

مقترح قانون

بتعلق بتنقيح و إتمام أحكام القانون عدد 28 لسنة 1964

المؤرخ في 04 جوان 1964

13 / 2016

الفصل الأول : تنطبق أحكام هذا القانون على كل العقارات المصنفة كأراضي اشتراكية بموجب القانون عدد 24 لسنة 1964 المؤرخ في 04 جوان 1964 المتعلق بضبط النظام الأساسي للأراضي الاشتراكية و القانون عدد 7 لسنة 1971 المؤرخ في 14 جانفي 1971 و القانون عدد 27 لسنة 1979 المؤرخ في 11 ماي 1979 و القانون عدد 5 لسنة 1988 المؤرخ في 08 فيفري 1988

الفصل 2 : تعتبر مناطق خاصة خارجة عن الأراضي الاشتراكية :

- الأراضي المسجلة باسم الخواص
- الأراضي التي أقيمت فيها رسوم تملك صحيحة من شأنها ان تثبت لمالكها حقوقا عينية خاصة قبل صدور هذا القانون
- الأراضي الواقع إحيائها أو بناؤها بشرط ان يثبت حوزها منذ مدة لا تقل عن عشرة أعوام قبل صدور هذا القانون
- الأراضي التابعة للمناطق البلدية .
- المناطق السقوية العمومية
- العقارات الداخلة في مناطق المسح العقاري الإجباري

الفصل 3 : على كل شخص يرغب في فرز ملكه الخاص تطبيقا للفصل الثاني من هذا القانون تقديم مطلب في الغرض إلى المعتمد المختص ترابيا في اجل ستة أشهر من صدور هذا القانون .

الفصل 4 : يتضمن مطلب الفرز وجوبا الوثائق التالية :

- شهادة في صبغة الأرض
- ما يثبت الملكية

13 / 2016

مجلس النواب الجزائر
11 ماي 2016
رمز الإدارة

- تقرير اختبار مآذون فيه من طرف رئيس المحكمة الابتدائية التي بدانرتها يقع العقار

- ما يفيد انطباق رسم التملك على موضوع شهادة صبغة الأرض أو ما يثبت قانونا الحوز لمدة عشر سنوات فأكثر
- ما يفيد وجود العقار داخل منطقة سقوية عمومية اذا كان العقار يقع داخل منطقة سقوية عمومية .

الفصل 5 : تسلم للمعني بالأمر شهادة ممضاة من والي الجهة في الصبغة الخاصة في اجل ثلاثة أشهر على أقصى تقدير من تاريخ تقديم المطلب .

الفصل 6: بعد مضي الأجال المحددة بالفصل الثالث من هذا القانون تعد أرضا اشتراكية كل عقار لم يتقدم صاحبه بمطلب فرز في الأجال القانونية أو كل عقار ريفي متناهي الإشاعة و لا يستطيع أي فرد ان يثبت قانونا استحقاقه لمناب منفصل أو خاص أو مشاع راجع له بوجه الإرث .

الفصل 7 : تبقى مجالس التصرف المحدثة بموجب القانون قائمة و تمارس صلاحياتها على كل العقارات التي لم يقع فرزها تطبيقا للفصول المذكورة أعلاه . على ان يعاد انتخاب مجالس تصرف جديدة في ظرف ستة أشهر من صدور هذا القانون .

و يتم ضبط وتحديد و التعرف على الأراضي المعتبرة أراضي اشتراكية عملا بإحكام هذا القانون طبقا لإجراءات التحديد و التحكيم المعمول بها سابقا .

الفصل 8 : تتمتع مجالس التصرف بالشخصية المدنية ،في جميع الأعمال و التصرفات المتعلقة بالأراضي التابعة لها ، و تباشر أعمالها تحت إشراف المعتمد المختص ترابيا باعتباره رئيسا لمجلس الوصايا المحلي .

الفصل 9 : يمارس حق إشراف الدولة على الأراضي الاشتراكية الوالي و مجلس الوصاية الجهوي و مجلس الوصاية المحلي و ذلك تحت إشراف وزير أملاك الدولة و الشؤون العقارية .

الفصل 10 : تسهر مجالس التصرف و تسهل القيام بالعمال التالية :

- إسناد الأراضي لفائدة الأفراد من بين أعضاء المجموعة ذكورا و إناثا على أساس الملكية الخاصة .

- التفويت في أراضي المجموعة لتسهيل انجاز مشاريع صناعية أو مشاريع البنية التحتية و تضبط آليات تحديد الثمن و قسمته على أفراد المجموعة بأمر

- القيام بكل الأعمال التي من شأنها إحياء أراضي المجموعة بهدف تحسين الحالة الاجتماعية للإفراد إلى حين إسنادها

- الفصل و التحكيم في النزاعات المتعلقة بالأراضي الاشتراكية التابعة لها

- تحديد قيمة المساهمة العينية لفائدة الدولة عند كل عملية تفويت أو إسناد على وجه

الملكية الخاصة .

و تصاغ أعمال مجالس التصرف في تقارير مرتبة زمنيا و تكون قابلة للاستئناف أمام مجلس الوصاية المحلي المختص ترابيا

الفصل 11 : يتولى مجلس التصرف إدارة شؤون أملاك المجموعة و التصرف فيها و تمثيلها لدى المحاكم . و يمسك كل مجلس تصرف دفتر حسابات خاص للعمليات المالية للمجموعة .

الفصل 12 : يختص مجلس الوصاية المحلي بالنظر في مطالب الاستئناف المرفوعة ضد قرارات مجالس التصرف التابعة له ترابيا و تكون قراراته قابلة للطعن أمام مجلس الوصاية الجهوي .

كما يتولى مجلس الوصاية المحلي مراقبة التصرف الإداري و المالي لمجالس التصرف التابعة له و توجيه نشاط تلك المجالس .

يتولى مجلس الوصاية المحلي التأشير على عقود التفويت المذكورة بالفصل العاشر . و مضامين الإسناد الصادرة لأفراد المجموعة . و تحديد أراضي المرعي الجماعي الواجب استغلالها جماعيا و خاصة منها التي يكون في زراعتها أخطار التصحر و جرد الأرض

الفصل 13 : يختص مجلس الوصاية الجهوي بالبت في كل مطالب الطعن من قبل الأطراف المعنية ضد مقررات مجالس الوصاية المحلية و المتعلقة بالتحكيم في النزاعات العقارية المتعلقة بها . كما يتولى تأشير عقود التفويت المحالة إليه من مجالس الوصاية المحلية و مضامين قرارات الإسناد على وجه الملكية الخاصة . و تكون قراراته قابلة للطعن تعقيبيا أمام المحكمة الإدارية .

و يتخذ مجلس الوصاية الجهوي كل الإجراءات التي من شأنها تسهيل تطبيق هذا القانون كما يمكن للوالي ان يسلم كل من قام بمشروع تنمية و إحياء فلاحى شهادت جوز تمكنهم من الحصول على قروض و نكتسي شهادت الحوز للأراضي الاشتراكية نفس القيمة التي لشهادت الحوز المحدثه بالقانون عدد 53 لسنة 1974 المؤرخ في 4 جوان 1974 المنقح

بالقانون عدد 13 لسنة 1981 المؤرخ في 02 مارس 1981

الفصل 14: إذا كان العقار يشمل حدود أكثر من ولاية متجاورة يعقد مجلس جهوي مشترك و يدير اعماله الوالي الأكبر سنا و تتخذ قراراته طبقا لأجراءات المعمول بها بالنسبة لمجلس الوصاية الجهوي

الفصل 15 : تصبح القرارات المتعلقة بالتفويت في الأراضي طبقا لأحكام الفصل العاشر من هذا القانون أو تلك المتعلقة بالإستاد على وجه الملكية الخاصة و القرارات المتعلقة بإدارة الأراضي الاشتراكية قابلة للتنفيذ بمجرد تأشيرها من مجلس الوصاية الجهوي و عرضها على الوزير المختص

الفصل 16 : يتم إعلام الأطراف المعنية بالقرار التحكيمي الذي تتخذه مجالس التصرف و مجالس الوصاية المحلية و مجالس الوصاية الجهوية أو المجالس الجهوية المشتركة بواسطة عدل تنفيذ و يمكن ان يكون القرار موضوع مطلب استئناف لدى الهيئة التحكيمية المؤهلة أو موضوع مطلب تعقيب امام المحكمة الإدارية في اجل قدره ثلاثون يوما بداية من تاريخه الإعلام به

و لا يصبح القرار التحكيمي نهائيا إلا بعد التأشير عليه من طرف سلطة الإشراف في ظرف شهر من تاريخ طلب التأشير من الطرف الأحرص .

يصيح القرار المؤشر عليه او عند الإقتضاء غير المؤشر عليه و المرفوق بمطلب التأشير المذكور أعلاه قابلا للتنفيذ عليه حسب نفس شروط الأحكام النهائية الصادرة عن محاكم الحق العام

الفصل 17 : تتولى مجالس التصرف في ظرف خمسة سنوات من صدور هذا القانون إسناد الأراضي الاشتراكية التي تم إحيائها لفائدة افراد المجموعة الذين قاموا بعمليات الغراسة أو الحائزين لها و الذين لا تتوفر فيهم شروط الفصل الثاني من هذا القانون

الفصل 18 : يمكن لمجلس التصرف ان يحول حق التصرف الفردي و العائلي في الاراض البيضاء و غير معدة للرعى لأعضاء المجموعة المقيمين بتلك الأراض منذ خمسة سنوات على الأقل الى حق ملكية كامل .

غير انه يمكن لأعضاء المجموعة غير المقيمين بالجهة التي توجد بها الأراض الاشتراكية ان يتحصلوا على إسناد قطعة ارض من الأراضي البيضاء بشرط ان يلتزموا بإحيائها بالغراسة في بحر عامين من تاريخ الإسناد و الا يسقط حقهم في الإسناد بقرار يتخذه الوزير المختص باقتراح من مجلس التصرف بعد اخذ رأي مجلس الوصاية الجهوي .

الفصل 19 : تبقى الأراضي المعدة للرعى و التي تستغل أو سيقع استغلالها مستقبلا في الأنشطة البترولية اشتراكية .

الفصل 20 : تسند وجوبا الأراضي التي فقدت صبغتها الفلاحية و ذلك بعد دفع المستفيد لمساهمة عينية لفائدة الدولة مقابل الزيادة في قيمتها

و يستعمل ثمن التفويت عند الاقتضاء لانجاز مشاريع اقتصادية في المناطق الرعوية للمجموعة

الفصل 21 : يسلم الوالي لكل صاحب حق مضمون قرار مجلس التصرف المتعلق بالإسناد و المؤشر عليه .

الفصل 22 : كل القرارات التحكيمية الصادرة قبل صدور هذا القانون تبقى سارية المفعول و يتم تنفيذها وجوبا طبق للقانون .

شرح الأسباب

13 / 2016

يعتبر القانون عدد 28 لسنة 1964 المؤرخ في 04/06/1964 المتعلق بضبط النظام الأساسي للأراضي الاشتراكية و القوانين المنقحة له من القوانين المعطلة للاستثمار و النهوض ببلادنا . ذلك ان صدور هذا القانون كانت املته الظروف الاجتماعية و الاقتصادية و التوجهات السياسية للبلاد التونسية .

لقد استعملت السلطة الحاكمة في تونس هذا القانون للضغط على الأفراد و الجماعات و استغلته أحسن استغلال في ارضاخ القبائل بالتحكم في اراضيهم و التحكم في مصادر عيشهم من خلال التحكم في المرعى و كانت تلجئ إلى اثاره النزاعات العقارية بين القبائل و حتي في اطار العائلة الواحدة كلما احوجت الضرورة .

ان الآليات التي جاء بها القانون المذكور سواء في التصرف و ادارة الأراضي الاشتراكية او في ادارة النزاع كانت خاصة و تتسم بنوع من الذكاء الموجه من طرف المشرع يظهر أساسا من خلال تركيبة مجالس التصرف (عادة من الشيوخ الموالين للحزب و الذين لا يحسنون القراءة و الكتابة) و كذلك من خلال درجات الطعن في القرارات التي يصدره مجلس التصرف و التي تكون امام المعتمد ثم الوالي ثم الوزير .

ان قانون الأراضي الاشتراكية تجاوزه الزمن و اصبح الآن معطلا لكل مشاريع التنمية بالبلاد التونسية من أقصى الشمال إلى أقصى الجنوب دون استثناء من ذلك ان مشاريع البنية التحتية للبلاد و خاصة الطرقات السيارة معطلة لكون مسارها يشق الأراضي الاشتراكية ، مصانع المواد الإنشائية بالجنوب معطلة لكون تلك المواد من جبس و اسمنت و اجر و حديد تقع كلها في أراضي مصنفة اشتراكية .

و لكن ما يجب الإشارة اليه ان الفصل 15 من القانون المذكور جاء باستثناء يخرج بعض الأراضي التي بها رسوم تملك خاصة من اللاراضي و قد بنت الدائرة الخامسة من المحكمة الإدارية فقه قضاء جيد باصدارها لعديد القرارات في ابطال الصيغة الاشتراكية للعقار متى استظهر صاحبه بعد تملك قبل صدور القانون عدد 28 لسنة 1964 .

المهم ان بلادنا مقدمة هذه الأيام على اعداد مخطط التنمية 2016 / 2020 و لا يمكن الحديث عن التنمية بدون بنية تحتية و بدون مشاريع صناعية عملاقة تنهض بالصناعة و الإقتصاد لذلك كان لزاما تنقيح القانون عدد 28 لسنة 1694 بما يسمح بالنهوض بالبلاد و جعل الأراضي الاشتراكية قابلة للتفويت بشروط و ذلك لتثمينها و إدخالها الدورة الاقتصادية خصوصا إذا ما أخذنا بعين الاعتبار و ان عديد المناطق البلدية تدخل تحت طائلة القانون المذكور و كل العقارات التي بنيت فيها خارجة عن الدورة الاقتصادية .

الطيب الملبس

مرواح الغنم
إبراهيم بن عبد الله
صديقك

أكرم مراد
سعاد الكزالي

سنة العماره

السما على بن محمود
سنة الصالحه

الأمير بن محمد

سنة اولاد
الرياح بن يونس
محمد الهادي بن محمد

محمد بن محمد
محمد بن محمد

سنة طوبال
فيلك

سنة الكسرة
سنة العماره
سنة النابلي