

مؤلف التوثيق في القضاء و القانون المغربيين- 77 -

إعداد مصطفى علاوي المستشار
بمحكمة الاستئناف بفاس المغرب
حاصل على الإجازة في الشريعة
جامعة القرويين فاس المغرب له
العديد من المؤلفات

تعلييل قرارات الجنائيات الاستئنافية بالعيون

وبناء على إفادة المصلحة الولائية للشرطة القضائية بالعيون كون المتهم الثاني يشكل موضوع عدة برقيات بحث على الصعيد الوطني ولم يغادر التراب الوطني عبر المعابر الحدودية.

وبناء على إفادة السيد مدير السجن المحلي بالعيون 02 عدد 1681 بتاريخ 2025/09/01 بشأن تعذر تنفيذ الأمر بإحضار المسمى ----- لكونه قد رحل إلى السجن المحلي بالأوداية مراكش.

وبناء على الأمر بإلقاء القبض الصادر في حق المتهم الثاني بتاريخ 2025/09/04 والموجه إلى المصلحة الولائية للشرطة القضائية بمكناس

وبناء على إفادة المصلحة الولائية للشرطة القضائية بمكناس عدد 30119 ش ق 2025 وتاريخ 2025/09/19 بشأن تعذر تنفيذ الأمر بإلقاء القبض.

وبناء قرار الأمر بإجراء بحث اجتماعي حول شخصية المتهمين ونتيجته.

بناء على إدراج الملف بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2025/12/11 مثل المتهم الطاهر معدور أعلاه عبر تقنية التواصل الرقعي من السجن المحلي بالعيون وتم التأكد من هويته التي جاءت مطابقة لما ضمن بمحضر الضابطة القضائية، وحضر لمؤازرته الأستاذ محمد ترفس وعن المنسوب للمتهم أجاب بالإنكار مؤكدا بأنه لا علاقة له بالهجرة السرية ولم يتسلم أي مبالغ مالية من المسمى ----- عرضت عليه تصريحات هذا الأخير فنفاها. وأعطيت الكلمة للسيد الوكيل العام للملك التمس إدانة المتهم وفق فصول المتابعة وأعطيت الكلمة لدفاع المتهم الأستاذ ترفس بعد سرده لوقائع النازلة أكد أن موكله ينكر ما نسب إليه وأن المصرحين أكدا أمام السيد قاضي التحقيق أنهم لم يسلموا موكله أي مبالغ مالية وأنهم سلموا المبلغ المالي للمسمى ---- وهو الأمر الذي اثبتته الانتداب المالي الذي أمر به السيد قاضي التحقيق التمس التصريح ببراءة موكله واحتياطيا تمتيعه بظروف التخفيف مراعاة لظروفه الاجتماعية ولانعدام سوابقه القضائية، وبعد أن كان المتهم آخر من تكلم ، تقرر حجز الملف للمداولة والنطق بالقرار الآخر الجلسة.

وبعد مناقشة القضية من طرف الغرفة الابتدائية أصدرت قرارها المطعون فيه بالاستئناف من طرف النيابة العامة ودفاع المتهم والمتهم.

حيث عرضت القضية من جديد أمام الغرفة الجنائية الاستئنافية بجلسة 2026/07/22 أحضر المتهم في حالة اعتقال وتنازل عن حقه في الدفاع وأبدى رغبته في الدفاع عن نفسه دون حضور محام ، هوية المتهم مطابقة المحضر الضابطة القضائية ، بدون سوابق بذكره وبناء على حالة الاعتقال ونظرا لتخلف المحامين عن الحضور وتعليق نظام المساعدة القضائية تعيينا وأداء كما ورد في الكتاب الصادر رسميا من طرف هيئة المحامين وتخلف المحامون المعينون في إطار المساعدة القضائية وفق الجدول المعد لذلك لسنة 2026 ونظرا

6

رقم الملف 2026/2612/4 :

للفصول 117 و 118 و 120 و 154 من الدستور قررت المحكمة مناقشة القضية للأسباب المذكورة، وعن المنسوب اليه، وأدلى السيد الوكيل العام للملك بمرجوع تعذر الاستدعاء، وبخصوص ما نسب للمتهم أنكر المتهم ما نسب اليه ووجهت للمتهم تصريحاته التمهيدية أمام الضابطة القضائية أنكرها جملة وتفصيلا، والتمس السيد الوكيل العام للملك تأكيد التقرير الاستئنافي، وبعد أن كان المتهم آخر من تكلم وتمسك بما صرح به أمام المحكمة وتمسك بالبراءة تقرر حجز الملف للمداولة لآخر الجلسة.

وبعد المداولة طبقا للقانون

من حيث الشكل

حيث صدر القرار المطعون فيه بتاريخ 2025/12/11

وحيث قدم استئناف النيابة العامة بتاريخ 2025/12/17

2025/12/18

أن جميع الاستئنافات مقدمة داخل الأجل القانوني ووفقا للإجراءات التصريح بقبولها من هذه الناحية.

من حيث الموضوع.....

.....
.....
.....
المملكة المغربية

ROYAUME DU MAROC

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

رقم 001703 :

ANCFCC

Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et
de la Cartographie

2011 فبراير 23

المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

إلى

السادة المحافظين على الأملاك العقارية

مذكرة

الموضوع: في شأن إجراء التقنيات الاحتياطية بالسجلات العقارية

سلام تام بوجود مولانا الإمام

و بعد ، لقد أثار انتباهي أن بعض التقنيات الاحتياطية تتم بطريقة تعسفية أو بسوء
نية مما يؤدي إلى المساس باستقرار المعاملات العقارية التي تشكل قاعدة أساسية
لضمان الاستثمارات الضرورية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية ومن أجل
الحد من هذه الإشكالية يتعين عليكم تطبيق المقتضيات . المقتضيات القانونية المنظمة

للتقييد الاحتياطي بكل دقة.

(10) ايام من تاريخ التقييد و لا يمكن قبول اي تقييد آخر خلال هذه المدة) .

والحرص على ما يلي:

فيما يخص التقييد الاحتياطي بناء على سند : الفصل

85 + 86 (الآجال).

ألفت انتباهكم إلى أنه لا يمكن قبول تقييد احتياطي بناء على سند، في حالة وجود مقتضيات قانونية تمنع إجراء التقييد النهائي لهذا السند، مع الحرص على إيداع نظير الرسم العقاري عند الاقتضاء، والتأكد من أن شكلية بسيطة تحول دون إجراء التقييد المطلوب، وأنه يمكن تداركها خلال مدة هذا التقييد الاحتياطي التي لا تتعدى عشرة أيام.

فيما يخص التقييد الاحتياطي بناء على أمر قضائي

يتعين عليكم قبل إجراء التقييد الاحتياطي بناء على أمر التأكد مما يلي:

أن يكون الأمر بالتقييد الاحتياطي صادرا عن المحكمة الابتدائية المختصة
(يحدد مفعوله في ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ
صدوره)

أن يتضمن الأمر رقم الرسم العقاري المعني

أن يكون الأمر صادرا في مواجهة المالك المقيد بالرسم العقاري المعني؛

أن يتعلق الأمر بحق قابل للتقييد النهائي بالسجلات العقارية ؛

و في حالة وجود صعوبة تحول دون إجراء التقييد الاحتياطي بناء على أمر، يمكن
للمعني بالأمر الرجوع إلى رئيس المحكمة المختصة قصد رفعها.

المديرية العامة

Direction Générale

- 037705885 :البريد الإلكترونيsidget acfcc.gov.ma :

زاوية شارع مولاي يوسف و شارع مولاي الحسن الأول - الرباط - الهاتف :

- 037708935/36/37الفاكس

Angle Av. My Youssef et Av. My

Hassan 1er Rabat Tél: 037 70 89 35/36/37 Fax: 037 70 58 85

فيما يخص التقييد الاحتياطي بناء على مقال

(مدته شهر من تاريخ التقييد)

يتعين عليكم قبل قبول التقييد الاحتياطي بناء على مقال التأكد مما يلي:

أن يكون مقال الدعوى مقدما إلى المحكمة المختصة

أن يكون المقال مؤشرا عليه من طرف المحكمة

أن يتضمن المقال رقم الرسم العقاري المعني

أن يكون المقال مرفوعا في مواجهة المالك المقيد بالرسم العقاري المعني

أن يتعلق المقال بحق قابل للتقييد النهائي بالسجلات العقارية.

هذا، وفي جميع الحالات، يتعين عليكم رفض طلبات التقييد الاحتياطي إذا كانت تتعلق بحقوق غير قابلة للتقييد النهائي حق طاله التطهير المطالبة بدين، حقوق تم اكتسابها خلافا لمقتضيات قانونية، كمقتضيات الفصل 4 مكرر من الظهير المؤرخ في 1962/06/30 بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض

المادة 4 من القانون رقم 10.25 المتعلق بتهيئة واستثمار موقع بحيرة مارشيكا.

كما يتعين عليكم الحرص ، كلما تعلق الأمر بتقييد احتياطي بناء على أمر أو على مقال يخص جزءا فقط من وعاء الرسم العقاري المعني (قطعة معينة، جزء مفرز (...)) أن تضمنوا ببيان التقييد، التخصيص الوارد بالأمر أو المقال المعني، حتى يمكن حصر التقييد الاحتياطي في موضوع النزاع، ونقله عند الاقتضاء إلى الجزء المعني فقط في حالة التجزئة أو التقسيم.

هذا ولا يفوتني أن أطلب منكم توخي الدقة في دراسة طلبات التقييد الاحتياطي والحرص على أن تتوفر فيها الشروط الشكلية والجوهرية المتطلبة قانونا، والرجوع إلي كلما اعترضتكم صعوبة في تطبيق التعليمات الواردة في هذه المذكرة.

والسلام

المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري و الخرائطية.
توفيق الشرقاوي

.....

المملكة المغربية ROYAUME DU MAROC
الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
رقم
006749

ANCFCC

Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et
de la Cartographie

الرباط في

2014 يونيو 05

المحافظ العام إلى السادة المحافظين على الأملاك العقارية

دورية عدد 400

الموضوع : في شأن استئناف مسطرة التحفيظ في اسم المتعرض المحكوم له بصحة
تعرضه

23

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، ما فتئ يطرح علي السؤال حول كيفية تطبيق الأحكام القضائية الباتة في
التعرضات طبقا لمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري
كما وقع تغييره وتتميمه بمقتضى القانون رقم 14.07 ، والتي يتقاس فيها المحكوم له

بصحة تعرضه عن متابعة إجراءات مسطرة تحفيظ المطلب موضوع التعرض المذكور.

فجوابا على السؤال المذكور وتوحيدا للعمل بينكم يشرفني أن ألفت انتباهكم إلى مقتضيات الفقرة الثالثة من الفصل 83 التي أحالت عليه الفقرة الأخيرة من الفصل 37 من القانون المذكور حيث نصت على ما يلي : يكتسب صاحب الحق المنشأ أو المغير أو المقر به صفة طالب التحفيظ في حدود الحق المعترف له به."

وعليه، إذا كانت الأحكام القضائية الصادرة بشأن التعرض هي التي أقرت حق المتعرض، فإن تقديم طلب متابعة إجراءات مسطرة التحفيظ من طرف المتعرض بواسطة نشر خلاصة إصلاحية وإعلان جديد عن انتهاء التحديد مع أداء وجيبات المحافظة العقارية المستحقة عن ذلك، يعتبر إجراءً كاشفا لاكتساب المتعرض صفة طالب التحفيظ استنادا إلى الأحكام القضائية النهائية التي قضت بصحة تعرضه، وأن الأمر لم يعد يتعلق بطالب التحفيظ الذي فقد هذه الصفة بالنسبة للحق المحكوم به لفائدة المتعرض.

وتأسيسا على ما سبق، وبعد دراسة الأحكام القضائية والتأكد من إمكانية تطبيقها، وفي الحالة التي لا يعمل فيها المتعرض المحكوم له على تقديم طلب متابعة إجراءات مسطرة التحفيظ في اسمه، يتعين عليكم حسب حالات التعرض التي حكم القضاء بصحتها العمل على ما يلي:

أولا : حالة التعرض الكلي

يتعين قبل التشطيب على التعرض إنذار المتعرض قصد استئناف مسطرة التحفيظ في اسمه داخل أجل ثلاثة أشهر يبتدئ من يوم تبليغه بالإنداز تحت طائلة إلغاء مطلب التحفيظ طبقا لمقتضيات الفصل 50 من ظهير التحفيظ العقاري.

ثانيا : حالة التعرض الجزئي الذي تم تحديد وعائه

فبعد التأكد من أن وعاء التعرض قد تم تحديده إما خلال المرحلة الإدارية أو القضائية المسطرة التحفيظ طبقا لمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 25 من ظهير التحفيظ العقاري، فإنه يمكنكم تحفيظ الجزء الذي لا يشمل أي تعرض عند الاقتضاء وفقا لمقتضيات الفصلين 30 و 31 من ظهير التحفيظ العقاري المذكور، أما التعرض الجزئي المحدد والمحكوم بصحته فيتعين إنذار المتعرض قصد استئناف مسطرة تحفيظه ومنحه أجل ثلاثة أشهر يبتدئ من يوم تبليغه بالإنداز تحت طائلة إلغاء المطلب موضوع التعرض الجزئي طبقا للفصل 50 المذكور.

ثالثا : حالة التعرض الجزئي الذي لم يتم تحديد وعائه

إذا قضت الأحكام بصحة تعرض جزئي لم يتم تحديد وعائه خلال المرحلة الإدارية أو القضائية المسطرة التحفيظ، فإنه يمكن لطالب التحفيظ أو المتعرض تقديم طلب إجراء تحديد تكميلي لوعاء التعرض الذي يجب أن ينجز بحضور جميع الأطراف المعنية، بحيث يتم بعد ذلك تحفيظ الجزء الذي لا يشمل أي تعرض عند الاقتضاء وفقا للفصلين 30 و 31 المشار إليهما أعلاه، ومتابعة إجراءات تحفيظ الجزء المحكوم به لفائدة المتعرض، أما إذا تعذر إنجاز تحديد وعاء التعرض الجزئي، فإنه يمكنكم إحالة الملف من جديد على المحكمة قصد تحديد وعاء التعرض طبقا لمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 25 والفصول 34 و 37 و 43 من ظهير التحفيظ العقاري.

رابعا : حالة التعرض على حقوق مشاعة

إذا كانت هذه الحقوق محددة، فإنه يتعين بعد التشطيب على التعرض استئناف مسطرة التحفيظ بطلب من المتعرض أو طالب التحفيظ، وذلك بنشر خلاصة إصلاحية وإعلان جديد عن انتهاء التحديد في اسم طالب التحفيظ والمتعرض المحكوم له بحقوق مشاعة على

2

أما إذا كانت هذه الحقوق غير محددة ولم تبين المحكمة نصيب المتعرض أو نصيب كل واحد من المتعرضين، فإنه يتعين في حالة عدم اتفاق الأطراف المعنية على تحديد نصيب كل واحد منهم إرجاع ملف المطلب إلى المحكمة قصد تحديد الحقوق المشاعة المحكوم بها طبقا لمقتضيات الفقرة الثالثة من الفصل 37 من الظهير المذكور.

خامسا : حالة الحكم بصحة تعرضين أو عدة تعرضات تتعلق بنفس الوعاء

فإنه يتعين قبل التشطيب على هذه التعرضات دعوة المتعرضين إلى إمكانية متابعة إجراءات مسطرة التحفيظ، بعد الإدلاء إما باتفاق بينهم تحدد فيه حصة كل واحد منهم أو بما يفيد تسوية وضعية التعرضات المنصبة على نفس الوعاء، والكل تحت طائلة رفض مطلب التحفيظ كليا أو جزئيا طبقا لمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري

سادسا : حالة التعرضات المتبادلة

إن متابعة مسطرة تحفيظ المطالب موضوع التداخل تظل خاضعة للإجراءات المشار إليها في الفقرة الثالثة من دوريتي عدد 391 بتاريخ 30 ديسمبر 2011.

ولا يفوتني أن أذكركم بأن الحقوق المحكوم بها يتم الإعلان عنها بالنشر بالجريدة الرسمية بواسطة خلاصة إصلاحية وإعلان جديد عن انتهاء التحديد، وأن التعرضات يمكن تقديمها خلال أجل شهرين يبتدئ من تاريخ نشر الإعلان المذكور بالجريدة الرسمية، ويجب أن تنصب فقط على الحقوق المعلن عنها، وذلك طبقاً لمقتضيات الفصل 83 من ظهير التحفيظ العقاري.

كما ألفت انتباهكم إلى أن الوجيبات المستحقة عن نشر خلاصة إصلاحية وإعلان جديد عن انتهاء التحديد تطبيقاً لمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري تستوفى طبقاً للفقرتين " هـ " 2 و " ط " من الباب الأول من المرسوم رقم 2.97.358 بتاريخ 30 يونيو 1997 المحدد لتعريف رسوم المحافظة العقارية. وإذ أوافيكم بهذه الدورية، أطلب منكم إخباري بكل الصعوبات التي قد تعترضكم في تطبيق مقتضياتها.

والسلام

المحافظ العام

أحمد الشحيتي

3

.....
.....
.....

مرسوم رقم 2.13.18 صادر في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014)
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 28 من شعبان 1435 (26 يونيو 2014)،

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 و تأجيله و التحديدات التكميلية والتصميم العقاري

المادة 2

إذا تعذر الانتقال إلى عين المكان للقيام بتحديد العقار المراد تحفيظه في المعين له بسبب قوة قاهرة أو أي عذر مقبول يحرر محضر بذلك، ويقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإعلام المعنيين بالأمر بالتاريخ والوقت الذي ستتم فيه العملية، وذلك بواسطة الاستدعاءات وتعليق الإعلانات وفقاً للكيفيات المنصوص عليها في الفصلين 18 و 19 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 الفصلين 18 و 19 من الظهير المشار إليه أعلاه.

المادة 3

تطبيقا للفصول 25 و 83 و 84 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 يبين فيه حدود ومساحة العقار أوكل جزء من العقار، كما يتم تضمين به كل مميزات العقار المبينة بمحضر التحديد وتلك المعاينة 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 تاريخ 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 مداولات 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 تضمن به محاضر 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 و نظائرها

المادة 9

وفقاً لمقتضيات الفصلين 52 و 54 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري، يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتأسيس 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

وفقاً لمقتضيات الفصلين 52 و 54 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري، يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتأسيس 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 رسما عقاريا واحدا، 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 المطلوبة ، 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 العمرى وحق الاستعمال وحق السطحية وحق الكراء الطويل الأمد وحق الحبس وحق الزينة وحق الهواء والتعليق، وكذا العقود العرفية المنشأة بوجه صحيح قبل دخول القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة العقود 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 من المعني بالأمر أن يقوم بإدماج الجزء الذي وقع استخراج من 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 من المعني بالأمر 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 و التحملات 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 تفويطات متتالية لم يسبق تقييدها، فإن التقييد في اسم المستفيد الأخير لا يتم إلا بعد تقييد التفويطات السابقة.

القسم الثالث: مقتضيات متعلقة بالتحديد والتصميم العقاري للإجراءات السابقة واللاحقة للحفاظ العقاري

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، وتكون قمتها على شكل مربع ضلعه على الأقل 10 سنتمترات وقاعدتها 25 سنتمترا.

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

ينحت فوق الأنصاب حرفا "ت.ع" أو يكتبان بالصباغة الحمراء ويوجهان نحو خارج العقار، كما تنعت كذلك أرقام الأنصاب أو تكتب بالصباغة الحمراء وتوجه نحو داخل العقار.

يتكفل المعني بعملية التحديد بتوفير الأنصاب ونقلها وغرسها وقلع الأحرار، 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 الطبوغرافي الذي أعده و 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 29

يمسك المحافظ على الأملاك العقارية سجلي الإيداع و التعرضات في نسختين، ويقوم
يومية بحصر و توقيع الإجراءات المقيدة بهما.

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

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 و
الخرائطية، ولا يعتد بكل بشر أو شطب أو بياض أو إقحام أو كتابة بين السطور، ما لم
تتم المصادقة عليه بهامش أو بآخر 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 و الخرائطية، بناء على طلب من المحافظ على الأملاك العقارية المعني،
الذي يقوم بإعادة تأسيس هذا السجل و ارجاع 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.

و في 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 و الخرائطية.

المادة 28

تسلم الشهادات والوثائق التالية، بعد تقديم طلب وأداء الوجيبات المحددة بموجب مقتضيات 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 و نظيره؛

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 لطلب التقييد، 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 على مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري و الخرائطية 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 دائماً 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 طبقاً للمقتضيات الجاري بها العمل، لا يمكن استردادها مهما كان المال 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 من رجب 1333 (3 يونيو 1915) بشأن تفاصيل تطبيق نظام التحفيظ العقاري باستثناء الفصول 1 و 10 و 23 و 26 و 29 و 30 و 31 و 34 و 36 و 37 و 38.

ينسخ القرار الصادر في 21 من رجب 1333 (4 يونيو 1915) المنظم لمصلحة المحافظة العقارية باستثناء الفصول 1 و 4 و 5 و 6 و 18 و 53 و 56 و 57 و 58 و 59 و 60 و 61 و 62 و 63 و 64 و 65 و 66.

المادة 36

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

وحرر بالرباط في 16 من رمضان 1435 (14 يوليو 2014).

الإمضاء : عبد الإله ابن كيران.

وقعه بالعطف:

وزير الفلاحة و الصيد البحري،

الإمضاء : عزيز أخنوش.

الجريدة الرسمية عدد 6277 الصادرة بتاريخ 30 رمضان 1435 (28 يوليو 2014)

التحفيظ العقاري

صيغة محينة بتاريخ 23 يناير 2014

- الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان (12) 1331 أغسطس (1913) المتعلق
بالتحفيظ العقاري كما تم تعديله بالنصوص القانونية التالية:
- 1- القانون رقم 57.12 المتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان
12) 1331 أغسطس (1913) ، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.116
بتاريخ 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013)؛ الجريدة الرسمية عدد 6224
بتاريخ 21 ربيع الأول 1435 (23 يناير 2014 ، ص 262 ؛
 - 2 - القانون رقم 14.07 المغير والمتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9
رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) ، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم
1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) ، الجريدة الرسمية
عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011) ، ص 5575 ؛
 - 3 - 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
 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 (21) 1396
أبريل (1976) ، ص 1355 ؛
 5. - المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 08.68 بتاريخ 10 جمادى الأولى (5) 1388
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 (19) 1386 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 فبراير (1965) ، ص

؛284

8. - الظهير الشريف رقم 1.58.108 الصادر في 7 ذي القعدة 1377 (26 ماي 1958)، الجريدة الرسمية عدد 2380 بتاريخ 17 ذي القعدة 1377 (6 يونيو 1958)، ص1290 ؛

9. - الظهير الشريف الصادر في 25 ذي الحجة 1373 (25 غشت 1954)، الجريدة الرسمية عدد 2188 بتاريخ 2 صفر 1374 (01 أكتوبر 1954)، ص2643 ؛

10. - الظهير الشريف الصادر في 23 من رجب عام 1370 (30 أبريل 1951)، الجريدة الرسمية عدد 2014 بتاريخ فاتح يونيو 1951، ص1312 ؛
11. - الظهير الشريف الصادر في 6 رجب 1369 (24 أبريل 1950)، الجريدة الرسمية عدد 1963 بتاريخ 9 يونيو 1950، ص1214 ؛

12. - الظهير الشريف الصادر في 14 من شعبان 1363 (4 غشت 1944)، الجريدة الرسمية عدد 1664 بتاريخ 15 شتنبر 1944، ص914 ؛
13. - الظهير الشريف الصادر في 4 من صفر 1357 (5 أبريل 1938)، الجريدة الرسمية عدد 1345 بتاريخ 5 غشت 1938، ص1273 ؛

14. - الظهير الشريف الصادر في 15 من شعبان 1355 (31 أكتوبر 1936)، الجريدة الرسمية عدد 1260 بتاريخ 18 دجنبر 1936، ص1770 ؛
15. - الظهير الشريف الصادر في 17 من رجب 1342 (23 فبراير 1924)، الجريدة الرسمية عدد 571 بتاريخ 8 أبريل 1924، ص571 ؛

16. - الظهير الشريف الصادر في 30 من شعبان 1336 (10 يونيو 1918)، الجريدة الرسمية عدد 270 بتاريخ 1 يوليو 1918، ص659 ؛

17. - الظهير الشريف الصادر في 7 ذي الحجة 1335 (24 شتنبر 1917)، الجريدة الرسمية عدد 216 بتاريخ 18 يونيو 1917، ص486 ؛

18. - الظهير الشريف الصادر في 10 رجب 1335 (2 ماي 1917)، الجريدة الرسمية عدد 234 بتاريخ 22 أكتوبر 1917، ص867 ؛

19. - الظهير الشريف الصادر في 29 ذي الحجة 1334 (27 أكتوبر 1916)، الجريدة الرسمية عدد 184 بتاريخ 6 نوفمبر 1916، ص854.

الظهير الشريف 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 (22) 1432 نوفمبر (2011)

القسم الأول: التحفيظ

الباب الأول: طبيعة التحفيظ والغرض منه

الفصل 1

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.

الفصول 2 و 3 و 4 و 5

الفصل 6

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

الفصل 7

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.

الفصل 8

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

الباب الثاني: مسطرة التحفيظ

الفرع الأول: المحافظ على الأملاك العقارية

الفصل 9

يعين في دائرة نفوذ كل عمالة أو إقليم محافظ أو أكثر على الأملاك العقارية. يكلف المحافظ على الأملاك العقارية بمسك السجل العقاري الخاص بالدائرة الترابية التابعة لنفوذه والقيام بالإجراءات والمساطر المقررة في شأن التحفيظ العقاري.

الفرع الثاني: مطلب التحفيظ

الفصل 10

لا يجوز تقديم مطلب التحفيظ إلا ممن يأتي ذكرهم:

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

الفصل 11

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

الفصل 12

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

الفصل 13

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

- 1- اسمه الشخصي والعائلي وصفته ومحل سكناه وحالته المدنية وجنسيته وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة، ويتضمن في حالة الشياخ نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيص على نصيب كل واحد منهم، وإذا كان طالب التحفيظ شخصا اعتباريا فيجب بيان تسميته وشكله القانوني ومقره الاجتماعي واسم ممثله القانوني؛

- 2- تعيين عنوان أو موطن مختار في الدائرة الترابية التابعة لنفوذ المحافظة

العقارية الموجود بها الملك، إذا لم يكن لطالب التحفيظ محل إقامة في هذه الدائرة؛

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

4- وصف العقار المطلوب تحفيظه ببيان البناءات 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 جزءاً 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 طبقاً

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 14

يقدم طالب التحفيظ مع مطلبه أصول أو نسخ رسمية للرسوم والعقود والوثائق التي

من شأنها أن تعرف بحق الملكية وبالحقوق العينية المترتبة على الملك.

الفصل 15

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن يطلب، على نفقة طالب التحفيظ، ترجمة

الوثائق المدلى بها بواسطة ترجمان محلف إذا كانت محررة بلغة أجنبية.

الفصل 16

يمكن لمالكين متعددين أن يتفقوا على تحفيظ عقاراتهم في آن واحد إذا كانت هذه

العقارات متجاورة أو تفصل بينها فقط أجزاء من الملك العمومي، وفي هذه الحالة

تحرر مطالب التحفيظ في صيغتها العادية وتضمن بها جميع البيانات المطلوبة في

الفصل 13 من هذا القانون، وذلك بالنسبة لكل واحد من طالبي التحفيظ أو لكل

مجموعة من طالبي التحفيظ على الشياخ، وبالنسبة لكل واحد من العقارات المطلوب

تحفيظها، ثم تودع جميع الطلبات بالمحافظة العقارية مصحوبة بطلب مستقل 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 تاريخاً واحداً، 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 رسوماً عقارية لمطالب التحفيظ الخالية من التعرض مجتمعة كذلك.

وتجري عمليات التحقيق والبحث والتنقل في شأنها بصفة مجتمعة.

الفرع الثالث: الإعلانات والتحديد ووضع التصميم

الفصل 17

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

الفصل 18

يوجه المحافظ على الأملاك العقارية نسخاً 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 د بعشرين يوماً. يقوم كل واحد من هؤلاء لزوماً، 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.

الفصل 19

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتسيير عمليات التحديد. وينتدب لهذه الغاية مهندساً مساحاً طبوغرافياً محلفاً من جهاز المسح العقاري، مقيداً في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين. ينجز المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب عملية التحديد، تحت مسؤوليته، بحضور طالب التحفيظ.

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

1- 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 شخصيا أو بواسطة نائب بوكالة صحيحة.

الفصل 20

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 يعترزم 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

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؛

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 23

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

يعتبر مطلب التحفيظ كذلك لاغيا وكأن لم يكن إذا تعذر على المحافظ على الأملاك العقارية أو نائبه إنجاز عملية التحديد لمرتين متتاليتين بسبب نزاع حول الملك. أما إذا نص المحضر على تنفيذ العمليات المقررة في الفصل 21، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم، وفق الفصل 18 من هذا القانون، بنشر وتعليق إعلان يتضمن أن التعرضات على التحفيظ تقدم لدى المحافظة العقارية خلال أجل شهرين ابتداء من يوم نشره بالجريدة الرسمية.

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

الفرع الرابع: التعرضات

الفصل 24

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.

الفصل 25

تقدم التعرضات عن طريق تصريح كتابي أو شفوي إما للمحافظ على الأملاك العقارية، وإما للمهندس المساح الطبرغرافي المنتدب أثناء إجراء التحديد . تضمن التصريحات الشفوية للمتعرض، بحضوره في محضر محرر في نسختين تسلم إليه إحداهما . إن التصريحات والرسائل المحررة للغرض المشار إليه سابقا يجب أن تبين فيها هوية المتعرض، حالته المدنية، عنوانه الحقيقي أو المختار، اسم الملك، رقم مطلب التحفيظ، طبيعة ومدى الحق موضوع النزاع، بيان السندات 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 لانتهاج أجل التعرض. يمكن أن تسلم لطالبي التحفيظ والمتدخلين في المسطرة، بطلب منهم، صور شمسية للوثائق المدلى بها من طرف المتعرضين.

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتضمين التعرضات المقدمة وفق الشروط المنصوص عليها أعلاه في سجل خاص يدعى " سجل التعرضات." إذا كان التعرض لا يتعلق إلا بجزء من العقار لم يتييسر 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 26

يجب على كل شخص يقدم طلب التعرض باسم الغير:

1- أن يثبت هويته؛

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

يمكن في جميع الأحوال، على شرط أن تقدم الإثباتات المنصوص عليها سابقا،

التدخل في المسطرة عن طريق التعرض باسم المحجورين والقاصرين والغائبين والمفقودين وغير الحاضرين، وذلك من طرف الأوصياء والممثلين الشرعيين ووكيل الملك والقاضي المكلف بشؤون القاصرين والقيم على أموال الغائبين والمفقودين.

الفصل 27

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

الفصل 28

الفصل 29

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 30

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

الفصل 31

إذا وقعت تعرضات فإن المحافظ على الأملاك العقارية يبلغ فوراً نسخة من مضمونها إلى طالب التحفيظ الذي يمكنه، قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاؤ أجل التعرض، أن يدلي بما يثبت رفعها أو يصرح بقبولها.

إذا أزال طالب التحفيظ التعرضات تماماً سواء كان ذلك بإثباته رفعها أو بقبوله لها أمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن يباشر التحفيظ وفق ما هو منصوص عليه في الفصل السابق.

إذا لم يتمكن طالب التحفيظ من ذلك فإن المحافظ على الأملاك العقارية، يمكنه أن يجرئ 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 بالصالح يوقع من قبلهم.

وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة بهذا المحضر قوة الالتزام العرفي.

الفصل 32

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

إن التعرضات المتبادلة بين 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 33

الفصل 34

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

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

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

حسب الأشغال التي ستنجز والتعويضات التي تقتضيها. ويمكنه كذلك أن يتلقى جميع التصريحات أو الشهادات، ويتخذ جميع الإجراءات التي يراها مفيدة لتحضير القضية، ويستمع بالخصوص إلى الشهود الذين يرغب الأطراف في الاستماع إليهم.

الفصل 35

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 36

الفصل 37

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. تبت المحكمة في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرضين وطبيعته ومشمولاته 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 كلاً أو بعضاً مع الاحتفاظ بحق الطعن المنصوص عليه في الفصل 37 مكرر.

تبين المحكمة في حكمها حدود ومساحة الأجزاء المحكوم بها لفائدة المتعرضين، وفي حالة الشياخ نصيب كل واحد منهم.

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

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

الفصل 37 مكرر

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

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

الفصل 38

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 39

الفصل 40

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

الفصل 41

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

بمجرد توصل كتابة الضبط لدى محكمة الاستئناف بالملف، يعين الرئيس الأول مستشارا مقررًا وينذر هذا الأخير المستأنف بالإدلاء بأسباب استئنافه ووسائل دفاعه خلال أجل لا يتعدى خمسة عشر يوما، ثم يستدعي الأطراف المعنية بالأمر للاطلاع على ما أدلى به المستأنف ولإبداء منازعاتهم ووسائل دفاعهم في أجل آخر مماثل.

الفصل 43

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 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 45

تفتتح المناقشات بتقرير المستشار المقرر الذي يعرض القضية والمسائل المطلوب حلها من غير أن يبدي أي رأي، ثم يستمع إلى الأطراف إما شخصيا وإما بواسطة محاميهم، ويقدم ممثل النيابة العامة استنتاجاته وتبنت 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 46

الفصل 47

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

الفصل 48

كل طلب للتحفيظ أو تعرض عليه ثبت للمحكمة صدوره عن تعسف أو كيد أو سوء نية يوجب ضد صاحبه غرامة لفائدة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لا يقل مبلغها عن عشرة في المائة من قيمة العقار أو الحق المدعى به. والكل دون المساس بحق الأطراف المتضررة في التعويض. إن المحكمة التي أحيل عليها مطلب التحفيظ لها صلاحية الحكم تلقائيا بالغرامة والبت، عند الاقتضاء، في طلبات التعويض.

الفصل 49

الفصل 50

إن الطلب الرامي إلى التحفيظ والعمليات المتعلقة به يعتبر لاغيا وكان 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 تقرره المحكمة المعروض عليها الأمر إذا خسر كل واحد من الأطراف بعض مطالبه.

وتكون مصاريف التحقيق التكميلي على الطرف الذي طلبه، ويتحملها الطرف الخاسر إذا باشر القاضي المقرر ذلك التحقيق تلقائيا، 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 الإجمالي

الفصل 51-1

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

الفصل 51-2

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

الفصل 51-3

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

الفصل 51-4

تتكون لجنة التحفيظ الإجمالي 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 المعنيين.

الفصل 5-51

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

الفصل 6-51

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 7-51

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 8-51

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

الفصل 9-51

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

الفصل 10-51

تحيل مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية 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 الإجمالي ومساحتها المضبوطة وكذا هويات وعناوين المالكين؛
-تصميم عقاري منجز وفق الضوابط الجاري بها العمل لكل.

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 12-51

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

- موقع المنطقة الخاضعة للتحفيظ الإجمالي؛
-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 الإجمالي.

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 أو في غيابهم.

الفصل 16-51

تقبل التعرضات داخل أجل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية

للإعلان عن إيداع اللائحة والتصميم التجزيئين 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 52

كل تحفيظ يقتضي من المحافظ على الأملاك العقارية تأسيس رسم عقاري 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 الشياح نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيب على نصيب كل واحد منهم. وإذا كان المالك شخصا اعتباريا فيجب بيان تسميته وشكله القانوني ومقره الاجتماعي وكذا ممثله القانوني؛

3 - الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقار.

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

الفصل 52 مكرر

يمكن للمالك المقيد أن يطلب تغيير اسم العقار المحفظ. وفي حالة الشياح تكون الموافقة الصريحة لكافة الشركاء المقيدين ضرورية.

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

الفصل 53

الفصل 54

إذا وقع تجزئ عقار بسبب قسمة أو غيرها فإنه يباشر تحديد كل قطعة من طرف مهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري، مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، يقوم بنقل العملية إلى التصميم، ويؤسس رسم عقاري وتصميم مستقلين لكل جزء من العقار. يمكن الاحتفاظ بالرسم العقاري الأصلي للجزء المتبقي من العقار بيد المالك. وفي هذه الحالة يقيد به المحافظ على الأملاك العقارية جميع البيانات المفيدة ويصح التصميم نتيجة ذلك.

الفصل 55

إذا أسس الرسم العقاري أو قيد به حق عيني في اسم قاصر أو محجور، فيجب 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.

الفصلان 56 و 57

الفصل 58

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 59

الفصل 60

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

ويشهد بمطابقة النظير للرسم العقاري.

الفصل 61

يسلم المحافظ على الأملاك العقارية، عندما يطلب منه ذلك، بيانا عاما أو خاصا بما قيد بالرسم العقاري، ونسخا من الوثائق المودعة لتنفيذا 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 64

لا يمكن إقامة أي دعوى في العقار بسبب حق وقع الإضرار به من جراء تحفيظ. يمكن للمتضررين في حالة التدليس فقط أن يقيموا على مرتكب التدليس دعوى شخصية بأداء تعويضات.

في حالة إفسار المدلس تؤدي التعويضات من صندوق التأمينات المحدث بمقتضى الفصل 100 من هذا القانون.

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

الباب الأول: إشهار الحقوق العينية العقارية

الفصل 65

يجب أن تشهر بواسطة تقييد في الرسم العقاري، جميع الوقائع والتصرفات والاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض، وجميع المحاضر 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 لمدة تزيد على السنة غير مستحقة الأداء أو الإبراء منه.

الفصل 65 مكرر

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 الشهر الأول الذي يلي تاريخ انقضاء الأجل المذكور و 0,5 في المائة عن كل شهر أو جزء من الشهر الموالي له.

يمكن لمدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية 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

إن عقود الأكرية التي لم يقع إشهارها للعموم بتقييدها في الرسم العقاري طبقا لمقتضيات الفصل 65 من هذا القانون لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير لكل مدة تتجاوز ثلاث سنوات تحسب من اليوم الذي تنتج فيه العقود المشار إليها في الفصل 67 أثرها.

الباب الثاني: التقييدات

الفصل 69

يجب على كل شخص يطلب تقييدا أو بيانا أو تقييدا احتياطيا بالرسم العقاري أن يقدم للمحافظ على الأملاك العقارية طلبا مؤرخا 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 يثبتته؛
- 4- الحالة المدنية للمستفيد من التقييد المطلوب إنجازه؛
- 5- وعند الاقتضاء بيان ما يطلب تقييده، في نفس الوقت الذي يطلب فيه تقييد الحق الأصلي، من أسباب الفسخ أو قيد على حق التصرف أو أي تقييد خاص آخر، والكل مع بيان الحالة المدنية للمستفيدين من التقييد المذكور.
- يرفق بالطلب كل حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به أو كل عقد أو وثيقة أدلي بها تدعيما لهذا الطلب.

الفصل 70

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.

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

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

الفصل 73

تعتبر هوية كل طرف وصفته وأهليته محققة إذا استند الطلب على محررات رسمية وتعتبر هويته محققة إذا كانت التوقيعات الموضوع بالطلب وبالعقود المدلى بها مصادق عليها من طرف السلطات المختصة.

الفصل 74

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

الفصل 75

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

الفصل 76

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتخذ سجلا للإيداع يثبت فيه حالا الإجراءات المطلوبة والوثائق المسلمة إليه بأرقام ترتيبية وحسب ورودها عليه دون ترك أي بياض ولا إحداث أي إقحام بين السطور. إذا قدمت في آن واحد عدة طلبات متعلقة بنفس العقار فإنه ينص على ذلك بسجل الإيداع وتقيد الحقوق بنفس الرتبة، فإن تنافى بعضها مع البعض رفض المحافظ على الأملاك العقارية التقيد.

الفصل 77

يحدد ترتيب الأولوية بين الحقوق المتعلقة بالعقار الواحد حسب ترتيب تقبيدها، 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.

الفصول 79 و 80 و 81

الفصل 82

لتقيد الحقوق العينية العقارية المترتبة عن الإرث يجب على الورثة أو الموصى لهم أن يقدموا للمحافظ على الأملاك العقارية طلبا للتقيد مدعما بكل الوثائق المثبتة لانتقال الحق لفائدتهم بصفة قانونية.

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

الفصل 83

بغض النظر عن المسطرة المقررة في الفصل 84 من هذا القانون، يمكن لصاحب حق وقع إنشاؤه أو تغييره أو الإقرار به أثناء مسطرة التحفيظ أن يطلب نشره بالجريدة الرسمية بعد إيداع الوثائق المثبتة للحق بالمحافظة العقارية. تتابع مسطرة التحفيظ بصفة قانونية مع أخذ الحق المنشأ أو المغير أو المقر به بعين الاعتبار.

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

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

الحق المذكور.

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

الفصل 84

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

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

الفصل 85

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 86

تحدد في عشرة أيام مدة صلاحية التقييد الاحتياطي المطلوب بناء على سند ولا يمكن خلال هذه المدة قبول أي تقييد آخر لحق يقتضي إنشاؤه موافقة الأطراف.
لا يمكن إجراء أي تقييد احتياطي بناء على سند إذا كانت مقتضيات القانون تمنع تقييده النهائي.

تتحدد في شهر مدة صلاحية التقييد الاحتياطي بناء على إدلاء الطالب بنسخة من مقال دعوى في الموضوع مرفوعة أمام القضاء.

يشطب على هذا التقييد الاحتياطي تلقائيا، بعد انصرام الأجل المذكور، ما لم يدل طالب التقييد بأمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية طبقا لأحكام الفصل 85 أعلاه.
يحدد مفعول التقييد الاحتياطي الصادر بناء على أمر من رئيس المحكمة الابتدائية في ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ صدوره، ما لم ينجز التقييد النهائي للحق، وتكون هذه

المدة قابلة للتمديد بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية شريطة تقديم دعوى في الموضوع، ويستمر مفعول هذا التمديد إلى حين صدور حكم نهائي. وفي جميع الحالات، لا يصدر رئيس المحكمة الابتدائية الأمر بالتقييد الاحتياطي إلا بعد تأكده من جدية الطلب.

لا يمكن لطالب التقييد الاحتياطي أن يقدم أي طلب جديد بناء على نفس الأسباب. يمكن اللجوء إلى رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرة نفوذها العقار، بصفته قاضيا للمستعجلات، للأمر بالتشطيب على التقييد الاحتياطي كلما كانت الأسباب المستند عليها غير جدية أو غير صحيحة.

الفصل 86 مكرر

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

الفصل 87

كل حجز أو إنذار بحجز عقاري يجب أن يبلغ إلى المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقوده 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 88

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

الفصل 89

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

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

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

الفرصة.

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

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

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

ولا تمنع المقتضيات 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 التضمين، في مواجهة الأشخاص الذين يعنيه هذا الحق.

الفصل 92

الفصل 93

يجب على الطرف الذي يرغب في التشطيب أن يقدم إلى المحافظ على الأملاك العقارية طلبا مؤرخا وموقعا من طرفه أو من طرف المحافظ في حالة جهله أو عجزه عن التوقيع يتضمن تعيين أو بيان ما يلي:

- 1- - العقار الذي يعنيه التشطيب وذلك ببيان رقم رسمه العقاري؛
- 2 - التقييد أو البيان أو التقييد الاحتياطي المطلوب التشطيب عليه؛
- 3- - سبب التشطيب ونوع وتاريخ السند المثبت لذلك السبب.

وتطبق على طلبات التشطيب مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 69 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 95

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

الفصل 96

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية في جميع الحالات التي يرفض فيها تقييد حق عيني أو التشطيب عليه أن يعلل قراره ويبلغه للمعني بالأمر. يكون هذا القرار قابلاً للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي ثبت فيه مع الحق في الاستئناف. وتكون القرارات الاستئنافية قابلة للطعن بالنقض.

الفصل 97

إن المحافظ على الأملاك العقارية مسؤول شخصياً 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 الفصلين 79 و 80 من الالتزامات والعقود.

الفصلان 98 و 99

الفصل 100

- 1 - يحدث صندوق لتأمين مسؤولية المحافظ على الأملاك العقارية والرهن يخصص، في حالة إعسار هذا الأخير، لأداء المبالغ المحكوم بها لفائدة الطرف المتضرر وعند الاقتضاء لتعويض كل طرف حرم من حق الملكية أو من حق عيني نتيجة قبول وفقاً لأحكام هذا الظهير.

- 2 - يحدد السقف الأقصى للصندوق المذكور في مبلغ مائة مليون درهم

(100.000.000).

يدفع الرصيد المتوفر إلى غاية 31 ديسمبر 2004 والذي يزيد على السقف الأقصى المذكور أعلاه إلى الميزانية العامة .

الباب الرابع: تسليم نظير الرسم العقاري وشهادة التقييد الخاصة

الفصل 101

في حالة ضياع أو سرقة أو تلف نظير الرسم العقاري أو شهادة التقييد الخاصة يجب على صاحبهما أن يقدم للمحافظ على الأملاك العقارية الوثائق المثبتة 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.

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

الفصل 105

يتعرض الأشخاص الذين يقتربون هدم أو تحريف أو تحويل علامات الربط

الجيو ديزية أو أنصاب التحفيظ للعقوبات المقررة في الفصل 606 من القانون الجنائي فضلا عن أداء النفقات والمصاريف التي تتطلبها إعادة العلامات والأنصاب المذكورة.

الفصل 105 مكرر

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.

القسم الرابع: مقتضيات عامة

الفصل 106

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

الفصل 107

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

الفصل 108

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

الفصل 109

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

الفصل 110

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

الفهرس

الظهير الشريف 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 (22) 1432 نوفمبر (2011)

4

القسم الأول: التحفيظ 4

الباب الأول: طبيعة التحفيظ والغرض منه 4

الباب الثاني: مسطرة التحفيظ 5

الفرع الأول: المحافظ على الأملاك العقارية 5

الفرع الثاني: مطلب التحفيظ 5

الفرع الثالث: الإعلانات والتحديد ووضع التصميم 8

الفرع الرابع: التعرضات 11

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

التعرضات 13

الفرع السادس: التحفيظ الإجباري 18

الفرع السابع: الرسم العقاري 21

الباب الثالث: آثار التحفيظ 24

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

في السجل العقاري 24

الباب الأول: إشهار الحقوق العينية العقارية 24

الباب الثاني: التقييدات 26

الباب الثالث: التشطيب 31

الباب الرابع: تسليم نظير الرسم العقاري وشهادة التقييد الخاصة 33

القسم الثالث: العقوبات 33

القسم الرابع: مقتضيات عامة 34

الفهرس 36

.....
.....
.....

المملكة المغربية
وزارة الاقتصاد والمالية
الوكالة القضائية للمملكة

مذكرة رقم 10298 :

بتاريخ 22 :أبريل 2024

Agence Judiciaire du Royaume

إلى

السادة رؤساء الأقسام

السيدات والسادة رؤساء المصالح السيدات والسادة أطر الوكالة القضائية للمملكة

الموضوع :حول تأمين مهمة الدفاع

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد،

لا يخفى عليكم أن تمثيل الدولة والدفاع عن مصالحها أمام القضاء والتحكيم الدولي يسهم في حماية المال العام عبر إنزال كلفة منازعات الدولة إلى حدودها الدنيا، وهو ما يجعل دعم القدرات وتعزيز مهمة الدفاع من بين المحاور الأساسية ضمن استراتيجية الوكالة القضائية للمملكة.

ومن أجل مباشرة مهمة الدفاع على الوجه الأمثل، وضمان تحقيق نتائج مرضية سواء فيما يتعلق بعدد المقررات القضائية الصادرة الفائدة الدولة أو فيما يتعلق بالمبالغ التي يتم توفيرها أو استرجاعها، فإنني أدعوكم إلى الحرص على اتخاذ كافة التدابير التي تسهم في حماية مصالح الإدارة والدفاع عن المال العام أمام القضاء، ولا سيما عبر استحضار التدابير التالية:

1- الحرص على تتبع تواريخ الجلسات وأجال الطعون وتقديم المذكرات والمقالات والعرائض في الوقت المناسب مع الاستعانة بمكتب تتبع القضايا التابع لخلية اليقظة

والتفاعل الإيجابي مع الاشعارات التي تتوصلون بها من المكتب المذكور، قصد تأمين الدفاع والجواب في جميع الملفات ومباشرة الطعون داخل الأجل القانوني:

2 - تجويد المذكرات والمقالات والعرائض والحرص على التقيد بالهوية البصرية الموحدة، والإيجاز قدر المستطاع، مع التركيز على الدفوع وأوجه الدفاع الأساسية، وإدراج ملخص لها في مستهل المذكرة أو المقال، وتأييدها باجتهادات قضائية حديثة مع إرفاق المقال أو المذكرة بنسخ من هذه الاجتهادات القضائية عندما تكون غير منشورة، مسترشدين في ذلك بالمقالات والمذكرات النموذجية التي أعدتها لجنة تجويد المذكرات والمقالات والتي ستتوصلون بها في الأيام القادمة بعد الانتهاء من تدقيقها؛

كما أهاب بكم الحرص فيما تنجزونه من مقالات ومذكرات على مراعاة الاحترام الواجب للقضاء وللأحكام القضائية،

46

وعدم توجيه المذكرات والمقالات والعرائض إلى المحاكم إلا بعد التأشير عليها من قبل رئيس المصلحة ورئيس القسم وتوقيعها من قبل الوكيل القضائي للمملكة أو نائبه في حالة غيابه وتسجيلها بمكتب الضبط الخاص بالوكالة القضائية للمملكة؛

3- - التنقل في ظروف مريحة لتأمين الدفاع خاصة عندما يتعلق الأمر بحضور إجراءات البحث والخبرة أو الترافع أمام القضاء أو القيام بمجموعة من الإجراءات في ملفات مختلفة، حيث يتعين الحضور بوقت كاف قبل بداية الجلسات، وهو ما يبرر التنقل خارج مقر العمل لأكثر من يوم عندما تتجاوز المسافة بين مدينة الرباط ومكان الإجراء 150 كلم، وذلك حتى يتمكن أطر الوكالة القضائية من أداء المهام التي يكلفون بها على الوجه الأمثل وتغطية كافة المصاريف التي يتحملونها بهذا الخصوص

4 - تتبع القضايا والحصول على المقررات القضائية الصادرة بشأنها خلال جميع مراحل القضية، وإحالة نسخ منها على مصلحة القضاء الاستعجالي ومنازعات التنفيذ، قصد مباشرة إجراءات تنفيذ الأحكام الصادرة لفائدة الدولة بتنسيق مع الإدارات المعنية، بما في ذلك استرجاع المصاريف القضائية، وذلك في أفق إحداث مصلحة خاصة بالتنفيذ

5- - تقييم الأداء سنوياً، وذلك بتحليل الأحكام القضائية الصادرة في القضايا التي كلفت بها الوكالة القضائية للمملكة، وتحديد نقط القوة ونقط الضعف في دفاع الوكالة،

وأسباب صدور أحكام ضد الدولة، واقتراح الحلول الكفيلة بتجاوز ذلك، على أن يعمل رؤساء الأقسام على موافاتي بتقارير تركيبية حول خلاصات تقييم الأداء عند متم شهر دجنبر من كل سنة؛

6- حرص رؤساء الأقسام والمصالح على تأطير الموظفين الشباب وخاصة الجدد منهم، ونقل الخبرة والتجربة لهم بشأن استراتيجيات الدفاع وتقنيات الترافع وأدبيات التعامل مع المحاكم ومهنيي العدالة، وذلك لتكوين الخلف وإعداد القيادات والكفاءات التي يمكن أن تتحمل المسؤولية في المستقبل

7- عدم تقديم الاستشارات، إلا بعد التوصل بمراسلة رسمية من الجهة الإدارية طالبة الاستشارة، أو بطلب عبر الخط الهاتفي الخاص بالاستشارة الفورية أو عبر منصة" مواكبة الذين تم إحداثهما لتمكين الإدارات والمؤسسات العمومية من طلب رأي الوكالة القضائية للمملكة بشأن تدبير المخاطر المتعلقة بالمنازعات، مع إشعاري بمضمون الجواب قبل إرساله، حتى يتأتى تدقيق رأي الوكالة القضائية للمملكة خاصة عندما يتعلق الأمر بمسائل شائكة تتطلب التروي، وتشكيل لجنة لدراسة معمقة

اعتماد معايير موضوعية وشفافة في إسناد الملفات إلى المحامين الذين تتعاقد معهم الوكالة القضائية للمملكة، وذلك باحترام المساواة والتناوب وتقييم النتائج المحققة، مع موافاة لجنة التعاقد مع المحامين بتقارير حول أداء كل محام عند نهاية كل سنة، حتى يتسنى تحيين واعتماد اللائحة السنوية بناء على النتائج المحققة.

وبالنظر لما لهذه التدابير من أهمية أدعوكم إلى التقيد بها وتنفيذها بروح الاجتهاد والإبداع واستحضار المصلحة العامة لتحقيق الغاية المرجوة منها، مع إشعاري بما قد يعترضكم من صعوبات بهذا الخصوص.

مع خالص التحيات والسلام.

الوكيل القضائي للمملكة عبد الرحمان اللمتوني

الجريدة الرسمية عدد 7526 فاتح صفر (16) 1448 يوليو 2026
صفحة 4425 :

ظهير شريف رقم 1.26.30 صادر في 17 من محرم (3) 1448 يوليو 2026 بتنفيذ
القانون رقم 041.25 بتغيير القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية
والظهير الشريف الصادر في 9 رمضان (12) 1331 أغسطس (1913) بمثابة
قانون الالتزامات والعقود والقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة
للعقارات المبنية والقانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار.

الحمد لله وحده

الطابع الشريف - بداخله:

(محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه)

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

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و 50 منه

صفحة : 4426

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي:

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا القانون رقم 041.25
بتغيير القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية والظهير الشريف الصادر
في 9 رمضان (12) 1331 أغسطس (1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود
والقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية والقانون رقم
51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار، كما وافق عليه

مجلس النواب ومجلس المستشارين

وحرر بتطوان في 17 من محرم (3) 1448 يوليو. (2026)

وقعه بالعطف:

رئيس الحكومة

الإمضاء : عزيز أخنوش

قانون رقم 041.25 بتغيير القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية والظهير الشريف الصادر في 9 رمضان (12) 1331 أغسطس (1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود والقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية والقانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار

المادة الأولى

تغير على النحو التالي، أحكام المادتين 4 و 317 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي الحجة (22) 1432 نوفمبر 2011 كما وقع تغييره وتتميمه:

المادة - 4 يجب أن تحرر - تحت طائلة البطلان - جميع التصرفات المتعلقة بنقل ملكية العقار أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها والوعد بالبيع العقاري، وكذا الوكالات الخاصة بها بموجب محرر رسمي، ما لم ينص مقتضى خاص على خلاف ذلك.

المادة - 317 تحكم المحكمة ...في المسح الطبوغرافي

يعين كل نصيب مفرز

يتعين على الخبير في المسح الطبوغرافي الذي. العقار المشاع للقسمة العينية قابلية يرفق بتقرير الخبرة.

الجريدة الرسمية عدد 7526 فاتح صفر (16) 1448 يوليو 2026

المادة الثانية

تغير على النحو التالي، أحكام المادة 12 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 المؤرخ في 25 من رجب (3) 1423 أكتوبر (2002) ، كما وقع تغييره وتتميمه:

المادة - 12 يجب أن تحرر جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية المشتركة أو إنشاء حقوق عينية عليها أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بموجب محرر رسمي وذلك تحت طائلة البطلان

تستثنى من أحكام هذه المادة العقارات التابعة للملك الخاص» للدولة».

المادة الثالثة

تغير على النحو التالي، أحكام الفصل 618-3 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان (12) 1331 أغسطس (1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود:

الفصل - 618-3 يجب أن يرد عقد البيع الابتدائي للعقار في طور الإنجاز في محرر رسمي وذلك تحت طائلة البطلان

المادة الرابعة

تغير على النحو التالي، أحكام المادة 4 من القانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار الصادر بتنفيذه الظهير الشريف : رقم 1.03.202 المؤرخ في 16 من رمضان (11) 1424 نوفمبر 2003

المادة - 4 يجب أن يحزر عقد الإيجار المفضي إلى تملك العقار بموجب محرر رسمي وذلك تحت طائلة البطلان.

يحق للمكتري المتملك الانتفاع من العقار بمجرد إبرام هذا العقد».

المادة الخامسة

تنسخ أحكام الفصل 618-17 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12) أغسطس (1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود.

غير أن النص التنظيمي المتخذ لتطبيق الفصل 618-17 المذكور يظل ساري المفعول إلى حين تعويضه.

.....
.....
.....
.....

قرار محكمة النقض

رقم 187/1 :

الصادر بتاريخ 21 فبراير 2023

في الملف المدني رقم 2022/1/1/1458 :

التعرض على التحفيظ - تمسك كل طرف بكونه هو الحائز - أثره.

إن الحيازة ولو بوضع اليد تعزز مركز صاحبها ليقلب عبء الإثبات على خصمه ولما كان الثابت أن كل طرف من فرقاء النزاع يتمسك بكونه هو الحائز للمدعى فيه . فإن الحسم في أمرها بذلك يتجاوز المهمة التقنية للخبير إلى ما هو من صميم اختصاص القاضي للتحري بشأنها بالوقوف على المدعى فيه والاستماع إلى الشهود خاصة سكان الجوار بخصوص ماضي العقار وحاضره وتطبيق حجج الأطراف وذلك في إطار ما يخوله الفصل 43 من ظهير التحفيظ العقاري، وأن المحكمة بما تحت دون مراعاة ما ذكر، جاء قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه وهو ما عرضه للنقض والإبطال.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

نقض وإحالة

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 2 ديسمبر 2021 من طرف الطالبين أعلاه بواسطة نائبهما المذكور والرامي إلى نقض القرار رقم 267 الصادر عن محكمة الاستئناف بتطوان بتاريخ:

2021/10/25 في الملف عدد 2018/1403/255 :

وبناء على المذكرة الجوابية المودعة من طرف الأستاذ ز (أحمد نيابة عن المطلوبين في النقض بتاريخ 2022/6/3 والرامية إلى الحكم برفض الطلب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2023/01/23

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 21 فبراير 2023

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهما.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد امبارك بوطلحة وتقديم المحامي العام السيد عمر الدهراوي مستنتجات النيابة العامة.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بسيدي قاسم بتاريخ 2013/5/17 تحت عدد 30/11104 (طلبت) ح (خديجة ومن معها تحفيظ الملك المسمى " عين بني قاسم الكائن بإقليم ودائرة وزان بالمحل المدعو عين بني قاسم، حددت مساحته في 5 هكتارات و 96 أرا و 30 سنتيara، بصفتهم مالكين له حسب رسم الملكية عدد 177 صحيفة 180 المؤرخ في 1996/9/22 ورسمي القسمة العدليين المؤرخين في 2010/7/2 تحت عدد 37 صحيفة 33 كناش أملاك رقم 44 وتحت عدد 38 صحيفة 34 كناش أملاك رقم 44. ف سجل على المطلب المذكور عدة تعرضات منها : التعرض الكلي المضمن بتاريخ 2013/12/16 كناش 18 عدد (170) الصادر عن) ف. ب (ابن محمد مطالباً بكافة الملك لتملكه له حسب 2009/10/8 2009/9/25 2010/1/20 العقود العرفية المؤرخة على التوالي في و 2009/12/25 و 2010/3/15 و 2010/4/9 و 2010/12/9 والعقد العدلي باستمرار عدد 25 صحيفة 26 كناش أملاك رقم 10 مؤرخ في 2011/3/31.

وبعد إحالة ملف المطلب المذكور على الحكمة الابتدائية بوزان، وإجرائها خبرة بواسطة الخبير عبد السلام) م (أصدرت حكمها رقم 178 تاريخ 2017/11 في الملف عدد 15/1403/11 بصحة التعرض المذكور، فاستأنفه طلاب التحفيظ، وبعد إجرائها خبرة بواسطة الخبير) ع.ك(، قضت محكمة الاستئناف المذكورة بإلغاء الحكم المستأنف جزئياً فيما قضى به من صحة تعرض) م. ح (بن محمد و) ف (بشير ومن معه والحكم تصدياً بعدم صحة تعرضهم الكلي على مطلب المجلس الا للسلطة القضائية التحفيظ وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعنين أعلاه في الوسيلة الأولى بانعدام التعليل والمتخذة في الفرع الأول بعدم مناقشة حججهما كطرف متعرض والمتمثلة في مجموعة من الوثائق التي أدليا بها ولم تقف المحكمة مصدرته عند محتواها مقتصرة على الإشارة إلى أن رسوم بشير) ف (ومحمد) ع (استندت على رسوم الأثرية من ورثة مولاي) ط.ع (وعلى أن الخبير خلص إلى أن حججهما تنطبق جزئياً على الأرض موضوع النزاع مع وجود انعكاسات في الاتجاهات ودون أن يناقش حدود التطابق الجزئي لحججهما. والمتخذة في الثاني من الوسيلة بعدم الرد على دفعاته المؤثرة في النزاع، ذلك أنهما تمسكا أمام محكمة الاستئناف بأن رسوم طالبي التحفيظ، وهي رسوم الاثرية ورسم الملكية الذي أقيم استناداً عليها لا تنطبق على أرض الواقع، وأن الاثرية اعتمدت فقط على رسم مخارجة لا يمكن أن يواجه به الغير، مما يجعلها مجردة عن الملك ويمتد ذلك إلى رسم الملكية، وأن الحيازة المستند عليها في الرسم المذكور لا يعتد بها إذا ظهر وجه

المدخل وهو في نازلة الحال رسوم الأشرية كما أقر بذلك طالب التحفيظ في مقاله الاستثنائي .والقرار المطعون فيه لم يجب القرار على الدفع بكون رسم ملكية طالب التحفيظ لا تنطبق على أرض الواقع وفق ما ورد بالصفحة 12 من تقرير الخبير، وأن رسوم الأشرية التي عليها رسم الملكية تشير إلى أن الطريق المعبدة الرابطة بين وزان والرباط، تقع من جهة الشمال، في حين أن رسم الملكية جاء فيه أن الطريق المذكورة تقع من جهة الغرب، وأن جميع المساحة الواردة برسوم الأشرية هي 32.994 متر مربع والمساحة الواردة برسم الملكية هي 5 هكتارات، وأن القرار المطعون فيه أشار إلى أن الخبير تعذر عليه تحديد الحائز ومن يحيي أشجار الزيتون غير أن محكمة الاستئناف استندت على تصريح أحد الأشخاص الحاضرين أمام الخبير الذي صرح أن الحيازة هي لطالبي التحفيظ دون أن يحضر أمام مجلس القضاء ويؤدي اليمين القانونية، كما أن القرار المطعون فيه خرق القواعد الفقهية للحيازة للملك اذ دفع يكون الخبير الذي كلفته المحكمة ليس بخبير مساح طبوغرافي وأنه مهندس معماري يجهل قواعد المساحالطبغرافي بدليل أنه خالف القواعد) ع(ة) لوضع الخرائط، مما يجعله يبني خبرته على معطيات خاطئة قلبت كل جوانب الخبرة وحدود العقار موضوع التعرض.

حيث صح ما عابته الجهة الطاعنة على القرار المطعون فيه، ذلك أنه علل بأن الخبير (المكلف) ع.ك (في تقريره إلى أن رسوم أشرية المستأنفين وكذا رسم الملكية عدد 177 تنطبق موقعا وحدودا مع وجود انعكاس في الاتجاهات والد نحب المستأنف عليهم) ب) (ف) (و علي في الإتجاهات، وأنه تعذر تجديد) ع (تنطبق جزئيا على الأرض موضوع من الحائز ومن يجني أشجار الزيتون . أكد في تصريحه المرفق بتقرير الخبير أن المدعى فيه في ملك وحيازة وتصرف سناد المستأنف عليهما بشير (ف) (و محمد) ع (على رسوم أشرية الحظوظ ورثة) فرع (و على رسم حيازة البائعين لهم لنصيبهم الإرثي في موروتهم مولاي) ط.ع (لمدة طويلة إلى الأند، با علوم سنة 2010 ليست عاملة للقول بصحة تعرضهم على مطلب تحفيظ المستأئين المعمار برسالة الملكية محدد 177 المستوفية لكافة الشروط محكمة النقض المعتبرة قانونا، وأن حيازتهم وتصرفهم باعتبارهم أجانف في المدعى فيه لمدة عشر سنوات تعتبر مكسبة للملك المحوز ومسقطه لحق المتعرضين عليه. في حين أنه لما كان أقوى بأيدي الناس هو الحيازة وأن الحيازة ولو بوضع اليد تعزز مركز صاحبها ليقبل عبء الإثبات على خصمه وأن كل طرف من فرقاء النزاع يتمسك بكونه هو الحائز للمدعى فيه، فإن الحسم في أمرها بذلك يتجاوز المهمة التقنية للخبير إلى ما هو من صميم اختصاص القاضي للتحري بشأنها بالوقوف على المدعى فيه والاستماع إلى

الشهود خاصة سكان الجوار بخصوص ماضي العقار وحاضره وتطبيق حجج الأطراف. وذلك في إطار ما يخوله الفصل 43 من ظهير التحفيظ العقاري وأن المحكمة لما لم تراع ذلك معللة قرارها على النحو المذكور جاء قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه وهو ما عرضه للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن البحث في بقية الوسائل الأخرى المستدل بها على النقض. قضت المحكمة بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على محكمة الاستئناف بالرباط للبت فيها من جديد طبقاً للقانون، وبتحميل المطلوبين في النقض الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة : محمد ناجي شعيب رئيس الغرفة - رئيسا والمستشارين - امبارك بوطلحة - عضوا مقررًا ومحمد اسراج، ومحمد شافي، وسعاد سحتوت - أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عمر الدهراوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى راجي.

.....
.....

.....
.....

قرار محكمة النقض

رقم 123 :

الصادر بتاريخ 07 فبراير 2023

في الملف المدني عدد 2021/5/1/7622 :

حادثة سير - تعويض - دفع بانعدام الضمان - أثره.

بموجب المادة 4 من الشروط النموذجية العامة لعقد تأمين المسؤولية المدنية عن العربات ذات محرك المؤرخة في 2006/05/26 ، لا يضمن عقد التأمين الأضرار اللاحقة بمكاتب العقد ومالك العربى المؤمن عليها وكل شخص يتولى بإذن من المكتب أو مالك العربى حراسها أو قيادتها والمحكمة لما عللت قرارها بأن الاستثناء من الضمان المنصوص عليه فى المادة الرابعة من الشروط النموذجية لعقد التأمين يتعلق بالأضرار البدنية التى تصيب المستثنى من الضمان بصفة شخصية ولا تشمل الأضرار الشخصية التى تصيب أقارب المؤمن له بسبب وفاته، والحال أن مقتضى القانونى المحتج به لا يتضمن فى أحكامه التمييز بين المستثنى من الضمان وذوى حقوقه الذين لا يستحقون التعويض إلا إذا كان من تلقوا عنه الحق غير مستثنى من الضمان مما يكون معه ما بالوسيلتين واردا على القرار ومبررا لنقضه.

باسم جلاله الملك وطيقا للقانون

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2021/08/30 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبها الأستاذين) ت. ب.س (و) ص.ش (والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف مراكش رقم 1453 الصادر بتاريخ 2021/07/06 فى الملف عدد. 1207/1202/2 : 2021 وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها فى الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ فى 28 شتبر. 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر فى 2023/01/17

وبناء على الإعلام بتعيين القضية فى الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/02/07

وبناء على المناداة على الأطراف ومن ينوب عنهم وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد الحسين أبو الوفاء والاطلاع على مستنتاجات المحامى العام السيد نجيب بركات.

وبعد المداولة طبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه إدعاء المطلوبين ذوي حقوق الهالك) ع.أ (تعرض مورثهم المذكور بتاريخ 2019/11/01 الحادثة سير أودت بحياته عندما كان على متن سيارة من نوع داسيا لوكان مسجلة تحت رقم "...".
المغرب في ملك" أ. ج. ب. ت. "جهة مراكش آسفي ومؤمن عليها لدى شركة التأمين "م.م.ت" ملتسمين الحكم لهم بالتعويضات المستحقة عن وفاة مورثهم المذكور. وبعد تمام المناقشة صدر الحكم الابتدائي باعتبار المدعي عليها" أ. ج. ب. ت. "جهة مراكش آسفي في شخص مديرها حارسا قانونيا وتحميلها كامل مسؤولية الحادثة والحكم عليها بأدائها الفائدة ذوي حقوق الهالك تعويضات مختلفة وبحلول مؤمنتها في الأداء، استأنفته شركة التأمين وبعد تمام المناقشة قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف، وذلك بقرارها المطعون فيه بالنقض.

حيث تعيب الطاعنة على القرار في وسيلتي نقض مجتمعتين لتداخلهما فساد التعليل المنزل منزلة انعدامه وخرق القانون، ذلك أنها تمسكت بمقتضيات المادة 4 من الشروط النموذجية العامة لعقد تأمين المسؤولية المدنية عن العربات ذات محرك المؤرخة في 2006/05/26 والتي تنص في بندها" ل "على أن الأضرار التي لا يضمنها العقد:

الأضرار اللاحقة بالأشخاص الآتي:

1- مكتب العقد ومالك العربة المؤمن عليها وكل شخص يتولى بإذن من المكتب أو مالك العربة حراستها أو قيادتها.

2- سائق العربة المؤمن عليها.

3- الممثلون القانونيون للشخص المعنوي مالك العربة المؤمن عليها إذا كانوا منقولين علي متنها

4- أجراء أو مأمورو المؤمن له أو السائق المسؤول عن الحادثة وذلك أثناء مزاولة مهامهم".

وقضاة الموضوع اعتبروا أن هذا الاستثناء من الضمان ينحصر أثره في الأضرار اللاحقة بالضحية وذوي حقوقه بصفة شخصية إذا كانوا راكبين في الناقلة المؤمن عليها ولا يشمل الأضرار الشخصية اللاحقة بهم بسبب وفاة الضحية صاحب الناقلة

معتمدة في هذا التعليل على اجتهاد صادر عن محكمة النقض لا ينطبق على نازلة الحال ولا على الحالة المنصوص عليها في المادة 4 سالف الذكر، ولا يطبق الضمان.

/.....الأضرار اللاحقة بالأشخاص الآتي ذكرهم:

1- المكتتب وصاحب الناقل وكل شخص يتولى بإذن من أحدهما حراسة الناقل.

2

2/4

- 2 - السائق.

3- زوج أو أزواج المؤمن له وأصوله من درجة مباشرة أو عن طريق القرابة وفروعه الملقاة عليهم مسؤولية الكارثة إذا كانوا يركبون الناقل المؤمن عليها. في حين أنه ورد في المادة 4 التي أشار إليها القرار المطعون فيه ما يلي: ولا يطبق الضمان:

ز - الأضرار اللاحقة بالأشخاص الآتي ذكرهم.

المكتتب وصاحب الناقل وكل شخص يتولى بإذن من أحدهما حراسة الناقل.

السائق.

زوج أو أزواج المؤمن له وأصوله من مسؤولية الكارثة إذا كانوا يركبون الناقل عن طريق القرابة وفروعه الملقاة عليهم

في حين أنه ورد في المادة 4 من الشروط النموذجية العامة لعقد التأمين عن العربات البرية ذات محرك لسنة 2006 أن الضمان لا يشمل الأضرار اللاحقة بمكتتب العقد ومالك العرببة المؤمن عليها وكل شخص يتولى بإذن من المكتتب أو المالك حراسة العرببة أو قيادتها، وأن استدلال القرار المطعون فيه بقرار يتعلق بتطبيق نص قانوني غير النصر الذي اعتمدته العارضة في دفعها يعتبر فسادا في التعليل وأن التفسير الذي تحته محكمة الاستئناف يعتبر تحريفا للنص القانوني وتأويلا أدى إلى عدم تطبيق القانون تطبيقا سليما، وأن الهالك كان يتولى سياقة السيارة بإذن من مالكها المسؤولة مدنيا عنها وأنه بذلك مستثنى من الضمان لهذا السبب ولكونه كان يتولى

سياقة السيارة الجارية على ملك المؤمن لها، وأن انعدام الضمان المنصوص عليه في المادة 4 المذكورة يشمل الهالك وذوي حقوقه باعتبارهم يستمدون منه هذه الحقوق، مما يجعل القرار فاسد التعليل ويتعين نقضه.

حقاً، فإنه بموجب المادة 4 من الشروط النموذجية العامة لعقد تأمين المسؤولية المدنية عن العربات ذات محرك المؤرخة في 26/05/2006 ، لا يضمن عقد التأمين الأضرار اللاحقة بمكاتب العقد ومالك العربة المؤمن عليها وكل شخص يتولى بإذن من المكاتب أو مالك العربة حراستها أو قيادتها والمحكمة لما عللت قرارها بأن الاستثناء من الضمان المنصوص عليه في المادة الرابعة من الشروط النموذجية لعقد التأمين يتعلق بالأضرار البدنية التي تصيب المستثنين من الضمان بصفة شخصية ولا تشمل الأضرار الشخصية التي تصيب أقارب المؤمن له بسبب وفاته، والحال أن المقتضى القانوني

3

3/4

المحتج به لا يتضمن في أحكامه التمييز بين المستثنى من الضمان وذوي حقوقه الذين لا يستحقون التعويض إلا إذا كان من تلقوا عنه الحق غير مستثنى من الضمان مما يكون معه ما بالوسيلتين واردا على القرار ومبررا لنقضه.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

و به صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط . وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد الناظفي اليوسفي رئيسا والمستشارين السادة الحسين أبو الوفاء مقررا ولطيفة أهضمون ونجاة مسعودي وحفيظ الزايري أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد نجيب بركات وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نجاة مروان.

4/4

.....

.....

التنظيم القضائي.

ظهير شريف رقم 1.25.06 صادر في 21 من شعبان 1446 (فبراير 2025)
بتنفيذ القانون رقم 73.24 بتغيير وتنظيم القانون رقم 38.15 المتعلق بالتنظيم
القضائي.

جريدة رسمية عدد 7383 بتاريخ 2025/03/03

مادة فريدة

"تغير وتتم، على النحو التالي، احكام المادتين 74 و 75 من القانون رقم 38.15
المتعلق بالتنظيم القضائي، الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.22.38 بتاريخ 30
من ذي القعدة 1443 (30 يونيو.2022)

"المادة : 74 يختص القسم المتخصص في القضاء التجاري بمحكمة الاستئناف
بالبت في استئناف احكام

.....

الابتدائية المذكورة"

"كما يختص القسم المتخصص في القضاء التجاري بمحكمة الاستئناف التي لا توجد
محكمة استئناف تجارية في دائرة نفوذها، بالبت في استئناف احكام المحاكم الابتدائية
التجارية"

قانون رقم 15.38 يتعلق بالتنظيم القضائي المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 14:

يوليوز: 2022

تحيين 2023

القسم الأول

مبادئ وقواعد التنظيم القضائي وحقوق المتقاضين

الباب الأول

مبادئ التنظيم القضائي

وقواعد تنظيم عمل الهيئات القضائية

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة الأولى

يشمل التنظيم القضائي:

أولا – محاكم الدرجة الأولى، وتضم:

- 1 المحاكم الابتدائية ؛

2 - المحاكم الابتدائية التجارية ؛

3 - المحاكم الابتدائية الإدارية.

ثانيا – محاكم الدرجة الثانية، وتضم:

- 4 - محاكم الاستئناف ؛
- 5 - محاكم الاستئناف التجارية ؛
- 6 - محاكم الاستئناف الإدارية.

ثالثا - محكمة النقض، ويوجد مقرها بالرباط.

المادة 2

تحدد الخريطة القضائية وتعين مقار محاكم الدرجة الأولى ومحاكم الدرجة الثانية، وكذا دوائر اختصاصها المحلي بمرسوم،

بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للسلطة القضائية ورئاسة النيابة العامة والهيئات المهنية المعنية.

يراعى عند تحديد الخريطة القضائية وتوزيع المحاكم، على الخصوص، التقسيم الإداري للمملكة وحجم القضايا والخدمات الإدارية والمعطيات الاقتصادية والاجتماعية والديموقراطية والجغرافية.

المادة 3

يمكن إحداث غرف ملحقة بمحاكم الدرجة الثانية داخل دائرة نفوذها بمرسوم، بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للسلطة القضائية ورئاسة النيابة العامة والهيئات المهنية المعنية. يمكن للمحاكم عقد جلسات تنقلية ضمن دوائر اختصاصها المحلي.

الفصل الثاني

مبادئ التنظيم القضائي

المادة 5

يقوم التنظيم القضائي على مبدأ استقلال السلطة القضائية عن السلطة التشريعية والسلطة التنفيذية.

المادة 5

يعتمد التنظيم القضائي على مبدأ وحدة القضاء، وتعتبر محكمة النقض أعلى هيئة قضائية بالمملكة. تشكل المحكمة الابتدائية الوحدة الرئيسية في التنظيم القضائي، وهي صاحبة الولاية العامة في كل القضايا التي لم يسند الاختصاص بشأنها صراحة إلى جهة قضائية أخرى. يعتمد التنظيم القضائي أيضا مبدأ القضاء المتخصص، لاسيما بالنسبة للمحاكم والأقسام المتخصصة. يراعى تخصص القضاة عند تعيينهم في المحاكم والأقسام المتخصصة.

المادة 6

طبقا لأحكام الفصل 121 من الدستور، يكون التقاضي مجانيا في الحالات المنصوص عليها قانونا لمن لا يتوفر على موارد كافية للتقاضي. تتم الاستفادة من المساعدة القضائية والمساعدة القانونية طبقا للشروط التي يحددها القانون.

المادة 7

تمارس المحاكم مهامها القضائية تحت سلطة المسؤولين القضائيين بها، مع مراعاة مقتضيات المادة 42 من القانون التنظيمي رقم 13.106 المتعلق بالنظام الأساسي للقضاة، وتمارس مهامها الإدارية والمالية تحت إشراف المسؤولين القضائيين والإداريين بها، بما يؤمن انتظام واستمرارية الخدمات التي تقدمها. تعقد المحاكم جلساتها بكيفية منتظمة. لا يجوز، بأي حال من الأحوال، الإخلال بالسير العادي لعمل المحاكم. ويتعين على المسؤولين المعنيين اتخاذ جميع التدابير اللازمة لذلك طبقا للقانون، بما في ذلك برنامج الرخص الإدارية للقضاة والموظفين العاملين بالمحكمة.

الفصل الثالث

قواعد تنظيم عمل الهيئات القضائية

المادة 8

تبتدئ السنة القضائية في فاتح يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة.

تفتتح السنة القضائية تحت الرئاسة الفعلية لجلالة الملك أو بإذن منه بمحكمة النقض، أو بأي مكان آخر يحدده جلالته، في جلسة رسمية في بداية شهر يناير من كل سنة.

يتولى كل من الرئيس الأول لمحكمة النقض والوكيل العام للملك لديها، خلال هذه الجلسة، التعريف بالنشاط القضائي لمحاكم المملكة وبعمل محكمة النقض ونشاطها برسم السنة القضائية المنتهية وكذلك بالبرامج التي تقرر تنفيذها خلال السنة الجديدة التي يجري افتتاحها.

يعطي الرئيس الأول لمحكمة النقض، بهذه المناسبة، انطلاقة افتتاح السنة القضائية في كافة المحاكم. عندئذ يترأس الرئيس الأول لكل محكمة من محاكم الدرجة الثانية، خلال شهر يناير جلسة رسمية

لإفتتاح السنة القضائية على صعيد دائرة نفوذها، ويحضر هذه الجلسة الوكيل العام للملك بالنسبة لمحاكم الإستئناف، وبالنسبة لمحاكم الإستئناف التجارية الوكيل العام للملك لديها.

المادة 9

تعقد المحاكم جلسات رسمية لتتصيب المسؤولين القضائيين والقضاة الجدد بها، وفق الإجراءات والأعراف المتبعة.

المادة 10

تتشكل هيئات الحكم في المحاكم وفق ما يحدده القانون، تحت طائلة البطلان. غير أنه لا يترتب البطلان في حالة مشاركة قاض إضافي أو أكثر في نفس الجلسة.

تعتمد المحاكم الابتدائية القضاء الفردي أو القضاء الجماعي حسب الحالات التي يحددها القانون، مع مراعاة الاختصاصات المخولة لرئيس المحكمة بمقتضى النصوص التشريعية الجاري بها العمل.

يعتمد القضاء الجماعي، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، في المحاكم الابتدائية التجارية والمحاكم الابتدائية الإدارية، وفي الأقسام

المتخصصة في القضاء التجاري والأقسام المتخصصة في القضاء الإداري المحدثه بالمحاكم الابتدائية، وفي محاكم الدرجة الثانية، وفي محكمة النقض. ويعتمد القضاء الجماعي أيضا في كل حالة يقرر فيها القانون ذلك.

المادة 11

طبقا للفصل 123 من الدستور، تكون الجلسات علنية، ما عدا في الحالات التي يقرر فيها القانون خلاف ذلك. ينأط برئيس الجلسة ضبط نظامها. تطبق المساطر الكتابية والمساطر الشفوية في المحاكم حسب الحالات التي يحددها القانون.

المادة 12

تحدد قواعد اختصاص مختلف المحاكم وشروط ممارسته وفق المقتضيات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية وقانون المسطرة الجنائية أو نصوص قانونية خاصة.

المادة 13

يمكن للمحكمة المعروض عليها النزاع، ما لم تكن محاولة الصلح إجبارية بنص قانوني، دعوة الأطراف لحل النزاع عن طريق الصلح أو الوساطة الإتفاقية، في الحالات التي لا يمنع فيها القانون ذلك.

المادة 14

تظل اللغة العربية لغة التقاضي والمرافعات وصياغة الأحكام القضائية أمام المحاكم، مع تفعيل الطابع الرسمي للأمازيغية طبقا لأحكام المادة 30 من القانون التنظيمي رقم 16.26 المتعلق بتحديد مراحل تفعيل الطابع الرسمي للأمازيغية وكيفية إدماجها في مجال التعليم وفي مجالات الحياة العامة ذات الأولوية.

تقدم الوثائق والمستندات للمحكمة باللغة العربية، وفي حالة الإدلاء بها بلغة أجنبية، يمكن للمحكمة، تلقائيا أو بناء على طلب الأطراف أو الدفاع، أن تطلب تقديم ترجمة لها إلى اللغة العربية مصادق على صحتها من قبل ترجمان محلف، كما يمكن للمحكمة

وأطراف النزاع أو الشهود الإستعانة أثناء الجلسات بترجمان محلف تعيينه المحكمة أو تكلف شخصا بالترجمة بعد أن يؤدي اليمين أمامها.

المادة 15

طبقا لأحكام الفصل 124 من الدستور، تصدر الأحكام وتنفذ باسم الملك وطبقا للقانون.

تحدد المحكمة التاريخ الذي يتم فيه النطق بالحكم.

يجب أن تكون الأحكام معللة تطبيقا لأحكام الفصل 125 من الدستور، كما يجب تحريرها كاملة قبل النطق بها، مع مراعاة ما تقتضيه المساطر بشأن تحرير أحكام بعض القضايا الجزرية. وتصدر الأحكام في جلسة علنية وفق الشروط المنصوص عليها قانونا. تعتبر الأحكام النهائية وكذا الأحكام القابلة للتنفيذ، الصادرة عن القضاء ملزمة للجميع.

تصدر أحكام قضاة هيئة القضاء الجماعي بالإجماع أو بالأغلبية، بعد دراسة القضية والتداول فيها سرا، وتضمن وجهة نظر القاضي المخالف معللة، بمبادرة منه، في محضر سري خاص موقع عليه من قبل أعضاء الهيئة، يضعونه في غلاف مختوم، ويحتفظ به لدى رئيس المحكمة المعنية بعد أن يسجله في سجل خاص يحدث لهذه الغاية، ولا يمكن الإطلاع عليه من قبل الغير إلا بناء على قرار من المجلس الأعلى للسلطة القضائية.

يحتفظ بالمحضر المذكور لمدة عشر سنوات من تاريخ إنجازه، ويعتبر الكشف عن مضمونه، بأي شكل كان، خطأ جسيما.

المادة 17

لا يحضر قضاة النيابة العامة مداولات قضاة الأحكام. يمارس مهام النيابة العامة قضاتها، تحت سلطة ومراقبة الوكيل العام للملك لدى محكمة النقض، بصفته رئيسا للنيابة العامة، ورؤسائهم التسلسليين.

المادة 18

طبقا لأحكام الفقرة الثانية من الفصل 126 من الدستور، يجب على السلطات العمومية تقديم المساعدة اللازمة أثناء المحاكمة، إذا

صدر الأمر إليها بذلك من قبل الجهات القضائية المختصة، كما يجب عليها المساعدة على تنفيذ الأحكام.

تحدث على صعيد كل محكمة لجنة لبحث صعوبات سير العمل بها، وإيجاد الحلول المناسبة لذلك، وتعمل تحت إشراف:

أ-) بالنسبة لمحاكم الدرجة الأولى: رئيس المحكمة، وعضوية وكيل الملك لديها ورئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة ونقيب هيئة المحامين في دائرة نفوذ المحكمة أو من يمثله ؛

ب-) بالنسبة لمحاكم الدرجة الثانية: الرئيس الأول للمحكمة، وعضوية الوكيل العام للملك لديها ورئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة ونقيب هيئة المحامين في دائرة نفوذ المحكمة أو من يمثله.

علاوة على ذلك يمكن إشراك إحدى المهن القضائية الأخرى ممثلة في شخص رئيس هيئتها بدائرة نفوذ المحكمة، حسب موضوع اجتماع اللجنة.

يقصد بموظفي كتابة الضبط، في مدلول هذا القانون، موظفو هيئة كتابة الضبط وباقي الموظفين النظاميين العاملين بالمحكمة. مع مراعاة مقتضيات المادتين 62 و 80 أدناه، تتكون كتابة الضبط من كتابة الضبط للمحكمة وكتابة للنياية العامة.

يمارس موظفو كتابة الضبط وموظفو كتابة النيابة العامة مهامهم ذات الطبيعة القضائية تحت سلطة ومراقبة المسؤولين القضائيين بالمحكمة، كل في مجال اختصاصه.

يخضع موظفو كتابة الضبط وموظفو كتابة النيابة العامة في مهامهم الإدارية والمالية لسلطة ومراقبة السلطة الحكومية المكلفة بالعدل، والإشراف المسؤولين القضائيين والإداريين بالمحكمة، كل في مجال اختصاصه.

لا يسوغ لموظفي كتابة الضبط وموظفي كتابة النيابة العامة القيام بالمهام التي تدخل في مجال اختصاصهم، في الدعاوى أو الشكاوى الخاصة بهم أو بأزواجهم أو أصهارهم أو أقاربهم إلى درجة العمومة أو الخؤولة أو أبناء الأخوة.

المادة 20

يرتدي القضاة بذلة خاصة أثناء الجلسات فقط، وتحدد أوصاف هذه البذلة بقرار للرئيس المنتدب للمجلس الأعلى للسلطة القضائية. يرتدي موظفو هيئة كتابة الضبط بذلة أثناء الجلسات فقط، وتحدد أوصاف هذه البذلة بقرار للسلطة الحكومية المكلفة بالعدل.

الباب الثاني

منظومة تدبير محاكم الدرجة الأولى
ومحاكم الدرجة الثانية وتنظيمها الداخلي

الفصل الأول

منظومة التدبير

المادة 21

تتولى السلطة الحكومية المكلفة بالعدل الإشراف الإداري والمالي على المحاكم بتنسيق وتعاون مع المجلس الأعلى للسلطة القضائية ورئاسة النيابة العامة والمسؤولين القضائيين والإداريين بالمحاكم، وممثل المصالح اللامركزية للسلطة الحكومية المكلفة بالعدل. ومن أجل ذلك، توفر السلطة الحكومية المكلفة بالعدل الوسائل الضرورية لعمل المحاكم.

كما تعد، تطبيقاً لمقتضيات القانون التنظيمي لقانون المالية، وفي إطار احترام التام لمبدأ استقلال السلطة القضائية واختصاصها، برامج نجاعة أداء المحاكم، وتحدد أهداف كل برنامج، ومؤشرات القياس المرتبطة به، وذلك بتنسيق وثيق مع المجلس الأعلى للسلطة القضائية ورئاسة النيابة العامة والمسؤولين القضائيين والإداريين بالمحاكم وممثل المصالح اللامركزية للسلطة الحكومية المكلفة بالعدل.

المادة 22

تحدد الهيكلية الإدارية للمحاكم بنص تنظيمي بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للسلطة القضائية ورئاسة النيابة العامة.

المادة 23

يعتبر كل من رئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة، الرئيس التسلسلي لوظفي كتابة الضبط وموظفي كتابة النيابة العامة على صعيد كل محكمة، كل فيما يخصه، ويتولى، بهذه الصفة، الإشراف المباشر على الموظفين التابعين له، ومراقبة وتقييم أدائهم، وتنظيم عملهم وتدبير الرخص المتعلقة بهم.

يمارس كل من رئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة مهامهما ذات الطبيعة القضائية تحت سلطة ومراقبة المسؤولين القضائيين بالمحكمة، كل في مجال اختصاصه.

يخضع كل من رئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة في مهامه الإدارية والمالية لسلطة ومراقبة السلطة الحكومية المكلفة بالعدل، ولإشراف المسؤولين القضائيين بالمحكمة، كل في مجال اختصاصه.

يتم تعيين كل من رئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة من بين الأطر المنصوص عليهم في المادة 19 من هذا القانون، طبقاً للشروط والكيفيات المحددة بموجب النصوص التنظيمية الجاري بها العمل.

المادة 24

تحدث لجنة للتنسيق على صعيد كل محكمة من أجل تدبير شؤونها، وتعمل تحت إشراف:

أ - (بالنسبة لمحاكم الدرجة الأولى: رئيس المحكمة، وعضوية وكيل الملك لديها ورئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة، وممثل المصالح اللامركزية للسلطة الحكومية المكلفة بالعدل ؛

ب - (بالنسبة لمحاكم الدرجة الثانية: الرئيس الأول للمحكمة، وعضوية الوكيل العام للملك لديها ورئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة، وممثل المصالح اللامركزية للسلطة الحكومية المكلفة بالعدل.

تجتمع هذه اللجنة كلما دعت الحاجة إلى ذلك.

المادة 25

تعتمد المحاكم الإدارية الإلكترونية الإجراءات والمساطر القضائية، وفق برامج تحديث الإدارة القضائية التي تضعها وتنفذها

السلطة الحكومية المكلفة بالعدل، وذلك بتنسيق وثيق مع المجلس الأعلى للسلطة القضائية ورئاسة النيابة العامة، كل فيما يخصه.

الفصل الثاني

التنظيم الداخلي لمحاكم الدرجة الأولى
ومحاكم الدرجة الثانية

الفرع الأول

مكتب المحكمة

المادة 26

يحدث بكل محكمة من محاكم الدرجة الأولى ومحاكم الدرجة الثانية مكتب، يتولى وضع برنامج تنظيم العمل بالمحكمة، ويتضمن هذا البرنامج تحديد الغرف والهيئات وتأليفها، وتوزيع القضايا والمهام على قضاة المحكمة، وضبط عدد الجلسات وأيام وساعات انعقادها.

المادة 27

يرأس مكتب محكمة الدرجة الأولى رئيس المحكمة، ويضم في عضويته بالإضافة إلى وكيل الملك:
- نائب أو أكثر لرئيس المحكمة ورئيس قسم قضاء الأسرة ورؤساء الأقسام المتخصصة وأقدم القضاة بالمحكمة وأصغرهم سناً بها ؛
- نائب أول أو أكثر لوكيل الملك.
يضم مكتب المحكمة الابتدائية الإدارية المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق الأعلى درجة بها، أو المفوض الملكي الذي يختاره الرئيس في حالة تعددهم.
يحضر رئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة أشغال مكتب المحكمة بصفة استشارية.

المادة 28

يرأس مكتب محكمة الدرجة الثانية الرئيس الأول للمحكمة، ويضم في عضويته بالإضافة إلى الوكيل العام للملك:
- نائب أو أكثر للرئيس الأول للمحكمة ورؤساء الأقسام المتخصصة

وأقدم المستشارين بالمحكمة وأصغرهم سناً بها ؛
نائب أول أو أكثر للوكيل العام للملك.

يضم مكتب محكمة الإستئناف الإدارية المفوض الملكي للدفاع
عن القانون والحق الأعلى درجة بها، أو المفوض الملكي الذي يختاره
الرئيس في حالة تعددهم.
يحضر رئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة أشغال
مكتب المحكمة بصفة استشارية.

المادة 29

يستطلع رئيس المحكمة ووكيل الملك أو الرئيس الأول والوكيل
العام للملك حسب الحالة، كل فيما يخصه، وقبل اجتماع مكتب
المحكمة، آراء القضاة بشأن توزيع القضايا والمهام على قضاة المحكمة،
ويطلع المكتب عليها.

يجتمع المكتب بدعوة من رئيس المحكمة أو الرئيس الأبعد
التنسيق مع وكيل الملك أو الوكيل العام للملك، حسب الحالة، في
الأسبوع الأول من شهر ديسمبر من كل سنة، وكلما دعت الضرورة
لذلك.

يخصص الاجتماع لإعداد برنامج تنظيم العمل بالمحكمة خلال
السنة القضائية الموالية

ينجز رئيس كتابة الضبط محضراً بأشغال المكتب، تدون فيه
المناقشات والقرارات المتخذة، ويوقعه الرئيس ووكيل الملك، أو
الرئيس الأول والوكيل العام للملك، حسب الحالة، ورئيس كتابة
الضبط.

الفرع الثاني

الجمعية العامة للمحكمة

المادة 30

تتكون الجمعية العامة لمحاکم الدرجة الأولى ومحاکم الدرجة
الثانية من جميع قضاة الأحكام وقضاة النيابة العامة العاملين بها.
يحضر رئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة أشغال
الجمعية العامة بصفة استشارية.

تنعقد الجمعية العامة بكل من محاكم الدرجة الأولى ومحاكم الدرجة الثانية في النصف الثاني من شهر ديسمبر من كل سنة، بدعوة من رئيس المحكمة أو الرئيس الأول بعد التنسيق مع وكيل الملك أو الوكيل العام للملك، حسب الحالة.

المادة 31

يوجه رئيس المحكمة أو الرئيس الأول بعد التنسيق مع وكيل الملك أو الوكيل العام للملك، حسب الحالة، دعوة لحضور اجتماع الجمعية العامة ثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الاجتماع مصحوبة بجدول الأعمال المعد من قبل رئيس المحكمة أو الرئيس الأول، وتتم الدعوة والإعلان عن هذا الاجتماع بكل الوسائل الممكنة. تنعقد الجمعية العامة بحضور أكثر من نصف أعضائها، وفي حالة عدم اكتمال النصاب القانوني يؤجل الاجتماع الذي ينعقد في أول أيام العمل، وفي هذه الحالة، يعتبر الاجتماع صحيحا بمن حضر.

المادة 32

يرأس الجمعية العامة لحاكم الدرجة الأولى رئيس المحكمة، ويحضرها وكيل الملك لدى المحاكم الابتدائية ووكيل الملك لدى المحاكم الابتدائية التجارية، والمفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق لدى المحاكم الابتدائية الإدارية. يرأس الجمعية العامة لمحاكم الدرجة الثانية الرئيس الأول، ويحضرها الوكيل العام للملك لدى محاكم الاستئناف والوكيل العام للملك لدى محاكم الاستئناف التجارية، والمفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق لدى محاكم الاستئناف الإدارية.

المادة 33

يتضمن جدول أعمال الجمعية العامة للمحكمة جميع القضايا التي تهم سير العمل بها، ولاسيما:

— عرض النشاط القضائي للمحكمة خلال السنة القضائية المنصرمة من قبل رئيس المحكمة ووكيل الملك أو الرئيس الأول والوكيل العام للملك حسب الحالة، كل فيما يخصه ؛

- عرض رئيس المحكمة أو الرئيس الأول، حسب الحالة، لبرنامج تنظيم العمل بالمحكمة، المعد من قبل مكتب المحكمة ؛
- دراسة الطرق الكفيلة بالرفع من نجاعة الأداء بالمحكمة وتحديث أساليب العمل بها ؛
- دراسة البرنامج الثقافي والتواصلي للمحكمة، وحصر مواضيع التكوين المستمر ؛

- تحديد حاجيات المحكمة من الموارد البشرية والمادية.

ينجز رئيس كتابة الضبط محضرا بأشغال الجمعية العامة، تدون فيه المناقشات والقرارات المتخذة، ويوقعه الرئيس، ووكيل الملك، أو الرئيس الأول والوكيل العام للملك، حسب الحالة، ورئيس كتابة الضبط.

يوجه رئيس المحكمة أو الرئيس الأول، حسب الحالة، نسخة من المحضر لكل من الرئيس المنتدب للمجلس الأعلى للسلطة القضائية والسلطة الحكومية المكلفة بالعدل، ويوجه وكيل الملك أو الوكيل العام للملك حسب الحالة، نسخة من المحضر لرئيس النيابة العامة، وتوزع نسخ منه على جميع قضاة المحكمة. ينشر برنامج تنظيم العمل بالمحكمة على موقعها الإلكتروني.

الباب الثالث

حقوق المتقاضين وتجريح القضاة ومخاصمتهم

الفصل الأول

حقوق المتقاضين

المادة 35

يمارس القضاة مهامهم باستقلال وتجرد ونزاهة واستقامة ضمنا للمساواة الجميع أمام القضاء، ويتولون حماية حقوق شخاص والجماعات وحررياتهم وأمنهم القضائي، وتطبيق القانون طبقا لأحكام الفصل 117 من الدستور.

يمارس موظفو كتابة الضبط مهامهم بتجرد ونزاهة واستقامة.

المادة 36

يسهر مسؤولو المحاكم على تحسين ظروف استقبال الوافدين عليها، والتواصل مع المتقاضين بلغة يفهمونها، وتسهيل الوصول إلى المعلومة القانونية والقضائية طبقاً للقوانين الجاري بها العمل، وتمكينهم من تتبع مسار إجراءات قضاياهم عن بعد، في احترام تام للمعطيات الشخصية للأفراد وحمايتهم، وإحداث ممرات خاصة ببنائات المحاكم تستجيب للاحتياجات الخاصة لأشخاص في وضعية إعاقة لتيسير ولوجهم.

يعتبر كل مسؤول قضائي أو من ينيبه عنه، ناطقاً رسمياً باسم المحكمة، كل فيما يخص مجاله، ويمكنه، عند الإقتضاء، التواصل مع وسائل الإعلام من أجل تنوير الرأي العام، مع مراعاة التسلسل الرئاسي لأعضاء النيابة العامة.

المادة 37

يمارس حق التقاضي بحسن نية، وبما لا يعرقل حسن سير العدالة.

تطبق المساطر أمام المحاكم وتنفذ الإجراءات بما يضمن شروط المحاكمة العادلة واحترام حقوق الدفاع في جميع مراحل التقاضي، وبما يحقق البت في القضايا وصدور الأحكام داخل أجل معقول.

المادة 38

يحق الطعن في المقررات القضائية وفقاً للشروط المقررة قانوناً. تطبيقاً لأحكام الفصل 122 من الدستور، يحق لكل متضرر من خطأ قضائي أن يرفع دعوى للحصول على تعويض عن ذلك الضرر تتحمله الدولة.

الفصل الثاني

تجريح القضاة ومخاصمتهم

المادة 39

تحدد حالات تجريح القضاة طبقاً للمقتضيات المنصوص عليها في كل من قانون المسطرة المدنية وقانون المسطرة الجنائية.

تحدد حالات مخاصمة القضاة طبقاً للمقتضيات المنصوص عليها
في قانون المسطرة المدنية.
يمنع على القضاة النظر في أي قضية عند وجودهم في حالة تنازع المصالح.

المادة 40

لا يمكن للأزواج والأقارب والأصهار إلى درجة العمومة أو الخوولة
أو أبناء الإخوة والأخوات أن يكونوا بأي صفة قضاة للحكم أو قضاة
للنيابة العامة بنفس الهيئة بالمحكمة.

المادة 41

لا يسوغ للقضاة النظر في القضايا التي يرافع فيها، أو ينوب عن
الأطراف فيها، أزواجهم أو أصهارهم أو أقاربهم إلى الدرجة الرابعة.

القسم الثاني

تأليف المحاكم وتنظيمها واختصاصها

الباب الأول

محاكم الدرجة الأولى

الفصل الأول

المحاكم الابتدائية

الفرع الأول

تأليف المحاكم الابتدائية وتنظيمها

المادة 42

تتألف المحكمة الابتدائية من:

— رئيس ؛

— وكيل الملك ؛

— نائب أو أكثر للرئيس وقضاة ؛

— نائب أول أو أكثر لوكيل الملك وباقي نوابه ؛

— رئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة ورؤساء مصالح

وموظفي كتابة الضبط وموظفي كتابة النيابة العامة.

المادة 43

تشمل المحاكم الابتدائية:

-المحاكم الابتدائية ذات الولاية العامة ؛

-المحاكم الابتدائية ذات الولاية العامة المشتملة على أقسام

متخصصة في القضاء التجاري وأقسام متخصصة في القضاء الإداري.

المحاكم الابتدائية المصنفة التي يمكن إحداثها طبقا لمقتضيات

المادة 48 من هذا القانون.

تحدث الأقسام المتخصصة في القضاء التجاري والأقسام

المتخصصة في القضاء الإداري بالمحاكم الابتدائية المعنية، وتحدد

مقارها ودوائر اختصاصها المحلي بمرسوم، بعد استطلاع رأي

المجلس الأعلى للسلطة القضائية ورئاسة النيابة العامة والهيئات

المهنية المعنية.

ويمكن أن يحدث في دائرة الاختصاص المحلي للمحكمة الابتدائية

مركز قضائي أو عدة مراكز قضائية تابعة للمحكمة، تحدد مقارها

ودوائر اختصاصها بمرسوم، بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى

للسلطة القضائية ورئاسة النيابة العامة والهيئات المهنية المعنية.

المادة 45

مع مراعاة مقتضيات المادة 48 أدناه، تشتمل المحاكم الابتدائية

ذات الولاية العامة على قسم قضاء الأسرة، وغرف مدنية وزجرية

وعقارية وتجارية واجتماعية وغرفة لقضاء القرب، حسب نوعية

وحجم القضايا التي تختص بالنظر فيها.

يمكن لكل غرفة أن تبحث وتحكم في كل القضايا المعروضة

على المحكمة كيفما كان نوعها، باستثناء قسم قضاء الأسرة، وكذا

القسم المتخصص في القضاء التجاري والقسم المتخصص في القضاء

الإداري، المحدثين بالمحكمة الابتدائية ذات الولاية العامة.

يجب أن يراعى في كل الأحوال مبدأ الفصل عند النظر في القضايا

المدنية والقضايا الزجرية.

يمكن لكل غرفة من غرف القسم المتخصص في القضاء التجاري

أو القسم المتخصص في القضاء الإداري أن تبت في كل القضايا

المعروضة على نفس القسم.

مع مراعاة مقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 55 والفقرة الأخيرة

من المادة 56 أدناه، إذا تبين لهيئة حكم أن القضية يرجع النظر فيها إلى

هيئة أخرى بالمحكمة، فإنها ترفع يدها عنها، تلقائيا أو بناء على طلب أحد الأطراف، وتحيلها، بأمر قضائي، إلى رئيس المحكمة الذي يتولى هو أو نائبه إحالة ملف القضية فوراً إلى الهيئة المختصة.

المادة 46

يعين رؤساء أقسام قضاء الأسرة ورؤساء الأقسام المتخصصة في القضاء الإداري ورؤساء الأقسام المتخصصة في القضاء التجاري بقرار للمجلس الأعلى للسلطة القضائية. تعمل جميع الأقسام والغرف تحت إشراف رئيس المحكمة ووكيل الملك لديها، كل في مجال اختصاصه، عدا القسم المتخصص في القضاء الإداري الخاضع لإشراف رئيس المحكمة وحده.

المادة 47

يعين من بين قضاة المحكمة الابتدائية، طبقاً للكيفيات المنصوص عليها في الفرع الأول من الفصل الثاني من الباب الثاني من القسم الأول من هذا القانون، رؤساء الغرف ورؤساء الهيئات ونوابهم، وقضاة التنفيذ، وكذا القضاة المنتدبون في قضايا صعوبات المقولة بالأقسام المتخصصة في القضاء التجاري، والمفوضون الملكيون للدفاع عن القانون والحق بالأقسام المتخصصة في القضاء الإداري. يعين بنفس الكيفية، عند الإقتضاء، أي قاض ينتدب لمهمة أخرى بالمحكمة.

يعين قضاة الأسرة المكلفون بالزواج، والقضاة المكلفون بالتوثيق، والقضاة المكلفون بشؤون القاصرين، والقضاة المكلفون بالتحقيق، وقضاة الأحداث، وقضاة تطبيق العقوبات لمدة ثلاث سنوات بقرار للمجلس الأعلى للسلطة القضائية باقتراح من رئيس المحكمة.

المادة 48

يمكن تصنيف المحاكم الابتدائية، حسب نوعية القضايا التي تختص بالنظر فيها، إلى محاكم ابتدائية مدنية ومحاكم ابتدائية اجتماعية ومحاكم ابتدائية زجرية. يمكن، عند الإقتضاء، إحداث هذه المحاكم في حدود التصنيف المذكور باختصاصات محددة.

تحدث المحاكم الابتدائية المصنفة وتحدد مقارها ودوائر اختصاصها المحلي بمرسوم، بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للسلطة القضائية ورئاسة النيابة العامة والهيئات المهنية المعنية.

المادة 49

يتألف المركز القضائي التابع للمحكمة الابتدائية، من قاض أو أكثر للحكم وقاض أو أكثر للنيابة العامة، ومن موظفي كتابة الضبط وموظفي كتابة النيابة العامة.

يعين رئيس المركز القضائي من بين قضاة الحكم المعيّنين بهذا المركز القضائي طبقاً للكيفيات المنصوص عليها في الفرع الأول من الفصل الثاني من الباب الثاني من القسم الأول من هذا القانون. ويتم تحديد القضايا التي ينظر فيها المراكز المذكور وفق هذه الكيفيات.

المادة 50

يمارس المساعدون الاجتماعيون المنتمون لهيئة كتابة الضبط بمكتب المساعدة الاجتماعية بكل من المحاكم الابتدائية ومحاكم الاستئناف، علاوة على المهام المسندة إليهم بموجب النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، وبتكليف من الجهات القضائية المختصة للمهام التالية:

- القيام بالإستقبال والإستماع والتوجيه ومواكبة الفئات الخاصة ؛
- إجراء الأبحاث الاجتماعية ؛
- ممارسة الوساطة أو الصلح في النزاعات المعروضة على القضاء ؛
- القيام بزيارات تفقدية لأماكن الإيداع وأماكن الإيواء ؛
- تتبع تنفيذ العقوبات والتدابير القضائية ؛
- تتبع وضعية ضحايا الجرائم ؛
- تتبع النساء ضحايا العنف.

يرفع مكتب المساعدة الاجتماعية تقارير إلى المسؤولين القضائيين والإداريين بالمحكمة، حول الإحصائيات والدراسات والصعوبات والإكراهات المطروحة، كل سنة أو كلما طلبت الهيئة القضائية منه ذلك.

كما ينجز مكتب المساعدة الاجتماعية تقارير إدارية حول سير أشغاله والصعوبات التي تعترضه والحلول الكفيلة بتطوير عمله،

ترفع إلى السلطة الحكومية المكلفة بالعدل.
يتم تنظيم مكتب المساعدة الإجتماعية بموجب النص التنظيمي
المشار إليه في المادة 22 أعلاه.

المادة 51

مع مراعاة الاختصاصات المخولة لرئيس المحكمة الابتدائية
بمقتضى قانون المسطرة المدنية وقانون المسطرة الجنائية أو نصوص
قانونية خاصة، تعقد المحاكم الابتدائية، بما فيها المصنفة، جلساتها
بقاض منفرد وبمساعدة كاتب للضبط، عدا عند وجود نص قانوني
خاص، أو في الحالات التالية التي يبت فيها بهيئة مؤلفة من ثلاثة قضاة
بمن فيهم الرئيس، وبمساعدة كاتب للضبط:

– القضايا العينية العقارية والمختلطة ؛

– قضايا الأحوال الشخصية بما فيها قضايا الأسرة، باستثناء قضايا
الطلاق الإتفاقي والنفقة وأجرة الحضانة وباقي الإلتزامات المادية
للزوج أو الملزم بالنفقة والحق في زيارة المحضون والرجوع إلى بيت
الزوجية وإعداد بيت للزوجية وقضايا الحالة المدنية ؛

– القضايا الجنحية التي تقرر فيها متابعة شخص في حالة اعتقال
ولو توبع معه أشخاص في حالة سراح، وتبقى الهيئة الجماعية
مختصة بالبت في القضية في حالة منح المحكمة السراح المؤقت
للشخص المتابع ؛

– القضايا التجارية المسندة إلى القسم المتخصص في القضاء
التجاري ؛

– القضايا الإدارية المسندة إلى القسم المتخصص في القضاء الإداري.
إذا تبين للقاضي المنفرد أو لهيئة القضاء الجماعي، تلقائيا أو بناء
على طلب أحد الأطراف، أن أحد الطلبات الأصلية أو المقابلة أو طلبات
المقاصة يرجع النظر فيه إلى هيئة أخرى، أو له ارتباط بدعوى جارية
أمامها، أحيل ملف القضية بأمر ولائي إلى رئيس المحكمة، الذي يتولى
هو أو نائبه إحالة ملف القضية فورا إلى الهيئة المعنية.
وفي جميع الأحوال لا يترتب البطلان عن بت هيئة القضاء الجماعي
في قضية من اختصاص قاض منفرد.

المادة 52

تنعقد جلسات غرف قضاء القرب بقاض منفرد وبمساعدة كاتب للضبط، وبحضور ممثل للنياية العامة في قضايا المخالفات التي تدخل ضمن اختصاص قضاء القرب. غير أن إدلاء النياية العامة بمستنتجاتها الكتابية يغني عن حضورها في الجلسة عند الإقتضاء. تكون المسطرة أمام غرف قضاء القرب شفوية، ومعفاة من الرسوم القضائية بالنسبة للطلبات المقدمة من طرف الأشخاص الذاتيين. يمكن لغرف قضاء القرب عقد جلسات تنقلية بإحدى الجماعات الواقعة بدائرة النفوذ الترابي للمحكمة.

المادة 53

يجب حضور ممثل النياية العامة في الجلسات الزجرية للمحكمة الابتدائية تحت طائلة بطلان المسطرة والحكم، مع مراعاة مقتضيات المادة 52 أعلاه.

يعتبر حضور ممثل النياية العامة في الجلسة اختياريا في جميع القضايا الأخرى ويغني إدلاءه بالمستنتجات الكتابية عن حضوره عند الإقتضاء، عدا في الأحوال المحددة بمقتضى قانون المسطرة المدنية، وخاصة إذا كانت النياية العامة طرفا أصليا، وفي جميع الأحوال الأخرى المقررة بمقتضى نصوص قانونية أخرى. يجب حضور المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق في جلسات القضايا الإدارية التي يختص بها القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية.

يدلي المفوض الملكي بكل استقلالية بآرائه مكتوبة، ويمكن له توضيحها شفويا لهيئة الحكم بالجلسة، سواء فيما يتعلق بالوقائع أو القواعد القانونية المطبقة عليها.

يحق للأطراف الحصول على نسخة من المستنتجات الكتابية للمفوض الملكي.

لا يشارك المفوض الملكي في المداولات.

الفرع الثاني

اختصاص المحاكم الابتدائية

المادة 54

تختص المحاكم الابتدائية بما فيها المصنفة، مع مراعاة مقتضيات المواد من 55 إلى 57 بعده، بالنظر في كل القضايا التي لم يسند الإختصاص بشأنها صراحة إلى جهة قضائية أخرى باعتبارها صاحبة الولاية العامة، وتصدر أحكامها ابتدائياً وانتهائياً أو ابتدائياً مع حفظ حق الإستئناف، طبقاً لمقتضيات قانون المسطرة المدنية وقانون المسطرة الجنائية أو نصوص قانونية أخرى، عند الإقتضاء. يختص رئيس المحكمة الابتدائية أو من ينوب عنه بالنظر فيما هو مسند إليه في قانون المسطرة المدنية وقانون المسطرة الجنائية أو نصوص قانونية أخرى.

المادة 55

يختص القسم المتخصص في القضاء التجاري بالمحكمة الابتدائية، دون غيره، بالبت في القضايا التجارية المسندة للمحاكم الابتدائية التجارية بمقتضى القانون.

تطبق أمام القسم المتخصص في القضاء التجاري نفس المسطرة المطبقة أمام المحاكم الابتدائية التجارية.

مع مراعاة الإختصاصات المخولة لرئيس المحكمة بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 54 أعلاه، يمارس رئيس القسم المتخصص في القضاء التجاري أو من ينوب عنه الإختصاصات المخولة قانوناً لرئيس المحكمة الابتدائية التجارية، فيما له صلة باختصاصات هذا القسم.

المادة 56

يختص القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية، دون غيره، بالبت في القضايا الإدارية المسندة للمحاكم الابتدائية الإدارية بمقتضى القانون، وفي القضايا الإدارية الأخرى التي تدخل في اختصاص المحاكم الابتدائية.

تطبق أمام القسم المتخصص في القضاء الإداري نفس المسطرة المطبقة أمام المحاكم الابتدائية الإدارية.

مع مراعاة الإختصاصات المخولة لرئيس المحكمة بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 54 أعلاه، يمارس رئيس القسم المتخصص في

القضاء الإداري أو من ينوب عنه الإختصاصات المخولة قانونا لرئيس المحكمة الابتدائية الإدارية، فيما له صلة باختصاصات هذا القسم.

المادة 57

ينظر قسم قضاء الأسرة في قضايا الأحوال الشخصية والميراث، وكذا قضايا الحالة المدنية والكفالة والجنسية، وفي كل القضايا التي لها علاقة برعاية وحماية الأسرة.

مع مراعاة الإختصاصات المخولة لرئيس المحكمة بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 54 أعلاه، يمارس رئيس قسم قضاء الأسرة أو من ينوب عنه الإختصاصات المخولة قانونا لرئيس المحكمة الابتدائية، فيما له صلة باختصاصات هذا القسم.

الفصل الثاني

المحاكم الابتدائية التجارية

الفرع الأول

تأليف المحاكم الابتدائية التجارية وتنظيمها

المادة 58

تتألف المحكمة الابتدائية التجارية من:

ـ رئيس ؛

ـ وكيل املاك ؛

ـ نائب أو أكثر للرئيس وقضاة ؛

ـ نائب أول أو أكثر لوكيل الملك وباقي نوابه ؛

ـ رئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة ورؤساء مصالح وموظفي كتابة الضبط وموظفي كتابة النيابة العامة.

المادة 59

يمكن أن تشتمل كل محكمة ابتدائية تجارية على غرف وتضم كل غرفة هيئة أو عدة هيئات، حسب أنواع القضايا المعروضة عليها، ويمكن لكل غرفة أن تبت في كل القضايا المعروضة على المحكمة.

يرأس كل غرفة أو هيئة بالمحكمة الابتدائية التجارية قاض، يتم تعيينه ونائبه طبقا للكيفيات المنصوص عليها في الفرع الأول من

الفصل الثاني من الباب الثاني من القسم الأول من هذا القانون.
يعين من بين قضاة المحكمة الابتدائية التجارية قاض أو أكثر
للتنفيذ وقاض للسجل التجاري وقاض منتدب أو أكثر في قضايا
معالجة صعوبات المقاوله وأي قاض ينتدب لمهمة أخرى بالمحكمة،
طبقا للكيفيات المنصوص عليها في الفرع الأول من الفصل الثاني من
الباب الثاني من القسم الأول من هذا القانون.
تعمل جميع غرف المحكمة الابتدائية التجارية تحت إشراف
رئيس المحكمة.

المادة 60

مع مراعاة الإختصاصات المخولة لرئيس المحكمة بمقتضى
القانون، تعقد المحكمة الابتدائية التجارية جلساتها وتصدر أحكامها
في جلسة علنية وهي مكونة من ثلاثة قضاة من بينهم رئيس، ما لم ينص
القانون على خلاف ذلك، وبحضور كاتب للضبط.
يعتبر حضور ممثل النيابة العامة في الجلسات اختياريًا، ما لم
ينص مقتضى قانوني على خلاف ذلك، ويكون حضوره إجباريًا متى
كانت طرفًا أصليًا.

الفرع الثاني

اختصاص المحاكم الابتدائية التجارية

المادة 61

تختص المحكمة الابتدائية التجارية ابتداءً مع حفظ حق
الإستئناف ، بالبت في القضايا المسندة إليها بمقتضى القانون، مع
مراعاة الإختصاصات المسندة إلى الأقسام المتخصصة في القضاء
التجاري المحدثة بالمحاكم الابتدائية المنصوص عليها في المادة 55
أعلاه.

الفصل الثالث

المحاكم الابتدائية الإدارية

الفرع الأول

تأليف المحاكم الابتدائية الإدارية وتنظيمها

المادة 62

تتألف المحكمة الابتدائية الإدارية من:

رئيس ونائب أو أكثر للرئيس وقضاة ؛

—مفوض ملكي أو أكثر للدفاع عن القانون والحق يعين من بين قضاة المحكمة طبقا للكيفيات المنصوص عليها في الفرع الأول من الفصل الثاني من الباب الثاني من القسم الأول من هذا القانون ؛
—رئيس كتابة الضبط ورؤساء مصالح وموظفي كتابة الضبط.

المادة 63

يمكن أن تشتمل كل محكمة ابتدائية إدارية على غرف وتضم كل غرفة هيئة أو عدة هيئات، حسب أنواع القضايا المعروضة عليها. ويمكن لكل غرفة أن تبت في كل القضايا المعروضة على المحكمة. يرأس كل غرفة أو هيئة بالمحكمة الابتدائية الإدارية، قاض يتم تعيينه ونائبه طبقا للكيفيات المنصوص عليها في الفرع الأول من الفصل الثاني من الباب الثاني من القسم الأول من هذا القانون. يعين من بين قضاة المحكمة الابتدائية الإدارية قاض أو أكثر للقيام بمهام قاضي التنفيذ وأي قاض ينتدب لمهمة أخرى بالمحكمة، طبقا للكيفيات المنصوص عليها في الفرع الأول من الفصل الثاني من الباب الثاني من القسم الأول من هذا القانون. تعمل جميع غرف المحكمة الابتدائية الإدارية تحت إشراف رئيس المحكمة.

المادة 64

مع مراعاة الاختصاصات المخولة لرئيس المحكمة بمقتضى القانون، تعقد المحكمة الابتدائية الإدارية جلساتها وتصدر أحكامها في جلسة علنية وهي مكونة من ثلاث قضاة من بينهم رئيس، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، وبحضور كاتب للضبط. يجب حضور المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق في الجلسات.

يدلي المفوض الملكي بكل استقلال بآرائه مكتوبة، ويمكن له توضيحها شفها لهيئة الحكم بالجلسة، سواء فيما يتعلق بالوقائع أو بالقواعد القانونية المطبقة عليها.

يحق للأطراف الحصول على نسخة من المستنتجات الكتابية

للمفوض الملكي.
لا يشارك المفوض الملكي في المداولات

الفرع الثاني

اختصاص المحاكم الابتدائية الإدارية

المادة 65

تختص المحكمة الابتدائية الإدارية ابتدائيا وانتهائيا أو ابتدائيا مع حفظ حق الاستئناف، بالبت في القضايا المسندة إليها بمقتضى القانون، مع مراعاة الاختصاصات المسندة إلى الأقسام المتخصصة في القضاء الإداري المحدثه بالمحاكم الابتدائية المنصوص عليها في المادة 56 أعلاه.

الباب الثاني

محاكم الدرجة الثانية

الفصل الأول

محاكم الاستئناف

الفرع الأول

تأليف محاكم الاستئناف وتنظيمها

المادة 66

تتألف محكمة الاستئناف من:

– رئيس أول ؛

– وكيل عام للملك ؛

– نائب أو أكثر للرئيس الأول ومستشارين ؛

– نائب أول أو أكثر للوكيل العام للملك وباقي نوابه ؛

– رئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة ورؤساء مصالح وموظفي كتابة الضبط وموظفي كتابة النيابة العامة.

المادة 67

مع مراعاة مقتضيات المادة 68 بعده، تشتمل كل محكمة استئناف على غرف وتضم كل غرفة هيئة أو عدة هيئات، حسب أنواع وحجم

القضايا التي تختص بالنظر فيها.
يمكن لكل غرفة أن تبحث وتحكم في كل القضايا المعروضة على المحكمة كيفما كان نوعها، باستثناء اختصاصات قسم الجرائم المالية وقسم جرائم الإرهاب المشار إليها بعده، والأقسام المتخصصة في القضاء التجاري والأقسام المتخصصة في القضاء الإداري. تحدد محاكم الاستئناف، المشتملة على قسم الجرائم المالية، ودوائر اختصاصها المحلي بمرسوم بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للسلطة القضائية ورئاسة النيابة العامة. تشتمل محكمة الاستئناف بالرباط وحدها على قسم مختص بالبت في جرائم الإرهاب. يشتمل قسم الجرائم المالية وقسم جرائم الإرهاب على غرف التحقيق وغرف الجنايات الابتدائية وغرف الجنايات الاستئنافية ونيابة عامة وكتابة للضبط وكتابة للنيابة العامة.

المادة 68

يمكن أن يحدث بمحكمة الاستئناف:
- قسم متخصص في القضاء التجاري ؛
- قسم متخصص في القضاء الإداري.
تحدث الأقسام المتخصصة في القضاء التجاري والأقسام المتخصصة في القضاء الإداري بمحاكم الاستئناف المعنية، وتحدد مقارها ودوائر اختصاصها المحلي بمرسوم، بعد استطلاع رأي المجلس الأعلى للسلطة القضائية ورئاسة النيابة العامة والهيئات المهنية المعنية.
يمكن تقسيم كل قسم متخصص من الأقسام المذكورة إلى غرف بحسب طبيعة القضايا المعروضة عليه، ويمكن لكل غرفة أن تبت في كل القضايا المعروضة على القسم المتخصص.
غير أنه يمنع أن يبت قسم متخصص في القضايا المسندة إلى قسم متخصص آخر، أو تبت غرفة من غرف محكمة الاستئناف في القضايا التي تختص بها الأقسام المتخصصة.
ويجب أن يراعى، في كل الأحوال، مبدأ الفصل عند النظر في القضايا المدنية والقضايا الجزرية.
مع مراعاة مقتضيات الفقرة الأخيرة من المادة 74 والفقرة الأخيرة

من المادة 75 أدناه، إذا تبين لهيئة حكم أن القضية يرجع النظر فيها إلى هيئة أخرى بالمحكمة، فإنها ترفع يدها عنها بأمر ولائي، وتحيلها إلى الرئيس الأول للمحكمة، الذي يتولى هو أو نائبه إحالة ملف القضية فوراً إلى الهيئة المختصة.

المادة 69

يرأس كل قسم من أقسام الجرائم المالية والقسم المختص بالبت في جرائم الإرهاب، وكل غرفة أو هيئة بمحكمة الاستئناف مستشار. يعين المستشارون المشار إليهم في الفقرة السابقة ونوابهم طبقاً للكيفيات المنصوص عليها في الفرع الأول من الفصل الثاني من الباب الثاني من القسم الأول من هذا القانون. يعين رؤساء الأقسام المتخصصة في القضاء الإداري ورؤساء الأقسام المتخصصة في القضاء التجاري بقرار للمجلس الأعلى للسلطة القضائية.

تعمل الأقسام المتخصصة في القضاء الإداري والأقسام المتخصصة في القضاء التجاري وأقسام الجرائم المالية والقسم المختص بالبت في جرائم الإرهاب وباقي الغرف تحت إشراف الرئيس الأول للمحكمة والوكيل العام للملك لديها، كل في مجال اختصاصه، عدا القسم المتخصص في القضاء الإداري الخاضع لإشراف الرئيس الأول للمحكمة وحده.

المادة 70

يعين من بين قضاة محكمة الاستئناف، طبقاً للكيفيات المنصوص عليها في الفرع الأول من الفصل الثاني من الباب الثاني من القسم الأول من هذا القانون، أي مستشار ينتدب لمهمة بالمحكمة، وعند الاقتضاء مفوض ملكي أو أكثر للدفاع عن القانون والحق بالقسم المتخصص في القضاء الإداري.

يعين المستشارون المكلفون بالأحداث والقضاة المكلفون بالتحقيق لمدة ثلاث سنوات بقرار للمجلس الأعلى للسلطة القضائية باقتراح من الرئيس الأول للمحكمة.

المادة 71

تعقد محاكم الاستئناف جلساتها في جميع القضايا وتصدر قراراتها من قبل ثلاثة مستشارين من بينهم رئيس ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، وبمساعدة كاتب للضبط.

المادة 72

يجب حضور ممثل النيابة العامة في جلسات القضايا الجزرية لمحاكم الاستئناف تحت طائلة بطلان المسطرة والحكم. يعتبر حضور ممثل النيابة العامة في الجلسة اختياريا في جميع القضايا الأخرى، عدا الأحوال المحددة بمقتضى قانون المسطرة المدنية، وخاصة إذا كانت النيابة العامة طرفا أصليا، وفي جميع الأحوال الأخرى المقررة بمقتضى نص قانوني خاص. يجب حضور المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق في جلسات القضايا الإدارية التي يختص بها القسم المتخصص في القضاء الإداري بمحكمة الاستئناف.

يدلي المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق بكل استقلال بآرائه مكتوبة، ويمكن له توضيحها شفويا لهيئة الحكم بالجلسة، سواء فيما يتعلق بالوقائع أو بالقواعد القانونية المطبقة عليها. يحق للأطراف الحصول على نسخة من المستنتجات الكتابية للمفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق. لا يشارك المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق في المداولات.

الفرع الثاني

اختصاص محاكم الاستئناف

المادة 73

تختص محاكم الاستئناف بالنظر في استئناف الأحكام الصادرة ابتدائيا عن المحاكم الابتدائية، وكذا في جميع القضايا الأخرى التي تختص بالنظر فيها طبقا لمقتضيات قانون المسطرة المدنية وقانون المسطرة الجنائية أو نصوص قانونية أخرى. يختص الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف أو من ينوب عنه بالنظر فيما هو مسند إليه في هذا القانون وفي قانون المسطرة المدنية وقانون المسطرة الجنائية أو نصوص قانونية أخرى.

يختص القسم المتخصص في القضاء التجاري بمحكمة الاستئناف بالبت في استئناف أحكام الأقسام المتخصصة في القضاء التجاري بالمحاكم الابتدائية التابعة لمحكمة الاستئناف، وكذا الأحكام الصادرة في القضايا التجارية الأخرى التي تدخل في اختصاص المحاكم الابتدائية المذكورة .

كما يختص القسم المتخصص في القضاء التجاري بمحكمة الاستئناف، التي لا توجد محكمة استئناف تجارية في دائرة نفوذها، بالبت في استئناف أحكام المحاكم الابتدائية التجارية .

مع مراعاة الاختصاصات المخولة للرئيس الأول لم محكمة الاستئناف بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 73 أع لاه، يمارس رئيس القسم المتخصص في القضاء التجاري أو من ينوب عنه الاختصاصات المخولة قانونا للرئيس الأول لمحكمة الاستئناف التجارية، فيما له صلة باختصاصات هذا القسم .

يختص القسم المتخصص في القضاء الإداري بمحكمة الاستئناف بالبت في استئناف أحكام الأقسام المتخصصة في القضاء الإداري بالمحاكم الابتدائية التابعة لمحكمة الاستئناف، وكذا الأحكام الصادرة في القضايا الإدارية الأخرى التي تدخل في اختصاص المحاكم الابتدائية المذكورة .

كما يختص القسم المتخصص في القضاء الإداري بمحكمة الاستئناف، التي لا توجد محكمة استئناف إدارية في دائرة نفوذها، بالبت في استئناف أحكام المحاكم الابتدائية الإدارية .

مع مراعاة الاختصاصات المخولة للرئيس الأول لمحكمة الاستئناف بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 73 أعلاه، يمارس رئيس القسم المتخصص في القضاء الإداري أو من ينوب عنه الاختصاصات المخولة قانونا للرئيس الأول لمحكمة الاستئناف الإدارية، فيما له صلة باختصاصات هذا القسم .

- تم تغيير وتتميم أحكام المادة 74 بمقتضى المادة الفريدة من الظهير الشريف رقم 1.25.06 صادر في 21 شعبان 1446 (20 فبراير 2025) بتنفيذ القانون رقم 73.24، الجريدة الرسمية عدد 7383 بتاريخ 2 رمضان 3 (1446 مارس 2025) ، ص 1520.

- تم تغيير وتتميم أحكام المادة 75 بمقتضى المادة الفريدة من الظهير الشريف رقم 1.25.06.

الفصل الثاني
محاكم الإستئناف التجارية
الفرع الأول
تأليف محاكم الإستئناف التجارية وتنظيمها

المادة 76

تتألف محكمة الإستئناف التجارية من:

- رئيس أول ؛
- وكيل عام للملك ؛
- نائب أو أكثر للرئيس الأول ومستشارين ؛
- نائب أول أو أكثر للوكيل العام للملك وباقي نوابه ؛
- رئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة ورؤساء مصالح وموظفي كتابة الضبط وموظفي كتابة النيابة العامة.

المادة 77

تشتمل كل محكمة استئناف تجارية على غرف وتضم كل غرفة هيئة أو عدة هيئات، حسب أنواع القضايا المعروضة عليها، ويمكن لكل غرفة البت في كل القضايا المعروضة على المحكمة.

يرأس كل غرفة أو هيئة بمحكمة الإستئناف التجارية، مستشار يتم تعيينه ونائبه طبقا للكيفيات المنصوص عليها في الفرع الأول من الفصل الثاني من الباب الثاني من القسم الأول من هذا القانون. تعمل جميع غرف محكمة الإستئناف التجارية تحت إشراف الرئيس الأول للمحكمة.

المادة 78

تعقد محكمة الإستئناف التجارية جلساتها وتصدر قراراتها في جلسة علنية وهي مكونة من ثلاثة مستشارين من بينهم رئيس، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، وبمساعدة كاتب للضبط.

يعتبر حضور ممثل النيابة العامة في الجلسات اختياريًا، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ويكون حضورها إجباريًا متى كانت طرفًا أصليًا.

الفرع الثاني

اختصاص محاكم الإستئناف التجارية

المادة 79

تختص محكمة الإستئناف التجارية بالنظر في استئناف الأحكام الصادرة ابتدائيًا عن المحاكم الابتدائية التجارية، وفي جميع القضايا الأخرى التي تختص بالنظر فيها بمقتضى قانون المسطرة المدنية أو بمقتضى نصوص قانونية أخرى، مع مراعاة الاختصاصات المسندة إلى الأقسام المتخصصة في القضاء التجاري المحدثه بمحكمة الإستئناف المنصوص عليها في المادة 68 أعلاه. يختص الرئيس الأول لمحكمة الإستئناف التجارية أو من ينوب عنه بالنظر فيما هو مسند إليه في هذا القانون وفي قانون المسطرة المدنية أو نصوص قانونية أخرى.

الفصل الثالث

محاكم الاستئناف الإدارية

الفرع الأول

تأليف محاكم الإستئناف الإدارية وتنظيمها

المادة 80

تتألف محكمة الإستئناف الإدارية من:

- رئيس أول ونائب أو أكثر للرئيس الأول ومستشارين ؛
- مفوض ملكي أو أكثر للدفاع عن القانون والحق يعين من بين المستشارين بالمحكمة طبقا للكيفيات المنصوص عليها في الفرع الأول من الفصل الثاني من الباب الثاني من القسم الأول من هذا القانون ؛
- رئيس كتابة الضبط ورؤساء مصالح وموظفي كتابة الضبط.

المادة 81

تشتمل كل محكمة استئناف إدارية على غرف وتضم كل غرفة هيئة أو عدة هيئات، حسب أنواع القضايا المعروضة عليها، ويمكن لكل غرفة البت في كل القضايا المعروضة على المحكمة.

يرأس كل غرفة أو هيئة بمحكمة الاستئناف الإدارية، مستشار يتم تعيينه ونائبه طبقاً للكيفيات المنصوص عليها في الفرع الأول من الفصل الثاني من الباب الثاني من القسم الأول من هذا القانون. تعمل جميع غرف محكمة الاستئناف الإدارية تحت إشراف الرئيس الأول للمحكمة.

المادة 82

تعقد محكمة الاستئناف الإدارية جلساتها وتصدر قراراتها في جلسة علنية وهي مكونة من ثلاثة مستشارين من بينهم رئيس ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، وبمساعدة كاتب للضبط. يجب حضور المفوض الملكي للدفاع عن القانون والحق في الجلسات. يدلي المفوض الملكي بكل استقلال بآرائه مكتوبة، ويمكن له توضيحها شفهيًا لهيئة الحكم بالجلسة، سواء فيما يتعلق بالوقائع أو بالقواعد القانونية المطبقة عليها. يحق للأطراف الحصول على نسخة من المستنتجات الكتابية للمفوض الملكي. لا يشارك المفوض الملكي في المداولات.

الفرع الثاني

اختصاص محاكم الاستئناف الإدارية

المادة 83

تختص محكمة الاستئناف الإدارية بالنظر في استئناف الأحكام الصادرة ابتدائيًا عن المحاكم الابتدائية الإدارية، وفي جميع القضايا الأخرى التي تختص بالنظر فيها بمقتضى قانون المسطرة المدنية أو بمقتضى نصوص قانونية أخرى، مع مراعاة الاختصاصات المسندة إلى الأقسام المتخصصة في القضاء الإداري المحدثة بمحكمة الاستئناف المنصوص عليها في المادة 68 أعلاه. يختص الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف الإدارية أو من ينوب

عنه بالنظر فيما هو مسند إليه في هذا القانون وفي قانون المسطرة المدنية أو نصوص قانونية أخرى.

الباب الثالث

محكمة النقض

الفصل الأول

تأليف محكمة النقض وتنظيمها

المادة 84

تسهر محكمة النقض، باعتبارها أعلى هيئة قضائية بالمملكة، على مراقبة التطبيق السليم للقانون وتوحيد العمل و لإجتهد القضائي.

المادة 85

يرأس محكمة النقض رئيس أول، وينوب عنه إذا تغيب أو عاقه عائق نائبه، وفي حالة تغيبهما معا يتولى رئيس الغرفة الأولى النيابة. يمثل النيابة العامة لدى محكمة النقض وكيل عام للملك، يساعده محام عام أول ومحامون عامون، وينوب عنه إذا تغيب أو عاقه عائق المحامي العام الأول، وفي حالة تغيبهما معا يتولى أقدم المحامين العامين النيابة. تشتمل محكمة النقض أيضا على:

—رئيس الغرفة الأولى ورؤساء غرف ورؤساء هيئات ومستشارين و مستشارين مساعدين ؛

—رئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة ورؤساء مصالح وموظفي كتابة الضبط وموظفي كتابة النيابة العامة.

المادة 86

تتكون محكمة النقض من سبع غرف:

—غرفة مدنية تسمى الغرفة الأولى ؛

—غرفة الأحوال الشخصية والميراث ؛

—غرفة عقارية ؛

—غرفة تجارية ؛

—غرفة إدارية ؛

—غرفة اجتماعية ؛

–غرفة جنائية.

يرأس كل غرفة رئيس غرفة، ويمكن تقسيم غرف المحكمة إلى هيئات.

المادة 87

تعقد محكمة النقض جلساتها علنيا وتصدر قراراتها من قبل خمسة مستشارين ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، وبمساعدة كاتب للضبط. يعتبر حضور النيابة العامة إلزاميا في جميع الجلسات.

المادة 88

يمكن لمحكمة النقض أن تبت بهيئة مكونة من هيئتين مجتمعتين أو غرفتين أو جميع الغرف طبقا لمقتضيات قانون المسطرة المدنية وقانون المسطرة الجنائية.

الفصل الثاني

اختصاص محكمة النقض

المادة 89

يحدد اختصاص محكمة النقض بمقتضى قانون المسطرة المدنية وقانون المسطرة الجنائية أو نصوص قانونية أخرى عند الإقتضاء.

الفصل الثالث

التنظيم الداخلي لمحكمة النقض

الفرع الأول

مكتب محكمة النقض

المادة 90

يحدث بمحكمة النقض مكتب يتولى وضع برنامج تنظيم العمل بمحكمة النقض، وذلك بتحديد الهيئات وتأليفها وتعيين رؤساء الغرف ورؤساء الهيئات التي تشكلها، وتوزيع القضايا والمهام على قضاة المحكمة، وتحديد عدد الجلسات وأيام وساعات انعقادها.

المادة 91

يرأس مكتب محكمة النقض رئيسها الأول، ويضم في عضويته بالإضافة إلى الوكيل العام للملك لديها:
- نائب الرئيس الأول لمحكمة النقض ؛
- رؤساء الغرف وأقدم مستشار بكل غرفة وأصغرهم سناً بها ؛
- المحامي العام الأول وأقدم محام عام.
يحضر رئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة أشغال مكتب المحكمة بصفة استشارية.

المادة 92

يستطلع الرئيس الأول لمحكمة النقض والوكيل العام للملك لديها، كل فيما يخصه، وقبل اجتماع مكتب المحكمة، آراء المستشارين والمحامين العامين بشأن توزيع القضايا والمهام على قضاة المحكمة، ويطلع المكتب عليها.
يجتمع المكتب بدعوة من الرئيس الأول لمحكمة النقض خلال الأسبوع الأول من شهر ديسمبر من كل سنة، وكلما دعت الضرورة لذلك.

يخصص الاجتماع لإعداد برنامج تنظيم العمل بالمحكمة خلال السنة القضائية الموالية
ينجز رئيس كتابة الضبط محضراً بأشغال المكتب، تدون فيه المناقشات والقرارات المتخذة، ويوقعه الرئيس الأول لمحكمة النقض والوكيل العام للملك لديها ورئيس كتابة الضبط.

الفرع الثاني
الجمعية العامة لمحكمة النقض

المادة 93

تتكون الجمعية العامة لمحكمة النقض، بالإضافة إلى الرئيس الأول والوكيل العام للملك بها، من جميع المستشارين والمحامين العاملين العاملين بها.
يحضر رئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة العامة أشغال الجمعية العامة بصفة استشارية.

المادة 94

يرأس الجمعية العامة لمحكمة النقض الرئيس الأول.
تتعدد الجمعية العامة لمحكمة النقض وفق الكيفيات المنصوص
عليها في المادتين 30 و 31 من هذا القانون.
يتضمن جدول أعمال الجمعية العامة لمحكمة النقض المواضيع
المنصوص عليها في المادة 33 من هذا القانون

ينجز رئيس كتابة الضبط بمحكمة النقض محضرا بأشغال
الجمعية العامة، تدون فيه المناقشات والقرارات المتخذة ويوقعه
الرئيس الأول لمحكمة النقض والوكيل العام للملك لديها ورئيس
كتابة الضبط.

يوجه الرئيس الأول لمحكمة النقض نسخة من المحضر إلى الرئيس
المنتدب للمجلس الأعلى للسلطة القضائية ورئيس النيابة العامة
والسلطة الحكومية المكلفة بالعدل، وتوزع نسخ منه على جميع
المستشارين والمحامين العامين لمحكمة النقض.
ينشر برنامج تنظيم العمل بمحكمة النقض على موقعها الإلكتروني.

الفصل الرابع التنظيم الإداري لمحكمة النقض ومصالح الإدارة القضائية بها

المادة 95

تطبق بشأن وضعية رئيس كتابة الضبط ورئيس كتابة النيابة
العامة بمحكمة النقض وموظفي كتابة الضبط وموظفي كتابة النيابة
العامة بها مقتضيات المادتين 19 و 23 من هذا القانون.

المادة 96

يشرف الرئيس الأول لمحكمة النقض والوكيل العام للملك لديها
على حسن إدارة المحكمة وسير مصالح كتابة الضبط وكتابة النيابة
العامة بها، كل في حدود اختصاصه.

المادة 97

ينجز رؤساء الغرف ورؤساء الهيئات تقارير دورية ترفع إلى
الرئيس الأول لمحكمة النقض، تتضمن نشاط هذه الغرف والهيئات

وأهم مبادئ القرارات الصادرة عنها، والمقترحات المناسبة لحل ما يثار أمامها من إشكاليات قانونية، وتضمن هذه التقارير بالتقرير السنوي لمحكمة النقض. تنشر أهم القرارات و الإجهادات القضائية الصادرة عن محكمة النقض.

القسم الثالث

التفتيش والإشراف القضائي على المحاكم

الباب الأول

تفتيش المحاكم

المادة 98

يقصد بتفتيش المحاكم تقييم تسييرها وأداء العاملين بها من قضاة وموظفي كتابة الضبط وموظفي كتابة النيابة العامة لمهامهم. يتم تفتيش المحاكم من طرف المفتشية العامة للشؤون القضائية والمفتشية العامة للسلطة الحكومية المكلفة بالعدل، كل في حدود اختصاصاته المحددة طبقاً للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

المادة 99

تتولى المفتشية العامة للشؤون القضائية المنصوص عليها في القانون التنظيمي المتعلق بالمجلس الأعلى للسلطة القضائية التفتيش القضائي للمحاكم.

المادة 100

تتولى المفتشية العامة للسلطة الحكومية المكلفة بالعدل التفتيش الإداري والمالي للمحاكم. يحدد تأليف واختصاصات المفتشية العامة للسلطة الحكومية المكلفة بالعدل بمقتضى نص تنظيمي.

الباب الثاني

الإشراف القضائي على المحاكم

المادة 101

يشرف الرئيس الأول لمحكمة النقض على الرؤساء الأولين لمحاكم الدرجة الثانية، وعلى رؤساء محاكم الدرجة الأولى. للوكيل العام للملك لدى محكمة النقض السلطة والإشراف على كافة أعضاء النيابة العامة بالمحاكم، ومراقبتهم.

المادة 102

يمارس الرؤساء الأولون لمحاكم الدرجة الثانية إشرافهم على جميع قضاة الأحكام العاملين بها، وكذا العاملين بمحاكم الدرجة الأولى التابعة لها.

المادة 103

يمارس الوكلاء العامون للملك لدى محاكم الاستئناف في حدود اختصاصهم سلطتهم ومراقبتهم على كافة قضاة النيابة العامة وموظفي كتابتها وعلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

المادة 104

يمارس رؤساء محاكم الدرجة الأولى إشرافهم الإداري على قضاة الأحكام العاملين بها.

المادة 105

يمارس وكلاء الملك لدى محاكم الدرجة الأولى في حدود اختصاصهم سلطتهم ومراقبتهم على كافة قضاة النيابة العامة وموظفي كتابتها وعلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

المادة 106

إذا بلغ إلى علم رئيس إحدى المحاكم أن قاضيا من قضاة النيابة العامة أخل بواجباتها المهنية أو أساء إلى سمعة القضاء و وقاره، أو مس بحسن سير إدارة العدل، فإنه يتعين عليه إخبار الوكيل العام للملك أو وكيل الملك لدى محكمته، حسب الحالة، ورفع تقرير بذلك إلى السلطة الأعلى درجة. تقع نفس الواجبات على عاتق الوكيل العام للملك أو وكيل الملك، حسب الحالة، إذا بلغ إلى علمه إخلالات مماثلة صدرت عن قاض من قضاة الحكم.

القسم الرابع
أحكام انتقالية ومختلفة

المادة 107

تحال بصفة انتقالية القضايا المستأنفة المعروضة على الغرف الاستئنافية بالمحاكم الابتدائية، غير الجاهزة ابتداء من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ، إلى محاكم الاستئناف المختصة، دون تجديد الإجراءات والمساطر المنجزة بصفة قانونية . غير أنه يجب استدعاء الأطراف.

المادة 108

تحال بحكم القانون إلى الأقسام المتخصصة في القضاء التجاري والأقسام المتخصصة في القضاء الإداري المحدثه بالمحاكم الابتدائية ومحاكم الاستئناف، ابتداء من تاريخ العمل بها، جميع القضايا التي تدخل ضمن اختصاصها، والتي ليست جاهزة للبت فيها، دون تجديد الإجراءات والمساطر المنجزة بصفة قانونية، غير أنه يجب استدعاء الأطراف من جديد، وتطبق نفس مقتضيات في حالة النقص والإحالة.

المادة 109

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد مرور ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

المادة 110

مع مراعاة مقتضيات المادة السابقة، تنسخ ابتداء من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ أحكام:

- الظهير الشريف بمثابة قانون المتعلق بالتنظيم القضائي للمملكة رقم 338.74.1 بتاريخ 24 جمادى الثانية 15 (1394 يوليوز) 1974 كما تم تغييره وتتميمه ؛
- المواد 1 و 2 و 3 و 6 من القانون رقم 10.42 المتعلق بتنظيم قضاء القرب وتحديد اختصاصاته، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 151.11.1 بتاريخ 16 من رمضان 17 (1432 أغسطس) 2011 كما تم تغييره وتتميمه ؛
- المواد 1 و 2 و 3 و 4 من القانون رقم 95.53 يقضي بإحداث محاكم

تجارية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 65.97.1 بتاريخ
4 شوال(12) 1417 فبراير (1997 كما تم تغييره وتنميمة ؛
– الفقرة الأولى من المادة الأولى والمواد 2 و 5 و 7 من القانون رقم 90.41
المحدث بموجبه محاكم إدارية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف
رقم 225.91.1 بتاريخ 22 من ربيع الأول 10 (1414 سبتمبر) 1993
كما تم تغييره وتنميمة ؛
– الفقرة الأولى من المادة الأولى والمواد 2 و 3 و 5 من القانون
رقم 03.80 المحدث بموجبه محاكم استئناف إدارية الصادر
بتنفيذه الظهير الشريف رقم 07.06.1 بتاريخ 15 من محرم 1427
14(فبراير) 2006 كما تم تغييره وتنميمة.

المادة 111

إن الأحكام المنصوص عليها في النصوص التشريعية المنسوخة
بمقتضى المادة السابقة والمحال إليها في النصوص التشريعية
والتنظيمية الجاري بها العمل، تعوض بالأحكام المماثلة لها المنصوص
عليها في هذا القانون.

"ملحق: أذكار وأوراد العلماء العارفين" هو جزء مُرفق بكتاب يحمل عنوان
"الأساسيات والضروريات في مختلف المناحي في ظل الاستقرار توثيقاً وتصحيحاً"،
وهو من إعداد وتأليف الكاتب والمستشار المغربي مصطفى علاوي.
المؤلف مصطفى علاوي يشغل منصب مستشار محكمة الاستئناف بمدينة فاس في
المغرب، وهو خريج كلية الشريعة بفاس وله العديد من المصنفات القانونية والقضائية
والشرعية. وقد ضمّن في هذا الملحق الخاص مجموعة مختارة من الأذكار والأوراد
المأثورة عن كبار العلماء والعارفين.

ROYAUME DU MAROC المملكة المغربية

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

الرباط في.

07 أغسطس 2026

المحافظ العام إلى السادة المحافظين على الأملاك العقارية مذكرة عدد : 08/2026 :

الموضوع : في شأن القانون رقم 34.21 بتغيير وتنظيم القانون رقم 25.90 المتعلق
بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات وعمليات التهيئة الكبرى
ذات النفع العام.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، يشرفني أن أنهي إلى علمكم أنه نشر بالجريدة الرسمية عدد 7533 بتاريخ 26
صفر 1448 ((10) أغسطس 2026) الظهير الشريف رقم 1.26.61 الصادر في
13 من صفر 1448 (28) يوليو) بتنفيذ القانون رقم 34.21 بتغيير وتنظيم القانون
رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات
وعمليات التهيئة الكبرى ذات النفع العام.

وقد نص القانون المذكور على عدة مقتضيات جديدة ذات صلة بممارسة مهامكم يمكن
بيان الأهم منها كما يلي :

1 - استبدال عبارة "البيع" بعبارة "التفويت" في المواد التي تتضمن هذه العبارة من
القانون رقم 25.90 المذكور، وذلك تأكيداً على أن جميع العمليات المفوضية إلى نقل
الملكية معنية بمقتضيات القانون السالف الذكر

2 - إمكانية تغيير تخصيص العقارات المعدة لإنجاز المرافق والتجهيزات العمومية
في إطار تصاميم التجزئات بشكل جزئي أو كلي لفائدة تجهيزات ومرافق عمومية
أخرى أو لفائدة مشاريع ذات نفع عام تتولى الدولة الملك الخاص) تعبئة العقارات
اللازمة لإنجازها، مع الإشارة إلى أن كفاءات تطبيق هذه المادة ستحدد بنص تنظيمي
(المادة (6)).

المديرية العامة

Direction Générale

شارع عبد الرحيم بوعبيد ، برج ، حي الرياض - الرباط - الهاتف :
84/06.6010.26.83siege - الفاكس : 05.37.70.58.85 - البريد الإلكتروني :
ancfcc.gov.ma Avenue Abderrahim Bouabid - Tour A - Hay Riad
Rabat Tél.: 06.60.10.26.83/84 Fax: 05.37.70.58.85 E-mail:
siège@ancicc.gov.ma

3 الإشارة إلى أنه يترتب على التسلم المؤقت لأشغال التجهيز، نقل طرق التجزئة وشبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي والمساحات غير المبنية المغروسة بقوة القانون إلى الأملاك العامة للجماعة والحاقتها التلقائي بها المادة 24 - الفقرتان 5 و 6).

4 التنصيب على أن عملية الإلحاق تقيد بالرسم العقاري الأصلي للعقار موضوع التجزئة إذا أصبح هذا الأخير لا يشتمل سوى على الطرق وشبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي والمساحات غير المبنية المغروسة، أما في الحالة التي يكون وعاء التجزئة لازال يشتمل على بقايا التجزئة أو قطع أرضية ينبغي تسويتها أو في الحالة التي يتم الترخيص لتجزئة أو مجموعة سكنية عبر أقساط، فإنه يتم تأسيس رسم عقاري جديد للوعاء العقاري المشتمل على أجزاء الملك الجماعي السالفة الذكر (المادة 24 - الفقرتان (87)

5 التنصيب على أن رئيس مجلس الجماعة يوجه نسخة من محضر التسلم المؤقت للأشغال إلى المحافظ على الأملاك العقارية (المادة 24 - الفقرة (9).

6 عدم جواز تقييد العقود المتعلقة بعمليات التقويت والإيجار والقسمة المشار إليها في المادة الأولى من القانون 25.90 المذكور إذا لم يتم الادلاء إما بنسخة من محضر التسلم المؤقت أو بنسخة من شهادة يسلمها رئيس مجلس الجماعة بعد الموافقة المسبقة للجنة مكونة من ممثلي الوكالة الحضرية والجماعة والعمالة أو الإقليم، تثبت أن عملية التقويت أو الإيجار أو القسمة لا تدخل في نطاق تطبيق القانون 25.90 المذكور (المادة (35)

التنصيب على عدم جواز تقييد العقود المتعلقة بعمليات التقويت أو القسمة المشار إليها في المادة 58 من القانون 25.90 إذا لم يتم الادلاء بالإذن المنصوص عليه في نفس المادة أو بشهادة يسلمها رئيس مجلس الجماعة بعد الموافقة المسبقة للجنة مكونة

من ممثلي الوكالة الحضرية والجماعة والعمالة أو الإقليم، تثبت أن عملية التفويت أو القسمة لا تدخل في نطاق تطبيق القانون 25.90 المذكور (المادة 61)

سن مقتضيات جديدة تتعلق بالتجزئات التي تنجز بها أشغال التجهيز بصفة تدريجية من طرف الدولة أو الجماعات الترابية أو مجموعاتاتها وهيئاتها أو المؤسسات والمقاولات العمومية ويكون الهدف منها الاستجابة لحالات استعجالية بقصد إعادة إسكان ضحايا الكوارث الطبيعية أو محاربة السكن غير اللائق أو لأجل المنفعة العامة (المادة 42 المكررة).

9. تتميم القانون 25.90 المذكور بإضافة الباب الرابع المكرر الذي يتضمن مقتضيات جديدة تتعلق بعمليات التهيئة الكبرى ذات النفع العام حيث تضمنت مدلول هذه العمليات وكذا مختلف المساطر والإجراءات المرتبطة بها (المواد من 1-62 إلى 5-62).

10. عدم إخضاع العمليات التالية لإلزامية الحصول على إذن بالتقسيم :

كل تقسيم لعقار في ملك الدولة أو الجماعات الترابية أو الجماعات السلالية بقصد استخراج جزء أو عدة أجزاء منه، مبنية أو غير مبنية لإقامة مشاريع ذات نفع عام كل تقسيم لعقار تملكه الدولة على الشياخ مع الغير شريطة أن تكون مبادرة تقديم الطلب من طرف الدولة

وكل استخراج لقطع أرضية بقصد تفويتها للدولة أو للجماعات الترابية بالتراضي أو عن طريق نزاع الملكية لإنجاز تجهيزات ومرافق عمومية (المادة 58).

11. كما تم بموجب المادة الخامسة من القانون رقم 34.21 المذكور استبدال عبارتي الجماعة الحضرية و"الجماعة القروية" بعبارتي "الجماعة" بالنسبة للمواد المعنية من القانون 25.90 المذكور.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن المادة السادسة من القانون رقم 34.21 المذكور تنص على أن أحكام هذا الأخير تدخل حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، باستثناء الأحكام التي تستلزم صدور نصوص تنظيمية التي تدخل حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

وإذ أوافيكم عبر بريدكم الإلكتروني بنسخة من القانون المشار إليه أعلاه الصفحات من 5106 إلى 5113 من الجريدة الرسمية المشار إليها أعلاه قصد الاطلاع على

تفاصيل المقتضيات أعلاه وباقي المقتضيات المتعلقة بمجال عملكم، أطلب منكم الرجوع إلي في شأن كافة الصعوبات التي قد تعترضكم عند التطبيق.

والسلام.

إدريس الزرق

Direction Générale

المديرية العامة

شارع عبد الرحيم بوعبيد ، برج .. حي الرياض - الرباط - الهاتف : 84/10.26.83

06.68 - الفاكس : 05.37,7058.85 - البريد الإلكتروني :

siegerancicc.gov.ma Avenue Abderrahim Bouahid - Tour A - Hay

Riad Rabat Tél.: 06.60.10.26.83/84 Fax: 05.37.70.58.85 E-mail:

siège@ancfcc.gov.ma

.....
المملكة المغربية المجلس الأعلى للسلطة القضائية

26/40

22 2026 سبتمبر

إلى

السيدات والسادة المسؤولين القضائيين

الموضوع: حول المستجدات التنظيمية المتعلقة بالمركبات وقواعد السير على الطرق.

المرجع: مرسوم 2.24.393 الصادر بتاريخ 03 أكتوبر 2026 المغير والمتمم

للمرسوم 2.10.421 مرسوم 2.25.145 الصادر بتاريخ 31 يوليوز 2026 المغير

والمتمم للمرسوم 2.10.420

سلام تام بوجود مولانا الإمام عام له النصر والتمكين

وبعد ،

لا يخفى عليكم ما تعرفه وسائل التنقل من تطور متسارع، ولا سيما مع الانتشار المتزايد المركبات التنقل الشخصي بمحرك والدراجات بدوس مساعد، وما يثيره استعمالها من إشكالات مرتبطة بشروط السلامة وقواعد السير والمسؤولية عن المخالفات والحوادث المرتبطة بها.

وفي هذا الإطار، صدر بالجريدة الرسمية عدد 7537 بتاريخ 24 غشت 2026 كل من المرسوم رقم 2.24.393 الصادر في 3 أكتوبر 2025 ، بتغيير وتتميم المرسوم رقم 2.10.421 بشأن المركبات والرسوم رقم 2.25.145 الصادر في 31 يوليوز 2026 ، بتغيير وتتميم المرسوم رقم 2.10.420 بشأن قواعد السير على الطرق المتخذين لتطبيق أحكام القانون رقم 52.05 المتعلق بمدونة السير على الطرق.

وقد تضمنت هذه النصوص جملة من المستجدات التنظيمية التي يمكن إجمال أهمها فيما

يلي:

1

أولاً: تعريف وتنظيم وسائل التنقل الحديدية :

تم إدراج مركبة التنقل الشخصي بمحرك والدراجة بدوس مساعد ضمن المفاهيم المنظمة بمقتضى المرسوم المتعلق بالمركبات المادة الأولى)، مع تحديد الخصائص التقنية لكل منهما ؛ فمركبة التنقل الشخصي بمحرك معدة لنقل شخص واحد دون بضائع، ومزودة بمحرك غير حراري، وتتراوح سرعتها القصوى التصميمية بين 6 و 25 كيلومترا في الساعة، في حين حددت قوة المحرك الكهربائي المساعد للدراجة بدوس مساعد في 250 واط، على أن تنقطع مساعدته عند توقف السائق عن الدوس وتتلاشى قبل بلوغ سرعة 25 كيلومترا في الساعة.

ثانياً: الأوزان والأبعاد والخصائص التقنية للمركبات:

تمت مراجعة الأحكام المتعلقة بالأوزان والأبعاد القصوى للمركبات المواد 3 و 5 و 11 و 12 و (13) ، ولا سيما المركبات ذات العجلتين والثلاث والأربع عجلات، حيث حدد الوزن الأقصى للدراجات ثلاثية العجلات في 1000 كلغ، وبالنسبة للدراجات رباعية العجلات في 350 كلغ أو 550 كلغ بحسب صنفها، مع إتاحة إمكانية تغيير بعض الأوزان والأبعاد المأذون بها بقرار للسلطة الحكومية المكلفة بالنقل.

ثالثا: تجهيزات الإدارة والرؤية والسلامة:

تم إدماج وسائل التنقل الجديدة ضمن المقتضيات التقنية المتعلقة بأجهزة الإنارة والعاكسات الضوئية، وذلك من خلال تعديل وتتميم الأحكام المتعلقة بأضواء الوضع والإنارة والعاكسات الأمامية والخلفية والجانبية المواد 40 و 42 و 50 و 55 و 56 و 57) ، بما يضمن رؤية مركبة التنقل الشخصي بمحرك والدراجة بدوس مساعد ليلا أو عندما تكون الرؤية غير كافية نهارا ، من طرف باقي مستعملي الطريق.

كما شملت التعديلات الأحكام المتعلقة بأدوات التوجيه وتجهيزات السلامة المرتبطة بها (المادة (32)، فضلا عن إخضاع هذه المركبات للمقتضيات المنظمة لأجهزة التنبيه الملائمة لطبيعتها.

2

رابعا: أنظمة المساعدة على السياقة والسلامة التقنية:

تم تعزيز المتطلبات التقنية للسلامة من خلال إدماج أنظمة المساعدة المتقدمة على السياقة ضمن تجهيزات المركبات، مع تخويل السلطة الحكومية المكلفة بالنقل صلاحية تحديد الأنظمة الواجب توفرها بحسب أصناف المركبات، وقواعد المصادقة عليها ، بما يواكب التطور الذي تعرفه تقنيات السلامة في صناعة المركبات (المواد 67 و 71 و 73 و 83 و 84).

خامسا: المصادقة على المركبات وتسجيلها:

شملت التعديلات نظام المصادقة على المركبات، ولا سيما تحديد الجهة المختصة بالمصادقة وإجراءاتها والبيانات التقنية المعتمدة بشأن المركبة (المواد 89 و 90 و 92 و 96 و 98) ، كما أعيد تنظيم عدد من المقتضيات المتعلقة بتسجيل المركبات وسلاسل التسجيل (المواد 100 و 121 و 101 و 105 و 106 و

ومن أهم هذه المستجدات إعادة تحديد سلاسل التسجيل العادية والإدارية والخاصة وضبط الجهة المختصة بتسجيل المركبات، مع إلزام مالك المركبة الجديدة أو المركبة التي سبق تسجيلها بالخارج، متى كان مقيما بالمغرب، بإيداع ملف التسجيل لدى المصلحة المختصة التابع لها محل إقامته للحصول على شهادة التسجيل باسمه (المادة (106) ، إلى جانب إسناد بعض الاختصاصات المرتبطة بالمصادقة والتسجيل إلى الوكالة الوطنية للسلامة الطرقيّة.

سادسا: منع استعمال السماعات أثناء السياقة

تم توسيع نطاق منع استعمال السماعات أثناء السياقة المادة 9 من المرسوم رقم 2.10.420 ، ليشمل سائقي الدراجات والدراجات بمحرك والدراجات النارية والدراجات ثلاثية ورباعية العجلات، سواء كانت مزودة بمحرك أم لا ، مع استثناء سائقي بعض مركبات الخدمة التابعة للأمن الوطني والدرك الملكي والقوات المسلحة الملكية والقوات المساعدة وأعوان السلطة والوقاية المدنية ومراقبي النقل والسير على الطرق ، متى كان استعمالها مرتبطا بأداء مهامهم.

3

سابعاً: تحديد السرعة القصوى للمركبات التنقل الشخصي بمحرك

تم تحديد السرعة القصوى المركبة التنقل الشخصي بمحرك في 25 كيلومترا في الساعة (المادة 19 من المرسوم رقم 2.10.420) ، بما ينسجم مع الخصائص التقنية التي أصبحت محددة لهذا الصنف من المركبات، ويضع حدا تنظيميا واضحا للسرعة المسموح بها أثناء استعمالها على الطريق.

ثامناً: إلزامية النفوذة الواقية

تم توسيع نطاق إلزامية ارتداء الخوذة الواقية المادة 110 من المرسوم رقم 2.10.420 ليشمل سائقي وراكبي الدراجات بمحرك والدراجات النارية والدراجات بدوس مساعد والدراجات ثلاثية ورباعية العجلات ومركبات التنقل الشخصي بمحرك، على أن تكون الخوذة مربوطة ومصادقا عليها وفقا للمقتضيات التنظيمية الجاري بها العمل.

تاسعاً: مجال سير مركبات التنقل الشخص بمحرك وقواعد سلامتها

تم منع سائقي مركبات التنقل الشخصي بمحرك من السير خارج التجمعات العمرانية إلا عند وجود ممرات خاصة بمستعملي الدراجات المادة 112 من المرسوم رقم 2.10.420.

كما تم تعزيز قواعد السلامة المفروضة على مستعملي الدراجات ومركبات التنقل الشخصي بمحرك، ولا سيما عند الاقتراب من تقاطع الطرق وممرات السكك الحديدية وغيرها من المواقع التي تستوجب مضاعفة الحيطة وخفض السرعة، مع تحديد

مسافة دنيا قدرها 50 مترا لإظهار نية تغيير الاتجاه عند الاقتضاء (المادة 94 المكررة).

عاشرا: دخول المقتضيات الجديدة حيز التنفيذ

سيدخل المرسوم رقم 2.24.393 حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، غير أن المقتضيات المتعلقة بمركبة التنقل الشخصي بمحرك والدراجة بدوس مساعد لا تدخل حيز التنفيذ إلا بعد انصرام أجل ستة أشهر من تاريخ نشره المادة الرابعة من المرسوم رقم (2.24.393)

4

وهو ما يتعين استحضاره عند تحديد النص الواجب التطبيق زمنيا على الوقائع المعروضة على القضاء.

وإذ أحيطكم علما بهذه المستجدات أرجو منكم العمل على تعميم هذه الرسالة على السيدات والسادة القضاة العاملين بمحاكم دوائركم القضائية، ودعوتهم إلى الاطلاع على نصي المرسومين المشار إليهما أعلاه المرفقين بهذه الرسالة، واستحضار مقتضياتهما عند معالجة القضايا ذات الصلة، ولا سيما ما يتعلق بتكييف المخالفات وحوادث السير وتحديد النص الواجب التطبيق زمنيا. والسلام.

الرئيس المنتدب للمجلس الأعلى للسلطة القضائية

محمد عبد النبوي

5

.....
.....

المملكة المغربية المجلس الأعلى للسلطة القضائية

26/30

2026 يوليو 28

إلى

السيدة والسادة الرؤساء الأولين لمحاكم الاستئناف السيدات والسادة رؤساء المحاكم
الابتدائية

الموضوع: حول تذييل عقود الزواج المبرمة بالخارج بالصيغة التنفيذية.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد؛

توصل المجلس الأعلى للسلطة القضائية بكتاب من وزارة الشؤون الخارجية والتعاون
الإفريقي والمغاربة المقيمين بالخارج، جاء فيه أنها توصلت بمذكرة من سفارة
الجمهورية اليمنية بالرباط، مفادها أن أجنبياً من غير اليمنيين يتزوجون من سيدات
مغربيات، بموجب عقود زواج تتم غالباً عن بعد، والطرفين غير متواجدين بتراب
الجمهورية اليمنية، ويدعي أصحابها أنها تمت في هذا البلد، مؤكدة أن هذه العقود تبقى
مخالفة للقانون اليمني طالما أنها لا تحمل تصديق السفارة اليمنية لإثبات صحتها .

في هذا الإطار، وكما لا يخفى عليكم أن تذييل المستندات والعقود الأجنبية ذات الصلة
بالأحوال الشخصية بالصيغة التنفيذية يتطلب قبل الأمر به التأكد من المصادقة عليها
من طرف السلطات المختصة للبلد الأجنبي المعني، وكذا المصالح المختصة بوزارة
الشؤون الخارجية والتعاون الإفريقي والمغاربة المقيمين بالخارج، ما لم يكن هذا البلد
الأجنبي طرفاً في اتفاقية لاهاي المؤرخة في 05 أكتوبر 1961 ، بشأن إلغاء إلزامية
شرط المصادقة على الوثائق العمومية الأجنبية، المسماة اختصاراً "أبوستيل"، والتي
دخلت حيز التنفيذ ببلادنا في 14 غشت 2016، حيث يكتفى في هذه الحالة بشهادة
الأبوستيل لإثبات صحتها .

وتعفى هذه المستندات والعقود الأجنبية من التصديق أو أي إجراء مماثل إذا وجدت
اتفاقية بين المملكة المغربية والبلد الأجنبي المعني في الموضوع تعفي من هذا
الإجراء، ويبقى للسلطة القضائية المختصة، متى شكت في صحتها، حق التثبت من
ذلك طبقاً لما تخوله هذه الاتفاقيات.

بناء عليه، وتقادياً لتذييل مستندات أو عقود أجنبية ذات صلة بالأحوال الشخصية
بالصيغة التنفيذية، قد تكون غير صحيحة، أهيب بكم الحرص على التأكد من صحتها
طبقاً للقواعد والإجراءات الجاري بها العمل في هذا الإطار، ومن إدلاء النيابة العامة
بمستنتاجاتها في الطلبات المتعلقة بها، مع العمل على تعميم هذه الدورية على السيدات

والسادة المستشارين والقضاة العاملين بالمحاكم التي تشرفون على إدارتها، وإشعاري
بما قد يعترضكم من صعوبات في هذا الشأن.

مع خالص التحيات، والسلام.

الرئيس المنتدب للمجلس الأعلى للسلطة القضائية

الرئيس المنتدب

.....

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

26/38

14 شتنبر 2026

إلى

السيدة والسادة الرؤساء الأولين حاكم الاستئناف السيدات والسادة رؤساء المحاكم
الابتدائية

الموضوع: حول اعتماد التسجيل الرسمي للزواج الإلكتروني بدولة أوكرانيا .

المرجع: كتاب وزارة العدل عدد 08260 بتاريخ 27 يوليو 2026.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد؛

علاقة بالموضوع والمرجع المشار إليهما أعلاه، توصل المجلس بكتاب من وزارة
العدل مفاده أن وزارة الشؤون الخارجية والتعاون الإفريقي والمغاربة المقيمين
بالخارج، تلقت مذكرة شفوية من سفارة دولة أوكرانيا بالرباط، بشأن إطلاق مشروع
نموذجي بهذه الدولة يتعلق بالتسجيل الرسمي للزواج في شكل إلكتروني عن طريق
منصة رقمية تتيح للراغبين في الزواج إبرام العقد والتوقيع عليه إلكترونيا عن بعد.

مؤكدة في ذات المذكرة أنه عقب إتمام إجراءات التسجيل الرسمي للزواج، يتلقى كل واحد من الزوجين شهادة زواج موقعة يدويا من طرف المسؤول عن المكتب الرقمي المختص، الذي تولى معالجة طلب المعنيين بالأمر واستيفاء الإجراءات الرسمية للتسجيل، وأن هذه الشهادة تتمتع بذات الحجية القانونية التي يتمتع بها الزواج المبرم حضوريا بمكاتب الحالة المدنية بدولة أوكرانيا، تجدون رفقة نسخة من شهادة الزواج باللغة الأوكرانية، واللغة الفرنسية. لأجله، أطلب منكم تعميم هذا الكتاب على السيدات والسادة المستشارين والقضاة المكلفين بقضايا الأسرة العاملين بالمحاكم التي تشرفون على إدارتها . والسلام.

الرئيس المنتدب للمجلس الأعلى للسلطة القضائية

محمد عبد النبوي

APPROUVÉ

par la résolution du Conseil des ministres

d'Ukraine

du 10 novembre 2010, n° 1025

Échantillon

UKRAINE

CERTIFICAT DE MARIAGE

Nom

Prénom

Deuxième prénom

qui est né

année

(Lieu de naissance état, région, district,

ville, village

(citoyenneté)

Nom

Deuxième prénom

Prénom qui est née

année

(Lieu de naissance - état, région, district,

ville, village

(citoyenneté)

le mariage a été enregistré (jour, mois et année

en chiffres et en mots)

dont un enregistrement correspondant année a été établi No
jour mois et

Nom de famille après l'enregistrement du mariage de l'Etat:

époux

épouse

Lieu d'enregistrement de l'Etat (Nom de l'organisme d'Etat
pour l'enregistrement des actes d'état civil) l'Autorité d'état
civil qui a délivré le certificat

Date d'émission

année Chef de l'autorité d'état civil

Lieu du Sceau

(signature) (Initiales et nom de famille)

Serie X-XX XXXXXX

.....

APPROUVÉ

par la résolution du Conseil des ministres

d'Ukraine

du 10 novembre 2010, n° 1025

Échantillon

UKRAINE

CERTIFICAT DE MARIAGE

Nom

Prénom

Deuxième prénom

qui est né

année

(Lieu de naissance état, région, district,

ville, village

(citoyenneté)

Nom

Deuxième prénom

Prénom qui est née

année

(Lieu de naissance - état, région, district,

ville, village

(citoyenneté)

le mariage a été enregistré (jour, mois et année

en chiffres et en mots)

dont un enregistrement correspondant année a été établi No
jour mois et

Nom de famille après l'enregistrement du mariage de l'Etat:

époux

épouse

Lieu d'enregistrement de l'Etat (Nom de l'organisme d'Etat
pour l'enregistrement des actes d'état civil) l'Autorité d'état
civil qui a délivré le certificat

Date d'émission

année Chef de l'autorité d'état civil

Lieu du Sceau

(signature) (Initiales et nom de famille)

Serie X-XX XXXXXX

.....

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України

від 10 листопада 2010 р. № 1025

Зразок

УКРАЇНА

СВІДОЦТВО ПРО ШЛЮБ

Прізвище

по батькові

ім'я

року

який народився

(місце народження держава, область, район,

місто, селище (село)

Прізвище

(громадянство)

ім'я

по батькові

яка народилася

року

(місце народження держава, область, район,

місто, селище (село)

зареєстрували шлюб

(громадянство)

(число, місяць і рік

цифрами та словами)

про що

числа

місяця

року складено

відповідний актовий запис №

Прізвище після державної реєстрації шлюбу:

чоловіка

дружини

Місце державної реєстрації

(найменування органу державної

реєстрації актів цивільного стану)

Орган державної реєстрації актів цивільного стану, що
видав свідоцтво

(найменування органу державної

реєстрації актів цивільного стану)

року

Дата видачі

МП

Керівник органу державної

реєстрації актів цивільного стану

(підпис)

Серія X-XX № XXXXXX

(ініціали та прізвище)

.....
.....
.....
.....
المملكة المغربية المجلس الأعلى للسلطة القضائية

26/40

2026 سبتمبر 22

إلى

السيدات والسادة المسؤولين القضائيين

الموضوع: حول المستجدات التنظيمية المتعلقة بالمركبات وقواعد السير على الطرق.

المرجع: مرسوم 2.24.393 الصادر بتاريخ 03 أكتوبر 2026 المغير والمتمم
للمرسوم 2.10.421 مرسوم 2.25.145 الصادر بتاريخ 31 يوليوز 2026 المغير
والمتمم للمرسوم 2.10.420

سلام تام بوجود مولانا الإمام عام له النصر والتمكين

وبعد ،

لا يخفى عليكم ما تعرفه وسائل التنقل من تطور متسارع، ولا سيما مع الانتشار
المتزايد للمركبات التنقل الشخصي بمحرك والدراجات بدوس مساعد، وما يثيره
استعمالها من إشكالات مرتبطة بشروط السلامة وقواعد السير والمسؤولية عن
المخالفات والحوادث المرتبطة بها.

وفي هذا الإطار، صدر بالجريدة الرسمية عدد 7537 بتاريخ 24 غشت 2026 كل
من المرسوم رقم 2.24.393 الصادر في 3 أكتوبر 2025 ، بتغيير وتتميم المرسوم
رقم 2.10.421 بشأن المركبات والرسوم رقم 2.25.145 الصادر في 31 يوليوز
2026 ، بتغيير وتتميم المرسوم رقم 2.10.420 بشأن قواعد السير على الطرق
المتخذين لتطبيق أحكام القانون رقم 52.05 المتعلق بمدونة السير على الطرق.

وقد تضمنت هذه النصوص جملة من المستجدات التنظيمية التي يمكن إجمال أهمها فيما يلي:

1

أولاً: تعريف وتنظيم وسائل التنقل الحديدية :

تم إدراج مركبة التنقل الشخصي بمحرك والدراجة بدوس مساعد ضمن المفاهيم المنظمة بمقتضى المرسوم المتعلق بالمركبات المادة الأولى)، مع تحديد الخصائص التقنية لكل منهما ؛ فمركبة التنقل الشخصي بمحرك معدة لنقل شخص واحد دون بضائع، ومزودة بمحرك غير حراري، وتتراوح سرعتها القصوى التصميمية بين 6 و 25 كيلومترا في الساعة، في حين حددت قوة المحرك الكهربائي المساعد للدراجة بدوس مساعد في 250 واط، على أن تنقطع مساعدته عند توقف السائق عن الدوس وتتلاشى قبل بلوغ سرعة 25 كيلومترا في الساعة.

ثانياً: الأوزان والأبعاد والخصائص التقنية للمركبات:

تمت مراجعة الأحكام المتعلقة بالأوزان والأبعاد القصوى للمركبات المواد 3 و 5 و 11 و 12 و (13) ، ولا سيما المركبات ذات العجلتين والثلاث والأربع عجلات، حيث حدد الوزن الأقصى للدراجات ثلاثية العجلات في 1000 كلغ، وبالنسبة للدراجات رباعية العجلات في 350 كلغ أو 550 كلغ بحسب صنفها، مع إتاحة إمكانية تغيير بعض الأوزان والأبعاد المأذون بها بقرار للسلطة الحكومية المكلفة بالنقل.

ثالثاً: تجهيزات الإدارة والرؤية والسلامة:

تم إدماج وسائل التنقل الجديدة ضمن المقتضيات التقنية المتعلقة بأجهزة الإنارة والعاكسات الضوئية، وذلك من خلال تعديل وتنظيم الأحكام المتعلقة بأضواء الوضع والإنارة والعاكسات الأمامية والخلفية والجانبية (المواد 40 و 42 و 50 و 55 و 56 و 57) ، بما يضمن رؤية مركبة التنقل الشخصي بمحرك والدراجة بدوس مساعد ليلاً أو عندما تكون الرؤية غير كافية نهاراً ، من طرف باقي مستعملي الطريق.

كما شملت التعديلات الأحكام المتعلقة بأدوات التوجيه وتجهيزات السلامة المرتبطة بها (المادة (32)، فضلاً عن إخضاع هذه المركبات للمقتضيات المنظمة لأجهزة التنبيه الملائمة لطبيعتها.

رابعاً: أنظمة المساعدة على السياقة والسلامة التقنية:

تم تعزيز المتطلبات التقنية للسلامة من خلال إدماج أنظمة المساعدة المتقدمة على السياقة ضمن تجهيزات المركبات، مع تخويل السلطة الحكومية المكلفة بالنقل صلاحية تحديد الأنظمة الواجب توفرها بحسب أصناف المركبات، وقواعد المصادقة عليها ، بما يواكب التطور الذي تعرفه تقنيات السلامة في صناعة المركبات (المواد 67 و 71 و 73 و 83 و 84).

خامساً: المصادقة على المركبات وتسجيلها:

شملت التعديلات نظام المصادقة على المركبات، ولا سيما تحديد الجهة المختصة بالمصادقة وإجراءاتها والبيانات التقنية المعتمدة بشأن المركبة المواد 89 و 90 و 92 و 96 و 98) ، كما أعيد تنظيم عدد من المقتضيات المتعلقة بتسجيل المركبات وسلاسل التسجيل (المواد 100 و 101 و 105 و 106 و 129)

ومن أهم هذه المستجدات إعادة تحديد سلاسل التسجيل العادية والإدارية والخاصة وضبط الجهة المختصة بتسجيل المركبات، مع إلزام مالك المركبة الجديدة أو المركبة التي سبق تسجيلها بالخارج، متى كان مقيماً بالمغرب، بإيداع ملف التسجيل لدى المصلحة المختصة التابع لها محل إقامته للحصول على شهادة التسجيل باسمه (المادة 106) ، إلى جانب إسناد بعض الاختصاصات المرتبطة بالمصادقة والتسجيل إلى الوكالة الوطنية للسلامة الطرقية.

سادساً: منع استعمال السماعات أثناء السياقة

تم توسيع نطاق منع استعمال السماعات أثناء السياقة المادة 9 من المرسوم رقم 2.10.420) ، ليشمل سائقي الدراجات والدراجات بمحرك والدراجات النارية والدراجات ثلاثية ورباعية العجلات، سواء كانت مزودة بمحرك أم لا ، مع استثناء سائقي بعض مركبات الخدمة التابعة للأمن الوطني والدرك الملكي والقوات المسلحة الملكية والقوات المساعدة وأعوان السلطة والوقاية المدنية ومراقبي النقل والسير على الطرق ، متى كان استعمالها مرتبطاً بأداء مهامهم.

سابعا: تحديد السرعة القصوى للمركبات التنقل الشخصي بمحرك

تم تحديد السرعة القصوى المركبة التنقل الشخصي بمحرك في 25 كيلومترا في الساعة (المادة 19 من المرسوم رقم 2.10.420) ، بما ينسجم مع الخصائص التقنية التي أصبحت محددة لهذا الصنف من المركبات، ويضع حدا تنظيميا واضحا للسرعة المسموح بها أثناء استعمالها على الطريق.

ثامنا: إلزامية النفوذة الواقية

تم توسيع نطاق إلزامية ارتداء الخوذة الواقية المادة 110 من المرسوم رقم 2.10.420) ليشمل سائقي وراكبي الدراجات بمحرك والدراجات النارية والدراجات بدوس مساعد والدراجات ثلاثية ورباعية العجلات ومركبات التنقل الشخصي بمحرك، على أن تكون الخوذة مربوطة ومصادقا عليها وفقا للمقتضيات التنظيمية الجاري بها العمل.

تاسعا: مجال سير مركبات التنقل الشخص بمحرك وقواعد سلامتها

تم منع سائقي مركبات التنقل الشخصي بمحرك من السير خارج التجمعات العمرانية إلا عند وجود ممرات خاصة بمستعملي الدراجات المادة 112 من المرسوم رقم 2.10.420).

كما تم تعزيز قواعد السلامة المفروضة على مستعملي الدراجات ومركبات التنقل الشخصي بمحرك، ولا سيما عند الاقتراب من تقاطع الطرق وممرات السكك الحديدية وغيرها من المواقع التي تستوجب مضاعفة الحيطة وخفض السرعة، مع تحديد مسافة دنيا قدرها 50 مترا لإظهار نية تغيير الاتجاه عند الاقتضاء (المادة 94 المكررة).

عاشرا: دخول المقتضيات الجديدة حيز التنفيذ

سيدخل المرسوم رقم 2.24.393 حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، غير أن المقتضيات المتعلقة بمركبة التنقل الشخصي بمحرك والدراجة بدوس مساعد لا تدخل حيز التنفيذ إلا بعد انصرام أجل ستة أشهر من تاريخ نشره المادة الرابعة من المرسوم رقم (2.24.393)

وهو ما يتعين استحضاره عند تحديد النص الواجب التطبيق زمنيا على الوقائع المعروضة على القضاء.

وإذ أحيطكم علما بهذه المستجدات أرجو منكم العمل على تعميم هذه الرسالة على السيدات والسادة القضاة العاملين بمحاكم دوائركم القضائية، ودعوتهم إلى الاطلاع على نصي المرسومين المشار إليهما أعلاه المرفقين بهذه الرسالة، واستحضار مقتضياتهما عند معالجة القضايا ذات الصلة، ولا سيما ما يتعلق بتكليف المخالفات وحوادث السير وتحديد النص الواجب التطبيق زمنيا. والسلام.

الرئيس المنتدب للمجلس الأعلى للسلطة القضائية

محمد عبد النبوي

5

.....
.....

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

الأمانة العامة

المديرية العامة للشؤون القضائية

قصب القضاء الجنائي شعبة بجماعة القضاء الجنائي وحدة الإحصاء الجنائي

الرباط في

2026 يوليو 23

رقم : 312727

إلى

السيد الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف بفاس

الموضوع نشاط الهيئات القضائية الجزرية بمحكمةكم والمحاكم التابعة لدائرة نفوذها
خلال النصف الأول من سنة 2026

وبعد

سلام تام بوجود مولانا الإمام

في إطار التتبع المنتظم لمؤشرات نجاعة القضاء الجنائي، يشرفني أن أحيل عليكم
جداول تتضمن معطيات حول نشاط الهيئات القضائية الجزرية بمحكمةكم والمحاكم
التابعة لها استنادا لمؤشرات المحكوم من المسجل، والمحكوم من الرائج، والمحكوم
داخل الأجل الاسترشادي وكذا متوسط أمد البت خلال الفترة الممتدة من فاتح يناير إلى
متم يونيو 2026، وذلك من خلال البيانات المضمنة بالنظام المعلوماتي "ساج 2".

وسعيا لتدقيق تتبع مؤشرات الأداء، يرجى التفضل بمواكبة الهيئات القضائية المعنية
لتحسين أدائها استنادا للمؤشرات المذكورة، واقتراح ما يلزم من تدابير لتحقيق
التوزيع الناجع للأشغال بما في ذلك إحداث جلسات استثنائية عند الاقتضاء، بما يفضي
إلى بلوغ الأهداف المحددة في أفق نهاية سنة 2026.

شاكرًا لكم حسن تعاونكم والسلام

عن الرئيس المنتدب للمجلس الأعلى للسلطة القضائية وبتفويض منه

رئيس قطب القضاء الجنائي ،

حكيم وردي

.....
.....

المملكة المغربية المجلس الأعلى للسلطة القضائية

26/28

2026 يوليو 22

السيد نائب الرئيس الأول لمحكمة النقض السيدة والسادة الرؤساء الأولون لمختلف
محاكم الاستئناف السيدات والسادة رؤساء مختلف المحاكم الابتدائية

الموضوع حول القانون رقم 58.25 المتعلق بالمسطرة المدنية.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد :

كما لا يخفى عليكم، فقد نشر بالجريدة الرسمية عدد 7485 بتاريخ 5 رمضان 1447 (23) فبراير (2026) الظهير الشريف رقم 07.1.26 الصادر في 22 من شعبان 1447 (11) فبراير 2026 بتنفيذ القانون رقم 58.25 المتعلق بالمسطرة المدنية، والذي سيدخل حيز التنفيذ بعد ستة (6) أشهر من تاريخ نشره المادة (643)، والذي يصادف يوم 24 غشت 2026.

ويندرج إصدار هذا القانون في سياق تحديث المنظومة القانونية الوطنية، بما يسهم في الرفع من نجاعة أداء المحاكم، وتحسين جودة الخدمات القضائية، وتيسيرولوج إلى العدالة، وضمان شروط المحاكمة العادلة، وتحقيق العدالة الإجرائية، وتسريع وتيرة تنفيذ المقررات القضائية.

وفي هذا السياق، فقد انصبت المقتضيات الجديدة التي جاء بها قانون المسطرة المدنية على إعادة النظر في المبادئ العامة المؤطرة للتقاضي، وإعادة تنظيم قواعد الاختصاص

1

وتدقيق أدوار مختلف المتدخلين في الدعاوى المدنية، مع إدماج التحول الرقمي في تدبير الإجراءات القضائية، وتيسير عملية التنفيذ . وذلك وفق التفصيل التالي:

أولاً: تكريس المبادئ العامة المؤطرة للتقاضي وتعزيز ضمانات المحاكمة العادلة

كرس قانون المسطرة المدنية الجديد مجموعة من القواعد الأساسية التي توطر إجراءات سير الدعوى بما يضمن الحياد والاستقلال والتجرد واحترام حقوق الدفاع وعدم عرقلة حسن سير العدالة، وذلك من خلال التأكيد على مجموعة من المبادئ أهمها :

ممارسة القضاة لمهامهم باستقلال وتجرد ونزاهة واستقامة في إطار السهر على ضمان مساواة الجميع، أشخاصاً ذاتيين أو اعتباريين، بما فيهم السلطات العمومية أمام القضاء، وعلى حماية حقوقهم وأمنهم القضائي (المادة (2) ؛

منع قضاة الأحكام، تحت طائلة البطلان من النظر في قضية في أي مرحلة من مراحل التقاضي، إذا سبق لهم إبداء الرأي أو الترافع أو الشهادة في موضوعها، بأي صفة أو وسيلة كانت، أو شاركوا بأي وجه من الوجوه، أو بحكم وظيفة أو مهنة ما في إصدار المقرر المطعون فيه (المادة (4)

التأكيد على المبدأ الدستوري المتعلق بإلزام القضاة بإصدار الأحكام داخل أجل معقول (المادة (5) :

وجوب استدعاء الأطراف بصفة قانونية، وتمكينهم من بسط أوجه دفاعهم قبل إصدار أي حكم على أي طرف في الدعوى، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك (المادة (6) :

تحويل الجهة القضائية التي تنتظر في الدعوى صلاحية الإذن للقاصر المميز الذي ليس له نائب شرعي، أو لم تتأت النيابة عنه، بالتقاضي أمامها، أو بطلب الصلح فيما له مصلحة ظاهرة (المادة (11)

التنصيص على مسطرة الإقرار بالمستند ودعوى الزور الأصلي، ، وذلك تماشياً مع المفهوم الجديد للمصلحة، والتي تشمل المصلحة المحتملة المنصوص عليها في المادة (12)

2

المادتان : (159 و 170)

تمكين الطرف المتضرر من الحكم الصادر ضده ابتدائياً وانتهائياً وفق مقتضيات المادتين 30 و 331 من تقديم طلب إلغاء هذا الحكم أمام رئيس المحكمة الابتدائية وذلك في حالات محددة (المادة (32)

التنصيص على تأخير القضية إلى جلسة أخرى، في حالة عدم احترام الأجل الفاصل بين الاستدعاء وتاريخ الجلسة، إذا تمسك الطرف المعني بالأجل المنصوص عليه قانوناً أثناء حضوره أمام هيئة المحكمة (المادة (88) ؛

التأكيد على مبدأ النطق بالأحكام وهي محررة كاملة (المادتان 109 و 365)

تحديد المحكمة أو القاضي المقرر أو القاضي المكلف بالقضية، حسب الحالة أجل إيداع المبلغ الذي يتطلبه القيام بإجراء من إجراءات التحقيق في الدعوى في 15 يوماً من تاريخ تبليغ الطرف المعني بالأمر التمهيدي (المادة (119)

التنصيص على وجوب استدعاء الأطراف ودفاعهم ووكلائهم لحضور إنجاز الخبرة وإجراء المعاينة والبحث صونا لحقوق الدفاع المواد 127 و 131 و 136)؛

توسيع مفهوم إنكار العدالة ليشمل رفض القضاة اتخاذ الإجراءات اللازمة، والتأخير لعدة مرات، ورفض البت في الطلبات، ورفض إصدار مقرر في قضية جاهزة بعد حلول تاريخ إدراجها في الجلسة، ما لم يكن هناك مبرر مشروع (المادة (419)

تغيير الجهة المختصة بتوجيه الإخطار إلى القاضي في حالة إنكار العدالة من رئيس كتابة الضبط إلى رئيس المحكمة وفق التفصيل الوارد في المادة 420

ثانياً: ترشيد ممارسة الحق في التقاضي وتشجيع الحلول الودية للنزاعات

أعاد قانون المسطرة المدنية الجديد تأطير ممارسة الحق في التقاضي بربطه بحسن النية وعدم عرقلة حسن سير العدالة. ويكتسي هذا المستجد أهمية عملية بالنظر لما قد تعرفه بعض النزاعات من استعمال تعسفي للدفع أو الطلبات أو طرق الطعن، يكون القصد منها هو المماطلة أو تعطيل البت.

ومن المستجدات التي جاء بها القانون الجديد بهذا الخصوص ما يلي:

التنصيص على إمكانية طلب التعويض عن التقاضي بسوء نية، سواء أثناء سريان الدعوى أو بموجب دعوى مستقلة (المادة (10)

3

توسيع مفهوم المصلحة القائمة والمشروعة، واعتبار المصلحة المحتملة كافية لإقامة الدعوى إذا كان الغرض من الطلب أو الدفع الاحتياط لدرء ضرر محقق يخشى

زوال ودليل آثار إثباته عند المنازعة فيه (المادة (12)

التنصيص على وجوب مساهمة الأطراف في إجراءات تحقيق الدعوى وفقاً لما تقتضيه قواعد التقاضي بحسن النية (المادة (117) :

وجوب الحكم على المدين بغرامة لفائدة الخزينة العامة لا تقل عن نسبة 5% ولا تفوق نسبة 15% من مبلغ الدين المحكوم به، إذا رأت المحكمة أن التعرض أو الاستئناف المتعلق بالأمر بالأداء لم يقصد منهما إلا المماطلة والتسويق (المادة (243)

التنصيص على الإمكانية المتاحة للطرف المتضرر من تعرض الغير الخارج عن الخصومة، الذي لم يستجب لتعرضه، أن يتقدم بطلب التعويض عن التقاضي بسوء نية والتسويق والمماطلة في المرحلة التي توجد عليها الدعوى، كما يمكنه تقديم طلب التعويض بدعوى مستقلة (المادة (350)

التنصيص على الإمكانية المتاحة للمطلوب في النقض في تقديم طلب المحكمة النقض للمطالبة بتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب الطعن التعسفي (المادة (399)

وفي المقابل، أطر قانون المسطرة المدنية الجديد آليتي الصلح والوساطة، باعتبارهما وسيلتين أساسيتين تهدفان إلى تعزيز العدالة التصالحية، حيث نص في هذا السياق على ما يلي:

تحويل المحكمة، تلقائياً أو بناء على طلب أحد الأطراف، صلاحية عرض الصلح على طرفي النزاع، والأمر تبعاً لذلك بحضور الأطراف شخصياً أو من يمثلهم بوكالة خاصة أو انتداب، مع إمكانية إسناد إجراء هذا الصلح إلى دفاع الأطراف أو المساعدين الاجتماعيين أو الأشخاص الذين تقدر المحكمة أنهم مؤهلون لهذه الغاية، ويتم تسجيل الصلح الذي تم بين الأطراف، بمقتضى حكم غير قابل لأي طعن

(المادة (8)

تحويل المحكمة صلاحية دعوة الأطراف إلى حل النزاع عن طريق الوساطة مع تسجيل الاتفاق الذي يتم بينهم بناء على ذلك بمقتضى حكم غير قابل لأي طعن .

(المادة 9)

4

ثالثاً: تعزيز خصوصية القضاء الإداري:

كرس قانون المسطرة المدنية الجديد تحولا تشريعياً هاماً على مستوى تنظيم القضاء المتخصص، تمثل في الانتقال من نظام يقوم على قوانين إجرائية خاصة إلى نظام مسطري موحد، حيث قام هذا النص القانوني بنسخ كل من القانون رقم 53.95

القاضي بإحداث المحاكم التجارية والقانون رقم 41.90 المحدث للمحاكم الإدارية، وكذا القانون رقم 80.03 المحدث المحاكم الاستئناف الإدارية وعمل على تجميع كافة المقتضيات المتعلقة باختصاص المحاكم التجارية والمحاكم الإدارية، مع الحفاظ على خصوصيات كل مسطرة.

وقد تضمن القانون الجديد عدة مستجدات تهم القضاء الإداري، والتي تروم الارتقاء بهذا التخصص القضائي، وجعله آلية تساهم في تكريس التوازن المنشود بين الإدارة والمواطن.

ومن أبرز المستجدات التي تضمنها القانون الجديد بهذا الخصوص ما يلي:

تعزيز الولوج إلى القضاء الإداري من خلال إعادة تنظيم المساعدة القضائية وذلك عن طريق

إسناد صلاحية منح المساعدة القضائية لكل من رئيس المحكمة الابتدائية الإدارية ورئيس القسم المتخصص في القضاء الإداري بالمحكمة الابتدائية طبقاً للمسطرة المعمول بها في هذا المجال وما لم ينص القانون على خلاف ذلك، مع جعل قرار رفض منح المساعدة القضائية قابلاً للاستئناف أمام الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف الإدارية، أو أمام رئيس القسم المتخصص في القضاء الإداري بمحكمة الاستئناف، حسب الحالة (المادة (43) :

إسناد صلاحية منح المساعدة القضائية لكل من الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف الإدارية ورئيس القسم المتخصص في القضاء الإداري بمحكمة الاستئناف، طبقاً للمسطرة الجاري بها العمل في هذا المجال المادة (215).

توسيع حالات الإعفاء من الرسم القضائي لتشمل المنازعات الإدارية المنصوص

عليها في المواد 46 و 50 و 51 و 215

5

إدراج مفهوم العلم اليقيني ضمن أسباب بدء سريان أجل دعوى الإلغاء المادة (47) :

تنظيم آثار التظلم الإداري المسبق وأجله (المادة (47) ؛

اعتبار اللجوء إلى مؤسسة الوسيط سبباً لقطع أجل الطعن بالإلغاء (المادة (49) ؛

إلزام المحكمة بالبت في طلب وقف تنفيذ القرار الإداري داخل أجل محدد

(المادة 48)

إقرار الأثر الواقف للطعن بالنقض بالنسبة لتنفيذ المقررات الصادرة في القضايا الإدارية ضد الدولة والجماعات الترابية ومجموعاتها وباقي أشخاص القانون العام، بما يرتبه ذلك من آثار مباشرة على مسطرة التنفيذ (المادة 383)

إلزام إدارات الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية ومجموعاتها وباقي أشخاص القانون العام بالإدلاء عبر المنصة الإلكترونية بعناوينها الإلكترونية وأرقام هواتفها، بما يدعم رقمنة إجراءات التبليغ والتواصل القضائي ويسهم في تسريع معالجة المنازعات الإدارية (المادة 626)

تقليص أجل المطالبة بتقدير زائد القيمة في منازعات نزاع الملكية من ثمان (8) سنوات إلى أربع (4) سنوات، بموجب تعديل الفصل 62 من القانون رقم 7.81 بالنظر لما يرتبه ذلك من آثار مباشرة على الدعاوى المعروضة على المحاكم الإدارية (المادة 642) :

تكريس الحماية القانونية لأموال وممتلكات الدولة والجماعات الترابية ومجموعاتها من الحجز التنفيذي والحجز لدى الغير (المادتان 502 و 572).

رابعاً : إعادة تنظيم دور النيابة العامة أمام المحاكم المدنية

نظم القانون رقم 58.25. تدخل النيابة العامة أمام المحاكم المدنية وفق تصور أكثر وضوحاً من خلال التمييز بين تدخلها كطرف أصلي وتدخلها كطرف منضم، وتحديد الآثار الإجرائية المترتبة عن كل صفة. فعندما تكون النيابة العامة طرفاً أصلياً، يكون لها ما للخصوم من حقوق، وتمارس طرق الطعن وفق الضوابط المحددة قانوناً باستثناء التعرض. أما عندما تكون طرفاً منضماً فإن دورها يظل مرتبطاً بالإدلاء بالمستندات، ولا تمارس طرق الطعن إلا إذا نص القانون على ذلك.

6

ومن أهم المستجدات التي تضمنها القانون الجديد في هذا الباب ما يلي:

تمكين النيابة العامة المختصة، وإن لم تكن طرفاً في الدعوى، ودون التقيد بأجل الطعن القانوني، من طلب التصريح ببطلان كل مقرر قضائي مخالف للنظام العام داخل أجل خمس (5) سنوات من تاريخ صيرورة هذا المقرر حائزاً لقوة الشيء المقضي به متى ثبت أنه صدر بناء على تزوير أو استعماله، أو باستعمال وسائل

تدليسية أو باستعمال الغش، على أن يقدم الطعن أمام المحكمة المصدرة للمقرر القضائي، وبناء على أمر كتابي يصدره الوكيل العام للملك لدى محكمة النقض (المادة (17)

إقرار فورية تبليغ بعض القضايا إلى النيابة العامة بمجرد تقييدها، وإدلاء هذه الأخيرة بمستنتاجاتها في أي حالة كانت عليها الدعوى قبل إقفال باب المناقشة وإمهالها للاطلاع بناء على طلبها لمدة تحددها المحكمة، يبدأ سريانها من تاريخ التوصل بالملف مشتملا على مستندات الخصوم ومذكراتهم التي يمكن لها أخذ نسخ منها (المادة (20)

تبليغ النيابة العامة بجدول الجلسات من أجل تمكينها من الاضطلاع بدورها القانوني (المواد 90 و 360 و 393)

التنصيص على عدم إلزامية حضور النيابة العامة في الجلسات المدنية ولو كانت طرفاً أصلياً، مع الاكتفاء بالإدلاء بمستنتاجاتها الكتابية (المادة (21).

خامساً: تأطير قواعد الاختصاص

سعيًا لإرساء قواعد مسطرية من شأنها تعزيز دور القضاء في ضمان حسن سير العدالة، أعاد القانون رقم 58.25 تنظيم قواعد الاختصاص النوعي والقيمي والمكاني والدولي في إطار رؤية تروم ضبط توزيع الاختصاص القضائي بين مختلف المحاكم.

كما اتجه المشرع إلى جعل بعض قواعد الاختصاص ذات طابع أكثر صرامة خاصة فيما يتعلق بإثارة عدم الاختصاص النوعي تلقائياً، وضبط شروط الدفع بعدم الاختصاص المحلي، وإعادة تحديد الاختصاص القيمي المؤثر في قابلية الأحكام للطعن إضافة إلى تأطير الاختصاص القضائي الدولي بنصوص صريحة، بهدف ضمان نظر الدعوى أمام الجهة القضائية المحددة لها قانوناً، وذلك وفق التفصيل التالي:

1- مراجعة قواعد الاختصاص النوعي والمحلي والقيمي، وذلك من خلال:

7

تعميم صلاحية محاكم أول درجة في إثارة الدفع بعدم الاختصاص النوعي تلقائياً، مع البت فيه بموجب حكم مستقل داخل أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ إثارته، فضلاً عن عدم جواز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض (المادة (27)

إمكانية اتفاق الأطراف كتابة على اختيار المحكمة المختصة محليا (المادة (28) ؛
تحديد الاختصاص القيمي الانتهائي للمحاكم الابتدائية إذا كانت قيمة الطلب تساوي أو
تقل عن 10.000 درهم (المادة (30)

التنصيب على اختصاص المحاكم الابتدائية ذات الولاية العامة بالنظر في القضايا
التجارية التي لا تتجاوز قيمتها 80.000 درهم، وذلك في حالة عدم وجود محكمة
تجارية بدائرة نفوذها، كما تختص في هذه الحدود في جميع الطلبات المقابلة وطلبات
المقاصة (المادة (31) :

إسناد الاختصاص للمحاكم الابتدائية الإدارية والأقسام المتخصصة في القضاء
الإداري بالنظر في النزاعات المتعلقة بالوضعية الفردية للأشخاص المعينين بظهير
شريف أو مرسوم مع مراعاة مقتضيات الفصل 114 من الدستور والمادة 101 من
القانون التنظيمي المتعلق بالمجلس الأعلى للسلطة القضائية (المادة (38)، بعدما كان
هذا الاختصاص منعقدا حصريا للمحكمة الإدارية بالرباط بمقتضى القانون 41.90
الذي تم نسخه

توحيد قواعد الاختصاص المحلي وملاءمتها مع مدونة الأسرة بخصوص طلب الإذن
بالإشهاد على الطلاق وطلب التطلق، وذلك بجعل الاختصاص منعقدا للمحكمة
الابتدائية التي يوجد بدائرة نفوذها بيت الزوجية أو موطن الزوجة أو محل إقامتها
بالمغرب أو المحل الذي أبرم فيه عقد الزواج، حسب الترتيب (المادة (274).

2- تنظيم الاختصاص القضائي الدولي:

استحدث قانون المسطرة المدنية الجديد اختصاصاً جديداً تمثل في الاختصاص
القضائي الدولي، حيث أصبحت محاكم المملكة تتولى في هذا الصدد، ما يلي:
النظر في الدعاوى المرفوعة ضد طرف مغربي ولو لم يكن له موطن أو محل إقامة
بالمغرب، مع استثناء دعاوى العقار الموجود في الخارج (المادة (72)

8

النظر في الدعاوى المرفوعة ضد طرف أجنبي له موطن أو محل إقامة بالمغرب، مع
استثناء دعاوى العقار الموجود في الخارج (المادة (73) :

النظر، في بعض الحالات المحددة حصراً، في الدعاوى التي ترفع ضد الأجنبي الذي ليس له موطن أو محل إقامة بالمغرب، مع امتداد هذا الاختصاص إلى الطلبات العارضة وكل طلب مرتبط بالدعاوى الأصلية (المادة (74)

منح الاختصاص المحاكم المملكة بالنظر في الدعاوى التي لا تدخل في اختصاصها إذا قبل المدعى عليه ولايتها صراحة أو ضمناً، باستثناء تلك المتعلقة بعقار يوجد في الخارج (المادة (75).

سادساً: تحديث قواعد رفع الدعاوى ومساطر التبليغ وتدبير الخصومة وتجهيز القضايا

1- بالنسبة لقواعد رفع الدعاوى:

اعتمد القانون رقم 58.25 مقتضيات دقيقة بخصوص تقييد الدعاوى، وعزز الدور التدبري للمحكمة في تجهيزها. ومن أهم المستجدات التي تضمنها القانون الجديد بهذا الخصوص التتبع على إمكانية تقديم الدعاوى أمام محاكم أول درجة بمقال مكتوب أو بطريقة إلكترونية، مع وجوب تضمين المقال، تحت طائلة عدم القبول، بيانات محددة المادتان 76 و 77، من بينها :

رقم البطاقة الوطنية للتعريف الإلكترونية للمدعي أو ما يقوم مقامها :

الإسم الشخصي والعائلي لمحامى المدعي ورقمه الوطني والهيئة التي ينتمي إليها، وعنوان بريده الإلكتروني، في حالة تقديم الدعاوى بواسطة محام

إذا تعلق الأمر بشخص اعتباري وجوب الإشارة إلى اسمه وممثله القانوني ونوعه ومقره الاجتماعي أو مقر الفرع التابع له، وعنوانه المضمن في السجل التجاري وعنوان بريده الإلكتروني.

2- بالنسبة لمساطر التبليغ:

يشكل موضوع التبليغ أحد أهم مرتكزات الإصلاح، بالنظر إلى ارتباطه المباشر بضمانات المحاكمة العادلة وصحة الإجراءات وسلامة احتساب الأجل. وقد أعاد القانون

9

رقم 58.25 تنظيم هذا المجال بصورة شاملة، سواء على مستوى القواعد التقليدية أو من خلال إدماج التبليغ الإلكتروني وربطه بالنظام المعلوماتي.

ومن بين المستجدات التي تضمنها القانون الجديد بهذا الخصوص ما يلي:

إرساء نظام قانوني خاص بالمخابرة مع الأطراف أو وكلائهم، من خلال اعتبار مكتب المحامي محلاً للمخابرة، وإضفاء الحجية على التبليغات الموجهة إلى حسابه الإلكتروني أو بريده الإلكتروني المعد لهذا الغرض مع مراعاة الاستثناءات المتمثلة في الأحكام التمهيدية القاضية بتحملات مالية، والأحكام الفاصلة في الدعوى (المادتان 77 و 216 المادتان 77 و 216 لآثاره)

اعتبار تبليغ الاستدعاءات بواسطة المفوضين القضائيين هو الأصل، مع إمكانية أن تأمر المحكمة عند الاقتضاء بتبليغ الاستدعاء بواسطة أحد موظفي كتابة الضبط، أو بالطريقة الإدارية، أو عن طريق البريد المضمون (المادة 83) إلغاء مسطرة التبليغ بواسطة القيم (المادة 86) :

اعتماد العنوان المضمن بالبطاقة الوطنية للتعريف الإلكتروني كمرجع احتياطي لإجراء التبليغ عند تعذر إنجازه في العنوان المدلى به، مع إضفاء الحجية القانونية على هذا التبليغ واعتباره صحيحاً ومنتجاً لآثاره المادتان 86 و 610 ؛

اعتبار التبليغ صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية في الحالة التي يتخلف فيها المدعى عليه عن الحضور، ولا تتوصل المحكمة بإفادة التبليغ خلال الجلسة التي استدعي إليها، ويتبين في الجلسة الموالية أنه توصل بالاستدعاء بشكل قانوني (المادة 88) :

ضبط آجال الحضور والفاصل الزمني بين الاستدعاء والجلسة، وذلك بتحديد أجل 5 كأيام كفاصل زمني بين تبليغ الاستدعاء وتاريخ الجلسة إذا كان عنوان المبلغ إليه يقع داخل دائرة نفوذ المحكمة، و 15 يوماً إذا كان عنوان المبلغ إليه يقع خارج هذه الدائرة، و 3 أشهر إذا لم يكن للطرف موطن أو محل إقامة داخل تراب المملكة (المادتان 88 و 89)

10

منع تبليغ أي طي قضائي، قبل الساعة السابعة صباحاً وبعد الساعة العاشرة ليلاً، إلا في حالات الضرورة، وبناء على إذن مكتوب ومعلل من طرف رئيس المحكمة أو من ينوب عنه، أو من طرف رئيس الهيئة أو القاضي المقرر أو القاضي المكلف بالقضية أو من طرف قاضي التنفيذ (المادة 82) :

التنصيب على تبليغ الأحكام الصادرة حضورياً إلى الأطراف أو وكلائهم الحاضرين بالجلسة من قبل كاتب الضبط بشكل فوري (المادة (111)

إمكانية تبليغ المقرر بمكتب المحامي بناء على موافقته (المادة (115)

التنصيب على حجية التبليغ المنجز للمبلغ إليه في موطنه المختار

(المواد 84 و 204)

(38)

تحديد البيانات الإلزامية لشهادة التسليم، ويتعلق الأمر بالإسم الشخصي والعائلي لمن تسلم الاستدعاء، ورقم بطاقته الوطنية للتعريف الإلكتروني أو ما يقوم مقامها عند الاقتضاء، وتاريخ التسليم أو تاريخ الرفض وساعته وتوقيع الطرف أو الشخص الذي تسلم الاستدعاء وصفته (المادة (85)

اعتماد التبليغ الإلكتروني من خلال التنصيب على ما يلي:

إحداث حسابات مهنية إلكترونية خاصة بالمحامين والشركات المدنية المهنية للمحاماة والموثقين والعدول والمفوضين القضائيين والخبراء القضائيين والتراجمة المحلفين (المادة (625)

إلزام أشخاص القانون العام بالإدلاء بعناوينهم الإلكترونية (المادة (626) :

تمكين الأشخاص الذاتيين والاعتباريين من أشخاص القانون الخاص من اختيار التبليغ الإلكتروني (المادة (627) ؛

توجيه الاستدعاءات والمقررات عبر المنصة الإلكترونية، وإصدار إشعار بالتوصل

(المادتان 629 و 633)

احتساب الآجال وفق القواعد العادية المنصوص عليها في المادة 602، مع تمديداتها، عند تعذر الولوج للمنصة الإلكترونية في اليوم الأخير من الأجل القانوني، إلى أول يوم يلي استئناف المنصة خدماتها بكيفية عادية (المادة (639)

11

سابعاً: ترشيد الزمن القضائي

أسس قانون المسطرة المدنية الجديد لمبدأ عقلنة الزمن القضائي وترشيده من خلال ضبط الآجال القانونية، ومنع الممارسات التي من شأنها هدره، أو الحيلولة دون السير العادي للإجراءات، حيث نص في هذا الإطار على آجال دقيقة ومحددة للبت في أنواع معينة من القضايا، أو للقيام بالإجراءات المسطرية المتعلقة بها، وذلك وفق ما يلي:

تحديد آجال قصيرة للبت في الدفع بعدم الاختصاص النوعي (8) أيام بالنسبة لمحكمة أول درجة، و 10 أيام بالنسبة لمحكمة ثاني درجة بما يضمن تفادي إطالة أمد النزاع : (المادة 27)

تحديد أجل الإنذار للإدلاء بنسخ من المستندات الكتابية المساوية لعدد الأطراف في 10 أيام (المادة 103) ، وتحديد أجل إيداع المصاريف المتعلقة بإجراءات تحقيق الدعوى (119) في 15 يوماً (المادة

التنصيص على وجوب تجهيز الملف من طرف المستشار المقرر بمحكمة الاستئناف داخل أجل أقصاه 90 يوماً (المادة 356)

التنصيص على وجوب توجيه مقال الاستئناف مع المستندات المرفقة به ووثائق ملف القضية دون مصاريف إلى كتابة ضبط محكمة الاستئناف المختصة داخل أجل لا يتعدى 15 يوماً من تاريخ إيداع مقال الاستئناف، ويُحدد هذا الأجل في 10 أيام بالنسبة لقضايا الأسرة، و 7 أيام بالنسبة للقضايا الاستعجالية (المادة 214)

التنصيص على وجوب توجيه مقال الطعن مع المستندات المرفقة به ووثائق ملف القضية إلى كتابة الضبط بمحكمة النقض داخل أجل لا يتعدى 15 يوماً من تاريخ إيداع الطعن بالنقض (المادة 378)

وجوب تأكد المحكمة، قبل الأمر تمهيدياً بأي إجراء من إجراءات تحقيق الدعوى من تحقق شكليات قبولها (المادة 116)

التأكيد على عدم اللجوء إلى إجراءات التحقيق في الدعوى إلا إذا كانت ضرورية ومجدية (المادة 117).

ثامنا : تنظيم الطعون وتعزيز استقرار المراكز القانونية

أعاد قانون المسطرة المدنية الجديد تنظيم الطعون بشكل جذري اعتباراً لما يترتب من آثار مباشرة على استقرار الأحكام، وحسن سير العدالة، وضمان حق التقاضي

على درجتين ومراقبة تطبيق القانون. وقد استهدف المشرع من وراء ذلك ضبط أجال وإجراءات مختلف طرق الطعن، مع إدخال مقتضيات تروم الحد من الطعون الشكلية غير المنتجة، وتعزيز النجاعة القضائية، وذلك وفق التفصيل التالي:

1- الطعن بالتعرض والاستئناف وإعادة النظر وتعرض الغير الخارج عن الخصومة :

تمثلت أهم المستجدات التي جاء بها القانون الجديد بهذا الخصوص كما يلي:

الرفع من أجل الطعن بالتعرض من 10 أيام إلى 15 يوماً (المادتان 200 و 374) :

التنصيب على مقتضيات تنظم الاستئناف الفرعي وعلاقته بالاستئناف الأصلي ولاسيما من حيث الآثار المترتبة عن التنازل عن الاستئناف الأصلي، أو التصريح بعدم قبوله لوقوعه خارج الأجل على الاستئناف الفرعي المواد 206 و 207 و 208)

استحداث نوع جديد من الاستئناف هو الاستئناف المثار، والذي يسمح لكل طرف في الحكم الابتدائي أن يقدمه ضد شخص آخر غير المستأنف الأصلي، متى كان من شأن الاستئناف المساس بمصالحه (المادة 207)

التنصيب على إمكانية تقديم مقالات الاستئناف عبر أي صندوق من صناديق المحاكم بالمملكة، مع إلزام رئيس كتابة الضبط بإحالتها فوراً إلى المحكمة المختصة (المادة 351)

التأكيد على الأثر الناشر للطعن بالاستئناف، وعلى إمكانية المستأنف إثارة وسائل إضافية خلال مرحلة الاستئناف (المادة 217)

التقعيد القانوني لقاعدة لا يضر الطاعن بطعنه (المادة 217)

تحديد الجهة المختصة بالبت في الطعن بالاستئناف في الأوامر الرئاسية الصادرة بشأن صعوبات التنفيذ الوقتية في الرئيس الأول لمحكمة ثاني درجة أو من ينوب عنه : (المادة 495)

تحديد أجل استئناف الأوامر الرئاسية الصادرة بشأن صعوبات التنفيذ الوقتية في 10 أيام من تاريخ صدورها إذا كانت حضورية، أو من تاريخ تبليغها لطالب التنفيذ إذا كانت غيابية (المادة 495).

تحديد أجل تعرض الغير الخارج عن الخصومة أمام محكمة الموضوع في سنة واحدة
تبتدئ من تاريخ صدور القرار المطعون فيه (المادة 346)

تحديد أجل الطعن بإعادة النظر أمام محكمة الموضوع في 30 يوماً من تاريخ تبليغ
المقرر المطعون فيه. وإذا كانت أسباب طلب إعادة النظر هي التزوير أو التدليس أو
اكتشاف مستندات جديدة، لا يسري الأجل إلا من تاريخ الإقرار بالزور أو الحكم به أو
من تاريخ اكتشاف التدليس أو المستندات الجديدة، بشرط أن توجد بالنسبة للحالتين
الأخيرتين حجة كتابية ثابتة التاريخ. وإذا كانت الأفعال الجرمية قد ثبت وجودها من
طرف محكمة زجرية، فإن الأجل لا يسري إلا ابتداء من التاريخ الذي يُصبح فيه
الحكم مكتسباً لقوة الشيء المقضي به (المادتان 403 و 431)

تحديد أجل تعرض الغير الخارج عن الخصومة، والطعن بإعادة النظر أمام محكمة
النقض في سنة واحدة تبتدئ من تاريخ صدور القرار المطعون فيه، غير أنه إذا كانت
أسباب طلب إعادة النظر، هي التزوير أو اكتشاف مستندات جديدة، فيجب أن يقدم
الطعن داخل أجل 30 يوماً، تحتسب من تاريخ الإقرار بالزور أو الحكم به أو من
تاريخ اكتشاف المستندات الجديدة، بشرط أن توجد بالنسبة للحالة الأخيرة حجة كتابية
ثابتة التاريخ. وإذا كانت الأفعال الجرمية قد ثبت وجودها من طرف محكمة زجرية
فإن الأجل لا يسري إلا ابتداء من التاريخ الذي يُصبح فيه الحكم الصادر فيها مكتسباً
لقوة الشيء المقضي به المادتان 403 و 405 :

إلغاء شرط إيداع المبلغ المالي المساوي للغرامة في حدها الأقصى لقبول تعرض
الغير الخارج عن الخصومة، مع الإبقاء على إمكانية الحكم بالتعويض لفائدة الطرف
المتضرر، متى ثبت التقاضي بسوء نية أو بغرض التسويق أو المماطلة (المادة
(350)

إمكانية وقف التنفيذ في حالة تقديم تعرض الغير الخارج عن الخصومة لأسباب جدية
بناء على مقال مستقل، على أساس البت فيه داخل أجل 30 يوماً بغرفة المشورة :

(المادة 349)

رفع مبلغ الوديعة الواجب إيداعها بصندوق المحكمة في حالة الطعن بإعادة النظر
حسب درجة التقاضي من 1000 درهم إلى 3000 درهم أمام محكمة الدرجة الأولى
ومن 2500 درهم إلى 4000 درهم أمام محكمة الدرجة الثانية، مع الإبقاء على مبلغ
5000 درهم أمام محكمة النقض (المادة 430)

التنصيب على البت في الطعن بإعادة النظر من طرف هيئة أخرى غير تلك التي أصدرت المقرر المطعون فيه، ضمانا لحياذ وتجرد الهيئة القضائية (المادة (433) :

إمكانية تقديم طلب إيقاف التنفيذ في حالة الطعن بإعادة النظر لأسباب جدية ومستعجلة، وذلك استثناء من المبدأ العام الذي يميز هذا الطعن كونه غير موقف للتنفيذ المادة (433).

2- الطعن بالنقض:

تمثلت أهم المستجدات التي جاء بها القانون الجديد بهذا الخصوص كما يلي:

تحديد اختصاص محكمة النقض بالبت في الطعن بالنقض ضد المقررات الانتهائية التي تتجاوز قيمة الطلبات فيها 30.000 درهم، مع استثناء بعض المنازعات، ومنها الطلبات المتعلقة باستيفاء واجبات الكراء والتحملات الناتجة عنه ومراجعة الوجيبة الكرائية (المادة (375)

التأكيد على اختصاص محكمة النقض المتعلق بالبت في الطعون الموجهة ضد المقررات التنظيمية والفردية الصادرة عن رئيس الحكومة، وكذا الطعون الموجهة ضد قرارات السلطات الإدارية التي يتجاوز نطاق تنفيذها دائرة الاختصاص المحلي لمحكمة ابتدائية إدارية أو قسم متخصص في القضاء الإداري بمحكمة ابتدائية (المادة (375) بعدما كان هذا الاختصاص مقررا بموجب القانون رقم 41.90 الذي تم نسخه

التأكيد على اختصاص محكمة النقض للنظر في الطعون المقدمة ضد أعمال وقرارات القضاة، بسبب التجاوز في استعمال السلطة (المادة (375)

التنصيب على إمكانية ترافع القاضي أو المحامي شخصياً أمام محكمة النقض إذا كان طرفاً في الطعن (المادة (376) :

توسيع نطاق الإعفاء من إلزامية تنصيب محام أمام محكمة النقض ليشمل بالإضافة إلى الدولة كلا من الجماعات الترابية ومجموعاتها، والوصي على الجماعات السلالية (المادة (376)

التنصيب على إمكانية إيداع مقال الطعن بالنقض ومرفقاته بالطريقة الإلكترونية (المادة 378)

التنصيب صراحة على أن ممارسة الطعن بالنقض يعتبر تنازلاً عن الحق في سلوك الطعن بالتعرض (المادة 380)

15

تقليص أجل رفع دعوى الإلغاء أمام محكمة النقض ضد المقررات الإدارية من 60 يوماً إلى 30 يوماً (المادة 382)

اعتماد عنوان المعني بالأمر الوارد بالبطاقة الوطنية للتعريف الإلكترونية كأساس لتبليغ المقرر الإداري المطعون فيه (المادة 382) :

تحويل محكمة النقض صلاحية التصدي للبت في القضية عند نقضها مقررًا قضائياً كلياً أو جزئياً، إذا كان الطعن بالنقض قد وقع للمرة الثانية، وتوفرت المحكمة النقض جميع العناصر الواقعية التي تثبت أمام قضاة الموضوع (المادة 391)

تحويل محكمة النقض صلاحية التصدي للبت في القضية إذا كانت جاهزة، عند التصريح بنقض قرار صادر في دعوى الإلغاء المادة (392)

تعزيز آليات توحيد الاجتهاد القضائي من خلال إحداث مسطرة جديدة تخول للرئيس الأول المحكمة النقض في حالة تعدد التفسيرات القضائية لمقتضى قانوني واحد، وبعد استشارة ثلاثة قضاة من محكمة النقض، أن يحيل المقتضى القانوني موضوع الخلاف على المحكمة المذكورة وهي مشكلة من مجموع غرفها، لإصدار قرار بشأنه، ويكون في هذه الحالة التفسير الذي تعطيه محكمة النقض لهذا المقتضى القانوني ملزماً للمحاكم، إلى أن يتم العدول عنه وفقاً لنفس المسطرة أو بعد صدور نص تشريعي (المادة 407) :

رفع الحد الأقصى للغرامة المحكوم بها في حالة رفض طلب الإحالة من أجل التشكك المشروع من 3000 درهم إلى 5000 درهم (المادة 409).

3- إلغاء الحكم أمام رئيس المحكمة الابتدائية:

أحدث القانون الجديد مسطرة خاصة لطلب إلغاء الأحكام الصادرة ابتدائياً و انتهائياً أمام رئيس المحكمة الابتدائية في حالات محددة على سبيل الحصر، من قبيل خرق الاختصاص، أو الحكم بما لم يطلب، أو إغفال البت في طلب، أو عدم التحقق من التبليغ، أو وجود تناقض بين أجزاء الحكم، أو وقوع تدليس أثناء تحقيق الدعوى

(المادة 32)

ويعد هذا المستجد آلية استثنائية للرقابة على أحكام لا تقبل الاستئناف، دون فتح باب طعن عام خارج الحدود التي رسمها القانون

16

تاسعا : القضاء الاستعجالي والأوامر المبنية على طلب ومسطرة الأمر بالأداء.

عرف هذا المحور إعادة تنظيم دقيق لاختصاصات رؤساء المحاكم والأقسام المتخصصة، مع وضع آجال قصيرة للبت، وتحديد آثار المسطرة على الدعوى في الموضوع بما يعكس توجهها تشريعياً واضحاً نحو تعزيز الفعالية والسرعة مع الحفاظ على الضمانات الأساسية، وذلك وفق التفصيل التالي:

1- القضاء الاستعجالي :

نظرا للأهمية التي يكتسبها القضاء الاستعجالي، فقد سعى المشرع من خلال هذا القانون إلى تأطير هذه المسطرة، بما يساهم في تسريع اقتضاء المتقاضين لحقوقهم، ورفع الأضرار الجسيمة اللاحقة بهم. وفي هذا السياق نص القانون الجديد على ما يلي:

التأكيد على اختصاص رئيس محكمة أول درجة أو من ينوب عنه، وكذا رئيس القسم المتخصص بها أو من ينوب عنه لممارسة مهام القضاء الاستعجالي (المادة 226)

التأكيد على اختصاص الرئيس الأول لمحكمة ثاني درجة أو من ينوب عنه، وكذا رئيس القسم المتخصص بها أو من ينوب عنه لممارسة مهام القضاء الاستعجالي، إذا كان النزاع معروضا على المحكمة المذكورة (المادة 226)

التأكيد على شرطي انعقاد الاختصاص للقضاء الاستعجالي، والمتمثلين في توفر عنصر الاستعجال، وعدم المساس بما يمكن أن يقضى به في الجوهر (المادة 226)

التأكيد على إمكانية البت في الطلب دون استدعاء المدعى عليه في حالة الاستعجال القصوى (المادة 229)

منح الاختصاص للقضاء الاستعجالي لاتخاذ كل التدابير التحفظية أو بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لدرء ضرر حال، أو لوضع حد لاضطراب ثبت جليا أنه غير مشروع، رغم وجود منازعة جدية (المادة 226)

التأكيد على قابلية الأوامر الاستعجالية للطعن بالاستئناف داخل أجل 15 يوماً من تبليغها، مع إلزام كتابة الضبط بإحالة مقال الاستئناف مع المستندات المرفقة ووثائق الملف إلى كتابة ضبط محكمة الاستئناف المختصة داخل أجل أقصاه 7 أيام من تاريخ إيداع مقال الاستئناف (المادة (230)

17

التنصيب على اختصاص الرئيس الأول لمحكمة ثاني درجة أو من ينوب عنه، ورئيس القسم المتخصص بها أو من ينوب عنه، حسب الحالة بالبت في الاستئنافات المقدمة ضد الأوامر الاستعجالية (المادة (230)

التنصيب على إمكانية إيقاف التنفيذ المعجل بقوة القانون من طرف الرئيس الأول المحكمة ثاني درجة أو رئيس القسم المتخصص بها، أو من ينوب عن كل منهما، إذا كان يخشى وقوع ضرر جسيم من التنفيذ (المادة (231).

2- الأوامر المبنية على طلب وإثبات الحال والمعاینات:

ترسيخاً للطابع الفوري للأوامر المبنية على طلب، وسعيًا للحد من إطالة هذه المسطرة، ومن أجل ضمان تدخل قضائي سريع في الحالات التي لا تحتمل التأخير وتحقيقاً للتوازن بين السرعة وضبط آجال الطعن، جاء القانون الجديد بعدة مستجدات مرتبطة بمسطرة الأوامر المبنية على طلب من بينها ما يلي:

التأكيد على اختصاص رئيس محكمة أول درجة أو من ينوب عنه، وكذا رئيس القسم المتخصص بها أو من ينوب عنه بالبت في كل طلب يهدف إلى الحصول على أمر بإثبات حال أو استجواب أو توجيه إنذار أو أي إجراء مستعجل في أي مادة لم يرد بشأنها نص خاص، ولا يضر بحقوق الأطراف ولو كان النزاع المرتبط بالإجراء معروضا على القضاء (المادة (225)

قبول الأمر الصادر برفض الطلب للطعن بالاستئناف داخل أجل 7 أيام من تاريخ النطق به، عدا إذا تعلق الأمر بإثبات حال أو إجراء معينة أو توجيه إنذار الذي لا يقبل أي طعن (المادة (225)

وجوب توجيه كتابة الضبط بمحكمة أول درجة لمقال الاستئناف مع المستندات المرفقة إلى كتابة ضبط محكمة الدرجة الثانية داخل أجل 3 أيام من تاريخ إيداع مقال الاستئناف (المادة (225)

التنصيب على اختصاص الرئيس الأول لمحكمة ثاني درجة أو من ينوب عنه، ورئيس القسم المتخصص بها أو من ينوب عنه، حسب الحالة بالبت في الاستئنافات المقدمة ضد الأوامر المبنية على طلب داخل أجل 7 أيام من تاريخ توصل كتابة الضبط بالملف (المادة 225)

18

التنصيب على سقوط الحق في تنفيذ الأمر المبني على طلب بانصرام أجل 30 يوماً من تاريخ صدوره، مع إمكانية استصدار أمر جديد (المادة 225).

3- مسطرة الأمر بالأداء:

حافظ المشرع في قانون المسطرة المدنية الجديد على مجمل الأحكام المتعلقة بمسطرة الأمر بالأداء كما هي منصوص عليها في القانون الحالي باستثناء بعض المقتضيات المستحدثة، ويتعلق الأمر بما يلي:

التأكيد على اختصاص المحاكم الابتدائية ذات الولاية العامة للبت في الأوامر بالأداء إذا كان المبلغ المطلوب يتجاوز 5000 درهم، ومستحقاً بموجب سند رسمي أو

اعتراف بدين (المادة 233)

تحديد الاختصاص القيمي للمحاكم الابتدائية ذات الولاية العامة للبت في الأوامر بالأداء المستحقة بموجب ورقة تجارية أو سند رسمي أو اعتراف بدين ناتج عن معاملات تجارية، في الحالة التي يتراوح فيها مبلغ الدين ما بين 5000 درهم و 80.000 درهم، أما إذا تجاوز المبلغ المطلوب 80.000 درهم، فالاختصاص ينعقد للمحاكم الابتدائية التجارية والأقسام المتخصصة في القضاء التجاري (المادة 233).

عاشرا في مجال التنفيذ

يُعد موضوع التنفيذ من أهم مستجدات القانون رقم 58.25، بالنظر إلى ما شهده من إعادة تنظيم شامل لاختصاصات قاضي التنفيذ، وضبط مسطرة التنفيذ، وإدماج النظام المعلوماتي في جميع إجراءاته، بما يعكس توجهها واضحاً نحو تعزيز حجية المقررات القضائية وضمان تنفيذها في آجال معقولة.

ومن أهم المستجدات التي تضمنها قانون المسطرة المدنية الجديد بهذا الخصوص الارتقاء بمؤسسة قاضي التنفيذ، وتحديد اختصاصاته بدقة، مع تمييزها عن اختصاصات رئيس المحكمة الابتدائية، إضافة إلى إجراء مراجعة شاملة لنظام

الحجوزات والبيع بالمزاد العلني، وتذليل الأحكام بالصيغة التنفيذية، وذلك وفق التفصيل التالي:

1- بخصوص قاضي التنفيذ:

نص قانون المسطرة المدنية الجديد على اعتبار قاضي التنفيذ هو الجهة المختصة بتلقي طلبات التنفيذ، وإصدار الأوامر المتعلقة بالتنفيذ (المادتان 476 و 481)، ومنح له

19

اختصاصات واسعة يباشرها في إطار مهام الإشراف على إجراءات التنفيذ ومراقبة سيرها من بينها ما يلي:

القيام بكافة إجراءات البحث والتحري لمعرفة المنقولات التي يملكها المنفذ عليه بناء على إفادة المنفذ له أو المكلف بالتنفيذ أو عبر منصة البيانات الرقمية للمحاكم

(المادة 467)

البت في الصعوبات المادية التي يثيرها مأمور التنفيذ، واتخاذ جميع الإجراءات والتدابير التي تتطلبها إجراءات التنفيذ، بما في ذلك طلب مساعدة القوة العمومية والسلطة المحلية، والإذن بفتح الأبواب وتفتيش المحلات والمنازل والغرف، في حدود ما تقتضيه مصلحة التنفيذ. (المادتان 492 و 485)

إصدار الأمر برفع الحجز عن الأموال المحجوزة في إطار الحجز التنفيذي، في حالة تقديم المنفذ عليه كفالة بنكية أو إيداعه لمبلغ مالي يساوي قيمة الدين الذي وقع الحجز بسببه، على أن ينتقل الحجز إلى قيمة الكفالة أو المبلغ المودع بصندوق المحكمة (المادة 503)

الأمر بإجراء خبرة بناء على طلب قبل القيام ببيع المنقولات المحجوزة لتحديد قيمتها الحقيقية عند الاقتضاء (المادة 512)

الإشراف على بيع القيم المنقولة بالمزاد العلني، مراعيًا في ذلك المقتضيات القانونية ونظام بورصة القيم، مع إمكانية الاستعانة بذوي الاختصاص في البورصة والأبنك بشأن بعض الإجراءات الممهدة للبيع (المادة 520)

تحديد الشروط الأساسية وكذا الثمن الافتتاحي لبيع الأصل التجاري بالمزاد العلني،
استناداً إلى خبرة تقدر قيمة كل عنصر من عناصره، مع تبليغ هذه الخبرة إلى أطراف
التنفيذ (المادة (526)

الأمر بجمع الأموال المحجوزة كلها في محل واحد، في حالة وجود هذه الأموال في
أماكن متفرقة، وذلك قصد توحيد إجراءات البيع (المادة (538) :

تحديد زمان ومكان إجراء المزاد العلني لبيع العقار المحجوز
(المادتان 559 و 562)

الأمر تلقائياً أو بناء على طلب كل من له المصلحة بإجراء خبرة على العقار المحجوز
لتحديد ثمن افتتاحي جديد لبيعه بالمزاد العلني، وذلك في حالة عدم حضور متزايدين
أو عدم كفاية العروض المقدمة في السمسرات العمومية الثلاث أو في

20

إحداها أو عدم تقديم أي عرض. وإذا لم يقع البيع في هذه الحالة، أمكن القاضي التنفيذ
تخفيض الثمن الافتتاحي للبيع تلقائياً، على ألا يتجاوز هذا التخفيض نسبة 30%، وألا
يقل عن 10% من المبلغ المحدد في الخبرة الأخيرة (المادة (562).

2- تحديد اختصاصات رئيس المحكمة في مجال التنفيذ:

حيث تتجلى هذه الاختصاصات كما يلي:

البت في صعوبات التنفيذ الوقتية (المادة (477)

منح المهل الاسترحامية على ألا تتعدى في مجموعها شهرين اثنين (المادة (477)

3- تجويد الإطار المنظم للحجوزات :

عمل قانون المسطرة المدنية الجديد على تحديث القواعد المرتبطة بالحجوزات بالنظر
إلى أهميتها، وذلك من خلال

تأطير الحجز التحفظي بالعديد من الضمانات لفائدة المحجوز عليه والأغيار المادة
(499)، ويتعلق الأمر بما يلي:

تسجيل الحجز التحفظي الوارد على الأصل التجاري بالسجل التجاري وكذا السجل
الوطني الإلكتروني للضمانات المنقولة

تسجيل الحجز التحفظي الوارد على عقار محفظ أو في طور التحفيظ بالمحافظة العقارية بطلب من المستفيد

" تبليغ الحجز التحفظي الوارد على عقار غير محفظ للمحجوز عليه بطلب من المستفيد مع إيداع نسخة منه بكتابة ضبط المحكمة المختصة قصد تقييده بسجل خاص يوضع رهن إشارة العموم، ويقع إشهاره لمدة 15 يوماً بجميع وسائل الإشهار المتاحة قانوناً على نفقة الحاجز.

إضافة أموال جديدة لقائمة الأموال غير القابلة للحجز المادة (502)، ويتعلق الأمر بما يلي:

أموال وممتلكات الدولة والجماعات الترابية ومجموعاتها :

الأدوات والآلات اللازمة للأشخاص في وضعية إعاقة :

الحقوق اللصيقة بشخص المدين

الأوسمة والرسائل والأوراق الشخصية، وما هو ضروري للقيام بالواجبات الدينية

21

الإعانات الممنوحة في إطار الدعم المباشر

ما لا يقبل الحجز بموجب القانون.

عدم جواز إجراء أي حجز قبل الساعة السابعة صباحاً ولا بعد الساعة العاشرة ليلاً، ولا خلال أيام العطل، إلا في حالة الضرورة وبموجب أمر من قاضي التنفيذ المادة

(472)

تأطير الحجز التنفيذي الوارد على الأصل التجاري بالعديد من الإجراءات الجديدة المواد من 526 إلى (534)، ويتعلق الأمر بما يلي:

قيام المكلف بالتنفيذ بإشهار البيع على نفقة طالب التنفيذ، ويبين الإعلان عن المزاد، تاريخ افتتاحه ومدته والتمن الافتتاحي

تعليق إعلان البيع بالمزاد بالمدخل الرئيسي للعقار الذي يوجد فيه الأصل التجاري، وباللوحة المعدة للإعلانات في مقر المحكمة، وفي أي مكان يكون مناسباً للإعلان،

وينشر علاوة على ذلك في إحدى الجرائد المخول لها نشر الإعلانات القانونية، وفي الموقع الإلكتروني للمحكمة التي يُبَاشَرُ ضمن دائرة نفوذها بيع الأصل التجاري تلقى المكلف بالتنفيذ العروض إلى غاية إقفال محضر المزاد، مباشرة أو عبر منصة الكترونية، أو هما معاً، ويثبتها حسب ترتيبها الزمني في محضر خاص بتلقي العروض

إجراء المزايدة بواسطة المكلف بالتنفيذ بعد 30 يوماً من تاريخ طلب التنفيذ

تولي المكلف بالتنفيذ تبليغ المنفذ عليه قبل 10 أيام من التاريخ المحدد للمزاد من أجل القيام بإجراءات الإشهار، وتبليغ الدائنين المقيدین قبل الحجز، وإشعارهم بوجوب الحضور في التاريخ والساعة المحددين للمزايدة

قيام المكلف بالتنفيذ خلال نفس الأجل باستدعاء المترايدين الذين قدموا عروضهم للحضور في نفس التاريخ

إذا حل اليوم والساعة المعينان لإجراء المزايدة ولم يؤد المنفذ عليه ما بذمته يقوم المكلف بالتنفيذ بالإعلان عن رسو المزاد على المترايدين الموسر الأخير الذي قدم أعلى عرض أو قدم كفالة بنكية قابلة لاستخلاص قيمتها في أجل أقصاه 10 أيام، ويحرر محضراً بإرساء المزاد :

22

أداء من رسا عليه المزاد الثمن بكتابة الضبط خلال 10 أيام من تاريخ المزاد بالإضافة إلى مصاريف التنفيذ المحددة من طرف قاضي التنفيذ، والمعلن عنها قبل المزايدة

في حالة عدم تنفيذ من رسا عليه المزاد شروط المزايدة، وعدم استجابته للإنذار الموجه إليه بتنفيذ التزاماته خلال 10 أيام من تاريخ توصله بالإنذار، يُعاد بيع الأصل التجاري بالمزاد على نفقته داخل أجل الشهر الموالي لعشرة (10) أيام المذكورة

تنحصر إجراءات البيع في القيام بإعلان جديد، تتبعه مزايدة جديدة

يتضمن الإعلان علاوة على البيانات العادية، بيان المبلغ الذي رسا عليه المزاد الأول وتاريخ المزايدة الجديدة، على ألا تتجاوز السمسرات العمومية بخصوص البيع بالمزاد العلني ثلاثة بيوعات

في حالة عدم كفاية العروض المقدمة، يُعتبر العرض المقدم في المزايدة الثالثة:

يمكن للمتزايد المتخلف وقف إجراءات إعادة البيع إلى يوم المزايدة الجديدة بإثبات قيامه بتنفيذ شروط المزااد السابق، والوفاء بالمصاريف التي تسبب فيها نتيجة إهماله

إذا لم يتم البيع بسبب عدم وجود متزايدين أو بسبب عدم كفاية العروض المقدمة في السمسرات العمومية الثلاث، أو بسبب عدم تقديم أي عرض جاز لقاضي التنفيذ أن يقرر تحديد ثمن افتتاحي جديد، تلقائياً أو بناء على طلب كل ذي مصلحة استناداً إلى تقرير خبير مختص، عند الاقتضاء

وجوب تقييد محضر بيع الأصل التجاري بالمزاد العلني، بطلب من المكلف بالتنفيذ في السجل التجاري، وكذا في السجل الوطني الإلكتروني للضمانات المنقولة.

توسيع حالات اللجوء إلى الحجز التنفيذي على العقار المادة (545)، ليشمل بالإضافة إلى استفادة الدائن من ضمان عيني حالتين جديدتين هما :

عدم إثبات المنفذ عليه وجود أموال منقولة كافية أو تعذر بيعها بعد ثلاثة مزاادات علنية اختيار المنفذ عليه التنفيذ على أمواله العقارية.

23

التأكيد على مبدأ التناسب في الحجز لدى الغير من خلال التنصيص على عدم جواز امتداده إلى أكثر مما هو ضروري لضمان الوفاء بالدين، مع تمكين المحجوز عليه من تقديم طلب إلى قاضي المستعجلات من أجل قصر الحجز، والذي يترتب عنه في حالة صدور أمر بالاستجابة إليه، أولوية الدائنين قبل القصر في استيفاء دينهم من الأموال التي يقصر الحجز عليها، مع مراعاة أسباب الأولوية الأخرى المادة (583)

تأطير الحجز الارتعائي بضوابط قانونية جديدة، تتمثل في وجوب تقديم طلب بهذا الحجز إلى رئيس المحكمة التي يقع العقار بدائرة نفوذها بموجب مقال، وتحرير محضر يبلغ للأطراف، ومنح المدين أجلاً لأداء الدين أو رفع الحجز، والتنصيص على لجوء الدائن إلى تصحيح الحجز في حالة عدم الأداء بعد انصرام الأجل، مع التأكيد على عدم إمكانية بيع المحجوزات إلا بعد تصحيح هذا الحجز بحكم من محكمة الموضوع للمحل الذي أقيم فيه الحجز والتنصيص على تنفيذ هذا الحكم فور انتهاء أجل الاستئناف المادة (586)

4- تحديث آليات تنظيم البيع بالمزاد العلني:

تضمن قانون المسطرة المدنية الجديد مقتضيات همت بالأساس ضمان الشفافية وتوسيع قاعدة المشاركة في المزاد العلني وتفاذي فشل عمليات البيع المتكرر بسبب عدم كفاية العروض، وكذا ملاءمة إجراءات التنفيذ مع التطور الرقمي.

وتتجلى هذه المستجدات التي جاء بها القانون الجديد كما يلي:

إمكانية إجراء البيع عبر منصة إلكترونية إلى جانب السوق العمومي أو أي مكان يحقق أفضل عرض، فضلاً عن تعزيز متطلبات الإشهار عبر التتبع صراحة على إدراج الإعلان في الموقع الإلكتروني للمحكمة المختصة، إلى جانب باقي وسائل الإشهار (513) المادة)

3

مملكة المغربية

تحديد أجال دقيقة لإجراءات بيع العقار المحجوز، والتتبع على ضرورة إعداد المكلف بالتنفيذ دفتر شروط البيع، بدل دفتر التحويلات"، وتدقيق البيانات الواجب تضمينها بهذا الدفتر، من بينها مراجع السند التنفيذي، وشروط البيع والتمن المحدد من طرف قاضي التنفيذ لانطلاق المزاد العلني استناداً إلى تقرير خبير مختص، وصور فوتوغرافية للعقار المحجوز (المادة 553)

24

تنظيم مسطرة التعرض على دفتر شروط البيع من خلال تمكين كل من له المصلحة من إبداء ملاحظاته أو التعرض على الإجراءات وشروط البيع والتمن الافتتاحي للمزاد، وذلك داخل أجل 10 أيام من تاريخ الإشعار، مع ترتيب جزاء سقوط الحق في حالة عدم التقيد بهذا الأجل

الرفع من قيمة العرض الواجب تقديمه من طرف كل شخص بعد رسو المزاد من سدس الثمن الأصلي إلى ثلث هذا الثمن (المادة 563) ؛

تأمين أصول المحجور، وذلك بفتح الإمكانية أمام كل شخص بعد رسو المزاد لإعادة السمسرة من جديد، شريطة تقديم عرض يفوق بمقدار العشر، ثمن البيع الأصلي والمصاريف المادة (272)

التأكيد على الطابع التطهيري للبيع بالمزاد العلني من خلال التتبع على تطهير العقار المباع بالمزاد العلني من جميع التحويلات والديون السابقة أيا كان نوعها (المادة

التنصيب على إمكانية المشاركة في إجراءات البيع بالمزاد العلني إما حضورياً أو عن بعد عبر المنصة الإلكترونية، وفق شروط وكيفيات يحددها نص تنظيمي (المادة 636).

5- رقمنة مسطرة التنفيذ:

يندرج تحديث مسطرة التنفيذ في سياق خاص يرمي إلى تقليص الوثائق الورقية وتفادي ازدواجية الإجراءات وضياع هذه الوثائق تعزيزاً للشفافية وتتبع مسار التنفيذ بشكل فوري.

وللتأكيد على أهمية رقمنة إجراءات التنفيذ، فإن القانون الجديد استحدث مقتضيات جديدة أهمها :

اعتماد النسخة التنفيذية الواحدة في جميع إجراءات التنفيذ عند مباشرتها عبر المنصة الإلكترونية (المادتان 449 و 635)

توجيه طبي التبليغ أو التنفيذ إلى المفوض القضائي عبر حسابه المهني الإلكتروني، مع إرجاع النتيجة عبر المنصة (المادة 634) ؛

25

إشراف قاضي التنفيذ على سير الإجراءات من خلال النظام المعلوماتي الذي تُضمَّنُ به جميع العمليات ذات الصلة بتبليغ وتنفيذ المقررات القضائية قبل ترتيب آثارها القانونية (المادة 634).

6- وضع نظام قانوني متكامل لتذليل الأحكام والعقود والسندات بالصيغة

التنفيذية:

أفرد قانون المسطرة المدنية الجديد مقتضيات دقيقة لتنظيم تذليل المقررات القضائية الأجنبية والسندات والعقود المحررة بالخارج بالصيغة التنفيذية، وهي

كالتالي:

تحديد الجهة المختصة للبت في طلب التذليل بالصيغة التنفيذية في رئيس محكمة الدرجة الأولى المختصة نوعياً أو من ينوب عنه (المادة 452) ؛

تحديد شروط جديدة لتذليل الأحكام القضائية الأجنبية بالصيغة التنفيذية من طرف محاكم المملكة (المادة (453) ، وذلك بعد التحقق مما يلي:

عدم بت المحكمة الأجنبية مصدرة الحكم في موضوع يدخل في الاختصاص الحصري للمحاكم المغربية

عدم وجود غش في اختيار المحكمة المصدرة للحكم

استدعاء أطراف النزاع بصفة قانونية وتمثيلهم تمثيلاً صحيحاً :

حيازة المقرر قوة الشيء المقضي به طبقاً لقانون المحكمة التي أصدرته

عدم تعارض المقرر مع مقرر سبق صدوره عن إحدى محاكم المملكة

عدم مخالفة مضمون المقرر للنظام العام المغربي

عدم مخالفة مضمون الحكم لبنود اتفاقية دولية مصادق عليها من طرف المغرب ونشرت بالجريدة الرسمية.

التنصيص على قابلية المقرر القضائي الصادر بشأن التذليل بالصيغة التنفيذية للطعن بالاستئناف، مع تحديد أجل شهر واحد لمحكمة الاستئناف من أجل البت في هذا الطعن (المادة (454)

مراعاة أحكام الاتفاقيات والمعاهدات الدولية المصادق عليها والمنشورة بالجريدة الرسمية، وكذا قواعد المعاملة بالمثل أثناء البت في طلبات التذليل بالصيغة التنفيذية (المادة (456).

26

عاشراً: رقمنة المساطر والإجراءات القضائية وتعزيز النجاعة القضائية.

يُعد هذا المحور من الركائز الأساسية للإصلاح الذي جاء به القانون رقم 58.25 حيث لم يقتصر الأمر على إدراج مقتضيات تقنية، بل تم إرساء بنية قانونية متكاملة للتقاضي الإلكتروني، مع ترتيب آثار قانونية صريحة على الإجراءات المنجزة رقمياً، الأمر الذي يعكس انتقالاً هيكلياً في طريقة اشتغال المحاكم. ويتجلى ذلك من خلال:

التنصيص على إمكانية إنجاز مختلف المساطر المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية أو في نصوص أخرى بشكل إلكتروني، وفق ضوابط قانونية وتنظيمية خاصة بالمعاملات الإلكترونية (المادة (623)

إحداث نظام معلوماتي موحد لتدبير المساطر والإجراءات القضائية أمام محاكم الدرجة الأولى ومحاكم الدرجة الثانية، مع إسناد تدبيره ومسك قاعدة المعطيات المتعلقة به إلى السلطة القضائية بتنسيق مع السلطة الحكومية المكلفة بالعدل، كل في حدود اختصاصه، إضافة إلى إحداث نظام معلوماتي خاص بمحكمة النقض لتدبير إجراءاتها القضائية (المادة (624)

إحداث منصات إلكترونية مهنية مخصصة لمساعدة القضاء، مع تمكينهم من إنشاء حسابات مهنية لتبادل المعطيات والوثائق الإلكترونية المرتبطة بالمساطر والإجراءات القضائية (المادة (625)

توسيع نطاق اعتماد التبليغ الإلكتروني في المساطر والإجراءات القضائية، من خلال إلزام إدارات الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية وباقي أشخاص القانون العام بالإدلاء عبر المنصة الإلكترونية بعناوينهم البريدية وأرقام هواتفهم، وكذا تمكين الأشخاص الذاتيين والمعنويين من أشخاص القانون الخاص من الإدلاء بالمعطيات ذاتها مرفقة بقبول صريح للتبليغ الإلكتروني لجميع الإجراءات والوثائق (المادتان 626 و 627)

التنصيب على إيداع المقالات والطلبات والطعون عبر المنصة الإلكترونية مع أداء الرسوم والمصاريف القضائية إلكترونياً وفق كفاءات يحددها نص تنظيمي، وتمكين المودع من التوصل فوراً بوصل إلكتروني يثبت تاريخ وساعة الإجراء (المادتان 76 و 628)

اعتماد التسجيل التلقائي للقضايا في السجل الإلكتروني حسب ترتيب ورودها (المادة (628)

27

تعيين القاضي المقرر أو المستشار المقرر أو القاضي المكلف بطريقة إلكترونية من طرف رئيس المحكمة، مع منحه صلاحية تعديل هذا التعيين عبر النظام المعلوماتي (6289) (101) المادتان)

التنصيب على إمكانية تبادل المذكرات والمستنتجات عبر المنصة الرقمية تحت إشراف القاضي المقرر أو القاضي المكلف (المادة (630) ؛

التنصيب على إمكانية عقد الجلسات عن بعد، وفق شروط دقيقة ومحددة، وهي: الموافقة الصريحة للأطراف، والتوفر على فضاء مجهز بالوسائل التقنية اللازمة التي

يتمتع خلالها المستمع إليه بسائر الضمانات القانونية لقواعد المحاكمة العادلة واحترام حقوق الدفاع، ودوام الاتصال المتزامن وثنائي الاتجاه بين المحكمة ومكان حضور المستمع إليهم، وتحرير محضر بكل ما راج بالجلسة المنعقدة عن بعد، مع إمكانية التسجيل السمعي البصري بما يضمن تماميتها وتوثيقها، مع الإحالة على نص تنظيمي لتحديد كفايات سير هذه الجلسات (المادة (90) ؛

إمكانية تنفيذ الإنابات القضائية الدولية الواردة عبر الطريق الدبلوماسي أو إعمالاً للاتفاقيات الدولية المصادق عليها من طرف المملكة المغربية والمنشورة في الجريدة الرسمية، باستعمال تقنية الاتصال عن بعد (المادة (630)

تكريس حجية الوثائق والمستندات المودعة بطريقة الكترونية مع إلزام المحامي بالتصريح بنوعية الوثائق المدلى بها على مستوى المنصة الإلكترونية من حيث كونها أصولاً أو نسخاً مطابقة للأصل أو صوراً شمسية، والتتبع على إعفاء الطرف المودع من الإدلاء بنسخ بعدد الأطراف عند الإيداع الإلكتروني، مع تخويل المحكمة صلاحية مطالبة الأطراف عند الاقتضاء، بالإدلاء بالأصول للتحقق من صحة الوثائق المودعة رقمياً (المادة (631) ؛

تضمين المقررات القضائية بالنظام المعلوماتي، وتوقيعها إلكترونياً من قبل رئيس الهيئة والقاضي أو المستشار المقرر أو القاضي المكلف وكاتب الضبط حسب الحالة فضلاً عن رقمنة مسطرة تسليم نسخ المقررات القضائية، وتمكين الغير من ذوي المصلحة من الحصول على نسخ منها بناء على طلب إلكتروني يوجه إلى رئيس كتابة الضبط (المادة (632)

اعتماد التبليغ الإلكتروني للتلقائي للمقررات القضائية لفائدة الأطراف عبر المنصة الإلكترونية في الحالات التي ينص فيها القانون على ذلك، فضلاً عن إقرار إمكانية

28

تبليغ هذه المقررات عبر الحساب المهني الإلكتروني لمحامي الأطراف بناء على موافقته

(المادة 633)

وإذ أذكركم بما تكتسيه المستجدات التي جاء بها قانون المسطرة المدنية الجديد من أهمية بالغة، خاصة وأنها تتعلق بالفاعلية الإجرائية التي تعتبر هدفاً استراتيجياً بالنسبة للمجلس الأعلى للسلطة القضائية، وركيزة أساسية للرفع من النجاعة القضائية

بالمحاكم، وتعزيز ثقة المتقاضين في العدالة، فإن المرحلة المقبلة تقتضي تعبئة جماعية، وبقظة مؤسساتية، وحكمة تدبيرية لضمان التنزيل الأمثل لهذا الورش المهم، بما يرفع من جودة العدالة ويرسخ الثقة في القضاء، ويسهم في تحقيق الغايات والأهداف المثلى لهذا النص القانوني الجديد.

وبناء عليه أهيب بكم إيلاء العناية اللازمة لتنزيل هذا القانون، وذلك باتخاذ كافة الإجراءات والتدابير اللازمة استعداداً لدخوله حيز التنفيذ عند حلول يوم الاثنين 24 غشت 2026، كما أطلب منكم تعميم هذه الدورية على السيدات والسادة القضاة العاملين بالمحاكم التي تشرفون على إدارتها، وتمكينهم من النسخ الورقية من هذا القانون والتي قام المجلس بطبعها لهذا الغرض، مع الحرص على تنظيم لقاءات تأطيرية وموائد مستديرة وندوات علمية تساعد على استيعاب مقتضيات القانونية الجديدة، وتؤسس المرجعية القضائية كفيلة بحل الإشكاليات العملية الناجمة عن تطبيقه وبتوحيد العمل القضائي مع العمل على التتبع الدقيق والمستمر المسار تطبيق هذه المقتضيات وممارسة دوركم بشأن تتبع سير الإجراءات القضائية بالمحاكم بما يسهم في التنزيل الصحيح والسليم للمقتضيات القانونية الجديدة وموافاة الأمانة العامة للمجلس بكل ما تتخذونه في هذا الباب من إجراءات وتدابير، وما تقومون به من مبادرات وممارسات فضلى، وكذا بكل ما يعترضكم من إشكالات أو صعوبات بشأن ذلك. وسيظل المجلس متابعاً عن كثب لأداء المحاكم بشأن تنزيل القانون الجديد، وسيتخذ ما يلزم من إجراءات تأطيرية لمواكبة هذا التنزيل، ولاسيما من خلال التكوين المستمر، وعقد لقاءات تواصلية كلما اقتضت الحاجة أو الضرورة ذلك. والسلام.

الرئيس المنتدب للمجلس الأعلى للسلطة القضائية

29

محمد عبد النبوي

الجريدة الرسمية عدد 7533 - 26 صفر 1448 (10) أغسطس 2026

صفحة: 5106

ظهير شريف رقم 1.26.61 صادر في 13 من صفر 1448 (28) يوليو 2026)
بتنفيذ القانون رقم 34.21 بتغيير وتنظيم القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات
العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات وعمليات التهيئة الكبرى ذات النفع
العام.

الحمد لله وحده.

الطابع الشريف - بداخله :

محمد بن الحسن بن محمد بن يوسف الله وليه يعلم من ظهيرنا الشريف هذا، أسماء الله
وأعز أمره أننا :

بناء على الدستور ولا سيما الفصلين 42 و 50 منه

أصدرنا أمرنا الشريف بما يلي :

ينفذ وينشر بالجريدة الرسمية، عقب ظهيرنا الشريف هذا القانون رقم 34.21 بتغيير
وتنظيم القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم
العقارات وعمليات التهيئة الكبرى ذات النفع العام، كما وافق عليه مجلس النواب
ومجلس المستشارين.

وحرر بتطوان في 13 من صفر 1448 (28) يوليو (2026).

وقعه بالعطف :

رئيس الحكومة.

الإمضاء : عزيز أخنوش

قانون رقم 34.21

بتغيير وتنظيم القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات

العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات وعمليات التهيئة الكبرى ذات النفع
العام

المادة الأولى

تغير أو تتمم على النحو التالي مقتضيات المواد الأولى و 4 و 6 و 8 و 9 و 17 و 18 و 19 و 20 و 22 و 23 و 26 و 27 و 28 و 29 و 32 وعنوان الفصل الثالث من الباب الأول والمواد 33 و 35 و 36 و 38 و 39 و 41 و 49 و 59 و 61 و 2 و 63 و 68 و 69 و 72 من القانون رقم المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17) يونيو (1992)، كما تم تغييره وتتميمه :

الجريدة الرسمية عدد 7533- 26 صفر 1448 (10) أغسطس 2026

المادة الأولى - يعتبر تجزئة عقارية تقسيم عقار من العقارات عن طريق التفويت أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشيد

... العقار المراد تجزئته.

«المادة 4 - يسلم الإذن

مصحوبا بالوثائق التالية :

1 - رسم .

العقارية :

2-

3-»

4 - دفتر الشروط

الجماعة إنجازها والتي يجب

أن ينجزها صاحب التجزئة.

يمكن تغيير أو تتميم لائحة الوثائق المذكورة أعلاه بنص تنظيمي.

«المادة 6 - يسلم الإذن

وتصاميم التهيئة.

ويسلم الإذن ...

والحصول على تأشيرتها.

تحتفظ العقارات التي تم تخصيصها لإنجاز المرافق والتجهيزات

العمومية في إطار تصاميم التجزئات بطبيعتها وتخصيصها ومساحتها، وذلك ابتداء من تاريخ الحصول على التسلم المؤقت الأشغال التجهيز المشار إليه في المادة 23 أدناه.

يمكن تغيير تخصيص تلك العقارات بشكل جزئي أو كلي لفائدة تجهيزات ومرافق عمومية أخرى.

كما يمكن عند الاقتضاء، تغيير التخصيص المذكور لفائدة مشاريع ذات نفع عام تتولى الدولة الملك الخاص للدولة تعبئة العقارات اللازمة لإنجازها.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة بنص تنظيمي.

المادة 8 - إذا كانت الأغراض المخصصة. فإن سكوت

«الإدارة يعتبر بمثابة موافقة على طلب الإذن في القيام بالتجزئة، وذلك وفقا للأجال والكفاءات المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ولا سيما التشريع المتعلق بتبسيط «المساطر والإجراءات الإدارية، ويجب إنجاز ... وتصاميم التهيئة.

وتتقطع الآجال المشار إليها أعلاه عند كل طلب

«المراد إحداثها.

«المادة 9 - إذا كانت الأغراض المخصصة لها .

بعد

«استطلاع رأي الإدارة :

1 - في دوائر الجماعات التي يشمل مدارها الحضري كامل نفوذها

الترابي والمراكز المحددة والمناطق ذات صبغة خاصة :

(الباقي لا تغيير فيه.)

المادة 17

أو مهندسا

يجب على صاحب طبوغرافيا ليتولى بصفته منسقا للورش مهمة السهر على تتبع «إنجاز الأشغال وفق الوثائق والمستندات التي سلم على أساسها الإذن في القيام بالتجزئة.

المادة 18 - لا يجوز الإذن.

ما يلي :

أشغال التجهيز التالية :

للملك العام البحري.

• إقامة الطرق .

• المساحات المخصصة.

التي تقتضيها متطلبات

«التجزئة، وذلك وفقا لمعايير تحدد بنص تنظيمي.

المادة 19 - إذا تعلق الأمر في الجماعات التي يشمل مدارها الحضري كامل نفوذها الترابي والمراكز المحددة بإحداث تجزئات عقارية معدة لإقامة :

(الباقي لا تغيير فيه.)

المادة 20 - إذا حل صاحب التجزئة محل الجماعة في إنجاز من الجماعة.

«الشبكات

يحدد نموذج الاتفاق المذكور أعلاه بنص تنظيمي.

المادة 22 - يجب على صاحب التجزئة أو منسق الورش أن يصرح لدى الجماعة بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة، وذلك قبل انصرام الأجل المحددة في المادة 11 أعلاه. ويجب أن يكون التصريح المذكور مشفوعا

بشهادة موقعة من قبل منسق الورش يثبت فيها أن الأشغال قد تم إنجازها وفق الوثائق والمستندات التي سلم على أساسها الإذن بإحداث التجزئة.

وتكون أشغال التجهيز بعد انتهائها . نهائي.

المادة 23 - يتيح التسلم المؤقت للجماعة التحقق من أن أشغال «التجهيز، قد تم الانتهاء من إنجازها وفق ما ينص عليه مشروع التجزئة الذي صدر الإذن في شأنه.

ويجب. داخل أجل ثلاثين (30) يوما التي تلي التصريح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليه في المادة 22 «أعلاه».

5107

المادة 26 - إذا عاينت اللجنة. تقوم بتحرير وثيقة تتضمن إثبات هذه الحالة، وتقوم بتبليغها لصاحب التجزئة والمنسق الورش مع تحديد أجل إضافي دون مطالبتة بوضع طلب جديد للإذن بالتجزئة بدعوى انتهاء أجل الإذن بإحداث التجزئة وذلك لتغيير أو إزالة بعض المنشآت أو إنجاز أشغال تكميلية.

إذا تبين للجنة أن صاحب التجزئة لم يقيم داخل الأجل المحدد في الوثيقة المذكورة ، بإنجاز الأشغال المشار إليها أعلاه، يوجه رئيس مجلس الجماعة طلبا لمراقب التعمير خلال الثلاثين (30) يوما التي تلي نهاية الأجل أعلاه، مرفقا بنسخة من وثيقة معاينة عدم مطابقة «الأشغال للمستندات الموافق عليها لإحداث التجزئة، وذلك من أجل إعمال مسطرة المراقبة المنصوص عليها في الفصل الأول من الباب

الخامس من هذا القانون

«المادة 27 - تقوم اللجنة. بعد مضي سنة على توقيع محضر التسلم المؤقت للأشغال المنصوص عليه في نفس المادة الموماً إليها أعلاه.

يوجه رئيس مجلس الجماعة دعوة إلى اللجنة المذكورة أعلاه الحضور التسلم النهائي لأشغال التجهيز، وذلك داخل أجل ثلاثين (30) يوما يبتدئ من تاريخ انقضاء سنة كاملة على توقيع محضر التسلم المؤقت، كما يوجهها إلى كل من صاحب التجزئة والمقاول والمهندس المعماري والمهندسين المختصين.

وفي حالة عدم توجيه الدعوة من طرف رئيس مجلس الجماعة داخل الأجل المذكور أعلاه، يجوز لصاحب التجزئة أن يطلب من العامل توجيه الدعوة للجنة، وفق الكيفيات المنصوص عليها في «المادة 24 أعلاه.

«المادة 28 - يهدف التسلم النهائي . لا يشوبها أي عيب.

وفي حالة ملاحظة . التدارك ذلك داخل أجل

تحدده له اللجنة سالفه الذكر.

إذا تبين للجنة عدم اتخاذ صاحب التجزئة للتدابير اللازمة لإصلاح العيوب التي تمت معاينتها، خلال الأجل المحدد لذلك من قبلها، قامت الجماعة بنفسها أو بواسطة من تفوض إليه ذلك بإنجاز الأشغال اللازم القيام بها لإصلاح العيوب موضوع المعاينة .

يقوم رئيس مجلس الجماعة بتحصيل جميع المصاريف المتعلقة بإصلاح العيوب المذكورة بواسطة أمر بتحصيل المداخل طبقا لمقتضيات القانون رقم 15.97 بمثابة مدونة تحصيل الديون «العمومية.

المادة 29 - يترتب على التسلم النهائي قيام رئيس مجلس الجماعة بعد موافقة اللجنة . في حالة سليمة.

يوجه رئيس مجلس الجماعة. في الفقرة الأولى أعلاه

المادة 32 - لا يباشر قيد التجزئة.

إلا بعد

وضع التصميم الطبوغرافي ما بعد التحديد والإدلاء بنسخة من محضر التسلم المؤقت وبنسخة من النظام المتعلق بالأجزاء المشتركة ال إن اقتضى الحال ذلك.

الباقي لا تغيير فيه.)

الفصل الثالث

في عقود التفويت والإيجار والقسمة المتعلقة بالتجزئات

«المادة 33 - لا يمكن.

بعمليات التفويت والإيجار والقسمة المشار إليها في المادة الأولى أعلاه، إلا بعد أن تقوم الجماعة المعنية بالتسلم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة.

المادة 35 - لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين. التسجيل

أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا العقود المتعلقة بعمليات التفويت والإيجار والقسمة المشار إليها في المادة الأولى أعلاه إذا لم يتم الإدلاء :

• إما بنسخة من محضر التسلم المؤقت :

• وإما بنسخة من شهادة يسلمها رئيس مجلس الجماعة، بعد الموافقة المسبقة للجنة مكونة من ممثلي الوكالة الحضرية والجماعة والعمالة أو الإقليم، تثبت أن عملية التفويت أو الإيجار أو القسمة لا تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون.

المادة 36 - يجب أن تتضمن عقود التفويت والإيجار والقسمة

من هذا القانون.

ويجب أن تضاف إلى العقود المشار إليها أعلاه نسخة من محضر التسلم المؤقت. أعلام

..المادة 38 - يجب» المادة 4 من هذا القانون : المشار إليها في

• برنامجا .

أن يؤذن له

في تفويتها أو إيجارها . الأشغال :

• تصريحاً يتضمن

لتأمين ذلك

(كفالات شخصية أو كفالات بنكية أو رهون).

المادة 39 - يجب أن يشمل .

التي لم يتم

إنجازها حين تفويت البقع الأرضية الأولى من التجزئة.

المادة 41 - يتم.

الجماعة تتضمن

بيان البقع الأرضية التي يمكن تفويتها أو إيجارها.

الباقى لا تغيير فيه.)

في المادة 2 أعلاه.

المادة 49 - يراد في هذا القانون .

تخضع التجزئات غير القانونية المشار إليها أعلاه إلى إعادة الهيكلة بهدف تأهيلها، وذلك من خلال القيام بجميع العمليات التي تقتضيها متطلبات الصحة والسلامة والمرور والأمن والجمالية والراحة «العامة»

المادة 59 - يسلم رئيس مجلس الجماعة، بعد استطلاع .

يجب أن يتضمنها.

ويعتبر الإذن ممنوحا إذا لم يبت رئيس مجلس الجماعة في طلب الحصول عليه داخل أجل ثلاثين (30) يوما من إيداعه، وذلك وفق الكيفيات المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية «الجاري بها العمل.»

المادة 61. - لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين.

«النسجىل أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا العقود المتعلقة بعمليات «التفويت أو القسمة المشار إليها في المادة 58 أعلاه إذا لم يتم الإدلاء :

بالإذن المنصوص عليه في المادة 58 المذكورة :

• أو بشهادة مسلمة من رئيس مجلس الجماعة، بعد الموافقة المسبقة للجنة مكونة من ممثلى الوكالة الحضرية، والجماعة والعمالة أو الإقليم تثبت أن عملية التفويت أو القسمة لا تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون.

المادة 62 - يجب أن تتضمن عقود التفويت أو القسمة بيان الإذن

المادة السابقة.

المادة 63 - بعد ارتكاب الأفعال.

هذا القانون :

إحداث.

تقسيم عقارات :

:

الإخلال.

دفتر الورش :

تقويت أو إيجار أو قسمة أو القيام بتقويت أو بإيجار .

في طور الإنجاز.»

«المادة 68 - يعاقب

كل من قام بتقويت أو إيجار أو قسمة أو عرض للتقويت أو الإيجار بقعا.

في طور الإنجاز.»

المادة 69 - يعتبر كل تقويت أو إيجار لبقة .

المؤقت للأشغال بمثابة مخالفة مستقلة.

المادة 72 - تكون باطلة بطلانا مطلقا عقود التقويت والإيجار

والقسمة .

في هذا القانون.

الباقى لا تغيير فيه)

المادة الثانية

تتم على النحو التالى مقتضيات القانون السالف الذكر رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات بالمادة 11 المكررة وبالفصل الرابع المكرر وبالمادة 42 المكررة من الباب الأول وبالباى الرابع المكرر وبالمواد 1-62 و 2-62 و 3-62 و 4-62 و 5-62، وبالمادة 74 المكررة من الباب السادس :

المادة 11 المكررة - يتوقف سريان الآجال المنصوص عليها فى المادة 11 أعلاه فى حالة التوقف الاضطرارى الأشغال تجهيز التجزئة الناتج عن ظروف خارجة عن إرادة صاحب التجزئة، ولا تعود له «المسؤولية عن حدوثها.

ولهذا الغرض يقوم صاحب التجزئة أو منسق الورش بإيداع طلب لدى مصالح الجماعة المعنية، مشفوعا بالوثائق والمستندات التي يستند عليها لتبرير حالة التوقف الاضطراري سالف الذكر.

يعرض رئيس مجلس الجماعة ملف الطلب بوقف سريان أجل «الإذن، من أجل الدراسة وإبداء الرأي على لجنة خاصة، تضم ممثلين عن الجماعة والعمالة أو الإقليم والوكالة الحضرية ويمكن لرئيس مجلس الجماعة، عند الاقتضاء، أن يدعو لحضور أشغال «اللجنة المذكورة ممثلين عن الهيئات المكلفة بتدبير مختلف الشبكات وكذا كل جهة يعتبر حضورها مفيدا.

تبدي هذه اللجنة التي تتولى الوكالة الحضرية المعنية مهمة كتابتها، رأيها في ملفات طلبات وقف سريان أجل الإذن المعروضة عليها داخل أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع «الطلب، وتحدد فيه المدة اللازمة لإيقاف سريان أجل الإذن.

يضمن رأي اللجنة في محضر يوقعه أعضاؤها، ويوجه داخل أجل ثلاثة (3) أيام من تاريخ توقيعه إلى رئيس مجلس الجماعة قصد اتخاذ قرار إيقاف سريان أجل الإذن داخل أجل أقصاه سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ توصله بمحضر اللجنة.

كل قرار برفض طلب وقف سريان أجل الإذن، يجب أن يستند في تعليقه على الأسباب الواردة في محضر اللجنة المنصوص عليه أعلاه، وأن يبلغ لصاحب التجزئة.

«الفصل الرابع المكرر

«أحكام خاصة بالتجزئات التي تنجز فيها الأشغال

بصفة تدريجية

المادة 42 المكررة - استثناء من أحكام المواد 11 و 18 و 44 من هذا

القانون، يمكن تسليم الإذن بإحداث تجزئات عقارية تنجز بها أشغال التجهيز بصفة تدريجية، إذا تعلق الأمر بعمليات يكون الهدف منها الاستجابة لحالات استعجالية بقصد إعادة إسكان ضحايا الكوارث الطبيعية أو محاربة السكن غير اللائق أو لأجل المنفعة العامة، والمقرر إنجازها من قبل الدولة أو الجماعات الترابية أو مجموعاتها وهيئاتها أو المؤسسات والمقاولات العمومية.

يجب أن يتضمن مشروع التجزئة أشغال التجهيز، ولا سيما إقامة شبكات توزيع الماء الصالح للشرب والكهرباء والصرف الصحي والطرق الداخلية، وربطها بما يقابلها من الشبكات الرئيسية عند وجودها.

كما يجب أن يتضمن مشروع التجزئة حداً أدنى من شروط الصحة والسلامة والأمن والسكن اللائق.

يجب أن يتم تنفيذ مشروع التجزئة وفق برنامج يحدد شروط إنجاز أشغال التجهيز، ومختلف المرافق العمومية المبرمجة به، ومدة «إنجازها» ومصادر تمويلها، وآليات تتبعها وتنفيذها.

يمكن تسليم رخص البناء للمستفيدين قبل انتهاء أشغال التجهيز. بعد الانتهاء من أشغال التجهيز تطبق الإجراءات المتعلقة بالتسليم المؤقت والتسليم النهائي.

الباب الرابع المكرر

عمليات التهيئة الكبرى ذات النفع العام

«المادة 1-2 - يقصد في مدلول هذا القانون بعملية تهيئة كبرى ذات نفع عام، كل عملية تهيئة تستوجب توحيد الجهود المبذولة من طرف الدولة والجماعات الترابية ومجموعاتها وهيئاتها والمؤسسات العمومية وكذا القطاع الخاص عند الاقتضاء، من أجل إنجازها وتطويرها، وتستوفي الشروط التالية :

ألا تقل مساحتها عن 400 هكتار، وتستثنى من التقيد بهذا الشرط الدولة والجماعات الترابية ومجموعاتها وهيئاتها والمؤسسات العمومية في حالة كونها صاحبة المشروع :

أن تضمن، لا سيما في إطار الأقطاب الحضرية الجديدة، تنوع الأغراض والوظائف مع الانخراط في مقاربة تروم تحقيق تنمية

دامجة ومستدامة

أن يكون الغرض من عملية التهيئة تحقيق النفع العام.

المادة 2-62- يتم اقتراح عملية تهيئة كبرى ذات نفع عام بمبادرة من الإدارة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية أو أشخاص القانون الخاص.

يودع طلب تأهيل عملية تهيئة من أجل تصنيفها ضمن عمليات التهيئة الكبرى ذات النفع العام لدى لجنة مركزية، تحت تسمية «لجنة تأهيل عمليات التهيئة الكبرى ذات النفع العام، ترأسها السلطة الحكومية المكلفة بالداخلية وتتولى كتابتها السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير، يشار إليها بعده ب لجنة التأهيل».

يرفق الطلب المذكور أعلاه بالدراسات الأولية المتعلقة بطبيعة المشروع، وموقعه، وجدواه الاقتصادية والمالية والبيئية، ومبررات

إدراجه ضمن عمليات التهيئة المذكورة.

تحدد كفاءات وشكليات إيداع طلب التأهيل وكذا عضوية اللجنة المركزية المذكورة واختصاصاتها وكفاءات سيرها وأجال الدراسة والبت في الطلبات الواردة عليها بنص تنظيمي.

تعلن، بعد استطلاع رأي لجنة التأهيل عملية التهيئة ذات النفع العام بموجب مرسوم، يتخذ باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالداخلية.

يحدد المرسوم على الخصوص المجال الترابي لعملية التهيئة وأجال إنجازها وتطويرها، وصاحب المشروع بصفته الهيئة المديرة

المشار إليها في المادة 4-62 بعده.

يرفق مرسوم الإعلان عن عملية التهيئة ذات النفع العام باتفاقية «إطار تبرم بين الإدارة والهيئة المديرة يحدد مضمونها بنص تنظيمي.

المادة 3-2- يوضع داخل حدود مدار عملية التهيئة الكبرى ذات النفع العام تصميم تهيئة خاص يسمى تصميم التهيئة الكبرى ذات النفع العام» تحدد عناصره وشروطه وكفاءات وضعه بنص تنظيمي.

ترجح الأحكام المضمنة بالتصميم الخاص المذكور أعلاه على تلك

«المنصوص عليها في وثائق التعمير الجاري بها العمل، وكذا على باقي مختلف التصاميم القطاعية، باستثناء التصاميم والمخططات ذات

«الصلة بالوقاية والحماية من أخطار الكوارث

المادة 4-2- يعهد بإنجاز وتدبير عملية التهيئة المذكورة إلى هيئة مديرة، يمكن أن تكون صاحب المشروع أو من يعهد إليه بذلك وتحدد اختصاصاتها بنص تنظيمي.

تتلقى الهيئة المدبرة، كشباك وحيد طلبات المستثمرين من أجل الحصول على الرخص والأذن في مجال التعمير ووضع التجهيزات الضرورية لإنجاز مشاريعهم، وتقوم بعد ذلك بإحالتها على لجنة إقليمية يترأسها عامل العمالة أو الإقليم المعني، قصد إبداء الرأي بشأنها.

يمنح عامل العمالة أو الإقليم الرخص والأذن المذكورة بعد استطلاع رأي اللجنة الإقليمية.

في حالة ما إذا كان المشروع يقع فوق تراب أكثر من عمالة أو إقليم تحيل الهيئة المديرة طلبات الرخص والأذن المذكورة على لجنة جهوية يترأسها والي الجهة المعني قصد إبداء الرأي بشأنها.

يمنح والي الجهة الرخص والأذن بعد استطلاع رأي اللجنة «الجهوية».

تحدد شروط وكيفيات منح الرخص والأذن وعضوية اللجنة الجهوية والإقليمية وكيفيات سيرهما بنص تنظيمي.

المادة 5-62 تنقل التجهيزات والطرق ومختلف الشبكات المنجزة بمنطقة التهيئة ذات النفع العام كاملة إلى الجماعة أو الجماعات المعنية بقوة القانون وبشكل تلقائي طبقا للكيفيات المنصوص عليها في المادة 24 من هذا القانون.

تستمر الهيئة المدبرة في صيانة التجهيزات والطرق والشبكات والسهر على احترام مقتضيات السلامة وحماية البيئة داخل المنطقة المعنية بالعملية، وذلك إلى غاية إتمام إنجاز عملية التهيئة المذكورة وتطويرها، وفي جميع الأحوال ألا تقل هذه المدة عن عشرين (20) سنة ابتداء من تاريخ الإعلان عن عملية التهيئة ذات النفع العام.

تسري على مخالفات التعمير والبناء المرتكبة داخل مناطق التهيئة الكبرى ذات النفع العام نفس مقتضيات المراقبة والزجر المنصوص عليها في القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 74 المكررة - تعتبر الأجال المنصوص عليها في هذا القانون «أجالا كاملة».

المادة الثالثة

تنسخ وتعوض على النحو التالي مقتضيات المواد 11 و 24 و 50 و 55 و 58 و 74 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات :

«المادة 11 - يحدد أجل الإذن في القيام بالتجزئة حسب مساحة الأرض المقام عليها مشروع التجزئة، وذلك على النحو التالي :

ثلاث (3) سنوات بالنسبة للتجزئة التي لا تتعدى مساحتها

عشرين (20) هكتارا :

خمس (5) سنوات بالنسبة للتجزئة التي تفوق مساحتها عشرين (20) هكتارا، ولا تتعدى مائة (100) هكتار :

• سبع (7) سنوات بالنسبة للتجزئة التي تفوق مساحتها مائة (100) هكتار، ولا تتعدى مائتي وخمسين (250) هكتارا :

عشر (10) سنوات بالنسبة للتجزئة التي تفوق مساحتها مائتي وخمسين (250) هكتارا، ولا تتعدى أربع مائة (400) هكتار :

خمس عشرة (15) سنة بالنسبة للتجزئة التي تفوق مساحتها أربع مائة (400) هكتار.

يسقط الإذن في القيام بالتجزئة إذا انقضت الآجال المحددة أعلاه، دون أن يكون المجزئ قد أنهى أشغال التجهيز المشار إليها في المادة 18 من هذا القانون، مع مراعاة المقتضيات الواردة في المادة 11 المكررة أدناه.

يحتسب أجل سقوط الإذن المذكور ، ابتداء من تاريخ الحصول

« عليه. »

المادة 24 - تتولى التسلم المؤقت للأشغال، بعد زيارة إلى عين المكان، والاطلاع على مختلف الوثائق والمستندات المتعلقة بالتجزئة ولا سيما دفتر الورش المشار إليه في الفرع الثاني المكرر من هذا الباب، وكذا التصريح والشهادة المشار إليهما في المادة 22 أعلاه لجنة تضم ممثلين للجماعة وممثلين عن الإدارة يحدد عددهم و صفتهم بنص تنظيمي، كما تضم ممثلا للمصالح المكلفة بتوزيع الماء

والكهرباء.

يوجه رئيس مجلس الجماعة الدعوة إلى اجتماع اللجنة المذكورة أعلاه، كما يوجهها إلى كل من صاحب التجزئة والمقاول والمهندس المعماري والمهندسين المختصين والمهندس الطبوغرافي

وفي حالة عدم توجيه الدعوة من طرف رئيس مجلس الجماعة داخل الأجل المشار إليه في المادة 23 أعلاه، يجوز صاحب التجزئة أن يطلب من العامل توجيه الدعوة من أجل انعقاد اللجنة المذكورة من خلال ممارسة حقه في الحلول محل رئيس مجلس الجماعة المعني. وذلك بعد استنفاد الإجراءات المنصوص عليها في المادة 76 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 بتاريخ 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015).

• أشغال التجهيز التي يتعين القيام بها، لاسيما إقامة الطرقات والمسالك والساحات العمومية لتيسير عملية تسوية وضعية البنايات القائمة، وتسليم الرخص المشاريع البناء الجديدة :

قرارات تخطيط حدود الطرق التي يتعين اتخاذها لإنجاز هذه العمليات عند الاقتضاء

تستثنى من برامج إعادة هيكلة التجزئات غير القانونية، التجزئات التي تم إحداثها بمناطق مهددة بالفيضانات أو الزلازل أو بانجراف «التربة، أو المحدثة بمنطقة حماية الثروات الحيوية التي تشمل على «مياه سطحية أو جوفية أو بجوار أحواض السدود أو بمناطق غير قابلة لإحداث تجزئات عقارية بموجب نصوص تشريعية أو تنظيمية خاصة.

تحدد مضامين وكيفيات إنجاز برامج إعادة هيكلة التجزئات غير «القانونية، بموجب اتفاقيات تبرم بين الأطراف المعنية.

إذا تعذر القيام بعملية إعادة هيكلة تجزئات غير قانونية في إطار الاتفاقيات المذكورة، جاز للدولة والجماعات الترابية أن تقوم بنزع ملكية الأراضي اللازمة لمباشرة عملية التقويم التي تقتضيها متطلبات الصحة والسلامة والمرور والأمن والجمالية والراحة العامة، وذلك طبقاً للأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت.

المادة 55 - يتم تحصيل المساهمات المنصوص عليها في هذا الباب ومتابعة تحصيلها، وفق أحكام القانون السالف الذكر رقم 15.97 بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية.

المادة 58 - يجب الحصول على إذن مسبق من أجل التقسيم إذا تعلق الأمر بعقار يوجد في الجماعات التي يشمل مدارها الحضري كامل نفوذها الترابي أو في المراكز المحددة أو في المناطق المحيطة بها أو في المناطق ذات الصبغة الخاصة أو في كل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها، بالنسبة لكل عملية :

تفويت أو قسمة يكون هدفهما أو يترتب عليهما تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها :

تفويت عقار غير معد للبناء لعدة أشخاص على أن يكون شائعا بينهم، إذا كان من شأن ذلك التفويت أن ينتج عنه حصول أحد المفوت إليهم على الأقل على نصيب شائع لا تقل مساحته عن المساحة الدنيا للبقع الأرضية المحددة بمقتضى وثيقة التعمير أو لا تقل عن مساحة ألفين وخمسمائة (2500) متر مربع، إذا لم يتم التنصيب على المساحة الدنيا.

غير أنه لا تخضع لإلزامية الحصول على إذن بالتقسيم العمليات التالية :

1 - كل تقسيم :

- لعقار في ملك الدولة أو الجماعات الترابية أو الجماعات السلالية بقصد استخراج جزء أو عدة أجزاء منه، مبنية أو غير مبنية لإقامة مشاريع ذات نفع عام :
- لعقار تملكه الدولة على الشياح مع الغير، شريطة أن تكون «مبادرة طلب القسمة من طرف الدولة».

2 - كل استخراج لقطع أرضية بقصد تفويتها للدولة أو للجماعات الترابية بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية لإنجاز تجهيزات ومرافق «عمومية».

المادة 74 - تمارس الصلاحيات المسندة بموجب هذا القانون إلى رؤساء مجالس الجماعات من قبل باشا كل جماعة من جماعات المشور المنصوص عليها في القانون التنظيمي السالف الذكر رقم 113.14 المتعلق بالجماعات.

المادة الرابعة

تحل عبارة «الجماعة» محل عبارتي «الجماعة الحضرية» و «الجماعة القروية» في باقي مواد القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، كما وقع تغييره وتتميمه.

المادة الخامسة

مقتضيات انتقالية وختامية

تسري الآجال القانونية المحددة في الفقرة الأولى من المادة 11 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات كما وقع تغييره وتتميمه بهذا القانون. على مشاريع التجزئات العقارية التي سبق أن كانت موضوع إذن بإحداثها، ولا تزال آجالها القانونية سارية المفعول في تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، وذلك حسب مساحتها.

تمنح مشاريع التجزئات العقارية التي انتهت الآجال القانونية لإنجاز أشغال تجهيزها قبل التاريخ المذكور أعلاه، ولم تستكمل هذه الأشغال أجلا إضافيا تحدده لجنة تقنية أخذا بعين الاعتبار المقتضيات وثائق التعمير والمساحة التجزئة وما يقابلها من آجال بموجب المادة 11 المذكورة أعلاه، ولنسبة أشغال التجهيز المنجزة.

تضم اللجنة المذكورة ممثلين عن العمالة أو الإقليم والجماعة والوكالة الحضرية، وكذا ممثلي الهيئات المكلفة بتدبير مختلف الشبكات.

وفي حالة عدم قيام صاحب التجزئة باستكمال جميع أشغال التجهيز المقررة في مشروع التجزئة، رغم استفادته من أجل إضافي جاز للدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية المعنية أن تتخذ جميع الإجراءات والتدابير اللازمة، قصد استكمال إنجاز الأشغال المتبقية وفق برنامج محدد، وذلك في إطار لجنة تضم في عضويتها ممثلين عن العمالة أو الإقليم والجماعة والوكالة الحضرية وكذا ممثلين عن الإدارة تحدد قائمتهم بنص تنظيمي.

تحدد بنص تنظيمي شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة.

المادة السادسة

تدخل أحكام هذا القانون حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

غير أن الأحكام التي تستلزم صدور النصوص التنظيمية، تدخل حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

يتعين إصدار النصوص التنظيمية اللازمة لتطبيق هذا القانون داخل أجل سنة ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

.....
.....

قانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.
الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432
(22 نوفمبر 2011).
المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (22 نوفمبر
2011)، ص 5587.
صيغة محينة بتاريخ 22 أغسطس 2024

قانون رقم 041.25 بتغيير القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية
قانون رقم 041.25 بتغيير القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية
والظهير الشريف الصادر في 9 رمضان (12) 1331 أغسطس (1913) بمثابة
قانون الالتزامات والعقود والقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة
للعقارات المبنية والقانون رقم 51.00 المتعلق بالإيجار المفضي إلى تملك العقار
المادة الأولى

تغير على النحو التالي، أحكام المادتين 4 و 317 من القانون رقم 39.08 المتعلق
بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25
من ذي الحجة (22) 1432 نوفمبر 2011 كما وقع تغييره وتتميمه:

المادة - 4 يجب أن تحرر - تحت طائلة البطلان - جميع التصرفات المتعلقة بنقل
ملكية العقار أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها والوعد
بالبيع العقاري، وكذا الوكالات الخاصة بها بموجب محرر رسمي، ما لم ينص
مقتضى خاص على خلاف ذلك.

المادة - 317 تحكم المحكمة ...في المسح الطبوغرافي

يعين كل نصيب مفرز

يتعين على الخبير في المسح الطبوغرافي الذي. العقار المشاع للقسمة العينية
قابلية يرفق بتقرير الخبرة.

الجريدة الرسمية عدد 7526 فاتح صفر (16) 1448 يوليو 2026

القانون رقم 41.24 القاضي بتغيير المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.24.39 بتاريخ 2 صفر 1446 (7 أغسطس 2024)؛ الجريدة الرسمية عدد 7328 بتاريخ 17 صفر 1446 (22 أغسطس 2024)، ص 5362.

القانون رقم 42.24 القاضي بتغيير وتتميم المادتين 310 و 317 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.24.40 بتاريخ 2 صفر 1446 (7 أغسطس 2024)؛ الجريدة الرسمية عدد 7328 بتاريخ 17 صفر 1446 (22 أغسطس 2024)، ص 5363.

القانون رقم 13.18 القاضي بتعديل المادة 316 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.18.18 بتاريخ 5 جمادى الآخرة 1439 (22 فبراير 2018)؛ الجريدة الرسمية عدد 6655 بتاريخ 23 جمادى الآخرة 1439 (12 مارس 2018)، ص 1448.

القانون رقم 69.16 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.17.50 بتاريخ 8 ذي الحجة 1438 (30 أغسطس 2017) القاضي بتتميم المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية؛ الجريدة الرسمية عدد 6604 بتاريخ 23 ذو الحجة 1438 (14 سبتمبر 2017)، ص 5068.

القانون رقم 22.13 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.13.109 بتاريخ 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) القاضي بتتميم المادة 174 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية؛ الجريدة الرسمية عدد 6208 بتاريخ 24 محرم 1435 (28 نوفمبر 2013)، ص 7328.

فصل تمهيدي: أحكام عامة

الكتاب الأول: الحقوق العينية العقارية

القسم الأول: الحقوق العينية الأصلية

القسم الثاني: الحقوق العينية التبعية

القسم الثالث: في الحجز والبيع الجبري للعقارات

الكتاب الثاني: أسباب كسب الملكية والقسمة

القسم الأول: أسباب كسب الملكية

القسم الثاني: القسمة

فصل تمهيدي: أحكام عامة

المادة 1

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

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

المادة 2

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

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

المادة 3

يترتب على الحيازة المستوفية للشروط القانونية اكتساب الحائز ملكية العقار غير المحفظ أو أي حق عيني آخر يرد عليه إلى أن يثبت العكس. لا تفيد عقود التقويت ملكية العقارات غير المحفظة إلا إذا استندت على أصل التملك وحاز المفوت له العقار حيازة متوفرة على الشروط القانونية. إذا تعارضت البيانات المدلى بها لإثبات ملكية عقار أو حق عيني على عقار، وكان الجمع بينها غير ممكن، فإنه يعمل بقواعد الترجيح بين الأدلة ومن بينها:

— ذكر سبب الملك مقدم على عدم بيانه؛

— تقديم بيينة الملك على بيينة الحوز؛

— زيادة العدالة والعبرة ليست بالعدد؛

— تقديم بيينة النقل على بيينة الاستصحاب؛

— تقديم بيينة الإثبات على بيينة النفي؛

- تقديم بينة الأصالة على خلافها أو ضدها؛
- تقديم تعدد الشهادة على شهادة الواحد؛
- تقدم البينة المؤرخة على البينة غير المؤرخة؛
- تقديم البينة السابقة على البينة اللاحقة تاريخاً؛
- تقديم بينة التفصيل على بينة الإجمال.

المادة 4

يجب أن تحرر - تحت طائلة البطلان - جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بما في ذلك الوعد بالبيع العقاري وكذا الوكالات الخاصة بها بموجب محرر رسمي، أو بمحرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض ما لن ينص قانون خاص على خلاف ذلك(*) (*).

يجب أن يتم توقيع العقد المحرر من طرف المحامي والتأشير على جميع صفحاته من الأطراف ومن الجهة التي حررتة.

تصح إمضاءات الأطراف من لدن السلطات المحلية المختصة ويتم التعريف بإمضاء المحامي المحرر للعقد من لدن رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يمارس بدائرتها.

*تم تغيير الفقرة الأولى بالقانون رقم 41.24.

*تم تنميط الفقرة الأولى بالقانون رقم 69.16.

المادة 5

الأشياء العقارية إما عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص.

المادة 6

العقار بطبيعته هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته.

المادة 7

العقار بالتخصيص هو المنقول الذي يضعه مالكه في عقار يملكه رسداً لخدمة هذا العقار واستغلاله أو يلحقه به بصفة دائمة.

الكتاب الأول: الحقوق العينية العقارية

المادة 8

الحق العيني العقاري هو سلطة مباشرة يخولها القانون لشخص معين على عقار معين، ويكون الحق العيني أصليا أو تبعيا.

المادة 9

الحق العيني الأصلي هو الحق الذي يقوم بذاته من غير حاجة إلى أي حق آخر يستند إليه.

والحقوق العينية الأصلية هي:

– حق الملكية ؛

– حق الارتفاق والتحملات العقارية ؛

– حق الانتفاع ؛

– حق العمرى ؛

– حق الاستعمال ؛

– حق السطحية؛

– حق الكراء الطويل الأمد ؛

– حق الحبس ؛

– حق الزينة ؛

– حق الهواء والتعلية؛

– الحقوق العرفية المنشأة بوجه صحيح قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

المادة 10

الحق العيني التبعي هو الحق الذي لا يقوم بذاته، وإنما يستند في قيامه على وجود حق شخصي، ويكون ضمانا للوفاء به. والحقوق العينية التبعية هي:

– الامتيازات ؛

– الرهن الحيازي ؛

– الرهون الرسمية.

المادة 11

لا يجوز إنشاء أي حق عيني آخر إلا بقانون.

المادة 12

كل دعوى ترمي إلى استحقاق أو حماية حق عيني واقع على عقار تعتبر دعوى عينية عقارية.

المادة 13

إن الدعاوى الرامية إلى استحقاق عقار محفظ أو إسقاط عقد منشئ أو مغير لحق عيني لا مفعول لها تجاه الغير إلا من تاريخ تقييدها بالرسم العقاري تقييدا احتياطيا.

القسم الأول: الحقوق العينية الأصلية

الباب الأول: حق الملكية

الفصل الأول: نطاق حق الملكية وحمايته

المادة 14

يخول حق الملكية مالك العقار دون غيره سلطة استعماله واستغلاله والتصرف فيه، ولا يقيد به في ذلك إلا القانون أو الاتفاق.

المادة 15

ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها إلا إذا نص القانون أو الاتفاق على ما يخالف ذلك.

المادة 16

مالك العقار يملك كل ملحقاته وما يدره من ثمار أو منتجات وما يضم إليه أو يدمج فيه بالالتصاق.

المادة 17

يحق لمالك الأرض قنص ما بها من الوحيش على أن يراعي في ممارسته لهذا الحق الضوابط التي يفرضها القانون.

المادة 18

الكنز الذي يعثر عليه في عقار معين يكون ملكا لصاحبه وعليه الخمس للدولة.

المادة 19

لمالك العقار مطلق الحرية في استعمال ملكه واستغلاله والتصرف فيه وذلك في النطاق الذي تسمح به القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 20

إذا تعلق حق الغير بعقار فلا يسوغ لمالكه أن يتصرف فيه تصرفا ضارا بصاحب الحق.

المادة 21

لا يسوغ لمالك العقار أن يستعمله استعمالا مضرا بجاره بليغا، والضرر البليغ يزال.

المادة 22

لمالك العقار أن يطلب استحقاق ملكه ممن يكون قد استولى عليه دون حق، وله أن يطالب من تعرض له فيه بالكف عن تعرضه، كما له أن يطالب برفع ما قد يحصل له فيه من تشويش.

المادة 23

لا يحرم أحد من ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون.
لا تنزع ملكية أحد إلا لأجل المنفعة العامة ووفق الإجراءات التي ينص عليها القانون، ومقابل تعويض مناسب.

الفصل الثاني: الملكية المشتركة

الفرع الأول: الشياخ

المادة 24

تسري على الملكية المشاعة أحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في قانون الالتزامات والعقود والنصوص الخاصة.

المادة 25

يجوز للشركاء أن يتفقوا على قسمة العقار المشاع فيما بينهم بالطريقة التي ينعقد إجماعهم عليها، بشرط أن تتم وفقا للقوانين والضوابط الجاري بها العمل.

المادة 26

إذا اختلف الشركاء في إجراء القسمة كان لمن يريد منهم الخروج من الشياخ أن يلجأ إلى المحكمة التي تجري القسمة فيما بينهم طبقا للقانون.

المادة 27

لا يجبر أحد على البقاء في الشياخ، ويسوغ لكل شريك أن يطلب القسمة، وكل شرط يخالف ذلك يكون عديم الأثر.

يجوز للشركاء أن يتفقوا كتابة على البقاء، في الشياخ لمدة معينة.

لا ينفذ هذا الاتفاق في حق الشريك أو من يخلفه إلا في حدود المدة المذكورة.

للمحكمة أن تحكم- بناء على طلب أحد الشركاء- بفسخ الاتفاق وإجراء قسمة حتى قبل انصرام المدة المتفق عليها إن كان لذلك مبرر مشروع.

الفرع الثاني: الحائط المشترك

المادة 28

الحائط الفاصل بين عقارين يعد مشتركا بينهما إلى نهاية خط الاشتراك ما لم يقر الدليل على خلاف ذلك.

المادة 29

لكل شريك في الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له وله على وجه الخصوص أن يقيم بجانبه بناء أو أن يضع فوقه عوارض أو دعائم ليسد السقف لكن بالقدر الذي لشريكه شرط أن لا يحمله فوق طاقته وذلك مع مراعاة القوانين والأنظمة. النفقات الضرورية لإصلاح وتجديد الحائط المشترك يتحملها جميع الشركاء كل بحسب حصته فيه.

المادة 30

ليس للشريك في الحائط المشترك أن يتصرف فيه بإقامة بناء أو منشآت عليه إلا بموافقة شريكه مع مراعاة القوانين والأنظمة. ومع ذلك إذا كانت لأحد الشريكين مصلحة جدية ومقبولة في تعلية الحائط المشترك فإن له أن يعليه بشرط أن يتحمل وحده نفقات التعلية وصيانة الجزء المعلى وأن يقوم بما يلزم لجعل الحائط يتحمل زيادة الأعباء الناشئة عن التعلية دون أن يفقده ذلك شيئاً من متانته على ألا يلحق ذلك ضرراً بجاره. فإذا لم يكن الحائط المشترك صالحاً لتحمل التعلية فعلى من يرغب فيها من الشركاء أن يعيد بناءه كله على نفقته وحده بشرط أن تقع زيادة سمكه في أرضه، وبظل الحائط المجدد في غير الجزء المعلى مشتركاً دون أن يكون لمن أحدث التعلية أي حق في التعويض.

المادة 31

ليس للجار أن يجبر جاره على التنازل له عن حصته في الحائط المشترك أو الأرض التي أقيم عليها. غير أنه في حالة التعلية يمكن للجار الذي لم يساهم في نفقاتها أن يصبح شريكاً في الجزء المعلى إذا دفع نصيبه في نفقات التعلية وفي قيمة الأرض التي تقع عليها زيادة السمك.

الفرع الثالث: الطريق الخاص المشترك

المادة 32

الطريق الخاص المشترك ملك مشاع بين من لهم حق المرور فيه، ولا يجوز لأحدهم أن يحدث فيه شيئاً، سواء كان مضراً أو غير مضراً، إلا بإذن من باقي شركائه.

المادة 33

لا يجوز للشركاء في الطريق المشترك أن يطلبوا قسمته ولا أن يتفقوا على تقويته مستقلاً وليس لهم أن يسدوا مدخله ما لم يقع الاستغناء عنه. كما لا يجوز لأحدهم التصرف في حصته في الطريق إلا تبعاً لتصرفه في العقار المملوك له.

المادة 34

إذا أغلق أحد الشركاء في الطريق المشترك بابه المفتوح عليه فلا يسقط بذلك حقه في المرور فيه ويجوز له ولخلفه من بعده أن يعيد فتحه من جديد.

المادة 35

لا يسوغ لغير الشركاء في الطريق المشترك فتح أبواب عليه أو المرور فيه، ومع ذلك يجوز للمارة في الطريق العام الدخول إلى الطريق الخاص المشترك عند الضرورة.

المادة 36

المصاريف الضرورية لإصلاح وتعمير الطريق المشترك يتحملها الشركاء فيه كل منهم بنسبة حصته فيه.

إذا رفض أحد الشركاء المساهمة في هذه المصاريف جاز لباقي الشركاء القيام بإصلاح الطريق ومطالبته قضائياً بأداء ما يجب عليه من هذه المصاريف.

الباب الثاني: الارتفاقات والتحملات العقارية

الفصل الأول: الارتفاقات

الفرع الأول: أحكام عامة

المادة 37

الارتفاق حق عيني قوامه تحمل مقرر على عقار من أجل استعمال أو منفعة عقار يملكه شخص آخر.

المادة 38

ينشأ الارتفاق إما عن الوضعية الطبيعية للأماكن أو بحكم القانون أو باتفاق المالكين.

المادة 39

الارتفاقات الطبيعية تحمل تفرضه الوضعية الطبيعية للأماكن على عقار لفائدة عقار مجاور.

المادة 40

الارتفاق القانوني هو تحمل يفرضه القانون على عقار. ويمكن أن يقرر لمنفعة عامة أو خاصة.

المادة 41

يجوز لملاك العقارات إحداث ارتفاقات عليها أو لفائدتها وذلك باتفاق فيما بينهم مع مراعاة أحكام القانون.

يجب أن يبين في العقد نطاق هذا الحق وكيفية استعماله.

المادة 42

يخضع حق الارتفاق للقواعد المبينة في العقد أو في القانون.
ويخضع في حالة عدم وجود نص في القانون أو شرط في العقد للأعراف المحلية المعمول بها.

المادة 43

إذا تقرر حق الارتفاق لفائدة عقار معين فإنه يخول صاحبه كل ما هو لازم لاستعمال هذا الحق.

المادة 44

يحق لصاحب حق الارتفاق أن يقوم بجميع الأعمال الضرورية لاستعمال حقه وصيانتته شرط أن يستعمله بالقدر الذي لا يلحق بالعقار المرتفق به إلا أقل ضرر.

المادة 45

لا يكون مالك العقار المرتفق به ملزماً بالقيام بأي عمل لمصلحة العقار المرتفق إلا ما كان يقتضيه الاستعمال المألوف لحق الارتفاق.

المادة 46

نفقة إقامة المنشآت والأعمال الأخرى اللازمة لاستعمال حق الارتفاق وصيانتته تقع على عاتق مالك العقار المقرر هذا الحق لفائدته ما لم ينص العقد على خلاف ذلك.
إذا كان العقار المرتفق به ينتفع بدوره من تلك المنشآت فإن نفقات أعمال الصيانة تقسم بين الطرفين كل بنسبة ما يعود عليه من نفع.

المادة 47

إن صاحب الملك المرتفق به لا يمكنه القيام بأي عمل يرمي إلى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق أو جعله أكثر مشقة، ويلتزم على وجه الخصوص بعدم تغيير حالة الأماكن أو نقل استعمال الارتفاق إلى محل آخر غير المكان الذي وضع فيه أول مرة.

غير أنه إذا صار الوضع الأول أشد كلفة على صاحب الملك المرتفق به أو مانعاً له من القيام بإصلاحات نافعة في ملكه أمكنه أن يعرض على صاحب الملك الآخر مكاناً بسهولة المكان الأول لاستعمال حقوقه ولا يمكن لهذا الأخير أن يرفض ذلك، ويجوز أيضاً لمالك العقار المرتفق أن يطلب تغيير المكان المعين أصلاً لاستعمال حق الارتفاق إذا أثبت أن في ذلك نفعاً له وليس فيه أي ضرر بالعقار المرتفق به.

المادة 48

إذا جزئ العقار الذي كان الارتفاق مقرراً له بقي حق الارتفاق مستحقاً لكل جزء منه على أن لا يزيد ذلك في عبء التكليف الواقع على العقار المرتفق به.

المادة 49

إذا جزئ العقار المرتفق به بقي حق الارتفاق ساريا على الجزء الذي كان يشغله.

الفرع الثاني: أنواع حق الارتفاق

أولا : حق الشرب

المادة 50

حق الشرب هو نوبة من الماء ينتفع بها لسقي الأراضي وما بها من غرس وشجر.

المادة 51

لكل شخص أن ينتفع من موارد المياه العامة بمختلف وجوه الانتفاع بما في ذلك ري أرضه على أن يتقيد في ذلك بالمقتضيات المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بنظام المياه.

المادة 52

إذا كان مورد الماء خاصا فلا يجوز لأحد أن يكون له حق الشرب عليه إلا برضى صاحبه.

ومع ذلك يجوز للملاك المجاورين استغلال مورد الماء فيما تحتاجه أرضهم من ري بعد أن يكون المالك قد استوفى حاجته منه، وعلى الملاك المجاورين في هذه الحالة أن يشتركوا في نفقات إنشاء وصيانة مورد الماء بنسبة مساحة أراضيهم التي تنتفع منه. وكل ذلك مع مراعاة القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 53

إذا كان مورد الماء مشتركا فليس لأحد من الشركاء أن يرتب عليه لفائدة الغير حق الشرب إلا بموافقتهم جميعا.

المادة 54

إذا لم يتفق أصحاب حق الشرب على القيام بالإصلاحات الضرورية لموارد المياه أو فروعها أو الجدول المشترك جاز إلزامهم بنسبة مساحة أراضيهم التي تنتفع منها، وذلك بناء على طلب أي واحد منهم.

المادة 55

حق الشرب ينتقل لزوما تبعا لانتقال ملكية الأرض التي تنتفع به.

ثانيا : حق المجرى

المادة 56

حق المجرى هو الحق في تمرير ماء الري من مورده بأرض الغير للوصول به إلى الأرض المراد سقيها به وذلك عبر مجرى أو مواسير.

المادة 57

لكل مالك أرض يريد أن يسقيها، من مورد له الحق في استعماله، أن يحصل على مرور المياه في الأراضي الواقعة بين أرضه وبين ذلك المورد مقابل تعويض مناسب يدفع مقدما وبشرط أن يقام المجرى وما يلزم للانتفاع به في مكان لا ينتج عنه إلا أقل ضرر.

لا يجوز لمالك الأراضي منع من ثبت له هذا الحق من تمرير الماء بأراضيهم.

المادة 58

يقع على المستفيد من المجرى عبء تعميره ويتعين عليه أن يتعهد بالإصلاح والترميم ويتحمل وحده نفقات ذلك ما لم يكن هناك اتفاق مخالف، فإذا امتنع عن الإصلاح والترميم كان لمن تضرر من هذا الامتناع الحق في التعويض.

المادة 59

لا يجوز لمالك الأرض المار بها المجرى أن يمنع صاحب الحق فيه من الدخول إلى أرضه للقيام بالإصلاحات اللازمة. وكل ضرر ينتج عن هذا المنع يتحمل مسؤوليته مالك الأرض.

ثالثا: حق المسيل أو الصرف

المادة 60

تتلقى الأراضي المنخفضة المياه السائلة سيلا طبيعيا من الأراضي التي تعلوها دون أن تساهم يد الإنسان في إسالتها، ولا يجوز لمالك الأرض المنخفضة أن يقيم سدا لمنع هذا السيل، كما لا يجوز لمالك الأرض العالية أن يقوم بما من شأنه أن يزيد في عبء الارتفاق الواقع على الأرض المنخفضة.

المادة 61

لكل مالك الحق في استعمال مياه المطر التي تنزل في أرضه والتصرف فيها وإذا كان استعمال تلك المياه والاتجاه المعطى لها يزيد عبء الارتفاق الطبيعي لسيل المياه المبين في المادة أعلاه، فإن لصاحب الأرض المنخفضة الحق في التعويض، وذلك مع مراعاة القوانين والأنظمة الجاري بها العمل.

المادة 62

يجب على مالك الأرض إذا أراد إحداث أبنية عليها أن يقيم سطوحها وشرقاتها بشكل يسمح بمسيل مياه الأمطار ونحوها على أرضه لا على أرض جاره.

المادة 63

لكل مالك عقار يريد تصريف المياه الزائدة عن حاجته أو غير الصالحة أن يحصل على ممر لها بعقار الغير نظير تعويض مناسب يدفع مقدما. يشترط تمرير الماء الزائد عن الحاجة في مكان لا يسبب للعقار المرتفق به إلا أقل

ضرر، كما يشترط تمرير الماء غير الصالح في مواسير بحيث لا تتسبب في أي ضرر للعقار المرتفق به.

تسري على حق الصرف مقتضيات المواد من 56 إلى 59 المتعلقة بحق المجري.
رابعاً : حق المرور

المادة 64

لكل مالك عقار ليس له منفذ إلى الطريق العمومي أو له منفذ غير كاف لاستغلال عقاره أن يحصل على ممر في أرض جاره نظير تعويض مناسب شرط أن يقام هذا الممر في المكان الذي لا يسبب للأرض المرتفق بها إلا أقل ضرر.

المادة 65

إذا تم تقسيم ملك وأصبحت بعض أجزائه محصورة ولا منفذ لها إلى الطريق العمومي، فلا يجوز لملاكها المطالبة بالمرور إلا في الأجزاء التي كانت موضوع التقسيم. فإذا تعذر ذلك تطبق مقتضيات المادة السابقة.

خامساً : حق المطل

المادة 66

لا يجوز لمالك عقار أن يفتح في حائط ملاصق لملك جاره نوافذ أو شبابيك أو أي فتحات مماثلة إلا برضى صاحب الملك المجاور.

المادة 67

يمكن للمالك أن يبني في حدود أرضه دون مراعاة النوافذ والشبابيك المفتوحة على ملكه إلا إذا وجدت اتفاقات مخالفة.

المادة 68

لا يجوز فتح مطلات أو شرفات أو فتحات أخرى مماثلة مواجهة لملك الجار إلا على مسافة مترين، وإذا كانت منحرفة فعلى مسافة متر واحد. ولا يسري هذا المنع على المطلات والشرفات المفتوحة على الطريق العمومية.

تحسب المسافات المذكورة من ظهر الحائط الذي فتحت فيه المطلات أو من خارج الشرفة، وذلك إلى غاية الخط الفاصل بين الملكين، مع مراعاة النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

الفرع الثالث: انقضاء الارتفاقات

المادة 69

ينقضي حق الارتفاق بأحد الأسباب الآتية:

ـ بانتهاء أجل المحدد له ؛

- بالتنازل عن حق الارتفاق ممن له الحق فيه ؛
- باجتماع العقارين في يد مالك واحد ؛
- بصيرورة العقار المرتفق أو العقار المرتفق به في وضعية لا يمكن معها استعمال هذا الحق ؛
- بهلاك العقار المرتفق أو العقار المرتفق به هلاكاً كلياً ؛
- بزوال الغرض الذي أحدث من أجله.

الفصل الثاني: التحملات العقارية

المادة 70

للجار أن يجبر جاره على تعيين حدود لأملكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما.

المادة 71

ليس للجيران أن يطالبوا بإزالة مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها وإنما لهم أن يطالبوا بإزالة المضار التي تتجاوز الحد المألوف على أن يراعى في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخر والغرض الذي خصصت له. لا يحول الترخيص الصادر من السلطات المختصة دون استعمال الحق في المطالبة بإزالة الضرر.

المادة 72

على المالك أن لا يغرس أشجاراً أو شجيرات أو أغراساً على حدود أرضه أو يعوضها إذا ماتت أو قطعت أو قلعت دون مراعاة المسافات التي تحددها الأنظمة. فإذا لم تكن هناك أنظمة تحدد المسافات، وجب عليه أن يغرسها بعيداً عن الحد الذي يفصل أرضه عن أرض جاره بمسافة لا تقل عن مترين اثنين إذا كانت المغروسات مما يفوق ارتفاعها مترين، وعن نصف متر إذا كانت مما دون ذلك. يمكن أن تغرس الأشجار والشجيرات والأغراس على جهتي الحائط الفاصل بين عقارين دون أن يكون من اللازم مراعاة أي مسافة. غير أنه لا يجوز أن تعلو قمة الحائط.

وللجار حق المطالبة برفع ما قد تسببه من أضرار.

المادة 73

لا يجوز للجار أن يغرس أشجاراً بجوار بناء جاره إذا كانت هذه الأشجار تمتد جذورها، فإذا غرسها فإنه يحق للمالك هذا البناء المطالبة بقلعها.

المادة 74

إذا امتدت أغصان الأشجار فوق أرض الجار فله أن يطالب بقطعها إلى الحد الذي تستوي فيه مع حدود أرضه وتكون له الثمار التي تسقط منها طبيعياً. كما يجوز لهذا الجار أن يقطعها بنفسه إذا خشي أن يصيبها ضرر من ذلك. ويسري نفس الحكم في حالة امتداد جذور الأشجار إلى أرض الجار. إذا امتدت أغصان الأشجار أو جذورها على الطرق أو جنباتها جاز لكل ذي مصلحة المطالبة بقطعها.

المادة 75

إذا أحدث الغير بناء بجوار عقار يتصرف فيه مالكة تصرفاً مشروعاً فليس لمحدثه أن يدعي الضرر من الوضع القديم وإنما عليه أن يدفع الضرر الذي أحدثه بنفسه.

المادة 76

يحق للمالك أن يسور ملكه على أن لا يحول ذلك دون استعمال مالك عقار مجاور لحقوقه، ولا يجوز له أن يهدم الحائط المقام مختاراً دون عذر قوي إن كان هذا يضر بالجار الذي يستتر ملكه بهذا الحائط. ليس للجار أن يجبر جاره على تسوير أرضه إلا إذا تضرر من ذلك.

المادة 77

يجب أن تقام المصانع وغيرها من المحلات المضرة بالصحة أو الخطرة أو المقلقة للراحة، بالمواصفات وعلى المسافات وداخل المناطق المنصوص عليها في القانون. كما يجب على مالكيها اتخاذ الاحتياطات اللازمة للحفاظ على البيئة والحيلولة دون الإضرار بأي أحد مع مراعاة القوانين الجاري بها العمل في هذا الباب.

المادة 78

لمالك العقار أو حائزه الذي يخشى لأسباب جدية انهيار بناء مجاور أو تهدمه الجزئي أن يطلب من مالكة أو حائزه اتخاذ ما يلزم لمنع سقوطه. لمالك العقار أو حائزه المهدد بالضرر من جراء حفر أو أعمال أخرى تجري بالعقار المجاور أن يطالب المالك أو القائم بالأشغال باتخاذ ما يلزم لمنع حدوث الضرر وله أن يطلب وقف تلك الأشغال. يختص قاضي المستعجلات بالنظر في الطلبات الرامية إلى الأمر باتخاذ ما يلزم لمنع سقوط البناء أو الأمر بإيقاف الأشغال.

الباب الثالث: حق الانتفاع

الفصل الأول: أحكام عامة

المادة 79

الانتفاع حق عيني يخول للمنتفع استعمال عقار على ملك الغير واستغلاله، وتنقضي مدته لزوما بموت المنتفع.

المادة 80

ينشأ حق الانتفاع بإرادة الأطراف أو بحكم القانون ويمكن أن يكون مقيدا بأجل أو بشرط.

المادة 81

يمكن أن يترتب حق الانتفاع:

أولاً: على الملكية العقارية؛

ثانياً: على حق السطحية؛

ثالثاً: على حق الزينة؛

رابعاً: على حق الهواء أو التعلية.

الفصل الثاني: حقوق المنتفع والتزاماته

المادة 82

للمنتفع أن يستغل العقار محل حق الانتفاع بمختلف أنواع الاستغلال التي تتفق مع طبيعته وله أن يتمتع بكل ما يزره هذا العقار من ثمار سواء كانت طبيعية أو صناعية أو مدنية.

المادة 83

تكون ثمار العقار المنتفع به للمنتفع مدة انتفاعه، بحيث يكتسبها يوماً فيوماً تبعاً لهذه المدة.

المادة 84

إذا ورد حق الانتفاع على أرض فلاحية فإن الثمار والزروع التي لم يتم جنيهاً أو حصادها وقت نشوء حق الانتفاع تكون لصاحب هذا الحق. أما الثمار والزروع التي توجد في نفس الحالة عند انقضاء هذا الحق فتكون لمالك الرقبة دون أن يكون لأي منهما قبل الآخر حق التعويض ودون مساس بحقوق الغير.

المادة 85

للمنتفع أن يتمتع بجميع المنافع التي تكون للمالك على العقار المنتفع به ولا سيما حقوق الارتفاق المقررة لفائدة هذا العقار، كما له أن يتمتع بكل الزيادات التي تلحق بهذا العقار عن طريق الالتصاق.

المادة 86

للمنتفع أن يتمتع بالعقار المنتفع به بنفسه أو يؤجر حقه أو يقوم برهنه أو تفويته.

المادة 87

لا يمكن للمالك أن يقوم بعمل يضر بحقوق المنتفع ولا يمكن للمنتفع أن يطالب بعد انقضاء الانتفاع بأي تعويض عن التحسينات التي قام بها ولو ارتفعت قيمة العقار بسببها.

غير أنه يمكن له أو لورثته أن يزيل المرايا واللوحات والصور وغيرها التي يكون قد وضعها شرط أن يعيد أماكنها إلى الحالة التي كانت عليها في السابق.

المادة 88

إذا ورد حق الانتفاع على أشجار تقطع في أرملة دورية فإن للمنتفع الاستفادة منها مدة انتفاعه بشرط أن يتقيد في قطعها بقواعد الاستغلال المعتادة لها.

إذا ورد حق الانتفاع على مشتل فإن للمنتفع الاستفادة مما به من نبات وفسائل على أن يعوضها عند انقضاء انتفاعه مراعى القواعد المتبعة في ذلك.

المادة 89

للمنتفع الاستفادة من المقالع المستغلة وقت نشوء حق الانتفاع على أن يراعى الضوابط وقواعد الاستغلال المتبعة من طرف المالك والنصوص القانونية الجارية بها العمل،

المادة 90

للمنتفع أن يستعمل العقار أو الحق العيني المنتفع به بطريقة تتفق مع طبيعته أو مع ما أعد له وطبقا للسند المنشئ لهذا الحق.

المادة 91

لمالك الرقبة أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة العقار أو الحق العيني المنتفع به وفي هذه الحالة له أن يطلب إنهاء هذا العقد دون إخلال بما قد يكون للطرفين من حق في التعويض ودون المساس بحقوق الغير.

المادة 92

يتسلم المنتفع العقارات في الحالة التي توجد عليها غير أنه لا يمكنه الشروع في استغلالها إلا بعد تنظيم كشف بحالتها بحضور كل من المالك والمنتفع.

المادة 93

يجب على المنتفع أن يبذل في المحافظة على الحق المنتفع به العناية التي يبذلها الشخص الحريص على ملكه.

المادة 94

يلتزم المنتفع برد الأشياء المنتفع بها بمجرد انقضاء حق الانتفاع، فإذا تماطل في ردها بعد إنذاره بصورة قانونية وهلك أو تلفت في يده فإنه يكون مسؤولاً من هذا الهلاك

أو التلف ولو حصل بسبب أجنبي لا يد له فيه.

المادة 95

يلتزم المنتفع طيلة مدة الانتفاع بأداء ما يفرض على الملك المنتفع به من تكاليف دورية كالضرائب وغيرها ويتحمل النفقات اللازمة لحفظه وصيانته.

المادة 96

لا يلتزم المنتفع بنفقات الإصلاحات إلا إذا ترتبت موجباتها عن فعله أو خطئه.

المادة 97

ليس على المالك ولا على المنتفع أن يبينيا من جديد ما تلاشى لقدمه أو تحطم بسبب حادث فجائي.

المادة 98

يتعين على المنتفع أن يعلم مالك الرقبة وفق طرق التبليغ المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية ، وذلك في الحالتين الآتيتين:

– بكل ادعاء من طرف الغير لحق على العقار المنتفع به أو اعتداء على حق من حقوق المالك؛

– بتلف العقار المنتفع به كلاً أو بعضاً.

إذ لم يقم المنتفع بالاعلام المنصوص عليه أعلاه في الوقت المناسب فإنه يكون مسؤولاً عن الأضرار التي تلحق المالك من جراء ذلك.

الفصل الثالث: في انقضاء حق الانتفاع

المادة 99

ينقضي حق الانتفاع:

– بموت المنتفع؛

– بانصرام المدة المحددة للانتفاع ؛

– بهلاك العقار المنتفع به هلاكاً كلياً؛

– بالتنازل عنه صراحة؛

– باجتماع صفتي المنتفع ومالك الرقبة في شخص واحد.

المادة 100

ينقضي حق الانتفاع الممنوح للأشخاص المعنوية بانصرام مدة أقصاها أربعون سنة.

المادة 101

إذا هلك العقار المنتفع به هلاكاً جزئياً استمر حق الانتفاع قائماً على الجزء الباقي منه، متى كان يفي بالغرض الذي من أجله أنشئ هذا الحق.

المادة 102

إذا تعلق حق الانتفاع ببناء فليس للمنتفع حق التمتع بالأرض بعد هلاك البناء.
أما إذا كان حق الانتفاع متعلقا بالأرض والبناء فإن للمنتفع حق التمتع بالأرض بعد هلاك البناء.

المادة 103

لدائني المنتفع طلب إبطال التنازل الذي قام به إذا وقع إضرار بحقوقهم.

المادة 104

يمكن أن ينتهي الانتفاع كذلك بسبب تعسف المنتفع في استغلاله إما بقيامه بإتلاف العقار أو بتعريضه للتلف نتيجة عدم القيام بالإصلاحات اللازمة للصيانة.
ويمكن حسب خطورة الأحوال أن تقضي المحكمة بانقضاء الانتفاع كلياً أو باسترجاع المالك للعقار المنتفع به مع أدائه للمنتفع مبلغاً سنوياً تحدده، وذلك إلى وقت انقضاء الانتفاع.

ويجوز لدائني المنتفع صيانة لحقوقهم أن يتدخلوا في المنازعات ويمكنهم أن يطالبوا بإصلاح ما أُلِف.

الباب الرابع: حق العمرى

المادة 105

العمرى حق عيني قوامه تمليك منفعة عقار بغير عوض يقرر طول حياة المعطى له أو المعطي أو لمدة معلومة.

المادة 106

تنعقد العمرى بالإيجاب والقبول.

يجب تحت طائلة البطلان أن يبرم عقد العمرى في محرر رسمي.

لا تشترط معاينة الحوز لصحة عقد العمرى.

المادة 107

يجب على المعطى له أن يعمر العقار موضوع الحق بأن يقيم فيه بنفسه أو يأخذ غلته.
ولا يجوز نقل هذا الحق إلا للمعطي أو لوارثه.

المادة 108

يجب على المعطى له أن يبذل في المحافظة على العقار موضوع العمرى العناية التي يبذلها الشخص الحريص على ملكه وتقع عليه النفقات اللازمة لحفظه وصيانتة.
ويتحمل أيضاً التكاليف العادية المفروضة على هذا العقار.

الباب الخامس: حق الاستعمال

المادة 109

ينشأ حق الاستعمال وينقضي بنفس الأسباب التي ينشأ وينقضي بها حق الانتفاع على أن ينص في العقد المنشئ لهذا الحق على طبيعته العينية.

المادة 110

يمكن أن يقرر حق الاستعمال:

أولاً: على الملكية العقارية؛

ثانياً: على حق السطحية؛

ثالثاً: على حق الزينة؛

رابعاً: على حق الهواء أو التعلية.

المادة 111

يحدد نطاق حق الاستعمال وكذا حقوق والتزامات صاحب هذا الحق بمقتضى السند المنشئ له.

المادة 112

إذا لم يتضمن السند المنشئ لحق الاستعمال نطاق هذا الحق، فإن من له حق الاستعمال على ثمار عقار لا يمكنه أن يأخذ إلا بمقدار ما يلزم منها لسد حاجياته وحاجيات من تلزمه نفقته.

إذا تعلق هذا الحق بسكنى دار فلا يجوز لصاحبه أن يستعمله إلا بمقدار حاجته أو حاجات من تلزمه نفقته.

المادة 113

لا يجوز للمتمتع بحق الاستعمال أن يتصرف فيه.

المادة 114

يلتزم صاحب حق الاستعمال بأن يبذل في المحافظة على العقار الوارد عليه هذا الحق العناية التي يبذلها الشخص الحريص على ملكه.

المادة 115

لا يكون صاحب حق الاستعمال ملزماً بالتكاليف العادية المفروضة على العقار ونفقات إصلاحه وصيانته إلا بقدر ما يستعمله منه.

الباب السادس: حق السطحية

المادة 116

السطحية حق عيني قوامه ملكية بنايات أو منشآت أو أغراس فوق أرض الغير. وينتقل بالشفعة أو بالإرث أو بالوصية.

لا يمكن ترتيب حق السطحية على حقوق مشاعة إلا باتفاق جميع الشركاء.

المادة 117

يمكن لمن له حق السطحية أن يفوته وأن يرهنه ويرتب له أو عليه حقوق ارتفاق في الحدود التي يجوز له فيها مباشرة هذا الحق.

المادة 118

ينقضي حق السطحية:

أولاً: بالتنازل عنه صراحة؛

ثانياً: باتحاده مع ملكية الرقبة في يد شخص واحد؛

ثالثاً: بهلاك البنايات أو المنشآت أو الأغراس هلاكاً كلياً.

المادة 119

لدائني صاحب حق السطحية طلب إبطال التنازل الذي قام به إذا وقع إضرار بحقوقهم.

المادة 120

ليس لمالك حق السطحية أن يبني أو يغرس من جديد ما تلاشى لقدمه أو مات أو اقتلع بسبب حادث فجائي أو قوة قاهرة ما لم يكن هناك اتفاق مخالف.

الباب السابع: حق الكراء الطويل الأمد

المادة 121

يخول الكراء الطويل الأمد للعقارات للمستأجر حقاً عينياً قابلاً للرهن الرسمي ويمكن تفويت هذا الحق وحجزه طبقاً للشروط المقررة في الحجز العقاري. يجب أن يكون هذا الكراء لمدة تفوق عشر سنوات دون أن تتجاوز أربعين سنة وينقضي بانقضائها.

المادة 122

لا يكون عقد الكراء الطويل الأمد صحيحاً إلا إذا صدر ممن له حق التفويت وطبق الشروط المقررة في القانون.

يجب أن ينص عقد الكراء الطويل الأمد على طبيعته العينية.

المادة 123

لا يمكن للمكثري أن يطلب التخفيض من واجبات الكراء، بحجة تلف الملك جزئياً أو حرمانه من غلته كلاً أو بعضاً نتيجة حادث فجائي أو قوة قاهرة.

المادة 124

إذا تخلف المكثري عن الأداء مدة سنتين متتابتين جاز للمكثري بعد توجيه إنذار بدون

جدوى أن يحصل قضائيا على فسخ الكراء الطويل الأمد كما يمكنه أن يطالب بالفسخ في حالة عدم تنفيذ شروط العقد أو إلحاق المكثري أضرارا جسيمة بالملك. غير أنه يجوز للمحكمة مراعاة منها لظروف المكثري أن تمنح أجالا معتدلة للوفاء، وذلك وفقا لأحكام الفقرة الثانية من الفصل 243 من قانون الالتزامات والعقود.

المادة 125

لا يمكن للمكثري أن يتحرر من واجبات الكراء ولا أن يتملص من تنفيذ شروط عقد الكراء الطويل الأمد بتخليه عن الملك.

المادة 126

لا يجوز للمكثري أن يحدث أي تغيير في الملك من شأنه أن ينقص من قيمته. إذا أحدث المكثري تحسينات أو بناءات زادت في قيمة الملك فلا يمكنه أن يزيلها ولا أن يطالب بأي تعويض عنها.

المادة 127

إن المكثري ملزم بجميع التكاليف والتحملات التي على العقار. يكون المكثري فيما يخص البناءات الموجودة حين الكراء والبناءات التي شيدت تنفيذا للاتفاق ملزما بالإصلاحات أيا كان نوعها غير أنه ليس عليه إعادة البناءات إذا أثبت أن سبب انهيارها راجع لحادث فجائي أو قوة قاهرة أو أنها هلكت نتيجة عيب بالبناء السابق على عقد الكراء الطويل الأمد.

المادة 128

يمكن للمكثري أن يكتسب لصالح الملك حقوق ارتفاق وأن يرتب عليه بسند حقوق ارتفاق لفائدة الغير لمدة لا تتجاوز مدة الكراء الطويل الأمد، شرط أن يخبر المالك بذلك.

المادة 129

يستفيد المكثري مما يضم أو يدمج بالعقار نتيجة الالتصاق طيلة مدة الكراء الطويل الأمد.

الباب الثامن: حق الحبس

المادة 130

تطبق على حق الحبس الأحكام الواردة في مدونة الأوقاف.

الباب التاسع: حق الزينة

المادة 131

الزينة حق عيني يخول صاحبه ملكية البناء الذي شيده على نفقته فوق أرض الغير.

ينشأ هذا الحق بالعقد مع تشييد البناء، وينتقل بالشفعة أو بالإرث أو بالوصية.
لا يمكن ترتيب حق الزينة على حقوق مشاعة إلا باتفاق جميع الشركاء.

المادة 132

يجب أن يبين العقد المنشئ لحق الزينة نوع البناء ومواصفاته وأبعاده ويحدد حقوق والتزامات صاحب هذا الحق.

المادة 133

يمكن لصاحب حق الزينة أن يفوت البناء الذي أحدثه وأن يرهنه ويرتب له أو عليه حقوق ارتفاق في الحدود التي يجوز له فيها مباشرة هذا الحق

المادة 134

يجب أن لا تتجاوز مدة حق الزينة أربعين سنة، فإذا نص العقد على مدة أطول أو سكت عن تحديد المدة فإن المدة المعتبرة هي أربعون سنة.
لا يسري حكم هذه المادة على حقوق الزينة القائمة عند صدور هذا القانون، غير أنه ليس لمالك حق الزينة في هذه الحالة أن يبني من جديد ما تلاشى لقدمه أو بسبب حادث فجائي أو قوة قاهرة إلا بإذن مالك الرقبة.

المادة 135

ينقضي حق الزينة:

- بانتهاء مدته ؛
- بالتنازل عنه صراحة؛
- باجتماع صفتي صاحب حق الزينة ومالك الرقبة في شخص واحد؛
- بهلاك البناء هلاكاً كلياً.

المادة 136

لدائني صاحب حق الزينة طلب إبطال التنازل الذي قام به إذا وقع إضرار بحقوقهم.

المادة 137

إذا انقضى حق الزينة ولم يكن هناك اتفاق يحدد مصير البناء، تطبق أحكام الباني بحسن نية في ملك الغير.

الباب العاشر: حق الهواء والتعلية

المادة 138

حق الهواء والتعلية حق عيني قوامه تملك جزء معين من الهواء العمودي الذي يعلو بناء قائماً فعلاً يملكه الغير، وذلك من أجل إقامة بناء فوقه تسمح به القوانين والأنظمة.

المادة 139

ينشأ حق الهواء، والتعلية بالعقد.
يجب أن يبين هذا العقد نوع البناء المراد إقامته ومواصفاته وأبعاده. لا يمكن ترتيب حق الهواء والتعلية على حقوق مشاعة إلا باتفاق جميع الشركاء.

المادة 140

يجوز لصاحب حق الهواء والتعلية أن يفوته أو يرهنه أو يرتب له أو عليه حقوق ارتفاق بما لا يتعارض مع طبيعته.
ينتقل حق الهواء والتعلية بالشفعة أو بالميراث أو بالوصية.

المادة 141

لا يجوز لصاحب حق الهواء والتعلية أن يفوت الهواء العمودي الذي يعلو بناء ه بغير رضى مالك السفلى.

القسم الثاني: الحقوق العينية التبعية

الباب الأول: الامتيازات

المادة 142

الامتياز حق عيني تبعية يخول للدائن حق الأولوية على باقي الدائنين ولو كانوا مرتهنين.

المادة 143

تنتج حقوق الامتياز أثرها ولو لم تقيد بالرسم العقاري وتحدد رتبته بالقانون.

المادة 144

إن الديون التي لها وحدها امتياز على عقارات المدين هي:
أولاً: المصاريف القضائية لبيع الملك بالمزاد العلني وتوزيع ثمنه؛
ثانياً : حقوق الخزينة كما تقررها وتعينها القوانين المتعلقة بها.
ولا يباشر هذا الامتياز على العقارات إلا عند عدم وجود منقولات.

الباب الثاني: الرهن الحيازي

الفصل الأول: أحكام عامة

المادة 145

الرهن الحيازي حق عيني يتقرر على ملك يعطيه المدين أو كفيله العيني إلى الدائن المرتهن لضمان الوفاء بدين ويخول الدائن المرتهن حق حيازة المرهون وحق حبسه إلى أن يستوفي دينه.

تسري على الرهن الحيازي أحكام الرهن الرسمي إذا تعلق بملك محفظ.

المادة 146

إن الرهن الحيازي غير قابل للتجزئة رغم تجزئة الدين بين ورثة المدين أو الدائن. لا يجوز لأحد ورثة المدين الذي يؤدي واجبه من الدين أن يطالب باسترداد نصيبه في الملك محل الرهن الحيازي ما دام لم يقع وفاء الدين كاملاً.

كما لا يجوز لأحد ورثة الدائن الذي يتوصل بنصيبه من الدين أن يتخلى عن الملك موضوع الرهن الحيازي إضراراً ببقية الورثة الذين لم يستوفوا حصصهم من الدين.

المادة 147

يشترط لصحة الرهن الحيازي أن يبرم في محرر رسمي وأن يكون لمدة معينة. يجب أن يتضمن العقد معاينة حوز الملك المرهون إذا كان غير محفظ وذلك تحت طائلة البطلان.

المادة 148

يشمل الرهن الحيازي الملك المرهون وملحقاته وكل ما يستحدث فيه من إنشاءات وتحسينات بعد العقد أو يضم إليه بالالتصاق.

المادة 149

يجب لصحة عقد الرهن الحيازي أن يتضمن ما يلي:

— هوية أطراف العقد؛

— تعيين الملك المرهون ببيان موقعه ومساحته ومشتملاته وعند الاقتضاء حدوده أو رقم رسمه العقاري؛

— بيان مبلغ الدين المضمون بالرهن والمدة المحددة لأدائه.

المادة 150

يجب أن يكون الراهن مالكا للمرهون وأهلاً للتصرف فيه.

المادة 151

يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو كفيلاً عينياً يقدم الرهن لمصلحة المدين.

المادة 152

لا يجوز للأب أو الأم أو الوصي أو المقدم رهن أموال القاصر أو المحجور عليهم رهناً حيازياً إلا بإذن من القاضي.

المادة 153

إن الرهن الذي يبرمه جميع الشركاء في ملك مشاع يحتفظ بآثره على كافة الملك كيفما كانت نتيجة القسمة.

إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة فإن حق الدائن المرتهن ينتقل إلى الجزء المفرز

الذي آل إلى الشريك بعد القسمة، وإلى المدرك الذي حصل عليه الشريك لتعديل حصته، وذلك إذا صادق الدائن المرتهن على عقد القسمة أو كان طرفاً في الدعوى المتعلقة بها.

المادة 154

لا يجوز رهن الأملاك التي قد يحصل عليها استقبالا.

الفصل الثاني: آثار الرهن الحيازي

المادة 155

يتمتع الدائن المرتهن رهنا حيازياً بحق حبس الملك المرهون وحق بيعه بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون، وذلك لاستيفاء دينه من ثمنه بالأولوية على باقي الدائنين الآخرين، كما يتمتع بحق استرداده من أي يد انتقل إليها.

المادة 156

تكون ثمار الملك المرهون لملكه وعلى الدائن أن يتولى جنيها وله أن يسلمها إلى الراهن أو أن يحتفظ بها على أن يخصم ثمنها من رأسمال الدين.

المادة 157

إن الدائن ملزم بأداء التكاليف والتحملات السنوية الخاصة بالعقار الذي بيده على وجه الرهن الحيازي ما لم يقع الاتفاق على خلاف ذلك.

ويجب عليه أيضاً أن يقوم بالترميمات والإصلاحات النافعة والضرورية للعقار، مع بقاء الحق له في أن يقطع من الثمار جميع المصروفات المتعلقة بما ذكر وإلا كان مسؤولاً عن تعويض الضرر.

المادة 158

لا يصبح الدائن مالكا للمرهون بمجرد عدم الوفاء في الأجل المتفق عليه، وكل شرط يقضي بغير ذلك يكون باطلاً، وفي هذه الحالة يمكنه أن يطالب بالطرق القانونية بالبيع الجبري للملك المرهون.

المادة 159

يسأل الدائن عن الهلاك أو التلف الذي قد يصيب الملك نتيجة إهماله له.

المادة 160

يجب على المدين أن يؤدي للدائن المرتهن المصروفات الضرورية التي أنفقها على الملك المرهون لديه.

الفصل الثالث: انقضاء الرهن الحيازي

المادة 161

يعتبر الرهن تابعا للدين المضمون ويدور معه وجودا وعدما.
ينقضي الرهن الحيازي بانقضاء الدين المضمون به بتمامه.

المادة 162

ينقضي الرهن بغض النظر عن الدين المضمون به في الحالات الآتية:
-بتنازل الدائن المرتهن عن الرهن صراحة؛
-بهلاك الملك المرهون هلاكاً كلياً؛
-باتحاد الذمة.

المادة 163

ينقضي الرهن ببيع الملك بيعاً جبرياً بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون.

المادة 164

للمدين أن يؤدي الدين المضمون وتوابعه قبل حلول أجل استحقاقه.
فإذا لم يقبل الدائن هذا الوفاء فإن للراهن أن يقوم بعرض الدين عرضاً عينياً حقيقياً ثم إيداعه بصندوق المحكمة، وتحكم المحكمة برد الملك لمالكه وبانقضاء الرهن بعد التحقق من أداء الدين بكامله.

الباب الثالث: الرهون الرسمية

الفصل الأول: أحكام عامة

المادة 165

الرهن الرسمي حق عيني تبقي يتقرر على ملك محفظ أو في طور التحفيظ ويخصص لضمان أداء دين.

المادة 166

الرهن الرسمي لا يتجزأ ويبقى بأكمله على العقارات المرهونة، على كل واحد وكل جزء منها.

المادة 167

يشمل الرهن الرسمي العقار المرهون وملحقاته وكل ما يستحدث فيه من إنشاءات وتحسينات بعد العقد أو يضم إليه بالالتصاق.

المادة 168

إن الدائن الذي قيد رهنه لضمان أصل دين وفوائد أو استحقاقات دورية له الحق أن يقيدها في نفس الرتبة التي قيد فيها أصل الدين وذلك لاستيفاء المستحق منها عن السنة

الجارية والتي قبلها فقط، شرط أن يكون هذا الحق ناشئاً عن عقد الرهن ومقيداً بالرسم العقاري وأن يكون سعر الفائدة معيناً.

المادة 169

كل رهن رسمي مقيد بكيفية منتظمة في الرسم العقاري يحتفظ برتبته وصلاحيته بدون أي إجراء جديد إلى أن يقيد الإبراء من الدين بكيفية منتظمة بالرسم المذكور.

الفصل الثاني: إنشاء الرهن الرسمي

المادة 170

يكون الرهن الرسمي إجبارياً أو اتفاقياً.

الفرع الأول: الرهن الإجباري

المادة 171

يكون الرهن الإجباري بدون رضى المدين في الحالات التي يقررها القانون.

المادة 172

يمكن أن يخول البائع أو المعاوز أو المتقاسم، الذي لم يضمن برهن اتفاقياً الأداء الكامل للثمن أو المدرك، رهناً إجبارياً على الأملاك محل البيع أو المعاوضة أو القسمة بناء على حكم قضائي.

المادة 173

عند الاستعجال، يمكن لرئيس المحكمة في حالة الرهن الإجباري أن يأمر بناء على طلب بإجراء تقييد احتياطي يبقى مفعوله سارياً إلى غاية صدور الحكم النهائي. يأخذ الحكم الصادر بالرهن رتبته من تاريخ التقييد الاحتياطي.

الفرع الثاني: الرهن الاتفاقي

المادة 174

ينعقد الرهن الاتفاقي كتابة برضى الطرفين ولا يكون صحيحاً إلا إذا قيد بالرسم العقاري.

لا تسري أحكام المادة 4 أعلاه على إنشاء أو نقل أو تعديل أو إسقاط الرهن الاتفاقي المقرر لضمان أداء دين لا تتجاوز قيمته المبلغ المالي المحدد بنص تنظيمي.

*تم تتميم الفقرة الأولى بالقانون رقم 22.13.

المادة 175

يجب لصحة عقد الرهن الرسمي أن يتضمن ما يلي:

- هوية أطراف العقد؛
- تعيين الملك المرهون ببيان اسمه وموقعه ومساحته ومشتملاته ورقم رسمه العقاري أو مطلب تحفيظه؛
- بيان مبلغ الدين المضمون بالرهن والمدة المحددة لأدائه.

المادة 176

يجب أن يكون الراهن مالكا للملك المرهون وأهلا للتصرف فيه.

المادة 177

يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو كفيلا عينيا يقدم الرهن لمصلحة المدين.

المادة 178

لا يجوز للأب أو الأم أو الوصي أو المقدم رهن أموال القاصر أو المحجور عليها رهنا رسميا إلا بإذن من القاضي.

المادة 179

يجوز إجراء الرهن الرسمي ضمانا لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جار على أن يتحدد سقفه الأقصى بالعقد المنشئ للرهن.

المادة 180

إن الرهن المبرم لضمان اعتماد مفتوح إلى غاية مبلغ معين يأخذ رتبته من تاريخ تقييده من غير أن تراعى في ذلك التواريخ المتوالية لتنفيذ الالتزامات التي تعهد بها المقترض.

المادة 181

كل من ليس له على الملك إلا حق معلق على شرط أو قابل للفسخ أو معرض للإبطال لا يمكنه أن يعطي إلا رهنا خاضعا لنفس الأحكام. غير أن الدائن المرتهن حسن النية يحتفظ بحقه في الرهن إذا كان يجهل تلك الأحكام.

المادة 182

إن الرهن الذي يبرمه جميع الشركاء في ملك مشاع يحتفظ بأثره على كافة الملك كيفما كانت نتيجة القسمة.

إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة فإن حق الدائن المرتهن ينتقل إلى الجزء المفروز الذي آل إلى الشريك بعد القسمة وإلى المدرك الذي حصل عليه الشريك لتعديل حصته وذلك إذا صادق الدائن المرتهن على عقد القسمة أو كان طرفا في الدعوى المتعلقة بها.

المادة 183

لا يجوز رهن الأملاك التي قد يحصل عليها استقبالا.

المادة 184

إذا تعلق الرهن الاتفاقي بقرض قصير الأجل فإنه يمكن تأجيل تقييده بالرسم العقاري لمدة لا تتعدى 90 يوما، ولا يترتب عن هذا التأجيل فقد الدائن لمرتبته التي يبقى مكتسبا لها بشرط أن يتقيد بالمقتضيات المبينة في المادة الآتية.

المادة 185

يودع الدائن المرتهن أصل العقد أو نسخة منه مع نظير الرسم العقاري بالمحافظة العقارية ويطلب كتابة من المحافظ على الأملاك العقارية أن يقيد حقه تقييدا احتياطيا وأن يحتفظ لديه بنظير الرسم العقاري ويمتنع من إجراء أي تقييد آخر برضى المالك وذلك مدة تسعين يوما تسري من تاريخ التقييد المنجز. يضمن هذا التقييد الاحتياطي بالرسم العقاري ولا يشار إليه في نظيره. يمكن للدائن المرتهن أن يطلب قبل انصرام المدة المذكورة تقييد حقه بصفة نظامية ليأخذ رتبته من تاريخ التقييد الاحتياطي الذي يتعلق به.

المادة 186

ينتهي مفعول التقييد الاحتياطي للرهن المؤجل ويشطب عليه تلقائيا إذا لم ينجز التقييد النهائي لحق الدائن المرتهن خلال المدة المذكورة.

الفصل الثالث: آثار الرهن الرسمي

الفرع الأول: آثار الرهن بالنسبة للمتعاقدین

أولا: آثار الرهن بالنسبة للراهن

المادة 187

يبقى الملك المرهون تحت يد الراهن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه دون المساس بحقوق الدائن المرتهن.

المادة 188

للاهن حق إدارة الملك المرهون والحصول على غلته إلى أن يباع عليه، في حالة عدم وفاء الدين.

المادة 189

يضمن الراهن الملك المرهون وهو مسؤول عن سلامته كاملا حتى وفاء الدين، وللمرتهن أن يعترض على كل نقص بين في ضمانه وأن يتخذ من الإجراءات ما يحفظ حقه على أن يرجع على الراهن بما أنفق.

المادة 190

إذا هلك الملك المرهون أو تعيب بخطأ من الراهن كان للمرتهن أن يطلب وفاء دينه فوراً أو تقديم ضمان كاف لدينه.

المادة 191

ينتقل حق الدائن المرتهن عند هلاك الملك المرهون أو تعييبه أو نزع ملكيته لأجل المنفعة العامة إلى المال الذي يحل محله كمبلغ التأمين أو التعويض أو مقابل نزع الملكية، وللمرتهن أن يستوفي حقه من هذه الأموال وفقاً لمرتبه.

ثانياً: آثار الرهن بالنسبة إلى الدائن المرتهن

المادة 192

للمرتهن أن يستوفي دينه من ثمن الملك المرهون بعد بيعه وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون وذلك حسب مرتبه.

المادة 193

إذا لم يف ثمن الملك المرهون بأداء الدين كان للدائن المرتهن الرجوع في ما بقي من دينه على أموال المدين كدائن عادي.

المادة 194

كل شرط من شأنه أن يسمح للدائن المرتهن عند عدم الوفاء له بدينه أن يمتلك الملك المرهون يكون باطلاً سواء تم النص عليه في صلب العقد أو في عقد لاحق.

المادة 195

يكون باطلاً كل شرط يرمي إلى بيع الملك المرهون دون إتباع الإجراءات القانونية المقررة.

غير أنه يمكن بعد حلول أجل أداء الدين أن يتفق المدين مع دائنيه على بيع الملك المرهون دون إتباع هذه الإجراءات.

المادة 196

إذا كان الراهن كفيلاً عينياً فلا يجوز استيفاء الدين من غير ثمن الملك المرهون وليس للكفيل العيني أن يتمسك بحق تجريد المدين.

الفرع الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة لغير المتعاقدين

أولاً: حق الأولوية

المادة 197

يستوفي الدائن المرتهن دينه من ثمن الملك حسب رتبة تقييده في الرسم العقاري، وذلك بالأولوية على باقي الدائنين المرتهنيين التاليين له في المرتبة وكذا على الدائنين

العاديين.

المادة 198

يمكن للدائن المرتهن الذي لم يستوف دينه أن يتنازل عن رتبة رهنه بمقدار دينه لدائن مرتهن آخر على نفس الملك المرهون دون المساس بحق الدائنين المرتهنين الموالين له في الرتبة.

ثانياً: حق التتبع

المادة 199

للدائن المرتهن رهنا رسمياً حق تتبع الملك المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به.

المادة 200

يعتبر حائزاً للملك المرهون كل من انتقلت إليه ملكيته بتقييده بالرسم العقاري دون أن يكون ملتزماً شخصياً بالدين.

المادة 201

يجوز للحائز أن يحل محل المدين في أداء الدين وتوابعه ويستفيد في ذلك من الآجال المخولة للمدين الأصلي، كما له قبل حلول أجل الوفاء أن يطهر الملك من الرهن المترتب عليه بأداء الدين وتوابعه. يحل الحائز محل الدائن الذي استوفى دينه في ما له من حقوق تجاه المدين الأصلي.

المادة 202

للحائز الذي لم يكن ملتزماً شخصياً بالدين أن يتعرض على بيع الملك المرهون الذي بيده إذا بقيت في ملكية المدين الأصلي أملاك أخرى مرهونة من أجل نفس الدين. يؤجل بيع الملك الذي بيد الحائز أثناء إجراءات التجريد.

المادة 203

لا يحول تخلي الحائز عن الملك المرهون دون الحق في استرداده إلى حين تاريخ البيع بالمزاد العلني، وذلك بعد أدائه كامل الدين وتوابعه.

المادة 204

يشهد بالتخلي رئيس كتابة الضبط لدى المحكمة المختصة ويحرر محضراً بذلك يعرضه على رئيس المحكمة للمصادقة عليه، ويوجه نسخة منه إلى الدائنين المعنيين داخل أجل ثمانية أيام من تاريخ المصادقة.

المادة 205

يجوز لحائز الملك المرهون المشاركة في المزايدة العلنية المقررة لبيع الملك، فإذا رسا المزاد عليه وأدى الثمن وتوابعه اعتبر مالكا من تاريخ تقييده الأصلي بالرسم

العقاري.

المادة 206

إذا رسا المزاد العلني على غير الحائز بصفة نهائية يتسلم الملك من الحائز وتنتقل إليه الملكية بعد تقييد محضر المزايدة بالرسم العقاري.

المادة 207

يجوز للدائنين المطالبين بالبيع الجبري أو لمن له مصلحة في التعجيل به أن يطلب من رئيس المحكمة المختصة تعيين قيم تباشر ضده إجراءات البيع الجبري للملك المتخلى عنه.

المادة 208

يكون الحائز مسؤولاً عن تعويض الدائنين المرتهنين عن كل عيب أو تلف يصيب الملك المرهون بفعله أو تقصيره، ولا يجوز للحائز استرداد قيمة التحسينات والإصلاحات إلا بقدر ما نتج عنها من زيادة في القيمة.

المادة 209

لا يكون الحائز مديناً بالثمار إلا ابتداء من اليوم الذي وجه له فيه الإنذار الرسمي بالأداء أو التخلي غير أنه إذا وقع التراخي في متابعة إجراءات البيع الجبري التي سبق أن بوشرت واستمرت لمدة ثلاثة أشهر فإن الحائز لا يكون مديناً بالثمار إلا من اليوم الذي يوجه له فيه إنذار رسمي جديد.

المادة 210

تعود من جديد بعد التخلي الحقوق العينية التي كان الحائز يتمتع بها على الملك المتخلى عنه أو ملزماً بها تجاه الغير، وإذا كان قد شطب عليها من الرسم العقاري نتيجة اتحاد الذمة يتم تقييدها من جديد بطلب من الحائز في الرتبة التي كانت لها قبل التشطيب، وللدائنين المرتهنين للحائز وللمالكين السالفين أن يستوفوا ديونهم من ثمن الملك المتخلى عنه حسب رتبته في الرسم العقاري.

المادة 211

للحائز الذي أدى الدين أو تخلى عن الملك المرهون أو انتزع من يده، حق الرجوع على المدين الأصلي في الحدود التي يقررها القانون.

الفرع الثالث: انقضاء الرهن الرسمي

المادة 212

ينقضي الرهن في الحالات الآتية:

—بالوفاء بالدين؛

—برفع يد الدائن المرتهن عن الرهن؛

—بهلاك الملك المرهون هلاكاً كلياً؛
—باتحاد الذمة.

المادة 213

ينقضي الرهن ببيع الملك بيعاً جبرياً بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في القانون.

القسم الثالث: في الحجز والبيع الجبري للعقارات

المادة 214

يمكن للدائن الحاصل على شهادة خاصة بتقييد الرهن لفائدته مسلمة له من طرف المحافظ على الأملاك العقارية طبقاً للشروط المنصوص عليها في الفصل 58 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري أن يطلب بيع الملك المرهون بالمزاد العلني عند عدم الوفاء بدينه في الأجل.

تكون للشهادة الخاصة المذكورة قوة سند قابل للتنفيذ.

المادة 215

للدائن المرتهن الذي لم يستوف دينه في أجل استحقاقه أن يحصل على بيع الملك المرهون وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون، وذلك بعد توجيه إنذار بواسطة المكلف بالتنفيذ للمدين الأصلي وللحائز، لأداء الدين أو التخلي عن الملك المرهون داخل خمسة عشر يوماً من تاريخ التوصل به.

المادة 216

يتضمن الإنذار المشار إليه في المادة السابقة اسم المالك المقيد واسم الملك المرهون وموقعه ومساحته ومشتملاته ورقم رسمه العقاري. يبلغ المكلف بالتنفيذ نسخة من الإنذار المذكور إلى المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقيده بالرسم العقاري. يعتبر الإنذار المذكور بمثابة حجز عقاري وينتج نفس آثاره.

المادة 217

في حالة رهن عدة أملاك لضمان أداء دين واحد فإن بيع كل واحد منها يتم بناء على إذن من رئيس المحكمة المختصة الواقع في دائرة نفوذها الملك. يجب أن يقع بيع هذه الأملاك على التوالي وفي حدود ما يفي بأداء الدين بكامله.

المادة 218

إذا وقع التراخي في مواصلة الإجراءات التي تتلو الحجز، أمكن للمحجوز عليه أن

يتقدم بمقال إلى رئيس المحكمة المختصة بوصفه قاضيا للمستعجلات للمطالبة برفع اليد عن الحجز.

تبلغ نسخة من هذا المقال إلى الحاجز وفق القواعد المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية.

يكون الأمر الصادر برفع اليد عن الحجز نهائيا وناظرا على الفور.

المادة 219

بالإضافة إلى الإخطار المنصوص عليه في الفصل 473 من قانون المسطرة المدنية فإن المكلّف بالتنفيذ يوجه إلى المحجوز عليه وشركائه وإلى جميع أصحاب الحقوق العينية الواردة على الملك إنذارا للإطلاع على دفتر التحملات والشروط وذلك داخل أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع هذا الدفتر.

المادة 220

لا تسلم كتابة ضبط المحكمة محضر إرساء المزايدة إلا بعد أداء الثمن المستحق أو إيداعه بصندوق المحكمة إيداعا صحيحا لفائدة من له الحق فيه. يترتب على تقييد محضر إرساء المزايدة بالرسم العقاري انتقال الملك إلى من رسا عليه المزداد وتطهيره من جميع الامتيازات والرهون ولا يبقى للدائنين حق إلا على الثمن.

المادة 221

لا تقبل أي مزايدة في ثمن العقار بعد بيعه بالتراضي.

الكتاب الثاني: أسباب كسب الملكية والقسمة

القسم الأول: أسباب كسب الملكية

الباب الأول: إحياء الأراضي الموات والحريم والالتصاق والحيازة

الفصل الأول: إحياء الأراضي الموات والحريم

المادة 222

الأراضي الموات التي لا مالك لها تكون ملكا للدولة، ولا يجوز وضع اليد عليها إلا بإذن صريح من السلطة المختصة طبقا للقانون.

المادة 223

من أحيى أرضا من الأراضي الموات بإذن من السلطة المختصة فله حق استغلالها.

المادة 224

يكون إحياء الأرض الموات بجعلها صالحة للاستغلال، ويتم إحيائها بزراعتها أو

غرس أشجار بها أو إقامة منشآت عليها أو تفجير ماء بها أو صرفه عنها.

المادة 225

إذا صارت الأرض الموات مستغلة من طرف من أحيائها، فلا يزول حقه في استغلالها بعودتها إلى ما كانت عليه قبل الإحياء.

المادة 226

يختص أهل البلدة أو مالك الدار أو رب البئر أو الشجر بالحريم ويمنع الغير من استغلاله أو إحداث أي شيء فيه، وكل ما يضر بهذا الحريم يزال. يحدد الحريم على النحو التالي:

1. حريم الجماعة أو البلدة مداخلها ومخارجها المؤدية إلى هذه الجماعة أو البلدة؛
2. حريم الدار ما يرتفق به أهلها في إقامتهم بها. وتشترك الدور المجتمعة في حريم واحد وينتفع به أهل كل دار بما لا يضر بغيرهم من الجيران؛
3. حريم البئر أو الثقب أو أي مورد من موارد المياه السطحية أو الجوفية هو ما يسع واردها ويكون إحداث شيء فيه ضارا به أو بمائه؛
4. حريم الشجرة ما تحتاج إليه في سقيها ومد جذورها وفروعها مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المواد المتعلقة بقيود الجوار.

الفصل الثاني: الالتصاق بالعقار

الفرع الأول: الالتصاق بفعل الطبيعة

المادة 227

الطمي الذي يأتي به السيل إلى أرض يملكها الغير يصبح ملكا لصاحب هذه الأرض.

المادة 228

إذا وقع تغيير في مجرى النهر أو اتخذ النهر مجرى جديدا فإنه تسري في شأنهما الأحكام المنصوص عليها في المادتين 3 و 4 من قانون 10.95 المتعلق بنظام المياه.

المادة 229

الأراضي التي تتحسر عنها المياه الراكدة كالبحيرات والبرك تبقى على حالها ملكا عاما للدولة، كما أن الأراضي التي تغمرها تلك المياه مؤقتا تظل على ملكية أصحابها.

المادة 230

الجزر التي قد تتكون بصورة طبيعية داخل المياه الإقليمية أو داخل البحيرات أو في مجاري الأنهار تكون ملكا عاما للدولة.

الفرع الثاني: الالتصاق بفعل الإنسان

المادة 231

إن ثمار الأرض الطبيعية أو الصناعية والثمار المدنية ونتاج الحيوان هي للمالك بطريق الالتصاق.

المادة 232

إذا زرع شخص أرضاً مملوكة للغير بسوء نية، فإن أخذها مالكها قبل فوات وقت الزراعة فهو مخير بين المطالبة بقلع الزرع مع التعويض إذا كان له ما يبرره، وبين تملك الزرع مع دفع نفقاته إلى الزارع منقوصاً منها أجره القلع، وإن أخذها بعد فوات وقت الزراعة فله الحق في أجره المثل مع التعويض إن كان له ما يبرره. أما إذا زرع شخص أرض غيره بحسن نية كمن استأجر أرضاً من غير مالكها، فإن استحق المالك أرضه قبل فوات وقت الزراعة فللزارع أجره المثل، وإن استحق المالك أرضه بعد فوات وقت الزراعة فليس له إلا الحق في المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر من المتسبب فيه.

المادة 233

كل ما يضم للعقار أو يدمج فيه فهو للمالك حسب القواعد الآتية.

المادة 234

يجوز لمالك الأرض أن يقيم عليها جميع أنواع المغروسات والبناءات التي يرتئها مع التقيد بالقوانين والأنظمة.

كما يمكنه أن يحدث تحتها كل بناء وله أن يقوم بكل تنقيب يرتئيه، وأن يستخرج جميع المواد التي يمكن أن يحصل عليها ما عدا الاستثناءات الناتجة عن القوانين والضوابط الجاري بها العمل.

المادة 235

كل البناءات والأغراس والمنشآت الموجودة فوق الأرض أو داخلها تعد محدثة من طرف مالكها وعلى نفقته وتعتبر ملكاً له ما لم تقم بيئة على خلاف ذلك.

المادة 236

إن مالك العقار الذي أقام بها بناءات وأغراساً ومنشآت بمواد ليست له، يجب عليه أداء القيمة التي كانت لتلك المواد وقت استعمالها وذلك بغض النظر عما يمكن أن يطالب به من تعويضات وليس لصاحب المواد الحق في أخذها بعدما دخل عليها تغيير.

المادة 237

إذا قام أحد بإحداث أغراس أو بناءات أو منشآت عن سوء نية وبدون علم مالك العقار، فلهذا الأخير الحق إما في الاحتفاظ بها مع أداء قيمة المواد وإما إلزام محدثها بإزالتها على نفقته مع إرجاع حالة الأرض إلى ما كانت عليه قبل إحداث الأغراس أو البناء أو المنشآت.

أما إذا أحدثت الأغراس أو البناءات أو المنشآت من طرف شخص انتزعت منه الأرض في دعوى استحقاق ولم يحكم عليه برد ثمارها نظرا لحسن نيته فإن مالك العقار لا يمكنه أن يطالب بإزالة المنشآت أو الأغراس أو البناءات المذكورة، غير أنه يمكن له الخيار بين أن يؤدي قيمة المواد مع أجره اليد العاملة، أو أن يدفع مبلغا يعادل ما زيد في قيمة الملك.

المادة 238

إذا تجاوز مالك بحسن نية حد أرضه عند إقامته بناء عليها وامتد البناء ليشمل جزءا صغيرا من أرض جاره لا يتجاوز عرضه 50 سنتمترا فإن للمحكمة بعد الموازنة بين مصالح الطرفين إما أن تأمر بإزالة البناء المقام بأرض الجار على نفقة من أقامه أو أن تجبر مالك الجزء المشغول بالبناء بالتنازل عن ملكيته لجاره في مقابل تعويض مناسب.

الفصل الثالث: الحيابة

الفرع الأول: أحكام عامة

المادة 239

تقوم الحيابة الاستحقاقية على السيطرة الفعلية على الملك بنية اكتسابه. ولا تقوم هذه الحيابة لغير المغاربة مهما طال أمدها.

المادة 240

يشترط لصحة حيابة الحائز:

1. أن يكون واضعا يده على الملك؛
2. أن يتصرف فيه تصرف المالك في ملكه؛
3. أن ينسب الملك لنفسه، والناس ينسبونه إليه كذلك؛
4. ألا ينازعه في ذلك منازع؛
5. أن تستمر الحيابة طول المدة المقررة في القانون؛
6. وفي حالة وفاة الحائز يشترط بالإضافة إلى ذلك عدم العلم بالتقويت.

المادة 241

لا تقوم الحيابة إذا بنيت على عمل غير مشروع.

المادة 242

لا يكلف الحائز ببيان وجه مدخله إلا إذا أدلى المدعي بحجة على دعواه.

المادة 243

يباشر الحيابة الشخص بنفسه ويمكن أن يباشرها بواسطة شخص يأتمر بأمره.

ويفترض في واطع اليد على العقار أنه حائز لنفسه إلى أن يثبت العكس.
تباشر الجماعات السلالية الحيازة لفائدتها ويمكن أن تباشرها بواسطة أفراد ينتمون إلى الجماعة.

يجوز أن يحوز شخصان أو أكثر ملكا مشاعا فيما بينهم.
يمكن لفاقد الأهلية أو ناقصها أن يكتسب الحيازة إذا باشرها نائبه الشرعي نيابة عنه.

المادة 244

إذا كانت الحيازة اللاحقة استمرارا لحيازة سابقة اعتبر استمرارها من تاريخ حيازة الحائز الأول.

المادة 245

إذا اقترنت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها لبس فلا يكون لها أثر إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب، كما لا يكون للحيازة أثر إذا كانت متقطعة وغير مستمرة.

تعتبر الحيازة مستمرة من بدء ظهورها إذا استغل الملك بكيفية اعتيادية ومنتظمة وبدون منازع.

المادة 246

لا تقوم الحيازة ولا يكون لها أثر إذا ثبت أن أصل مدخل الحائز غير ناقل للملكية، ولا يحق لو اضع اليد أن يغير بنفسه لنفسه سبب وضع اليد على الملك محل ادعاء الحيازة ولا الأصل الذي تقوم عليه.

المادة 247

يمكن أن تنتقل الحيازة من الحائز إلى الغير شرط أن يتفقا على ذلك مع السيطرة الفعلية على الملك محل الحيازة.

وتنتقل الحيازة أيضا بسبب الإرث أو الوصية بصفاتها إلى الخلف العام.

المادة 248

تبقى الحيازة محتفظة بالصفات التي بدأت بها من وقت اكتسابها ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك.

المادة 249

تنقضي الحيازة إذا تخلى الحائز عن السيطرة الفعلية على الملك أو فقدها، ومع ذلك فلا تنقضي حيازته إذا منعه من مباشرتها مانع وقتي كالقوة القاهرة أو الحادث الفجائي.

الفرع الثاني: مدة الحيازة

المادة 250

إذا حاز شخص أجنبي غير شريك ملكا حيازة مستوفية لشروطها واستمرت دون انقطاع عشر سنوات كاملة والقائم حاضرا عالم ساكت بلا مانع ولا عذر فإنه يكتسب بحيازته ملكية العقار.

المادة 251

تكون مدة الحيازة بين الأقارب غير الشركاء الذين ليس بينهم عداوة أربعين سنة، وعشر سنوات إذا كان فيما بينهم عداوة.

المادة 252

تحسب مدة الحيازة كاملة.

المادة 253

تبدأ مدة الحيازة في السريان من تاريخ وضع الحائز يده على الملك بنية تملكه وفي حالة توالي التفويتات من تاريخ بداية حيازة أول مفوت.

المادة 254

تجمع مدد الحيازات المتعاقبة لحساب المدة المقررة في القانون.

المادة 255

لا محل للحيازة:

—بين الأب وابنه وإن سفل ولا بين الأم وأبنائها وإن سفلوا؛

—بين الأزواج أثناء قيام الزوجية؛

—بين الشركاء مطلقا؛

—بين النائب الشرعي ومن هم إلى نظره؛

—بين الوكيل وموكله؛

—بين المكلف بإدارة الأموال العقارية وأصحاب هذه الأموال.

المادة 256

لا يعتد بالحيازة:

إذا كان المحوز عليه فاقد الأهلية أو ناقصها وليس له نائب شرعي، وفي هذه الحالة لا تبدأ مدة الحيازة في السريان إلا من تاريخ تعيين هذا النائب أو من تاريخ الرشد حسب الأحوال؛

1. إذا غاب المحوز عليه غيبة طويلة متواصلة، يفترض عدم علمه بحيازة ملكه إلى أن يثبت العكس؛

2. إذا منع المحوز عليه مانع قوي من المطالبة بحقه كالخوف من الحائز لكونه ذا سلطة أو مستند إلى سلطة؛

3. إذا منع المحوز عليه مانع قوي من المطالبة بحقه كالخوف من الحائز لكونه ذا سلطة أو مستند إلى سلطة ؛
4. إذا منع المحوز عليه مانع بأن كان في ظروف تجعل من المستحيل عليه المطالبة بحقوقه خلال المدة المقررة للحيازة.

المادة 257

تنقطع مدة الحيازة في الأحوال الآتية:

1. إذا فقد الحائز حيازته أو تخلى عنها؛
2. إذا رفعت الدعوى ضد الحائز، وفي هذه الحالة لا يكون للانقطاع أثر إذا رفضت المحكمة دعوى المدعي موضوعا أو وقع التنازل عنها؛
3. إذا أقر الحائز بصحة دعوى المحوز عليه.

المادة 258

إذا انقطعت مدة الحيازة بسبب من الأسباب المذكورة في المادة السابقة، فتبتدئ مدة الحيازة الجديدة من تاريخ زوال سبب الانقطاع.

المادة 259

لا يجوز تعديل مدة الحيازة بالزيادة أو بالنقصان، وكل اتفاق على ذلك يقع باطلا.

الفرع الثالث: آثار الحيازة

المادة 260

يترتب على الحيازة المستوفية لشروطها اكتساب الحائز ملكية العقار.

المادة 261

لا تكتسب بالحيازة:

- أملاك الدولة العامة والخاصة؛
- الأملاك المحبسة ؛
- أملاك الجماعات السلالية؛
- أملاك الجماعات المحلية؛
- العقارات المحفظة؛
- الأملاك الأخرى المنصوص عليها صراحة في القانون.

المادة 262

يطبق الفصل 101 وما يليه من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود على تملك الغلة والمسؤولية عن هلاك الشيء المحاز.

الفرع الرابع: إثبات الحيازة وحمايتها

المادة 263

من أثبت أنه يحوز ملكا حيازة مستوفية لشروطها وأدرج مطلبا لتحفيظه يعتبر حائزا حيازة قانونية إلى أن يثبت العكس.

الفصل الرابع: الميراث والوصية

المادة 264

تنتقل ملكية الحقوق العينية العقارية عن طريق الإرث والوصية وتسري عليهما أحكام مدونة الأسرة.

الباب الثاني: المغارسة والهبة والصدقة والشفعة

الفصل الأول: المغارسة

المادة 265

المغارسة عقد يعطي بموجبه مالك أرضه لآخر ليغرس فيها على نفقته شجرا مقابل حصة معلومة من الأرض والشجر يستحقها الغارس عند بلوغ الشجر حد الإطعام. لا يمكن أن يكون محل عقد المغارسة حقوقا مشاعة.

المادة 266

لا يجوز في عقد المغارسة اشتراط أجل يقل عن حد الإطعام كما لا يجوز اشتراط أجل يتجاوز تمام الإطعام وكل شرط مخالف يعتبر باطلا.

المادة 267

إذا بلغ الشجر حد الإطعام اكتسب الغارس حقه العيني وتصير الأرض والشجر ملكا شائعا بين مالك الأرض والغارس بحسب الحصة التي وقع الاتفاق عليها في عقد المغارسة.

المادة 268

يجب أن يبرم عقد المغارسة في محرر رسمي، ويشترط لصحته أن يعين نوع الشجر المراد غرسه ويبين حصة الغارس في الأرض وفي الشجر.

المادة 269

إذا لم يعين عقد المغارسة تاريخا للشروع في الغرس تعين على الغارس أن يقوم بالتزاماته الخاصة بذلك قبل انصرام سنة من تاريخ إبرام العقد، وإلا فسخ العقد بقوة القانون.

المادة 270

إذا قل عدد الشجر المغروس عن ثلثي ما هو محدد بالعقد أو العرف، فإن الغارس لا يملك الحصة المتفق عليها، ويكون لمالك الأرض الخيار في أن يستمر في العقد أو ينهيه مع الاحتفاظ للغارس بحقه في التعويض عند الاقتضاء.

المادة 271

إذا هلك جميع الشجر أو جله بسبب قوة قاهرة أو حادث فجائي بعد بلوغه حد الإطعام اعتبر أن الغارس وفى بالتزاماته واستحق الحصة المتفق عليها في الأرض، فإذا هلك الشجر قبل بلوغه حد الإطعام فلا حق للغارس إلا في حدود ما اتفق عليه أو بما يقضي به العرف المحلي.

المادة 272

لا يرتب عقد المغارسة حقا عينيا للغارس إلا إذا تحقق الإطعام وأشهد به الطرفان في محرر رسمي، أو ثبت بخبرة قضائية مصادق عليها من طرف المحكمة. يعتبر الحكم النهائي الصادر بالمصادقة على الخبرة القضائية المذكورة بمثابة عقد نهائي ناقل للملكية إلى الغارس.

الفصل الثاني: الهبة

المادة 273

الهبة، تملك عقار أو حق عيني عقاري لوجه الموهوب له في حياة الواهب بدون عوض.

المادة 274

تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول.

يجب تحت طائلة البطلان أن يبرم عقد الهبة في محرر رسمي. يغني التقييد بالسجلات العقارية عن الحيازة الفعلية للملك الموهوب وعن إخلائه من طرف الواهب إذا كان محفظا أو في طور التحفيظ. فإذا كان غير محفظ فإن إدراج مطلب لتحفيظه يغني عن حيازته الفعلية وعن إخلائه.

المادة 275

يشترط لصحة الهبة أن يكون الواهب كامل الأهلية مالكا للعقار الموهوب وقت الهبة.

المادة 276

إذا كان الموهوب له فاقد الأهلية، فيقبل الهبة عنه نائبه الشرعي فإن لم يكن للموهوب له نائب شرعي عين له القاضي من ينوب عنه في القبول، أما إذا كان الموهوب له ناقص الأهلية فقبوله الهبة يقع صحيحا ولو مع وجود النائب الشرعي.

المادة 277

يقع باطلا:

–الوعد بالهبة؛

–هبة عقار الغير؛

–هبة المال المستقبل.

المادة 278

لا تصح الهبة ممن كان الدين محيطا بماله.

المادة 279

إذا توفي الواهب قبل أن يقبل الموهوب له الملك الموهوب بطلت الهبة.

لا يعتد إلا بتاريخ تقييد إرادة الواهب إذا تعلق الأمر بعقار محفظ.

إذا توفي الموهوب له قبل أن يقبل الملك الموهوب بطلت الهبة كذلك، ولا حق لورثة الموهوب له في المطالبة به.

المادة 280

تسري على الهبة في مرض الموت أحكام الوصية.

إلا أنه إذا لم يكن للواهب وارث صحت الهبة في الشيء الموهوب بكامله.

المادة 281

لا يلتزم الواهب بضمان استحقاق الملك الموهوب من يد الموهوب له، كما لا يلتزم بضمان العيوب الخفية. لا يكون الواهب مسؤولا إلا عن فعله العمد أو خطئه الجسيم.

المادة 282

نفقات عقد الهبة ومصروفات تسليم الملك الموهوب ونقل ملكيته تكون على الموهوب له، ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة 283

يراد بالاعتصار رجوع الواهب في هبته، ويجوز في الحالتين التاليتين:

أولاً: فيما وهبه الأب أو الأم لولدهما قاصرا كان أو راشدا؛

ثانياً: إذا أصبح الواهب عاجزا عن الإنفاق على نفسه أو على من تلزمه نفقته.

المادة 284

لا يجوز للواهب أن يعتصر ما وهب إلا إذا أشهد بالاعتصار وتم التنصيب عليه في عقد الهبة وقبل ذلك الموهوب له.

المادة 285

لا يقبل الاعتصار في الهبة إذا وجد مانع من الموانع الآتية:

1. إذا كانت الهبة من أحد الزوجين للآخر ما دامت رابطة الزوجية قائمة؛

2. إذا مات الواهب أو الموهوب له قبل الاعتصار؛

3. إذا مرض الواهب أو الموهوب له مرضاً مخوفاً يخشى معه الموت، فإذا زال المرض عاد الحق في الاعتصار؛
4. إذا تزوج الموهوب له بعد إبرام عقد الهبة ومن أجلها؛
5. إذا فوت الموهوب له الملك الموهوب بكامله، فإذا اقتصر التفويت على جزء منه جاز للواهب الرجوع في الباقي؛
6. إذا تعامل الغير مع الموهوب له تعاملًا ماليًا اعتمادًا على الهبة؛
7. إذا أدخل الموهوب له تغييرات على الملك الموهوب أدت إلى زيادة مهمة في قيمته؛

8. إذا هلك الملك الموهوب في يد الموهوب له جزئيًا جاز الاعتصار في الباقي.

المادة 286

لا يمكن الاعتصار إلا بحضور الموهوب له وموافقته، أو بحكم يقضي بفسخ عقد الهبة لفائدة الواهب.

المادة 287

يترتب على الاعتصار في الهبة، فسخ عقد الهبة ورد الملك الموهوب إلى الواهب. لا يلتزم الموهوب له برد الثمار إلا من تاريخ الاتفاق أو من تاريخ الحكم النهائي في الدعوى.

يجوز للموهوب له أن يسترد النفقات الضرورية التي أنفقها على الملك الموهوب، أما النفقات النافعة ونفقات الزينة فلا يسترد منها إلا ما زاد في قيمته.

المادة 288

إذا استرجع الواهب الملك الموهوب دون وجه حق، وهلك في يده، فإنه يكون مسؤولاً عن هذا الهالك.

إذا امتنع الموهوب له عن رد الملك الموهوب إلى الواهب بعد اعتصاره اتفاقاً أو قضاءً، رغم إنذاره بذلك طبقاً للقانون، وهلك العقار الموهوب في يده، فإنه يكون مسؤولاً عن هذا الهالك.

المادة 289

نفقات الاعتصار ورد الملك الموهوب يتحملها الواهب.

الفصل الثالث: الصدقة

المادة 290

الصدقة تملك بغير عوض لملك، ويقصد بها وجه الله تعالى.

المادة 291

تسري على الصدقة أحكام الهبة مع مراعاة ما يلي:
-لا يجوز الاعتصار في الصدقة مطلقاً؛
-لا يجوز ارتجاع الملك المتصدق به إلا بالإرث.

الفصل الرابع: الشفعة

الفرع الأول: شروط الأخذ بالشفعة

المادة 292

الشفعة أخذ شريك في ملك مشاع أو حق عيني مشاع حصة شريكه المباعة بثمنها بعد أداء الثمن ومصرفات العقد اللازمة والمصرفات الضرورية النافعة عند الاقتضاء.

المادة 293

يشترط لصحة طلب الشفعة أن يكون طالبها:

-شريكا في الملك المشاع وقت بيع حصة شريكه في العقار أو الحق العيني؛
-أن يكون تاريخ تملكه للجزء المشاع سابقا على تاريخ تملك المشفوع من يده للحصة محل الشفعة؛

-أن يكون حائزا لحصته في الملك المشاع حيازة قانونية أو فعلية؛

-أن يكون المشفوع منه قد تملك الحصة المباعة بعوض.

المادة 294

يجوز ضم حق الهواء والتعلية إلى ملكية السفلى وحق السطحية أو الزينة إلى ملكية الرقبة عن طريق الشفعة فيما بيع منها لأجنبي.

المادة 295

يتعين على طالب الشفعة إثبات بيع الحصة المطلوب شفعتها. فإذا كان العقار محفظا يتعين عليه إثبات تقييد البيع بالرسم العقاري.

المادة 296

إذا باع شريك حصته لأجنبي في ملك مشاع، فيجب على الشريك أن يأخذ الحصة المباعة بكاملها أو أن يتركها.

إذا تعدد الشفعاء كان لكل واحد منهم الأخذ بالشفعة بقدر حصته في الملك المشاع يوم المطالبة بها، فإذا تركها البعض، وجب على من رغب في الشفعة من الشركاء أخذ الحصة المباعة بكاملها.

إذا كان المشتري أحد الشركاء فلكل شريك في الملك أن يأخذ من يده بقدر حصته في الملك، ويترك للمشتري نصيبه بقدر حصته ما لم يعرب عن رغبته في التخلي عنها.

المادة 297

إذا اختلفت مراتب الشفعاء كان ترتيبهم في الأخذ بالشفعة على الشكل التالي:
يقدم من يشارك البائع في السهم الواحد في الميراث على من عداه، فإن لم يأخذ انتقل
الحق إلى باقي الورثة ثم الموصى لهم، ثم الأجانب. ويدخل كل واحد من هؤلاء مع
من يليه في شفעתه دون العكس، ويتنزل المشتري منزلة البائع، والوارث منزلة
موروثه في الأخذ بالشفعة.

المادة 298

تكون الشفعة في العقارات سواء كانت قابلة للقسمة أم غير قابلة لها، وتكون في
الحقوق العينية القابلة للتداول.

المادة 299

إذا بيعت الحصة التي تجوز الشفعة فيها عدة مرات قبل انصرام أجل الشفعة، فللشفيع
أن يأخذ من أي مشتر بالثمن الذي اشترى به ويترتب على ذلك بطلان البيوع اللاحقة.
فإذا كان العقار محفظاً فإن الحصة المشفوعة لا تؤخذ إلا من يد المشتري المقيد
بالرسم العقاري.

المادة 300

إذا بيعت الحصة التي تجوز الشفعة فيها بأجمعها أو أجزاء منها أو عدة حصص شائعة
بعقد واحد وجب على الشريك الراغب في الشفعة أن يأخذ جميع المبيع المشاع بينه
وبين البائع من يد المشتري أو أن يترك الجميع للمشتري، سواء تعلق العقد بملك واحد
أو عدة أملاك مشاعة، وسواء اتحد البائع أو المشتري أو تعدد، فلا يجوز تبعض
الشفعة إلا إذا رضي المشتري بذلك.

المادة 301

إذا بيعت أجزاء الحصة بعقود مختلفة فإن الشفيع يخير بين أن يأخذها بكاملها وبين أن
يأخذ بأي عقد شاء ويدخل معه في شفעתه من قبله من المشتريين.

المادة 302

إذا بيعت الحصة المشاعة في المزارد العلني وفق الإجراءات المنصوص عليها في
القانون فلا يجوز أخذها بالشفعة.

المادة 303

لا شفعة فيما فوت تبرعاً ما لم يكن التبرع سورياً أو تحايلاً. كما لا شفعة في الحصة
الشائعة التي تقدم في صداق أو خلع.

المادة 304

يمكن للمشتري بعد تقييد حقوقه في الرسم العقاري أو إيداعها في مطلب التحفيظ أن
يبلغ نسخة من عقد شرائه إلى من له حق الشفعة، ولا يصح التبليغ إلا إذا توصل به
شخصياً من له الحق فيها، ويسقط حق هذا الأخير إن لم يمارسه خلال أجل ثلاثين

يوما كاملة من تاريخ التوصل.

يتعين أن يتضمن التبليغ تحت طائلة البطلان بيانا عن هوية كل من البائع والمشتري، مع بيان عن الحصة المبيعة وثنائها والمصروفات ورقم الرسم العقاري أو مطلب التحفيظ أو مراجع عقد التفويت، فإن لم يقع هذا التبليغ فإن حق الشفعة يسقط في جميع الأحوال بمضي سنة كاملة من تاريخ التقييد إذا كان العقار محفظا أو الإيداع إذا كان العقار في طور التحفيظ، وبمضي سنة على العلم بالبيع إن كان العقار غير محفظ. وإذا لم يتحقق العلم بالبيع فبمضي أربع سنوات من تاريخ إبرام العقد.

المادة 305

إذا كان العقار في طور التحفيظ فلا يعتد بطلب الشفعة إلا إذا ضمن الشفيع تعرضه بمطلب التحفيظ المتعلق به.

المادة 306

يجب على من يرغب في الأخذ بالشفعة أن يقدم طلبا إلى رئيس المحكمة الابتدائية المختصة يعبر فيه عن رغبته في الأخذ بالشفعة، ويطلب فيه الإذن له بعرض الثمن والمصروفات الظاهرة للعقد عرضا حقيقيا ثم بإيداعهما في صندوق المحكمة عند رفض المشفوع منه للعرض العيني الحقيقي، وأن يقوم بكل ذلك داخل الأجل القانوني وإلا سقط حقه في الشفعة.

الفرع الثاني: آثار الشفعة

المادة 307

إذا تم التراضي على الأخذ بالشفعة أو حكمت بها المحكمة فإن الشفيع يمتلك الحصة المبيعة مع مراعاة مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري.

المادة 308

إذا أضاف المشفوع منه شيئا في الحصة المشفوعة من ماله بأن بنى أو غرس فيها فإن قام بذلك قبل إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة طبقت الأحكام المتعلقة بالبناء والغرس في أرض الغير بإذنه أو شبهة ملك، أما إذا قام بذلك بعد إعلان الرغبة في الشفعة فتطبق الأحكام المتعلقة بالبناء والغرس في أرض الغير دون إذن.

المادة 309

لا يلتزم المشفوع منه برد ثمار الحصة المشفوعة للشفيع إلا من تاريخ المطالبة بالشفعة.

المادة 310

تبطل جميع التصرفات التي أجراها المشفوع من يده على الحصة المشفوعة إذا تعلقت بعقار غير محفظ(*) .

*تم تغييرها بالقانون رقم 42.24.

الفرع الثالث: سقوط الشفعة

المادة 311

يسقط حق الشفيع في الأخذ بالشفعة:

- إذا تنازل عنها صراحة بشرط أن يحصل هذا التنازل بعد ثبوت حقه فيها؛
- إذا اشترى الحصة التي باعها شريكه من مشتريها أو قاسمه فيها؛
- إذا باع حصته التي يشفع بها، ولو كان لا يعلم أن شريكه قد باع حصته قبله.

المادة 312

لا يسقط الحق في الأخذ بالشفعة بموت الشفيع وإنما ينتقل هذا الحق إلى ورثته بنفس الشروط بما في ذلك ما بقي من أجل للأخذ بالشفعة.

القسم الثاني: القسمة

المادة 313

القسمة إما بنية أو قسمة مهاية:

- القسمة البنية أداة لفرز نصيب كل شريك في الملك وينقضي بها الشيع.
 - قسمة المهاية تقتصر على المنافع وهي إما زمانية وإما مكانية.
- تتم القسمة إما بالتراضي وإما بحكم قضائي مع مراعاة القوانين والضوابط الجاري بها العمل.

المادة 314

يشترط لإجراء القسمة أن يكون الملك مملوكا على الشيع للشركاء عند إجرائها ، وأن يكون قابلا للقسمة، وأن لا تزول المنفعة المقصودة منه بالنسبة لكل جزء من أجزائه بعد القسمة.

المادة 315

إذا تمت القسمة بالتراضي جاز لكل من الشركاء أن يطلب إبطالها إذا شاب إرادته عيب من عيوب الرضى - الغلط والتدليس والإكراه - أو إذا لحقه غبن لا يقل عن الثلث بين قيمة ما آل إليه بمقتضى القسمة وبين القيمة الحقيقية لحصته في العقار المقسوم، وتكون العبرة في تقديره لقيمه وقت إجراء القسمة، وللمدعى عليه في هذه الحالة الأخيرة طلب الإبقاء على القسمة إذا هو أكمل للمدعي ما نقص من نصيبه عينا

أو نقداً.

تتقادم هذه الدعوى في جميع الأحوال بمضي سنة من تاريخ إجراء القسمة.

المادة 316

لا تقبل دعوى القسمة إلا إذا وجهت ضد جميع الشركاء وتم تقييدها تقييداً احتياطياً إذا تعلقت بعقار محفظ.

يستمر مفعول التقييد الاحتياطي المذكور إلى حين صدور حكم حائز لقوة الشيء المقضي به (*) .

*تم تغييرها بالقانون رقم 13.18.

المادة 317

تحكم المحكمة بقسمة العقار المشاع قسمة عينية كلما كانت هذه القسمة ممكنة، وبفرز الحصص وتكوين الأنصبة على أساس أصغر حصة، وعن طريق التقويم والتعديل، ثم توزع الأنصبة المفروزة بين الشركاء بالقرعة، وتصدر حكمها بناء على تصميم ينجزه خبير في المسح الطبوغرافي يعين موقع وحدود ومساحة كل نصيب مفرز. يتعين على الخبير الطبوغرافي الذي يخلص إلى قابلية العقار المشار للقسمة العينية أن ينجز ملفاً تقنياً لمشاريع القسمة يرفق بتقرير الخبرة (*) .

*تم تنميتها بالقانون رقم 42.24.

المادة 318

إذا كان العقار المشاع غير قابل للقسمة العينية، أو كان من شأن قسمته مخالفة القوانين والضوابط الجاري بها العمل أو إحداث نقص كبير في قيمته، فإن المحكمة تحكم ببيعه بالمزاد العلني.

المادة 319

يتم البيع بالمزاد العلني بعد استنفاد الحكم القاضي بالقسمة طرق الطعن العادية والنقض عند الاقتضاء، وتطبق على المحضر المتعلق به مقتضيات المادة 221 من هذا القانون.

المادة 320

يجب على الشركاء أن يدخلوا في دعوى القسمة جميع أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار.

المادة 321

لا تكون القسمة الرضائية نافذة بين الأطراف إلا إذا صادق عليها جميع أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار.

المادة 322

يعتبر كل متقاسم مالكا على وجه الاستقلال للحصة المفروزة التي آلت إليه نتيجة القسمة، وتكون ملكيته خالصة من كل حق عيني رتبه غيره من الشركاء إلا إذا رتب هذا الحق الشركاء مجتمعون.

المادة 323

إذا كانت حصة أحد الشركاء مثقلة بحق عيني قبل القسمة فإن هذا الحق ينتقل لثقل الجزء المفروز الذي آل إلى هذا الشريك.

المادة 324

يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض أنصبتهم مما قد يقع عليها من تعرض أو استحقاق بسبب سابق عن القسمة إلا إذا تم الاتفاق صراحة على الإعفاء منه أو نشأ بسبب خطأ المتقاسم نفسه.

المادة 325

إذا كان العقار غير محفظ واستحقت حصة المتقاسم كلها أو بعضها بما زاد على الثلث كان له أن يطلب فسخ القسمة وإجراء قسمة جديدة فيما بقي من العقار الشائع كله إذا كان ذلك ممكنا ولم يلحق أي ضرر بالغير، فإذا تعذر إجراء قسمة جديدة كان لمستحق الضمان الرجوع على المتقاسمين الآخرين بالتعويض.

إذا كان ما استحق من المتقاسم في حدود الثلث فما دون، فليس له سوى الرجوع على المتقاسمين بالتعويض.

إذا كان العقار محفظا واستحقت حصة المتقاسم كلا أو بعضا فليس له سوى الرجوع على المتقاسمين بالتعويض.

المادة 326

يتحمل المتقاسمون كل بقدر حصته التعويض الواجب لضمان النصيب المستحق للمتقاسم معهم، والعبرة في تقدير التعويض بقيمة النصيب المستحق وقت القسمة، وإذا كان أحد المتقاسمين معسرا وزع ما ينوبه على مستحقي الضمان وجميع المتقاسمين غير المعسرين، على أن يعودوا عليه في حدود منابه إذا أصبح موسرا.

المادة 327

تكون المهايأة زمانية عندما يتفق الشركاء على أن يتناوبوا الانتفاع بجميع العقار المشاع كل منهم مدة تتناسب مع حصته فيه، ويجب فيها تعيين المدة التي يختص بها كل منهم.

إذا وقع خلاف بين الشركاء في هذه المدة تعينها المحكمة تبعا لطبيعة العقار المشار

كما تعين تاريخ الشروع فيها ومن يبدأ منهم بالانتفاع.

المادة 328

تكون المهايأة مكانية عندما يتفق الشركاء على أن يختص كل واحد منهم بالانتفاع بجزء مفرز من العقار المشاع يتناسب مع حصته فيه على أن يتنازل لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي أجزائه الأخرى.

ويجب فيها تعيين الجزء الذي يستقل به كل منهم وإلا عينته المحكمة.

المادة 329

تخضع قسمة المهايأة زمانية كانت أو مكانية لأحكام عقد إجارة الأشياء ما دامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة.

المادة 330

لا يلتزم أي متقاسم تجاه المتقاسمين الآخرين بتقديم أي حساب عما قبضه خلال مدة انتفاعه.

المادة 331

تنتقل الحقوق والالتزامات المتعلقة بالمهايأة إلى الخلف الذي آلت إليه ملكية الحصة المشاعة سواء كان عاما أو خاصا.

المادة 332

مصروفات وتكاليف القسمة يتحملها المتقاسمون جميعا وتوزع بينهم على أساس حصة كل واحد منهم.

المادة 333

ينسخ هذا القانون الظهير الشريف الصادر في 19 من رجب 1333 (2 يونيو 1915) الخاص بالتشريع المطبق على العقارات المحفظة.

المادة 334

يسري العمل بهذا القانون بعد ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.