و مكان الاشهارات التي تم إنجازها. والملاحظ هو أن هذا النوع من وسائل الإشهار هو الأكثر فعالية من سائر الوسائل الأخرى ولا سيما

في البوادي والقرى حيث لا يطلعون على الجريدة الرسمية ويغلب عليهم طابع الأمية.  
**2- الاستدعاء الشخصي لكل من يهمله الأمر**  
 كما أن المشرع المغربي استلزم في الفصل 19 من ظهير التحفيظ العقاري المؤرخ في 12/8/1913 الاستدعاء الشخصي لعدد من الأطراف قصد الحضور والمشاركة في عملية التحديد وهم:  
 \* طالب التحفيظ أو من ينوب عنه بصفة قانونية  
 \* المالك الغير طالب التحفيظ (المالكين على الشياخ يتم استدعاؤهم جميعا).  
 \* أصحاب الأملاك المجاورة والدين ورد ذكرهم في طلب التحفيظ.  
 \* المتعرضون الذين يعلنون عن أنفسهم بكيفية منتظمة و قانونية طبقا للفصول 24\_25\_26\_29 من ظهير التحفيظ العقاري المؤرخ في 12 غشت 1913.  
 والتعداد الذي أورده المشرع في هذا الفصل ليس حصريا بل كثيرا ما نلاحظ أثناء التحديد حضور عدد كبير من الأشخاص دون استدعائهم حيث يستمع المحافظ أو من ينوب عنه لإيفادتهم وملاحظاتهم.

ويجب التنبيه هنا إلى أن عدم استدعاء الأشخاص الوارد ذكرهم في الفصل 19 قد يجعل عملية التحديد غير مشروعة وهذا ما ذهب إليه المجلس الأعلى إذ قرر أن "عملية التحفيظ... وعملية التحديد تستوجبان استدعاء طالب التحفيظ... عدم استدعاؤه ولا الحصول على موافقته على عملية التحديد رغم صرامة النصوص القانونية التي تلزمه باحترام هذا الإجراء يجعل عمليات التحديد والإعلان عن انتهائه غير مشروعة وإن أدت في نهاية المطاف إلى إنشاء الرسم العقاري". [31]  
 وفي قضاء المحاكم قررت المحكمة الإدارية بالرباط بأن "استدعاء المتعرض لحضور عملية التحديد إجراء إلزامي"... قرار رفض المحافظ إلغاء عملية التحديد المؤقت التي تمت دون استدعاء المتعرض لحضورها قرار غير مشروع... الاستجابة لطلب إلغاءه... نعم". [32]

**ثانيا: خريطة التحديد المؤقت**  
 إن أول عملية تلي نشر ملخص مطلب التحفيظ في الجريدة الرسمية وتعليقه لدى الجهات الإدارية والقضائية هي عملية التحديد التي تعتبر عملية تقنية بالأساس ذلك أن هذه العملية تتم في الوقت المحدد لها في الملخص الذي تم نشره بالجريدة الرسمية ويقوم المحافظ على الملكية العقارية أو من ينتدبه لذلك بتسيير عمليات التحديد بمساعدة مهندس محلف من مصلحة المسح العقاري وبحضور طالب التحفيظ أو من ينوب عنه بصفة قانونية [33] ويجوز للمحافظ أن ينوب عنه نفس المهندس للإشراف على عمليات التحديد (الفصل 4 من ظهير 18 رجب 1333 الموافق فاتح يونيو 1915) [34].  
 كما يقوم المحافظ على الملكية العقارية بتوجيه إستدعاءات لحضور عملية التحديد [35] عشرة أيام قبل التاريخ المعين للتحديد إلى كل المتدخلين في مسطرة التحفيظ والذين ورد تعدادهم في الفصل 19 من ظهير التحفيظ العقاري المؤرخ في 12\_8\_1913 وكذلك أصحاب الحقوق العينية و التحملات المذكورة أسماؤهم بمطلب التحفيظ وكذلك مصلحة الأشغال العمومية , مصلحة المياه والغابات, مصلحة الأملاك المخزنية, و ممثلو الأراضي الجماعية وكل من له علاقة بمطلب التحفيظ.  
 ويجب أن تتضمن هذه الاستدعاءات الدعوة إلى الحضور شخصيا أو بواسطة وكيل قانوني لأنه إذا تخلف طالب التحفيظ أو من ينوب عنه عن الحضور فلا تنجز عملية التحديد ويتم تحرير محضر يثبت ذلك (الفصل 22 من ظهير التحفيظ العقاري المؤرخ في 12\_8\_1913 ) وبالتالي يعتبر طلب التحفيظ ملغى وكان لم يكن (الفصل 23 من ظهير 12/8/1913)  
 وإذا تم إنجاز عملية التحديد الأولي في أحسن الظروف في اليوم والساعة المحددين لذلك وبحضور طالب التحفيظ أو من ينوب عنه فإن المحافظ يقوم بسماع أقوال طالب التحفيظ وأصحاب الأملاك المجاورة والمتعرضين و الإدلاء بملاحظاتهم وتعرضاتهم و يتأكد المحافظ من واقع الحيازة ومدتها ومن حالة العقار ويقوم المهندس بوضع الأنصاب في الأماكن التي حددها طالب التحفيظ أو من ينوب عنه لتعيين حدود العقار موضوع عملية التحديد ثم يقوم بوضع خريطة موجزة تسمى "خريطة التحديد المؤقتة". (الفصل 20 من ظهير 9 رمضان 1331) وبالتالي تحرير محضر يتضمن الأمور التالية

المنصوص عليها في الفصل 21 من ظهير 9 رمضان 1331:  
 \_ يوم وساعة عملية التحديد سواء أنجزت هذه العملية في جلسة واحدة أو عدة جلسات.  
 \_ الأسماء الشخصية والعائلية لمن حضر عملية التحديد، صفتهم وعنوانهم.  
 \_ مختلف الأحداث التي طرأت أثناء عملية التحديد وأقوال الأطراف الذين حضروها.  
 \_ تحقيقات البحث ومميزات العقار (المباني). الممرات. الطرق.....  
 \_ وضع الأنصاب وعددها ودلالاتها bornage.  
 \_ الوثائق المدلى بها من قبل الأطراف  
 وبعد ذلك يوقع المحضر من طرف المحافظ أو نائبه والمهندس وجميع الأطراف الذين تدخلوا وان  
 امتنع احد الأطراف عن التوقيع أو كان أميا يشار إلى ذلك في المحضر وتضم إليه خريطة التحديد المؤقتة  
 و الوثائق المدلى بها.

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه إذا تعذر القيام بعملية التحديد بسبب قوة القاهرة أو أي حادث اضطراري أدى  
 إلى تأخير هذه العملية فإن المحافظ على الأملاك العقارية أو من ينوب عنه يقوم بإخطار المعنيين بالأمر  
 بذلك ويعلمهم كذلك باليوم الذي تأجلت إليه عمليات التحديد.

كما أن طالب التحفيظ اذا لم يحضر عملية التحديد وحضر إلى مصلحة المحافظة العقارية وطالب بإعادة  
 التحديد العقار مرة ثانية فإنه يؤدي الرسوم عن ذلك بخلاف الحالة التي يتعذر فيها القيام بعمليات التحديد  
 بسبب القوة القاهرة والتي تكون مجانية.

أما في الحالة التي يتم فيها المنع من القيام بعمليات التحديد من طرف بعض الأشخاص فان طالب  
 التحفيظ يلجأ إلى تقديم طلب إلى المحافظة العقارية يلتزم فيه مؤازرة القوة العمومية، على إثره يقوم  
 المحافظ بتوجيه رسالة إلى السيد العامل الواقع العقار في دائرة نفوذه ( بحكم الاختصاص المسند إليه  
 بمقتضى ظهير 15 فبراير 1977 المتعلق باختصاصات العامل) طالبا مؤازرة المهندس المنتدب من  
 طرفه لعملية التحديد وذلك من أجل الحفاظ على النظام العام واجتناب ما من شأنه أن يمس بالأمن أثناء  
 عملية التحديد.

كما يمكن للمحافظ أن يكاتب السيد وكيل الملك لاتخاذ الإجراءات اللازمة إذا تبين له من خلال  
 محضر عملية التحديد الأولى وجود تهديد صريح للأمن والنظام العام من طرف معرقل عملية التحديد  
 وذلك بصفة السيد وكيل الملك مسيرا لأعمال الشرطة القضائية (وذلك بمقتضى المادة 16 من قانون  
 المسطرة الجنائية) التي يعهد إليها بالتثبت من وقوع الجرائم وجمع الأدلة والبحث عن مرتكبيها ( المادة  
 18 من قانون المسطرة الجنائية ) تمهيدا لتقديمهم للمحاكمة [36].  
 ونشير في الأخير إلى أن هذا التحديد قد يعرض لتحديد معدل أو تكميلي والذي يكون إما من أجل  
 تعديل التحديد الأولي كإخراج بعض الأجزاء المتنازع عليها أو المتعرض عليها والمحكوم بها لفائدة  
 المتعرضين أو في حالة قسمة العقار موضوع مطلب التحفيظ أو تمديد الوعاء العقاري لمطلب التحفيظ  
 وذلك بناء على طلب طالب التحفيظ .

**الفقرة الثانية :التحديد النهائي والإعلان عن انتهاء التحديد للفقار اولاً:**

بعدما تتم عمليات التحديد في أحسن الظروف وبحضور طالب التحفيظ وجميع الملاك المجاورين  
 للعقار المطلوب تحفيظه وجميع الأطراف الذين لهم علاقة بهذا الأخير يقوم المحافظ أو من ينوب عنه أو  
 المهندس المشرف على عمليات التحديد بتحرير محضر بذلك موقع من طرفه ومن طرف جميع  
 المتدخلين أثناء عملية التحديد كما يقوم المهندس بإعداد خريطة مؤقتة للعقار ويرسل المحضر وخريطة  
 التحديد المؤقتة وجميع الوثائق والمستندات المدلى بها إلى المحافظة العقارية.  
 و مباشرة بعد ذلك تقوم مصلحة الهندسة بعملية مسح للعقار لضبط حدوده والتأكد من مساحته ليترتب

عنه إعداد خريطة نهائية وهي عبارة رسم تخطيطي للعقار تتضمن مساحته المضبوطة و جميع مشتلاته من بنايات و أغراس إلى غير ذلك... كما تحتوي على أسماء الملاك المجاورين للعقار من الجهات الأربع وفي حالة تحفيظها يتم الاكتفاء بذكر رقم مطلب التحفيظ أو رقم الرسم العقاري كما تبين الخريطة النهائية للعقار كل التحملات العقارية المقررة على هذا العقار وما إذا كانت هناك تعرضات كلية أو جزئية أو متبادلة.

وبعد إعداد الخريطة النهائية للعقار يتم إرسالها إلى مصلحة المحافظة العقارية لتقوم بنشر الإعلان عن انتهاء

**ثانيا:** الإعلان عن انتهاء التحديد  
بما ان عملية الاشهار تلازم مسطرة التحفيظ من بدايتها الى نهايتها فان انتهاء التحديد يفرض ايضا اشهاره بالجريدة الرسمية (ا) وتعليقه لدى السلطات المعنية (ب) لكن هناك بعض المساطر الخاصة التي يستثنى منها الاشهار (ج)

**أ :إشهار الإعلان عن انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية**  
بمجرد توصل المحافظ على الأملاك العقارية بمحضر التحديد والخريطة النهائية للعقار من مصلحة الهندسة وبعد تحققه من جريان المسطرة وسلامتها يقوم بإعداد الإعلان عن انتهاء التحديد والذي يتضمن مجموعة من البيانات المتضمنة بالخريطة النهائية للعقار والتي تتمثل في:  
اسم الملك.....  
تاريخ التحديد.....  
موقعه:الإقليم أو العمالة.....الدائرة.....الجماعة.....الحي أو الدوار.....  
المساحة التي أظهرها التصميم العقاري: بالهكتار.....الار.....السنتيار.....  
المجاورون: شمالا:.....شرقا:.....جنوبا:.....غربا:.....  
طالب التحفيظ.....

ليتم بعد ذلك إرساله عن طريق البريد الإلكتروني والبريد العادي إلى مصلحة الإشهار بمديرية المحافظة العقارية قصد النشر بالجريدة الرسمية.  
وقد أثارَت الدورية رقم 266 الصادرة عن المحافظ العام بتاريخ 13/03/1974 المتعلقة بإشهار الإعلان عن انتهاء التحديد عدة مشاكل بحيث أمرت المحافظين على الملكية العقارية بنشر الإعلان عن انتهاء التحديد بمجرد التوصل بمحضر التحديد مع خريطة التحديد المؤقتة دون التصاميم النهائية وذلك بغية تسريع وثيرة مسطرة التحفيظ إذ تمت إحالة العديد من مطالب التحفيظ على القضاء للبت في التعرضات الصادرة ضد مسطرة تحفيظها وقد تطلب الجزم في هذه التعرضات سنين طويلة تمت خلالها نزع أنصاب جل العقارات وبالتالي تعذر على المحافظة العقارية إعادة تلك الأنصاب إلى مواضعها لعدم توفرها على إحداثيات تمكن من إعادتها إلى مواضعها بشكل مضبوط لتبقى ملفات مطالب هذه العقارات عالقة دون إمكانية أخذ قرار نهائي بشأنها.وقد تم التراجع عن هذه الدورية في أواخر الثمانينات.  
**ب:- تعليق الإعلان عن انتهاء التحديد لدى السلطة المحلية والسلطة القضائية**

قرر المشرع المغربي في الفصل 18 من ظهير التحفيظ العقاري أنه يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإرسال نسخ من الإعلان عن انتهاء التحديد [38] إلى كل من القائد والمحكمة الابتدائية الموجود في نطاق دائرتها العقار المطلوب تحفيظه حيث يقوم هؤلاء بتعليق هذه الإعلانات في الأماكن المعدة لذلك و تبقى معلقة هنالك ومعروضة على أنظار العموم إلى غاية انتهاء أجل شهرين من تاريخ نشر الإعلان عن انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية حيث في نهاية اليوم المذكور يعيدونها إلى المحافظة العقارية مصحوبة بشهادة تثبت تعليقها.

وإذا كان الإعلان عن انتهاء التحديد يحقق مبدأ العلانية في التحفيظ ويتيح الفرصة لذوي المصلحة من الجوار وأصحاب الحقوق العينية على العقار المطلوب تحفيظه في التقدم بتعرضاتهم، فإنه يعتبر بمثابة دعوة لكل من يدعي حقا عينيا على العقار موضوع مطلب التحفيظ أن يتقدم بتعرضه داخل أجل الشهرين

المذكور أعلاه إما إلى المحافظة العقارية أو القائد أو المحكمة الابتدائية التي يوجد العقار ضمن دائرة نفوذها، ونلفت النظر هنا إلى أن انتهاء أجل الشهرين الذي يبتدئ من تاريخ نشر الإعلان عن انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية يسقط حق التعرض (الفصل 23 من ظهير 9 رمضان 1331) ولن يعود للراغب في التعرض على مسطرة التحفيظ إلا فرصة الاستفادة من التعرض الاستثنائي والذي يكون خارج هذه الأجل بعدما يثبت أنه استحال عليه إجراء تعرضه داخل الأجل العادية للتعرضات [39]. وتجدر الإشارة في نهاية هذا الفصل إلى إن البيانات الواردة بمطلب التحفيظ والتي تم إشهارها خلال مسطرة التحفيظ إذا وقع بها أي تغيير أو تعديل خلال سريان هذه المسطرة فإنه يجب إشهار ما جد من إنشاء أو تعديل للحق عن طريق نشر خلاصة إصلاحية تنشر بالجريدة الرسمية ويتم تعليقها لدى الجهات القضائية والإدارية بنفس الطريقة التي سبقت الإشارة إليها أعلاه ويتم العمل بهذا سواء تعلق الأمر بالبيانات الخاصة بطلب التحفيظ (في حالة وفاة طالب التحفيظ حيث يطلب الورثة من المحافظ أن يتابع مسطرة التحفيظ في اسمهم الخاص...) أو المتعلقة بالعقار موضوع مطلب التحفيظ (... في حالة وجود خلاف بين المساحة المصرح بها في مطلب التحفيظ وتلك التي أظهرتها عملية المسح العقاري). والخلاصة الإصلاحية هنا تجب ما قبلها وتتابع على إثرها مسطرة التحفيظ وفق البيانات التي جاءت بها الخلاصة الإصلاحية [40] وإذا كان قد تم نشرها قبل نشر الإعلان عن انتهاء التحديد فلا إشكال في ذلك وتتابع المسطرة بنشر الإعلان عن انتهاء التحديد. أما إذا كانت الخلاصة الإصلاحية قد جاءت بعد نشر الإعلان عن انتهاء التحديد فيجب نشر إعلان جديد عن انتهاء التحديد وفتح أجل جديدة للتعرض لمدة شهرين اثنين على الأقل من تاريخ نشر هذا الإعلان المنشئ للحق أو المعدل له، ولا تقبل في هذه الحالة إلا التعرضات المتعلقة بالحق المنشأ أو المعدل (الفصل 8 من القرار الوزيري الصادر في 20 رجب 1333 الموافق ل3 يونيو 1915 المقرر لتفاصيل تطبيق النظام العقاري للتحفيظ. وتثير عملية تعليق نسخ من الإعلان عن انتهاء التحديد لدى القائد والمحكمة الابتدائية الموجود في نطاق دائرتها العقار المطلوب تحفيظه بعض الإشكاليات وذلك في حالة ضياع بعض الإرساليات سواء المتضمنة للإعلانات عن انتهاء التحديد الموجهة إلى الجهات المعنية بالتعليق أو تلك الموجهة من هذه الأخيرة إلى المحافظة العقارية والمتضمنة لشواهد التعليق مما يحدو بالمحافظ إلى إعادة إرسالها من جديد وبالتالي فإن أجالا جديدة للتعرض تفتح بطريقة غير قانونية.

\*- والسؤال المطروح هنا: ما مصير التعرض الصادر ضد مسطرة التحفيظ في هذه الحالة؟

ج:- الاستثناءات الواردة على عملية الإشهار

لا تخضع بعض مطالب التحفيظ لنفس عمليات الإشهار التي سبق ذكرها بل تخضع لمسطرة خاصة:

\* \_ مطلب تحفيظ أرض جماعية موضوع تحديد إداري مصادق عليه تقدم به السيد وزير الداخلية، الوصي على الجماعات السلالية (ظهير 13 فبراير 1924 المتعلق بالتنظيم الخاص للتحديد الإداري للأراضي الجماعية).

\* \_ مطلب تحفيظ أرض مخزنية موضوع تحديد إداري مصادق عليه تقدمت به دائرة أملاك الدولة (ظهير 24 مايو 1922 المتعلق بتحفيظ العقارات المخزنية).

\*\* \_ مطلب تحفيظ أرض منزوعة ملكيتها لأجل المنفعة العامة (ظهير 06 ماي 1982 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت).

\* \_ مطلب تحفيظ أرض مخزنية عائدة ملكيتها بالتحويل من الملك العام بعد اثبات استكمال الإجراءات المسطرية للتحديد الإداري والتحويل (ظهير فاتح يوليو 1914 المتعلق بالملك العام). والمادة 2 من ظهير 25\_06\_1927 المتعلق بتحفيظ العقارات المخزنية الناجمة عن التحويل من الملك العام.

\* - مسطرة تحفيظ خاصة مع إشهار لمدة أربعة أشهرتهم مطلب التحفيظ كان موضوع تعرض حكم بصحته من طرف القضاء (الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري المؤرخ في 12/8/1913).

\* - مطلب تحفيظ موضوع تحديد إداري مصادق عليه من طرف الشخص الذي تحول إليه هذا العقار بترخيص من الدولة ويمكن لذوي حقوقه القيام بذلك (المادة 3 من ظهير 24 ماي 1922).

* - مطلب تحفيظ ارض عائدة للملك الخاص للدولة عن طريق التحويل من الملك العام مودع من طرف الشخص المفوت له العقار المعني من طرف الدولة.	مسطرة	مفوت	له	العقار	المعني	من	طرف	الدولة.
مسطرة خاصة بالتحفيظ الجماعي	بضم	الأراضي	المنظمة	بظهير	30	يونيو	1962-	
مسطرة خاصة	بالتحفيظ	الجماعي	المنظمة	بظهير	25	يوليوز	1969.	

يمكن لكل من يدعي حقا على عقار في طور التحفيظ التدخل في مسطرة التحفيظ لضمان حقه وذلك إما عن طريق التعرض [41] بناء على مقتضيات الفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري في حالة منازعة طالب التحفيظ في شأن حق الملكية أو مده أو حدود العقار أو الادعاء بمباشرة حق عيني قابل للتقييد عند تأسيس الرسم العقاري أو عن طريق الفصلين 83 و 84 من ظهير التحفيظ العقاري و الفصل 8 من القرار الوزيري المؤرخ في 03 يونيو 1915 في حالة عدم منازعة طالب التحفيظ أي وجود إرادة متبادلة بين طالب التحفيظ وصاحب الحق في إنشاء الحق على العقار. وفي كل الأحوال فإن تدخل الغير أو دعم تدخله ينتهي بقرار من المحافظ بشأن هذا المطلب تترتب عنه نتائج معينة.

**المطلب الأول: تدخل الغير في مسطرة التحفيظ الإدارية**  
لقد أعطى المشرع لمن يريد التدخل في مسطرة التحفيظ عدة وسائل منصوص عليها في ظهير 12 غشت 1913 وكذلك في القرار الوزيري المؤرخ في 3 يونيو 1915.  
**الفقرة الأولى: التدخل حسب مقتضيات الفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري ( التعرض )**  
لقد منح المشرع المغربي لكل شخص تهمه مسطرة التحفيظ أن يتدخل فيها عن طريق التعرض إذا ظن أن إجراء المسطرة المذكورة يضر بحقوقه وذلك لدحض قرينة ملكية طالب التحفيظ [42] وقد نظم المشرع المغربي التعرض على مسطرة التحفيظ في الفصول من 24 إلى 32 من ظهير التحفيظ العقاري. وقد يكون المتعرض صاحب حق عيني أصلي أو تباعي كما قد ينصب التعرض على جميع العقار فيسمى تعرضا كلياً أو على جزء من العقار فيسمى تعرضاً جزئياً أو قد ينصب على حقوق مشاعة فيسمى تعرضاً على مشاعة.  
ويتم تقديم التعرض حسب مقتضيات الفصل 25 من ظهير التحفيظ العقاري إما:  
1- أمام المحافظ على الملكية العقارية: حيث يصرح المتعرض في تقرير للحضور يتم تحريره بالمحافظة العقارية يتضمن هوية المتعرض وصفته وعنوانه وموضوع التعرض مع بيان الوثائق و المستندات المدعمة لإدعاءاته.  
2- أمام المهندس: أثناء عملية التحديد الذي ينجز تقريراً ملحقا لمحضر التحديد يتضمن تصريحاً بالتعرض ونوعه.  
3- أمام السلطة القضائية أو المحلية: قد يعلن المتعرض تعرضه أمام السلطة وتشعر هذه الأخيرة المحافظ بالتعرض من خلال شهادة تعليق الإعلان عن التحديد أو انتهاء التحديد.  
بمجرد ما يشعر المحافظ بالتعرض بإحدى الوسائل المذكورة أعلاه فإنه يقوم بما يلي:  
1- تسجيل التعرض بالورقة اليومية للقضايا الواردة على المحافظة؛  
2- إبداء التعرض بكناش التعرضات وكذا تضمينه بملف مطلب التحفيظ؛  
3- إعلام طالب التحفيظ بالتعرض ونوعيته ( الفصل 31 من ظهير التحفيظ العقاري)؛  
4- إندار المتعرض بتقديم الحجج والوثائق المدعمة لتعرضه وأداء الرسوم القضائية وحقوق المرافعة تحت طائلة إلغاء التعرض ( الفصل 32 من ظهير التحفيظ العقاري)؛ [43]



5-إنذار المتعرض بأداء مصاريف التحديد التكميلي عند الاقتضاء ( الفصل 26 من ظهير التحفيظ العقاري)؛

6-يسوغ للمحافظ أثناء جريان المسطرة وقبل توجيه الملف إلى المحكمة المختصة أن يعمل على تصالح أطراف النزاع ويحرر محضر بالصلح ويكون لهذا الاتفاق المدرج بهذا المحضر قوة التزام عرفي ( الفصل 31 من ظهير التحفيظ العقاري).  
المبحث الثاني: التدخل حسب مقتضيات الفصولين 83 و 84 من ظهير التحفيظ العقاري والفصل 8 من القرار الوزيري المؤرخ في 3 يونيو 1915.

**الفقرة الثانية: التدخل حسب مقتضيات الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري**  
يشترط في إيداع حق بمقتضى الفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري أن يتقدم مكتسب الحق لدى المحافظة العقارية بطلب معززا بالسندات المثبتة للحق المراد تضمينه بمطلب التحفيظ، و يقوم على إثرها المحافظ بدراسة صحة السندات من حيث الشكل والمضمون (نوعية العقد، تاريخه، تصحيح إمضائه، تطابق الأسماء، إجراءات التسجيل، أهلية الأطراف، التفويض بالنسبة لممثلي الأشخاص المعنوية، الترخيصات، والشواهد الإدارية، توفر المرجع العقاري، هوية طالب الإيداع و بطاقة تعريفه...) و كذا قابلية العقار للتداول حيث يتعين أن يخلو مطلب التحفيظ من موانع التداول كالرهن والحجز والإنذار العقاري أو شروط مانعة للتفويت أو حالة التصفية بالنسبة للعقارات المملوكة للشركات. و خلاصة القول أن المحافظ عند دراسته للطلب المقدم إليه بناء على مقتضيات الفصل 84 [44] يدرك أن هذا الإيداع سيأخذ ترتيبه عند تأسيس الرسم العقاري وعليه فإن ما يخضع له هذا الإيداع من تحقق في صحة الوثائق المدلى بها تدعيما له لا يختلف عن التحقق الذي تخضع له التقييدات المراد تضمينها في الرسم العقاري.

هذا وفي حالة قبول الطلب يقوم المحافظ باحتساب الرسوم الواجب أدائها طبقا لمقتضيات الفصل 65 مكرر من ظهير التحفيظ العقاري وكذا المرسوم المتضمن لتعريف رسوم المحافظة العقارية المؤرخ في 30 يونيو 1997 ليتم بعد الأداء إيداع موجز من هذا الطلب بسجل التعرضات وكذا بمطلب التحفيظ.

**قرار التحفيظ ( تأسيس الرسم العقاري )**  
ينص الفصل 30 من ظهير التحفيظ العقاري على أنه " عند انصرام الآجال المحددة في الفصول السابقة وبعد التحقق من جميع المقتضيات الرامية إلى انجاز إشهار المسطرة وكذا انجاز التحديد الصحيح يمكن للمحافظ أن يباشر تسجيل العقار بالسجل العقاري إذا ثبت لديه أن الكل صحيح وأنه لم يقع أي تعرض".

يتبين من خلال مقتضيات هذا الفصل أنه يتعين على المحافظ قبل اتخاذ قرار التحفيظ التأكد من سلامة الإجراءات سواء تلك المتعلقة بالإشهار أو تلك المتعلقة بالتحديد كما يتعين عليه التأكد من صحة الوثائق والمستندات سواء المدعمة لمطلب التحفيظ و تلك المودعة حسب مقتضيات الفصول 83 و 84 من ظهير التحفيظ العقاري أو الفصل 8 من القرار الوزيري المؤرخ في 3 يونيو 1915.

ومن آثار هذا القرار إقامة رسم عقاري يعرف برسم الملكية ويسجل بالكناش العقاري ليتم على إثره تطهير العقار من جميع الحقوق العينية والتحملات العقارية غير المعلنة أثناء جريان مسطرة التحفيظ وهو قرار نهائي وغير معطل مما يعني أنه لا يقبل أي طعن ولا يمكن إلغاؤه أو تغييره ولو عن طريق قرارات وأحكام قضائية. [46]

ويرى الأستاذ " بول دو كرو" في مؤلفه القانون العقاري المغربي [47] أن قرار المحافظ بالتحفيظ شبيهه بسلطات جلاله الملك في حالة الاستثناء وهو تعبير مبالغ فيه لأنه وإن كان قرار المحافظ بالتحفيظ غير قابل للطعن فإن المحافظ يساءل مدنيا وجنائيا عما يشوب هذا القرار من أخطاء جسيمة أو تدليس. وينتج كذلك عن قرار التحفيظ تأسيس نظير للرسم العقاري الأصلي يتسلمه مالك العقار صحبة

خريطة تتضمن بيانا هندسيا لموقع العقار ومساحته وحدوده ومشتلاته[48].

### الفقرة الثانية: قرار رفض أو إلغاء مطلب التحفيظ

بما أن للمحافظ وحده حق النظر في قبول طلب التحفيظ أو رفضه كلا أو بعضا فإن طلب التحفيظ حتى ولو لم يكن بشأنه اعتراضات، يمكن أن يرفضه المحافظ نظرا لعدم تقديمه وفاقا للقواعد القانونية شكليا أو لعدم كفاية المستندات المؤيدة له موضوعيا[49].  
وحالة الرفض تكون غالبا عند عدم توفر الطلب على الشروط المطلوبة عند تقديم المطلب أو لعدم كفاية الحجج عملا بمقتضيات الفصل 38 من ظهير التحفيظ العقاري وذلك بعد تبليغه وفق ماتقتضيه المادة 50 من ظهير التحفيظ العقاري[50].  
أما حالة الإلغاء فتكون بعد إدراج مطلب التحفيظ ليظهر فيما بعد ذلك ميرر يقضي بإلغاءه ومن حالات الإلغاء نذكر مايلي:

\* -الحالة المنصوص عليها في الفصل 23 من ظهير التحفيظ العقاري الموجبة للإلغاء بسبب تغيب طالب التحفيظ عن عملية التحديد دون ميرر.

\* -الحالة المنصوص عليها في الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري وذلك عندما يقضي القضاء بصحة التعرض على مطلب التحفيظ.

\* -الحالة المنصوص عليها في الفصل 50 من ظهير التحفيظ العقاري الموجبة للإلغاء بسبب تماطل طالب التحفيظ في متابعة إجراءات المسطرة داخل أجل ستة أشهر من يوم تقديم الطلب وبعد تبليغه من طرف المحافظ بإندازر بواسطة رسالة مضمونة مصحوبة بشهادة التوصل.  
وقرار المحافظ بإلغاء أو رفض مطلب التحفيظ يجب أن يكون معللا وذلك عملا بمقتضيات الفصل 10 من القرار الوزيري المؤرخ في 3 يونيو 1915 الذي ينص على أنه " في حالة ما إذا رفض المحافظ أن يحفظ عقارا كلا أو بعضا أو أن يسجل حقا عينيا أو يشطب عليه بالسجلات العقارية فإن قراره يجب أن يكون معللا وأن يبلغ للطالب بدون تأخير.

ويكون هذا القرار قابلا للطعن القضائي المنصوص عليه في الفصل 96 من ظهير 9 رمضان 1331 الموافق (12 غشت 1913) المذكور وذلك خلال أجل شهر واحد من تبليغه."

كما جاء في الفصل 96 من ظهير التحفيظ العقاري أنه " في حالة ما إذا رفض المحافظ تحفيظ العقار أو تسجيل حق عيني أو التشطيب عليه حسب عدم صحة الطلب أو عدم كفاية الرسوم، فإن قراره يكون قابلا للطعن أمام المحكمة الإقليمية التي تبث فيه مع الحق في الاستئناف.  
والأحكام الاستئنافية يمكن الطعن فيها عن طريق النقض وتبلغ للأطراف حسب نفس الشروط والشكل المقررة بالفصل 47 المشار إليه أعلاه."

هذا ويمكن للمتضرر من قرار المحافظ قبل اللجوء إلى القضاء الطعن في هذا الأخير لدى المحافظ العام ويعتبر هذا بمثابة تظلم قد ينتج عنه توجيه أمر إلى المحافظ يرمي إلى التراجع عن القرار موضوع التظلم غير أنه لايمكن للمحافظ العام الحل محل المحافظ في اتخاذ القرار[51].....

## الخاتمة:

وبناء على ما سبق عرضه يتضح جليا مدى طول مسطرة التحفيظ الإدارية من الناحية الزمنية و تعدد المتدخلين في هذه المسطرة (محافظة عقارية، مسح عقاري، قضاء، سلطات محلية، مجاورون، إدارات عمومية عند الاقتضاء) وكذا تعدد الإجراءات، من إيداع لمطلب التحفيظ وفق معايير قانونية معينة وإشهار في الجريدة الرسمية في مرحلتين أو أكثر عند الاقتضاء وتحديد ومسح وتعليق لدى السلطات المحلية والقضائية مما جعل المغرب يحتل مرتبة جد متأخرة في التقرير الأخير لممارسة الأعمال لسنة 2011 المنجز من طرف مؤسسة "دوين بنس" التابعة للبنك الدولي حيث صنف في المرتبة 124 من بين 182 دولة شملها التصنيف وعزا التقرير هذا التأخر إلى عدد الإجراءات المطلوبة في مسطرة التحفيظ والوقت الذي تستغرقه هذه العملية وكذا كلفته مقارنة بالقيمة الإجمالية للعقار [52].

وعليه بات من الضروري تدخل المشرع لإيجاد حل جذري لمشكلة طول المدة الزمنية لمسطرة التحفيظ الإدارية وذلك بحذف بعض الإجراءات التي لا تتسم بالفعالية في الإشهار كالإشهار بالجريدة الرسمية التي لا يطلع عليها سوى نخبة من الناس كما يتعين تقليص آجال التعرض بجعله ثلاثة أشهر من تاريخ التحديد الأولي وذلك لما تتصف به هذه العملية التقنية والقانونية من فعالية كوسيلة للإشهار، بحيث يصبح بإمكان المحافظ تأسيس رسم عقاري للعقار موضوع مطلب التحفيظ بمجرد التوصل بالتصميم النهائي.

ومن الإشكاليات التي تتعين معالجتها عملية منع المهندس مندوب المحافظ لعملية التحديد وذلك بتدخل المشرع من أجل تجريمها و توقيع العقاب على مرتكبيها بحيث أن عدد المطالب التي تعرف هذه الوضعية في تزايد مستمر وتملاً ربائد المحافظات العقارية بمختلف أنحاء المملكة.

.....<http://droit-eco.blogspot.com>

## المراجع

## لائحة

- | الكتب   | والرسائل | والبحوث | الجامعية: |
|---|----------|---------|-----------|
| -مأمون الكزبري - التحفيظ العقاري والحقوق العينية التبعية والأصلية الطبعة الثانية 1987.  |          |         |           |
| -محمد خيربي - حماية الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب طبعة 2001.  |          |         |           |
| -الدكتور محمد خيربي: العقار غير المحفظ... إلى أين؟ أعمال الندوة العلمية المنظمة من طرف مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية يو 27 و28 فبراير 2004 تنسيق محمد بونبات - محمد مومن. |          |         |           |
| -محمد خيربي: قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، ط 2009.  |          |         |           |
| -ذ. المغروز البكاي - ذ. عبد العالي دقوقي: محاضرات في نظام التحفيظ العقاري والضمانات العينية والشخصية، ط2006/2007.   |          |         |           |
| -محمد ابن الحاج السلمي: سياسة التحفيظ العقارية في المغرب بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي، ط1978.   |          |         |           |
| -د. فتح الله السطيري: محاضرات لطلبة "ماستر العقار والتعمير" في مادة العقار غير المحفظ السنة الجامعية 2010/2011.   |          |         |           |
| -محمد بونبات: قوانين التحفيظ العقاري والتسجيل والتجزئة العقارية، منشورات كلية الحقوق بمراكش، عدد 12 السنة 96/95.  |          |         |           |
| -فاطمة لحروف: حجية القيد في السجل العقاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، السنة 1995.   |          |         |           |
| -المعزوزي البكاي: نظام التحفيظ العقاري والضمانات العينية والشخصية.  |          |         |           |

-بول دوکرو "القانون العقاري المغربي: نشر لابورت.  
 -محمد مهدي الجم -التحفيظ العقاري في المغرب طبعة 1986 نشر دار الثقافة للنشر والتوزيع.  
 -عبد العالي الدقوقي: الإلغاء والتشطيب في التشريع المغربي، أطروحة في القانون الخاص.  
 -عبد الحق أبو حفص: إلغاء مطالب التحفيظ ورفضها في التشريع المغربي.  
 - عسة رضوان - سحان عزيز - بيبي إلياس: بحث لنيل الإجازة في الحقوق تحت عنوان قرارة المحافظ بشأن مطلب التحفيظ، كلية الحقوق مكناس.  
 القوانين:  
 -قانون التحفيظ العقاري.  
 -قانون الالتزامات والعقود.  
 -مدونة التجارة.  
 -الجراند الوطنية:  
 -جريدة المساء عدد 1285 الصادرة يوم الاثنين 2010/11/08.

## Un autre article

أوجب القانون الجديد تسليم رئيس مجلس الجماعة رخصة السكن وشهادة المطابقة بناء على طلب من صاحب الشأن،  
 ويتم إيداع الطلب ملف طلب رخصة السكن وشهادة المطابقة مقابل وصل إيداع مرقم ومؤرخ من لدن مكتب الضبط للجماعة المعنية،  
 أو لدى مكتب ضبط الشباك الوحيد لرخص التعمير في حالة وجوده، ويتضمن الملف المشار أعلاه الوثائق التالية:  
 \* - طلب بمثابة تصريح بانتهاء الأشغال موجه من لدن صاحب الشأن لرئيس مجلس الجماعة .  
 - شهادة مطابقة الأشغال مسلمة من طرف المصالح المختصة في مجال الاتصالات السلكية واللاسلكية، بموجب الحالات المقررة بموجب القوانين والأنظمة الجاري بها العمل في هذا الميدان .  
 تحرر رخصة السكن وشهادة المطابقة بعد إجراء معاينة للتحقق من أن الأشغال أنجزت وفق ما يجب،  
 وتقتضي هذه المعاينة التأكد من مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع التصاميم المعمارية والتقنية وكذا البيانات المتضمنة برخصة البناء، وتتم معاينة الأشغال من طرف لجنة مكونة من ممثلي (العمالة أو الإقليم، الجماعة)  
 بالإضافة إلى ممثلي اللجنة المذكورة يمكن لرئيس المجلس الجماعة إخبار صاحب الشأن داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام مفتوحة من تاريخ إيداع ملف الوثائق بتاريخ انعقاد لجنة معاينة الأشغال،  
 وتوجه الدعوة إلى أعضاء هذه اللجنة من طرف رئيس مجلس الجماعة داخل أجل لا يتعدى (15) يوما مفتوحة تحسب من تاريخ إيداع الطلب،  
 وبمجرد انتهاء أشغال اللجنة يتم تحرير محضر يتضمن الآراء الفردية لأعضاء اللجنة، على أن يعرض المحضر داخل أجل لا يتعدى يومين مفتوحين يحسبان من تاريخ انعقاد لجنة المعاينة على رئيس مجلس الجماعة لاتخاذ القرار المناسب في شأنه ابتداء من تاريخ توصله بمحضر أشغال اللجنة.  
 وفي حالة ما إذا تولى مهندس معماري إدارة أشغال البناء، يمكن الاكتفاء بشهادته عن المعاينة التي يجب أن تشهد على مطابقة الأشغال المنجزة مع التصاميم المعمارية وبيانات رخصة البناء،  
 وفي هذه الحالة يتم إرفاق هذه الشهادة بملف الطلب المشار إليه سابقا، ويتم إعادة التصريح بانتهاء الأشغال والشهادة المسلمة من لدن المهندس المعماري وشهادة المطابقة ورخصة السكن .  
 وبخصوص مساطر التدبير اللامادي المتعلقة بإيداع ودراسة وتسليم طلبات الرخص ورخص السكن وشواهد المطابقة بموجب قرار مشترك بين السلطات الحكومية المكلفة بالتعمير والداخلية والتكنولوجيا

الحديثة، والتي تحدد وفق مساطر القرار المشترك كفاءات تفعيل مساطر التدبير اللامادي، وكذا التدابير اللازمة اتخاذها من طرف الإدارات والجماعات والمؤسسات والهيئات المكلفة بتدبير مختلف الشبكات والمهنيين لوضع قواعد المعطيات الرقمية التفاعلية المشتركة بغرض تتبع نجاعة تتبع ملفات طلبات الرخص ابتداء من تاريخ إيداعها إلى غاية الحصول على رخص السكن وشواهد المطابقة . وأوجب القانون الجديد في إطار الموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادرة لتطبيقها بسهر عمال العمالات والأقاليم على أن تمارس الجماعات والإدارات والمؤسسات العمومية اختصاصاتها في إطار احترام الآجال المحددة بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها من أجل تسليم الرخص ورخص السكن وشواهد المطابقة . وفي حالة رصد تأخير عند دراسة ملفات طلبات الرخص أو عند منحها، يقوم عمال العمالات والأقاليم بتوجيه وحث الطرف أو الأطراف المعنية بذلك على ضرورة التقيد بالقوانين والأنظمة المعمول بها داخل أجل يتم تحديده لهذا الغرض، مع العمل على اتخاذ التدابير اللازمة في حالة استمرار التأخير. الأحداث المغربية



بريس

اشتوكة

14:38 - 13/12/2013

كلنا سنكون . بخير . اذا . تجاهلنا

A méditer... •

## LIENS UTILES

- ADRESSES & INFOS UTILES
- STATUTS DE L'ASSOCIATION
- Questions réponses

من اجل الحق في سكن لائق

- حقوق الإنسان كما يكرسها الدستور المغربي ا
- URGENT ET A DIFFUSER
- INDIGNATION
- Et cet engagement ?
- LES REACTIONS (recueil)
- PROTESTATION بيان احتجاجي
- CONTRAT DE FINITION
- ADHESION A L'ASSOCIATION

**Ecrire**

Nos partenaires :

**33 145** visiteurs

**Accueil / Administration / Nous contacter / Flux RSS** 

Créez le **site de votre association** avec **Asso-Web**

<p></p>