



إلى السيد وزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات تحت إشراف السيد رئيس مجلس المستشارين المحترم

الموضوع: إشكالية رفض طلبات التحفيظ العقاري من طرف المحافظين بسبب عدم مطابقة بين رخصة البناء والتصميم الهندسي، وتأثير ذلك على مناخ الاستثمار.

سلام تام بوجود مولانا الإمام؛

السيد الوزير المحترم؛

لقد سبق أن وجهنا لكم سؤالا كتابيا حول إشكالية رفض طلبات التحفيظ العقاري من طرف المحافظين بسبب عدم مطابقة بين رخصة البناء والتصميم الهندسي، وتأثير ذلك على مناخ الاستثمار. إلا أنه للأسف لم نتلقى إلى حدود هذه اللحظة أي جواب حول موضوع هذا السؤال. مما فرض علينا إعادة توجيهنا لكم لهذا السؤال المهم ولتذكيركم بأن قطاع التحفيظ العقاري يشهد إشكالية متكررة بدأت تؤثر سلبا على سير المعاملات العقارية وتباطؤ وتيرة إنجاز المشاريع الاستثمارية. تتمثل هذه الإشكالية في رفض بعض المحافظين على الأملاك العقارية لطلبات التحفيظ المتعلقة بالعقارات المبنية، وذلك بناء على عدم التطابق الشكلي بين مضمون رخصة البناء والتصميم الهندسي المرخص. ويعود سبب الرفض إلى عدم ذكر بعض مشتملات البناء بوضوح في نص رخصة البناء (مثل نوع الملحقات او الطابق فوق الأرضي / ENTRE-SOL أو الرفدة MEZANING) رغم أن هذه المكونات مبنية بشكل مفصل ومعتمد في التصميم الهندسي الذي صادقت عليه المصالح المختصة في التعمير، والذي يعد المرجع الأساسي لتحديد مواصفات البناء المرخص.

إن الإصرار على هذا الإجراء الشكلي، رغم اكتمال الجوانب التقنية الأخرى، يؤدي إلى:

- 1- ارباك كبير للمستثمرين وتعطيل اجراءات التحفيظ والرهن.
- 2- إطالة أمد المساطر الإدارية وإثقال كاهل المواطنين بضرورة الحصول على وثائق تصحيحية قد تكون صعبة أو تتطلب وقتا طويلا.
- 3- تأثير مباشر وسلبى على مناخ الأعمال وسلاسة الاستثمار. وبناء على ما سبق، فيرجى إفادتنا

بما يلي:

- 1- ما هي التدابير الملموسة والموحدة التي تعتزمون اتخاذها، أو إصدارها للسيد المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، لضمان الاعتداد بالتصميم الهندسي المرخص كوثيقة شاملة وكافية لإثبات وجود مشتملات البناء في إطار مسطرة التحفيظ؟
 - 2- هل سيتم إصدار دورية واضحة وملزمة للسادة المحافظين لتجاوز هذا الإشكال الحقيقي وتحديدًا في الحالات التي لا يشير فيها لنص الرخصة صراحة إلى المشتملات المبنية المرخصة؟
 - 3- ما هي الية التنسيق المعتمدة أو المزمع إرساءها بين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية المكلفة بالتعمير (بالجماعات والوكالات الحضارية) لتفادي مثل هذه التباينات الإجرائية في المستقبل وتسهيل مسطرة التحفيظ؟
- اليوم هناك مئات من الملفات العالقة من ضمنها ملفات مغاربة العالم التي تأثرت بشكل سلبي على استدامة وديمومة الاستثمارات بقطاع البناء، لذا نطالبكم بالتدخل العاجل لحل الملفات العالقة التي تعيق الاستثمار في هذا المجال، خصوصًا على مستوى مدينة تازة؟

وتفضلوا بقبول فائق عبارات التقدير والاحترام.

الإمضاء

بودس محمد

