

مشروع قانون 2020 / 116

يتعلق بتتحيح القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق

بالعقارات الدولية الفلاحية

فصل وحيد :

تلغى أحكام الفصل 17 من القانون عدد 21 لسنة 1995 والمؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية وتعوض بالأحكام التالية:

الفصل 17 (جديد):

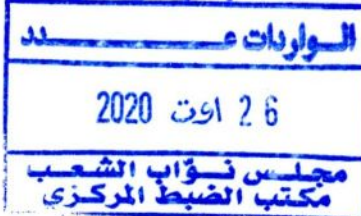
يتم البيع بالمراكنة لتسوية وضعية العقارات الدولية الفلاحية المستغلة، في إطار الأمر المؤرخ في 9 سبتمبر 1948 المتعلق بالتفويت في ملك الدولة الخاص الكائن بالبادية وفي إطار القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 المتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية، وذلك لفائدة المنتفعين بالإسناد أو ورثتهم أو لمن ترتب له حق منهم بمقتضى تصرف قانوني، ولفائدة الأشخاص الذين تمّ تحويلهم بعقارات دولية فلاحية بغرض البيع من قبل هياكل عمومية.

إذا تبين أن العقارات موضوع التسوية المذكورة أعلاه فقدت صبغتها الفلاحية بإدماجها ضمن أمثلة تهيئة عمرانية فإن البت في وضعيتها يتوقف على قيام طالب التسوية بخلاص الضريبة على الدخل بعنوان القيمة الزائدة العقارية طبقاً لأحكام الفقرة 3 من الفصل 27 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات و في هذه الحالة يعفى المنتفع بالتسوية من الإلتزامات المنصوص عليها بالفصل 23 من هذه القانون عدا دفع الثمن .

كما يتم البيع بالمراكنة لتسوية الوضعيات التالية :

- المشترين لعقارات دولية فلاحية أو لأجزاء منها من المنتفعين الأصليين بالتفويت الذين صدرت ضدهم قرارات إسقاط حق شرط إستغلالها بطريقة مباشرة من قبل المعنيين بالأمر أو ورثتهم ومحافظة هذه العقارات على صبغتها الفلاحية طبقاً للتشريع المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية .
 - المشترين لعقارات دولية فلاحية من المجالس الجهوية أو البلديات.
 - الحائزين من أبناء المحبس أو ورثتهم ولمن ترتب له حق منهم بمقتضى تصرف قانوني للأراضي المعروفة بالسيالين والأراضي الراجعة إلى الدولة من تصفية الأحباس العامة وأحباس الزوايا .
- تضبط شروط وإجراءات البيع وطريقة إحتساب الثمن لكل الحالات المذكورة أعلاه بأمر حكومي.

2020 / 116



إستثنى المشرع حالات التسوية من قرار تحجير التفويت في العقارات الدولية الفلاحية الذي كرسه القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية و كانت هذه الحالات موضوع أحكام الباب الثالث من هذا القانون الذي ورد تحت عنوان " في البيع لتسوية الأوضاع العقارية القديمة " و في هذا الإطار حصر المشرع الأشخاص المعنيين بالتسوية في:

- المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية في إطار الأمر المؤرخ في 09 سبتمبر 1948 المتعلق بالتفويت في ملك الدولة الخاص الكائن بالبادية، و القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 المتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية.
- الحائزين للعقارات الدولية الفلاحية المعروفة بأراضي السيلين والأراضي الراجعة للدولة من تصفية الأحباس العامة و أحباس الزوايا من أبناء المحبس أو غيرهم ممن يستغلونها عن حسن نية.

وحيث لوحظ عند الشروع في إجراءات البت في ملفات التسوية المعروضة أن العديد من العقارات الدولية الفلاحية بقيت غير معنية بالتسوية وبالتالي في وضعية جمود وخارج الدورة الإقتصادية وذلك لعدة أسباب من أهمها :

- عدم إصدار النصوص التطبيقية التي نص عليها القانون عدد 21 لسنة 1995 من قبل الإدارة إلا خلال سنة 2011 تاريخ صدور الأمر عدد 3336 لسنة 2011 المؤرخ في 27 أكتوبر 2011 المتعلق بضبط تركيبة وكيفية سير اللجنة الوطنية الإستشارية واللجان الجهوية الإستشارية المكلفة بتسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية الذي سرعان ما تم إلغاؤه وتعويضه بالأمر عدد 1870 لسنة 2015 المؤرخ في 20 نوفمبر 2015 .
- وقد دفع هذا التأخير في عملية التسوية بالإضافة لإنعدام آليات التمويل لغياب سند ملكية بعدد كبير من المنتفعين الأصليين بالإسناد إلى التفريط بالبيع في العقارات المسندة لهم أوفي أجزاء منها لأشخاص قاموا بإحيائها واستغلالها في أنشطة فلاحية وهو ما يستدعي المحافظة علي إستقرار هذه الوضعيات والعمل على إدراجها في التسوية.

وفي حدود عينة الأبحاث المجرأة في خصوص مطالب تسوية تقدم أصحابها بها إطار أحكام الأمر المذكور، تبين أن جملة المساحة المفوت فيها من قبل المنتفعين بالإسناد أو ورثتهم من بعدهم في ذات العينة والتي تم معاينتها خلال تلك الأبحاث بلغت ما يقارب 35 ألف هك من الأراضي. ومن المنتظر أن يكون حجم المساحات المعنية أكبر بكثير لكون أغلبهم لم يتقدم بمطالب

لعلمهم أنهم غير معنيين بالتسوية. ويرجح أن يكون هذا السبب هو العامل الرئيسي في محدودية الإقبال على التسوية.

من جهة أخرى كان لعامل التأخير في إصدار النصوص التطبيقية إنعكاس على صبغة العقارات المعنية بالتسوية إذ ان العديد منها أدمجت بأمثلة التهيئة العمرانية وفقدت صبغتها الفلاحية و هو أمر لم يأخذه المشرع بعين الاعتبار عند إصداره لأحكام القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 و المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية و هو ما ترتبت عنه عدة صعوبات عند نظر اللجان الجهوية واللجنة الوطنية الإستشارية في مثل هذه الوضعيات خاصة في ظل أحكام الفصل 23 من نفس القانون التي ألزمت المنتفعين بالتسوية بعدة شروط من بينها الإستغلال المباشر للعقار و المحافظة على صبغته الفلاحية لمدة 05 سنوات على الأقل من تاريخ العقد .

• عدم شمول أحكام الفصل 17 من القانون عدد 21 لسنة 1995 لكافة حالات التصرف القانوني التي كانت سائدة قبل صدور هذا القانون و المتمثلة في المشتريين لعقارات دولية فلاحية من المجالس الجهوية أو المجالس البلدية سواء مراكنة أو بالإشهار والمزاد العلني غير أن ملكية هذه العقارات لم تنتقل لفائدة المشتريين و بقيت بإسم ملك الدولة الخاص (المجالس الجهوية أو البلدية باعت مالا تملك) . وكذلك الأشخاص الذين تم تحويزهم بعقارات دولية فلاحية بغرض البيع من قبل هياكل عمومية (ديوان إحياء وادي مجردة ، الولاية ...) في إنتظار عرضهم على لجان التفويت المختصة قبل صدور القانون عدد 21 لسنة 1995.

• إعتقاد المشرع صلب أحكام الفصل 17 فقرة 1 المار ذكره مقارنة تقوم على تسوية وضعية الأشخاص عوضا عن إعتقاد مقارنة شاملة هدفها تسوية وضعية العقار الدولي و تثمينه و المحافظة على إستقرار الوضعيات من ذلك لم تشمل عملية التسوية وضعية المشتريين لعقارات دولية فلاحية أو لأجزاء منها من المنتفعين الأصليين بالتفويت الذين صدرت ضدهم قرارات إسقاط حق و الذين واصلوا هم أو ورثتهم إستغلالها بطريقة مباشرة و قاموا بإحيائها والمحافظة على صبغتها الفلاحية على الرغم من أنه كان يتم العمل بمثل هذه التسوية قبل صدور القانون عدد 21 لسنة 1995 من طرف اللجان الجهوية واللجنة القومية الإستشارية.

هذا فضلا على أن التسوية بالبيع لفائدة المشتريين من المنتفعين بالتفويت المسقط حقهم لن يكون لها تأثير على الرصيد العقاري للدولة باعتبارها عملية إعادة توظيف لعقارات مفوتة في الأصل وتم إسترجاعها أضف إلى ذلك أن المشرع كرس صلب أحكام الأمر عدد 504 لسنة 2018 المؤرخ في 7 جوان 2018 المتعلق بضبط صيغ وشروط تسوية وضعية التجمعات السكنية المقامة على ملك الدولة الخاص إمكانية التسوية بالبيع لفائدة المقتنين لأجزاء من عقارات موضوع قرارات إسقاط حق فمن باب أولى وأخرى أن تتم التسوية لفائدة من حافظ على الصبغة الفلاحية للعقار الدولي وقام بإحيائه .

بناء على الأسباب المذكورة أعلاه فإن مشروع القانون المقترح (الفصل 17 جديد) المصاحب سشمل الوضعيات المذكورة أعلاه.

2020/116

الواردات عدد
26 أوت 2020
مجلس نواب الشعب مكتب الضبط المركزي