

التشريعات العقارية وأدوارها التنموية -قراءة في الأحكام والمستجدات -

Mauritanian real estate legislation and its development
roles - a reading of the provisions and developments

علي محمد الدوه Aly Mohamed Doua

دكتوراه في قانون الأعمال-جامعة عبد المالك السعدي

أستاذ متعاون بكلية العلوم القانونية والاقتصادية – جامعة نواكشوط العصرية
أستاذ بالمعهد العالي للدراسات والبحوث الإسلامية

ملخص:

حاولت في هذه الدراسة أن أقف على أهم مقتضيات القانونية التي تعكس رؤية المشرع للتنمية والدور الذي يمكن أن تنوء به، وقد استعرضت القانون العقاري والمرسوم الساري المطبق له، والذين عكسا توجه المشرع نحو تكريس المنطلقات والمبادئ المؤسسة لمرحلة جديدة، واستغلال الأرض لأغراض الزراعة، فاهتم الأمر القانوني بإلغاء الملكية الجامعية وأكد احترامه للملكية الخاصة وأضاف أن الأحقية في التملك هي لمن يستغلون الأرض استغلالا يسهم في الإنتاج، كما اهتم المرسوم بتوضيح مساطر المنح وتحديد اللجان والمهام الموكلة لها، وأوضح المرسوم مرحلتين المنح المؤقتة والنهائية واشترط للانتقال من الأولى للثانية احترام شروط الاستثمار.

أما مدونة الحقوق العينية ومدونة العمران والقانون المنظم للباعث العقاري فقد جاؤوا تعبيراً عن مرحلة جديدة أرادها المشرع أن تكون فتحاً جديداً وإحياءاً للدور الهام للعقار على كافة الأصعدة الاستثمارية والمعمارية وخدمة الأهداف الاجتماعية وتوفير السكن، فأوضحت مدونة الحقوق العينية وفصلت في الحقوق العينية الرئيسية والتابعة، وأوضحت أحكامها قبل التجاوز نحو التسجيل أو التحفيظ العقاري، كما جاءت مدونة العمران بالمخططات العمرانية الثلاث للمساهمة في رسم مخطط عمراني يسهم في العمران بما يخدم التنمية ويحسن من مظهر المدينة، وجاء القانون المنظم لمهنة المنعش أو الباعث العقاري مدعماً لما بدأت مدونة العمران في سبيل التنمية وتوفير السكن واستصلاح الأرض.

Summary:

In this study, I tried to stand on the most important legal requirements that reflect the legislator's vision of development and the role that it can play, and I reviewed the real estate law and the applicable decree for it, which reflected the legislator's orientation towards dedicating the premises and principles establishing a new stage and the exploitation of the land for agricultural purposes, so he took care of the Ordinance He collective Ownership and his respect for private ownership. He added that the eligibility to own property is for those who exploit the land to contribute to production. The decree also took care of clarifying the procedures for grants and defining the committees and tasks entrusted to them.

As for the code of real rights and the code of urbanization and the law regulating the real estate incentive, they came as an expression of a new phase that the legislator wanted to be a new opening and a revival of the important role of real estate at all investment and architectural levels, serving social goals and providing housing. Bypassing towards registration or real estate memorization, and the urbanization Law came with the three urban plans to contribute to drawing an urban plan that contributes to urbanization in a manner that serves development and improves the appearance of the city.

مقدمة:

يعتبر العقار رافعة أساسية لتنمية الدولة على جميع المستويات، وبالتالي فإن نجاح السياسات الاقتصادية منوط بإصلاح مجال العقار نظرا للدور الذي يمكن أن يلعبه في إنجاح المشاريع الاقتصادية والإنتاجية والإسكانية، وهو ما يضع العبء على الدولة ويتطلب تشريعا جيدا وإدارة سليمة وعدالة نزيهة تبعث بالأطمئنان في نفوس المتعاملين والمتدخلين.

ويجب أن تسخر التشريعات لخدمة مسار التنمية في ظل سياسة يجب أن يتوخى المشرع منها تحقيق أهداف أسمى في إطار تنمية شاملة يشكل التشريع صمام أمانها بلا منازع في إطار السياسة العقارية للدولة على غرار السياسة الضريبية وغيرها من السياسات التي تعكس وعي المشرع بمدى أهمية ووضوح الأهداف وسبل التغيير الجذري الذي يمكن أن تحدثه هذه التشريعات والمهام التي يمكن أن تنوء بها.

وقد اصطدم المسار التشريعي العقاري فيما بعد الاستقلال بمشكل الملكية التقليدية أو الجماعية، ولم يجد بدا من الإبقاء عليها وتنظيمها بمقتضى القانون رقم: 1960/139 والمرسوم المطبق له، واستمر الحال لغاية العام 1983 حيث صدر القانون رقم: 83/127 وتوالت المراسيم المطبقة له، وكانت التعديلات في الغالب لأجل استبدال بعض الإجراءات المرتبطة أساسا بتحديد اللجان المكلفة بالتسيير وإجراءات المنح والتحكيم الإداري لفض النزاعات الجماعية والتسوية العقارية، وبالتالي فلم تكن التعديلات لدوافع الإنتاج أو لم يكن دافع الإنتاج والسياسة التنموية الواعية واضحة في مسار التعديل.

إلا أنه مع ذلك لا يكاد يخلو نص تشريعي ولا ينبغي أن يخلو من مقتضيات توضح إرادة المشرع لتوجيه العقارات لخدمة مسار التنمية، وإن كانت المقتضيات التنموية في التشريعات العقارية طفيفة إلى حد ما خصوصا في القانون العقاري والمراسيم المطبقة له، إلا أنها تتجلى أكثر في مدونتي الحقوق العينية والعمران.

وبالتالي فإن مسار البحث وإشكاله هو تلمس المقتضيات العقارية لاستكناه إرادة المشرع في خلق تشريع عقاري تنموي مساهم في السياسة التنموية للدولة، وهو ما يتطلب استغلال آليات المنهج الوصفي التحليلي وفقا للمخطط التالي:

- البحث الأول: مسار التنمية الأمر القانوني المنظم للعقارات وأراضي الدولة والمرسوم المطبق له
- الفقرة الأولى: منطلقات الإصلاح

الفقرة الثانية: مظاهر السياسات التنموية في الأمر القانوني 83/127

الفقرة الثالثة: الاستغلال كشرط للمنع في المرسوم 2010-80

■ المبحث الثاني: مقتضيات التنمية في القوانين المستحدثة

الفقرة الأولى: مدونة الحقوق العينية

الفقرة الثانية: مدونة العمران

الفقرة الثالثة: القانون المنظم لممارسة مهنة الباعث العقاري

المبحث الأول: مسار التنمية في الأمر القانوني المنظم للعقارات وأراضي الدولة والمرسوم المطبق له
يعتبر الأمر القانوني رقم: 127/83 الصادر بتاريخ 5 يونيو 1983 المتعلق بتنظيم العقارات وأراضي الدولة فتحاً قانونياً أو ثورة في المجال، وهو ما يتجلى من خلال نصه في المادة الأولى منه على أن " الأرض ملك للأمة، ويحق لكل موريتاني بدون تمييز أن يصبح مالكا لجزء منها طبقاً للقانون" وهو ما يعني إلغاء الحيازة التقليدية للأرض وهي خطوة أولى لبسط الدولة سيطرتها على الأرض في سبيل استغلالها لخدمة أهداف التنمية والإنتاج، وندرس منطلقات الإصلاح (الفقرة الأولى)، قبل الخوض في مظاهر الإصلاح (الفقرة الثانية)، والاستغلال كشرط للمنع في المرسوم الساري 2010-80 المطبق للأمر القانوني 83/127 (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى: منطلقات الإصلاح

شكل هذا القانون المستحدث نصراً وثورة على الملكية التقليدية بإلغائه الملكية الجماعية للأرض، وهي الخطوة الأولى الجريئة التي حطّتها الدولة في سبيل إعادة سيطرتها على المجال العقاري حين ألغت نظام الحيازة التقليدية.

صدر هذا الأمر في الحقبة التي عرفت وصول العسكر للسلطة من خلال اللجنة العسكرية للخلاص الوطني والتي ارتأت أنه من الضروري تغيير الإطار القانوني للملكية العقارية في البلاد نظراً لضرورة إيجاد إطار قانوني للسياسات الوطنية المنادية بإعطاء الأولوية للقطاع الزراعي سعياً لتحقيق الاكتفاء الذاتي¹.

ويعتبر مبدأ تقديم المصلحة العامة على الخاصة البوابة التي أراد المشرع من خلالها خدمة أهداف التنمية والإنتاج، وتعتبر مبدأ حاكماً للمجال العقاري شكّل منعرجاً في توجه الدولة أوضح تغليب نواحي

¹. محمد فال ولد عبد الطيف، مداخلة بعنوان: النصوص القانونية المنظمة للعقارات في موريتانيا، مقدمة ليومين علميين نظمتهما المحكمة العليا تحت شعار: متطلبات تحقيق الأمن العقاري في موريتانيا: دراسة المنظومة القانونية، السياسات الإصلاحية، والحلول الإدارية والقضائية للمنازعات، موريتانيا 25/24 نوفمبر 2016، ص: 4

الإنتاج على مصالح الأفراد، وكان من أهداف إصلاح 1983 هو تأكيد الإستغلال الأمثل للأراضي الصالحة للزراعة تأكيداً على أهمية الإنتاج¹.

ومن أهم المنطلقات التي جاء بها الأمر القانوني هو ما نص عليه في المادة الأولى سابقة الذكر من أن الأرض ملك للدولة وهو توجه من الدولة لبسط سيطرتها على الأرض في مواجهة القبيلة والمجموعات والمشايخ وإرث الإمارات وكل تجسيدات الكتل القوية التي يمكن أن تشكل عائقاً أمام السياسات التنموية للدولة².

والمنطلق الثاني هو المتعلق باعتراف الدولة بالملكية الخاصة وصيانتها شرط انسجامها مع روح الشريعة ومساهمتها في التنمية³، وهو توجه جديد من المشرع وبعث للتوجع الإسلامي الذي طبع الأمر القانوني، بحيث تكون النصوص القانونية مؤسسة ومنطقية من الفقه الإسلامي⁴ الذي أحال إليه فيما لم يتم النص عليه⁵، وهو ما يعني تجاوز الملكية الجماعية واعتماد توجه جديد للمنفعة وتجاوز ملكية القبيلة المرسخة للطبقية والإقطاع⁶، فنصت المادة 6 على إجبارية تفريد الملكية وبالتالي عودة الأراضي الزراعية لفائدة الذين ساهموا في الاستصلاح أو استمرارية قابلية الاستغلال وأن الدولة تشرف على عملية توزيعها بينهم في حالة النزاع⁷، وذلك في إطار تشجيع جهود الإنتاج وتحقيق الإكتفاء، وهو احترام من المشرع لمبدأ

¹ المادة 20- لا يجوز منح رخصة لمساحات كبيرة إلا إذا كانت الاستصلاحات المقترحة لها أهمية اقتصادية واجتماعية كبرى، ويشترط المحافظة على المصالح الشرعية لصغار الملاك.

² المادة 3- "إن نظام حيازة الأرض التقليدي أصبح لاغياً".

³ المادة 2- تعترف الدولة بالملكية العقارية الخاصة وتصونها، على أن تحترم هذه الملكية روح التشريع الإسلامي، وتساهم في نمو البلاد اقتصادياً واجتماعياً.

⁴ القاضي يسلم ولد ديدوي- مداخله بعنوان: الملكية العقارية: تعريف بالمفاهيم القانونية، وتأصيل للإجراءات المرتبطة بالملكية العقارية، مقدمة ليومين علميين نظمتهما المحكمة العليا تحت شعار: متطلبات تحقيق الأمن العقاري في موريتانيا: دراسة المنظومة القانونية، السياسات الإصلاحية، والحلول الإدارية والقضائية للمنازعات، موريتانيا 25/24 نوفمبر 2016، ص: 3

⁵ المادة 27- يبقى حكم الملكية العقارية خاضعاً للشريعة الإسلامية في كل ما لم ينص عليه هذا الأمر القانوني.

⁶ جاء في المذكرة الإيضاحية للأمر القانوني أنه والمرسوم المطبق له يلغيان الملكية التقليدية التي رانت على البلاد ردحا من الزمان باسم مشروعية العرف واستحوذت فيها المجموعات التقليدية على الأرض وتصرفت بكل تعصب واستخدمت أسوأ استغلال وأفطع جور، وبالتالي تصبح الانفرادية (التفريد) واجبة وتفيد كل الذين شاركوا في استثمار الأرض وللإدارة أن تقوم بعمليات التوزيع وتفيد الحقوق الجماعية.

⁷ حيمود ولد رمضان، مذكرة حول التشريع الموريتاني المنظم للملكية العقارية، غير منشورة، ص: 7

التفريد المكرس في المواثيق الدولية¹ والمقتضيات الدستورية والتشريعية، وهو ما يتفق مع الفكرة القائلة أن الملكية الفردية هي محرك التنمية².

وهي مواد إلى جانب أخرى إجرائية منعت الدعاوى العقارية الجماعية، ولم تتح مكنة الطعن في قرار رفض الدعوى في إشارة لمنع كل ما من شأنه تعزيز الملكية الجماعية والصرامة في تطبيق التوجه الجديد³.

وواضح أن المنطلقات كانت هادفة إلى دعم مسار التنمية وتفريد الملكية ما يسهل نفاذ المزارعين للملكية العقارية، إلا أن الممارسة الميدانية كانت عكسية حيث لم يستفد المزارعون في ظل هذا الأمر القانوني بل تم تحويل القانون وتطبيقه بما جسد وضعية مشوهة عززت الوضعيات القديمة والعلاقات الإقطاعية⁴، وهو ما يؤكد أن القوانين وحدها ليست كفيلا بتغيير الواقع.

الفقرة الثانية: مظاهر السياسات التنموية في الأمر القانوني 83/127

لا يخفى التوجه الاصلاحي في الأمر القانوني ويتجلى بوضوح في:

- شرط الاستغلال: لقد أخضع المشرع مسطرة المنح لمسار يخضع بمقتضاه طالب المنح لسلسلة إجراءات تبدأ بالمنح المؤقت المشروط باستغلال الأرض في حدود معينة وإحيائها بما يعكس استغلال الأرض وذلك وفق شروط تحددها مواصفات القرار أو الرخصة⁵، ويخضع للرقابة.

ومما يجب التنبيه إليه أن هذا المنح المؤقت لا يمنع صاحبه من إجراء التصرفات القانونية على الأرض بصريح نص المادة 132 "... تكون الإقطاعات المؤقتة شخصية، ويجوز بيعها أو هبتها أو تحويلها شريطة أن تكون بموجب توثيق" ولاشك أن هذا النص صريح في أن الاقتطاع المؤقت تمليك لعين العقار

¹ مبدأ التفريد مكرس بمقتضى العهد الدولي لحقوق الإنسان باعترابه حقا طبيعيا غير قابل للتقادم. كما تم الاعتراف به من طرف الميثاق العالمي لحقوق الإنسان باعترابه حقا طبيعيا غير قابل للتقادم.

² زينب منت عبد الله، الحماية القانونية للملكية العقارية (دراسة في القانون الموريتاني المقارن)، بحث لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة نواكشوط، موريتانيا، السنة الدراسية 2013-2014، ص: 35.

³ المادة 7- لا تقبل الدعاوى العقارية الجماعية لدى العدالة، وتشطب المحاكم بقرار خاص، غير قابل للطعن، كل الدعاوى التي تكتسب نفس الطابع المعروضة أمامها.

⁴ يمكن الاطلاع على دراسة أعدها الأستاذ والإداري محمد يحي ولد الحسن، بعنوان: النظام العقاري في: الأهداف والنواقص، غير منشورة حسب علمي، ص: 5.

⁵ المادة 12- "إن أي فرد يرغب في الحصول على ملك أراض للدولة، يجب بالضرورة أن يحصل مسبقا على رخصة لذلك، وهذه الرخصة لن تصبح نهائية ولن تقضي بتحويل الملكية إلا بعد استثمار تلك الأرض طبقا للشروط المفروضة في التسجيلات العقارية أو التي تحددها مواصفات الرخصة".

وليس لمنفعته¹، ومعلوم أن حق الملكية غير قابل للتفاوض، وبالتالي فإن المنح المؤقت يتعارض مع التفويت الصريح الوارد في المادة أعلاه.

- قصر منح المساحات الكبيرة على الأغراض الاقتصادية: منع المشرع أي منح لمساحات كبيرة إلا إذا كانت الاستصلاحات المقترحة من قبل طالب المنح لها أهمية اقتصادية واجتماعية كبرى، وذلك في إطار سياسة المنح التي تراعي الجانب التنموي أولا، والفائدة المتوخاة من أي عملية منح².

- تقديم المصلحة العامة: وهو ما أكدته المادة 21 التي نصت على أنه "لا يجوز لحق الملكية أن يعيق إنجاز مشروع ذو فائدة وطنية..." ووضح أن المشرع في إطار إقرار الحق في التملك والمنح جعل نصب عينيه الدور التنموي للعقار وحرص على إبرازه وتقديمه على الملكية الفردية.

والمشرع في كل ذلك يعيد ويؤكد ما نص عليه في مستهل القانون وفي مادته الثانية تحديدا، والتي نصت على أن الملكية العقارية يجب أن "تساهم في نمو البلاد اقتصاديا واجتماعيا".

الفقرة الثالثة- الاستغلال كشرط للمنح:

تبعاً للسياسة التي نص عليها الأمر القانوني أعلاه وأحاطها بهالة من المقتضيات الصريحة والمؤكدة على أهمية السياسة التنموية المتوخاة من هذه التشريعات جاءت المراسيم المطبقة له وتوالت، وكان آخرها المرسوم رقم: 2010/80 والذي أجري عليه تعديل طفيف شمل المواد المتعلقة بهيئات التسيير العقاري، وهو المرسوم رقم: 2014/075، الذي نظم المنح وشرطه بالاستغلال أو استثمار الأرض بما يتفق مع خصوصيتها والشروط المنصوصة في الرخصة أو قرار المنح.

في هذا الخصوص نصت المادة 30 من هذا المرسوم 2010/80 على أن المجالات الحيوية جزء لا يتجزأ من دومين الدولة الخاص، وأنه لن يرخّص للمباني والآبار والأراضي المزروعة إلا للأشخاص المعنيين بتنمية التجمعات المذكورة، وهو ما يعني أولوية التنمية وكونها المحدد الأول للمنح.

وتأكيداً لسياسات التنمية نصت المادة 93 على أنه يلزم وجوباً أن يكون الاستغلال قد تم وفق البرنامج الاستثماري الذي التزم به صاحب الاقتطاع المؤقت، وهو البرنامج الذي يجب أن يشتمل بالضرورة على إنتاج متناسب مع المعايير المزمعة، وتجهيزاً مناسباً لتأمين الاستغلال الذي يجب أن يكون فعلياً ومستمر (المادة بتصرف).

وهو ما يعني أن المنح مرهون بالاستغلال، ووضح من خلال مسطرة المنح على مرحلتين أن المشرع إنما أراد التحقق من حقيقة استغلال الأرض قبل إصدار قرار المنح النهائي¹.

¹. القاضي يسلم ولد ديدي، مرجع سابق، ص: 12

². المادة 20-. لا يجوز منح رخصة لمساحات كبيرة إلا إذا كانت الاستصلاحات المقترحة لها أهمية اقتصادية واجتماعية كبرى، وتشترط المحافظة على المصالح الشرعية لصغار الملاك.

ويخضع برنامج الاستغلال لرقابة لجنة متعددة الاختصاصات من الجهات الوصية وذات الارتباط، كما تضم في عضويتها فنيين في مجال الاستثمار الذي تتم معايينته، ويتم عرض تقريرها على اللجنة العقارية التي لها صلاحية منح الإقتطاع النهائي أو رفضه لأجل استكمال الإستغلال ومنحه أجلا لا يتجاوز السنة لإكمال البرنامج الاستثماري².

كما أن الإقتطاع المؤقت في المناطق الصناعية والتجارية لا يمنح إلا للأشخاص المسجلين في السجل التجاري، ويتم اقتراح المستفيدين من قبل لجنة استشارية بتشكيلة واسعة من المتدخلين في المجال العقاري والصناعي، والتجارة والعمران³، وهو ما يعكس الاهتمام الكبير الذي أولاه المشرع للتنمية في مسار المنح.

=

¹. يتم الإقتطاع النهائي بعد المعاينة ويستهل قرار المنح النهائي بما يؤكد ذلك على النحو التالي "بعد الإطلاع على المعاينة التي تم إجراؤها بتاريخ — والتي أفادت بأن الأرض قد جرى استغلالها طبقا للمعايير الفنية المعمول بها ووفق البنود والترتيبات الواردة في دفتر الشروط بعد الإطلاع على رأي اللجنة العقارية في الولاية..."

². المادة 95 : يتم عرض تقرير بعثة المعاينة المنصوصة في المادة السابقة من قبل الحاكم أو الوالي علي اللجنة العقارية المختصة التي يمكنها أن تطلب حضور أعضاء اللجنة الفنية للمعاينة . وللسلطة المختصة أن تقوم بناء علي هذا التقرير إما بمنح الإقتطاع نهائيا أو رفضه مع التبرير أو بدعوة الملتبس إلي إستكمال الإستقبال طبقا للبرنامج المقرر .

³. المادة 129 : لا يمكن منح الإقطاعات المؤقتة في المناطق المقطعة الصناعية أو التجارية أو المخصصة للصناعة التقليدية إلا لأشخاص طبيعيين أو معنويين مسجلين في السجل التجاري والذين يكونون بريئي الذمة من أي التزامات إتجاه الضرائب والضمان الإجتماعي والبنوك وكذا للمؤسسات المعلنة ذات النفع العام.

المادة 130 : يقترح المستفيدون من الإقطاعات المؤقتة في المناطق المقطعة الصناعية من قبل اللجنة الاستشارية التي تتكون من :

- المدير العام للعقارات وممتلكات الدولة رئيسا ؛
- مدير الإستصلاح الترابي والعمل الجهوي؛
- مديري الصناعة؛
- مدير التجارة ؛
- مدير الصناعة التقليدية؛
- مدير العمران يتولى سكريرية اللجنة.

وهي مواد إلى جانب أخرى متطابقة في المرسوم تعكس السياسة العقارية المتبعة لأجل خدمة أهداف التنمية والاستثمار من خلال إحياء المناطق الريفية واستغلالها وفقا لتلك السياسات.

المبحث الثاني: التشريعات العقارية الجديدة

تعكس القوانين العقارية الجديدة إرادة واضحة لإخراج المجال العقاري من مستنقع الفوضى واللامردودية الاقتصادية التي يعاني منها، وبالتالي فقد جاءت هذه التشريعات بمجموعة من الضمانات التي تساهم في تطوير مسلسل التنمية وتشجيع الاستثمار فيما لو وجدت طريقها للتطبيق، فما هي أهم التشريعات الجديدة وما هي أهم المستجدات؟

وأتناول تباعا: مدونة الحقوق العينية (الفقرة الأولى)، مدونة العمران (الفقرة الثانية)، ثم القانون المنظم للباعث العقاري (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى: مدونة الحقوق العينية

صدرت مدونة الحقوق العينية بمقتضى القانون 014-2017، على أن يبدأ تطبيقها بعد سنة من تاريخ إصدارها، وضمت كتابين دار الأول منهم حول الحقوق العينية، وتناول الثاني العقارات المسجلة وإجراءات التسجيل، وتعتبر هذه المدونة إنجازا تشريعيا هاما شكل القطيعة التامة مع المرسوم الاستعماري 1932، كما تشكل مرجعا تشريعيا هاما.

ومن أهم ضمانات التنمية الشاملة المنصوصة في المدونة مسألة تطهير العقار من كافة النزاعات والحقوق غير الظاهرة التي لم يعلن عنها وقت التحفيظ، الأمر الذي يساهم في حماية الملكية العقارية ويعزز الأمن العقاري، ويؤدي لاستقرار المعاملات، ويعزز الثقة لدى المتعاملين في العقار، بالإضافة لتقوية الإلتئمان والضمانات الرهنية والذي ينعكس إيجابا على التنمية الاقتصادية والاجتماعية كما يشكل ضمنا أساسيا لمنح القروض مقابل تقديم العقارات كضمان لاستيفاء الدين.

ويشكل إصدار مدونة الحقوق العينية خطوة هامة لتلافي التضارب والتناقض في آراء القضاء حول الحكم الواجب التطبيق، ومما لا شك فيه أن هذه المدونة قد سدت ثغرة كبيرة في نظامنا القانوني، مما سهل على المهتمين التعرف على القاعدة القانونية التي يطبقها القاضي في كل نزاع، وهو ما يبعث للاطمئنان بين المتعاملين في المجال وربحا للوقت عند الفصل في النزاعات وتوجيدا للحلول القضائية المتعلقة بها¹.

ولا يفوتنا هنا أن نشير إلى بعض الفوضوية التي لا زالت تطبع الأرشفة وتخلق إشكال ورود عدة تحفيظات على العقار الواحد وهو الأمر الذي يهدد بناء الإلتئمان الذي يفترض أن يشكل الترسيم صمام أمانه².

¹. يحيى غرايتي، تعدد الأنظمة العقارية بالمغرب وآليات الحد من تداعياتها على التعمير، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، مسلك ماستر قوانين التجارة والأعمال، كلية الحقوق، وجدة 2010-2011، ص: 35

². العهدة هنا على القاضي أحمد الملقب لمرباط ولد الشفييع- مداخلة بعنوان: الاجتهادات القضائية في مجال المنازعات العقارية، مقدمة ليومين علميين نظمتهما المحكمة العليا تحت شعار: متطلبات تحقيق

ولعل من الضمانات الهامة في مجال استقرار المعاملات بما ينعكس إيجابا على الاستثمار المرتبط بالعقار الأحكام المتعلقة بالرهن بدأ بالمادة 190 والذي أسمته المادة 191 برهن الحيازة العقاري، والذي يخول للدائن الحق في استيفاء دينه من الشيء الموضوع تحت يده بامتياز وقبل غيره حسب المادة 192، وهي ضمانات هامة كرستها هذه المادة لتلعب الرهون دورها الأساس في مجال القروض الاستثمارية ونحوها، مع أن المادة 203 نصت على أنه لا تطبق الأحكام أعلاه على المواد التجارية ولا على ورود القرض على الرهن والتي تخضع للقوانين والنظم الخاصة بها" وهو وإن كان استثناء إلا أن المواد في مدونة التجارة التي أشارت لها المادة تدعم الموقف الأصلي المعلن في المادة 192.

أما مسألة الإثبات فقد لخصتها المادة 4 في خمس كلمات فنصت على أنه: "يتم إثبات الملكية بكل الوسائل"، وفي حالة "النزاع بين عدة أشخاص مدعين حيازة سندات صادرة عن شخص مشترك يتم فضها وفق قواعد الإشهار العقاري"، وهو توجه واضح من المشرع ومرونة في الإثبات وحسم كذلك للنزاع، ونحن هنا أمام موطن من مواطن اندفاع المشرع نحو الحرص على استقرار المعاملات، وهو ما نجد له مثيلا في المادة 56 من قانون التوثيق التي نصت على أنه "تشكل العقود الموثقة بينة قاطعة أمام العدالة... وهي قابلة للتنفيذ على امتداد التراب الوطني"، واشترط التوثيق يحقق حماية للمالك وصيانة لهذه الحقوق كما يوفر سببا قويا لنجاح سياسة تأهيل الوعاء العقاري وحماية أصحاب الحقوق والمصالح الاقتصادية والاجتماعية للمتعاملين وتشجيع الاستثمار¹.

الفقرة الثانية: مدونة العمران

تأكدت مساعي تطوير المجال وتجسدت بصدر مدونة للعمران بموجب القانون رقم 2008/007 بتاريخ 17 مارس 2008 لأجل وضع حد لفوضى المخططات وتداخلها والاستصلاح العمراني، وجاءت صريحة بالنص على الدور التنموي لهذه المدونة في المادة الثانية منها فنصت على أنه: "يهدف العمران إلى استصلاح المراكز الحضرية استصلاحا توفيقيا وتدرجيا في إطار سياسة تنمية اقتصادية واجتماعية..."، وتقوم مدونة العمران على ثلاث مخططات أولها هو المخطط التوجيهي الذي تصدر باقي المخططات

=

الأمن العقاري في موريتانيا: دراسة المنظومة القانونية، السياسات الإصلاحية، والحلول الإدارية والقضائية للمنازعات، موريتانيا 25/24 نوفمبر 2016، ص: 9

¹. أحمد سالم محمد يحيى، مداخلة بعنوان: توثيق التصرفات التي ترد على العقارات (دراسة للواقع واستشراف لمتطلبات الإصلاح)، مقدمة ليومين علميين نظمتهما المحكمة العليا تحت شعار: متطلبات تحقيق الأمن العقاري في موريتانيا: دراسة المنظومة القانونية، السياسات الإصلاحية، والحلول الإدارية والقضائية للمنازعات، موريتانيا 25/24 نوفمبر 2016، ص: 8

استنادا إلى التوجيهات الواردة فيه طبقا للمادتين 27 و39¹، وهو الذي يحدد توجيهات التنمية والإستصلاح حسب المادة 18، ويتكون المخطط التوجيهي أساسا من تقرير يشخص وضعية التجمع ويحدد مشروع تنميته وخاصة القطاعات التي ستعطى لها الأولوية في الإستصلاح أو في إعادة الهيكلة بنص المادة 19.

وبالتالي فإن مجال التعمير يحظى بأولوية ملحوظة ضمن سياسة الدولة الاقتصادية والاجتماعية لجعله قابلا لجلب الاستثمارات ومنطلقا لتحقيق التنمية الشاملة.

وتشكل تصاميم التهيئة العمرانية دعامة أساسية لتشجيع الاستثمار العقاري بالنظر لارتباطها بمتطلبات التنمية العمرانية بشكل عام، لاسيما تحديد الارتفاقات وتخصيص مناطق الأنشطة النوعية المرتبطة باستعمال العقار وإحداث مناطق صناعية وتجارية وغيرها من الإجراءات التي تروم تحقيق التنمية المستدامة في المجالات العمرانية².

الفقرة الثالثة: القانون المنظم لممارسة مهنة الباعث العقاري

كان التطور الأهم هو إنشاء وتنظيم مهنة المنعشين أو الباعثين العقاريين من خلال القانون رقم: 008/2005 الصادر بتاريخ 23 يناير 2005 المعدل لبعض أحكام القانون رقم: 99.031 بتاريخ 20 يوليو 1999، ويتمثل دور الباعث العقاري في إنجاز وبيع البناءات، وتخضع ممارسة هذا النشاط لاعتماد صادر عن وزير التجهيز، وقد صدر بهذا الخصوص مقرر رقم 905 بتاريخ 18 مارس 2008 تم بموجبه اعتماد باعث عقاري هو الشركة الإسبانية الموريتانية (SEM-Sarl) كباعث عقاري تحت الرقم 003، وبموجب المادة 3 من هذا المقرر "يلتزم الباعث العقاري في ظرف لا يتجاوز 18 شهرا اعتبارا من تاريخ توقيع هذا المقرر أن يبدأ في إنجاز مشروع عقاري تصادق عليه وزارة التجهيز والعمران والإسكان"، وتم تحديد صلاحية هذا الاعتماد بمدة 6 سنوات قابلة للتجديد، وهو ما يوضح المسعى الصريح نحو تسهيل إجراءات النفاذ نحو الملكية العقارية، ووضع الإطار القانوني والإجرائي لتسهيل تشييد السكن الإجتماعي خدمة لجهود التنمية.

ولا يخفى الانعكاس السلبي الكبير لأزمة السكن على مجالات التنمية، وقد أثبتت تجارب دول الجوار نجاعة الترسانة القانونية في تشجيع الاستثمار في قطاع الإسكان، ولم تجد الإصلاحات والقوانين التي استحدثتها موريتانيا طريقها للإسهام في جهود التنمية لأنها ربما لم تجد الصرامة والمتابعة لذا فقد بقيت النصوص حبرا على ورق في انتظار إرادة الإصلاح.

¹. نصت المادة 39 من مدونة العمران " يجب على المخطط التفصيلي للاستصلاح أن يراعي توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران.

². محمد محجوبي، قراءة في قوانين التعمير المغربية، الطبعة الأولى، 2006، مطبعة دار النشر المغربية، ص:

ولاشك في أهمية الدور الذي يمكن أن ينهض به الباعث العقاري خصوصا عندما نستحضر فكرة النمو المشوه للعاصمة كأهم معوق لمسار التنمية وتغيير وجه العاصمة، حيث إن عدد سكانها قفز من بضع مئات أوان نشأتها إلى ما يزيد على المليون دون أن يصحبه إنجاز كبير على مستوى البنى التحتية والمرافق، وفي هذا الإطار فإن وزارة الإسكان والعمران والاستصلاح الترابي كانت بصدد استحداث خلية تعنى بالرقابة الحضرية وتقوم بالتنسيق بين الفرق الحضرية، وتتبع لها شرطة حضرية تقوم بالتدخل بالتنسيق مع السلطات المختصة، كما تقرر اعتماد مشروع يطبق مدونة العمران التي تضم عقوبات زجرية، ومقرر مشترك يقضي بسير أعمال الخلية، ومقرر مشترك يحدد سير أعمال الرقابة الحضرية ويحدد صلاحياتها، ولا أعرف هل أخذت كل هذه الإجراءات طريقها للتطبيق.

كما قامت وزارة المالية بإصدار دليل إجراءات يهدف لتحسين ممارسات التسيير، كما يسمح لرواد خدمات المديرية العامة للعقارات بفهم حقيقي لأنماط وإجراءات تسيير الملفات¹، وهي إصلاحات تؤكد التوجه نحو التغيير أو على الأقل وعي من الحكومة بضرورة تسيير المجال العقاري بما ينسجم مع أهداف التنمية ويعزز الانتماء.

خاتمة

من المؤكد أن العقار يعتبر أهم دعائم التنمية وإنجاز المشاريع الاقتصادية والإنتاجية وتوفير السكن، ولاشك أن حماية مصالح المتعاملين في الميدان العقاري تتطلب تشريعا محكما وإدارة سليمة وعدالة نزيهة وسريعة تبعث روح الإطمئنان في نفوس الفرقاء والمتعاملين في الميدان. وهو خلاف واقع التشريعات العقارية الموريتانية حيث تنازعتها قوانين ومراسيم ومدونات قانونية تستند في جوانب كثيرة منها لأحكام الشريعة والفقه المالكي لأجل سد الإختلالات وضعف بنية النص وقدرته على تقديم الإجابة الشافية، وسد باب النزاعات الذي ظل مفتوحا على مصراعيه بسبب الإختلال التشريعي وفوضى الإدارة ليشكل ضغطا على القضاء الذي لم يسعفه النص ولم ترحمه الإدارة، فلجأ من بين أمور أخرى إلى إصدار اجتهادات ربما ساهمت في الفصل في النزاعات، إلا أنها قد تكون أحيانا سبيلا لتضييع حقوق الحائزين بحسن نية من الطبقات الهشة الذين لا يعرفون عادة طريق الإدارة ولا يفهمون في القوانين، وبالتالي فإنه لا مناص من مراعاة هذه الوضعية، خصوصا إذا علمنا بوجود سندات عقارية (le tire foncier) لا يحترم أصحابها مسطرة المنح النهائي إنما تحصلوا عليها بفعل الخبرة الميدانية في التزوير والتلاعب والرشوة ليتمكنوا من الاستحواذ على عقارات الدولة والغير.

¹. دليل الإجراءات، المديرية العامة للعقارات وأملاك الدولة، الوزارة المنتدبة لدى وزير الاقتصاد والمالية المكلفة بالميزانية، نسخة 2018، ص: 2

التوصيات:

أجد أنه من المناسب مراعاة الأمور التالية:

- الدفع بعجلة التنمية من إخلال إدماج المجال العقاري في صلب الإنتاج وأهداف التنمية
- إصدار مدونة تشمل كافة المقتضيات العقارية، وتنظم إجراءات المنح والتسجيل وأحكام ملكية العقار والارتفاقات ووسائل فض النزاعات.
- ضرورة وجود قضاء عقاري متخصص لأجل تسريع البت في القضايا العقارية.
- تعزيز الأمن العقاري لأجل زيادة كفاءة المجال العقاري لخدمة التنمية والإنتاج والرفع من قيمته السوقية.
- تسهيل مسطرة التحفيظ والحد من التعقيد والتكلفة المرتفعة لرسوم التحفيظ، وهو ما أدى إلى النفور وعدم جدوائية هذا النظام خصوصا في ظل عدم إلزاميته..
- الإسراع في اعتماد النظام البيوميتري لرخص وسندات ملكية العقار لأجل الحد من ازدواجية المنح وما ينجر عنها من ويلات ترهق كاهل القضاء وتسهم في تراجع الدور الذي يمكن أن ينهض به العقار سواء للاستغلال الشخصي أو كضمان بنكي لأجل الحصول على القروض.

لائحة المراجع والمصادر:

- محمد محجوبي، قراءة في قوانين التعمير المغربية، الطبعة الأولى، مطبعة دار النشر المغربية ، 2006.
- يحيى غرايتي، تعدد الأنظمة العقارية بالمغرب وآليات الحد من تداعياتها على التعمير، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، مسلك ماستر قوانين الاتجار والأعمال، كلية الحقوق، وجدة 2011-2010.
- زينب منت عبد الله، الحماية القانونية للملكية العقارية (دراسة في القانون الموريتاني المقارن)، بحث لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة نواكشوط، موريتانيا، السنة الدراسية 2013-2014.
- أحمد سالم محمد يحيى، مداخلة بعنوان: توثيق التصرفات التي ترد على العقارات (دراسة للواقع واستشراف لمتطلبات الإصلاح)، مقدمة ليومين علميين نظمتهما المحكمة العليا تحت شعار: متطلبات تحقيق الأمن العقاري في موريتانيا: دراسة المنظومة القانونية، السياسات الإصلاحية، والحلول الإدارية والقضائية للمنازعات، موريتانيا 25/24 نوفمبر 2016
- أحمد الملقب لمربط ولد الشفيح- مداخلة بعنوان: الاجتهادات القضائية في مجال المنازعات العقارية، مقدمة ليومين علميين نظمتهما المحكمة العليا تحت شعار: متطلبات تحقيق الأمن العقاري في موريتانيا: دراسة المنظومة القانونية، السياسات الإصلاحية، والحلول الإدارية والقضائية للمنازعات، موريتانيا 25/24 نوفمبر 2016.
- محمد فال ولد عبد الطيف، مداخلة بعنوان: النصوص القانونية المنظمة للعقارات في موريتانيا، مقدمة ليومين علميين نظمتهما المحكمة العليا تحت شعار: متطلبات تحقيق الأمن العقاري في موريتانيا: دراسة المنظومة القانونية، السياسات الإصلاحية، والحلول الإدارية والقضائية للمنازعات، موريتانيا 25/24 نوفمبر 2016.
- يسلم ولد ديدي- مداخلة بعنوان: الملكية العقارية: تعريف بالمفاهيم القانونية، وتأصيل للإجراءات الكرتبطة بالملكية العقارية، مقدمة ليومين علميين نظمتهما المحكمة العليا تحت شعار: متطلبات تحقيق الأمن العقاري في موريتانيا: دراسة المنظومة القانونية، السياسات الإصلاحية، والحلول الإدارية والقضائية للمنازعات، موريتانيا 25/24 نوفمبر 2016.
- حيمود ولد رمضان، مذكرة حول التشريع الموريتاني المنظم للملكية العقارية، غير منشورة.
- محمد يحيى ولد الحسن، النظام العقاري في موريتانيا : الأهداف والنواقص، دراسة غير منشورة.
- دليل الإجراءات، المديرية العامة للعقارات وأملاك الدولة، الوزارة المنتدبة لدى وزير الاقتصاد والمالية المكلفة بالميزانية، نسخة 2018.

القوانين والمواثيق الدولية:

- العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لسنة 1967.
- الأمر القانوني رقم: 127/83 الصادر بتاريخ 5 يونيو 1983 المتعلق بتنظيم العقارات وأراضي الدولة
- المرسوم رقم: 2010/80 الذي يلغي ويحل محل المرسوم رقم 2000 - 089 الصادر بتاريخ 17 يوليو 2000، المطبق للأمر القانوني رقم: 127-83 القاضي بإعادة التنظيم العقاري.
- القانون 2017-014 يتضمن مدونة الحقوق العينية، الصادر بالعدد 1397 من الجريدة الرسمية للجمهورية الإسلامية الموريتانية، المؤرخ ب 30 سبتمبر 2017.
- القانون رقم 2008-007 صادر بتاريخ 17 مارس 2008 المتضمن مدونة العمران، العدد رقم: 1175 من الجريدة الرسمية للجمهورية الإسلامية الموريتانية، المؤرخ ب 15 سبتمبر 2008.
- القانون رقم: 2005-008 صادر بتاريخ 23 يناير 2005 يقضي بتعديل بعض أحكام القانون رقم: 031.99 بالصادر بتاريخ 20 يوليو 1999 المتعلق بممارسة مهنة الباعث العقاري، الصادر في العدد 1094 من الجريدة الرسمية للجمهورية الإسلامية الموريتانية، المؤرخ ب 15 مايو 2005.
- القانون رقم: 97-019 الصادر بتاريخ 16 يوليو 1997 المتضمن النظام الأساسي للموثقين.
- المقر رقم 905 الصادر بتاريخ 18 مارس 2008 لاعتماد باعث عقاري، العدد 1166 من الجريدة الرسمية للجمهورية الإسلامية الموريتانية، المؤرخ ب 15 ابريل 2008.