



تقرير

لجنة الفلاحة والشؤون الاقتصادية

حول

مشروع قانون رقم 34.04

يقضي بالإعفاء من غرامة التأخير

المتعلقة بالتحفيظ العقاري

الولاية التشريعية 1997-2006

السنة التشريعية الثامنة

دورة أكتوبر 2004

مديرية التشريع والمراقبة والعلاقات الخارجية

قسم اللجن والجلسات العامة

مصلحة اللجن

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد الرئيس المحترم،

السادة الوزراء المحترمون،

السيدات والسادة المستشارون المحترمون،

يشرفني أن أعرض على أنظار مجلسكم الموقر نص التقرير الذي أعدته لجنة
الفلاحة والشؤون الاقتصادية بعد انتهائها من دراسة مشروع قانون رقم
34.04 يقضي بالإعفاء من غرامة التأخير المتعلقة بالتحفيظ العقاري.

تدارست اللجنة هذا المشروع قانون في الاجتماع المنعقد يوم الثلاثاء
28 دجنبر 2004، برئاسة السيد أحمد المنتصر رئيس اللجنة، وبحضور السيد
محمد العنصر وزير الفلاحة والتنمية القروية والصيد البحري، والسيد محمد محنتان
كاتب الدولة في التنمية القروية.

هذا، وقد قدم السيد الوزير عرضا تناول من خلاله أهداف المشروع،
التمثلة في تمديد العمل بالإعفاء من الذعيرة المقررة في الفصل 65 مكرر من
ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بتحفيظ العقارات إلى حدود نهاية سنة
2005.

وبعد تذكيره بالأهمية القصوى لنظام التحفيظ العقاري في ميدان المعاملات
العقارية، تطرق السيد الوزير للوسائل المعتمدة لحث الملاكين على تحيين
رسومهم العقارية لتلائم والوضعية الراهنة للملك العقاري، من خلال فرض
عقوبات منها :

- عدم اعتبار الحقوق التي لم يتم تقييدها في مواجهة الاغيار وحتى بين الاطراف،

- فرض ذعيرة على المتخلفين عن طلب التقييد، ابتداء من سنة 1968، تبلغ ثلاثة اضعاف المبلغ الواجب أدائه بعد مرور ستة أشهر من تاريخ السند الواجب تقييده .

وذلك ما لم يقوموا بتقييد حقوقهم بالسجل العقاري خلال المدة المحددة قانونا، مع تخفيف العبء المالي على أصحاب الحقوق العقارية باللجوء إلى الإعفاء من الذعيرة، مما أسفر عن تحيين ما يناهز 6000 رسم عقاري كمعدل سنوي.

السيد الرئيس المحترم،

السادة الوزراء المحترمون،

السيدات والسادة المستشارون المحترمون،

شكلت دراسة هذا المشروع فرصة أجمع من خلالها السادة المستشارون على أهمية هذا النص في التشجيع على تحيين الرسوم العقارية حماية لحقوق المالكين، والتخفيف من الأعباء المالية على أصحاب الحقوق العقارية، وبالتالي تسهيل الحصول على القروض الضرورية لإنجاز المشاريع الاستثمارية، إلا أن ذلك لم يمنع أحد المتدخلين من إبداء تخوفه حول ما إذا كان المغزى من هذا المشروع هو جلب المداخيل المالية لخزينة الدولة.

وقد اعتبر احد المتدخلين أن هذا الإجراء لن تكون له الفعالية الكبرى ما لم يصاحبه تبسيط في المساطر الإدارية وتواصل إعلامي وحملة تحسيسية في الإذاعة والتلفزة بغية تحفيز المعنيين بالأمر على عملية التحفيظ .

وفي هذا السياق، تمت الدعوة إلى تمديد أجل الإعفاء المنصوص عليه في هذا المشروع نظرا لغياب التواصل الإعلامي، ودعم العنصر البشري العامل بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية من خلال إخراج القانون الأساسي المنظم لمستخدمي هذه الوكالة، ومراجعة النسب المئوية لعملية التسجيل والتحفيظ، وتعميم الإعفاء ليشمل التأخير المتعلق برسوم التسجيل، خصوصا أن المحافظ يوجب أداء واجبات التسجيل التي تعرف ارتفاعا كبيرا قبل الإقدام على عملية التحفيظ.

هذا ، وقد تم التساؤل عن نسبة الأراضي الفلاحية التي خضعت لعملية التحفيظ، وعن سبب اعتماد تاريخ فاتح يناير 2006 ، حيث قد يفهم منه أن الإعفاء يمتد إلى سنتين.

كما تمت المطالبة بضرورة مراجعة الرسوم المشترك المنظم لعمليات التحفيظ قصد تشجيع الفلاحين للحفاظ على ممتلكاتهم.

وارتباطا بالموضوع ، ولدعم تصور الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية لتحقيق الهدف المنشود منها ، تمت المطالبة بعقد جلسة عمل مع السيد المحافظ العام لمعرفة الوضعية الراهنة لنظام التحفيظ العقاري ببلادنا في ظل تغيير الإطار القانوني المنظم لها ، دعما للتواصل بين الوكالة ومؤسسة البرلمان .

ومن جهة أخرى، طالب السادة المستشارون بتصفية أوضاع أراضي الجموع وأراضي الكيش، والعمل على ضم الأراضي وتجهيزها باعتبارها قيمة مضافة غير مستغلة في الميدان الفلاحي.

السيد الرئيس المحترم،

السادة الوزراء المحترمون،

السيدات والسادة المستشارون المحترمون،

في البداية، تقدم السيد الوزير بالشكر إلى السادة المستشارين حول مستوى النقاش الذي عرفته اللجنة بما تضمنه من ملاحظات واقتراحات قيمة، موضحة أن هذا المشروع يتضمن تمديد العمل بالإعفاء من الذعيرة المقررة في الفصل 65 مكرر من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بتحفيظ العقارات إلى نهاية سنة 2005، مشيراً إلى أن سبب اعتماد تاريخ فاتح يناير 2006 بدل 31 دجنبر 2005 مرده أن الإعفاء يسري إلى حدود الآجال المحددة في المشروع، وأن الهدف الأساسي الذي يتوخاه المشروع هو تخفيف العبء المالي على أصحاب الحقوق العقارية وتعميم التحفيظ العقاري لتشجيع الاستثمار مع ضرورة متابعة تصفية الوضعية القانونية لقطاع الإصلاح الزراعي وأراضي الكيش وأراضي الجموع، وذكر أن نسبة الأراضي التي شملها التحفيظ ناهزت 6 ملايين هكتار.

وفي نفس السياق، اعتبر السيد الوزير أن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية مقيدة بالقانون بحيث لا يمكن أن تقبل التحفيظ قبل عملية التسجيل، وستتخذ هذه الأخيرة عدة إجراءات لتعميم التحفيظ بإدخال المعلومات واحداث خط اخضر و برامج إذاعية تحسيسية ، وأضاف أن المرسوم المشترك لايهم الملك

الخاص وإنما يهم الملك العام ، وان القانون الأساسي للمستخدمين سيعرض على المجلس الإداري.

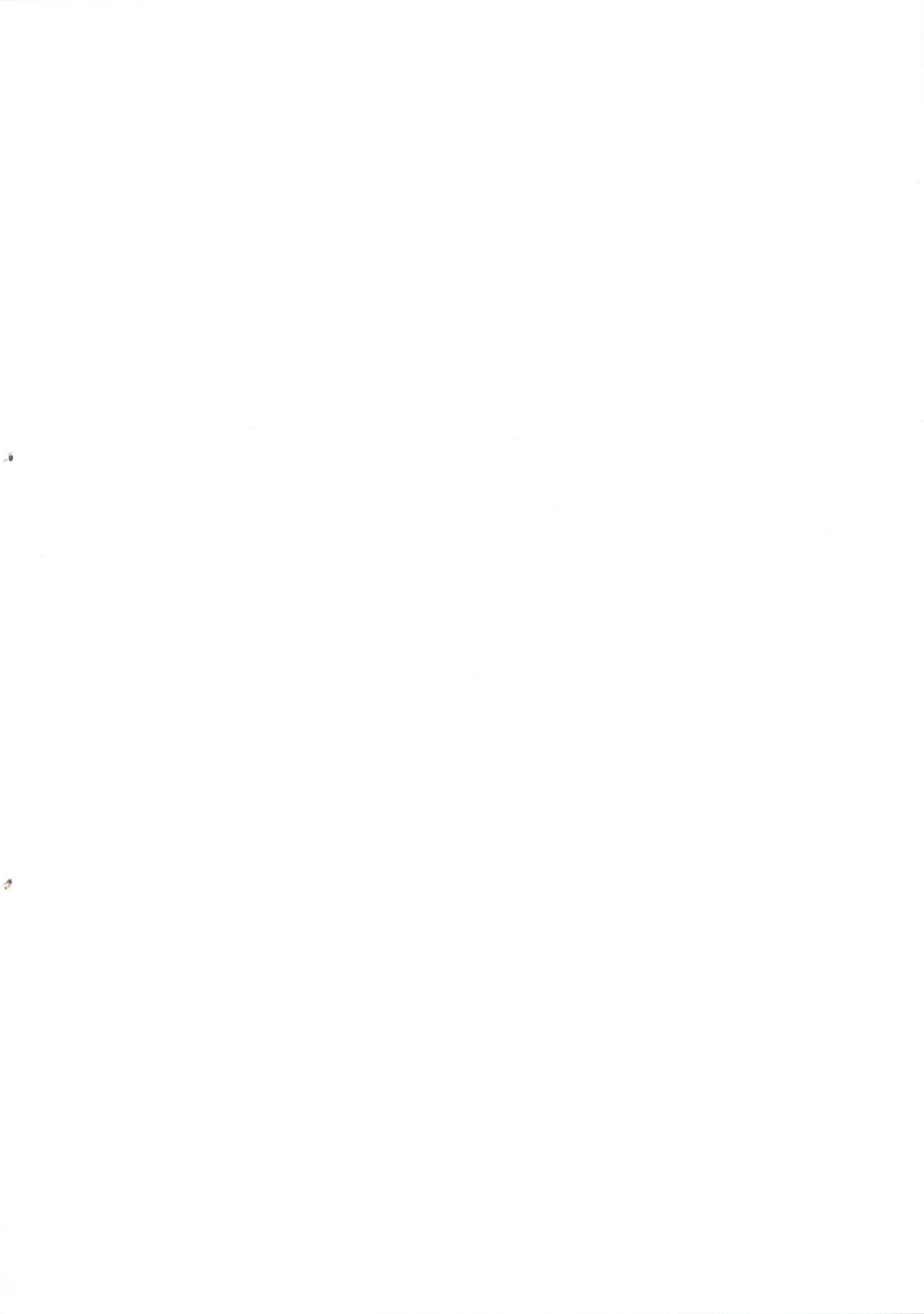
و عرض مشروع قانون رقم 34.04 الذي يتضمن مادة فريدة، على التصويت، فوافقت عليه اللجنة بالإجماع.

مقرر اللجنة

إدريس الراضي



عرض
السيد وزير الفلاحة والتنمية القروية والصيد البحري
لتقديم مشروع قانون 34.04 يقضي بالإعفاء
من غرامة التأخير المتعلقة بالتحفيظ العقاري



السيد الرئيس المحترم،
السادة المستشارون المحترمون،

يسعدني أن أجدد اللقاء بكم، في إطار لجنتم الموقرة، لندارس سويا مشروع القانون رقم 34.04 يقضي بالإعفاء من غرامة التأخير المتعلقة بالتحفيظ العقاري.

فكما لا يخفى عليكم، يكتسي نظام التحفيظ العقاري أهمية قصوى في ميدان المعاملات العقارية، إذ يتيح تأسيس رسوم عقارية نهائية وغير قابلة للطعن، تتضمن بيانات دقيقة عن الوضع المادي والقانوني للعقار، ومعلومات كافية عن مالكه. الشيء الذي يمكن المتعاملين من الحصول، في وقت وجيز وبأقل كلفة، على المعلومات الضرورية لإنجاز معاملاتهم في طمأنينة وأمان. كما يحمي حقوق الملاكين ويوفر لهم وسيلة للحصول على القروض الضرورية لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

ولهذا، فإن الرسوم العقارية المجمدة بفعل عدم التحيين، والتي لا تعكس الوضعية الراهنة للملك، تفقد دورها في حماية المتعاملين وفي ضمان المعاملات، ويصبح بالتالي نظام التحفيظ العقاري مهددا في وجوده كلما ازدادت هذه الظاهرة استفحالا وتضيع كل الجهود التي بذلت وتبذل لتعميمه على مجموع التراب الوطني.

وتفاديا لهذه السلبيات، فقد استعملت عدة وسائل لحث الملاكين على تحيين رسومهم العقارية، حيث تم فرض عقوبات قانونية ومالية على من لم يقوموا بتقييد حقوقهم بالسجل العقاري، ومنها:

- عدم اعتبار الحقوق التي لم يتم تقييدها في مواجهة الأغيار وحتى بين الأطراف،
- فرض ذعيرة على المتخلفين عن طلب التقييد، ابتداء من سنة 1968، تبلغ ثلاثة أضعاف المبلغ الواجب أدائه بعد مرور ستة أشهر من تاريخ السند الواجب تقييده،
- تمديد أجل التقييد إلى ثمانية عشر شهرا وتخفيض الذعيرة إلى ضعفين فقط.

وفي إطار سياسة التشجيع على تحيين الرسوم العقارية وتخفيف العبء المالي على أصحاب الحقوق العقارية، تم اللجوء إلى أسلوب الإعفاء من الذعيرة. وقد أسفر هذا الإجراء ، خلال السنوات الذي تم اعتماده فيها، عن تحيين ما يناهز 6.000 رسم عقاري كمعدل سنوي.

ونظرا لما سبقت الإشارة إليه وللنتائج المحصل عليها خلال السنوات التي تم فيها الإعفاء، فإنني أعرض عليكم هذا المشروع الذي يتضمن تمديد العمل بالإعفاء من الذعيرة المقررة في الفصل 65 مكرر من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بتحفيظ العقارات إلى سنة 2005.

كانت تلكم، السيد الرئيس المحترم، السادة المستشارون المحترمون، أهم دواعي ومبررات هذا المشروع الذي أتمنى أن يحظى بقبولكم. وبطبيعة الحال، فإنني أبقى رهن إشارتكم لمدكم بالمزيد من التوضيحات والمعطيات إن ارتأيتم ذلك.

والسلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته.

نص المشروع كما أُحيل على اللجنة
ووافقت عليه

مشروع قانون رقم 34.04

يقضي بالإعفاء من غرامة التأخير

المتعلقة بالتحفيظ العقاري

مادة فريدة

لن يتم تحصيل الغرامة عن التأخير المنصوص عليها في الفصل 65 المكرر من الظهير الشريف الصادر بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بشأن التحفيظ العقاري، عن كل تسجيل في السجلات العقارية لم يكن مطلوباً ولم يتم إجراؤه داخل الأجل المنصوص عليه في الفصل المذكور 65 المكرر، شريطة أن يتم طلب هذا التسجيل وإجراؤه قبل فاتح يناير 2006

