التحفيظ العقاري، القانون رقم 14.07

المرجع: القانون رقم 14.07 المغير والمتمم بموجبه ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري
المجالات المعنية: القانون العقاري

> حدث القانون رقم 14.07 نظام التحفيظ العقاري الموروث عن ظهير 1913. وهو ينظم المسطرة التي تنتهي بتأسيس الرسم العقاري، وهو الوثيقة التي تثبت بصفة نهائية الوضعية القانونية للعقار، كما ينظم التقييدات التي تحينه.

من يشمله هذا النص

يعني هذا النص كل مالك أو صاحب حق عيني يرغب في تحفيظ عقار أو يتوفر على رسم عقاري، وكذا المشترين والدائنين المرتهنين والورثة الذين يتعين عليهم تقييد حقوقهم بالمحافظة العقارية.

القواعد الأساسية

- يبدأ التحفيظ بإيداع مطلب لدى المحافظة العقارية، يليه إشهار وتحديد للعقار.
- يمكن لكل من يدعي حقا على العقار أن يتعرض أثناء المسطرة، وتحال التعرضات غير المرفوعة على المحكمة.
- يكون الرسم العقاري بعد تأسيسه نهائيا وغير قابل للطعن، ويشكل نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق الواردة على العقار.
- لا وجود للحقوق العينية إزاء الغير إلا بتقييدها في الرسم العقاري.
- يتيح التقييد الاحتياطي حماية حق مؤقتا في انتظار تقييده النهائي.

آجال وأرقام ينبغي استحضارها

- يجب تقديم التعرض على مطلب التحفيظ داخل الأجل القانوني الذي يلي نشر إعلان انتهاء التحديد، ما لم يتم قبول تعرض خارج الأجل.
- للتقييد الاحتياطي مدة صلاحية محدودة، ما لم يكن مستندا إلى أمر قضائي أو دعوى جارية.
- يجب على الورثة تقييد الإراثة بالرسم العقاري حتى يتمكنوا بعد ذلك من البيع أو القسمة.
- تختلف رسوم المحافظة العقارية بحسب العملية، ويجب التحقق منها لدى المحافظة.

ما الذي يتغير عمليا

يوفر شراء عقار محفظ أمانا مهما: فالاطلاع على الرسم العقاري (شهادة الملكية) يبين المالك المقيد والرهون والتحملات، ويجب دائما التحقق منه قبل التوقيع.

ولأن الرسم غير قابل للطعن، فإن الخطأ أو التدليس يجب التصدي له بسرعة، غالبا بتقييد احتياطي أو بدعوى قضائية، لأن تقييدا لفائدة الغير حسن النية قد يصبح من الصعب المنازعة فيه.

الإصلاحات والمستجدات

صدر القانون رقم 14.07 سنة 2011 مع مدونة الحقوق العينية، فعزز أمن النظام العقاري. ومنذ ذلك الحين، رقمنت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية جزءا كبيرا من الإجراءات ومن الاطلاع على الرسوم.

متى تستشير محاميا

لتقديم تعرض أو المنازعة فيه، أو عند رفض المحافظ التقييد، أو لتقييد تركة معقدة، أو حين يظهر تقييد مشبوه على رسمك العقاري.

بطاقة من إعداد مكتب الأستاذة ملاك العماني، محامية بهيئة الرباط. العمارة 13، زنقة الإجاص، الشقة رقم 1، الطابق الأرضي، حي الرياض، الرباط · 05 37 56 53 58 · contact@elimaniavocats.com

وثيقة إخبارية عامة. النسخة المنشورة بالجريدة الرسمية للمملكة المغربية هي وحدها المعتمدة؛ وقد تكون المواد المذكورة عُدّلت بعد تحرير هذه البطاقة. آخر تحديث : 3 نونبر 2026.