

المؤتمر الدولي الأول للإتحاد المتوسطي للمساحة

# النظام العقاري الخليفي ومتطلبات التنمية الحضرية بالأقاليم الشمالية بالمغرب

ادالرايس عبد الرحيم  
مهندس مساح طبوغرافي - طالب باحث بسلك الدكتوراه

- العقار هو الحجر الأساس بالنسبة لأي مشروع للتنمية الحضرية، سواء تعلق الأمر بتجهيز المدن أو إحداث التجزئات السكنية، أو تهيئة المناطق التجارية والصناعية؛
- الواقع العقاري المغربي المتسم بتعدد الأنظمة العقارية، وبتعدد تدبير المسألة العقارية، يحول دون توفير العقارات الكفيلة بمواكبة مشاريع التنمية الحضرية؛
- يتميز النظام العقاري بالأقاليم الشمالية للمغرب بنظام خاص، يتمثل في نظام الرسوم الخلفية الذي أسسه المستعمر الإسباني إبان فترة تواجده بالمناطق الشمالية؛
- صعوبة تعبئة العقارات اللازمة لمواكبة التنمية الحضرية بالأقاليم الشمالية تبعا لخصوصيات النظام الخلفي، ساهم بشكل كبير في توسيع رقعة التوسع غير المنظم للمدن وظهور الأحياء غير القانونية؛

# النظام العقاري الخلفي: الخصائص والمميزات

- ظهير فاتح يونيو 1914: تم إحداث هذا النظام العقاري الخلفي بالمناطق الشمالية للمغرب اعتمادا على التشريع الإسلامي وعلى مقتضيات ظهير 12 غشت 1913 الخاص بالتحفيظ العقاري ويعتمد على:

- تسليم الرسوم الخلفية من طرف الروجيسترادور تحت مراقبة الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف بتطوان بعد القيام بعملية إشهار العقار اعتمادا على مرحلتين أساسيتين:



# النظام العقاري الخلفي: الخصائص والمميزات

## □ المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 66-114 الصادر بتاريخ 24 أكتوبر 1966:

- تعميم العمل بنظام التحفيظ العقاري بالأقاليم الشمالية، وتحويل الرسوم الخلفية المسجلة إلى رسوم عقارية؛
- تحديد العقارات وإنشاء التصاميم الطبوغرافية الخاصة بها؛
- تثبيت و تثمين الحقوق المنشأة على الرسوم الخلفية التي تم إحداثها قبل 10 سنوات من إصدار هذا المرسوم.

## □ ظهير بمثابة قانون رقم 1-75-301 الصادر بتاريخ 19 شتنبر 1977:

- إلغاء العمل بالمرسوم الملكي ل 24 أكتوبر 1966؛
- منح أجل سنة لأصحاب الرسوم الخلفية من أجل وضعها لدى مصالح المحافظة العقارية من أجل تحويلها إلى مطالب التحفيظ بشكل مجاني؛
- فتح مجال التعرضات في وجه جميع الرسوم الخلفية، مما أجم التعرضات وساهم في تقليص عدد الرسوم المحولة إلى رسوم عقارية.

## □ ظهير 1-98-167 الصادر بتاريخ 9 نونبر 1992 والقاضي بتنفيذ القانون رقم 2-78 المغير والمتمم لظهير

1977:

- تثبيت و تثمين الحقوق المنشأة على الرسوم الخلفية التي تم إحداثها قبل 10 سنوات؛
- فتح أجل سنتين لوضع الرسوم الخلفية بالمحافظة العقارية مع الإبقاء على طابع المجانية؛
- تحديد حق التعرض وحصره في جزء من الألف من مساحة العقار لفائدة المجاورين للعقار.

# النظام العقاري الخلفي: الخصائص والمميزات

واجهت عملية تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمناطق الشمالية العديد من الصعوبات القانونية والتقنية أهمها:

## على المستوى الطبوغرافي

- عدم حجية عملية التحديد لغياب وضع الأنصاب؛
- عدم القيام بالمسح الطبوغرافي وعدم انجاز التصاميم الطبوغرافية؛
- غياب الحدود والمساحات والمشتمات بالنسبة للعقار.

## على المستوى القانوني

- غياب الحجية القانونية للرسوم الخلفية؛
- اعتبار الرسوم الخلفية مجرد وثائق لإثبات الملكية وليس رسوما نهائية؛

بطى عملية تحويل الرسوم الخلفية إلى رسوم عقارية

إشكالية التباين على مستوى المساحات أثناء عملية التحويل

الوقوف حجر عثرة أمام تعبئة العقار العمومي ومواكبة متطلبات التنمية الحضرية

# تأثيرات النظام العقاري الخليفي على التنمية الحضرية للأقاليم الشمالية

كان للنظام العقاري الخليفي العديد من الإشكاليات في ارتباطه بقوانين التنمية الحضرية أبرزها:

## □ النظام العقاري الخليفي وقانون التعمير 12-90:

- غياب الحدود والمساحة والمشمولات بالنسبة للعقارات المراد نزع ملكيتها في إطار مخططات التهيئة؛
- إشكالية تحديد الحدود والمساحات والمالكين في عملية تصفيف الطرقات؛
- إشكالية التعرضات أثناء عمليات نزع الملكية والتعويضات.

## □ النظام العقاري الخليفي وقانون التجزئات والتجمعات السكنية والتقسيما 25-90:

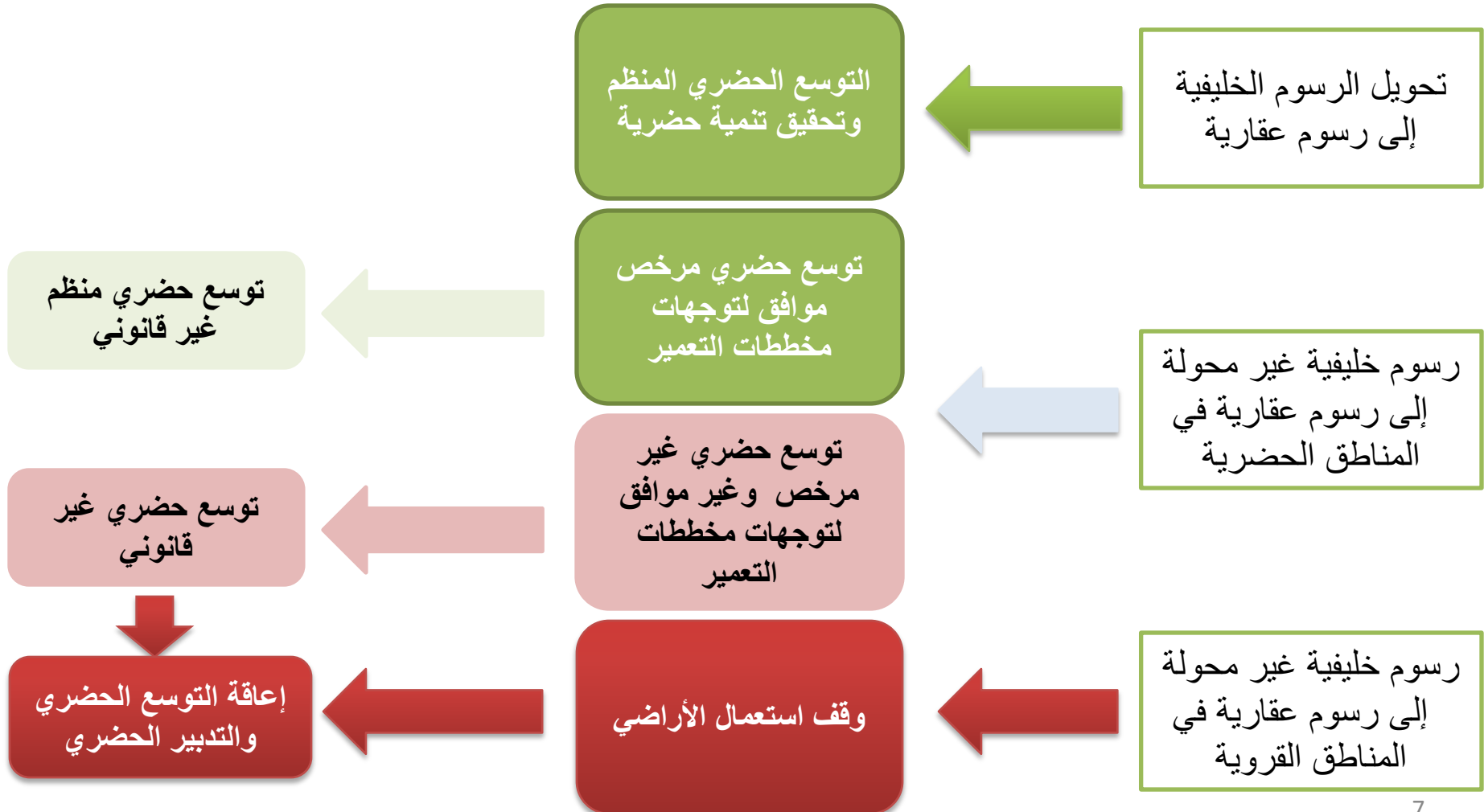
- عدم إمكانية إنشاء التجزئات السكنية فوق أراضي تتوفر على الرسوم الخلفية (الفصل 5 من القانون 25-90)؛
- غياب التصميم الطبوغرافي والمساحات والمشمولات في حالة الرسوم الخلفية؛
- إشكالية المساهمة في الطرقات الجماعية الذي يتم على أساس المساهمة بالمساحة والتعويض على أساسها.

## □ النظام العقاري الخليفي وقانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة 7-81:

- غياب تحديد العقارات وتبيان المساحات ومعرفة الملاك الحقيقيين لا يسمح بنجاح عملية نزع الملكية؛
- تعدد النزاعات وطول مسطرة نزع الملكية مما يحول دون نجاح المشاريع؛
- الحد من تعبئة العقارات وفق هذه المسطرة مما ينعكس سلبا على التنمية الحضرية.

# تأثيرات النظام العقاري الخليفي على التنمية الحضرية للأقاليم الشمالية

ي طرح النظام العقاري الخليفي في علاقته بالتوسع العمراني مجموعة من الاحتمالات التي يبني على أساسها هذا التوسع، ويتخذ بذلك ثلاثة أشكال :



# مقترحات وحلول

ضرورة انتهاج إصلاحات هيكلية تهم جميع الجوانب المتعلقة بال عقار ، وخصوصا الجانب القانوني والمؤسساتي والضرربي. ومن أهم المقترحات التي يمكن اعتبارها في هذا الصدد نذكر :

## على المستوى المؤسساتي

- وضع آلية مؤسساتية تمكن من التنسيق الفعال
- المجهودات الفاعلين العموميين في المجال العقاري؛
- إحداث غرف عقارية متخصصة بالبحث في المنازعات العقارية؛
- وإحداث مرصد عقارية تمكن من تتبع الميدان العقاري.

## على المستوى القانوني

- تشجيع التحفيز الجماعي بهذه المناطق قصد الدفع بعملية تسوية الوضعية القانونية للعقارات؛
- التسريع بعملية تحديد الأملاك الغابوية من أجل حل النزاعات القائمة حول الحدود الغابوية؛
- خلق آلية التحكيم والوساطة من أجل فض النزاعات حول العقارات؛

## على المستوى الجبائي

- تثمين مجانية تحويل الرسوم الخلفية على رسوم عقارية؛
- إعفاء الرسوم الخلفية في طور التحويل على رسوم عقارية من الضريبة على الأراضي غير المبنية؛



المؤتمر الدولي الأول للإتحاد المتوسطي للمساحة

# النظام العقاري الخليفي ومتطلبات التنمية الحضرية بالأقاليم الشمالية بالمغرب

ادالرايس عبد الرحيم  
مهندس مساح طبوغرافي - طالب باحث بسلك الدكتوراه