

المملكة المغربية



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية  
والمسح العقاري والخرائطية

هل أملاككم العقارية

محفوظة ؟

هل بادرتم إلى تحيين

رسمكم العقاري ؟

## حصنوا حقوقكم العقارية ...

التحفيظ العقاري يحصن عقاركم من كل مطالبة أو استحقاق و يعطيكم الحق في الحصول على رسم عقاري نهائي وغير قابل للطعن. يترتب عن هذا الرسم بطلان ماعداه من الرسوم وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به وبذلك يصبح الملك استنادا إلى القانون في ملككم بصفة نهائية.

## ... واستفيدوا من عدة مزايا !

يمكنكم التحفيظ العقاري من الحصول على القروض البنكية لتمويل أنشطتكم المختلفة ويسهل تداول ملككم في السوق العقاري.

التحفيظ العقاري يسمح لكم بتحديد عقاركم.

التحفيظ يسمح بضبط الحدود الطبوغرافية لعقاركم وتعيين موقعه ومساحته و مشتملاته وإحداثياته الطبوغرافية باعتماد وسائل تقنية حديثة و نقل ذلك على تصميم عقاري.

**التحفيظ العقاري يرفع من قيمة عقاركم :**

إن قيمة العقار المحفظ تكون بلا شك أكبر من قيمة العقار غير المحفظ. عامة يضيف التحفيظ العقاري قيمة مضافة للممتلكات العقارية.

**التحفيظ العقاري يبسط المعاملات العقارية :**

التحفيظ العقاري يسمح لكم بالتعرف على القيمة الحقيقية لممتلكاتكم. سواء رغبتم في تفويتها أو هبتها أو اقتناء عقار آخر. فإن التحفيظ يمكن الملاكين من اتخاذ قرارات مالية واضحة.

**التحفيظ العقاري يقدم لكم أحسن وسيلة للإقتراض :**

يمكنكم الرسم العقاري من الإعتراف بكم رسميا كمالك و يحدد قيمة ممتلكاتكم. فإذا كنتم تودون تحسين ملككم باستصلاح قطعة منه أو إضافة ملحق لها. فإن الرسم العقاري يكون ضمانا قوية للمؤسسات المالية و يساعد على قبول طلبات الإقتراض و يسمح بتحقيق مشاريعكم.

**التحفيظ العقاري يحمي أصحاب الحقوق العينية و الإرتفاقات :**

التحفيظ العقاري يحمي حقوق الأشخاص الذين يستغلون عقارا دون أن تكون رقبته في ملكهم. فأصحاب الحقوق العينية أو الإرتفاقات المتعلقة بالعقار لا يمكنهم حماية حقوقهم بصفة صحيحة إلا إذا كان هذا العقار نفسه محفزا و معترفا به من طرف القانون بصفة قطعية.

## من يمكنه طلب التحفيظ العقاري؟

الملاكون :

سواء كنتم تملكون منزلاً أو عمارة أو ضيعة أو قطعة أرضية... فإنه من مصلحتكم إيداع طلب للتحفيظ من أجل التعريف بحقوقكم في الملكية و الإستفادة من المزايا القانونية و الإقتصادية التي يمنحها لكم الرسم العقاري.

الشريك في الملك :

مع الإحتفاظ بحق الشفعة لشركائه وذلك عندما تتوفر فيهم الشروط اللازمة للأخذ بها.

أصحاب الحقوق العينية :

يمكن طلب التحفيظ للمتمتع بأحد الحقوق العينية الآتية : حق الإنتفاع، حق السطحية، الكراء الطويل الأمد، الزينة، الهواء، التعلية والحبس.

المستفيدون من الإرتفاقات :

يمكن طلب التحفيظ للمتمتع بارتفاقات عقارية بعد موافقة صاحب الملك.

والكل مع مراعاة المقتضيات المتعلقة بالتحفيظ العقاري.

# مراحل مسطرة التحفيظ العقاري

1

## إيداع وإدراج مطلب التحفيظ العقاري

- دراسة طلب التحفيظ :
- أداء رسوم المحافظة العقارية :
- إدراج مطلب التحفيظ العقاري.
- تسليم طالب التحفيظ الإستدعاء لحضور عملية التحديد.

2

## الإشهار

- نشر ملخص مطلب التحفيظ بالجريدة الرسمية :
- تعليق ملخص مطلب التحفيظ والإعلان عن تاريخ التحديد بمقر السلطة المحلية والمحكمة الابتدائية والمجلس الجماعي.

3

## التحديد وإنجاز التصميم الطبوغرافي

- حضور طالب التحفيظ أو من ينوب عنه والجاورين وباقي المتدخلين عند الإقتضاء :
- إجراء عملية التحديد مع تحرير محضر لذلك :
- إنجاز التصميم العقاري.

4

### الإعلان عن انتهاء التحديد

- نشر الإعلان عن انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية ؛
- تعليق ملخص الإعلان عن انتهاء التحديد بمقر السلطة المحلية والمحكمة الابتدائية والمجلس الجماعي ؛
- تنبيه : أخر أجل للتعرض شهران من تاريخ النشر بالجريدة الرسمية.

5

### قرارات المحافظ

- التحفيظ وتأسيس الرسم العقاري ؛
- الإحالة على القضاء للبت في التعرضات عند الإقتضاء ؛
- إلغاء المطلب أو رفض التحفيظ.

1. **مطلب التحفيظ** : لأجل إيداع مطلب التحفيظ يتعين عليكم أولاً الحصول مجاناً على المطبوع الخاص بمطلب التحفيظ العقاري و ملئه بعناية ثم إيداعه بالمحافظة العقارية مرفقاً بسند الملكية وجميع وثائق الإثبات الأخرى.

2. **أداء رسوم التحفيظ العقاري** : عند إيداعكم لمطلب التحفيظ يتعين عليكم أداء وجيبات المحافظة العقارية طبقاً للتعريفه الجاري بها العمل.

3. **الإشهار** : عملية قانونية تهدف إلى إخبار العموم بمسطرة تحفيظ عقار معين وإلى تمكين كل من يدعي حقاً بالمطالبة به داخل الآجال القانونية.

4. **التحديد** : تشكل هذه العملية المرحلة الأكثر أهمية في مسطرة التحفيظ العقاري إذ يتعلق الأمر في آن واحد بعملية طبوغرافية وعملية إشهار و بحث قانوني :

أ - هو عملية إشهار باعتباره حدث محلي يقع بحضور جميع الأشخاص المعنيين أو الذين يمكن أن يهمهم الأمر.

ب - هو بحث قانوني ينجزه مهندس مساح طبوغرافي مقيد بجدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، و بصفته منتدباً عن المحافظ فإنه يستفسر طالبي التحفيظ و المجاورين و أصحاب الحقوق العينية و المستفيدين من الإرتفاقات عن كل مايتعلق بالملك المعني و يسجل تصريحاتهم و مطالبهم.

ج - هو عملية طبوغرافية يعمل خلالها المهندس المساح الطبوغرافي على ترسيخ الوضعية المادية للعقار بتعيين موقعه ومساحته ومشتملاته وحدوده. أثناء عملية التحديد يقوم المهندس المساح الطبوغرافي بوضع الأنصاب في حدود العقار كما عينها له طالب التحفيظ و يضبط الأجزاء المطالب بها عند الإقتضاء من طرف المنازعين و ينجز تصميمها «مؤقتا» ثم يحرر محضر التحديد.

5. المسح العقاري : عملية طبوغرافية تمكن من إنجاز تصميم عقاري للملك مع ضبط مساحته النهائية.

6. الإعلان عن انتهاء التحديد : عند توصل المحافظ بالتصميم النهائي يقوم بنشر الإعلان عن انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية.

7. التحفيظ : يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتحفيظ العقارات بعد التحقق من إنجاز جميع الإجراءات، ومن شرعية الطلب وكفاية الحجج المدلى بها وعدم وقوع أي تعرض.

### ملاحظة هامة

كل حق يتعلق بعقار في طور التحفيظ يجب التصريح به داخل الأجل القانونية لدى مصلحة المحافظة العقارية خلال جريان مسطرة التحفيظ وإلا طاله التطهير بسبب التحفيظ.

## حينوا رسمكم العقاري و حصنوا حقوقكم العقارية!

يعكس رسمكم العقاري الوضعية المادية و القانونية لعقاركم و كذا الحقوق العينية أو الإرتفاقات المتعلقة به. فإذا أقمتم بناء على أرض في ملككم مثلا، فإن قيمة عقاركم ستزداد بدون شك، ولهذا يجب عليكم تحيين رسمكم العقاري عن طريق تقييد البناء به ليعكس الوضعية المادية و القانونية الحقيقية لعقاركم و يحمي جميع حقوقكم عليه.

و هذه بعض العمليات العقارية الشائعة التي يجب تقييدها برسومكم العقاري:

- الرهون و رفع اليد عن الرهون
- عقود البيع
- الحالة المدنية للمالك و نظام زواجه
- التغييرات المادية المنجزة على العقار
- رسوم الإرث و الوصايا
- عقود الإيجار لمدة تفوق ثلاث سنوات.
- الأوامر القضائية ( حجز عقاري، رهن جبري، إلخ).

## تحيين الرسم العقاري عملية سهلة

لحماية حقوقكم العقارية في كل حين ، يكفي تحيين رسمكم العقاري عن طريق تقييد العمليات العقارية التي تعكس الوضعية الصحيحة لحقوقكم. لأجل ذلك، عليكم أن تودعوا أصول الوثائق التي تثبت التغيير الحاصل بالإضافة إلى نظير رسمكم العقاري عند الإقتضاء مع أداء وجيبات التقييد.

يحدد أجل إنجاز التقييد في ثلاثة  
(3) أشهر من تاريخ إجراء العملية  
العقارية (الفصل 65 مكرر من  
الظهير الشريف الصادر في  
9 رمضان 1331 (12 غشت 1913)  
المتعلق بالتحفيظ العقاري كما  
تم تغييره وتتميمه.

## هل لديكم أسئلة أخرى ؟

للحصول على معلومات أكثر اتصلوا بأقرب محافظة عقارية  
سوف يسعد المحافظون  
لنصحكم و مساعدتكم في إنجاز معاملاتكم

لجميع الشكايات، المعلومات أو الإقتراحات  
في مجالات  
التحفيظ العقاري، المسح العقاري ،  
الخرائطية

إتصلوا على الرقم :

**080000 2929**



زاوية شارع مولاي يوسف ومولاي الحسن الأول - الرباط

الهاتف : 85 / 10 60 10 26 84 - الفاكس : 05 37 70 58 85