

المملكة المغربية



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية

هل أملاككم العقارية محفظة ؟ هل بادرتم إلى تحيين رسمكم العقاري ؟

www.ancfcc.gov.ma

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 ومشمطاته 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 وبصفة 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 بعوض أو بدون عوض أو
اقتناء عقار آخر. فإن التحفيظ يمكن الملاكين من اتخاذ قرارات
مالية واضحة.

التحفيظ العقاري يقدم لكم أفضل ضمانة للإقتراض :
يمكنكم الرسم العقاري من الإعراف بكم رسميا كمالك و يحدد
قيمة ممتلكاتكم. فإذا كنتم تودون تحسين ملككم باستصلاح
قطعة منه أو إضافة بنايات به... فإن الرسم العقاري يشكل
ضمانة قوية للمؤسسات المالية و يساعد على قبول طلبات
الإقتراض مما يسمح لكم بتحقيق مشاريعكم.

التحفيظ العقاري يحمي أصحاب الحقوق العينية و الإرتفاقات :
إن أصحاب الحقوق العينية أو الإرتفاقات المتعلقة بالعقار لا
يمكنهم حماية حقوقهم عن طريق التحفيظ، إلا إذا كان العقار
المتعلق به محفظا. ومعترفا بها من طرف القانون بصفة قطعية.

من يمكنه تقديم طلب التحفيظ العقاري؟

المالك :

سواء كان العقار عبارة عن منزل أو عمارة أو ضيعة أو قطعة... يمكن للمالك إيداع طلب للتحفيظ من أجل التعريف بحقه في الملكية و الإستفادة من المزايا القانونية و الإقتصادية التي يخولها القانون لمالك العقار المحفظ.

الشريك في الملك :

يمكن للشريك في الملك إيداع طلب التحفيظ، مع الإحتفاظ بحق الشفعة لشركائه وذلك عندما تتوفر فيهم الشروط اللازمة للأخذ بها.

أصحاب الحقوق العينية :

يمكن تقديم طلب التحفيظ من طرف أصحاب الحقوق العينية الآتية : حق الإنتفاع، حق السطحية، الكراء الطويل الأمد، الزينة، الهواء والتعلية، والحبس.

المستفيدون من الإرتفاقات :

يمكن طلب التحفيظ من طرف المتمتع بارتفاقات عقارية بعد موافقة صاحب الملك.

والكل مع مراعاة المقتضيات القانونية المتعلقة بالتحفيظ العقاري.

مراحل مسطرة التحفيظ العقاري

1

إيداع وإدراج مطلب التحفيظ العقاري

- دراسة طلب التحفيظ ؛
- التمويع الأولي ؛
- 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 وإعلان يتضمن تاريخ وساعة إجراء عملية التحديد، وذلك بمقر السلطة المحلية والمحكمة الابتدائية والمجلس الجماعي.

3

التحديد وإنجاز التصميم العقاري

- حضور طالب التحفيظ أو من ينوب عنه والمجاورين وباقي المتدخلين عند الإقتضاء ؛
- إجراء عملية التحديد مع تحرير محضر بذلك ؛
- إنجاز التصميم العقاري.



4

الإعلان عن انتهاء التحديد

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



5

قرارات المحافظ

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

1. **مطلب التحفيظ** : لأجل إيداع مطلب التحفيظ يتعين عليكم أولا ملء المطبوع الخاص بطلب التحفيظ العقاري الذي يسلم لكم مجانا ثم إيداعه بالمحافظة العقارية مرفقا بسند الملكية و جميع و ثائق الإثبات الأخرى.

2. **التموقع الأولي** : إجراء تقني ينجز من طرف مصلحة المسح العقاري المختصة، يمكن من معرفة التموقع التقريبي للعقار المطلوب تحفيظه على الخريطة الهندسية، وذلك وفق توجيهات طالب التحفيظ واعتمادا على الوثائق المدلى بها عند الإقتضاء.

3. **أداء رسوم التحفيظ العقاري** : عند إيداع مطلب التحفيظ وقبوله من طرف المحافظ، يتعين عليكم أداء وجيبات المحافظة العقارية طبقا للتعريفة الجاري بها العمل.

4. **الإشهار** : عملية قانونية تهدف إلى إخبار العموم بمسطرة تحفيظ عقار معين وإلى تمكين كل من يدعي حقا عينيا بالمطالبة به داخل الآجال القانونية سواء عن طريق النشر بالجريدة الرسمية أو تعليق الإعلانات بمقر المحكمة الابتدائية والسلطة المحلية والمجلس الجماعي.

5. **التحديد** : تعتبر هذه العملية المرحلة الأكثر أهمية في مسطرة التحفيظ العقاري إذ يتعلق الأمر في آن واحد بعملية إشهار وبحث قانوني وبعملية طبوغرافية :

أ - هو عملية إشهار باعتباره حدث محلي يقع بحضور جميع الأشخاص المعنيين أو كل من يهمه الأمر.

ب - هو بحث قانوني ينجزه مهندس مساح طبوغرافي مقيد بجدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، و بصفته منتدبا 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 عند الإقتضاء.

ج - هو عملية طبغرافية يعمل خلالها المهندس المساح الطبوغرافي على تحديد الوضعية المادية للعقار بتعيين موقعه و مساحته و مشتملاته و حدوده، مع بيان الحقوق العينية المترتبة عليه.

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 المتعرضين، و ينجز تصميمها مؤقتا ثم يحرر محضر التحديد.

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

7. الإعلان عن انتهاء التحديد : ينشر بالجريدة الرسمية داخل أجل أقصاه 04 أشهر الموالية للتحديد النهائي للعقار.

8. التحفيظ : يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتحفيظ العقار موضوع مطلب التحفيظ 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 الآجل القانونية لدى مصلحة المحافظة العقارية خلال جريان مسطرة التحفيظ وإلا طاله التطهير بسبب التحفيظ.

بادروا إلى تحيين رسمكم العقاري و تحصين حقوقكم العقارية!

يعكس رسمكم العقاري الوضعية المادية والقانونية لعقاركم وكذا الحقوق العينية والإرتفاقات 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 البنات المحدثّة ليعكس الوضعية المادية و القانونية الحقيقية لعقاركم و يحمي جميع حقوقكم عليه. و هذه بعض العمليات العقارية الشائعة التي يجب تقييدها برسمكم العقاري :

- الرهون و رفع اليد عنها ؛
- عقود البيع ؛
- إصلاح أو تغيير الحالة المدنية ونظام الزواج ؛
- التغييرات المادية المنجزة على العقار ؛
- رسوم الإرث و الوصايا ؛
- عقود الإيجار لمدة تفوق ثلاث سنوات ؛

تحيين الرسم العقاري عملية سهلة

لحماية حقوقكم العقارية في كل حين، يكفي تحيين رسمكم العقاري عن طريق تقديم طلب تقييد العمليات العقارية التي تعكس الوضعية الراهنة للعقار وذلك بإيداع أصول الوثائق المثبتة للتغيير الحاصل بالإضافة إلى نظير رسمكم العقاري عند الإقتضاء مع أداء الوجيبات المستحقة بعد قبول طلبكم.

أجل التقييد

أجل التقييد بالسجلات العقارية هو ثلاثة أشهر من

تاريخ العقد أو الحكم القضائي (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 ؟

للمزيد من المعلومات

اتصلوا بأقرب محافظة عقارية

لجميع الشكايات، الإقتراحات أو المعلومات

في مجالات :

التحفيظ العقاري والمسح العقاري

والخرائطية

اتصلوا على الرقم :

080000 2929

www.ancfcc.gov.ma



شارع عبد الرحيم بوعبيد، برج A ، حي الرياض - الرباط
الهاتف : 84 / 83 26 10 06 - الفاكس : 85 58 70 37 05
البريد الإلكتروني : siège@ancfcc.gov.ma