

المملكة المغربية
البرلمان
مجلس المستشارين

تقرير لجنة الفلاحة والشؤون الاقتصادية حول

مشروع قانون رقم 66.02 يتعلق بالإعفاء
من غرامة التأخير المترتبة عن التحفيظ العقاري

الولاية التشريعية 1997-2006
السنة التشريعية السادسة
دورة أبريل 2003

مديرية التشريع والمراقبة والعلاقات
الخارجية
قسم اللجن والجلسات العامة
مصلحة اللجن الدائمة

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد الرئيس المحترم،
السادة الوزراء المحترمون،
السادة المستشارون المحترمون،

يشرفني أن أقدم للمجلس الموقر نص التقرير الذي أعدته لجنة
الفلاحة والشؤون الاقتصادية حول مشروع قانون رقم 66.02 يتعلق
بالإعفاء من غرامة التأخير المترتبة عن التحفيظ العقاري، وذلك إثر
الانتهاء من دراسته بتاريخ 11 يونيو 2003، برئاسة السيد محمد كنفاري
رئيس اللجنة، وحضور السيد المحدث العنصر وزير الفلاحة والتنمية القروية.
قدم السيد الوزير بهذه المناسبة عرضاً أبرز من خلاله أهمية نظام
التحفيظ العقاري، في ميدان المعاملات العقارية لأنه يتيح تأسيس رسوم
عقارية نهائية وغير قابلة للطعن، يتضمن بيانات دقيقة عن الوضع المادي
والقانوني للعقار، ومعلومات كافية عن مالكه.

فالرسوم العقارية-يضيف السيد الوزير-التي لا تعكس حقيقة العقار
الذي تتعلق به، ولا يطابق مضمونها واقعها، تصبح عاجزة عن القيام

بدورها في حماية المتعاملين وفي ضمان المعاملات، ولتجاوز هذا الوضع، ثم اللجوء إلى استعمال عدة وسائل لحث الملاكين على تحين رسومهم العقارية. ومن هذه الوسائل، فرض عقوبات قانونية ومالية على المتقاعسين عن تقييد حقوقهم بالسجل العقاري.

هذا من جهة، من جهة أخرى تم اللجوء إلى أسلوب الإعفاء الدوري من الذعيرة المقررة في الفصل 65 مكرر من الظهير الشريف الصادر في 12 غشت 1913 في شأن التحفيظ العقاري، وذلك لخلق دينامية جديدة في ميدان المعاملات العقارية، وبالتالي جعل العقار وسيلة لضمان السلفات البنكية وتحريك الاستثمار لتنمية جميع القطاعات الاقتصادية.

ونتيجة لذلك، تم تأسيس رسوم عقارية تتعلق بالتجزئات والملكيات المشتركة، وبدا من المفيد تمديد العمل بهذا الاعفاء طيلة سنة 2003 لتمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود، من تملك مساكنهم في ظروف ملائمة ويتوخى هذا الاجراء كذلك رفع عبء الذعيرة عن المواطنين اللذين تضرروا من جراء الفيضانات الأخيرة التي عرفتها بلادنا، والذين لم يتمكنوا من تقديم طلباتهم إلى المحافظة العقارية في الوقت المناسب.

السادة المستشارون في مداخلتهم أعربوا عن تأييدهم لهذا المشروع الذي يرمي إلى تمديد العمل بالإعفاء من الذعيرة المترتبة عن التحفيظ العقاري المقررة في الفصل 65، مما سيشجع المواطنين على عملية التحفيظ.

ومن جهة أخرى لوحظ أن تأخير التسجيل بالسجل العقاري راجع إلى البطء الإداري نظرا للمدة الزمنية التي تفصل بين طلب التحفيظ

وقبوله، ورغم التطور الإيجابي الذي عرفته هذه المؤسسة، فإن الهيكلة الحالية لا زالت تعترضها عدة نواقص تتمثل على الخصوص في عجز الأساليب الجاري بها العمل للاستجابة للمتطلبات المتنامية للزبناء على ضوء ما تعرفه بلادنا من تطورات إقتصادية واجتماعية، ولتسريع عملية التحفيز يجب القيام بحملة تحسيسية ليتمكن العموم من الاطلاع على المساطر والاجراءات، وفي هذا الإطار تمت الدعوة إلى تعميم نظام المعلومات والتقنيات الحديثة لكي تساهم بفعالية أكبر في الإقلاع الاقتصادي والإصلاح الإداري.

السيد الرئيس المحترم،

السادة الوزراء المحترمون،

السادة المستشارون المحترمون،

وفي معرض رده على ملاحظات السادة المستشارين واستفساراتهم أكد السيد الوزير على أن ما أثاروه من أفكار واقتراحات تكتسي أهمية بالغة وتتماشى تماما وطموحات الحكومة وأهدافها، خاصة وأن المشروع لا ينص على إحداث رسوم جديدة وإنما يرمي إلى تمديد العمل بالإعفاء من الذعيرة المقررة في الفصل 65 المكرر من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) في شأن التحفيز العقاري، أكد - السيد الوزير - أن الوكالة ستعمل بشكل مكثف من أجل الاستجابة لطلبات المواطنين، ومما لاشك فيه أن التحولات التكنولوجية التي طرأت على هياكلها سيمكنها من العمل عن قرب مع المواطنين.

هذا، وقد عدلت اللجنة المادة الأولى بتمديد الإعفاء من غرامة التأخير المترتبة عن التحفيظ القاري إلى فاتح يناير 2005 فيما تم حذف المادة الثانية، ليصبح بذلك المشروع قيد الدرس مادة فريدة. وقد وافقت اللجنة على التعديلات وعلى المشروع برمته بالاجماع.

مقرر اللجنة

ادريس الدراضي



عرض السيد الوزيري

السيد الرئيس المحترم،
السادة المستشارون المحترمون،

يسعدني أن أجدد اللقاء بكم، في إطار لجننتكم الموقرة، لنتدارس سويا مشروع القانون رقم 66.02 المتعلق بالإعفاء من غرامة التأخير المترتبة عن التحفيظ العقاري.

فكما لا يخفى عليكم، يكتسي نظام التحفيظ العقاري أهمية قصوى في ميدان المعاملات العقارية لأنه يتيح تأسيس رسوم عقارية نهائية وغير قابلة للطعن، تتضمن بيانات دقيقة عن الوضع المادي والقانوني للعقار، ومعلومات كافية عن مالكه. وهو ما يتيح للمتعاملين إمكانية الحصول، في وقت وجيز وبأقل كلفة، على المعلومات الضرورية لإنجاز معاملاتهم في طمأنينة وأمان، ويوفر للملاكين وسيلة لضمان استثماراتهم وحماية حقوقهم.

فالرسوم العقارية التي لا تعكس حقيقة العقار الذي تتعلق به، ولا يطابق مضمونها واقعها، تصبح عاجزة عن القيام بدورها في حماية المتعاملين وفي ضمان المعاملات. وقد يصبح نظام التحفيظ العقاري مهددا في وجوده كلما ازداد عدد الرسوم العقارية المجمدة بفعل عدم التحيين، وتضيق كل المجهودات التي بذلت وتبذل لتتميمه على مجموع التراب الوطني ونشر مزاياه. كما أن الملاكين يفقدون أهم وسيلة للحصول على القروض الضرورية لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.

ولتجاوز هذا الوضع، تم اللجوء إلى استعمال عدة وسائل لحث الملاكين على تحيين رسومهم العقارية. ومن هذه الوسائل، فرض عقوبات قانونية ومالية على المتقاعسين عن تقييد حقوقهم بالسجل العقاري، حيث نص المشرع منذ 12 غشت 1913 في الفصول 65-66-67 من الظهير الشريف المتعلق بالتحفيظ العقاري على إلزامية تقييد الحقوق المترتبة على الملك بالرسم العقاري المخصص له، وذلك تحت طائلة اعتبار الحقوق غير المقيدة غير موجودة بالنسبة للغير، وليس لها أثر، ولو بين الأطراف، إلا من تاريخ التقييد.

إلا أنه، ورغم وطأة هذا العقاب الذي يذهب إلى حد تهديد الحق في وجوده، فقد ظلت فئة من الملاكين غير عابئة به. وهو ما دفع المشرع سنة 1986 إلى التدخل لفرض عقوبة مالية على المتقاعسين، حيث نص في الفصل 65 مكرر من الظهير السالف الذكر على وجوب تقييد الحقوق داخل أجل ستة أشهر من تاريخ تحرير سنداتها. وفي حالة تجاوز هذه المدة، تضاعف الرسوم الواجبة لصندوق المحافظة العقارية ثلاث مرات.

ونظرا لشدة العقوبة وقصر الأجل المحدد، فقد حصلت في بعض الحالات نتائج عكسية، حيث أصبح بعض الملاكين، رغم رغبتهم في تقييد حقوقهم، عاجزين عن تجاوز هذا الحاجز المالي. ولهذا، تدخل المشرع من جديد ليمدد أجل التقييد إلى 18 شهرا مع إمكانية طلب أجل إضافي مدته ستة أشهر أخرى. كما قام بخفض قيمة الذعيرة المقررة إلى النصف، مع إمكانية طلب الإعفاء منها إذا منعت القوة القاهرة من التقييد داخل الأجل. وهكذا، تم التخفيف من العقوبات المقررة في الفصل 65 مكرر ليظل من أسس سياسة تحيين الرسوم العقارية.

هذا من جهة، ومن جهة أخرى، تم اللجوء إلى أسلوب الإعفاء الدوري من الذعيرة المقررة في الفصل المذكور، وذلك لتشجيع تبويم الرسوم العقارية وخلق ديناميكية جديدة في ميدان المعاملات العقارية، وبالتالي جعل العقار وسيلة لضمان السلفات البنكية وتحريك الاستثمار لتنمية جميع القطاعات الاقتصادية.

و نتيجة لذلك، تم تأسيس رسوم عقارية تتعلق بالتجزئات والملكية المشتركة، خاصة منها تلك المنجزة من طرف مؤسسات عمومية (المؤسسات الجهوية للتجهيز والبناء، الوكالة الوطنية للسكن غير اللائق...)، حيث بلغ عدد الرسوم العقارية المؤسسة سنويا 100.000 رسم عقاري، تبلغ نسبة المخصص منها للسكن الاجتماعي 70%.

ونظرا للنتائج المحصل عليها باتباع هذا الأسلوب، والذي مكن من تحيين 11.236 رسما عقاريا خلال سنتي 1991 و 1992 و 10.916 رسما عقاريا خلال سنتي 2001 و 2002، فقد بدا من المفيد تمديد العمل بهذا الإعفاء طيلة سنة 2003 لتمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من تملك مساكنهم في ظروف ملائمة. ويلاحظ، في هذا الصدد، أن عددا كبيرا من مقتني المساكن المنجزة في إطار برامج السكن الاجتماعي لم يتمكنوا، ولأسباب خارجة في الغالب عن إرادتهم، من تقييد عقود الشراء ولا عقود الرهن بالرسوم العقارية في الآجال المنصوص عليها في القانون.

ويتوخى من هذا الإجراء كذلك رفع عبء الذعيرة عن المواطنين الذين تضرروا من جراء الفياضانات الأخيرة التي عرفت بها بلادنا، والذين لم يتمكنوا من تقديم طلباتهم إلى المحافظة العقارية في الوقت المناسب، وذلك بسبب ما تعرضوا له من أضرار.

كانت تلكم، السيد الرئيس المحترم، السادة المستشارون المحترمين، أهم دواعي ومبررات هذا المشروع الذي يرمي إلى تمديد العمل بالإعفاء من الذعيرة المقررة في الفصل 65 مكرر المذكور إلى السنة الجارية، راجيا أن يحظى بقبولكم. وبطبيعة الحال، فإنني أبقى رهن إشارتكم لمدكم بالمزيد من التوضيحات والمعطيات إن ارتأيت ذلك.

والسلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته.

نص المشروع كما أحيل على اللجنة

مشروع قانون رقم 66.02
يتعلق بالإعفاء من غرامة التأخير
المرتبة عن التحفيظ العقاري

مشروع قانون رقم 66.02
يتعلق بالإعفاء من غرامة التأخير
المرتبة عن التحفيظ العقاري

المادة الأولى

لا يستوفي مبلغ الغرامة عن التأخير المنصوص عليها في الفصل 65 المكرر من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) في شأن التحفيظ العقاري وذلك فيما يخص كل تقييد في السجلات العقارية لم يتم طلبه وإنجازه داخل الأجل المحدد في الفصل 65 المكرر الآنف الذكر بشرط أن يتم طلب التقييد المذكور وإنجازه قبل فاتح يناير 2004.

المادة الثانية

تطبق أحكام المادة الأولى أعلاه ابتداء من فاتح يناير 2003.

الصيغة النهائية للمشروع
كما وافقت عليها اللجنة

مشروع قانون رقم 66.02
يتعلق بالإعفاء من غرامة التأخير
المرتتبة عن التحفيظ العقاري

مادة فريدة

لا يستوفى مبلغ الغرامة عن التأخير المنصوص عليها في الفصل 65 المكرر من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) في شأن التحفيظ العقاري وذلك فيما يخص كل تقييد في السجلات العقارية لم يتم طلبه وإنجازه داخل الأجل المحدد في الفصل 65 المكرر الآنف الذكر بشرط أن يتم طلب التقييد المذكور وإنجازه قبل فاتح يناير 2005