

المملكة المغربية
البرلمان
مجلس المستشارين

مقترح قانون يقضي بتميم المادة 62 من القانون رقم 25.90 المتعلق
بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه
الظهير الشريف رقم 1.92.7 الصادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17)
يونيو 1992) كما تم تغييره وتتميمه

تقدم به السادة المستشارون أعضاء الفريق الحركي

رقم التسجيل: 44
تاريخ التسجيل: 2023/05/30

مذكرة تقديم

يعد قطاع التعمير والبناء من الأوراش الكبرى التي ما فتئت الدولة ومؤسساتها تراهن عليها لأجل مساندة التحولات المطردة التي شهدتها بلادنا خلال السنوات الأخيرة والمتسمة بطابع التمدن والتحضر، بالنظر لدوره الطلائعي في تنظيم المجال الحضري والنسيج العمراني، حيث أصبح من الضروري بذل المزيد من الجهود لأجل عصنة وتحديث هذا القطاع وفق رؤى استشرافية مبنية على حكمة جيدة قادرة على مواجهة كل المشاكل الناتجة عن تسارع وتيرة التوسع العمراني والتمدد الحضري واستقطاب التحولات الديمغرافية المتزايدة بفعل الدينامية الاجتماعية والاقتصادية.

ولأجل تجويد حكمة التعمير والبناء، فقد تم، منذ الحقبة الأولى من القرن الماضي، إصدار ومراجعة عدة تشريعات بهذا الخصوص، كلما دعت الضرورة إلى ذلك وكلما استجدت حاجيات وظروف تحتم ذلك، نذكر منها على الخصوص القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير والقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات. غير أنه وبالرغم مما جاءت به هذه التشريعات من إيجابيات، فقد أبانت التجربة الميدانية عن وجود الكثير من النقائص والعيوب، إلى جانب محدوديتها في إيجاد حلول لبعض المشاكل التي يعرفها هذا الميدان.

هذا، وقد أغفلت جل هذه التشريعات تناول إشكالية المساحات غير الصالحة للبناء المتبقية من التقسيمات والتجزئات العقارية المعدة للبناء، والتي أنتجتها بعض التقسيمات والبيوعات غير مدققة للعقارات المعدة للبناء، خاصة تلك التي تمت قبل صدور القانون رقم 25.90 أعلاه أو أفرزتها إعادة هيكلة بعض التجزئات غير القانونية، ولم تحدد كل هذه النصوص كيفية معالجة الإشكاليات المرتبطة بهذه المساحات.

وتكمن أبرز إشكالية مرتبطة بالمساحات المفرزة غير القابلة للبناء، نظرا لصغر مساحتها أو عدم توفرها على شروط الواجهات، في الصعوبات التي يجدها مالكي العقارات المجاورة في الحصول على رخصة البناء، إن لم نقل استحالة الحصول عليها، لا سيما آخر من يطلبها، إذ

يجد نفسه ملزماً، من جهة، بضم هذه المساحة المتبقية لاحترام ضوابط البناء مثل تصفيف المباني وما إلى ذلك، ومن جهة أخرى غياب مقتضيات قانونية تمكن من ضمها إلى رسم إحدى العقارات المجاورة لها، خاصة عندما يصعب إسناد ملكيتها إلى جهة ما، أو عندما يتعذر التعرف على مالك العقار وذوي الحقوق قبل عملية القسمة والبيع، إما لغيابهم أو موتهم أو لكون مساحة العقد الأصلي تم بيعها كلها أو لسبب آخر.

كما يصعب، إلى جانب ذلك، تطبيق مقتضيات القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية على هذه المساحات، على اعتبار أن صغر مساحتها قد يسقط عليها صفة الأراضي الموات، المعنية بأحكام المادة 222 لضمها إلى ملك الدولة أو المادتين 223 و224 لوضع اليد عليها من أحد المجاورين، على اعتبار أن إحياء واستغلال هذه المساحات لا يمكن إلا عن طريق بنائها بعد ضمها إلى إحدى البقع المجاورة.

ومن أجل معالجة هذه الإشكالية، وحماية وتحسين حقوق مالكي البقع المجاورة للمساحات غير صالحة للبناء، خاصة حقهم في استغلالها عن طريق البناء، وتمكينهم من الحصول على رخص البناء بالنظر إلى ضوابط البناء الجاري بها العمل، وبعد الاطلاع على جل النصوص التشريعية المتعلقة بحيثيات هذا الإشكال، تم التفكير في إعداد مقترح قانون يرمي إلى نقل ملكية هذه المساحات إلى الملك الخاص للجماعة الترابية التي تتواجد داخل نفوذها، على أن تتمكن الجماعة الترابية من تفويتها لمن له مصلحة من المجاورين، تطبيقاً لمقتضيات المادة 33 من القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، والتي تنص على ما يلي:

يمكن اللجوء إلى التفويت بالتراضي للأملاك الخاصة للجماعات الترابية بناء على دفتر تحملات يحدد نمودجه بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية وذلك في الحالات التالية :

- بعد مزادتين لم تسفرا عن أية نتيجة دون أن يقل مبلغ التفويت عن الثمن الافتتاحي للمزادتين طبقاً لأحكام الفقرة الأولى من المادة 32 أعلاه؛

- لفائدة شخص اعتباري خاضع للقانون العام لأجل إنجاز مشروع ذي نفع عام يدخل في إطار المهام المسندة إليه؛
- -تفويت محلات سكنية لفائدة المكثرين الذين يثبتون اكتراءهم لهذه المحلات بصفة منتظمة لمدة لا تقل عن خمسة عشر سنة ؛
- لفائدة الأشخاص المجاورين بالنسبة للعقارات غير القابلة للبناء، بالنظر إلى ضوابط التعمير الجاري بها العمل.

ولعل القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات هو النص التشريعي الذي يمكن التنصيص فيه على هذا المقتضى الجديد، الذي سيساهم دون شك في حل المشاكل المترتبة عن المساحات غير القابلة للبناء، والتي يعاني من تبعاتها العديد من المواطنين في جميع انحاء التراب الوطني، بحيث سيتمكن من توفير الأساس القانوني لتمكين المتضررين من هذه المساحات من ضمها إلى رسومهم العقارية عبر تفويتها لهم من طرف الجماعة الترابية.

هذا، وبالرجوع إلى مواد القانون رقم 25.90، يبقى تميم وتغيير المادة 62 من الباب الرابع المتعلق بتقسيم العقارات هو الأنسب للتنصيص على هذا المقتضى، باعتبارها المادة التي تطرقت في هذا الباب إلى مسألة العقود.

مقترح قانون يقضي بتميم المادة 62 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 الصادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) كما تم تغييره وتتميمه

مادة فريدة

تتمم على النحو التالي أحكام المادة 62 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 الصادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) كما تم تغييره وتتميمه:

المادة 62

يجب أن يتضمن عقد البيع أو القسمة بيان الإذن الصادر بالتقسيم أو الشهادة المنصوص عليها في المادة السابقة.

"إذا تم تحديد مساحة غير صالحة للبناء متبقية من تقسيم عقار معد للبناء، بعد تأسيس الرسوم العقارية للبقع المجاورة لها، تنقل بحكم القانون هذه المساحة إلى الملك الخاص للجماعة الترابية، ما لم يكن ما يعارض ذلك."