

مشور عدد 2

من وزير الداخلية والتنمية المحلية
الى
السادة الولاة ورؤساء البلديات

الموضوع : حول التفويت في العقارات التابعة للجماعات المحلية .
المصاحيب : أنموذج عقد بيع عقار مبنى .
أنموذج عقد بيع قطعة أرض .

وبعد ، نظرا لما تكتسبه عملية التصرف في العقارات التابعة للجماعات المحلية من أهمية بالغة وفي إطار المحافظة على أسلاك المجموعة بالنظر لما تمثله هذه العقارات من مورد مالي هام ومن أداة تساهم بصفة فعالة في دفع مسيرة التنمية، وتطبيقا لمبدأ المساواة أمام القانون ، فإن هذا المنشور يهدف أساسا الى مزيد توضيح الأملاك الممكن إبرام عقود تفويت في شأنها من ناحية والى تعريفكم بأهم الإجراءات المتعين اتباعها في هذه الحالات من ناحية أخرى .
كما أن هذا المنشور يعوض المناشير السابقة والمتعلقة بالتفويت في العقارات التابعة للجماعات المحلية وخاصة المنشورين عدد 68 بتاريخ 1977/6/16 و عدد 67 بتاريخ 1979/7/23 .

أولا : في خصوص الأملاك التي يمكن التفويت فيها :

نظرا الى أن الملك العمومي لا يمكن التفويت فيه ولا يناله سقوط الحق بمرور الزمن فإنه وجب التأكيد على أنه لا يمكن التفويت إلا في الأملاك العقارية الخاصة للجماعة المحلية .

أما بخصوص الإجراءات المتعين التقيد بها عند عملية التفويت فيجدر التفريق بين حالات التفويت في الأراضي الصالحة للسكن وذات الطابع الاجتماعي وحالات التفويت في العقارات المبنية والأراضي الصالحة للسكن التي لا تكتسي الطابع الاجتماعي أو لأغراض تجارية أو صناعية أو حرفية .

ثانيا : اجراءات التفويت في الاملاك العقارية :

1) التفويت في الأراضي الصالحة للسكن وذات الطابع الاجتماعي :

يتم التفويت في هذا الصنف من العقارات بالمرضاة بعد إشهار عملية البيع للعموم بناء على مداولة مجلس الجماعة المحلية الذي يقرر عملية التفويت بعد أن يتأكد من ثبوت ملكيتها ويضبط الشروط والمقاييس التي يتم على أساسها إسناد العقارات المذكورة للراغبين فيها ويعين أعضاء اللجنة التي ستكلف بعمليات التفويت والتوزيع والتي سيتم التعرض الى تركيبتها لاحقا :

أ - طريقة البيع : بالإشهار : يجب اشهار عمليات البيع أي إعلام العموم بذلك بشتى الوسائل المتاحة لفسح المجال أمام كل الراغبين لتقديم مطالبهم حتى يقع اسناد العقارات الى من يستحقها .

ب - الثن : يتم التفويت في العقارات المشار اليها اعلاه حسب تقرير اختبار تعدد المصالح المعنية بوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية لم يمض عليه أجل السنة عند اتمام عملية التفويت .

ج - المقاييس : تخضع عملية التفويت لجملة من المقاييس بما يمكن اللجنة التي يقع تأليفها وتكليفها للندلر في عمليات التفويت والتوزيع من حسن الإنتقاء والتزام أكثر ما يمكن من العدالة والموضوعية من ذلك :

التأكد من عدم ملكية المفوت له لقطعة ارض أخرى بدائرة الولاية اعتمادا على تصريح على الشرف .

- عدم التفويت في أكثر من عقار واحد لكل شخص

- اعتبار الوضع الاجتماعي بناء على بحث اجتماعي يتم إجراؤه في الغرض بالإعتماد على دخل المعني بالأمر وعدد أفراد عائلته... الخ.

- اعتبار الأولوية في تقديم المطالب واجراء قرعة في جلسة علنية بين الراغبين عند التساوي في الشروط المطلوبة .

- عدم الترخيص لمن سبق له أن انتفع بتفويت أول في عقار ولم يوف بالتزاماته أن يرشح نفسه مرة ثانية لشراء عقار تابع للجماعة .

د - تركيبة اللجنة : يعهد الى لجنة منبثقة عن مجلس الجماعة المحلية بالنظر في عمليات التفويت والتوزيع وتتركب على الأقل من :

- نائب الجماعة أو مساعد
- بصفة رئيس اللجنة
- عضوين من مجلس الجماعة
- بصفة مساعدين للرئيس

يقع تعيين العضوين من طرف مجلس الجماعة المحلية مع
كلما دعت الحاجة الى ذلك وإضافة من يراه صالحا .
ويمكن لرئيس اللجنة أن يستدعي للمشاركة في أعمالها كل شخص
في حضوره بحكم كفاءته .

ولا يمكن لأعضاء مجلس الجماعة المحلية الراغبين في اقتناء عقارات تابعة
لها المشاركة في أعمال هذه اللجنة .

هـ - تحرير العقود : يتعين أن يكون تحرير العقود المبرمة في الغرض في
إطارها القانوني وحسب انموذج العقد المصاحب لهذا ومبين به خاصة :

- التفويض الذي يخول لرئيس الجماعة أو من ينوبه اتمام مثل هاته العمليات
وفقا للفصل 68 من القانون الأساسي للبلديات

- اسم الشاري ولقبه - هويته كاملة - حرفته .

- الحدود الطبيعية للعقار ومساحته .

- عدد الرسم العقاري عند الإقتضاء

- تشخيص العقار بكل دقة .

مع التفويض على :

- المبادرة بإتمام إجراءات تسجيل العقد في اجاله القانونية (شهران من تاريخ

إبرام العقد طبقا للفصل الثالث من مجلة معالم التسجيل والدايع الجبائي الصادرة
بمقتضى القانون ع-53-د لسنة 1993 المؤرخ في 17 ماي 1993) .

السروع في البناء في أجل لا يتجاوز السنة وانمامه في أجل اربع سنوات

من تاريخ ابرام العقد و التحوز بالأرض

- تحجير اعادة التفويت في العقار بمقابل أو بدون مقابل أو توظيف حقوق

عينية عليه قبل مضي خمس سنوات على اتمام البناء .

و - سقوط الحق : يترتب على عدم احترام المشتري للتعهدات والإلتزامات

المنصوص عليها بعقد البيع فسخ البيع قانونا وارجاع الأرض الى الجماعة المحلية
لإعادة التفويت فيها .

تكتسي الطابع الاجتماعي أو لأغراض تجارية أو صناعية أو حرفية .

1 - طريقة البيع : يتم التفويت في هذه العقارات بعد التداول في شأنها من طرف مجلس الجماعة المحلية المعنية بالإشهار بوسائل الإشهار المتاحة بما يضمن اقبال أكبر عدد ممكن من المشاركين وحصول الجماعة المحلية على أفيد الأثمان .

2 - الوثائق : يجب تدعيم ملفات التفويت في هذه العقارات بالوثائق التالية :

* ما يثبت ملكية الجماعة المحلية للعقار المراد التفويت فيه

* تقرير اختبار تعدد المصالح المعنية بوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية لم يمض عليه أجل السنة عند اتمام عملية التفويت .

* كراس الشروط يتضمن المقاييس والشروط التي يمكن على أساسها قبول المشاركين في البتة ويحدد حقوق وواجبات الطرفين .

* ما يثبت القيام بالإشهار القانوني (20 يوما قبل وقوع البتة)

* محضر جلسة لجنة التثبيت منضوي من كافة اعضاء اللجنة.

* اعتماد نموذجي العقدين المصاحبين مبين بهما بالخصوص ما يلي :

اسم الشاري ولقبه .

البهوية كاملة .

الحرفة .

- تشخيص العقار بكل دقة : مساحته - عدد الرسم - الحدود الطبيعية .

- المبادرة بإتمام إجراءات تسجيل العقد في آجاله القانونية (شهران من تاريخ إبرام العقد طبقا للفصل الثالث من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي الصادر بمقتضى القانون عدد 53 لسنة 1993 المؤرخ في 17 ماي 1993).

- التعريف بالإمضاء .

- التفويض الذي يخول للرئيس أو من ينوبه اتمام مثل هاته العمليات وذل للفصول 66 - 67 - 68 من القانون الأساسي للبلديات .

علما وأنه لا يمكن الحياد عن طريقة التفويت بالإشهار والمزاد العلني في العقارات المبنية والأراضي البيضاء الصالحة للسكن التي لا تكتسي الطابع الاجتماعي أو لأغراض تجارية أو صناعية أو حرفية والإلتجاء الى البيع بالمراسل إلا في الحالات الإضطرارية النادرة التي يتعين تعليلها بملحوظة تفسيرية تعرض على الوزارة مشفوعة بمداولة مجلس الجماعة المحلية المعنية في الغرض وبجميع المؤيدات اللازمة لذلك وبرأي سلطة الإشراف الجهوية .

كما يجدر لفت نظرکم من جهة أخرى الى ما يلي :

- أن الشروط المبينة بأنموذجي العقدين المصاحبين تمثل الحد الأدنى من الشروط التي يتعين توفرها لصحة العقد وللجماعة المحلية أن تضطلع بها من شروط خاصة.

- لا يمكن لأي عضو من اعضاء مجلس الجماعة وأعاونها اقتناء أو كراء أو استغلال أملاكها العقارية الخاصة مباشرة أو بواسطة إلا بعد ترخيص مسبق من سلطة الإشراف بعد أخذ رأي مجلس الجماعة المحلية المعنية .

- أن مداوات المجالس البلدية المتعلقة بالتفويت في العقارات لا تصبح نافذة المفعول إلا بعد مصادقة سلطة الإشراف عليها وذلك طبقاً لأحكام الفصل 42 (جديد) من القانون الأساسي للبلديات .

وإني أهيب بكم قصد إيلاء هذا الموضوع الأهمية التي يستحقها والعمل على تنفيذ مقتضيات هذا المنشور بكل حزم مع الإذن باعتماد نموذجي العقدين المصاحبين عند إتمام عملية التفويت .

والسلام %

مدير الشؤون البلدية والتخطيط
محمد بن عبد الوهاب

