

56 / 2016

مشروع قانون

يتعلق بإتمام المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964

المتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري

فصل وحيد:

يضاف إلى المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري والمصادق عليه بالقانون عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 21 أفريل 1964 الفصل 2 مكرر فيما يلي نصه:

الفصل 2 مكرر:

بصرف النظر عن أحكام الفصل 2 من هذا المرسوم واعتمادا على مبدأ التمييز الإيجابي، تخضع العقارات المبنية الكائنة داخل بعض المناطق البلدية لإجراءات التسجيل العقاري الإجباري ويتم تعويض جميع رسومها التقليدية وجوبا برسوم عقارية.

تضبط قائمة المناطق البلدية المعنية بهذا الإجراء بأمر حكومي وتحمل تكاليف عمليات التسجيل العقاري الإجباري المنصوص عليها بهذا الفصل على صندوق دعم تحديد الرصيد العقاري.

56 / 2016

رقم الملف	
تاريخ التسجيل	
ملاحظات	

56 / 2016

شرح الأسباب

(مشروع قانون يتعلق بإتمام المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري)

يهدف مشروع القانون المعروف إلى إتمام أحكام المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري والمصادق عليه بالقانون عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 21 أبريل 1964 والمنقح بالقانون عدد 28 لسنة 1979 المؤرخ في 11 ماي 1979 والنصوص اللاحقة والذي كرس الفصل 2 منه المبدأ التالي:

يجري مسح جميع العقارات غير المسجلة بكامل تراب الجمهورية باستثناء العقارات المبنية الكائنة داخل المناطق البلدية ويقع تعويض جميع رسومها التقليدية وجوبا برسوم عقارية.

وذلك بالتنصيص على استثناء للمبدأ المذكور أعلاه بإضافة الفصل 2 مكرّر للمرسوم كما يلي نصه:

بصرف النظر عن أحكام الفصل 2 أعلاه واعتمادا على مبدأ التمييز الإيجابي، تخضع العقارات المبنية الكائنة داخل بعض المناطق البلدية لإجراءات التسجيل العقاري الإجباري ويتم تعويض جميع رسومها التقليدية وجوبا برسوم عقارية.

تضبط قائمة المناطق البلدية المعنية بهذا الإجراء بأمر حكومي وتحمل تكاليف عمليات التسجيل العقاري الإجباري المنصوص عليها بهذا الفصل على صندوق دعم تحديد الرصيد العقاري

ويقوم المقترح على سحب إجراءات التسجيل العقاري الإجباري على العقارات المبنية الكائنة داخل المناطق البلدية في إطار مجهود الدولة الرامي إلى تصفية الوضعية العقارية بقطع النظر عن طبيعتها ونظامها القانوني بتنظيم الملكية العقارية وجعلها مستقرة على أسس ثابتة عبر ضبط الحالة المادية والقانونية والاستحقاقية لكل عقار وتخصيصها برسم عقاري وهو ما من شأنه جعل العقار الواقع تسويته وسيلة انتمان واستثمار واستقرار اجتماعي.

كما يندرج مشروع القانون ضمن حزمة من الإصلاحات المتخذة من الحكومة في موضوع الشأن العقاري نذكر منها بالخصوص :

*مشروع القانون المتعلق بتنقيح وإتمام النظام الأساسي للأراضي الإشتراكية،

56 / 2016

تاسعا: تقاعس المواطنين بالنسبة للتسجيل الاختياري قرابة 20% من العمليات المطلوبة من المواطنين لا تكتمل إجراءاتها بسبب عزوف المعنيين عنها بسبب التكلفة الباهضة لإجراءات التقاضي (عدم الاستجابة إلى دعوة المحكمة العقارية لاستكمال الملف أو خلاص المصاريف المستوجبة).

عاشرا: طول أجال التسجيل الاختياري الذي يتراوح بين سنتين و 3 سنوات.

II-أسباب عامة تتعلق بالإشكاليات المتولدة عن الواقع العقاري وما يفرضه من إجراءات ميسرة لمعالجتها

كما أسلفنا الذكر، يمثل الإجراء المقترح الطريقة المثلى لتصفية وضعية العقارات الكائنة داخل المناطق البلدية دون تحميل المواطنين لمصاريف التسجيل العقاري واكتساب الملكية وحفظها باعتبار أنه سيتم تمويلها عن طريق صندوق دعم الرصيد العقاري بما سيمنح مالكيها من الانتفاع بها والتصرف فيها (البيع، الشراء، توظيف رهون...) وإدخالها في الدورة الاقتصادية.

وقد أضحت فاعلية تدخلات الدولة في عديد المناطق التي من المفترض أن تتمتع بالتمييز الإيجابي طبقا لأحكام الفصل 12 من الدستور، محدودة على غرار المناطق الحدودية كالذهبية ومنطقة الحوض المنجمي حيث اتضح أن الوضعية العقارية الشائكة لأغلب الأراضي بتلك المناطق قد مثلت عائقا دون دفع عجلة الاستثمار بالجهة وإدخال تلك العقارات في الدورة الاقتصادية ومنع حائزها من التصرف فيها بالتهيئة أو البناء أو توظيف رهون عليها للحصول على قروض.

كما تبين أن هذه الوضعية العقارية قد أثرت على المناخ الاجتماعي بتلك الجهات والذي تترجم في شكل اعتراضات وقضايا ترفع ضد كل من يروم استغلال العقار بالبناء أو غيره أو احتياجات لدى المصالح المعنية بالولاية أو البلدية حسب ما أفادتنا به المصالح الجهوية للوزارة المكلفة بالتعمير.

والمعلوم في هذا الصدد، أن الوضعية العقارية لتلك المناطق قد تميزت بغياب كلي للرسوم العقارية بها وتعتمد على طرق بدائية للتصرف العقاري بين الأهالي وتقتصر على منظومة الحوز والتصرف.

ورغم أن عديد الأراضي قد تم إحالتها من طرف البلديات والمجالس الجهوية إلى المواطنين بعد أن تم رفع الصبغة الإشرافية عليها وذلك منذ الثمانينات، إلا أن هذا الإجراء لم يكن يوفر كل الضمانات القانونية الأساسية للتصرف في العقارات كالتسجيل والترسيم والإشهار وغيرها من الضمانات الواردة بمجلة الحقوق العينية مما منع المواطنين من الانتفاع بأثارها القانونية كالترسيم وحفظ الملكية وإدراج الرهون. ونظرا لأن تلك الأراضي ليست موضوع رسوم عقارية تابعة للدولة أو المجالس الجهوية حتى يتسنى تسوية وضعيتها إداريا عن طريق الإحالة.

وفي هذا السياق، تفيد الأبحاث العقارية التي يتولى ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري إجرائها في منطقة الحوض المنجمي على سبيل المثال أن نسبة الأراضي الموجودة خارج الرسوم العقارية بلغت نسبة 60% من منطقة أم العرائس.

وتواجه المصالح الجهوية للوزارة المكلفة بالتعمير والجماعات المحلية عديد الصعوبات في البت في ملفات رخص البناء والتقسيمات في العديد من المناطق مع الإشارة إلى أن الفصل 24 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير الذي يمكن الوالي ورئيس البلدية حسب الحال والوزير المكلف بالتعمير في جميع الحالات من أن يطلب تسجيل الأراضي غير المبنية وغير المسجلة الكائنة داخل المناطق المعينة بقرار التحديد بقي فصلا مهجورا ولا يمكن تطبيقه لغياب الإمكانيات المادية اللازمة لذلك سواء بالنسبة للسلط الجهوية أو للوزارة باعتبار أن طالب التسجيل هو الذي يتحمل المصاريف الناتجة عن هذه العملية، وإن تم ذلك فسيتم استرجاع هذه المصاريف من المالك المنتفع بالعقار، كما أن تغطية هذه المناطق بأدوات تهيئة وتعمير لن يزيد الأمر إلا تعقيدا ولن يكون بالفاعلية المرجوة من إرسائه إذا لم يتزامن مع تسوية الوضعية العقارية للمناطق المشمولة.

III- تدابير مصاحبة ضرورية لإنجاح البرنامج

تتوقف فاعلية مشروع القانون حسب ما توصلت إليه اللجنة المعنية بإعداده على بعض الإجراءات الموازية والتي يتعين في كل الحالات اتخاذها بصفة فورية من قبل السلطة التنفيذية لضمان نجاح هذا البرنامج ولعل أبرزها:

* تدعيم المحكمة العقارية بوسائل العمل الضرورية التي ستوضع على ذمة لجان المسح العقاري كوسائل التنقل على العين والعدد الكافي من القضاة والفنيين المختصين في قيس الأراضي والكتابة والعملة حتى لا تتعطل عمليات المسح الإيجاري وباقي اختصاصات المحكمة العقارية ومثلما هو عليه الوضع حاليا خاصة أن كل الجهات ستطالب بالانتفاع بمجال أحكام الفصل 2 مكرر وهو ما سيمثل ضغطا

إضافياً على نشاط المحكمة العقارية وفروعها خاصة وأنه عهد إليها أيضاً اختصاصات جديدة في مشروع القانون الأساسي للأراضي الإشتراكية.

* تمكين ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري من توظيف المعلوم المعتمد في مادة التسجيل العقاري الاختياري داخل أمثلة التهيئة العمرانية على هذا الصنف من التسجيل العقاري الإجباري الذي يشمل العقارات المبنية داخل المناطق البلدية باعتبار ما تستدعيه دقة هذا الصنف من التدخلات وتعقيدها من وسائل مادية وبشرية استثنائية خلافاً للمسح العقاري الإجباري والمناطق الفلاحية (أراضي بيضاء) وتحمل هذه المعاليم على صندوق دعم تحديد الرصيد العقاري.

ذلك هو موضوع مشروع القانون المعروض.

