

المملكة المغربية
البرلمان
مجلس المستشارين

مقترح قانون
بتغيير وتتميم المادة 11 من القانون رقم 25.90
المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات
السكنية وتقسيم العقارات

تقدم به السيد المستشار محمد بوس و باقي السيدات والسادة المستشارين
أعضاء فريق التجمع الوطني للأحرار

رقم التسجيل: 07

تاريخ التسجيل: 2022/01/18

مذكرة تقديمية:

من المؤكد أن الدولة بذلت جهدا كبيرا، وصرفت أموالا مهمة لتغطية كافة التراب الوطني للمملكة بوثائق التعمير المواتية في كل الأوساط الحضرية والقروية ليصبح المغرب متوفرا على الأرضية اللازمة لتقوية واحتضان فرص الاستثمار بمختلف أنواعه وينخرط في إعطاء الانطلاقة لأوراش وطنية كبرى وذات أهمية بالغة، وذلك بهاجس تحسين مناخ الأعمال، كغاية أسمى جعلت الدولة لم تدخر جهدا لتجويد الخدمات العمومية والشروع في إرساء أسس ودعامات الإدارة الرقمية، مع إذكاء الفعالية والنجاعة في سبل ومسالك دراسة الملفات.

لقد تجسد هذا المجهود المقدر من طرف الدولة للحصول على مختلف رخص التعمير بما يكفل تيسير مأموريات المرتفقين لقضاء مآربهم في أيسر الظروف وأنسبها من خلال التعديل الذي عرفه المرسوم القاضي بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد لشكل وشروط تسليم الرخص، وكذا الإصلاح الذي عرفته قوانين التعمير عبر إصدار القانون رقم 12-66 المتعلق بمراقبة

وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء، وإخراج المراسيم التنظيمية لضمان حسن تطبيقه وتنزيل أحكامه.

وفي هذا الإطار، ارتأى فريق التجمع الوطني للأحرار تقديم مقترح قانون يروم تغيير وتتميم المادة 11 من القانون رقم 90-25 المتعلق بإحداث التجزئات العقارية وإقامة المجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وذلك بهدف تجاوز بعض الصعوبات والاختلالات التي كشف عنها واقع العديد من مشاريع التجزئات العقارية وإقامة المجموعات السكنية التي تعتبر بدون منازع من أهم روافد الاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، بما فيها تعثر إنجاز أشغال تجهيز التجزئات العقارية داخل الأجل القانوني المحدد في ثلاث سنوات والمقرر بموجب أحكام المادة 11، وكذلك انتهاء صلاحية الرخصة المسلمة رغم أن حاملي هذه المشاريع قد يصلون إلى مراحل متقدمة من إنجاز الأشغال. بل قد يحدث كما هو الشأن في حالة التجزئات المرخصة على أشطر، قيام المجزئ بإنجاز أشغال التجهيز كاملة بالنسبة لبعض الأشطر.

ومن جهة أخرى، يحصل في بعض الأحيان أن يقوم صاحب مشروع التجزئة بإنجاز أشغال التجهيز داخل أجل ثلاث سنوات، إلا أن التصريح بانتهاء هذه الأشغال وطلب تسلمها مؤقتا يقدم خارج أجل ثلاث سنوات .

إن مقتضيات المادة 11 من القانون رقم 90-25 المتعلق بإحداث التجزئات العقارية وإقامة المجموعات السكنية وتقسيم العقارات، يعترضها بعض اللبس والغموض، إذ ربطت أجل ثلاث سنوات بانتهاء أشغال التجهيز دون التطرق إلى التسلم المؤقت للأشغال، مما فتح الباب أمام الاجتهادات والقراءات المتباينة في تأويل منطوق النص، فضلا عن كون أحكام المادة 22 من نفس القانون والمادة 15 من المرسوم رقم 2.92.833 الصادر لتطبيقه، ألزمت صاحب مشروع التجزئة بتوجيه التصريح بانتهاء الأشغال إلى الجماعة الترابية المعنية مقابل وصل دون أدنى إشارة إلى آجال محددة لتقديم هذا التصريح. في ضوء ذلك وعلى نحو ما كان مألوفاً في الممارسة الإدارية ولازال سارياً في بعض مناطق المملكة، يقوم المجزئ بتقديم طلب تجديد الرخصة لاستكمال أشغال التجهيز.

لكن في الوقت الراهن وفي كثير من المناطق، يلاحظ تشدد الإدارة في منح رخص التجديد، إذ أصبحت ترفض هذا النوع من الطلبات وتلزم الطالب بتقديم ملف متكامل قصد الحصول على رخصة جديدة لإحداث التجزئة، مما يجعل تصرف الإدارة مخالفا لقواعد القانون لانتفاء افتراض مشروعية الغاية وانعدام السبب كأركان جوهرية في القرار الإداري. وتصرف الإدارة في هذه الحالة يميل إلى سحب القرار الإداري من حيث إزالة آثار هذا القرار بالنسبة للمستقبل والماضي على حد سواء ليصير القرار كأن لم يكن. وهذا يؤدي إلى المساس بمبدأ عدم رجعية الأعمال الإدارية وبالتالي فتصرف الإدارة في مثل هذه الحالات يسيء إلى هذا المبدأ ويؤدي إلى الإضرار بمصالح وحقوق المستثمرين.

كما أنه في معظم الأحيان، تكون مشاريع التجزئات التي انتهت مدة صلاحية رخصها ولم تستكمل الأشغال بشأنها، مدمجة كليا ضمن مقتضيات وثائق التعمير السارية المفعول، علما أن هذه المشاريع قائمة في الواقع ومطابقة تطابقا تاما مع هذه المقتضيات.

وتبعاً لذلك، فتجديد الرخص يكون تطبيقاً لقواعد آمرة مقيدة تنعدم فيها سلطة الإدارة التقديرية من حيث المنح أو المنع.

ويمكن القول إن عدم مراعاة الإدارة لهذه الحقوق يشكل اغتصاباً لحقوق مكتسبة، ولا يتفق والمصلحة العامة بل يفقد الناس الثقة والاطمئنان على استقرار حقوقهم وضياع مصالحهم، ويهدم ما أنجزوه فوق مشاريعهم من أشغال وتجهيزات تخص الشبكات العمومية.

وأحياناً، يكون هناك حدوث سبب أجنبي خارج إرادة ومسؤولية المستثمرين، واستحالة دفع حالات إيقاف الأشغال الاضطرارية، مما يشكل إكراهاً حقيقياً يحول دون الاستفادة من أجل ثلاث سنوات كاملة .

والثابت أن القوة القاهرة تؤدي إلى إيقاف أو إطالة الميعاد المقرر قانوناً، لاسيما أن القوة القاهرة وإن كانت كقاعدة عامة مقررة بموجب أحكام القانون المدني، فإن بعض الأنظمة القانونية الخاصة قد تضمنتها وفصلت بعض أحكامها بكثير من التدقيق كما هو الحال بالنسبة للمرسوم رقم 2.14.394 صادر في 13 ماي 2016 بالمصادقة على دفتر الشروط الإدارية العامة المطبقة على صفقات الأشغال، الذي أشار في المادة 47 منه إلى إمكانية تمديد أجل التنفيذ

وعند الاقتضاء الفسخ في حالات القوة القاهرة ومنها على الخصوص رداءة أحوال الطقس والظواهر الطبيعية الأخرى.

والواقع أن قيام السبب الأجنبي تولدت عنه مؤخرا قناعة تامة لدى السلطات الحكومية ورغبة أكيدة لإيجاد تطبيق عملي لحالات الإيقاف الاضطرارية. وهو ما تم تصريفه بموجب الدورية الصادرة عن وزارة الداخلية- مديرية المالية المحلية- تحت عدد 1345 بتاريخ 31 يوليو 2019 التي نصت في الفقرة ما قبل الأخيرة على أنه: "يتعين الأخذ بعين الاعتبار بالنسبة لمشاريع التجهيز المرخصة حالات إيقاف الأشغال الاضطرارية وعدم احتساب مدد التوقف ضمن مدة الإعفاء المنصوص عليها في المادة 42 من القانون 06-47 المتعلق بالجبايات المحلية."

وتبعاً لما سبق، فكيف يستقيم القول بعدم احتساب مدد التوقف ضمن مدة الإعفاء الجبائي، في حين يتم التغاضي عن ذلك ولا يتم الأخذ بعين الاعتبار نفس المدد ضمن أجل ثلاث سنوات المقررة بمقتضى المادة 11 من القانون رقم 90-25.

لهذا فإن هذا المقترح جاء لكي يجسد واقعا حقيقيا معاشا في قطاع استراتيجي يشكل اليوم رافعة للإقلاع التنموي في البلاد، ليعبر عن رغبة ملحة ومطلب جماعي لإصلاح تشريعي تفرضه الضرورة القصوى لتحفيز الاستثمار، والتفاعل الايجابي مع ما يقتضيه النظام العام الاقتصادي من يقظة واحتراس شديدين تفاديا لتضييع فرص استثمارية لخلق الثروة وفرص الشغل، وذلك برفع مدة صلاحية الإذن في القيام بالتجزئة العقارية إلى خمس سنوات.

مقترح قانون يقضي بتغيير وتتميم المادة 11 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

oooooooooooooooooooooooooooo

مادة فريدة:

تغير وتتم كما يلي مقتضيات المادة 11 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992).

المادة 11

يلغى الإذن في القيام بالتجزئة سواء كان صريحا أم ضمنيا إذا انقضت خمس سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه أو من تاريخ انتهاء أجل ثلاثة أشهر المشار إليه في المادة الثامنة أعلاه، دون أن يكون المجزئ قد أنجز أشغال التجهيز المشار إليها في المادة 18 من هذا القانون .

يحتسب هذا الأجل ابتداء من تاريخ تسليم الإذن في القيام بالتجزئة أو من تاريخ انتهاء أجل ثلاثة أشهر المشار إليه في المادة الثامنة أعلاه، وتقتطع منه كل فترة توقف لأشغال التجهيز والتهيئة، تم للأسباب التالية:

- لسبب معتبر ومثبت كانت الإدارة ورائه بشكل مباشر وكانت على علم بوقوعه؛
- بسبب قوة قاهرة معتبرة ومثبتة كالأمطار والكوارث الطبيعية وغيرها؛
- أو بسبب آجال الدراسة والبت في طلبات التعديل المدخلة على مشروع التجزئة من طرف المجزئ؛

في جميع الأحوال، لا يمكن احتساب كل مدة توقف فوق السنة.

بعد انصرام الأجل المحدد في الفقرة الأولى أعلاه، وحتى يتسنى للمجزي استئناف أشغال التجهيز، يمكن تجديد الإذن في القيام بالتجزئة دون دراسة جديدة للملف، شرط أن تكون التجزئة مدعجة في وثيقة التعمير السارية المفعول، وتكون "الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأصلية وتجاوزت نسبة 50% من الإنجاز.

تسري نفس الأحكام أعلاه على التجزئات التي تنجز الأشغال المتعلقة بها موزعة على أشرطة.