

الجريدة الرسمية للجمهورية الإسلامية الموريتانية



نشرة نصف شهرية
تصدر يومي 15 و 30
من كل شهر

العدد 1397

السنة 59

30 سبتمبر 2017

المحتوى

1- قوانين و أوامر قانونية

12 يونيو 2017 قانون رقم 014-2017 يتضمن مدونة الحقوق العينية.....640

18 يوليو 2017 قانون رقم 019 - 2017 ينشئ إجراءات خاصة لحل النزاعات

الصغيرة.....672

1- قوانين و أوامر قانونية

قانون رقم 014-2017 يتضمن مدونة الحقوق العينية

بعد مصادقة الجمعية الوطنية ومجلس الشيوخ؛
يصدر رئيس الجمهورية القانون التالي:
الكتاب الأول: في الحقوق العينية عموماً
الباب الأول: في الأملاك بوجه عام

المادة الأولى: تعريف الأملاك

الأملاك هي كافة الأشياء التي يمكن أن تكون لها قيمة مالية و ثقيل التداول بطبيعتها و لا يمنع المتاجرة بها نص قانوني.

تكون الأملاك منقولة أو عقارية.

المادة 2: تعريف العقار

العقار هو كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون أن يتضرر. تكون الأملاك عقارية إما بالطبيعة أو بالتخصيص أو بحسب الغرض المطبقة عليه. تعتبر عقارات بطبيعتها الأراضي و البنائيات و النباتات مالم يتم اقتلاعها من الأرض. تعتبر عقارات بطبيعتها المنشآت و القنوات التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الأراضي أو البنائيات التي تم تثبيتها عليها.

تعتبر أيضاً عقارات، المحصولات القائمة على جذورها و الفواكه التي لم يتم قطعها.

لا تصبغ الأشجار و الأغصان منقولات إلا بعد قطعها. تعتبر عقارات بالتخصيص ، الحيوانات و المعدات و غيرها من المواد التي يخصصها مالك العقار للعمل فيه أو لغرض استغلاله.

تعتبر أيضاً عقارات بالتخصيص ، المواد المنقولة التي يقوم المالك بتثبيتها على عقاره بحيث لا يمكن فصلها عنه دون أن تتضرر أو يتضرر جزء العقار الذي تم تثبيتها عليه.

تعتبر عقارات بحسب الغرض المطبقة عليه، الحقوق العينية العقارية و الدعاوى القائمة على هذه الحقوق.

المادة 3: الأشياء المادية

تعتبر الأشياء المادية أو غير المادية خاضعة للملكية و كذلك الحقوق العينية و الشخصية كما هو مبين في هذه المدونة

المادة 4: الحق العيني

الحق العيني هو سلطة مباشرة تمنح لصاحبه على ملكية معينة، و يتبع لهذا الأخير مهما كانت الأيدي التي تتداوله.

إذا كان الحق العيني تابعا لدين من أجل ضمان سداده فإنه يمنح بالإضافة لحق التبعية حقا تفضيليا على المال. تقسم الحقوق العينية الى حقوق عينية رئيسية و حقوق عينية تابعة.

المادة 5: الحق العيني الرئيسي

ما لم تنص على خلاف ذلك القوانين فإن الحقوق العينية الرئيسية هي:

1. الملكية؛
2. حق الانتفاع؛
3. حقوق الاستغلال والسكن؛
4. الإجارة الطويلة؛
5. حق الهواء؛
6. حق الارتفاق والخدمات العقارية؛
7. الحبس أو الوقف؛
8. المغارسة؛
9. العمرى؛
10. الشفعة.

المادة 6: الحق العيني التابع

ما لم تنص على خلاف ذلك القوانين فإن الحقوق العينية التابعة هي:

1. رهن الحيازة العقاري؛
2. حقوق الامتياز والرهن.

المادة 7: الثمار و الربيع

ما لم ينص القانون على خلاف ذلك فإن:

- الثمار هي كل ما تنتجه ملكية بصفة دورية أو غير دورية، تلقائيا أو إثر استصلاحها دونما تغيير لجورها.

- الربيع هو كل ما يحصل عليه من ملكية من خلال تغيير جوهرها بشكل مباشر أو تدريجي.

الباب الثاني: في الملكية و التملك و الحيازة

الفصل الأول: في الملكية

المادة 8: تعريف حق الملكية

الملكية هي الحق الحصري الذي يخول صاحبه و بشكل مستمر استعمال و استغلال و التصرف في الأشياء و الحقوق، و تمنح الملكية صاحبها سلطة مطلقة مع مراعاة القوانين التي تنظمها.

المادة 9: ممارسة حق الملكية

لا يمكن لأي كان أن يمارس حقه في الملكية بنية إلحاق الضرر بالآخرين.

المادة 10: تشمل ملكية الشيء ثماره و ريعه و كل ما التصق به بشكل طبيعي أو اصطناعي.

المادة 11: دعوى استرداد الملكية:

تبقى دعوى استرداد الملكية قائمة بشكل دائم.

غير أن الأرض الموات هي ملك للدولة. تعتبر ارضا مواتا الارض التي لم تستغل أبداً أو التي لم يترك استغلالها أثارا واضحة.

ان انقضاء حق الملكية بسبب الإندراس يحتج به امام المالك الاصلي و وراثته إلا أنه لا يطبق على العقارات المسجلة.

المادة 12: نزع الملكية

المادة 21: الممتلك سبي النية

يلزم الممتلك سبي النية بأن يعيد مع الشيء كافة الثمار والربح التي جناها أو يقدر أنه جناها إذا كان قد أداره بالطريقة العادية منذ أن توصل به.

و ليس له الحق في ما عدا تعويض النفقات الضرورية لتحويل الشيء و لجني ثماره،

المادة 22: مخاطر الشيء

يتحمل الممتلك سبي النية مخاطر الشيء في حال فقدانه أو تلفه حتى لو كان ذلك بسبب حادث عرضي أو قوة قاهرة.

و يلزم بدفع قيمته مقدرة بتاريخ اليوم الذي تلقاه فيه. إذا تعلق الأمر بأشياء يمكن استبدالها، فإنه يلزم برد كمية مماثلة.

إذا تعرض الشيء لمجرد أضرار فإن الممتلك يلزم بدفع الفارق بين قيمة الشيء في حالته العادية و قيمته في الحالة التي هو عليها.

و يلزم بدفع القيمة كاملة، إذا تسببت الأضرار في جعل الشيء غير صالح للوجهة المخصص لها.

الفقرة الثانية: في القواعد المشتركة لتملك المنقولات

و العقارات

المادة 23: حسن النية

يعتبر حسن النية ، الممتلك الذي يمكنه بطريقة شرعية أن يحسب نفسه صاحب الحق الذي يمارسه. يفترض حسن النية.

يراعى حسن النية من يوم البدء في التملك.

المادة 24: الممتلك حسن النية

يفترض بمن تملك بحسن نية عقارا او مجموعة منقولات أنه قد حصل عليها بوجه شرعي، و على من يدعي خلاف ذلك أن يثبت.

و لا يفترض حسن النية بمن كان يعلم أو يفترض به أن يعلم لحظة تلقيه الشيء أن من أعطاه إياه لم يكن له حق التصرف فيه.

المادة 25: الاسترداد

يجوز لمالك المنقولات أو السندات لحاملها المفقودة أو المسروقة أن يطالب باستردادها من يد الممتلك.

و إذا كان الممتلك حسن النية وقت التملك، تتقدم دعوى الاسترداد بعد ثلاث سنوات اعتبارا من يوم فقدان أو السرقة.

إذا كان ممتلك الشيء المفقود أو المسروق قد اشتراه، بحسن نية، خلال بيع بالمزاد العلني أو لدى تاجر اغراض مماثلة، فيجوز له أن يفرض على من يطالب باسترداده أن يدفع له الثمن الذي تكلفه.

المادة 26: التحويل

إذا قام ممتلك منقول، و لو كان سبي النية، بعمل من شأنه ان يمنحه قيمة إضافية معتبرة بالمقارنة مع مادته الأولية، فإنه يجوز له الإحتفاظ به إذا قام بتسديد قيمة المادة الأولية و تعويض تحدده المحكمة يجب أن يأخذ في الحسبان المصالح الشرعية للممتلك الأول و لو كانت معنوية.

لا يجبر أي كان على التنازل عن ملكيته إلا أن يكون ذلك لمصلحة ذات نفع عام وفي مقابل تعويض عادل ومسبق.

المادة 13: التداخل الغير مقصود

خروجا على المواد السابقة، فإن المالك المتضرر جراء تداخل غير مقصود في عقاره لا يمكنه فرض إلغاء هذا التداخل إذا كان أقل من 0.30 م إلا في أجل سنتين اعتبارا من تاريخ العلم بهذا التداخل ودونما إمكانية التصرف بعد مضي عشر (10)سنوات بعد انتهاء الأشغال.

وفي الأجل المحدد لتقادم الدعوى البادئ من نهاية طلب الهدم، يمكن للقاضي بناء على طلب من أحد الملاك، تحويل جزء من العقار موضوع التداخل للمستفيد منه وذلك مقابل تعويض يأخذ بعين الاعتبار قيمة العقار المستغل والقيمة المستحقة جراء التداخل والخسائر التي نتجت عن ذلك.

المادة 14: الإثبات

يتم إثبات الملكية بكل الوسائل.

المادة 15: تعارض أدلة الإثبات

إذا لم يتمكن أي من الطرفين من أن يثبت الاكتساب عن طريق التقادم فإن القاضي يفض نزاعات الإثبات من خلال تحديد الحق الأمل والأكثر احتمالا.

ومع ذلك وبالنسبة للعقارات، فإن النزاع بين عدة أشخاص مدعين حيازة سندات صادرة عن شخص مشترك، يتم فضها وفق قواعد الإشهار العقاري.

المادة 16: الأملاك بدون مالك

تعود إلى أملاك الدولة، الأملاك العقارية الشاغرة و التي لا مالك لها و تلك التي تعود لأشخاص ماتوا و لم يتركوا وارثا أو تم التخلي عن تركتهم. الأملاك المنقولة التي لا مالك لها، ملك لأول من تملكها ما لم تنص على ذلك أحكام خاصة.

الفصل الثاني: في التملك والحيازة

الفرع الأول: في التملك

الفقرة الأولى: القواعد العامة لتملك المنقولات

و العقارات

المادة 17: التملك

التملك هو الممارسة السلمية والعنيفة و القاطعة لحق من طرف شخص قد لا يكون مالكة، غير انه يتصرف بالفعل وبالنية كما لو أنه هو. لا يقبل التملك المؤسس على فعل غير شرعي.

المادة 18: السماح المجرد

لا يمكن أن تكون التصرفات المباحة و تلك الموصوفة بأعمال السماح موجبا للتملك.

المادة 19: التملك الملحق

للمتلك أن يضم إلى تملكه تملك من انجر عنه الحق بجميع صفاته.

المادة 20: أصل التملك

يحتفظ التملك بجميع الصفات التي كانت له في الأصل مالم يتم إثبات ما يخالف ذلك.

إذا كان الثمار والريع لا يوجد بعينه فإنه يضمن قيمتهما المقدرة بتاريخ التسديد.
تتم ملاحظة حسن أو سوء النية بتاريخ اقتناء الثمار والريع.

المادة 31: التملك المستمر

يكتسب الممتلك ملكية العقار بعد تملكه بشكل مستمر لمدة خمس عشرة (15) سنة،

المادة 32: الوارث و الموصى له

يستمر التملك لفائدة الوارث و الموصى له.
يجوز للخلف الخاص أن يضم إلى تملكه تملك من ترتب عليه الحق.

المادة 33: الإنقطاع

ينقطع التقادم المكسب عندما يحرم الممتلك من التمتع بالشيء خلال أزيد من (1) سنة، إما من طرف المالك نفسه أو حتى من طرف الغير

المادة 34: الملكية المكتسبة

تبدأ الملكية الناجمة عن أثر التملك اعتبارا من اليوم الذي بدأ فيه هذا التملك.

المادة 35: انقطاع التقادم

ينقطع التقادم :

- 1) بطلب مقدم أمام المحكمة المختصة؛
و يكون الإنقطاع بلا أثر إذا تم رفض الطلب شكلا أو أصلا،
إذا تراجع صاحب الطلب عن طرحه أو إذا تم إصدار حكم ببطالان الدعوى،
2) أو بتنازل الممتلك.

المادة 40: المالك عبر التملك بحسن نية

يمكن للممتلك حسن النية لمنقول مادي حصل عليه من غير مالكة أن يصبح مالكا له اعتبارا من تاريخ التملك.
ومع ذلك يمكن لمالك منقول مادي ضائع أو مسروق أن يسترده في أجل ثلاث (3) سنوات اعتبارا من تاريخ الضياع أو السرقة. و عليه أن يؤدي الثمن عندما يكون المالك الجديد حصل على هذا المنقول في ظروف تجارية عادية.

المادة 41: التسديد بحسن نية

يقبل قانونا التسديد المقام به على حسن نية لمتملك الدين، و لو رفعت حيازة الممتلك بعد ذلك.

المادة 42: تملك المنقولات الغير مادية

يخضع تملك المنقولات الغير مادية للقوانين الخاصة التي تنظمها.

الفرع الثاني : في الحيازة

المادة 43: الحيازة

الحيازة هي الممارسة المباحة لسلطة مؤقتة على ملكية بموجب سند يقتضي على الخصوص وضعه تحت التصرف.

و مع ذلك، يحق للمتملك الأول أن يأخذ الشيء المحول شريطة أن يدفع للمتملك مقابل القيمة الإضافية التي أحدثها فيه.
و في كلتا الحالتين تكون له الأفضلية على سواه من الدائنين.

المادة 27: طرق التملك

يمكن للشخص أن يملك بنفسه أو عن طريق الغير.
يفترض بالشخص التملك لنفسه إلى أن يثبت خلاف ذلك.

المادة 28: إثبات التملك

يتم إثبات التملك بكل الوسائل.
يمكن إثبات التملك بعدد إشهار رسمي يحمل الشهادات، وعند الاقتضاء، المؤشرات الدالة على وجوده ومواصفاته ومدته.

لا يكون عقد الإشهار الرسمي حجة للمتملك إلا إلى حين إثبات خلاف ذلك.

المادة 29: الممتلك المالك

يعتبر الممتلك مالكا ما لم يثبت خلاف ذلك.
وهو مدعى عليه في دعوى الاسترداد التي يرفعها من يدعي أنه المالك الحقيقي.

يمكن دحض دعوى الملكية بكل الوسائل.

المادة 30: القيمة الإضافية

يجوز للمتملك حسن النية اقتناء الثمار والريع الناتج عن الاستغلال الطبيعي للشيء المملوك.
ويمكنه أن يطلب تعويض النفقات الضرورية واللازمة لهذا الاستغلال في حدود القيمة الإضافية الحاصلة.
يلزم الممتلك سيء النية بان يعيد الثمار والريع و الشيء المملوك إلى المالك الذي يطالب باسترداده.

المادة 36: استبعاد التقادم المكسب

لا تكتسب بالتقادم:

- 1- أملاك الدولة؛
- 2- أملاك المجموعات العمومية؛
- 3- الأملاك موضوع الحبس؛
- 4- العقارات المسجلة؛
- 5- الحقوق العينية الحائزة على سند عقاري.

المادة 37: حساب التعطيل و التقادم المسقط

تطبق على التقادم المكسب، أحكام مدونة الالتزامات و العقود المتعلقة بحساب و تعطيل أجل التقادم المسقط من خلال التقادم و التنازل عنه.

الفقرة الثالثة: في القواعد الخاصة بتملك العقارات

المادة 38: التملك المستمر

يكتسب من يملك بحسن نية عقارا أو حق عينيا على عقار بموجب سند ناقل للملكية، ملكيته من خلال التملك المستمر لمدة خمسة عشرة (15) سنة.

الفقرة الرابعة: في القواعد الخاصة بتملك المنقولات

المادة 39: التملك المساوي للسند

يفترض بتملك المنقول المادي تملكه إياه بموجب السند الذي يقدمه.
و يمكن إثبات خلاف ادعاء السند بكل الوسائل.

يتم تحديد التعويض المستحق لحائز الأرض من طرف المالك طبقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة من هذه المدونة.

المادة 50: مجاري المياه

يستفيد المالك من تراجع مياه المجاري بشكل طفيف في إحدى الضفاف وارتفاعها في الضفة الأخرى ولا يجوز للمجاور من الناحية المقابلة أن يطالب بالمساحة التي فقدها.

ومع ذلك فعندما ينتقل جزء هام ومعلوم من عقار بشكل تلقائي جراء مجاري المياه في اتجاه عقار آخر، فإن مالكة يمكنه أن يطالب به و ذلك أثناء سنة وقوع الحادث.

المادة 51: ملكية الحوض المائي

ما لم يرد سند مخالف، تمتد ملكية الحوض المائي أو البحيرة أو الغور أو البركة أو المستنقع أو الخزان إلى الأراضي التي تمتد إليها المياه عند امتلائه بصرف النظر عن تغيرات مستوى المياه.

وفي غياب الامتلاء تتم البرهنة بكل الوسائل.

المادة 52: الكنز

الكنز هو كل منقول مخفي أو مدفون يتم اكتشافه في أرض عن طريق الصدفة ولا يستطيع احد أن يثبت ملكيته له.

في ما عدا الأحكام الخاصة فإن الكنز ملك للمالك العقار الذي وجد فيه. وإذا كان اكتشاف الكنز وقع في أرض ليست ملكاً لأحد فإن المكتشف له أربعة أخماس والخمس المتبقي ملك للدولة.

الفصل الخامس: في الأملاك الجماعية

الفرع الأول: في الشيوخ العادي

المادة 53: حالة الشيوخ

إذا امتلك شخصان أو عدة أشخاص نفس الملكية أو كانوا يحملون نفس الحق العيني و كانت ملكية كل منهم تنطبق على عموم الشيء المشترك و لا تنحصر في جزء محدد منه فإن هؤلاء الأشخاص يوجدون في حالة شيوخ.

المادة 54: تساوي الحصص

يفترض بحصص الملاك بالشيوخ التساوي مالم يثبت خلاف ذلك.

المادة 55: الشيء المشترك

يمكن لكل واحد من الملاك بالشيوخ أن يستغل الشيء المشترك بما يتناسب مع حقه شريطة أن لا يستخدمه في ما يخالف طبيعته أو وجهة استخدامه و أن لا يستغله في ما يعارض مصلحة الملاك الآخرين أو بحيث يمنعهم من الاستفادة منه حسبما تخوله حقوقهم.

المادة 56: التصرف في الحصص

يجوز لكل مشارك أن يتصرف في حصته وأن يتنازل عنها أو يكونها على شكل ضمانات والتصرف فيها بمقابل أو بدونه إلا إذا كان لديه حق شخصي واحد.

المادة 57: الشيء غير قابل للتجزئة

الحائز لا يملك لنفسه وإنما لصالح المالك إلا إذا كان تصرفه المناقض لحق المالك دالاً على نيته أن يكون ممتلكاً.

الفرع الثالث: في حماية التملك والحياسة

المادة 44: حماية التملك

يعتبر التملك محمياً ضد الاضطرابات التي تؤثر عليه أو تهدده.

يمنح الحائز نفس الحماية ضد الاضطراب الذي يتعرض له من أي جهة كانت غير تلك التي يمسك حقوقها.

الفصل الثالث: في موضوع الملكية العقارية

المادة 45: ملكية الأرض

في الحدود المبينة في القوانين والاتفاقيات، تشمل ملكية الأرض ما فوقها و ما تحتها.

المادة 46: تجزئة العقار

يكون العقار موضع تجزئة بهدف منح طرف آخر ملكية بعض هذا العقار الموجود في الأعلى أو في الأسفل، حسب حدود متفق عليها.

تسمى ملكية الظاهر ملكية مساحة بينما تسمى ملكية الأسفل الملكية العقارية السفلى.

يمكن أيضاً أن يكون العقار موضع تجزئة، شريطة إعداد بيان وصفي للتجزئة حسب المساحة تتضمن إنشاء مجسمات.

الفصل الرابع: في الحوزة

المادة 47: قرينة الملكية

كل ما هو متصل ومندمج في شيء مادي ملك لصاحب هذا الشيء.

كل البناءات و المغروسات على الأرض تعتبر من صنع مالك العقار على نفقته وهي ملك له.

المادة 48: التعويض

إذا أحدث ممتلك بناءات أو مغروسات بأرض غيره فإنه يعرض من طرف مالك العقار بالقيمة الأدنى ما بين مبلغ زيادة القيمة الأكبر الحاصلة للعقار و ثمن المعدات وتكاليف اليد العاملة عند تاريخ التسديد. للمتملك عند الاقتضاء، حق حبس العقار إلى أن يكتمل تسديد التعويضات المستحقة له.

ومع ذلك فإذا كان الممتلك سيء النية يمكن للمالك أن يختار فرض إعادة العقار إلى حالته الأصلية و طلب تعويض الخسائر.

و يرجع في ذلك إلى أحكام الغصب و الاستحقاق في الفقه المالكي.

المادة 49: مصير البناءات

تخضع البناءات و المغروسات المقامة من طرف الحائز للسند الذي يضع الأرض تحت التصرف.

وما لم تنص اتفاقية على خلاف ذلك، فإن البناءات و المغروسات المقامة علناً ودون معارضة من المالك لا تكون ملكاً لهذا الأخير إلا في نهاية العقد أو بعد تجديده المحتمل أو تمديده.

وفي هذه الحالة، يجوز لكل واحد منهم أن يتصرف بمقابل أو بدون مقابل، بالحق الحصري الذي يتمتع به، لفترة تمتعه، وليس مطالباً بأي شيء تجاه شركائه فيما حصل عليه.

ومع ذلك، لا يجوز له فعل أي شيء يمنع أو يقلل من حقوق المشاركين الآخرين عندما يأتي دورهم من التمتع.

المادة 65: قرار الأغلبية

تلزم قرارات أغلبية المشاركين الأقلية فيما يتعلق بالإدارة والتمتع بالشيء المشترك، شريطة أن تمثل هذه الأغلبية ثلاثة أرباع المصالح التي هي موضوع الملكية المشتركة.

إذا لم تبلغ الأغلبية الثلاثة أرباع، يجوز لكل مشترك أن يرفع المسألة إلى المحكمة.

المادة 66: قرار غير قابل للتنفيذ

لا تلزم قرارات الأغلبية الأقلية:

- 1) عندما يتعلق الأمر بعقود التصرف؛
- 2) عندما يتعلق الأمر بتجديد الشيء المشترك.
- 3) في الحالات التي يلزم فيه التعاقد بشأن التزامات جديدة.

المادة 67: نهاية الشبوع

ينتهي الشبوع:

1. بالخسارة الكاملة للشيء المشترك؛
2. عندما لا يكون للشركاء حق في الشيء المشترك؛
3. بجمع كافة الحصص بين يدي مشترك واحد؛
4. بالتقسيم؛ بالمزاد عند تعذر القسمة.

المادة 68: القسمة

لا يجوز إجبار أي كان على البقاء في الملكية المشاعة ويجوز لكل مشارك أن يثير دائما القسمة بغض النظر عن أي بند مخالف.

ومع ذلك، يجوز للمشاركين أن يتفقوا كتابة على عدم المطالبة بالتقسيم خلال فترة محددة.

ويجوز للمحكمة، مع ذلك، أن تأمر بفسخ الاتفاق والقسمة إذا كان هناك مبرر عادل.

لا يمكن أن يتجاوز الأجل المحدد في الاتفاقية خمس سنوات و. إذا اتفق الشركاء على فترة أطول، يتم تخفيضها إلى هذه المدة.

لا يمكن تمديد الفترة عندما تنتهي، إلا بوثيقة خطية جديدة.

القسم 2: الحائط والخندق المشترك

المادة 69: قرينة الملكية المشتركة

في المدن والريف، كل حائط يفصل بين المباني إلى غاية العلو الأسفل من الحائط أو بين الساحات والحدائق وحتى بين السياج في الحقول يفترض أنه مشترك، إذا لم يكن هناك عرف أو علامة تدل على عكس ذلك.

المادة 70: ملحقات المجال العام

يفترض أن يكون الجانب العلوي من شارع ملحقا بالمجال العام، إذا لم يكن ثمة سند أو علامة على خلاف ذلك.

عندما يكون الشيء غير قابل للتجزئة من حيث طبيعته، لا يكون لأي واحد من المشاركين الحق إلا في منتجات الشيء بما يتناسب مع حصته وسيتم منحه على وجه الإيجار للحساب المشترك بصرف النظر عن أي معارضة.

المادة 58: الإبلاغ

يجب على كل مشارك أن يطلع الآخرين على منتجات الشيء المشترك الذي حصل عليه فيما يتعلق بما زاد على حصته.

المادة 59: التجديد

لا يجوز لأي مشارك أن يحدث تجديدا على الشيء المشترك دون موافقة صريحة أو ضمنية، من الآخرين. في حالة مخالفة، من خلال إتباع القواعد التالية:

1. عندما تكون المشاركة العينية ممكنة يتم القيام بها. وإذا وقع الجزء الذي تم عليه التجديد في نصيب شريك آخر جاز له أن يجبر شريكه على إعادة الأشياء كما هي وعلى إصلاح الضرر الذي ناله إذا اقتضى الأمر ذلك، أو تعويض قيمة المواد وثمن اليد العاملة دون النظر إلى القيمة المضافة التي اكتسب الشيء.

2. عندما يكون الشيء غير قابل للتجزئة، يكون لدى الشركاء نفس الاختيار فإذا فضلوا استرداد قيمة المواد وثمن اليد العاملة، حصل كل واحد منهم على ما يتناسب مع نصيبه.

في حالة الخلاف على الموقف الذي سيتخذ يؤخذ برأي أغلبية الشركاء الذي يلزم الأقلية، وتحدد الأغلبية من خلال مجموع الحصص المتجاوز لنصف قيمة الشيء المشترك.

المادة 60: حفظ الشيء المشترك

يجب على كل مشارك، تحت طائلة دفع تعويضات، أن يسهر على الحفاظ على الشيء المشترك بنفس العناية التي يحافظ بها على ممتلكاته الخاصة.

المادة 61: الإكراه

لكل مشارك الحق في إجبار الآخرين على المساهمة معه، بما يتناسب مع حصتهم، في النفقات اللازمة للحفاظ على الشيء المشترك و صيانته حتى يبقى صالحا للغرض المخصص له.

المادة 62: المصاريف

يلزم كل مشارك، بما يتناسب مع حصته، بتحمل النفقات المتعلقة بالشيء المشترك والتكاليف الإدارية وتكاليف الاستغلال.

المادة 63: الموافقة

لا يمكن إجبار المشارك على المساهمة في نفقات مفيدة وغالية إلا إذا كان سمح بذلك صراحة أو ضمنا.

المادة 64: التمتع الخاص

يجوز للشركاء أن يتفقوا على التمتع بالشيء المشترك كل حسب دوره.

عند إعادة بناء حائط مشترك أو دار يستمر الارتفاق الإيجابي والسليبي فيما يتعلق بالحائط الجديد أو الدار الجديدة دون أن يتفاقم و شريطة مراعاة قواعد التقادم في مجال الملكية غير المسجلة.

المادة 79: السمعة

كل سياج أو خندق يفصل أرضا من ملكية عقارية لمختلف المالكين ومشهورة بكونها ملكا مشتركا إذا كان هناك عرف أو علامة على عكس ذلك.

المادة 80: الصيانة

تكون تكاليف صيانة الحفاظ على السياج والخندق مشتركة، إلا أنه يجوز للجار أن يتملص من هذا الواجب إذا ما تخلى عن الملكية المشتركة.

يتوقف هذا الحق إذا كان الخندق يستعمل لتصريف المياه.

المادة 81: حدود الملكية

يجوز للمالك الشريك في سياج مشترك أن يهدمه لغاية حدود ملكيته على أن يتحمل بناء حائط على هذه الحدود. تنطبق نفس القاعدة على الشريك في ملكية خندق مشترك لا يخدم إلا السياج.

الفرع الثالث: في الملكية المشتركة للعقارات المجزئة

حسب الطوابق أو حسب الشقق

المادة 82: الشركاء في الملكية

عندما يكون العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية ملكا للعديد من الأشخاص ويحتوي عدة طوابق أو شقق أو محلات تجارية أو مهنية أو غيرها، واقعة في ملك خاص لشخص واحد أو لعدة أشخاص، يعتبر هؤلاء ملاك مشتركون للأرض التي تم عليها بناء العقار، وكذلك أجزاءه المشتركة التي لم تخصص للاستغلال الحصري أو لفائدة أي منهم.

تعتبر مشتركة أجزاء البناءات وكذلك القطع الأرضية والمساحات والمجالات والممرات والتجهيزات والقنوات وأماكن الحراسة والمساعد والسلام و السطوح و الصحون وغيرها من المكونات المخصصة للاستخدام أو الاستغلال بالنسبة لكل الملاك أو بعضهم ما لم يرد خلاف ذلك في سند الملكية.

الحواجز الفاصلة بين شقتين أو محلين ملكية مشتركة بين ملاكها.

تنطبق هذه الأحكام وكذا الأحكام التي تليها على كافة العقارات التي تشكل وحدة معمارية مندمجة تشمل أجزاء و مراحل مشتركة بمفهوم الفقرة الثانية من هذه المادة.

المادة 83: نظام الملكية المشتركة للعقارات المقسمة

تخضع الملكية المشتركة للعقارات المقسمة حسب الطوابق أو الشقق لنفس القواعد التي يخضع لها الشيوخ والحائط المشترك مع مراعاة الأحكام التالية.

المادة 84: الاستخدام من طرف الملاك المشتركين

يمكن لكل من الملاك الاستفادة بكل حرية من الأجزاء المشتركة من العقار وذلك حسب وجهتها ودون إعاقة حقوق الملاك الآخرين.

تكون هناك علامة للملكية الخصوصية عندما تكون هناك مبان فوق الشارع، أو على الأقل أقواس تجمع الجدران العالية على جانبي الشارع.

إذا تم تدمير البناء أو قوس المبني فوق الشارع بفعل الزمن أو الحوادث أو غير ذلك، لا يمكن للمالك إعادة بنائهما إلا بترخيص خاص يسلم بمقتضى مقرر من وزير العمران .

الملكية الخاصة المقامة على الشارع تؤدي إلى ملكية مشتركة للحائط الذي يعتمد عليه القوس أو البناء، إلا إذا كان ثمة سند يثبت عكس ذلك .

المادة 71: إعادة البناء

يقع إصلاح وإعادة بناء الحائط المشترك على عاتق الملاك المشتركين بما يتناسب مع حق كل واحد منهم.

المادة 72: التخلي

يجوز لكل مالك مشترك لحائط مشترك أن لا يساهم في إصلاح وإعادة البناء من خلال التخلي عن حق الملكية المشتركة، شريطة أن لا يشكل الحائط المشترك دعامة لمبنى يملكه .

المادة 73 : الترخيص المكتوب

يجوز لكل شريك في ملكية أن يبني على حائط مشترك وأن يضع فيه أعمدة تصل إلى نصف سماكته. لا يجوز له أن يتجاوز هذا السمك إلا بترخيص كتابي من جاره .

المادة 74: ارتفاع

يجوز لكل مالك مشترك أن يرفع الحائط المشترك على أن يدفع وحده تكاليف الرفع والتصليح والصيانة فوق ارتفاع السياج المشترك، وكذا تعويض ما زاد نتيجة الارتفاع.

المادة 75: إعادة البناء

إذا لم يكن الحائط في حالة تسمح له بتحمل الارتفاع يكون من واجب من يسعى إلى رفعه أن يعيد بناءه كله على نفقته، على أن يؤخذ الزائد من السمك من المبني الذي يمتلكه.

المادة 76: اقتناء ملكية مشتركة

الجار الذي لم يساهم في رفع حائط مشترك يمكن له أن يكتسب ملكيته المشتركة عن طريق دفع نصف المبلغ الذي كلف رفعه وقيمة نصف الأرض المقدمة ، عند الاقتضاء ،مقابل زيادة السمك.

المادة 77: البناء الخفيف

لا يجوز لأحد الجيران أن يحفر حفرة في جسم حائط مشترك أو يضع عليه أو يسند منشأة أخرى إلا إذا كان بناء خفيفا دون موافقة الطرف الآخر.

ويجب عليه ، في حالة رفض هذا الأخير، رفع المسألة إلى المحكمة.

المادة 78: استمرارية الارتفاع

لا يقبل إدخال ولا تعديل القواعد الخاصة الواردة في نظام الملكية المشتركة ما لم تصادق على ذلك أغلبية الملاك الحاضرين أو ممثليهم، على أن يكون لكل منهم عدد من الأصوات مساو للجزء الذي يؤول إليه في الأجزاء المشتركة والشائعة.

ومع ذلك فعندما يكون الجزء الذي بحوزة أحد الملاك يزيد على نصف مجموع الأجزاء في الأجزاء المشتركة الشائعة فإن عدد الأصوات التي يمتلكها هذا المالك يختزل إلى مجموع الأصوات بالنسبة لباقي الملاك. و في هذه الحالة كما في الحالات الأخرى التي تتساوى فيها الأصوات، يكون صوت رئيس النقابة مرجحا.

المادة 89: الجمعية العامة العادية

لرئيس النقابة أن يدعو ، مرة في السنة على الأقل، إلى جمعية عامة للمشاركين لدراسة القضايا المتعلقة بالميزانية و بتسيير الأمور الجارية، كما يمكنه أن يدعو وفق نفس الشروط إلى جمعية عامة طارئة كلما دعت الحاجة.

تتم الدعوة بواسطة استدعاءات مكتوبة وفقا لاجراءات تحدد بالطرق التنظيمية أو وفقا لنظام الملكية المشتركة. لا تكون قرارات الجمعية العامة للملاك نافذة إلا بحضور نصف الملاك أنفسهم أو ممثليهم.

تتخذ القرارات بالأغلبية المنصوص عليها في المادة السابقة، و في حالة عدم حصول النصاب المذكور أعلاه توجه استدعاءات في غضون خمسة عشر يوما الموالية للتاريخ المحدد لانعقاد الجمعية العامة الأولى. تتخذ القرارات أثناء الجمعية العامة الثانية بأغلبية الحاضرين مهما يكن عددهم و حصص الذين يمثلونهم.

تقرر الجمعية العامة بخصوص ما تراه ضروريا من الصلاحيات لرئيس النقابة لتمكينه من تسيير العقار طبقا لنظام الملكية المشتركة. يجوز للدائرة الإدارية المختصة ترابيا إعطاء تعليماتها إلى رئيس النقابة، باستدعاء الجمعية العامة للملاك كلما دعت الحاجة.

المادة 90: مسطرة الدعوة

تتم الدعوة عن طريق عدل منفذ أو من خلال رسائل مكتوبة تسلم مباشرة للمعنيين مقابل توقيعهم على وصل استلام.

المادة 91: المنتفع

في حال كون جزء من العقار موضوع حق انتفاع، يصبح المنتفع عضوا استحقاقيا في النقابة له نفس الصوت و يخضع لنفس الظروف التي يخضع لها المالك الحقيقي.

و في حالة تعارض بين المنتفع و المالك الحقيقي، لن يقبل منهما تصويت غير من يقدم مساهمة فعلية.

المادة 92: الوكيل

عندما يكون جزء من العقار ملكية شائعة بين عدة أشخاص، يعين هؤلاء الأشخاص أحدهم وكيلا لهم لتمثيلهم في النقابة.

وفي غياب اتفاق مخالف، فإن لكل من الملاك حقوقا في الأجزاء المشتركة تتناسب مع نصيبه من العقار.

المادة 85: المشاركة في التكاليف

على كل مالك أن يشارك في تكاليف حفظ وصيانة وإصلاح وإدارة الأجزاء المشتركة.

تكون مساهمة كل مالك في التكاليف متناسبة مع نصيبه المشاع من العقار ما لم ينص اتفاق على خلاف ذلك.

المادة 86: نقابة الملاك

ينتظم جميع الملاك تلقائيا وبحكم هذه المدونة في نقابة للملاك تتمتع بالشخصية المدنية ولها رئيس يتولى و كالتها القانونية، يكلف بتمثيلها أمام العدالة باعتبارها مدعية أو مدعى عليها وكذلك لدى مختلف الإدارات والمؤسسات العمومية.

يتم اختيار رئيس النقابة طبقا لأحكام هذه المدونة.

يمكن لرئيس النقابة أن يستعين بلجنة مكونة من ثلاثة إلى تسعة ملاك يتم اختيارهم من بين الملاك الحاضرين أو ممثليهم حسب الأغلبية المحددة في هذه المدونة و يتوفر كل واحد منهم على عدد من الأصوات يتناسب مع الحصة التي تعود له من الأجزاء المشتركة و الشائعة.

تتولى نقابة الملاك على وجه التحديد صيانة العقار أو مجموعة العقارات وتسيير وصيانة الأجزاء المشتركة طبقا لأحكام هذه المدونة وأحكام نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في هذه المدونة.

يمكن لنقابة الملاك أن تبرم مع الهيئات المهنية كل العقود الضرورية لحفظ وحراسة وصيانة العقار.

كما يمكن لنقابة الملاك ، عند الحاجة، اتخاذ ومتابعة كل إجراءات التسجيل أو التسوية العقارية لصالح الملاك.

المادة 87: نظام الملكية المشتركة

تصادق نقابة الملاك على نظام يسمى "نظام الملكية المشتركة" على أن يتضمن هذا النظام تحديد وتثبيت ووصف كل جزء مشترك من أجل ضمان حسن استغلال وجوده تسيير العقار وذلك طبقا لنظام نموذجي مصادق عليه بموجب مرسوم يتم اقتراحه من الوزير المكلف بالشؤون العقارية.

وتمكن إضافة قواعد خاصة تستجيب لمتطلبات العقار الموجود في وضعية ملكية مشتركة مصادق عليها من طرف أغلبية الملاك الحاضرين أو ممثليهم طبقا للترتيبات المحددة في نظام الملكية المشتركة.

يلزم هذا النظام كافة الملاك كما يلزم كل من يحصل منهم على حق في هذا العقار.

تودع شكلية من نص نظام الملكية المشتركة لدى مقر المقاطعة في الدائرة التي يوجد بها العقار، كما تودع شكلية أخرى لدى حفظ الملكية العقارية إذا ما تعلق الأمر بعقار مسجل كي يكون على السندات العقارية المعنية.

يمكن اللجوء إلى التحكيم في النزاعات الناتجة عن تطبيق هذا النظام.

المادة 88: تعديل نظام الملكية المشتركة

مقامه كالمؤجر أو غيره تسديدها لتغطية النفقات و الأعباء.

المادة 101: تسديد المبالغ المستحقة

في حالة تأخر أو ممانلة من طرف مالك أو من طرف المستغلين سأل في الذكر في تسديد الحصص و المساهمات في الأعباء الموضوعة عليهم وفقا لأحكام هذه المدونة و لنظام الملكية المشتركة، يمكن لرئيس النقابة إلزامهم بتسديد المبالغ المستحقة عليهم عن طريق الأمر بالتسديد، و يحق لمستغل المنزل أن يطالب المالك بتعويض المبالغ المسددة بهذا الخصوص.

المادة 102: الأمر بالتسديد

يعتبر الأمر بالتسديد ملزم و يتم تنفيذه في الأربع و العشرين ساعة التي تلي الإشعار به و ذلك طبقا للإجراءات المنصوص عليها في مدونة الإجراءات المدنية و التجارية و الإدارية. لا يكون الطعن معطلا للتنفيذ.

المادة 103: أشغال الصيانة و الترميم

يصدر حاكم المقاطعة المعني تعليماته بالقيام بأشغال الصيانة و الترميم الضرورية بموجب القوانين و النظم المعمول بها و ذلك على نفقة المالك المهتمين أو من يقوم مقامهم.

يتم تحصيل النفقات التي تكون المجموعة المحلية قد تكلفتها لهذا الغرض بموجب التشريعات و النظم المعمول بها و ذلك وفق إجراءات تحصيل ديون الإدارة العمومية.

المادة 104: عقوبة النقيب

بغض النظر عن أية متابعية جنائية، فإن عدم احترام النقيب العقاري المهني لأحكام هذه المدونة أو لأحكام دفتر الالتزامات المتعلق بمزاولة النشاط يعرضه للعقوبات التالية:

- الإنذار ؛
- التعليق المؤقت لممارسة مهنة النقيب العقاري المهني لمدة ستة أشهر إلى سنة؛

- التعليق النهائي لممارسة نشاط النقيب العقاري المهني. تتخذ هذه العقوبات من طرف الهيئة التي يتبع لها المعني أو من طرف الوزارة المكلفة بالمالية بناء على طلب من حاكم المقاطعة.

يبلغ المعني بالعقوبة المتخذة ضده بواسطة العدل المنفذ في أجل أقصاه خمسة عشر يوما.

مادة 105: تبليغ العقوبة

يتم إشعار الحاكم المعني وأو نقابة الملاك بالقرار المتخذ ضد النقيب العقاري المهني و ذلك في نفس الأجل المحدد بالفقرة السابقة.

يعين حاكم المقاطعة المعني نقيباً عقارياً مهنياً مؤقتاً من أجل الحلول محل زميله المعلق مؤقتاً أو من أجل تسوية ملفاته في حالة التعليق النهائي لممارسة النشاط.

المادة 106: عقوبة الممارسة غير المشروعة لوظيفية

النقيب

المادة 93: التأمينات الجماعية

يمكن للنقابة بالأغلبية المطلقة، فرض كل التأمينات الجماعية المتعلقة بالأخطار التي تهدد العقار أو الملاك بصفة عامة.

المادة 94: الترخيص بالأشغال

يمكن للنقابة أن تسمح، على نفقة الملاك المشتركين الذين يتقدمون بالطلب، بكل الأشغال و كل المنشآت التي لن يكون لها من أثر سوى زيادة القيمة بالنسبة لكامل العقار أو جزء منه وذلك وفق الشروط التي تحددها النقابة خدمة للملاك المشتركين.

المادة 95: تعيين رئيس النقابة

يتم اختيار أو استبدال رئيس نقابة الملاك، عند الاقتضاء، بالأغلبية المنصوصة في هذه المدونة، و طبقا للإجراءات المحددة في نظام الملكية المشتركة.

المادة 96: مهام رئيس نقابة الملاك المشتركين

تحدد مهام رئيس نقابة الملاك المشتركين بمقتضى هذه المدونة و النصوص المطبقة لها و نظام الملكية المشتركة.

يمكن لنقابة الملاك منح بعض أو كل مهام رئيس النقابة إلى نقيب عقاري مهني، و يتولى هذا الأخير ممارسة تلك المهام وفقا لأحكام هذه المدونة و لنظام الملكية المشتركة.

المادة 97: تعريف نقابة الملاك المشتركين

تعني عبارة نقيب عقاري مهني المشار إليها أعلاه، كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس، بشكل مهني مقابل أجر، إدارة الأجزاء المشتركة لعقار أو مجموعة من العقارات أو مجموعة من الأملاك الثابتة.

المادة 98: دفتر الالتزامات

يخضع النقيب العقاري المهني في ممارسة أنشطته لمقتضيات دفتر التزامات ستم المصادقة عليه بموجب مقرر صادر عن الوزير المكلف بالمالية.

المادة 99: تعيين رئيس مؤقت للنقابة

إذا لم يتم اختيار رئيس لنقابة الملاك أو استبداله بعد عزل أو عجز، أو إذا لم يعهد بمهامه لنقيب عقاري مهني و بعد إشعار موجه إلى الملاك بواسطة العدل المنفذ بقي بلا رد خلال شهرين، على حاكم المقاطعة في الدائرة التي يوجد بها العقار أن يتخذ قرارا يقضي بتعيين رئيس مؤقت لنقابة الملاك من بينهم أو من بين النقباء العقاريين المهنيين وذلك لمدة لا تقل عن ستة أشهر إلى حين اختيار الملاك رئيس للنقابة أو منح مهامه لنقيب عقاري مهني من طرف نقابة الملاك بالأغلبية الواردة في هذه المدونة.

المادة 100: تحديد أشغال الترميم

يتضمن قرار تعيين الرئيس المؤقت لنقابة الملاك أو منح مهامه لنقيب عقاري مهني تحديد أشغال الإصلاحات و الترميم والصيانة التي تكتسي طابعا استعجاليا تقتضيه النظم الصحية والأمنية و الوقائية المعمول بها، كما يتضمن مبلغ المساهمة التي على كل مالك أو من يقوم

الوجهة الأصلية أو تخصيصها تحت طائلة المهنية للإيجار باعتبارها شققا مفروشة لمدة قصيرة لا تتجاوز شهرا.

تعرض كل مخالفة لأحكام الفقرة السابقة مرتكبها للعقوبات المناسبة الواردة في مدونة العمران.

الفرع الرابع: في الاسترداد أو حق الشفعة

الفقرة الأولى: في شروط الاسترداد

المادة 112: الاسترداد

الشفعة هي التصرف الذي بموجبه يحل الشريك محل المشتري في التملك بمبيع شريكه في الأحوال والشروط المبينة في هذه المدونة.

المادة 113: الشريك

يعتبر شريكا بمفهوم هذه المدونة:

- 1- كل مالك أو وارث لحصة مشاعة من عقار مشترك؛
- 2- مالك الهواء بالنسبة للأرض المبيعة؛
- 3- مالك الأرض بالنسبة لهوائها المبيع؛
- 4- كل شريك في منزل معد للسكن غير خاضع لنظام الملكية المشتركة للعقارات المقسمة إلى طوابق وشقق.

المادة 114: توسع حق الاسترداد

لا تنتسب الشفعة بقوة القانون على النصيب المبيع فحسب، بل على الحقوق التابعة له، وإذا بيعت الحقوق التابعة دون الأصل جازت الشفعة فيها خاصة.

و يمكن أن تطال الشفعة حق تابع لجزء مشاع إذا بيع هذا الحق التابع بشكل منفصل عن الأصل الذي هو جزء منه.

المادة 115: شفعة الشريك في المكية

يجوز للشريك في الملكية ممارسة حق الشفعة أمام شريكه.

المادة 116: الاستبعاد من حق الشفعة

لا تجوز الشفعة إذا حصل البيع بالمزاد العلني طبقا للقانون.

المادة 117: تعدد الشفعاء

إذا تعدد الشفعاء بالنسبة لعقار واحد تعين ترتيبهم على النحو التالي:

- 1) مالك الأرض بالنسبة لمالك هوائها والعكس؛
- 2) الورثة المشتركون في ميراث؛
- 3) المشتركون في ملكية مشاعة، والمشترون في ملكية غير مشاعة كمنزل معد للسكن في الحالة المنصوص عليها في هذه المدونة.

و بالنسبة للفتنين الأخيرتين، يقدم صاحب الحصة الأكبر من العقار على مالك الحصة الأصغر.

و في حالة تساوي الحصص، يتم اللجوء للقرعة.

المادة 118: انتقال الشفعة

ينتقل حق الشفعة إلى ورثة الشفيع.

الفقرة الثانية: في ممارسة حق الشفعة

المادة 119: دعوى الشفعة

على القائم بالشفعة أن يقدم دعواه مصحوبة بما يفيد أنه عرض على المشتري كامل ثمن المبيع و مصاريف

يعاقب بالحبس من 16 يوما إلى شهرين (2) و بغرامة من خمسة عشر ألفا (15000) إلى سبعمئة ألف (700000) أوقية، أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط، كل شخص يمارس مهنة النقيب العقاري المهني خلافا لأحكام هذه المدونة.

تطبق نفس العقوبة على كل من لا يحترم قرار التعليق المؤقت أو النهائي عن ممارسة نشاط مهنة النقيب العقاري المهني.

المادة 107: إعادة البناء

في حالة الهدم الناتج عن حريق أو غيره ، فإن المالكين ملزمون من حيث إعادة البناء ، ما لم يقع اتفاق على خلاف ذلك ، باحترام القرار الذي تتخذه نقابة الملاك أو الأغلبية المضاعفة المنصوصة في هذه المدونة.

و في حالة قررت النقابة إعادة البناء، فإن التعويضات التمثيلية للعقار المهدم تُحوّل امتيازيا لإعادة البناء و ذلك مع مراعاة حقوق الدائنين المسجلين.

المادة 108: السندات العقارية المشتقة

عندما تكون البناية مشتملة على طوابق و شقق و عندما يكون طابقان أو شقتان على الأقل ملكا لشخصين أو أكثر، تنزع من السند العقاري الأصلي أو الموحد سندات عقارية مشتقة بعدد الأجزاء المانعة و ذلك طبقا للمخططات الطبوغرافية المعدة من قبل مصلحة الطبوغرافيا و الخرائط أو من طرف مختص في مجال الطبوغرافيا معتمد طبقا للنظم المعمول بها.

تحدد الحصة العائدة إلى كل جزء مانع من الأجزاء المشتركة و المشاعة طبقا للمعايير الفنية المعمول بها. بعد إعداد السندات العقارية المشتقة ، يبقى السند العقاري الأصلي على العقار المجزأ متعلقا فقط بالأجزاء المشتركة المشاعة.

المادة 109: بيع الحق العيني

يطل بيع و تقاسم أو إنشاء حق عيني ما، يتعلق بموضوع السند الفردي بقوة القانون كل الحقوق المقابلة على الأجزاء المشتركة.

لا يمكن بحال من الأحوال طلب تقاسم الأجزاء المشتركة أو عرضها للمزاد. يعتبر كل بند مخالف لاغيا و عديم الأثر.

المادة 110: حق الاسترداد

لا تمكن المطالبة بحق الاسترداد في مجال العقارات المجزأة حسب الطوابق أو الشقق.

المادة 111: الترخيص من طرف النقابة

لا يمكن تقسيم الجزء الفردي المانع إلا بإذن من نقابة الملاك بالأغلبية المحددة في المادة 62 من هذه المدونة و مع مراعاة التشريعات و النظم العمرانية المعمول بها. لا يجوز تبديل وجهة هذه الأجزاء إلا بإذن مسبق من السلطة الإدارية المختصة طبقا لمدونة العمران.

بمفهوم هذه المادة، يعتبر تغييرا في وجهة العقار كل تحويل لهذه الأجزاء إلى مبنى للاستخدام المهني أو الإداري أو التجاري أو مزاولة أي نشاط لا ينسجم مع

المادة 128: المزايد

إذا لم يكن التقاسم ممكنا عيناً، أو كان من شأنه إحداث نقص معتبر في قيمة المشترك المراد قسمته يأمر القاضي ببيعه بالمزاد.

يتم البيع بالمزاد العلني حسب الحالات وفق القواعد التي تملئها مدونة الإجراءات المدنية والتجارية، والإدارية في مجال بيع الأثاث أو التنازل عن العقارات إذا كان ذلك غير مخالف لأحكام هذا الفرع ولطبيعة القسمة.

و إذا اجمع المشتركون الذين لهم أهلية التصرف في حقوقهم على حصر المزايد فيما بينهم، يجرى بدون لزوم الإشهار القانوني.

و يوزع الثمن على الشركاء كل حسب حصته.

المادة 129: الاعتراض على المزايد

يجوز للدائنين أن يعارضوا في إجراء القسمة أو بيع الصفة بدون حضورهم و لهم طلب نقضها اذا تم رغم معارضتهم.

إلا انه يجوز للمتقاسمين أو المزايدين أو لأحدهم ان يوقف طلب إلغاء القسمة أو المزايد بسداد الدين أو تأمين المبلغ المطلوب تأمينه قانونياً.

المادة 130: الحقوق على الشيء المشترك

لا يجوز للدائنين الذين تم استدعاؤهم بشكل قانوني ولم يحضروا إلا بعد إنتهاء القسمة أو المزايد أن يطالبوا بإلغائها، على أنه إذا لم يتم تخصيص مبلغ كاف لسداد ديونهم كان لهم الحق في أن يستوفوا حقوقهم من المشترك إذا بقي منه جزء لم تجر عليه القسمة أو المزايد، وإلا جاز لهم مقاضاة المتقاسمين أو المزايدين.

المادة 131: المكية الأصلية

يعتبر كل من المتقاسمين مالكا للحصة التي آلت اليه أو لما تحصل عليه من المزايد منذ ان كان مالكا من اول الشروع و أنه لم يملك غيرها من بقية الحصص.

المادة 132: الضمانات المتبادلة

يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض ما قد يقع من الاضطراب أو نزع الملكية لسبب سابق على القسمة كل على قدر حصته، و العبرة في تقدير الشيء بقيمة وقت القسمة.

إذا كان أحد المتقاسمين معسرا، وزعت الحصة التي تلتزمه على المتقاسم المضمون وبقية المتقاسمين الآخرين.

و لا وجه للضمان إذا كان نوع الاضطراب أو نزع الملكية الحاصل مستثنى بالخصوص بشرط صريح بعقد القسمة و كان الاضطراب أو نزع الملكية راجعا إلى خطأ المتقاسم.

المادة 133: التقاسم غير الرجعي

يعتبر التقاسم بالتراضي أو التقاسم القضائي لا رجعة فيه و لا ينقض الا بسبب الإكراه او الغلط او التدليس. كما ينقض بسبب الغبن إذا تعلق الأمر بحصة من ليست له أهلية التصرف و كان في قيمة الربع.

المادة 134: دعوى نقض التقاسم

العقد أو انه عند امتناع المشفوع عليه آمن ودائع لدى صندوق الإيداع و التأمين، ولا يتوقف هذا التأمين على إذن المحكمة.

يعتبر لاغيا كل بند يهدف الى جعل الثمن مجهولا.

الفقرة الثالثة: في آثار الشفعة

المادة 120: الحلول

يحل الشفيع إزاء البائع محل المشتري في جميع حقوقه و التزاماته.

المادة 121: مصاريف إصلاح العقار و تحسينه

غلة المشفوع فيه للمشتري الى وقت القيام بدعوى الشفعة و على الشفيع المصاريف الضرورية و التحسينية التي بذلها المشتري.

المادة 122: عقود التصرف

لا يحتج على الشفيع بالتصرفات التي قام بها المشتري قبل انقضاء اجل ممارسة حق الشفعة.

الفقرة الرابعة: في سقوط حق الشفعة

المادة 123: الإشعار

يجب على المشتري إبلاغ الشفيع عن طريق عدل منفذ ببيان الثمن والمصاريف.

تسقط ممارسة حق الشفعة بمضي شهرين اعتبارا من تاريخ محضر الإبلاغ.

إذا لم يكن الإبلاغ ممكنا، فإن حق الشفعة يسقط بعد مضي ستة (6) أشهر اعتبارا من يوم تسجيل العقد في السجل العقاري بالنسبة للعقارات المسجلة الخاضعة لأثر التسجيل المنشئ، و من يوم تسجيل العقد لدى محصلية المالية بالنسبة للعقارات المسجلة غير الخاضعة لأثر التسجيل المنشئ أو العقارات الغير مسجلة.

الفرع الرابع: في التقاسم

الفقرة الأولى: أحكام مشتركة

المادة 124: التقاسم بالتراضي

تتم القسمة بالتراضي بين الملاك المشتركين بالشروع الذين لهم أهلية التصرف في حقوقهم، و لا يثبت التقاسم إلا بمكتوب.

المادة 125: التقاسم القضائي

تعتبر القسمة القضائية من اختصاص محكمة المقاطعة. يعفى ممثلوا المحجوز عليه أو الغائب الذي يعتبر طرفا في قسمة قضائية مهما كان مدعى أو مدعى عليه من تقديم إذن خاص.

المادة 126: تعارض المصالح

إذا تعارضت مصالح المحجوز عليه او الغائب مع مصالح من يمثلها قانونا، عين وصي مؤقت باذن على العريضة لإتمام القسمة.

المادة 127: حصة كل شريك

تحدد المحكمة حصة كل شريك و تتولى جمع الحصص مع تفادي الإضرار بالأعيان المشتركة مراعية في ذلك مصلحة المشترك و الشركاء و امكانية استغلال كل منهم ما نابه من العقار في أحسن الظروف.

إن تعذر إعطاء أحد الشركاء كامل حقوقه العينية، يقدر له مبلغ من النقود لتعديل القسمة.

ولضمان تمويل الأشغال وتعويض المبالغ المعروضة للطرف الآخر فإن القاضي يمكنه أن يسمح لكل من الطرفين بمنح ضمانه حقيقية على العقار.

المادة 144: التسديد

ما لم ينص اتفاق على خلاف ذلك، فإن المالك يمكنه، عند نهاية حق الانتفاع، أن يطلب من المنتفع أو من ذويه تعويض جزء من النفقات التي قام بها بموجب الأشغال على أن يتم احتساب هذا المبلغ مراعاة لقيمة الانتفاع ومدته الفعلية.

الفرع 3: في حقوق والتزامات المنتفع

الفقرة 1: في حقوق المنتفع

المادة 145: الاستخدام والتمتع

يمكن للمنتفع استخدام العقارات والانتفاع بها أو التنازل عن بعض استخدامها أو إستغلالها لصالح الغير. كما يمكنه أن يتنازل عن حقه بمقابل أو بالمجان أو تحميله تأمينات حقيقية، تنقضي الحقوق المشكلة بهذه الطريقة على آخر تقدير عند التنازل عن الانتفاع. لا يمكن للمنتفع أن يشكل لوحده حقوقا عينية على الشيء موضوع الانتفاع باستثناء حقوق الاستخدام أو السكن.

المادة 146: عقود الإيجار

يقتضي إبرام أو تجديد العقود الخاضعة لأنظمة الإيجار الريفي والتجاري، وكذا تلك المشكلة لحق عيني موافقة المالك تحت طائلة البطلان و في حال غيابها، يتطلب الأمر إذنا من القاضي. تقبل حالات الإيجار الأخرى من طرف المنتفع وحده. و عند إنقضاء الانتفاع، فإن حالات الإيجار هذه لا تلزم المالك - ما لم يوافق شخصيا على ذلك - إلا بالنسبة للفترة الجارية في حدود ست سنوات، بالنسبة لإيجار العقارات وثلاث سنوات بالنسبة لإيجار المنقولات.

المادة 147: ملكية المنتفع

الثمار ملك للمنتفع وكذلك الحال بالنسبة للمنافع الحاصلة من استغلال العقار وفق الاستخدام السابق من طرف المالك و إلا حسب اتفاق الطرفين.

المادة 148: مداخيل الأملاك

ما لم تنص اتفاقية على خلاف ذلك، فإن :
- العائدات الحاصلة من العقارات كالإيجار و أرباح الأسهم التي تمت الموافقة على تقسيمها تحصل يوما بعد آخر.

- المحاصيل الموجودة في مرحلة نضج عندما يكون الانتفاع وصل إلى نهايته ملك بكاملها للمنتفع، وإلا فإنها تعود إلى المالك من غير تعويض.

الفقرة 2 في التزامات المنتفع:

المادة 149: رد الأشياء غير القابلة للإستهلاك

يتمتع المنتفع بالعقار بشكل مطابق لوجهته دون أن يكون بإمكانه تغيير ماهيته، و يعيده للمالك عند نهاية الانتفاع. ليس المنتفع ملزما بإعادة الأشياء غير القابلة للإستهلاك إلا في الحالة التي توجد بها عند نهاية الانتفاع، إلا أن تكون خسارتها ناتجة عن خطئه.

لا يمكن رفع دعوى نقض التقاسم الا في ظرف سنة من تاريخ وقوعها.

المادة 135: آثار نقض التقاسم

إذا انقضى التقاسم رجع كل من المتقاسمين الى الحالة التي كان عليها حين القسمة، إلا اذا ترتب حق للغير حسن النية بعوض لا يعلم وجهه.

المادة 136: صحة التقاسم

لا يجوز طلب التقاسم المشترك الذي تؤدي قسمته إلى فوات المقصود منه.

المادة 137: عدم قابلية دعوى التقاسم للتقادم

لا تسقط دعوى التقاسم بمرور الزمن.

المادة 138: نفقات التقاسم

تحتسب مصاريف التقاسم على المتقاسمين كل بحسب نصيبه في المشترك.

الباب IV: في تجزئة الملكية

الفصل I- في حق الانتفاع

الفرع 1: عن تعريف وإنشاء حق الانتفاع.

المادة 139: حق الانتفاع

الانتفاع هو الحق العيني في استعمال والتمتع بشيء على ملك الغير شريطة الاحتفاظ به في هيئته الأصلية. و يمكنه أن يتناول كل ملكية أو مجموعة من الاملاك المنقولة أو الثابتة المادية أو غير المادية . وهو مؤقت وينقضي طبقا لأحكام هذه المدونة. يخضع الانتفاع للقانون أو للاتفاق.

الفرع 2: الالتزامات المتبادلة بين المالك والمنتفع فيما يتعلق بحفظ الأملاك موضوع الانتفاع.

المادة 140: الحفظ

يعتبر حفظ الأملاك موضوع حق الانتفاع التزام ذو منفعة مشتركة بين المالك و المنتفع.

ويتم الحكم على هذا الإلتزام بالنظر إلى حالة العقار وقت بدء الانتفاع كما ورد في الوصف المشار إليه في هذه المدونة وإلا فبأية وسيلة أخرى. و ينتهي الحفاظ على العقار في حالة هدمه صدفة.

المادة 141: إلتزامات المالك و المنتفع

ما لم تنص اتفاقية على خلاف ذلك:

- يلزم المالك بالأشغال المتعلقة بشكل العقار وصلابته العامة وخصوصا بعناصره الحاملة كالإصلاح الكامل للسقف وإعادة بناء المنشآت الداعمة والسور أو الحواجز.

- يلزم المنتفع بالأشغال الأخرى التي تصبح ضرورية لحفظ العقار كما يلزم بالمصاريف الموسمية.

المادة 142: الإفراط في التمتع

يلزم المنتفع بكامل الأشغال التي تصبح ضرورية جراء إفراطه في الإستغلال أو جراء عدم الصيانة.

المادة 143: تنفيذ الإلتزام

يحق لكل من المنتفع أو المالك أن يطلب من القاضي إلتزام الآخر بتنفيذ التزامه أو السماح له بالقيام بالأشغال الضرورية المترتبة على الآخر.

ينقضي حق الانتفاع المحدود المدة بانتهاء الزمن الذي خصص له.

المادة 158: انقضاء حق الانتفاع

ينقضي حق الانتفاع بأحد الأسباب التالية:
- اجتماع حقي الانتفاع والملكية في شخص واحد
- عدم ممارسة حق الانتفاع مدة ثلاثين (30) سنة.
- فقدان الكامل للشيء موضوع حق الانتفاع باستثناء موافقة المنتفع والمالك على نقله على الشيء الذي يحل محل الشيء التالف.

الفرع 5- عن الانتفاع الخاص

الفقرة 1- عن شبه الانتفاع

المادة 159: حرية الانتفاع

إذا شمل المنتفع به أشياء لا يمكن استعمالها بدون استهلاكها لا يمنع المنتفع من التصرف فيها و لكن يلزمه عند انقضاء مدة الانتفاع أن يرد مثلها قدرا و صفة أو يدفع ثمنها حسبما يقع تقويمه.

المادة 160: العقد المنشئ

يمكن للعقد المنشئ أن يسمح للمنتفع بحيازة كل منقول غير قابل للاستهلاك.

يحدد العقد شروط الاسترداد وإلا فإن المنتفع يرد إما أشياء بنفس الكم و من نفس النوع وإما قيمتها عند انقضاء مدة الانتفاع.

المادة 161: إعادة الاستعمال الإلزامية

يمكن للعقد المنشئ الإلزام بإعادة استعمال الأموال الناتجة عن التنازل كما يمكن أن يتم هذا الإلزام من طرف القاضي بناء على طلب من المالك من أجل الحفاظ على حقه.

على المنتفع إذن، أن يعيد الأملاك الناتجة عن إعادة الاستعمال أو القيمة المقدرة عند تاريخ الاسترداد.

المادة 162: إعادة الاستعمال الاختيارية

كما يمكن أن تتم إعادة الاستعمال بكل حرية من طرف المنتفع. ويرد هذا الأخير إذن المبلغ الأكبر من بين الاثنين الذين تمثلهما القيمة الحالية للعقد المقتنى عن طريق إعادة الاستعمال أو عن طريق الشيء الموضوع في حكم الانتفاع الذي كان قد تم إنشاؤه.

يمكن إثبات إعادة الاستعمال المقام بها هاهنا بشئى الوسائل.

الفقرة 2 - عن الانتفاع بالحقوق الاجتماعية

المادة 163: توزيع أرباح الأسهم

أرباح الأسهم المقسمة بشكل محاصيل ملك للمنتفع. وما لم تنص اتفاقية على خلاف ذلك، فإن المنتفع يمارس حقه على المبالغ الأخرى طبقا لهذه المدونة إلى حلول الأجل المحدد لحقه.

الفقرة III - عن حق الانتفاع بالأملاك المشككة

لمجموعة.

المادة 164: تغيير الوجهة

المادة 150: توصيف الأملاك

عند بداية الانتفاع وما لم تنص اتفاقية على خلاف ذلك يقوم المالك والمنتفع بوصف العقارات و الحالة التي يوجد عليها. وفي حالة خلاف بين الطرفين يتولى القيام بذلك مهني مستقل يتم اختياره بتوافق وإلا يعين من طرف رئيس المحكمة المختصة التي تبت في الأمر على طريقة الاستعجال.

المادة 151: الضمان الكافي

على المنتفع أن يقدم تأميناً كافياً لاحتزام التزاماته المسجلة في هذه المدونة، إلا أن يكون معفياً من ذلك بموجب القانون أو العقد المنشئ أو من طرف المالك.

و يعفى من هذا التأمين الأب والأم الذين لهما الحق في الإستغلال القانوني لعقارات أبنائهم القصر وكذلك البائعون أو المانحون الذين احتفظوا بالانتفاع بعقارات تم بيعها أو منحها.

المادة 152: ديون الميراث

يلزم المنتفع الكلي أو ذو الصفة الكلية والمالك برد ديون الميراث بنسبة القيمة على التوالي للانتفاع أو الملكية.

ويشارك الاثنان في نفس النسب ما لم ينص اتفاق على خلاف ذلك.

المادة 153: سقوط الحق

يمكن للمالك أن يطلب سقوط حق المنتفع إذا لم يحترم التزاماته. ويمكن لدائتي المنتفع التدخل في الدعوى من أجل الحفاظ على حقوقهم باقتراح الحلول محله في تنفيذ التزاماته وعن طريق تقديم كل الضمانات.

يمكن للقاضي أن يربط انقضاء الانتفاع بالتزام المالك بتسديد خدمة لصالح المنتفع. وتأخذ هذه الخدمة شكل رأس مال يحدد مبلغه من طرف القاضي.

بالرغم من ذلك وإذا دعت الظروف لذلك فإن القاضي يمكنه أن يحدد الخدمات في شكل ريع يسدد إلى غاية التاريخ الذي سينتهي عنده الانتفاع.

الفرع 4 - في مدة الانتفاع

المادة 154: التعليق

يمكن تعليق الانتفاع بأجل أو بشرط: لا يبدأ الانتفاع إذن إلا عند حلول الأجل أو بتوفر الشرط.

المادة 155: تشكيل الانتفاع

يتشكل حق الانتفاع إما لمدى حياة صاحبه وإما لفترة محددة على أن لا تتجاوز هذه الفترة ثلاثين (30) سنة.

المادة 156: الانتفاع مدى الحياة

ينقضي الانتفاع مدى الحياة عند وفاة صاحبه إذا كان شخصا طبيعياً أو عند حل صاحبه إذا كان شخصا معنوياً على أن لا تتجاوز مدته في الحالة الأخيرة ثلاثين (30) سنة.

إذا تم التنازل عن حق الانتفاع فإنه لا ينقضي - ما لم ينص اتفاق على خلاف ذلك - بوفاة أو حل المتنازل بل بوفاة أو حل صاحبه الأول.

المادة 157: المدة المحددة

يمكن منح العقارات الواقعة أملاكاً لفاصرين أو لمحارم في صيغة إيجار حصري بموافقة من الممثل أو الوكيل أو مصفي التركة، شريطة أن يصادق على ذلك القاضي المختص.

المادة 172: الإبرام

يتم إبرام اتفاقية الإيجار الحصري وفقاً لقواعد مدونة الالتزامات والعقود في مجال الإيجار.

وفي غياب نص أو اتفاقية مخالفة يخضع الإيجار الحصري للأحكام التالية:

المادة 172: نقص المستحقات

ليس للمستأجر أن يطلب نقص المستحقات بسبب الفقد الجزئي للعقار ولا لسبب عقم أو منع أي حصاد جراء الحالات العرضية.

المادة 173: الحل القضائي للإيجار

في حالة عدم التسديد خلال سنتين متتاليتين فإن المؤجر له بعد إخطار رسمي بقي بدون رد، أن يطلب حل الإيجار لدى القضاء.

ويمكن كذلك للمؤجر أن يطلب حل العقد في حالة عدم انصياع المستأجر لشروط العقد وفي حالة قيامه بإتلاف واضح للعقار.

وعلى الرغم من ذلك فإذا وجدت ضمانات تسديد تؤمن حقوق المؤجر، فإن المحاكم يمكنها أن تمنح أجلاً حسب ما تقتضيه الظروف.

المادة 174: ترك الأموال

لا يمكن للمستأجر أن يتحرر من المستحقات ولا أن يمتنع من تنفيذ شروط الإيجار الحصري عن طريق ترك الأموال.

المادة 176: النقص من قيمة العقار

لا يمكن للمستأجر أن يقوم بأي تغيير يمكنه أن ينقص من قيمة العقار.

إذا قام المستأجر بتحسينات أو بنايات تزيد من قيمة العقار فإنه لا يمكنه أن ينزعها ولا أن يطلب بأي تعويض بهذا الخصوص.

المادة 177: تكاليف العقار

يلزم المستأجر بكل مساهمات وتكاليف العقار. على المستأجر إصلاحات البنايات الموجودة وقت الإيجار وتلك التي قد تكون شُيِّدت تنفيذاً للاتفاقية، و ليس مطالباً بإعادة بناء المباني إذا هو أثبت أن هدمها جاء نتيجة للصدفة ولأسباب قاهرة أو أنها تهدمت جراء عيب في البناية السابقة للإيجار.

المادة 178: الخدمات الظاهرة

يمكن للمستأجر اقتناء خدمات ظاهرة لفائدة العقار كما يمكنه أن يحمله، لكل سند، خدمات خفية لفترة لا تتجاوز مدة الإيجار، و شريطة إبلاغ المالك بذلك.

المادة 179: حق التوريث

يستفيد المستأجر من حق التوريث طيلة مدة الإيجار.

الفرع الثاني - عن حق الهواء

المادة 180: تعريف حق الهواء

ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، فعندما يتعلق الانتفاع بأملاك تشكل مجموعة فإن المنتفع يجوز له أن يحوز كلا من هذه الأملاك على أن لا يستبدلها طبقاً لوجهة هذه المجموعة. و للمنتفع إذا كان حقه في خطر أن يطلب من القاضي تغيير وجهة المجموعة.

الفصل II: - عن حق الاستخدام والسكنى

المادة 165: الاستخدام والسكنى

حق الاستخدام والسكنى هو الحق الذي يمنح للمستفيد بموجب في حدود حاجاته وحاجات أسرته الحالية والمستقبلية الاستخدام الشخصي لمال وجني ثماره.

المادة 166: المماثلة

يترتب حق الاستخدام والسكنى ويفقد بنفس الطريقة التي يترتب بها ويفقد بها حق الانتفاع.

لا يجوز إحالة و لا كراء حق الاستخدام والسكنى. و تتم ممارسته من طرف صاحبه مع مراعاة الوجهة الحقيقية للعقار.

المادة 167: الخضوع

يخضع المستفيد من حق الاستخدام والسكنى للالتزامات التي يخضع لها المنتفع بموجب هذه المدونة.

المادة 168: نفقات الصيانة

إذا استخدم المستفيد كامل العقار تحمل نفقات الصيانة بل وأكثر من ذلك تحمل عموم التكاليف الموسمية التي تضعها هذه المدونة على المنتفع.

إذا كان صاحب حق الاستعمال لا يستخدم إلا جزءاً من العقار فعليه أن يسهم فيه بما يتناسب مع ما يتمتع به من هذا العقار.

الفصل III - عن الحقوق العينية الناتجة عن الإيجار

المادة 169: الحقوق العينية على الأرض

يمكن الحصول على حقوق عينية على الأرض بموجب بعض العقود كعقود الإيجار الحصري والرهن العقاري والرهن.

هذه الحقوق قابلة للتنازل وللرهن و تخول لأصحابها ملكية البنايات والنباتات أو المنشآت التي يسمح بإنجازها وذلك طيلة مدة العقد.

تخضع هذه العقود لأحكام هذه المدونة وللأحكام الخاصة بكل عقد.

الفرع 1: الإيجار الحصري

المادة 170: الإيجار الحصري

الإيجار الحصري لأملاك عقارية ثابتة يمنح المؤجر حقاً عينياً قابلاً للرهن، ويمكن التنازل عن هذا الحق أو حجزه وفق الصيغ المحددة للحجز العقاري.

يمنح هذا الإيجار لأكثر من 10 سنوات و لا يتجاوز 40 سنة و لا يمكنه أن يتمدد بطريقة تلقائية.

المادة 171: الصلاحية

لا يمكن منح الإيجار الحصري بطريقة شرعية إلا من طرف من لهم أهلية التنازل ووفق نفس الشروط ونفس الصيغ.

المادة 190: تعريف الرهن

الرهن عقد يضع المدين بموجبه شيئا تحت تصرف دائنه لضمان الدين.

المادة 191: أشكال الرهن

رهن الشيء المنقول يدعى رهنا فيما يدعى رهن العقار رهن الحيازة العقارية.

الفقرة 2: عن الضمانة

المادة 192: خصوصيات الرهن

الرهن يخول للدائن الحق في استيفاء دينه من الشيء الموضوع تحت يده بامتياز و قبل غيره من الدائنين الآخرين.

المادة 193: الامتياز إزاء الغير

لا يثبت الامتياز إزاء الغير إلا إذا كان هناك عقد رسمي أو عقد عرفي مسجل شرعا يتضمن مقدار الدين و نوعية الأشياء المرهونة و طبيعتها أو كشفا ملحقا مبينا لصفاتها و وزنها و قدرها.

المادة 194: رهن المنقولات اللامادية

إذا تعلق الأمر برهن على المنقولات اللامادية كالديون على المنقولات فان العقد الرسمي أو العرفي المسجل شرعا يرفع إلى علم المدين بالدين المقدم ضمانا للدين أو يكون موافقا عليه من طرفه في عقد رسمي.

المادة 195: التحويل الخاص و الامتياز

إيداع أو أمانة المبالغ و السندات أو القيم الناتجة عن أوامر قضائية تحت طائلة الضمانة أو تحت عنوان التحفظ تنتج التحويل الخاص و الامتياز المنصوص عليهما في هذه المدونة.

المادة 196: ممتلكات الدائن

في جميع الأحوال لا يكون الامتياز مترتبا على الرهن إلا إذا كان الرهن قد قدم للدائن و بقي بحوزته أو بحوزة طرف ثالث متفق عليه بين الطرفين.

المادة 197: الرهن المقدم من طرف شخص ثالث

يمكن أن يقدم الرهن من طرف شخص آخر لفائدة المدين.

المادة 198: عدم التسديد

لا يمكن للدائن، في حالة عدم التسديد، أن يتصرف في الرهن إلا أن يكون ذلك بموجب أمر قضائي يقضي بان يظل ذلك الرهن في حالة تسديد إلى أن يتم بلوغ السداد بناء على تقديرات يقوم بها خبراء أو إلى أن يتم البيع بالمزاد العلني.

يكون لاغيا كل حكم يسمح للدائن بتملك الضمانة أو حيازتها خارج الإجراءات المبينة أعلاه.

المادة 199: نزع ملكية المدين

يبقى المدين مالك الرهن إلى غاية نزع الملكية عند الانقضاء حيث لا يكون هذا الرهن الموجود بحوزة الدائن سوى وديعة تؤمن امتياز هذا الأخير.

المادة 200: مسؤولية الدائن

يسأل الدائن وفق الشروط المحددة بمدونة الالتزامات و العقود و الالتزامات عن تلف الرهن أو فقده إذا كان ذلك ناشئا عن إهماله.

حق الهواء هو الحق العيني المتمثل في اكتساب كل أو بعض عقارات و منشآت أو نباتات على أو فوق أو تحت عقار ملك لآخر.

المادة 181: الحصول على حق الهواء

يمكن لكل صاحب حق عيني عقاري الحصول في حدود حقه على حق الهواء.

المادة 182: التنازل عن حق الهواء

يجوز لصاحب حق الهواء أن يتنازل عنه أو يقوم برهنه كما يمكنه أن يثقل الأملاك موضوع حقه بخدمات لا تتجاوز مدتها مدة الانتفاع فحسب.

المادة 183: تسجيل السند المشكل

يسجل السند المشكل لحق الهواء في السجلات العمومية المخصصة لهذا الغرض.

المادة 184: المدة

لا تتجاوز مدة حق الهواء خمسين عاما باستثناء قابلية تجديدها.

المادة 185: الهدم

أثناء مدة حق الهواء فان صاحب باطن الأرض أو من يتنزل منزلته لا يمكنه منع صاحب حق الهواء من هدم البنائيات و المنشآت الأخرى و لا من اجتذاذ المغروسات و نزعها شريطة أن يكون هذا الأخير قد سدد القيمة عند اقتنائها أو أن تكون البنائيات و المنشآت و المغروسات قد تم بناؤها أو إنجازها من طرفه و شريطة أن يجرى استرجاع العقار في الوضعية التي كان عليها قبل البناء أو الغرس.

المادة 186: انقضاء حق الهواء

عند انقضاء حق الهواء فإن مالك المباني و المنشآت أو المغروسات يعيد إلى صاحب بطن الأرض أو من يتنزل منزلته ممن تقع عليه مسؤولية تسديد قيمة هذه الأملاك الحالية إلى صاحب حق الهواء الذي يبقى حقه في الحيازة إلى حين التسديد.

المادة 187: القيمة غير المسددة

إذا كان حق الهواء متعلقا بعقار قد وجدت بالفعل عليه أو فوّه أو تحته مبان أو منشآت أو مغروسات لم تسدد قيمتها من طرف صاحب حق الهواء فان صاحب بطن الارض أو من يقوم مقامه يؤول إليه الكل عند انقضاء الحق و ذلك من غير ان يكون ملزما بأداء أية مطالبة مقابل هذه المباني و المنشآت أو المغروسات.

المادة 188: حالة استثنائية

يمكن لصاحب حق الهواء و صاحب بطن الأرض الاتفاق كتابيا على القواعد التي تحكم التزاماتهما و حقوقهما.

المادة 189: انقضاء حق الهواء

ينقضي حق الهواء ب:

1. الالتباس،
2. هدم العقار،
3. التقادم ثلاثين عاما.

الفرع الثالث: عن الرهن

الفقرة 1: أحكام عامة

و على المدين من جهته أن يطلع الدائن على ما قام به من نفقات ضرورية و لازمة لصيانة الرهن.

المادة 201: الاسترجاع

لا يمكن للمدين - ما لم يفرض من بحوزته الرهن - أن يطالب باسترجاع الرهن إلى أن يكتمل سداد مبالغ الدين الذي بموجب ضمانته تم تقديم الرهن سواء تعلق الأمر بأصل الدين أم بالفوائد أم بالتكاليف.

إذا وجد دين آخر تم إبرامه بين نفس المدين و نفس الدائن قبل تقديم الرهن و تم حلول أجله قبل اكتمال سداد الدين الأول فان الدائن لن يكون ملزما بالتخلي عن الرهن قبل استيفائه كامل دينه الأول و الثاني و حتى و لو لم يشر الى أي شيء متعلق بالرهن فيما يخص أداء الدين الثاني.

المادة 202: عدم قابلية التجزئة

الرهن غير قابل للتجزئة ومع ذلك تمكن قسمة الدين بين ورثة المدين أو بين ورثة الدائن.

لا يمكن لوريث المدين الذي سدد نصيبه من الدين أن يطلب استرداد نصيبه من العقار الموجود في وضعية رهن ما لم يتم تسديد الدين بالكامل.

و بالمقابل فإن وارث الدائن الذي حصل على نصيبه من الدين لا يمكنه أن يعيد العقار الموجود في وضعية رهن على حساب المشتركين معه في الميراث الذين لم يسددوا.

المادة 203: مواد التجارة

لا تطبق الأحكام أعلاه على المواد التجارية و لا على دور القرض على الرهن المأذون لها و التي تخضع للقوانين و النظم الخاصة بها.

الفقرة 3- رهن الحيازة العقارية

المادة 204: صلاحية رهن الحيازة العقارية

لا يتم رهن الحيازة العقارية إلا كتابيا وهو غير صالح إلا لفترة محددة.

المادة 205: جني الثمار

لا يخول الدائن بموجب هذا العقد سوى صلاحية جني ثمار العقار. لا ينتج الدين فوائد و مع ذلك يمكن تضمين اتفاقية الرهن أن كل أو بعض الفوائد سيؤول إلى الدائن.

يقوم الدائن بالخصم السنوي للفوائد المحصلة من طرف مدينه على رأس مال الدين.

المادة 206: الإصلاحات الضرورية

يلزم الدائن - ما لم ينص على خلاف ذلك - بتسديد المساهمات والأعباء السنوية عن العقار الموجود في حوزته كرهن حيازة عقارية.

كما عليه تحت طائلة تعويض الخسائر أن يحافظ على الصيانة وعلى الإصلاحات اللازمة والضرورية للعقار باستثناء أن ينزع كل هذه المصاريف المتعلقة بهذه الأشياء من الثمار.

المادة 207: التمتع بالعقار

ليس للمدين أن يطالب بالتمتع بالعقار المقدم رهنا للحيازة العقارية ما لم يف بكامل دينه.

المادة 208: عدم التسديد

لا يكون الدائن مطلقا مالكا للعقار لمجرد عدم التسديد عند حلول الأجل المتفق عليه فحسب وتلغى كل الترتيبات المخالفة. وفي هذه الحالة يمكنه أن يتابع إجراءات نزع ملكية مدينه بالطرق القانونية.

المادة 209: رهن الحيازة العقارية من طرف الغير

رهن الحيازة العقارية يمكنه أن يمنح من طرف آخر للمدين.

المادة 210: عدم قابلية التجزئة

رهن الحيازة العقارية غير قابل للتجزئة ومع ذلك تمكن قسمة الدين بين ورثة المدين أو بين ورثة الدائن.

لا يمكن لوريث المدين الذي سدد نصيبه من الدين أن يطلب استرداد نصيبه من العقار الموجود في وضعية رهن الحيازة العقارية ما لم يتم تسديد الدين بالكامل.

و بالمقابل فإن وارث الدائن الذي حصل على نصيبه من الدين لا يمكنه أن يعيد العقار الموجود في وضعية رهن الحيازة العقارية على حساب المشتركين معه في الميراث الذين لم يسددوا.

المادة 211: القانون العام

الدائن مسؤول عن فقدان العقار أو تلفه إذا كان ذلك ناتجا عن إهماله وذلك حسب القانون العام.

و على المدين إبلاغ الدائن بالنفقات اللازمة والضرورية التي قام بها من أجل الحفاظ على العقار الموضوع رهنا لحيازة عقارية.

الفرع الرابع : عن الحق العيني في التمتع الخاص.

المادة 212: الحقوق العينية في التمتع بالمجال العمومي

مع مراعاة القواعد ذات الطابع العام، يمكن للمالك أن يمنح حقا أو عدة حقوق عينية تمكن من تمتع خاص من ملك واحد أو من عدة أملاك.

تتم الحقوق العينية المتعلقة بالتمتع بالمجال العمومي وتمارس في إطار المدونة العامة لملكية الأشخاص العموميين ووفق القوانين التي تحكمها.

المادة 213: الحق العيني في التمتع الخاص

يتم التمتع الخاص بالحق العيني بنفس الطريقة التي يتم بها حق الانتفاع.

يمارس التمتع الخاص بالحق العيني مع مراعاة ما خصص له العقار.

المادة 214: الفائدة

يستفيد صاحب التمتع الخاص بالحق العيني من الحقوق الواردة في هذه المدونة وعليه تقع التزامات المنتفع الواردة في هذه المدونة.

المادة 215: الإنقضاء

ينقضي الحق العيني في التمتع الخاص:

- بانتهاء المدة المخصصة له على أن لا تتجاوز هذه المدة ثلاثين سنة.

- باجتماع صفتي المستفيد من الانتفاع الخاص والمالك في نفس العقار.

لا يحتج برهن العقار على الغير و لا يأخذ مرتبته بين الرهون العقارية إلا من يوم ترسيمه حسب الشكل والصيغة المحددين بموجب هذه المدونة.

و الرهون التي ترسم في يوم واحد تكون متساوية في المرتبة و يدوم الترسيم مدة دوام الرهن .

المادة 225: رهن العقارات غير المسجلة بالنسبة للعقار غير المسجل فإن الترسيم بسجل الملكية العقارية يعوض بالتنصيص على الرهن برسم الملكية بواسطة موثق.

الفقرة 4 : عن آثار الرهون على الآخرين حانزي العقارات

المادة 226: حق التتبع

للدائنين الذين رسم رهنهم على عقار أن يتتبعوه ايا كانت اليد التي انتقل إليها للمحاصصة بديونهم و استخلاصها بحسب درجة ترسيماتهم.

المادة 227: الغير واضع اليد

إذا لم يتم من وضع يده على العقار المرهون بالإجراءات المبينة فيما بعد قصد تطهير ملكيته فإنه يكون بموجب الترسيم ملزما بأداء الديون الموثق فيها ذلك العقار و ينتفع بنفس الأجل الممنوحة للمدين الأصلي.

و يعتبر واضعا يده على العقار كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن.

المادة 228: واجب الغير واضع اليد

يكون واضع اليد ملزما في تلك الحالة بدفع كامل الدين الأصلي و الفوائد مهما بلغ مقداره أو بالتخلي عن العقار المرهون بدون أي احتراز.

المادة 229: حق المتابعة

إذا لم يتم واضع اليد بأي شيء مما ذكر في المادتين السابقتين جاز لكل من الدائنين طلب بيع العقار المرهون بعد إعلام المدين الأصلي و إنذار واضع اليد بدفع الدين الحال أو بالتخلي عن العقار و بعد مضي عشرين يوما عن ذلك.

المادة 230: التخلي

يمكن لواضع اليد إن لم يكن مطلوبا شخصيا أن يتخلى عن العقار و يجوز له إلى حين الاقتناء العدول عن التخلي بخلاص كامل الدين و المصاريف.

المادة 231: إجراءات التخلي

يقع التخلي بكتابة المحكمة التي بدائرتها العقار و على كاتب المحكمة ان يسلم وصلا بذلك.

و إذا كان العقار مسجلا فان على كاتب المحكمة أن يعلم بالتخلي فورا حافظ الملكية العقارية الذي يتولى التنصيص على ذلك بالسند العقاري.

و يقع بطلب من أحرص الطرفين تعيين مؤتمن يباع عليه العقار طبق الإجراءات المتبعة في البيوعات الجبرية.

المادة 232: إهمال الغير واضع اليد

- بعدم الاستخدام خلال فترة محددة وإلا بموجب الاتفاقية.

- بالفقد التام للشيء الذي تم بموجبه الحق العيني.

الفرع الخامس: - عن الرهون

الفقرة 1:- أحكام عامة

المادة 216: تعريف الرهن

الرهن حق عيني ثابت على العقارات المحولة لأداء التزام وهو غير قابل للتجزئة ويبقى كاملا على العقارات المحولة على كل منها وعلى كل جزء منها. الرهن يتبع العقارات المحولة في أية يد تنتقل إليها. الرهن الشرعية هي تلك التي تصبح إلزامية بموجب القانون وتلك الناتجة عن قرار قضائي.

المادة 217: مجال الرهن

لا تقبل الرهن العقاري إلا الحقوق العينية التالية:

(1) الأملاك العقارية القابلة للبيع و الشراء،

(2) حق الانتفاع مدة قيامه،

(3) الرهن بالحيازة مدة قيامه،

(4) حق الهواء،

(5) الحقوق العينية المعترف بها في الشريعة الإسلامية.

المادة 218: توسعة الرهن

يشمل الرهن جميع ملحقات العقار المرهون و ما زيد فيه من تحسينات.

الترسيم يضمن مبلغ الدين ومختلف النفقات المنجزة عن إنجاز الرهن.

المادة 219: خلاص الدائنين المرتهنين

إذا لم يفي ثمن العقار المرهون بخلاص الدائنين المرتهنين حاصصوا بالباقي مع الدائنين العاديين.

الفقرة 2 : عن الرهن الاتفاقي

المادة 220: الرهون المقام بها في الخارج

القيود المحررة ببلد أجنبي لا يمكن أن يرهن بها عقار كائن في موريتانيا أو أن تعتمد لتسليط رهن عليه.

المادة 221: تحرير عقد الرهن

لا يصح الرهن العقاري شرعا إلا بموجب عقد يحرره موثق ويؤشر عليه ويضع طابعه. و يعين بهذا العقد ذات العقار المرهون و مبلغ الدين.

المادة 222: هدم العقار المرهون

إذا هلكت العقارات المرهونة أو تعطب بحيث أصبحت غير كافية لضمان الدين كان للدائن الحق في طلب الوفاء بدينه.

على أنه إذا كان الهلاك أو العطب بغير فعل المدين جاز لهذا الأخير أن يعرض لدائنه رهنا عقاريا إضافيا.

المادة 223: رتبة رهن ضمانة القرض

يصح رهن العقار توثيقا لاعتماد مفتوح محدد المقدار و تكون رتبته من يوم ترسيمه بسجل الملكية العقارية و ذلك بدون اعتبار تواريخ الدفعات المتوالية.

الفقرة 3 : مراتب الرهون العقارية

المادة 224: تشكيل الرهن

4) اختيار مقر بدائرة المحكمة التي يوجد بها العقار.
المادة 239: ترسيم حق المالك الجديد
 إذا اتضح أنه سبق ترسيم اعتراض تحفظي و خلافا لما تقتضيه قواعد هذا الاعتراض فإنه يمكن للمالك الجديد ترسيم ملكيته بعد أن يقوم بتوجيه الإعلام المنصوص عليه بالمادة السابقة إلى صاحب الاعتراض بمقره المختار و إلى الدائنين المرسمين الآخرين.
 و لا يتم أي ترسيم لاحق قبل إتمام إجراءات التطهير أو رفع اليد عن الاعتراض.

المادة 240: خلاص الديون و التكاليف
 يصرح المالك الجديد في الإعلام بأنه مستعد لخلاص الديون الموثقة برهن و التكاليف التابعة لها بقدر الثمن أو القيمة المصرح بها بدون خصم أي مبلغ من ذلك لصالح البائع أو أي شخص آخر.
 و يتمتع المالك الجديد بالأجال الممنوحة للمدين الأصلي و يحترم الأجال المشروطة على هذا الأخير إلا إذا نصت سندات الدين على خلاف ذلك.

و الديون التي لم يحل أجلها و التي لا يعتبر إلا جزء منها في محاسبة الدائنين تصيح واجبة الأداء حالة إلى حد ذلك الجزء بالنسبة إلى المالك الجديد و بكاملها بالنسبة إلى المدين.

المادة 241: دعوى الفسخ
 إذا وجد ضمن الدائنين المرسمين دائن له حق القيام بدعوى الفسخ و رأى القيام بها، فإن عليه أن يرفع دعواه خلال عشرين يوما من الإعلام مع إدخال جميع الدائنين المشار إليهم و إلا سقط حقه في القيام بالدعوى.
 و تعلق إجراءات التطهير ابتداء من قيام الدائن بدعوى الفسخ و لا يمكن استئنافها إلا بعد رجوع الدائن في دعوى الفسخ أو بعد رفضها.

المادة 242: إشعار حول طلب المالك الجديد
 لكل دائن مرسوم أو صاحب اعتراض تحفظي أن يطلب في أجل قدره أربعون يوما من تاريخ الإعلام الواقع يطلب من المالك الجديد بيع العقار بالمزاد العلني لدى المحكمة و ذلك بأن يعرض الزيادة في الثمن بقدر لا يقل عن السدس إما بنفسه و إما بواسطة شخص يقدمه يكون متضامنا معه و أن يقدم ضامنا لدفع الثمن و التكاليف و إلا كانت الإجراءات باطلة.

المادة 243: استخدام العدل المنفذ
 طلب البيع يجب أن يُعلم به عن طريق العدل المنفذ كل من المشتري و الدائن المرسمين أو أصحاب الاعتراض التحفظي قبل نهاية أجل الأربعين يوما المشار إليه بالمادة السابقة و إلا سقط الطلب و يتضمن الطلب الاستدعاء للحضور لدى المحكمة الابتدائية بمكان العقار للحكم بإجراء المزاد العلني المطلوب.

المادة 244: إجراءات البيع
 يجرى البيع حسب الإجراءات المقررة في البيوعات العقارية الواردة في مدونة الإجراءات المدنية و التجارية و الإدارية.

المادة 245: قيمة العقار

واضع اليد يكون ملزما للدائنين المرتهنيين بتعويض ما حصل في العقار من التعيب سواء كان بفعله أو بإهماله لكنه لا يطالب بما صرفه في سبيل العقار إلا بقدر ما زاد في قيمته.

المادة 233: غلة العقار المرهون
 غلة العقار المرهون لا تلزم واضع اليد إلا ابتداء من تاريخ إدراج الإعلام بالتسديد أو بالترك أو إذا قيم عليه بدعوى ثم تركت مدة ثلاث سنوات فتلزمه الغلة ابتداء من الإنذار الجديد الذي يصدر له.

المادة 234: عودة الحقوق العينية العقارية
 الحقوق العينية العقارية التي تتعلق بالعقار المتخلى عنه أو المباع بيعا جبريا بموجب تطهير من رهن و التي كان واضع اليد قبل انتقال العقار إليه متمتعا بها أو متحملا لها تعود بعد التخلي و الاقتناء كما كانت.
 و في الملك المسجل إذا وقع التشطيب على الترسيم بموجب اختلاط الذمة فإن الحقوق لا تعود لما كانت عليه إلا بترسيم جديد و على من يهمه الأمر أن يطالب به.

المادة 235: الرجوع إلى الرهن
 لوأضع اليد الذي أدى الدين أو تخلى عن العقار المرهون أو بيع عليه حق الرجوع على المدين الأصلي في الحدود التي يرجع فيها الخلف على السلف في العقود بعوض أو في التبرعات.

الفقرة 5: الشطب على الرهون العقارية و إنقضاؤها
المادة 236: التشطيب على الرهون
 يقع الشطب على الرهون بتقديم عقد ممضي من الدائن في رفع اليد أو قرار فصل بمثابة قوة القضية المقضية.
 أما التتقيص منها فلا يقع إلا بموجب اتفاق.
 لا تنقضي القيود إلا بالاتفاق المشترك بين الأطراف المعنية.

المادة 237: نهاية الرهون
 تنقضي الرهون :
 1) بإنقضاء الالتزام الأصلي،
 2) بتنازل الدائن عنها،
 3) باكتمال الإجراءات و الشروط التي يفرضها القانون على واضع اليد لتطهير العقارات مما عليها من رهون.

الفقرة 6: عن تطهير العقارات المرهونة
المادة 238: الإشعار

على المالك الجديد الذي يريد تطهير ما على العقار من رهون مرسمة أن يوجه في ظرف عام من تاريخ ترسيم سنده أو في أجل شهر اعتبارا من أول إنذار يصدر له طبقا للمادة 235 من هذه المدونة إعلاما إلى جميع الدائنين المرسمين يشتمل على:

- 1) مستخرج من سند الملكية مبيّن به تاريخه و طبيعته و أسماء الطرفين و تاريخ ترسيمه،
- 2) بيان الثمن و التكاليف التابعة له و قيمتها و كذلك قيمة العقار إذا كان انتقاله بغير البيع
- 3) شهادة فيما على العقار من رهون مرسمة إذا كان العقار مسجلا ،

المادة 253: انقضاء الوقف

عندما ينقرض الموهوب لهم المحددون من غير تعيين ينتقل موضوع الوقف إلى أقارب الواهب من جهة الأب الذين هم أكثر فقرا.

الفصل الخامس : عن العمري

المادة 254: تعريف العمري

العمري حق عيني قوامه تملك منفعة عقار بغير عوض يقرر طيلة حياة المعطي له او المعطي او لمدة معلومة.

المادة 255: انعقاد العمري

تتعقد العمري بالإيجاب و القبول. و يجب، تحت طائلة البطلان، ان يبرم عقد العمري في محرر رسمي. لا تشترط معاينة الحوز لصحة عقد العمري.

المادة 256: الاعمار و الصيانة

يجب على المعطي له ان يعمر العقار موضوع الحق بان يقيم فيه بنفسه او ان يأخذ غلته. و لا يجوز نقل هذا الحق الا للمعطي او لوارثه.

يجب على المعطي له ان يبذل في المحافظة على العقار موضوع الحق العناية التي يبذلها الشخص الحريص على ملكه وتقع عليه النفقات اللازمة لحفظه و صيانتة. و يتحمل النفقات العادية المفروضة على هذا العقار.

الفصل السادس : عن الشفعة

المادة 257: تعريف الشفعة

الشفعة حق تمكن ممارسته من طرف احد افراد العائلة او من طرف احد الملاك المشتركين او من طرف مالك مجاور ضد مقتني عقار عائلي او مشترك او مجاور.

الفصل السابع : عن المغارسة

المادة 258: المغارسة

المغارسة عقد يقوم بموجبه مالك بالإيجار نقدا لقطعة أرضية جرداء لفائدة شخص آخر من اجل غرس أشجار ليس بوسع المالك تحقيقها لوحده و لذلك فهو يمنحها للمستأجر أو المغارس الذي يتولى إقامة الغرس المذكور و عندما تكبر الأشجار يتقاسم الطرفان المتعاقدان القطعة الأرضية.

المادة 259: آثار المغارسة

ينشئ عقد المغارسة عند إبرامه حقا عينيا لصالح المغارس الذي يصبح مباشرة مالكا مشتركا على الشيوخ.

الفصل الثامن : حقوق الارتفاق

الفرع 1- أحكام عامة

المادة 260: تعريف الارتفاق

ينشأ حق الارتفاق عن حق عيني ينتفع به من عقار ملك لمالك آخر.

و هو لا ينشئ ملكية على الآخر و لا التزامات شخصية لصالح أو على حساب المالك بل يقيم فقط علاقات بين عقار مخدوم و عقار خادم و الارتفاق بينهما.

الفرع 2 : عن إنشاء الارتفاق

المادة 261: الإنشاء

يمكن إنشاء كل الارتفاقات بواسطة اتفاقية باستثناء تلك المنشأة بالطرق الشرعية .

إذا لم يطلب أحد الدائنين لهم الصفة للقيام بذلك بيع العقار بالمزاد العلني في الأجل و وفق الصيغ القانونية فان قيمة العقار تبقى مقدره بصفة نهائية بالثمن المشروط في العقد او المصرح به من طرف المالك الجديد.

و ما لم يبلغ مرتبة صالحة للمحاصصة في الثمن من الترتيبات فان الثمن من الترسيمات يشطب عليه بالنسبة إلى ما زاد على ذلك الثمن إثر ترتيب الدائنين الذي وقع إعداده بالتراضي أو بالتقاضي وفقا لإجراءات المدونة المدنية و التجارية.

و يتحرر المالك الجديد من رهون إما بدفع الديون التي أصبحت واجبة الأداء أو التي هو مخير في خلاصها إلى الدائنين الذين لهم مرتبة صالحة للمحاصصة و إما بتأمين ما بقي بتلك الديون.

و يبقى المالك الجديد خاضعا للرهون التي لها مرتبة صالحة للمحاصصة في الديون التي لم تصبح واجبة الأداء و التي لا يريد أو لا يمكنه الوفاء بها.

المادة 246: الاسترجاع

على المقتني أن يرجع زيادة على ثمن الاقتناء إلى المشتري أو الموهوب له المنتزع منه العقار ما أنفقه من المصاريف الحقيقية على العقد و كذلك مصاريف الترسيم و مصاريف الإعلام و مصاريف إعادة البيع.

المادة 247: تراجع الدائن

إذا رجع طالب البيع في طلبه و لو بعد دفع الثمن المعروض فلا يمكن توقيف الإشهار إلا إذا رضي بذلك بقية الدائنين المرسم رهنهم و اعتراضهم التحفظي أو أنذروا من طرفه بمقراتهم المختارة بواسطة عدل منفذ بوجود إتمام الإشهار في ظرف خمسة عشر يوما و لم يجيبوا على ذلك.

المادة 248: الرجوع على البائع

للمالك الجديد الراسي عليه المزاد أن يرجع على البائع بالمقدار الزائد على الثمن المحدد في سنده.

الفصل الرابع: عن الوقف

المادة 249: تعريف الوقف

الوقف هو هبة الانتفاع بشيء مدة وجوده مع بقاء ملكية ماهية هذا الشيء محصورة على الواهب.

المادة 250: شروط الصحة

شروط صحة الوقف هي:

أهلية الواهب،

الرشاد،

التمتع بالوقف قبل وفاة الواهب او إفلاسه او آخر مرض له.

المادة 251: المستفيدون

المستفيدون من الوقف يمكنهم أن يكونوا شخصيات طبيعية أو معنوية موجودة حاليا أو مستقبلا كما يمكنهم أن يكونوا أشخاصا محددين أو غير محددين.

المادة 252: التسيير

يخضع تسيير الوقف للشروط الشرعية التي حددها صاحبه.

ينقضي حق الارتفاق نتيجة عدم الاستخدام خلال خمسة عشر عاما. يبدأ أجل الخمسة عشر عاما هذا اعتبارا من تاريخ الكف عن الاستفادة من الارتفاق الناتج عن نشاط بشري واضح و متجدد و من التاريخ الذي تم فيه وضع عقد مخالف بالنسبة لحالات الارتفاق الأخرى.

المادة 272: الانقضاء القضائي

عندما تصبح ممارسة حق الارتفاق مستحيلة بالكامل يجوز لمالك العقار الخادم، متى شاء، تسجيل إنقضاء الخدمة لدى القاضي.

المادة 273: الاجتماع

ينقضي كل ارتفاق عندما يجتمع العقار المخدوم و العقار الخادم في نفس الذمة المالية.

المادة 274: تقادم الشيوخ

إذا كان العقار المخدوم في وضعية شيوخ فإن تمتع أحد الملاك يمنع التقادم تجاه الجميع.

المادة 275: تعليق التقادم

تعليق التقادم ضد أحد الملاك المشتركين يفيد الجميع.

المادة 276: الاستخدام العادي او بالعرف

ما لم تنص اتفاقية على خلاف ذلك، تتحدد إجراءات ممارسة الارتفاق بالاستخدام العادي أو بالعرف.

الباب V - : عن علاقات الجوار

الفصل 1 - - : عن إزعاج الجوار

المادة 277: الحظر

لا يجوز لأي كان أن يتسبب في إزعاج يعكّر صفو علاقات الجوار العادية.

المادة 278: الدعاوى

باب الدعاوى المنبثقة عن المادة السابقة مفتوح أمام الملاك و المستأجرين و المستفيدين من سند هدفه الأساسي السماح لهم بالحلول بالعقار أو استغلاله و لا يمكن أن تمارس هذه الدعاوى ضد غير هؤلاء.

لا تمكن إقامة الدعوى عندما يكون الإزعاج ناتجا عن أنشطة اقتصادية سابقة للحلول بالعقار تمت مواصلتها وفق نفس الشروط طبقا للتشريعات المعمول بها.

الفصل II - : عن الأشجار و الغرس

المادة 279: الخط الفاصل

لا يجوز غرس أشجار و لا شجيرات بقرب أرض الجار إلا على البعد المعين بالقوانين الخاصة بذلك أو بمقتضى العادات فإن لم يكن هناك قوانين و لا عادات يلزم أن تكون المسافة بقدر مترين من الخط الفاصل بين الأرضين في المغروسات التي ترتفع أكثر من مترين و بقدر نصف متر فيما دون ذلك من النباتات.

و الأشجار و الشجيرات يمكن غرسها و الحدق عليها من جانبي الحائط الفاصل بين أرضين دون مراعاة بعد في ذلك لكن لا يجوز الخروج بها عن قمة الحائط المذكور.

المادة 280: الحق في طلب القطع

للجار أن يفرض قلع الأشجار و الشجيرات المائلة نحوه و المغروسة في العقار المجاور و إلا تولى قطعها هو

المادة 262: الارتفاقات الشرعية

يخضع الارتفاق المنشأ بموجب القانون للنظم التي أنشأته.

المادة 263: المنشآت الخارجية أو النشاط البشري

اكتساب الارتفاق المتمثل في منشآت خارجية أو في نشاط إنساني جلي و متجدد يحصل عن طريق التملك وفق الشروط المبينة في هذه المدونة.

المادة 264: صيانة المنشآت أو الاستصلاحات

ما لم يرد نص مخالف لعقد القسمة، يمكن كذلك إنشاء الارتفاق حسب وجهة المالك بين عقارات ناتجة عن قسمة. و في هذه الحالة فهو ينتج عن حفظ المنشآت أو الاستصلاح المقام به من طرف المالك قبل تقسيم العقار.

القسم 3 : عن ممارسة الارتفاق

المادة 265 : مضمون الارتفاق

يشمل الارتفاق كل ما هو ضروري لاستخدامه.

المادة 266: العقار المخدوم

باستثناء الاتفاقية الواردة في المادة التالية، ينجز مالك العقار المخدوم الانجازات الضرورية المحتملة لممارسة الارتفاق أو الحفاظ عليه على العقار الخادم .

المادة 267: اتفاقية الارتفاق

عندما يكون مالك العقار الخادم ملزما بموجب الاتفاقية بإنجاز أو السماح بإنجاز المنشآت الضرورية لممارسة أو صيانة الارتفاق ، فإنه يظل بإمكانه أن يتحرر عن طريق التخلي لمالك العقار المخدوم و بموافقة إما عن العقار الخادم و إما عن القطعة الأرضية موضوع الارتفاق.

المادة 268: عدم قابلية التجزئة

حق الارتفاق غير قابل للتجزئة. و في حالة قسمة العقار الخادم، يستمر الارتفاق بسرعة و سلبيا وفق نفس الإجراءات على مجموع العقار الخادم و لفائدة مجموع العقار المخدوم.

المادة 269: استخدام الارتفاق

لا يجوز لمالك العقار الخادم أن يتصرف أي تصرف من شأنه أن يحد من حقوق الارتفاق أو من نوعيتها. هكذا فلا يمكنه تغيير الحالة التي عليها العقار و لا إجراءات الاستفادة من الارتفاق.

و على الرغم من ذلك فإذا ما تسببت شروط جديدة يفرضها الواقع أو القانون في أن يكون الارتفاق أكثر كلفة بالنسبة للعقار الخادم أو تحول دون استعماله العادي، فإنه يجوز لمالك العقار الخادم أن يقدم وعاءا آخر لمالك العقار المخدوم.

و في حالة الرفض، يحدد القاضي الوعاء الأكثر ملاءمة بالنظر إلى المصالح الحاضرة.

المادة 270: استخدام الارتفاق

لا يجوز لمالك العقار المخدوم أن يحول دون الارتفاق إلا وفق سنده و دون مفاقمة وضعية العقار الخادم.

المادة 271: عدم الاستخدام

- يعتبر السوار منتميا لمالك عقار مسور إذا كان واحد من العقارات مسورا.

المادة 287: التوزيع بالتناسب

توزع نفقات صيانة وإصلاح أو إعادة بناء حائط أو سوار أو خندق مشترك على الملاك وذلك بالتناسب مع حقوقهم إلا إذا كانت النفقات أصبحت ضرورية جراء تصرف أحدهم.

ويمكن للمالك أن يتحلل من النفقات إذا هو تخلي عن الجدار المشترك أو عن السوار أو عن الخندق إلا إذا كان الجدار يدعم مبنى ملكا له، أو إذا كان الخندق يساعد على تدفق المياه من عقاره.

المادة 288: الجدار المشترك

لكل مالك أن يقيم بنيته فوق الجدار المشترك.

المادة 289: الإعلاء

لكل مالك الحق في أن يعلي الجدار المشترك على أن يتحمل كامل النفقات المتعلقة بالإعلاء وبالصيانة.

إذا كان الحائط لا يمكنه تحمل الإعلاء فإن على من يريد رفعه إعادة بنائه بالكامل على نفقته وعلى أن يتحمل فائض الإعلاء الضروري المحتمل.

الإعلاء ملكية حصرية لمن أنجزه.

الإعلاء المشترك للحائط يحصل عليه طبقا لترتيبات المادة التالية.

المادة 290: قابلية الاقتناء

لمالك العقار المتصل بالحائط أن يستفيد من الاشتراك فيه أو في جزء منه وذلك بتعويض نصف قيمة الجدار الحالية ونصف قيمة القطعة الأرضية التي بني عليها الحائط أو جزء منه لمالك الجدار.

لا تنطبق هذه الحالة على أنماط التسوير الأخرى ولا على الخنادق.

المادة 291: الإذن

لا يجوز لأي مالك أن يقوم بأشغال تغير شكل الجدار المشترك ما لم يوافق على ذلك الطرف الآخر، أو، وإلا بإذن من القاضي.

المادة 292: النزاع والتقليم

ثمار ومحاصيل حديقة مشتركة ملك للمالكين بالتناصف. لكل مالك الحق في فرض نزع وتقليم غصن شجرة منعزلة مشتركة.

الفصل V: عن الكشف على ملك الجار

المادة 293: تعريف الكشف على ملك الجار

يعتبر كشفا على ملك الجار النوافذ والفتحات أو الإستصلاحات التي تسمح بالرؤية نحو عقار مجاور كما هو الحال بالنسبة للنوافذ والشرف والسطوح..

تعتبر منافذ الفتحات التي تسمح بمرور الهواء أو الإضاءة من غير إمكانية رؤية أي شيء في العقار المجاور.

المادة 294: الاستصلاحات الخارجية

الإضاءة و المنفذ يشكلان استصلاحات خارجية في مفهوم هذه المدونة.

نفسه. و الثمار المتساقطة في جانبه بشكل طبيعي ملك له.

لا يتقدم حق الجار في المطالبة بقطع هذه الأشجار و كذلك قطع الجذور و الخشب و الأغصان التي تميل نحو عقاره و الواقعة في الحدود الفاصلة بين العقارين المتجاورين.

الفصل III: عن التسوير

المادة 281: الحق في التسوير

لأي مالك الحق في تسوير الأرض التي يمتلكها و يتم ذلك مع مراعاة الأحكام القانونية و التنظيمية المعمول بها إن وجدت و إلا مع مراعاة الأعراف المحلية.

على مستوى الأجزاء الحضرية التابعة للبلدية، للمالك الحق في إلزام جاره بالمساهمة في بناء و صيانة الفاصل المشترك بينهما.

المادة 282: الامتناع المفرد

لا يحق لمالك أن يتسبب في عرقلة الصيانة الضرورية لجدار تم إنشاؤه قانونيا على الحد الفاصل عن العقار المجاور و في حالة رفض المعنى الجازم للنفذ إلى عقاره، يتم السماح بالأشغال من طرف القاضي الذي يحدد إجراءات إنجازها.

الفصل IV: الاشتراك بالفاصل

المادة 283: حق الملكية الشائعة

الاشترراك بالفاصل هو حق ملكية شائعة على جدار و سوار أو قناة.

المادة 284: الخط الفاصل

لا يجوز بناء جدار و لا إقامة سوار و لا قناة على الخط الفاصل بين عقارين متجاورين إلا بالاتفاق المشترك بين ملاك هذين العقارين.

ليس للمالك الذي لم يوافق على بناء الجدار الفاصل بين العقارات في الأجزاء الحضرية التابعة للبلدية الواردة في هذه المدونة أن يلزم بهدم الجدار و هو يستفيد بقوة القانون و بشكل مجاني من الاشتراك في الجدار.

المادة 285: الفاصل المشترك بالشيوع

تعتبر الجدران و السور أو القنوات الموجودة و المقامة على الحد الفاصل أو على الخط الفاصل بين العقارين فواصل مشتركة ما لم يرد سند أو ترسيم أو عنصر نو أثر مغاير.

المادة 286: التملك المقدر

باستثناء سند مخالف:

- يعتبر الجدار داخلا في ملكية عقارية لصاحب العقار الذي تميل نحوه قمة الجدار بشكل كامل أو على جانبه الذي توجد عليه عناصر هندسة معمارية دالة على الإرادة الأصلية للذين بنوا الجدار.

- يعتبر الخندق داخلا في ملكية عقارية لصاحب العقار الموجود في الجانب الذي تتراجع فيه الأرض؛

عمليات التحديد تتطلب الاتفاق المشترك ما بين كافة الملاك على الشيوخ.

المادة 304: التقادم في غير عملية التحديد العقارية
وضع الحدود لا يمنع المالك من تقادم ما زاد على الحدود وفق الشروط الواردة في هذه المدونة.

الفصل VIII : عن المرور الشرعي في حالة العزلة

المادة 305: العقار المعزول

يعتبر معزولا العقار الذي ليس له مدخل كاف على الطريق العمومية بغية استخدامها أو استغلالها الاقتصادي العادي.

المادة 306: الطلب لدى القضاء

لمالك العقار المعزول إذا لم يكن له منفذ إلى الطريق العمومية أو كان منفذه غير كاف لمصلحة عقاره أن يطلب مررا في العقارات المجاورة مقابل دفعه تعويضا عادلا لأصحاب هذه العقارات لما يلحق بهم من أضرار إلا أن تكون حالة العزلة لم تتم بشكل مقصود.

المادة 307: مكان الممر

مع مراعاة أحكام المادة التالية من هذه المدونة فإن الممر يؤخذ من الجهة التي تكون فيها مسافته أقصر ما يمكن و يراعى في تعيينه أخف ضرر بمالك العقار المحدث به .

المادة 308: العزلة

إذا كانت العزلة ناتجة عن قسمة عقار وفق اتفاق، فلا تمكن المطالبة بالممر في حدود الخمسة عشر عاما الموالية إلا من القطع الأرضية الناتجة عن هذه القسمة. وعلى الرغم من ذلك فإن لمالك العقار المعزول إذا هو لم يجد أي ممر كاف على العقارات المقسمة أن يقيم الدعوى المنصوصة في المادة 283 أعلاه.

المادة 309: الممر الناتج عن العزلة

يحدد وعاء وإجراءات الممر الناتج عن العزلة بخمسة عشرة عاما من الاستخدام المتواصل.

المادة 310: الدعوى في التعويض

تتقدم دعوى مالك العقار الخادم بالتعويض بخمسة عشر عاما غير أن الممر يظل قائما على الرغم من هذا التقادم.

المادة 311: القضاء على العقار الخاضع

في حالة انتهاء العزلة فإن مالك العقار الخاضع يمكنه طلب القضاء عليه في أي وقت. وفي غياب اتفاق ودي فإن هذا الاختفاء يمكن إثباته من طرف القاضي.

المادة 312: صيانة الممر

تخضع صيانة الممر للقواعد المبينة أعلاه في هذه المدونة.

الكتاب الثاني

عن العقارات المسجلة وإجراءات التسجيل

الباب الأول:- أحكام عامة

المادة 313: المنطلق

المادة 295: ممارسة الكشف على ملك الجار

لا يجوز للجار أن يحدث نافذة أو فتحة في الجدار المشترك.

لا يسمح لمالك جدار غير مشترك مقام في الحد الفاصل بين عقارين أن يستخدمه لغير الإضاءة.

المادة 296: المسافة الأدنى

لا يمكن إنشاء أي منفذ في أقل من ثلاثة أمتار من العقار المجاور.

تحتسب هذه المسافة ابتداء من الزخرفة الخارجية للجدار حيث الفتحة قائمة أو من الخط الخارجي للشرف أو السطوح إلى غاية الحد الفاصل بين العقارات.

المادة 297: استثناء من التطبيق

لا تنطبق المادة السابقة على المنافذ المفتوحة على طريق عمومية أو على بستان عمومي مستصلح أو مكانة عمومية.

كما لا ينطبق على المنافذ الموجودة على عقارات محملة بحقوق ارتفاع مرور من شأنها أن تعيق البناءات والمتفق عليها لصالح من يريد فتح منفذ أو على عقارات مشتركة بين مجاورين. وعلى الرغم من ذلك لا يمكن إنشاء أي منفذ إذا كان العقار موجودا قرب العقار المشترك أو العقار بحق ارتفاع على بعد أقل من البعد المشار إليه في المادة السابقة من هذه المدونة.

الفصل VI:- عن تدفق المياه من السطوح:

المادة 298: بناء السقوف

على كل مالك عقار أن يبني سطوحه بصورة تسيل معها مياه الأمطار في أرضه أو في طريق عمومية. ولا يجوز له أن يجعلها تصب في أرض غيره.

الفصل VII:- عن عملية تحديد العقارات

المادة 299: تعريف عملية التحديد العقارية

عملية التحديد العقارية هي العملية التي ينتج عنها معرفة ووضع الحدود الفاصلة بين ملكيات خصوصية ملك أو قابلة لأن تكون ملكا لملاك مختلفين و ذلك بشكل متفق عليه ونهائي وهو ينتج عن اتفاق بين الأطراف أو عن قرار من القاضي.

المادة 300: تكاليف عملية التحديد العقارية

لكل مالك أن يفرض على مجاوره تسوير ممتلكاتهم المتجاورة ويتم التسوير على نفقة مشتركة ما لم ينص اتفاق على خلاف ذلك.

المادة 301: مقترح عملية التحديد العقارية

المالك الذي لم يقبل مقترح التسوير بطريقة ودية متفق عليها ومقامة من طرف مهني معتمد بناء على طلب مقدم من طرف مجاوره عليه أن يرفع الدعوى القضائية، وذلك في الستة أشهر الموالية للإشعار من طرف مجاوره بالنسبة لمشروع التسوير.

وإلا فإن الحدود المقترحة تعتبر جبرية ونهائية.

المادة 302: المواصفات

رفع الدعوى في الحدود مستمر.

المادة 303: الاتفاق

يكلف حفظ الملكية العقارية المحدد تنظيمه بموجب مرسوم ضمن المديرية العامة للعقارات و أملاك الدولة ب:

- (1) إعداد السندات العقارية تلبية لطلبات التسجيل،
 - (2) حفظ الوثائق المتعلقة بالعقارات المسجلة،
 - (3) ترسيم الحقوق والتكاليف المتعلقة بهذه العقارات،
- و هي علاوة على ذلك تسهر على تحيين السندات العقارية،
- (4) منح سندات الملكية والشهادات والوثائق الأخرى.

المادة 322: سلطة تقديم طلب

يمكن طلب التسجيل من صاحب حق عيني عقاري منصوص في هذه المدونة.

الباب الثاني: إجراءات التسجيل

الفصل الأول: عن طلب التسجيل

المادة 323: مضمون طلب التسجيل

يقدم صاحب الطلب طلبه إلى حافظ الملكية العقارية مقابل حصوله منه مباشرة على وصل تسلّم. هذا الطلب عبارة عن ورقة معدة من طرف حافظ الملكية العقارية يضمها صاحبها أو من ينوب عنه مصحوبا بوكالة رسمية ما يلي:

(1) اسمه ولقبه وصفته ومقر سكنه وحالته المدنية و جنسيته وعند الاقتضاء وفي حالة الملكية بالشيوع، نفس العناصر المشار إليها أعلاه بالنسبة لكل من الملاك المشتركين على الشيوع، مع تسجيل نصيب كل واحد منهم

وفي حالة ما إذا كان صاحب طلب التسجيل شخصية معنوية تذكر تسميته ونظامه القانوني ومقره الاجتماعي وكذلك اسم ممثله الشرعي.

(2) تسجيل العنوان أو اختيار المقر في مكان الحفظ العقاري في دائرة الاختصاص التي يوجد بها العقار عندما يكون صاحب طلب التسجيل غير مقيم بهذه الدائرة.

(3) مراجع بطاقة التعريف الوطنية أو أية وثيقة أخرى تفيد تعريفه عند الاقتضاء.

(4) بيان العقار الذي يطلب تسجيله وكذلك بيان البنائات والأشجار الموجودة به، وصلابته وطبيعته وموقعه ومساحته وحدوده و نواحيه وأسماء وعناوين المجاورين له وعند الاقتضاء الاسم الذي يعرف به.

(5) السكك الحديدية والطرق والممرات، التي تجتازها.

(6) التأكد من أنه يملك العقار كاملا أو جزئيا بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر وإذا كان قد سلب الملكية، الإشارة إلى الظروف التي أحاطت بهذا النزاع.

(7) تقدير القيمة التجارية للعقار وقت الطلب.

(8) الإشارة إلى الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقار مع بيان أصحاب الحق و أسمائهم وألقابهم وصفاتهم وعناوينهم وحالته المدنية و جنسيته.

(9) الإشارة إلى أصل الملكية.

تخضع العقارات المسجلة للقواعد الواردة في الكتاب الأول من هذه المدونة كما تخضع للأحكام التالية من الكتاب الثاني من نفس المدونة.

المادة 314: مجال التسجيل

لا تقبل التسجيل إلا الأراضي والمباني.

التسجيل العقاري اختياري، ومع ذلك لا يمكن سحب أي تسجيل تم إيداعه.

التسجيل إلزامي في الحالات المنصوصة بالقانون.

التسجيل إلزامي كذلك إذا هو تم بموجب أوامر من المحاكم المختصة أثناء إجراء حجز عقاري على حساب المحجوز.

المادة 315: موضوع التسجيل

التسجيل يهدف إلى جعل العقار خاضعا لنظام هذا القانون دون أن يكون بالإمكان نزعه منه لاحقا.

يتمثل التسجيل في:

- تقييد عقار جازا تحرير يفتح المجال أمام إعداد سند عقاري يلغي كل السندات ويحرر كل الحقوق السابقة التي لم تسجل فيه،

- التسجيل في السند العقاري المعد بهذه الطريقة مع ذكر كل عقد وعملية تتعلق بإنشاء وتحويل وتعديل والاعتراف بالحقوق العينية أو التكاليف العقارية المتعلقة بالعقار موضوع هذا التقييد أو إطفائها.

يجب ان تكون كل الوقائع و العقود المسجلة في السجل العقاري قد تم التصديق عليها من قبل بالطريقة الشرعية.

المادة 316: الترسيم في السجل العقاري

لا يتشكل أي حق عيني إلا بالواقع و من يوم ترسيمه في السجل العقاري.

لا يكون التشطيب على الترسيم سببا في إقامة الدعوى ضد مقتني الحقوق حسن النية على العقار وبموجب الترسيم بالسجل.

المادة 317: التحقق المسبق

يقوم حافظ الملكية العقارية بالتحقيقات المبينة في هذه المدونة قبل إكمال الإجراءات.

المادة 318: عدم تقادم الحق المرسم

الحق المرسم لا يتقادم.

ليس لأي كان أن يتمسك بالحوز مهما طال مدتة.

يأمر القاضي المختص في مجال السند العقاري بإنهاء كل إزعاج يلحق بالتمتع بعقار مسجل.

المادة 319: الترسيم على سند الملكية

ترسم على سند الملكية كل الحقوق العينية المترتبة على عقار وقت التسجيل. و الحق غير المرسم يعتبر باطلا.

المادة 320: العقارات المتلاصقة

إذا حصل نزاع بشأن حدود أو حقوق ارتفاق عقارين متلاصقين و كان احدهما مسجلا و الآخر غير مسجل فإنه يقع تطبيق هذا الكتاب.

المادة 321: حفظ الملكية العقارية

الحفظ العقاري هو الجهة المختصة في مجال طلبات التسجيل العقاري.

السندات العقارية المشتركة التي لم تكن محملة بالاعتراضات.

يتم الإشعار والتحقيق والنقل معا.

الفصل II : عن النشر و وضع الحدود والمخطط

المادة 327: نشر التسجيل

يقوم حافظ الملكية العقارية، في أجل عشرة أيام اعتبارا من تاريخ إيداع طلب التسجيل، بإعداد مستخرج منه يتم نشره في الجريدة الرسمية ويرفع إلى علم الجمهور عن طريق الوسائل المتاحة.

وبعد نشر المستخرج الأنف الذكر وأثناء الشهرين المواليين لتاريخ النشر، يقوم حافظ الملكية العقارية بإعداد إعلان يتضمن تاريخ وساعة هذه العملية.

المادة 328: إرسال النسخ

تقدم نسختان من الوثائق المشار إليها في المادة 327 من طرف حافظ الملكية العقارية مقابل إفادة بالاستلام في عشرين يوما قبل التاريخ المحدد لعمليات التحديد إلى رئيس المحكمة المختصة في مجال العقارات المسجلة وإلى عمدة البلدية في الدائرة التي يوجد بها العقار المعني.

ويلزم هؤلاء بإلصاق هذه الوثائق داخل مقراتهم وإبقائها معروضة هكذا للجمهور حتى اليوم المعين لعمليات التحديد.

وفضلا عن ذلك يقوم العمدة بنشر المستخرج والإعلان عن التاريخ والساعة المخصصين لعمليات التحديد في الأسواق التابعة لبلديته وذلك إلى يوم عمليات التحديد.

المادة 329: توجيه عمليات وضع الحدود

يشرف حافظ الملكية العقارية على عمليات التحديد التي يعهد بتنفيذها إلى مختص في الهندسة والطوبوغرافيا محلف.

يقوم المختص في الهندسة والطوبوغرافيا المحلف بعملية التحديد تحت مسؤوليته وذلك بحضور مقدم الطلب.

يتولى حافظ الملكية العقارية شخصا الدعوة إلى هذه العملية إما بواسطة وكيل في الملكية العقارية وإما عن طريق البريد بواسطة مظلوف مضمون وإما عن طريق السلطة المحلية وإما بواسطة أية وسيلة أخرى للإشعار:

(1) مقدم طلب التسجيل

(2) المجاورين المذكورين في طلب التسجيل.

(3) المتدخلين وأصحاب الحقوق العينية والتكاليف العقارية الذين ظهروا بطريقة منتظمة.

تشتمل هذه الاستدعاءات على دعوة للحضور شخصيا أو عن طريق وكيل مصحوب بوكالة شرعية للحضور لعمليات التحديد.

المادة 330: إنجاز وضع الحدود

تتم عمليات التحديد بالتاريخ والساعة المحددين ومن أجل ضمان الشروط المناسبة لإجراء عمليات التحديد، على وكيل الجمهورية عند الاقتضاء أن يوفر السلطة

(10) إذا كان العقار مكونا من عدة قطع أرضية منفصلة، ينبغي بيان المعلومات أعلاه الخاصة بكل قطعة أرضية.

إذا كان طالب التسجيل لا يمكنه أن يوقع أو لا يعرف كيف يوقع، ينبغي الإشارة إلى ذلك من طرف حافظ الملكية العقارية الذي يفيد أن طلب التسجيل قد قدم إليه من طرف المعني أو محاميه بعد التأكد من هويته. ستحدد الشكلية النموذجية للطلب بموجب مقرر صادر عن الوزير المكلف بالمالية.

المادة 324: النسخ الأصلية

وفي نفس وقت طلب التسجيل، على صاحب الطلب أن يقدم الأصول أو النسخ مصدقة طبقا للأصل من السندات والعقود والوثائق بشكل يبرز ترتب حق الملكية والحقوق العينية على العقار. وسيتم إيداع هذه الوثائق وتقييدها في سجل خاص بالطلبات يمسه حافظ الملكية العقارية وفقا لهذه الإجراءات المحددة بموجب مقرر من الوزير المكلف بالمالية.

المادة 325: تكاليف التسجيل

يودع صاحب الطلب كذلك مبلغا ماليا يساوي المبلغ المقدر لتكاليف التسجيل.

و يجوز لحافظ الملكية العقارية أن يطلب ترجمة الوثائق الحاصلة من طرف مترجم محلف إذا كانت هذه الوثائق محررة بلغة أجنبية ويكون ذلك على نفقة طالب التسجيل.

المادة 326: طلبات تسجيل مشتركة

يمكن أن يتفق عدة ملاك على طلب تسجيل عقاراتهم في أن واحد إذا كانت هذه العقارات متجاورة أو مفصولة بمساحات تابعة للمجال العمومي فقط،

وفي هذه الحالة فإن طلبات التسجيل يتم إعدادها بالصيغة العادية وتبرز كل المعلومات المطلوبة بالمادة السابقة من هذه المدونة بالنسبة لكل من طالبي التسجيل أو مجموعة الأشخاص طالبي التسجيل وكذلك بالنسبة لكل من العقارات المعنية.

يودع جميع الطلبات بعد ذلك لدى الحفظ العقاري مبينا فيها طلب منفصل وحيد موقع من طرف كل الطالبين والراغبين في أن تتم الإجراءات معا.

و بعد إشعاره بهذا الطلب، يقوم حافظ الملكية العقارية بالرد الطبيعي على طلبات التسجيل المشتركة مع الحرص على إبقائها على نفس المستوى: من حيث الإعلانات المنصوصة، يقام بالإعلانات المنصوصة أسفله في نفس الوقت و تتم عمليات التحديد بنفس التاريخ وتقدم للمندوب الذي يقوم بها مرة واحدة أو عدة مرات متلاحقة إذا كان ذلك ضروريا.

يقوم حافظ الملكية العقارية في نفس الوقت عند الاقتضاء بإشعار المحكمة المختصة في مجال التسجيل العقاري وفق الطريقة المنصوصة بهذه المدونة بوثائق طلبات التسجيل المشتركة التي انجرت عنها معارضات كما يعد

دون مساس بأحكام المادة 331 من هذه المدونة إذا لاحظ المحضر غياب صاحب الطلب أو من ينوب عنه أو عدم تنفيذ ما هو ضروري لإجراء عملية التحديد، يعتبر طلب التسجيل لاغيا و عديم الأثر إذا لم يقدم صاحب طلب التسجيل أي اعتذار مقبول في الشهر الموالي للإشعار الذي قدم إليه.

يعتبر طلب التسجيل كذلك لاغيا و عديم الأثر إذا كان حافظ الملكية العقارية لم يتمكن من القيام بعملية التحديد مرتين متتاليتين نتيجة نزاع متعلق بالعقار.

وعلى خلاف ذلك فإذا سجل المحضر تنفيذ العمليات المشار إليها في المادة 331 أعلاه فإن حافظ الملكية العقارية يقوم ، وفق الصيغ المحددة في المادة 327 من هذه المدونة ، بنشر و لصق إعلان يتضمن أنه في أجل شهرين ابتداء من يوم النشر في الجريدة الرسمية ستستقبل معارضات تسجيل الحفظ العقاري.

ينشر هذا الإعلان في أجل أقصاه أربعة أشهر بعد إجراء عملية التحديد النهائي للملكية.

ويتم نشره من جديد في الجريدة الرسمية حالة إجراء عملية تحديد إضافية لاحقة نتيجته توسعة حدود الملكية.

الفصل III:- عن المعارضات

المادة 334: المعارضة

في أجل الشهرين المواليين لنشر إعلان إكمال عملية التحديد في الجريدة الرسمية، يمكن لكل شخص يدعي حقا على ملكية في طور التسجيل، إذا هو لم يقم بذلك من قبل، أن يتدخل في الإجراء عن طريق المعارضة:

(1) في حالة الاعتراض على وجود أو مدى حق ملكية صاحب طلب التسجيل أو على حدود العقار.

(2) في حالة ادعاء ممارسة حق عيني قابل للتسجيل على السند العقاري المراد تحضيره.

(3) في حالة الاعتراض على حق تم نشره وفق المادة 383 من هذه المدونة.

المادة 335: شكل المعارضة

تتم المعارضات عن طريق الإعلانات المكتوبة أو الشفوية المستلمة من طرف محافظ الملكية العقارية أو المختص في الهندسة والطوبوغرافيا المحلف أثناء عمليات التحديد. وفي حالة الإعلانات الشفوية، يحرر محضر في نسختين بحضور المعني ويسلم إحدهما.

يجب أن تشمل الإعلانات أو الرسائل الموقعة بامضائه المتضمنة للأثار أعلاه تعريف المعارض وحالته المدنية وعنوانه الحقيقي ومكان إقامته المختار واسم الملكية ورقم طلب التسجيل وطبيعة الحقوق المعترض عليها وتبيين السندات والوثائق الداعمة للطلب.

وعلى المعارضين إيداع السندات والوثائق المبينة لهوياتهم والداعمة لاعتراضاتهم كما عليهم أن يسددوا الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو يبرروا حصولهم على مساعدة قضائية وكل ذلك قبل انتهاء الشهر اللاحق لأجل المعارضة.

العمومية بناء على طلب من حافظ الملكية العقارية أو أي شخص آخر ذي مصلحة.

يقوم المختص في الهندسة والطوبوغرافيا المحلف بسؤال صاحب طلب التسجيل والجيران والمعارضين والمتدخلين و أصحاب الحقوق العينية والتكاليف العقارية الذين ظهروا بطريقة منتظمة، حول كل ما يتعلق بالعقار المعني. و يبين صاحب طلب التسجيل حدود العقار الذي يريد أن يسجله و يقدم المجاورون و كل المتدخلين ملاحظاتهم ومعارضاتهم.

يلاحظ المختص في الهندسة والطوبوغرافيا المحلف الواقعة ومدة التملك وكذلك وضعية العقار كما يقوم بإجراء كل الملاحظات الأخرى وكل مقاييس التحقيق الضرورية.

يضع المختص في الهندسة والطوبوغرافيا المحلف الحدود وذلك لتحديد المحيط المعين من طرف صاحب طلب التسجيل كما يحدد الأجزاء المشمولة بهذا المحيط والتي تكون موضوع معارضة من طرف الغير ويقوم بوضع رسم مختصر يسمى مخطط التحديد.

المادة 331: محضر وضع الحدود

يعد المختص في الهندسة والطوبوغرافيا المحلف محضرا لوضع الحدود يبرز فيه ما يلي:

(1) تاريخ وساعة العملية سواء أكانت تمت في جلسة واحدة أو تطلبت عدة جلسات،

(2) أسماء وألقاب الحاضرين وصفاتهم ومراجع الوثائق الدالة على هوياتهم وعناوينهم.

(3) مختلف جوانب العملية وتصريحات الأطراف التي شاركت فيها.

(4) الملاحظات الناتجة عن التحقيق وخصوصيات العقار (تضاريس و خنادق وطرق وممرات وطرق ضيقة وقنوات كل متعلقات المجال العمومي والبنائيات والأبار والبساتين والنباتات والمزارع مع ذكر أسماء الملاك عند الاقتضاء والمقابر وغيرها).

(5) الوصف والموقع وعدد العلامات ووصف الحدود والأجزاء المشمولة.

(6) الوثائق المقدمة من طرف الأطراف.

(7) اتفاقات الأطراف المنجزة خلال عملية التحديد.

يوقع هذا المحضر من طرف المختص في الهندسة والطوبوغرافيا المحلف وكل الأطراف الحاضرة وإلا فتم الإشارة إلى أنه لا يمكنهم التوقيع أو أنهم امتنعوا عنه.

تلحق بالمحضر المذكور، مخطط التحديد والوثائق المقدمة من الأطراف ويقام بجرد الملحقات.

المادة 332: غياب طالب التسجيل

إذا لم يحضر طالب التسجيل في المكان والتاريخ والساعة المحددة لإجراء عملية التحديد ولم يحضر من يمثله، لا يقام بأية عملية، ويكتفي في المحضر بذكر هذا الغياب.

المادة 333: بطلان طلب التسجيل

في الثلاثة أشهر الموالية لانقضاء أجل المعارضة، يقوم حافظ الملكية العقارية بتسجيل العقار بعد التأكد من اكتمال كل الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ومن صحة الطلب وكذلك بعد التأكد من أن الوثائق المقدمة كافية وأنه لم يتم تقديم أية معارضة.

المادة 340: الإشعار بالمعارضات

إذا حدثت معارضات، يقوم حافظ الملكية العقارية فوراً بإشعار مقدم طلب التسجيل وذلك من خلال نسخة من التقييدات المتعلقة بتلك المعارضات.

يمكن مقدم طلب التسجيل أن يقدم رفع اليد عن المعارضات أو قبولها في الشهر الموالي لانقضاء أجل المعارضة.

في حالة قيام مقدم طلب التسجيل بإخفاء المعارضات بشكل نهائي إما بتأجيل رفع اليد عن المعارضة و إما بقبولها، يمكن لحافظ الملكية العقارية إجراء التسجيل كما هو منصوص عليه في المادة السابقة.

وعلى خلاف ذلك، يمكن لحافظ الملكية العقارية أن يجرأ طلب التسجيل وأن يعد سندا عقاريا على الجزء غير المعارض عليه من الملكية بعد القيام بعملية تحديد إضافية.

أثناء كل الإجراءات وما دام الملف لم يحوّل إلى المحكمة المختصة في مجال التسجيل العقاري، فإن لحافظ الملكية العقارية صلاحية المصالحة بين الأطراف وإعداد محضر تصالح موقع من طرف المعنيين.

اتفاقيات الأطراف المدرجة في هذا المحضر تكتسي طابع الإلزام.

المادة 341: بطلان المعارضة

تعتبر المعارضة لاغية وعديمة الأثر في الحالة التي لا يقدم فيها المعارض السندات والوثائق الداعمة لمعارضته ولا يسدد الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو لا يبرر أنه حصل على مساعدة قضائية في الأجل المحدد بالمادة 334 من هذا القانون.

تكون الرسوم القضائية وحقوق المرافعة مستحقة على كل من المعارضات لنفس طلب التسجيل.

ويتولى جبايتها الحفظ العقاري لفائدة كتابة الضبط بالمحكمة المختصة في مجال التسجيل العقاري.

المعارضات المتبادلة بين طلبي تسجيل والنتيجة عن التداخل لا تمنح الحق في جباية الرسم القضائي وحقوق المرافعة.

في الأشهر الثلاثة الموالية لانتهاج الأجل المحدد بالمادة 334 من هذا القانون، يحيل حافظ الملكية العقارية طلب التسجيل والوثائق المتعلقة به إلى محكمة الدرجة الأولى في المكان الذي يوجد فيه العقار.

المادة 342: صلاحيات قاضي التسجيل

يقوم رئيس المحكمة المختصة في مجال التسجيل العقاري باتخاذ كل الإجراءات المناسبة فور تسلمه طلب التسجيل.

و يمكنه على وجه الخصوص، إما من تلقاء نفسه و إما بناء على طلب من الأطراف، أن ينتقل إلى العقار للقيام

يمكن منح صور من الوثائق المقدمة من طرف المعارضين بناء على طلبهم لمقدمي طلبات التسجيل وللمتدخلين في مجال الإجراءات.

يودع حافظ الملكية العقارية المعارضات المقدمة إليه في الظروف المبينة أعلاه في سجل خاص يدعى "سجل المعارضات".

إذا تعلقّت المعارضة بجزء فقط من الملكية التي لم يتم التمكن من تحديدها بشكل كامل يوم إجراء عمليات التحديد، كما هو مبين في هذا القانون، فإنه يقام بهذه العملية على حساب المعارض.

إذا تعذر تحديد الجزء موضوع المعارضة فإن حافظ الملكية العقارية يحول طلب التسجيل إلى محكمة الدرجة الأولى.

وبعد إشعاره بالملف يمكن للقاضي المقرر أن يجري هذا التحديد طبقاً لأحكام المادة 342 من هذا القانون.

المادة 336: المعارضة باسم الغير

يجب على كل شخص يقدم اعتراضاً باسم الغير أن :
(1) يبرر هويته،

(2) عندما يتصرف بوصفه وصياً أو ممثلاً شرعياً أو وكيلاً فهو مطالب بأن يبرر هذه الصفة بإحضار وثائق منتظمة وأن يقدم المعلومات المنصوصة بالمادة السابقة وأن يثبت وثائق الإرث عندما يتعلق الأمر بورثة. كما يمكنه دائماً ومع مراعاة المبررات المنصوصة أعلاه التدخل في إجراءات عن طريق المعارضة باسم فاقد الأهلية والقصر والمفقودين والغائبين، الأوصياء والممثلون الشرعيون ووكيل الجمهورية والقاضي المكلف بالوصاية والقيم على حقوق الغائبين والمفقودين.

المادة 337: قبول المعارضة

ما عدا الاستثناء المنصوص عليه بالمادة 338، لا تقبل أية معارضة بعد انتهاء أجل شهرين اعتباراً من تاريخ نشر الإعلان المذكور في المادة 333 من هذا القانون في الجريدة الرسمية.

المادة 338: المعارضة الاستثنائية

بعد انتهاء الأجل المحدد في المادة السابقة، يمكن بصفة استثنائية قبول معارضة من طرف حافظ الملكية العقارية حتى ولو كان طلب التسجيل غير محمّل بأية معارضة سابقة شريطة أن يكون الملف لم يحوّل إلى المحكمة المختصة في مجال التسجيل العقاري.

وعلى المعارض أن يقدم لحافظ الملكية العقارية الوثائق المبينة للأسباب التي منعت من تقديم معارضته في الأجل وكذلك العقود والوثائق الداعمة لطلبه كما عليه فضلاً عن ذلك أن يسدد الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو يبرهن على أنه حصل على المساعدة القضائية.

قرار حافظ الملكية العقارية الراض لهذه المعارضة لا يقبل الطعن القضائي.

الفصل IV: عن التسجيل من طرف حافظ الملكية

العقارية والحكم في المعارضات.

المادة 339: إنجاز التسجيل

في حالة رفض طلب التسجيل لأي سبب كان و في أي من مراحل المسطرة، يصبح وضع الحدود لاغيا وعلى مقدم الطلب إزالة كل بقاياها و إلا وجه إليه إنذار وتم القيام على نفقته بإزالة تلك البقايا مع استخدام القوة العمومية عند الحاجة.

يقوم حافظ الملكية العقارية بدعوة الأطراف إلى سحب الوثائق التي أودعوها و ذلك بعد التحقق من هويتهم.

و يطبق نفس الشيء في حالة الرفض الجزئي لأجزاء العقار الممنوعة من التسجيل العقاري. و هكذا سيتم تصحيح وضع الحدود وفقا للإلغاء المصرح به.

ينتج عن الرفض الكلي أو الجزئي لطلب التسجيل إرجاع مقدم الطلب و كل المعنيين سواء تعلق الأمر بكامل العقار أو بالأجزاء المستثناة إلى الوضعية التي كانت عليها وقت تقديم الطلب المذكور. ومع ذلك يكون للقرارات القضائية كل الآثار الناتجة عن حيازة قوة الشيء المقضي به بين الأطراف.

المادة 347: تبليغ الحكم

يوافى مقدم طلب التسجيل و كل المعارضين بمستخرج من الحكم فور صدوره و ذلك في أجل أقصاه ثمانية أيام و وفق الصيغ المحددة بموجب مدونة الإجراءات المدنية و التجارية و الإدارية. يقبل الحكم المذكور الطعن في الأجل المنصوصة في نفس المدونة.

المادة 348: الطعن بالاستئناف

يقبل الطعن في التسجيل مهما تكن قيمة العقار المطلوب تسجيله.

يشكل الطعن طبقا لمدونة الإجراءات المدنية و التجارية و الإدارية.

المادة 349: المستشار المقرر

عند وصول الملف إلى كتابة الضبط بمحكمة الاستئناف، يقوم الرئيس بتعيين مستشار مقرر ويشعر هذا الأخير المدعى بضرورة إحضار مبررات استئنافه و دفاعه في أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوما ثم يدعو الأطراف المعنية للاطلاع على ما تقدم به المدعي و لتقديم معارضاتهم و وسائل دفاعهم في أجل آخر مماثل.

المادة 350: الإجراءات التكميلية للتحقيق

يمكن للمستشار المقرر إما من تلقاء نفسه و إما بناء على طلب من الأطراف أن يقوم بكل الإجراءات المكملة للتحقيق كما يمكنه خصيصا أن ينتقل إلى العقار و أن يطلب، عند الحاجة، المساعدة من مختص في مجال الهندسة و الطبوغرافيا محلف وفقا للشروط المحددة بالمادة 330 أعلاه و ذلك للقيام بتطبيق السندات أو للاستماع إلى الشهود.

لا يقبل أي طلب جديد من الأطراف في الاستئناف و تبقى التحقيقات التكميلية التي يقوم بها المستشار المقرر مقصورة على النزاعات التي تم عرضها أمام محكمة الدرجة الأولى بموجب طلب التسجيل.

المادة 351: القيد

بتطبيق السندات أو لإجراء تحقيق. يلتزم رئيس المحكمة عندئذ بالقواعد المحددة في مدونة الإجراءات المدنية. كما يمكنه، عند الاقتضاء، طلب المساعدة من مختص في مجال الهندسة و الطبوغرافيا محلف وذلك بعد التشاور مع حافظ الملكية العقارية حول تعيينه و حول تاريخ زيارته الميدانية.

و يحدد رئيس المحكمة، من جهة أخرى، مبلغ الأتعاب المطلوب إيداعه من طرف المعني تبعا للأشغال المراد القيام بها و تكاليف الأتعاب التي تنتج عنها كما يمكن لرئيس المحكمة أن يستمع لكل التصريحات و الشهادات التي يدلى بها و اتخاذ كل التدابير التي يراها ضرورية لتصحيح الإجراءات و هو يستمع خاصة للشهود الذين ترغب الأطراف في الاستماع إليهم.

المادة 343: إعلام الأطراف

إذا رأى القاضي أنه أحاط بجميع جوانب القضية يمكنه إشعار الأطراف باليوم الذي ستعقد فيه الجلسة العلنية و ذلك في أجل أدناه ثمانية أيام اعتبارا من تاريخ استلام الاستدعاء.

المادة 344: الحكم في المعارضة

يعرض القاضي القضية منبها إلى الجوانب المطلوب حلها، عند افتتاح الجلسة، دون التعبير عن أي رأي. بعد ذلك يتم الاستماع إلى الأطراف و تقدم النيابة العامة، عند الاقتضاء، استنتاجاتها حيث يتم الحكم في القضية مباشرة أو بعد مداولة.

تبت المحكمة في وجود و طبيعة و متانة و مدى الحق المدعى من طرف المعارضين. و عندما يكون الحكم قد حاز قوة الشيء المقضي به، تعيد المحكمة الأطراف و القرار الصادر عنها إلى حافظ الملكية العقارية صاحب الاختصاص الوحيد، باستثناء الطعن الوارد في المادة التالية، لقبول أو رفض طلب التسجيل كليا أو جزئيا.

تبين المحكمة في حكمها حدود و مساحة الأجزاء المعترف بها لفائدة المعارضين و في حالة الشبوع النصيب العائد لكل منهم.

عندما يقبل طالب التسجيل أو المستفيد من حق المعارضة أو عندما يقدم المعارض رفع اليد عن معارضته، فإن المحكمة المتعده توثق الموافقة أو رفع اليد ثم تحيل الملف إلى حافظ الملكية العقارية الذي يقوم بالتسجيل أخذا بعين الاعتبار لاتفاقات الأطراف أو تبادلاتها.

ينشر حافظ الملكية العقارية حقوق المعارضين غير المتنازع فيها وفق الصيغ و الشروط المنصوصة في هذه المدونة.

المادة 345: الطعن

يلزم حافظ الملكية العقارية في جميع الحالات التي يرفض فيها طلب التسجيل بأن يبرر قراره و أن يشعر به مقدم طلب التسجيل.

هذا القرار قابل للطعن أمام محكمة الاستئناف. و الأوامر الصادرة عن هذه المحكمة قابلة للنقض.

المادة 346: رفض طلب التسجيل

يخضع إيداع واستخدام وفرض المصاريف لنفس القواعد المطبقة في مجال المصاريف القضائية.

الفصل V: السند العقاري

المادة 357: محتوى السند العقاري

يتولى حافظ الملكية العقارية إقامة سند لكل عقار مسجل و يتضمن هذا السند:

1. الوصف المفصل للعقار حدوده و نواحيه و طبيعته و مساحته،

2. اسم و لقب المالك و مكان إقامته و حالته المدنية و جنسيته و في حالة الشيوخ تذكر نفس المعلومات أعلاه بالنسبة لكل من الملاك المشتركين و مع بيان نصيب كل منهم. أما إذا كان المالك شخصية اعتبارية فيذكر اسمها و شكلها القانوني و مقرها الاجتماعي و كذا اسم ممثلها القانوني،

3. الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقار. يتضمن هذا السند العقاري رقما ترتيبيا و اسم الدائرة التي ينتمي إليها.

يبقى المخطط ملحقا بالسند العقاري.

المادة 358: إعداد السند العقاري

تعد السندات العقارية في سجلات يتولى تحديد شكلها حفظ الملكية العقارية.

المادة 359: تجزئة العقار

إذا جُزأ عقار اثر عملية تقسيم أو غيرها، فإنه يقع تحديد كل جزء منه على حدة من قبل مختص في الهندسة و الطبوغرافيا محلف معتمد في مجال الملكية العقارية و يقوم هذا الأخير بقيود هذه العملية على المخطط. يتم إعداد سند ورسم خاصين بكل من أجزاء العقار.

يمكن الاحتفاظ بالسند العقاري الأصلي في ملف الجزء المتبقي من العقار بحوزة المالك. وفي هذه الحالة يقوم حافظ الملكية العقارية بتسجيل كل معلومات ضرورية و يجري تصحيح المخطط نتيجة لذلك.

المادة 360: تصحيح السند العقاري

عند إعداد سند عقاري أو عند تسجيل حق عيني فيه باسم محجور للصغر أو عديم الأهلية، يبين به سن الصغير أو طبيعة عدم الأهلية.

وعند انتهاء حالة الحجر أو عدم الأهلية، للمحجور للصغر الذي أصبح راشدا أو عديم الأهلية الذي صار ذو أهلية أن يطلب تعديل سنده العقاري.

المادة 361: النسخة البديلة من السند العقاري

يحق للمالك - دون سواه - الحصول على نسخة ثانية بديلة من السند العقاري و المخطط الملحق به. و يقوم حافظ الملكية العقارية بإثبات المطابقة بوضع توقيعه و طابع حفظ الملكية العقارية.

و في حالة الشيوخ، لا تقدم سوى نسخة بديلة واحدة للمالك المشترك المخول لهذا الغرض.

يمكن لأصحاب الحقوق العينية الآخرين الحصول على إفادة خاصة في الترسيم.

المادة 362: التصديق

عندما يرى رئيس المحكمة أن القضية اكتملت فإنه يشعر الأطراف في المقر الذي اختاروه واليوم الذي ستعقد فيه الجلسة للنظر في القضية و ذلك في أجل خمسة عشر يوما قبل تاريخ انعقاد الجلسة.

المادة 352: جلسة الاستئناف

تبدأ النقاشات بتقرير المستشار المقرر الذي يعرض القضية منبها إلى القضايا المطلوب حلها دون التعبير عن أي رأي. بعد ذلك يتم الاستماع إلى الأطراف من قبل محاميه و تقدم النيابة العامة، استنتاجاتها حيث يتم الحكم في القضية مباشرة أو بعد مداولة من طرف محكمة الاستئناف سواء حضرت الأطراف أم لم تحضر و دون قبول أي طعن في الحكم المقضي به.

تبت محكمة الاستئناف وفق الإجراءات والشروط المحددة لقضاة محكمة الدرجة الأولى بمقتضى هذا القانون.

المادة 353: النقض

يتم الإشعار بالحكم المقضي به وفق الصيغ المحددة بمدونة الإجراءات المدنية والتجارية والإدارية و هو قابل للنقض في الأجل المحدد في نفس المدونة.

المادة 354: طلب التسجيل التعسفي

كل طلب للتسجيل أو كل معارضة للتسجيل تعتبره المحكمة تعسفا أو كيديا أو ناتجا عن سوء نية، يفتح الباب أمام معاقبة من أعده بغرامة لصالح الهيئة المكلفة بالحفظ العقاري لا يقل أداها عن 10 % من قيمة العقار أو من قيمة الحق المزعوم و ذلك دون المساس بحق الأطراف المتضررة في التعويض عن الخسائر. للمحكمة التي قدم إليها طلب التسجيل صلاحية الإعلان تلقائيا عن الغرامة، وعند الاقتضاء، الحكم في طلبات تعويض الخسائر.

المادة 355: بطلان الطلب

يعتبر طلب التسجيل و العمليات ذات الصلة لاغيه و بلا مفعول عند انقضاء ثلاثة أشهر بعد إشعار حافظ الملكية العقارية لمقدم الطلب، إذا هو لم يعر أي اهتمام لمتابعة الإجراءات، إما عن طريق وكيل في الحفظ العقاري و إما عبر البريد بواسطة رسالة مظلوفة مضمونة و إما عن طريق الإدارة المحلية أو أية وسيلة أخرى للإشعار.

المادة 356: مصاريف التسجيل

تقع مصاريف التسجيل على نفقة مقدم الطلب. أما مصاريف المعارضة فتقع على الطرف الخاسر. تقسم هذه التكاليف أو تعوض في حالة تم الحكم في القضية من طرف المحكمة التي عرضت أمامها إذا كان كل من الطرفين خسر في بعض ادعاءاته.

تكون مصاريف التحقيق الإضافي على نفقة الجهة التي طلبت التحقيق و إذا كان القاضي قام بالإجراء من تلقاء نفسه تكون المصاريف على الطرف الخاسر و يتم بهذا الخصوص اتخاذ قرار البت في المرافعة.

3) العقود العرفية اعتبارا من تاريخ آخر تصديق للتوقيع.

و مع ذلك و فيما يتعلق بالعقود المشار إليها في الفقرتين 2 و 3 أعلاه، فإن هذا الأجل لا ينطبق على:

أ- العقود التي سبق لها أن كانت موضوع قيد دعوى طبقا للمادة 390 من هذه المدونة ،

ب- الإيجارات و المخالصات و التنازلات عن الإيجار الواردة في المادة السابقة.

إذا لم يتم طلب الترسيم في السجل العقاري و لم تسدد مستحقات الحفظ العقاري في الأجل المحدد أعلاه فإن مقدم طلب التسجيل يعاقب بغرامة تساوي 5 % من مبلغ الحقوق المستحقة في الشهر الأول الموالي لتاريخ انقضاء الأجل المذكور و 0,5 % من نفس الحقوق مقابل كل شهر أو جزء من شهر لاحق.

يحق لمحافظ الملكية العقارية في حالة قوة قاهرة، أن يمنح الإعفاء من الغرامة المنصوص عليها أعلاه بناء على كل وثيقة تبرر ذلك.

المادة 369: الاحتجاج أمام الغير

كل حق عيني على عقار مسجل رسميا لا يكون موجودا تجاه الغير إلا بموجب تسجيله و ابتداء من يوم هذا التسجيل في السند العقاري من طرف حافظ الملكية العقارية.

لا يقبل بحال من الأحوال أن يكون إلغاء هذا التسجيل حجة على الغير بحسن النية.

المادة 370: آثار العقود المرسمة

العقود الاختيارية و الاتفاقيات التعاقدية الرامية إلى إنشاء حق عيني ثابت أو تحويله إلى الغير أو التصريح به أو تعديله أو إلى انقضاء لا تنتج أثرا حتى بين الأطراف إلا اعتبارا من تاريخ ترسيمها في السند العقاري دون مساس بحقوق وممارسات الأطراف المتبادلة جراء عدم تنفيذهم لاتفاقياتهم.

المادة 371: الاحتجاج بالإيجار

الإيجارات التي لم يتم الإعلان عنها علنا بالترسيم على السند العقاري طبقا لأحكام هذا القانون لا يمكن الاحتجاج بها ضد الغير بعد انقضاء مدة ثلاث سنوات تحتسب اعتبارا من يوم سريان مفعول العقود المشار إليها في المادة 370 من هذه المدونة.

الفصل II- عن ترسيم الحقوق العينية

المادة 372: طلب الترسيم

يجب على كل شخص يطلب ترسيما أو تنصيما أو تدوينا أوليا على السند العقاري أن يودع لدى حافظ الملكية العقارية طلبا مؤرخا و موقعا من طرفه أو من طرف ممثله أو من طرف حافظ الملكية العقارية إذا لم يكن مقدم الطلب يعرف و لا يمكنه التوقيع.

يتضمن هذا الطلب وجوبا تحديد:

1) تعيين العقار موضوع الترسيم عن طريق رقم السند العقاري الخاص ،

يقوم حافظ الملكية العقارية نفسه بنقل كل قيد مسجل في السند العقاري على النسخة البديلة التي تقدم له.

يصدق حافظ الملكية العقارية مطابقة النسخة الثانية البديلة مع السند العقاري.

المادة 363: الكشف العام أو الخاص

يمنح حافظ الملكية العقارية -عندما يطلب منه ذلك - كشف عام أو خاص عن الملاحظات المقيدة في السند العقاري و نسخا من الوثائق المودعة و ذلك تنفيذا لأحكام هذه المدونة.

المادة 364: الإلغاء

إذا تولى حافظ الملكية العقارية إعداد سند ملكية عقارية جديد فإنه يبطل السند السابق بوضع عبارة خاصة عليه تقتضي إبطاله ممضاة من طرفه مع وضع طابع حفظ الملكية العقارية كما يتولى وضع إشارة إبطال على جميع الصفحات.

الباب VI: آثار التسجيل

المادة 365: قوة السند العقاري

السند العقاري نهائي وغير قابل للطعن وهو يشكل المنطلق الوحيد للحقوق العينية والمصاريف العقارية المترتبة على العقار وقت التسجيل باستثناء الحقوق الأخرى غير المقيدة.

المادة 366: استبعاد الطعون

لا يمكن اللجوء إلى أي طعن ضد العقار بحجة المطالبة بحق متضرر جراء التسجيل.

يمكن للمعنيين - في حالة التدليس فقط- أن يطالبوا بحقوقهم الشخصي في التعويض ضد مرتكب التدليس.

و في حالة إفلاس هذا الأخير فإن التعويضات تسدد على صندوق التأمين المنشأ بهذه المدونة.

الباب الثالث: إشهار الحقوق العينية الثابتة المترتبة

على العقارات المسجلة و قيدها في السجل العقاري

الفصل الأول: إشهار الحقوق العينية الثابتة

المادة 367: الترسيم في السند العقاري

يجب إشهار الأمور الآتية عن طريق قيدها في السند العقاري: كل التصرفات والإجراءات والاتفاقيات فيما بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض وجميع المحاضر والأوامر بالحجز العقاري و الأحكام التي أحرزت على قوة الشيء المقضي به بهدف إنشاء حق عيني أو نقله إلى الآخر أو التصريح به أو تعديله أو انقضاء حق عيني ثابت و كذا كل إيجار العقارات الذي يتجاوز ثلاث سنوات و كل المخالصات أو التنازل عن مبالغ تتجاوز كراء عام لم يحل أجل أدائه.

المادة 368: آجال الترسيم

الأجل المحدد لإجراء القيد المشار إليه في المادة السابقة ثلاثة أشهر بالنسبة ل:

1) القرارات القضائية اعتبارا من التاريخ الذي حازت فيه قوة الشيء المقضي به ،

2) العقود الرسمية اعتبارا من تاريخ تحرير العقد،

إذا قدمت طلبات متعلقة بنفس العقار في نفس الوقت يُثبت ذلك في سجل الإيداع و يتم ترسيم الحقوق حسب المنافسة.

يتمتع حافظ الملكية العقارية عن الترسيم إذا كان بعض هذه الحقوق ينفي بعضها الآخر.

المادة 379: تراتبية الترسيم

تتحدد تراتبية الحقوق المترتبة على نفس العقار حسب ترتيب الترسيمات ما عدا الاستثناء الوارد في هذا القانون المتعلقة بخصوص الترسيمات حسب المنافسة.

المادة 380: ترسيم حقوق القاصرين وعديمي الأهلية

يتم ترسيم حقوق القاصرين و عديمي الأهلية بناء على طلبات ممثليهم الشرعيين أو أوصيائهم وإلا بناء على طلب من القاضي المكلف بالوصايا أو وكيل الجمهورية.

المادة 381: ترسيم الحقوق العينية الثابتة الناتجة عن إرث

للحصول على ترسيم الحقوق العينية الثابتة الناتجة عن تركة، فإن الورثة أو الأوصياء ملزمون بأن يقدموا لحافظ الملكية العقارية طلب ترسيم مشفوع بكل الوثائق المثبتة لتحويل الحق لصالحهم بصفة شرعية. وعلى هذا الطلب أن يشمل العناصر الواردة في هذا القانون.

يجب أن تتضمن الوثائق التي تثبت نقل الحق ذكر حصة كل واحد من الورثة والموصى لهم.

المادة 382: تخويل النشر

بصرف النظر عن الإجراءات المنصوصة بالمادة التالية من هذا القانون، يجوز للمستفيد من حق مشكّل أو معدّل أو معترف به أثناء إجراءات التسجيل أن يطلب نشره في الجريدة الرسمية بعد إيداع الوثائق المثبتة لهذا الحق لدى الحفظ العقاري.

و تتواصل إجراءات التسجيل بانتظام مع مراعاة الحق المشكّل أو المعدّل أو المعترف به.

يكتسب صاحب الحق المشكّل أو المعدّل أو المعترف به بهذه الطريقة صفة طالب التسجيل في حدود حقوقه.

إذا كان إعلان اكتمال عمليات التحديد قد تم نشره في الجريدة الرسمية فإنه يجب نشره من جديد كي يفتح المجال أمام المعارضة لأجل شهرين اعتباراً من تاريخ نشر الحق المشكّل أو المعدّل أو المعترف به. وفي هذه الحالة فلن يقبل سوى المعارضات المتعلقة بالحق المذكور مباشرة.

و يعلن التسجيل أخذاً بعين الاعتبار للحق المشكّل أو المعدّل أو المعترف به قيد الانجاز.

المادة 383: نشر حق مشكّل

عندما يتم تشكيل حق خاضع للإشهار على عقار أثناء إجراءات التسجيل فإن للمستفيد إذا هو أراد أخذ مكانته في الترتيب و جعل الحق المذكور قابلاً للدعوى ضد الغير أن يودع الوثائق المطلوبة للترسيم لدى حفظ الملكية العقارية.

(2) بيان طبيعة الحق المطلوب ترسيمه،

(3) الإشارة إلى طبيعة الاقتناء و طبيعة و تاريخ العقد الدال عليه،

(4) التعريف بالحالة المدنية للمستفيد من الترسيم المطلوب إجراؤه،

(5) عند الاقتضاء ذكر شروط حل و تقييد حق التصرف أو الإشارة الخاصة المراد ترسيمها و في نفس الوقت ذكر الحق الأصلي و الكل مع بيان الحالة المدنية لجميع المستفيدين.

يضاف إلى هذا الطلب كل حكم حاز قوة الشيء المقضي به أو كل عقد أو وثيقة مستند عليها.

إذا كان الطلب مؤسساً على وثيقة متفق عليها طلب عليها حافظ الملكية العقارية معلومات أو إيضاحات تكميلية، و جب تأريخه و توقيعه من قبل الأطراف المعنية.

المادة 373: الترجمة

يمكن لحافظ الملكية العقارية طلب ترجمة الوثائق المقدمة إليه من طرف مترجم محلف إذا كانت تلك الوثائق محررة بلغة أجنبية.

يحفظ الطلب و الوثائق الأنفة الذكر في وثائق الحفظ العقاري و يمكن إعطاء نسخ منها مصدقة طبق الأصول بناء على طلب المودع أو الغير.

المادة 374: التدقيق

يتحقق حافظ الملكية العقارية تحت مسؤوليته من هوية المتصرف و أهليته كما يتأكد من صحة المستندات الداعمة للطلب من حيث المضمون و من حيث الشكل معا.

المادة 375: هوية كل من الأطراف

تعتبر هوية كل من الأطراف و صفته وأهليته اكدية عندما تقدم وثائق أصلية دعماً للطلب. كما ان الهوية تعتبر اكدية عندما تكون التواقيع المثبتة على طلب التسجيل و الوثائق المقدمة مصدقة من طرف السلطات المختصة.

المادة 376: مطابقة السند العقاري

يلزم حافظ الملكية العقارية بالتأكد من أن الترسيم موضوع الطلب لا يتعارض مع بيانات السجل العقاري و مع أحكام هذا القانون كما يلزم بالتأكد من أن الوثائق المقدمة ترخص بالترسيم.

المادة 377: البيانات مقتضبة

يُجرى كل ترسيم في السند العقاري بواسطة بيانات مقتضبة. ويؤرخ هذا الترسيم و يحمل توقيع حافظ الملكية لعقارية تحت طائلة البطلان.

المادة 378: سجل الإيداع

يلزم حافظ الملكية العقارية بمسك سجل إيداع تثبت فيه فوراً الإجراءات والشكليات المطلوبة و الوثائق المسلمة له وذلك حسب الرقم التسلسلي و بدون بياض و لا فراغ.

المادة 386: الغرامة المدنية

يجب على المحكمة المتعده، كلما رأت بأن طلب التدوين الأولي تم تقديمه بطريقة متعسفة أو كيدية أو ناتجة عن سوء نية، أن تنطق من تلقاء نفسها لصالح الحفظ العقاري، بغرامة مدنية لا يمكن أن يتجاوز مبلغها 10% من قيمة العقار أو الحق المطالب به، وكل ذلك دون المساس بحق الأطراف المتضررة في المطالبة بتعويض الأضرار.

المادة 387: التأويل لدى المحافظ

يشعر حافظ الملكية العقارية بكل حجز أو أمر بالحجز العقاري و يقوم بقيده في السند العقاري. وابتداء من تاريخ هذا القيد لا يمكن إجراء أي قيد جديد على العقار المحجوز أثناء إجراءات البيع الجبري. يشطب على الحجز و الأمر بالحجز بغرض الحجز العقاري الواردين في الفقرة السابقة بموجب عقد أو أمر صادر عن قاضي الاستعجال و يكون هذا الأمر نهائيا و نافذا عند النطق به.

المادة 388: الملازمة

كل ترسيم أو إشارة أو تدوين أولي يجرى على السند العقاري يجرى كذلك وفي نفس الوقت على نسخته الثانية البديلة.

المادة 389: موافقة المالك المرسم

إذا تعلق الطلب بحق يقتضي تشكيله موافقة المالك المرسم الحائز على النسخة الثانية البديلة فإن حافظ الملكية العقارية عليه أن يمتنع عن الترسيم في غياب النسخة البديلة من السند العقاري.

و في الحالات الأخرى، يقوم حافظ الملكية العقارية بالترسيم و يبلغ به الحائز على النسخة البديلة مع إشعاره بوجود إيداع هذه النسخة البديلة في أجل أقصاه عشرون يوما اعتبارا من تاريخ الترسيم.

ولحافظ الملكية العقارية أن يجري هذه الموافقة فورا كلما أتاحت الفرصة.

لا قيمة للنسخة البديلة التي لم تودع إلى غاية انقضاء الأجل المحدد في الإشعار ما لم تتم مطابقتها مع السند العقاري.

ترفع هذه الوضعية المؤقتة إلى علم الجمهور بواسطة بلاغ مقتضب يلصق على لوح لدى حفظ الملكية العقارية و بواسطة كل الوسائل المتاحة. و مع ذلك و في حالة إشعار بقي بلا رد فإن المستفيد من الترسيم يمكنه الحصول على نسخة بديلة أخرى وفق الشروط المنصوصة في هذا القانون علما بأن النسخة البديلة الأولى تصبح لاغية نهائيا.

لا تحول الأحكام السابقة دون حق الأطراف المعنية بطلب الترسيم في التوجه إلى المحاكم المختصة للحصول على إيداع النسخة البديلة لدى حفظ الملكية العقارية.

المادة 390: نزع الملكية للمصلحة العامة

في حالة الحصول إثر بيع بالمزاد العلني لمحجوز عقاري أو لعقار نزع للمصلحة العامة وعندما يكون

و يتم تقييد هذا الإيداع في سجل المعارضات و في يوم التسجيل و إذا كان حدث الإجراء يسمح بذلك فإن الحق يُرسم في السند العقاري وفق الصف المخصص له بموجب الإيداع المذكور.

المادة 384: طلب التدوين الأولي

يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار مسجل أن يطلب تدوينا أوليا من أجل الحفظ المؤقت لهذا الحق.

يرسم حافظ الملكية العقارية طلب التدوين الأولي على السند العقاري إما:

أ - بموجب سند يفيد حقا على العقار لا يمكن لحافظ الملكية العقارية ترسيمه في الحالة،

ب- بموجب أمر صادر عن رئيس المحكمة المختصة في مجال التسجيل العقاري في الدائرة التي يوجد بها العقار،

ج- بموجب نسخة من الطلب في الأصل معروضة على المحاكم المختصة.

يحدد تاريخ التدوين الأولي الترسيم اللاحق للحق المطلوب حفظه.

تبقى القيود التي تحددها نصوص تشريعية خاصة خاضعة لهذه النصوص.

المادة 385: صلاحية التدوين الأولي

تحدد فترة صلاحية القيد المطلوب على السند بعشرة أيام. و في هذا الأجل، لا يمكن تقييد أي طلب آخر لقبول الأطراف.

لا يقبل أي طلب للقيد على السند علما بأن أحكام القانون تمنع ترسيمه النهائي.

تحدد فترة صلاحية القيد المقام به على السند بشهر بناء على تقديم المقيد نسخة من الطلب على الأصل لدى المحكمة المختصة.

يشطب على هذا القيد تلقائيا عند انقضاء الأجل المذكور إلا أن يقدم المقيد أمرا صادرا عن رئيس المحكمة المختصة طبقا لأحكام المادة السابقة.

يسري مفعول القيد بأمر صادر عن رئيس المحكمة المختصة لمدة ثلاثة أشهر اعتبارا من تاريخ النطق به إذا لم يكن القيد النهائي للحق قد تم. و يمكن تمديد هذا الأجل بأمر صادر عن رئيس المحكمة المختصة شريطة تقديم دعوى في الأصل. يبقى هذا التمديد ساري المفعول إلى حين النطق بالحكم النهائي.

وفي جميع الحالات، لا ينطق رئيس المحكمة المختصة بالأمر القاضي بالقيد إلا أن يكون قد اقتنع بأن الطلب مؤسس.

لا يجوز للمقيد تقديم طلب جديد بالاعتماد على نفس المبررات.

و يقبل اللجوء إلى رئيس المحكمة المختصة في الدائرة التي يوجد بها العقار بوصفه قاضي الاستعجال للأمر بالشطب على القيد كلما تبين أن المبررات المقدمة غير مؤسسة و غير صحيحة.

(2) الحذف في شهادته أو النسخ البديلة من السندات العقارية الممنوحة و الموقعة من قبله لكل ترسيم أو إشارة أو قيد أو شطب في السند العقاري،

(3) مخالفات و إلغاء الترسيمات و الإشارات و القيود أو عمليات الشطب المقام بها على السند العقاري ما عدا الاستثناء الوارد في المادة 376 من هذا القانون. و يتم الجميع من غير مساس بأحكام المادتين 99 و 100 من قانون الالتزامات و العقود.

المادة 397: صندوق للتأمين

يتم إنشاء صندوق للتأمين يخصص ضمانته في حالة إفسار الحافظ العام أو حافضي الملكية العقارية و تسدد على حسابه المبالغ التي يحكم على هؤلاء بتعويضها للطرف المتضرر جراء خطأ مرتكب أثناء تسجيل أو ترسيم لاحق.

يحدد سقف هذا الصندوق بعشرين مليون أوقية .
يؤلف كل نقص لهذا الصندوق ناتج عن تنفيذ حكم نال قوة الشيء المقضي به على ميزانية حفظ الملكية العقارية بالنسبة للسنة الموالية للسنة التي سجل فيها هذا النقص.

سيحدد مقرر من الوزير المكلف بالمالية اجراءات تنظيم و تسيير هذا الصندوق.

الفصل IV-: عن منح النسخة البديلة من السند

العقاري

و شهادة الترسيم الخاصة

المادة 398: إعلان الضياع

في حالة فقدان أو سرقة أو تلف النسخة البديلة من السند العقاري أو من شهادة الترسيم الخاصة، على صاحبها تقديم الوثائق الإثباتية إلى حافظ الملكية العقارية كما عليه أن يقدم تصريحاً يتضمن هويته و الظروف التي اكتتفت الفقدان أو السرقة أو التلف وكل ما لديه من معلومات متعلقة بالموضوع.

و يمكن لحافظ الملكية العقارية إذا ما تبدى له صدق التصريح أن يسلم المعنى نسخة بديلة جديدة من السند العقاري أو نسخة من شهادة الترسيم الخاصة وذلك خمسة عشر يوماً بعد إعلان نشره بهذا الخصوص في الجريدة الرسمية.

المادة 399: قيمة النسخة البديلة الجديدة

يسجل حافظ الملكية العقارية تسليم النسخة البديلة الجديدة من السند العقاري أو نسخة شهادة الترسيم الخاصة في السجل العقاري مبيناً تاريخ و ظروف التسليم.

النسخة البديلة الجديدة من السند العقاري او نسخة شهادة الترسيم الخاصة الممنوحة بهذه الطريقة لها نفس القوة القانونية التي لأصلها و تلعب نفس الدور.

المادة 400: معارضة منح النسخة البديلة الجديدة

في حالة رفض تسليم النسخة البديلة الجديدة من السند العقاري أو نسخة شهادة الترسيم الخاصة المشار إليه في المادة 403 من هذا القانون أو عندما يرى حافظ الملكية العقارية أن ليس عليه الرد على الطلب المقدم إليه بهذا

الترسيم المقام به ترسيم حق ملكية فإن المالك الجديد له أن يتزود بنسخة ثانية بديلة أخرى من السند العقاري وفق الشروط المنصوص عليها في هذه المدونة.

الفصل III-: الشطب

المادة 391: عدم الوجود أو الانقضاء

مع مراعاة أحكام المادة 390 من هذه المدونة فإن الترسيمات و الإشارات و القيود المسجلة على السند العقاري يمكن الشطب عليها بموجب كل عقد أو كل حكم له قوة الشيء المقضي به يثبت، بالنسبة للأشخاص المعنيين، عدم وجود أو انقضاء الحق الذي يتعلق بها.

المادة 392: طلب الشطب

يجب على الطرف الراغب في إجراء الشطب أن يودع لدى حافظ الملكية العقارية طلباً مؤرخاً وموقعاً من طرفه هو نفسه أو من طرف وكيله أو من طرف حافظ الملكية العقارية إذا كان الطرف المعني لا يعرف أو لا يمكنه التوقيع.

يتضمن هذا الطلب و يحدد ما يلي:

1. تعيين الرقم أو السند العقاري للعقار موضوع الشطب،
2. تحديد الترسيم و الإشارة و القيد المطلوب الشطب عليها،
3. تحديد مبرر الشطب و مبرر طبيعة و تاريخ الوثيقة المثبتة لهذا المبرر.

تطبق أحكام الفقرة الأخيرة من المادة 367 و كذا أحكام المواد 369 إلى 371 من هذا القانون على طلبات الشطب.

المادة 393: تدقيق الشطب

يلزم حافظ الملكية العقارية بالتأكد من أن الشطب موضوع الطلب لا يتعارض مع بيانات السند العقاري وأحكام هذا القانون كما يتأكد من أن الوثائق المقدمة ترخص بالشطب.

المادة 394: البيانات المقتضية

يتم كل شطب على السجل العقاري بواسطة بيانات مقتضية. وهو يؤرخ ويوقع من طرف حافظ الملكية العقارية تحت طائلة البطلان.

المادة 395: القرار المبرر

في جميع الحالات التي يمنع فيها حافظ الملكية العقارية ترسيم أو الشطب على حق عيني فإن قراره يجب عليه أن يكون مبرراً كما يجب إشعار المعني بذلك.

يعتبر هذا القرار قابلاً للطعن أمام المحكمة المختصة في مجال التسجيل العقاري التي تبت بخصوص الاستئناف و الأحكام المعلنة قابلة لأن تكون موضوع طلب نقض.

المادة 396: مسؤولية الحافظ

حافظ الملكية العقارية مسؤول شخصياً عن الضرر الناتج عن:

- (1) الحذف في سجلاته لترسيم أو إشارة أو تدوين أولى أو شطب مطلوب بشكل منتظم،

المادة 406: الحقوق المتحصل عليها
سيحدد القانون الحقوق المطلوب تحصيلها قبل اكتمال الإجراءات المنصوصة بهذه المدونة.

المادة 407: الطعن في الأحكام
الأحكام الصادرة في مجال التسجيل العقاري لا تقبل الطعن إلا عن طريق الاستئناف أو النقض.

المادة 408: التحصيل
يقوم حافظ الملكية العقارية بتحصيل الحقوق الإضافية أو غير المسددة والغرامات والغرامات التهديدية وفق الشروط المنصوصة لتحصيل ديون الخزينة العامة.

المادة 409: نظام تسيير الملكية العقارية
سيحدد جهاز نظام تسيير الملكية العقارية وفق أحكام هذه المدونة بموجب مرسوم.

المادة 410: القضايا العالقة
تظل القضايا العالقة أمام المحاكم والحفظ العقاري خاضعة للأحكام المطبقة عند تاريخ فتحها طبقاً لمبدأ عدم رجعية أثر القانون.

المادة 411: إجراءات التطبيق
تحدد إجراءات تطبيق هذا القانون بمرسوم.

المادة 412: تعتبر احكام هذه المدونة من النظام العام، باستثناء الأحكام المخالفة.

المادة 413: لا تتعارض احكام هذه المدونة مع احكام مدونة الملكية الفكرية او الاحكام الخاصة الأخرى التي تنظم املاكاً خاصة.

المادة 414: التأويل
يرجع، عند القتضاء، في تأويل هذه المدونة الى الفقه المالكي

المادة 415: الإلغاء
يلغي هذا القانون كافة الأحكام السابقة المخالفة.

المادة 416: التطبيق
لا يشرع في تطبيق هذا القانون إلا بعد سنة من تاريخ إصداره.

المادة 417: ينفذ هذا القانون باعتباره قانوناً للدولة وينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الإسلامية الموريتانية.

نواكشوط بتاريخ 12 يونيو 2017

محمد ولد عبد العزيز

الوزير الأول

يحيى ولد حمدين

وزير الاقتصاد والمالية

المختار ولد اجاي

الخصوص، فإن لمقدم الطلب الحق في الرجوع إلى المحكمة المختصة في مجال الملكية العقارية التي تبت وفق الصيغ المحددة ضمن مدونة الإجراءات المدنية والتجارية والإدارية.

الباب الرابع: أحكام جزائية

المادة 401: التديس
تنطبق أحكام المادة 138 و ما بعدها من قانون العقوبات على:

- كل من يقوم - عن قصد أو من أجل حصول شخص آخر على كسب غير شرعي- بتدليس ومحاكاة أو تغيير السندات العقارية و النسخ البديلة والكشوف أو الشهادات الممنوحة من طرف حافظ الملكية العقارية طبقاً لأحكام هذا القانون أو يستغل وثائق مدلسة أو مقلدة أو مغيرة ،

- كل من يتولى تزوير الكتابات المقدمة للترسيم أو من أجل الشطب على ترسيم سواء أكان ذلك بمحاكاة أو بتغيير كتابة أو إمضاء أم بإبدال شخص بأخر أو بتقليد اتفاقات أو أحكام أو إبراءات أم بإدراج اتفاقات أو أحكام أو إبراءات بتلك الكتابات بعد تحريرها أم بإضافة أو بتغيير شروط أو تصريحات أو وقائع من شأن هذه الكتابات أن تتضمنها أو تثبتها.

المادة 402: هدم حدود التسجيل
يعاقب الأشخاص مرتكبو الهدم والإتلاف وتغيير محل نقاط الربط الخاصة وحدود التسجيل طبقاً لمقتضيات المادة 432 من قانون العقوبات فضلاً عن تعويض التكاليف و النفقات المقام بها لإعادة النقاط المذكورة أو وضع الحدود.

المادة 403: إعاقة عمليات وضع الحدود
دون المساس بتطبيق الأحكام الجزائية الأكثر رداً يعاقب بالسجن من شهر إلى ستة أشهر و بغرامة من عشرين ألف 20.000 أوقية إلى أربعمئة ألف 400.000 أوقية أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط، كل شخص يعيق سير عمليات التحديد.

الباب الخامس: أحكام عامة وانتقالية

المادة 404: التجهيزات الإلكترونية
يمكن لحافظ الملكية العقارية أن يعد، بالطرق الإلكترونية، طلبات التسجيل و السندات العقارية و نسخها البديلة الثانية و شهادات الترسيم الخاصة و السجلات الواردة في هذا القانون وفق الإجراءات التنظيمية.

المادة 405: الأجل الكاملة
كل الأجل الواردة في هذا القانون آجال كاملة تم احتسابها طبقاً للقواعد المتبعة في مدونة الإجراءات المدنية والتجارية والإدارية.

**قانون رقم 2017 - 019 ينشئ إجراءات خاصة
لحل النزاعات الصغيرة**

بعد مصادقة الجمعية الوطنية ومجلس الشيوخ؛
يصدر رئيس الجمهورية القانون التالي:

الفصل الأول: أحكام عامة

المادة الأولى: الهدف

يحدد هذا القانون الإجراءات الخاصة لحل النزاعات الصغيرة المدنية والتجارية التي تدخل في اختصاص محاكم الدرجة الأولى والتي يقوم برفعها أي شخص طبيعي أو اعتباري سواء كان مدعيا أو مدعى عليه.

المادة 2: النزاعات الصغيرة

يعنى بالنزاعات الصغيرة تلك التي لا تزيد قيمتها على أربعة ملايين أوقية.

المادة 3: الاستثناء

يستثنى من تطبيق هذا القانون:

- الأحوال الشخصية؛
- أهلية الأشخاص الطبيعيين؛
- الإفلاس؛
- الاتفاق؛
- الضمان الاجتماعي؛
- التحكيم؛
- إيجار العقار؛
- الاعتداءات على الحياة الخاصة والحقوق الشخصية.

المادة 4: المحكمة المختصة

يبت رئيس المحكمة المختصة أو القاضي المنتدب من طرفه في النزاعات المنصوص عليها في هذا القانون.

الفصل الثاني: صلاحيات القاضي

المادة 5: عريضة الدائن

يقدم المدعي، شخصا، أو بواسطة وكيله، لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة، عريضته طبقا لأحكام المادة 252 من قانون الإجراءات المدنية والتجارية والإدارية.

وترفق العريضة بكافة الوثائق التي من شأنها تبرير وجود مبلغ الدين وإثبات صحته، وخاصة كل المحررات الصادرة عن المدين والرامية إلى الاعتراف بالدين أو التعهد بالدفع.

المادة 6: الحجز

لضمان تسديد الدين موضع المطالبة، للعارض أن يطلب في عريضته الإذن بالحجز التحفظي لأموال أو ممتلكات المدين تحت يد الغير.

المادة 7: البت في الطلب

يجب على رئيس المحكمة المختصة أن يبت في هذه الطلبات خلال ثمانية أيام من تعهده.

إذا بدا له أن الدين مبرر يصدر أمرا ينذر المدين بالوفاء، خلال أجل مدته 15 يوما اعتبارا من تاريخ التبليغ، تحت طائلة الإكراه بواسطة كافة الطرق القانونية، ويأذن في الحجز التحفظي.

وفي الحالة المغايرة، يصدر الرئيس أمرا مسببا يرفض الطلب، غير قابل لأي طعن.

المادة 8: الصيغة التنفيذية

يبقى الأمر إلى غاية تحليته بالصيغة التنفيذية بين يدي كاتب الضبط الذي يمكن أن يسلم نسخة منه للأطراف على شكل شهادة تتضمن أسماء وألقاب ومهن ومواطن الدائنين والمدينين ورقم وتاريخ الأمر والمبلغ وسبب الدين ورقم التقييد في السجل الوارد في المادة 23.

المادة 9: إبلاغ الأمر

يبلغ الأمر بالدفع والحجز مع نسخة من العريضة إلى المدين بواسطة عدل منفذ إلى المحجوز لديهم في الأجل المحددة في هذا القانون طبقا للمادة 6 من قانون الإجراءات المدنية والتجارية والإدارية .

الفصل الثالث: المعارضة

المادة 10: دفع المدين

يجوز الطعن بالمعارضة في الأمر بالدفع و الحجز عن طريق عريضة تودع لدى كتابة ضبط المحكمة المتعده بالقضية خلال أجل مدته ثمانية أيام اعتبارا من الإبلاغ المنصوص عليه في المادة 9 أعلاه تحت طائلة عدم القبول.

يقدم المدين وسائل دفاعه في حالة المعارضة ويودع لدى كتابة الضبط كافة الوثائق التبريرية ويسلمه كاتب الضبط وصلا بذلك.

يجب على الغير المحجوز لديه أن يقدم تصريحاً حول الحجز لدى كتابة ضبط المحكمة أو بواسطة ورقة عدل منفذ خلال أجل 5 أيام من ابلاغ الأمر بالحجز.

المادة 11: الجلسة الاستعجالية

ترفع المعارضة أمام نفس القاضي الذي يبت في جلسة استعجالية.

المادة 12: اشعار الأطراف

عند التصريح بالمعارضة، يجب على كاتب الضبط إشعار الأطراف بتاريخ أول جلسة للمحكمة والتي يجب

وبيت في المعارضة وفي صلاحية الحجوزات، وعند الاقتضاء، تحويلها إلى حجز تنفيذي طبقاً لأحكام هذا القانون.

وفي حالة رفض المعارضة أو التخلي عنها، يأمر بدفع الدين والمصاريف. يلغى الأمر بقبول المعارضة الأمر بالدفع ويأمر برفع اليد عن المحجوزات.

واستثناء من أحكام قانون الإجراءات المدنية والتجارية والإدارية فإن صلاحية الحجوزات لدى الغير وتحويل الحجز التحفظي يخضعان لأحكام هذا القانون.

المادة 18: الصيغة التنفيذية

إذا لم تقدم معارضة على الحجز خلال الأجل الوارد في المادة 10 وبناء على طلب الدائن المقدم بواسطة عريضة بسيطة، يأمر رئيس المحكمة بدفع الدين ويأذن لكتاب الضبط بوضع الصيغة التنفيذية على الأمر كما يصحح رئيس المحكمة المتعده الحجز المأذون بها ويأمر بتحويلها إلى حجز تنفيذي.

المادة 19: الطعن بالنقض

إن الأمر الصادر طبقاً للمادة 18 من هذا القانون، يكون نافذاً بقوة القانون، ولا يقبل إلا الطعن بالنقض خلال أجل مدته شهر واحد.

لا يعلق الطعن بالنقض التنفيذ.

المادة 20: الأمر برفع اليد

يجب أن يقدم الطلب الوارد في المادة 18 من هذا القانون خلال أجل مدته شهر واحد اعتباراً من تاريخ إبلاغ الأمر بالدفع والحجز.

وفي حالة انعدام الأمر، يمكن الأمر برفع اليد عن المحجوزات من قبل رئيس المحكمة المختصة بناء على عريضة بسيطة من المدين.

المادة 21: الأجل الكاملة

إن الأجل المنصوص عليها في هذا القانون هي آجال كاملة وإلزامية بالنسبة للأطراف تحت طائلة سقوط الحق.

الفصل الخامس : تصرفات قضائية

المادة 22: خارج التراب الوطني

لا تطبق الإجراءات الواردة في هذا القانون على المدين المقيم في الخارج.

المادة 23: السجل الخاص

تتم الإشارة، في السجل الخاص الذي تمسكه كتابة ضبط المحكمة إلى العرائض المقدمة بموجب هذا القانون.

وتشمل هذه الإشارة:

أن تتعقد خلال أجل 15 يوماً على الأكثر من تاريخ التصريح بالمعارضة.

وعند استلام معارضة الحجز يستدعي الرئيس عن طريق عدل منفذ الأطراف بمن فيهم المدينون غير المعترضين في حالة تعدد المدنين، للمثول في الجلسة الأولى مع مراعاة أجل بين إرسال الاستدعاء ويوم الجلسة قدره:

- ثلاثة أيام إذا كان الأطراف يقيمون في دائرة الاختصاص الترابي للمحكمة.
- عشرة أيام إذا كانوا يقطنون في ولايات أخرى من الوطن.

المادة 13: إيداع المذكرات

لا يجوز للقاضي المتعهد، بعد إيداع الخصم لمذكراته الجوابية، أن يمنح أكثر من تأجيل واحد ولمدة خمسة أيام للأطراف من أجل تبادل الوثائق أو المذكرات أو الردود.

وفي حالة عدم صدور القرار فوراً لا يمكن أن تتجاوز المداولات مدة 8 أيام.

المادة 14: مدة المسطرة الخاصة

في جلسة الاستماع الأولى للقضية، على القاضي أن يبلغ الأطراف بالتاريخ الذي يجب أن يصدر الأمر القضائي فيه، ويشار إلى ذلك في سجل الجلسات.

الفصل الرابع: الأجل

المادة 15: آجال مقتصرة

للمدين أجل خمسة أيام لتقديم دفاعه بعد التصريح بالمعارضة.

يمكن للدائن أن يقدم رده على دفع المدين في الأيام الخمسة بعد تقديم مذكرة المدين.

يبت القاضي خلال خمسة أيام بعد تقديم مذكرات وردود الأطراف.

المادة 16: التمديد

إذا رأى القاضي أن هنالك سبباً مشروعاً يمنعه من إصدار قراره في الأجل المقرر، يصدر أمراً مسبباً بتمديد الإجراءات. ولا يمكن أن تتجاوز فترة التمديد شهراً واحداً إلا إذا كان ثمة مانع قانوني يقتضي ذلك.

يتم تبليغ أمر التمديد للأطراف في الجلسة من طرف كاتب الضبط وليس قابلاً لأي نوع من أنواع الطعن.

المادة 17: صلاحية الحجوزات

يبت قاضي الاستعجال المتعهد في المعارضة، بأمر مشمول بالنفاذ بقوة القانون،

الفصل السادس: أحكام انتقالية ونهائية

المادة 25: النزاعات المنشورة

تخضع النزاعات المدنية والتجارية الصغيرة المنشورة أمام المحاكم قبل تاريخ نشر هذا القانون لأحكام قانون الإجراءات المدنية والتجارية والإدارية.

المادة 26: التطبيق

يطبق هذا القانون بوصفه قانونا للدولة، وينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الإسلامية الموريتانية.

حرر بنواكشوط في 18 يوليو 2017

محمد ولد عبد العزيز

الوزير الأول

يحيى ولد حديمين

وزير العدل

الأستاذ ابراهيم ولد داداه

1. أسماء وألقاب ومهن ومواطن الدائنين والمدنيين؛
2. تاريخ ورقم الأمر بالدفع أو أمر رفض منحه؛
3. مبلغ وسبب الدين؛
4. تاريخ إصدار الصيغة التنفيذية؛
5. تاريخ المعارضة إذا تم تقديمه؛
6. تاريخ استدعاء الأطراف؛
7. تاريخ ورقم الأمر الاستعجالي؛
8. تاريخ ورقم الأمر على العريضة المعاین لانعدام أثر لأمر بالدفع وبالحجز.

المادة 24: الإعفاء

تعفى الإفادات التي يعتبر تسليمها لازما لتنفيذ هذا الفصل، من الطابع والتسجيل.

يعفى التبليغ بواسطة عدل منفذ من الطابع ويسجل مجانا. ويحمل الإشارة الصريحة إلى هذه المادة.

إن الأوامر التي تحمل إدانة بالدفع تسجل برسم ثابت بغض النظر عن أي رسم آخر.

إعلانات و إشعارات مختلفة	نشرة نصف شهرية تصدر يومي 15 و 30 من كل شهر	الاشتراكات و شراء الأعداد
تقدم الإعلانات لمصلحة الجريدة الرسمية ----- لا تتحمل الإدارة أية مسؤولية فيما يتعلق بمضمون الإشعارات و الإعلانات	للاشتراكات و شراء الأعداد، الرجاء الاتصال بمديرية نشر الجريدة الرسمية jomauritanie@gmail.com تتم الاشتراكات وجوبا عينا أو عن طريق صك أو تحويل مصرفي. رقم الحساب البريدي 391- انواكشوط	الاشتراكات العادية اشترك الشركات: 30000 أوقية الإدارات: 20000 أوقية الأشخاص الطبيعيين: 10000 أوقية