

# الجمهورية الإسلامية الموريتانية

شرف/إخاء/عدل



المحكمة العليا

تنظم المحكمة العليا يومين علميين  
تحت عنوان

متطلبات تحقيق الأمن العقاري في موريتانيا: دراسة المنظومة القانونية،  
السياسات الإصلاحية، والحلول الإدارية و القضائية للمنازعات

مداخلة الدكتور / محمد يحي ولد محمد يحي، المدير العام للعقارات وأملاك الدولة

حول موضوع :

السياسات الجديدة للإصلاح العقاري في موريتانيا

(تعريف وتقييم)

24-25 نوفمبر 2016

## بسم الله الرحمن الرحيم

أنتهز هذه الفرصة لأشكر رئيس المحكمة العليا و معاونيه على القيام بالمبادرة الجد هامة بدعوة كل الأطراف المعنية لمناقشة المعضلة العقارية و تعكس هذه الدعوة بوضوح شعورا حقيقيا بالأهمية المتنامية التي تكتسبها العقارات في حياة المجتمع. و سيكون هذا اللقاء دونما ريب فرصة لنقاش كافة المشاكل المتعلقة بمنح القطع الأرضية و ترقيمها في السجلات العقارية و لتصور حلول مناسبة لها.

و فعلا تثير التعاملات العقارية حضرية كانت أم ريفية اليوم اهتمام الجميع ذلك أن العقارات تحتل مكانة مرموقة في صميم حياة البلد الاقتصادية و السياسية و الإدارية و القضائية و الاجتماعية باعتبارها وسيلة ادخار و اكتساب بامتياز بالنسبة للمواطن العادي و مصدر قلق كبير بالنسبة له من جهة و باعتبارها معقلا لكافة أنواع المزايدين و المزورين الذين يبذلون قصارى جهودهم من اجل خلط الأوراق عن طريق الرشوة و الوساطة مما يعرض السلطات الإدارية و القضائية لضغط كبير من النزاعات العقارية من جهة أخرى.

ما هي أصناف هذه النزاعات العقارية الموجودة؟ ما هي أسبابها و كيف يمكن إيجاد الحلول المناسبة لها؟ هل يعتبر الإصلاح العقاري ضروريا في بلادنا؟ ماهي الخطوط العريضة لهذا الإصلاح؟ كيف سيتم تنفيذها على أرض الواقع؟

و قبل الرد على مجموعة الأسئلة هذه فإنني أرى مناسبا أن نذكر بالمسطرة التنظيمية اللازم اتباعها بخصوص منح القطع الأرضية. و من المعلوم أن الجمع الكريم يدرك هذا الواقع بكل وضوح. لكنه يستحق أن يتم التذكير به.

إن هذه المداخلة تتمحور حول النقاط الثلاثة الرئيسية التالية:

أ - حقائق المنح الحضري

ب - الاقتطاعات الريفية والإصلاح العقاري

ج - إشكالية التسجيل في السجل العقاري.

### أ - حقائق المنح الحضري

ينص الأمر القانوني رقم 83- 127 الصادر بتاريخ 5 يونيو 1983 المتضمن إعادة تنظيم العقارات و الأملاك العمومية على أن الأرض ملك للدولة و على ان لكل موريتاني دونما تمييز ، الحق في تملك جزء منها و جزء منها فحسب و ذلك وفق القانون.

كما ينص هذا الأمر القانوني في مادته 12 على أن كل راغب في تملك قطعة أرضية تابعة للدولة ملزم بالحصول، مسبقا، على تنازل عنها. و يتناول المرسوم رقم 080—2010 الصادر بتاريخ 31 مارس 2010 و المتضمن تطبيق هذا الأمر القانوني الساري المفعول نوعين من الاقتطاعات هما الاقتطاعات الريفية و الاقتطاعات الحضرية المتباينة حسب خصوصياتها و المتماثلة عموما من حيث الإجراءات. و مع ذلك يجب أن يتم تقطيع المناطق و تحديد ما تخصص له قبل منحها.

## 1. إجراءات المصادقة على مخطط التقطيع

بالتشاور مع الوزارة المكلفة بالمالية و السلطات الجهوية و البلدية المختصة، تقوم مصالح الوزارة المكلفة بالإسكان بإعداد مخططات التقطيع بناء على كشوف ميدانية تعدها المصالح المكلفة بالطبوغرافيا.

يتضمن ملف التقطيع دفتر التزامات يحدد وجهة مختلف المناطق و الحد الأدنى المطلوب من الإعمار و خطوط الخدمات المصاحبة و نسبة و حجم البناءات و المعايير المعمارية المفروضة عموماً.

تتم المصادقة على مشروع التقطيع من طرف مجلس الوزراء بناء على تقرير من الوزير المكلف بالعمران. يُعلن مرسوم المصادقة هذا المخطط ذا النفع العام و ينص على أن وضع الأمارات سيكون لاحقاً للتقطيع. و غالباً ما جرت العادة بتطبيق المخطط ميدانياً و بأن ينسجم وضع حدود كل قطعة أرضية مع مقتضيات التنظيمات المعمول بها.

في أعقاب المصادقة هذه و وضع الحدود، تقوم مصالح المديرية العامة للعقارات و أملاك الدولة بالتعاون مع مصالح الوزارة المكلفة بالإسكان بالتسجيل باسم الدولة لكافة القطع الأرضية موضوع التقطيع المصادق عليه و لهذا الغرض، يمكن منح هذه القطع، بعد استيفاء كل الحقوق.

## 2. مراحل المنح الحضري المشروع:

يشمل المجال الحضري تقطيع:

- المناطق السكنية و المناطق شبه السكنية و التجارية و الصناعية و الصناعية التقليدية و الخاضعة لشروط خاصة من الأعمار.
- المناطق السكنية غير الخاضعة لشروط خاصة من الأعمار.

في المجال الحضري، يدخل المنح المؤقت أو النهائي في الاختصاص الحضري ل:

- وزير المالية بالنسبة للقطع الأرضية مهما تكن مناطق تواجدتها التي لا تتجاوز مساحتها ألف متر مربع،
- مجلس الوزراء بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز مساحتها ألف متر مربع.

يحصل المستفيد في مرحلة أولى على المنح المؤقت و عندها عليه دفع ثمن القطعة الأرضية لدى محصل العقارات كما عليه القيام بالأعمار المطلوب من أجل الحصول على المنح النهائي الذي يخوله ملكية القطعة الأرضية بشكل كامل.

## 1. المنح الحضري المؤقت

يُشعر المستفيدون من المنح المؤقت للقطع الأرضية برسائل منح صادرة عن الوزير المكلف بالمالية و تُسلم نفس السلطة رخص الحيازة بعد استيفاء كامل الحقوق المترتبة عليه. عندما تكون المساحة أكثر من 1000 متر مربع، يتم هذا المنح المؤقت بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء بناء على اقتراح من وزير المالية.

## 1) المنح في المناطق السكنية و شبه السكنية و التجارية و الصناعية

على كل راغب في الحصول على قطعة أرضية في المناطق السكنية و شبه السكنية و التجارية و الصناعية تقديم طلب إلى وزير المالية . يحمل هذا الطلب العنوان الكامل للمعني و يُصحب بالوثائق التالية:

- نسخة من بطاقة تعريف مقدم الطلب مصدقة من طرف جهة مختصة،

- نسخة من النظام الأساسي لصاحب الطلب إذا تعلق الأمر بشخصية اعتبارية.

لا يسمح بالمنح المؤقت للقطع الأرضية المشمولة بالمناطق السكنية و شبه السكنية و التجارية و الصناعية و الصناعية التقليدية لغير الأشخاص الماديين أو الاعتباريين المقيدين في السجل التجاري و الموجودين في وضعية سليمة تجاه الضرائب و الضمان الاجتماعي و البنوك و كذا المؤسسات المصنفة ذات نفع عام.

## 2) المنح في مناطق التقطيع المخصصة للسكن المتنامي

في مناطق التقطيع المخصصة للسكن المتنامي ، تُوجه طلباتُ المنح المؤقت إلى الحاكم. تتولى إعداد قائمة طلبات هذا المنح لجنة مؤلفة كالاتي:

- الحاكم رئيسا،

- عمدة المدينة المعنية عضوا،

- رؤساء المصالح المقاطعية أو الجهوية للعقارات و العمران و الخزينة العامة و التجارة، أعضاء.

## 2. المنح الحضري النهائي

ينص الأمر القانوني رقم 83. 127 الصادر بتاريخ 5 يونيو 1983 و المتضمن إعادة تنظيم العقارات و الأملاك العمومية على أن المنح لا يكون نهائيا ناقلا للملكية إلا بعد القيام بالإعمار وفق الشروط الواردة في دفتر الشروط و عند الاقتضاء بواسطة عقد المنح.

من أجل ذلك، فإن المرسوم رقم 080-2010 المتضمن تطبيق هذا الأمر القانوني يفرض على المستفيد من المنح المؤقت ، تحت طائلة الانتزاع، حق القطعة الأرضية في أجل عامين اعتبارا من تاريخ توقيع عقد المنح و انجاز إعمار ينسجم مع مقتضيات دفتر الشروط في أجل خمسة أعوام اعتبارا من نفس التاريخ.

تقوم بمعاينة إعمار القطع الأرضية الممنوحة بشكل مؤقت في كل المناطق الحضرية لجنة مؤلفة كالاتي:

• الحاكم رئيسا،

• رؤساء المصالح الجهوية أو المقاطعية للعقارات و العمران و الضرائب،

يتضمن محضر هذه اللجنة تقييم الاعمار المقام به و يقدم مقترحا صريحا إما ب:

• تمديد أجل الاعمار،

• المنح النهائي،

• إنتزاع المنح.

و مع ذلك فإن إحياء أرض ملك للدولة دون الحصول على منح مسبق لا يخوّل القائم به أي حق في الملكية و في الحالة هذه يمكن للدولة إما استرجاع القطعة الأرضية و إما تسوية وضعية الاستغلال.

بعد استلام إذن البناء من الوالي بناء على رأي من المصالح الفنية الجهوية المختصة و بعد إنجاز الاعمار المحدد في دفتر الشروط، يمكن للمستفيد من المنح الحصول، بناء على طلبه، على المنح النهائي و ذلك بموجب مقرر صادر عن وزير المالية أو مرسوم صادر عن مجلس الوزراء حسب الحالة.

يكرّس المنح النهائي تحويل الملكية من الدولة إلى الشخصية المادية أو الاعتبارية المستفيدة من المنح و يفسح المجال أمام الحق في تسجيل الملكية المتحصل عليها بهذه الطريقة في السجل العقاري. و على خلاف ذلك فإن الأملاك غير الناتجة عن منح نهائي تخضع لإجراءات تحقيق إداري قبل تسجيلها .

### 3. إجراءات المنح في الواقع

في الواقع، لم يخضع المنح عموماً لهذه الإجراءات النظامية حيث تضافرت كل الجهود - على الأقل منذ بداية السنوات 2000 - من أجل إبعاد المنح عن إجراءاته المذكورة أعلاه.

و هكذا لم تخضع المخططات في الغالب لمصادقة مجلس الوزراء و غالباً ما يتم إعدادها من طرف المصالح الجهوية دونما استشارة وزارة الإسكان و هي لذلك كثيراً ما تتعرض للتعديلات بدوافع آنية و جراء الوساطة مما تسبب في وجود مداخلات بين المخططات على مستوى نفس الحيز الترابي. زد على ذلك أن وضع الحدود المنصوص عليه لم يُقم به قط حيث تم منح قطع أرضية بها كثنان رملية تحول دون استغلالها من طرف من منحت لهم.

كما لم يُقم قط بتسجيل القطع الأرضية باسم الدولة كما هو منصوص. تدخل القطع الأرضية في الأملاك الخاصة للدولة غير أن ذلك لم يُجسد في سند عقاري أم باسم الدولة حيث لم يُجر التسجيل في البداية على غير اترارزه و انواذيبو و بعد ذلك و تحديداً عام 2014 ، كانت ولايات لبراكنه و كوركول و كيديماغا موضوع سندات عقارية أمهات .

و فضلاً عن ذلك، لم يكن دفع الحقوق العقارية مفروضاً بالتمام مما تسبب في بروز ظاهرة الرخص المجانية و جعل التسديد لدى محصل العقارات الملاذ الأخير لإثبات صحة الوثائق. و هكذا تعرضت المديرية العامة للعقارات و أملاك الدولة لتهديدات في وقت من الأوقات غير أنها وفقت في النهاية في حماية المخالصات المتوفرة لديها رغم صعوبة الظروف حيث قيم بتسجيل المخالصات في قاعدة البيانات و بحفظها بشكل جيد و تجرى في الوقت الحالي عملية رقمنة (scannage) هذه المخالصات.

و قد قام بعض الولاية بمنح القطع الأرضية مرة ثانية بل قل ثالثة دون إلغاء منح المستفيدين منها سابقاً و هكذا كان المنح المتكرر للقطع الأرضية مذهباً مشكلاً بذلك سياسة المضاربين المتمالئين مع بعض وكلاء الإدارة من أجل تملك القطع الأرضية الخالية فالبعض لا يتردد في بذل ما بوسعه من أجل الحصول على وثائق منح تتناول قطعاً يعلم هو نفسه أن سبق منحها لا إلا بحجة أن موقعها حسن مثلاً مما أسفر عن حالة مقلقة من المنح المتكرر لنفس القطع الأرضية في بعض مناطق نواكشوط و في ازويرات حالياً حيث لم يعد المواطنون يشعرون بالأمن العقاري، فكثير من القطع الأرضية التي تم دفع الحقوق المستحقة عليها و قيم بإعمارها أصبحت اليوم موضوع منح متكرر وهمي.

و لمواجهة هذه الوضعية، تبنت الإدارة و القضاء موقفا خاصا فالسلطات الإدارية و هي التي تمنح القطعة الأرضية الواحدة مرتين تكتفي بإحالة المواطن إلى القضاء حتى و إن تم اتخاذ بعض القرارات بالإلغاء.

كيف إذن للقاضي أن يتصرف و هو يجد نفسه أمام وثيقتين إداريتين متناقضتين ؟ أي الاثنين إذن هو المستفيد الحقيقي من المنح: الأول أم الثاني؟ هل المسألة من اختصاص القاضي المدني أم القاضي الإداري؟

في واقع الأمر، يعتبر النزاع المشار إليه هنا نزاعا بين طرفين خصوصيين و يُغض الطرف عن الإدارة باعتبارها الجهة المعدة للوثيقتين المتناقضتين و هكذا يعمل القاضي المدني على فض النزاع بين طرفين متضررين جراء عمل طرف ثالث لم يرد ذكره في القضية، أي ان القضية أسى طرحها أصلا.

و مع ذلك فقد تفاقمت الأشياء مؤخرا في ظل بروز الأعداد الهائلة من رخص الحيازة المزورة حتى صار بالإمكان إعداد رخصة حيازة مزورة في أقل من ساعتين. و قد تم تسجيل العديد من هذه الرخص في سجلات الولاية بل و أكثر من ذلك تم تعمد إيداع سجلات مليئة برخص الحيازة المزورة في مكاتب الولاية كادت لا تكتشف لولا يقظة الولاية.

و عليه فقد أصبح شراء القطع الأرضية مغامرة كبيرة حيث تتطلب العملية من صاحبها بذل كل ما بوسعه من جهد للتأكد من صحة رخصة الحيازة المعنية و من عدم وجود رخصة حيازة أخرى على نفس القطعة الأرضية.

و في الوقت الراهن يشكل الرجوع إلى سجلات هذه الرخص الملاذ الأوحى للتأكد من صحة المنح ولئن كانت هذه السجلات لم تنتج من فعل المزورين بل تناولتها أيادي العابثين و أصدق برهان على ذلك ما تتضمنه من محو و إضافات معلومات و تمزيق صفحات بل إن المزورين نجحوا في إدخال سجلات معدة بدقة إلى قاعة الوثائق.

يجدر التنبيه إلى أن والي نواكشوط الغربية أخذ مبادرة هامة تستحق التثمين تمثلت في حفظ هذه السجلات و غيرها من الوثائق في غرف مغلقة بإحكام و هكذا فإن الإدارة بحوزتها ذاكرة و ان لم تكن دقيقة بالطبع الا انها تُمكن من التمييز بين أغلب رخص الحيازة و رسائل المنح المقدمة.

## ب- الإقتطاعات الريفية و الإصلاح العقاري

خلافا للإقتطاعات الحضرية، تمثل الإقتطاعات الريفية مزيدا من الخصوصية و التعقيد ذلك لأن المجال الريفي يتميز بتواجد محصور لمجموعات قبلية أو أثنىة تعتمد كل منها إلى حقائق تاريخية و أساطير تعود إلى ما قبل الدولة الحديثة. و هكذا فإن كل مجموعة تدعي الملكية الكاملة لجزء كبير من الأراضي و تطالب جراء ذلك بالتمتع بالحق في تملك العقارات الموروثة عن الأجداد.

و بهذا المعنى، فإن التراب الوطني بما في ذلك المناطق الإستراتيجية المعدنية مثلا ستكون ملكا للقبائل و الأثنيات.

و إبان الاستقلال ولعدم قدرتها على رفض حقائق سبقتها، اعترفت الدولة بهذه الإقتطاعية الممنوحة فجاء القانون رقم 60-139 الصادر بتاريخ 2 أغسطس 1960 المتضمن تنظيم العقارات ليؤكد الملكية العقارية العرفية و ما يترتب عليها بالضرورة من سلطة دائمة على الأرض و لئن كان من غير المسموح به لأي كان استخدام هذه الأراضي لغايات تتنافى و القوانين و النظم المعمول بها. يمكن تحفيظ الأراضي المملوكة لأشخاص و مع

ذلك لا يمكن للدولة تملك الأراضي المملوكة لأشخاص و لا الأراضي الواقعة ملكية جماعية إلا ضمن إجراءات المصادرة لغايات نفع عام.

تدخل في أملاك الدولة بموجب القانون رقم 139/60 الصادر بتاريخ: 02 أغسطس 1960:

- الأراضي الخالية التي لا مالك لها،
- الأراضي غير المحفظة و غير المستغلة والخالية منذ أكثر من 10 سنوات.
- الأراضي غير المتنازل عنها بموجب عقد شرعي وغير المستغلة أو الخالية منذ أزيد من 10 سنوات.

وبرأي الجميع، فإن القانون الصادر بتاريخ 02 أغسطس 1960 لم يمنح الدولة صلاحيات تمكنها من التصرف بشكل فعال من أجل تنمية البلد اقتصاديا واجتماعيا حيث ينظر إلى هذه الدولة وكأنها أجنبية على أرضها. وهكذا فنتيجة للاعتراف بالأملاك العرفية وجدت الدولة نفسها أمام ادعاءات جماعية تقليدية حدثت من مجال تدخلها رغم عدم إبلائها - بشكل حقيقي - العناية الكافية للمجال الريفي خلال ال: 15 سنة الأولى من وجودها.

وقد حدثت سنوات الجفاف المتلاحقة منذ عام 1968 والتصحر والنزاعات المتتالية بالدولة إلى التفكير في استصلاح منطقة نهر السنغال في إطار منظمة استثمار نهر السنغال.

ومع ذلك وبفعل العراقيين التي تم التعرض لها و تحديدا بمناسبة إنشاء المزرعة النموذجية في كوركول عام 1976 ، فقد تبادر للدولة عدم امتلاكها وسائل قانونية تسمح لها بالتصرف إزاء ادعاءات التجمعات التقليدية بغية التحسين من إنتاج الأراضي على الضفة اليمنى من النهر.

لذلك تم تصور ووضع إصلاح عقاري تستند مرتكزا ته وقتها على نظريات البنك الدولي وتم تنفيذ منذ عام 1983، وهو يرمي إلى الأهداف الأساسية التالية:

- تعزيز دور الدولة في المجال العقاري،
- القضاء على الملكية العرفية للأراضي،
- تحفيز الاستثمار الخاص في القطاع الريفي.

عملا بالأمر القانوني رقم 127/83 الصادر بتاريخ 05 يونيو 1983 المتضمن إعادة تنظيم العقارات والأملاك العمومية، أصبحت الدومين هو القاعدة لا الملكية الخاصة.

وقد تم القضاء على الملكية العرفية وأصبحت الأرض ملكا للأمة ممثلة في الدولة، طبقا للمادة 01 من المرسوم رقم 009/84 الصادر بتاريخ 19 يناير 1984 المتضمن تطبيق هذا الأمر القانوني.

يتضمن المجال العمومي للدولة:

- الأراضي الداخلة في ملكية الدولة بموجب القانون الصادر 02 أغسطس 1960،
- الأراضي الميثة التي لم تستغل قبل والتي اندرست حيث لم يبق لها أثر بين (المادة 9).

إذا كان مبدأ ملكية الأرض للأمة مفهوما لدى الجميع، فإن كلا يريد أن يرى ذلك مطبقا على الآخرين لا سيما عندما تصبح الأراضي أكبر قيمة.

يعارض بعض الناس المادة 9 من الأمر القانوني المتعلقة بالأرض الموات وهم يعتبرون أن البرهنة على عدم دخول الأراضي في الملكية العامة للدولة صعبة خاصة إذا ما تعلق الأمر بظروف استغلال الضفة. إن وجود آثار حقيقية للإحياء أصبح أمرا صعبا في ظل انعدام الأمطار وخاصة بالنظر إلى مستوى الفيضانات بالنسبة للنهر.

بحق أو بغير حق، يرفض القرويين كل مستثمر أجنبي أو وطني من غير أبناء القرية ويرون في حضوره نوعا من الاستيلاء على الأرض و لو كان يحمل معه فوائد كثيرة للقرية المعنية ، بما فيها التشغيل ، ويسهم في الحد من النقص الملحوظ في مجال الأمن الغذائي بالنسبة للوطن. يتذرع هؤلاء بأن ملكيتهم للأراضي المعنية موروثية من الأجداد وفي بعض الأحيان يثيرون حقهم في النفاذ بشكل أولوي إلى الأرض والقرض.

ولئن كان الأمر القانوني 1983 هذا ثوريا من حيث مبادئه، فإن تطبيقه لا يبدو مكتملا علما بأن تقسيم الأراضي الجماعية على الأفراد لم يعمل به وتدفق المستثمرين الخصوصيين لم يتحقق كما لم يتم - خصوصا - تملك الأشخاص الذين لم تكن لهم أراض.

وفي أيامنا هذه و دائما تحت إشراف من البنك الدولي، تلاحظ عودة خطابات تدعو إلى الاعتراف بالأملك الجماعية، وتؤسس هذه الدعاوى على الفشل الذي تم تسجيله خلال عقود خلت على مستوى السياسات العقارية المبنية على المجال الوطني. علما بأن تملك الأراضي الجماعية للأشخاص لم يتم، فإن الخوصصة المنشودة بقوانين السنوات 1980 لن تتحقق مما يبرر الاعتراف بشكل أو بآخر بالملكية الجماعية. ودونما معارضة لدور الدولة، فإن الميل الجديد يدعو إلى منح القرويين سندات ملكية تسمح لهم بالنفاذ إلى القروض وتمكنهم من القيام بالمعاملات العقارية التي يرغبون فيها.

في هذا الإطار بالذات، تُجرى الآن محاولات إصلاحات عقارية في موريتانيا، تهدف إلى تصور سياسة عقارية أكثر فعالية قوامها التشاور مع كل الأطراف المعنية. وهكذا تمت المصادقة على خارطة طريق بشراكة مع الشركاء الفنيين والماليين للبلد وتم إنشاء لجنة وزارية مشتركة للإصلاحات العقارية بموجب المقرر الصادر بتاريخ: 07 يوليو 2016. يرأس هذه اللجنة الوزير الأول و تضم كلا من:

- وزير العدل
- وزير الداخلية واللامركزية،
- وزير الاقتصاد والمالية،
- وزير الزراعة،
- وزير البيطرة،
- وزير الإسكان والعمران والاستصلاح الترابي،
- وزير البيئة والتنمية المستدامة.

ولتطبيق توجيهات هذه اللجنة، تم إنشاء لجنة فنية بالمقرر رقم 639 بتاريخ 29 يونيو 2016



## ج- النزاعات العقارية الناتجة عن الترقيم في السجل العقاري

شهدت السنوات الأخيرة طلبا متزايدا على التحفيظ مما يجد تبريره في:

- الرغبة القوية في تشريع الوثائق المزورة،
- الرغبة في الرفع من قيمة القطع الأرضية المعروضة للبيع،
- طلب القروض و الرهون لدى النظام المصرفي.

بعد التحفيظ يمكن إخضاع هذه الأملاك العقارية للحقوق العينية الأساسية كما وردت في مرسوم 26 يوليو 1932 هي:

- (1) ملكية العقارات،
- (2) الانتفاع من نفس الأملاك،
- (3) الحقوق جراء الاستغلال و السكن،
- (4) الإجارة طويلة الأمد ،
- (5) الحقوق على المساحة،
- (6) حقوق الارتقاء و الخدمات العقارية،
- (7) رهن الحيازة العقاري،
- (8) الامتيازات و الرهون،
- (9) الأنشطة التي من شأنها أن تتطلب الحقوق العينية ذاتها.

تم تأسيس مرسوم 1932 على المعايير التي حددها تورانس « TORRENS » منذ القرن 18. و يعتمد نظام تورانس هذا على ثلاثة مبادئ هي:

مبدأ الستار: و هو مبدأ يتجاهل كل قيمة للبحث المتعلق بالتاريخ القانوني لسند الملكية.

مبدأ المرأة: الذي يرى أن لا ضرورة في اللجوء إلى السندات السابقة و لا في النظر وراء (الستار) القائم بين سند البائع و سندات سابقه.

يعرف هذا المبدأ الثاني تحت اسم مبدأ عدم جواز رفض السند و يفيد صاحب الطلب و يسمح لأي شخص حسن النية بان يثق في صورة الحالة القانونية لبناية من المباني كما هي في السجل العقاري.

يمثل مبدأ التأمين المبدأ الثالث و الأخير الذي يتأسس عليه نظام تورانس و هو يمكن من الحد من الأضرار اللاحقة بشخص ينتهي حقه في الملكية بشكل كامل جراء التقييد في السجل العقاري لسند متملك حسن النية يتناول نفس العقار.

و عليه فإن نظام تورانس يعتني بالمقتنين أكثر منه بالمالك المسجلين مفضلا بذلك الأمن "المتحرك" على "الأمن" المستقر". فعلا فإن مبدأ الستار يريح المقتنين من دراسة سلسلة سندات صاحب حق مسجل و فضلا عن ذلك ليس للمقتني حسن النية أن يخشى من عيب محتمل في سند بائعه ما دام التقييد في السجل العقاري يبرهن على أن البائع هو بالفعل مالك البناية المرغوب فيها. أما صاحب الحق المسجل فهو الآخر في مأمن من أية متابعة أخرى يمكن لطرف آخر محاولة القيام بها لإنشاء حق لا وجود له في السجل العقاري ذلك أن مجرد علمه بوجود اتفاقية لا يحتج به إذا هو لم يكن مقيدا في السجل العقاري.

بعد هذه المراجعة المقتضبة للترتيبات القانونية و التنظيمية التي تحكم الأملاك العقارية في موريتانيا، يطرح العديد من الأسئلة نفسه على أن يظل السؤال الأساسي هو معرفة ما إذا كان بالإمكان إلغاء سند عقاري و بأية شروط يتم ذلك؟

لا شيء في مرسوم 1932 يتعرض لإلغاء السند العقاري حيث لا يتاح للشخص المتضرر من تقييد عقار غير اللجوء إلى التعويض. إن السند العقاري المعد وفق الإجراءات و الآجال المحددة نهائي و منيع.

و خلافا لذلك، جاءت أحكام المرسوم رقم 080 – 2010 الصادر بتاريخ 31 مارس 2010 لتحديث تغييرات جذرية على هذه الوضعية فالتسجيل التديليسي لعقار في السجل العقاري لا يشكل برهانا قاطعا على حق الملكية.

و تطرح هذه الأحكام، في واقع الأمر، مشكلة جسيمة علما بأن التحفيظ يتم في العادة ، حسب طريقتين هما التسجيل المباشر عندما يكون الشخص حائزا على حقوق معترف بها من طرف الدولة سابقة للسنة 1960 من جهة و التسجيل غير المباشر الذي يسبقه منح نهائي للقطعة الأرضية المطلوب تسجيلها من جهة ثانية. و من المعلوم أن هذه الإجراءات يتم مزجها على مستوى إدارة العقارات نفسها.

و حيث إن التسجيل المباشر نادر فإن مسألة إلغاء السند العقاري غالبا ما تُتناول في حالة التسجيل غير المباشر. و في الحالة هذه يمكن التعرض لأحد أمرين:

- إما أن يكون فيه تمالؤ أدى إلى التحفيظ بناء على مقررات مزورة،

- إما أن توجد قرارات أو مراسيم معدة بشكل منتظم من طرف السلطات الإدارية المختصة.

و هكذا فإذا كان فهم طلب إلغاء السند العقاري أكثر سهولة في الحالة الأولى فإن وجود عقد إداري (مرسوم أو مقرر) يقضي بالمنح النهائي للعقار لفائدة الشخص المعني يجعل الحالة الثانية معقدة. بالطبع فإن الدولة و هي مالكة القطعة الأرضية المذكورة قررت منحها بشكل نهائي لهذا الشخص بموجب وثيقة إدارية واضحة. يجب أن يتم إلغاء هذه الوثيقة من طرف السلطة الإدارية المختصة أو من طرف قاض إداري حتى لا يعود لها أي اثر وهي ليست لاغية بمجرد أن تكون مبنية على وثائق مزورة.

## الخلاصة:

هنالك ثلاث حقائق كبرى مسلم بها حول العقارات والأملاك العمومية. أولاً، تحتل العقارات مكانة أساسية في الحياة الاقتصادية والاجتماعية في البلد وهي تعني المواطن العادي والعمدة و النائب والموظف. ثانياً، يعلم الجميع وجود مشكل عقاري يقلق المواطن والإدارة و القضاء على حد سواء. لذلك فإن صعوبة اقتناء القطع الارضية والأمن العقاري يشكلان جملة من المعوقات الأساسية التي تحول دون جذب المستثمرين الأجانب. وأخيراً فإن أسباب هذه المشكلة العقارية والمسؤوليات إزاءها متعددة الأطراف يكاد لا ينجو منها أحد في الواقع.

إن الدولة بعد ما كانت متساهلة، بدأت تشعر أكثر فأكثر بالمشكل العقاري وبالأخطار التي قد يحدثها بالنسبة للمواطنين مما حدا بها إلى مركزة التسيير العقاري في وزارة المالية خلال العام 2010؛ ويشكل ذلك مقدمة لعمل جار الآن بغرض إعادة تنظيم القطاع.

ولئن كانت وزارة المالية قد منحت هذه الصلاحيات الجديدة فإنها بقيت غير فعالة إلى غاية نهاية السنة 2014 و هو التاريخ الذي شرعت الوزارة بدءاً منه في اتخاذ مجموعة من الإجراءات الرامية إلى تحمل صلاحياتها الجديدة بخصوص التسيير العقاري.

في المجال الحضري، قيم بالعديد من الأنشطة وخاصة الشروع في وضع المخططات وتنشيط المديرية العامة للعقارات وأملاك الدولة وقد أعيرت هذه الأخيرة المزيد من العناية باعتبارها الأداة العملية الوحيدة في هذا المجال حيث زودت بالتجهيزات الفنية والوسائل المعلوماتية الضرورية وأصبحت مخصصاتها الميزانية تزداد سنة بعد الأخرى بعدما كانت جامدة وعلى الرغم من ذلك فهي تظل الإدارة الأقل جلباً للعمال وهي وضعية ينوى القطاع تصحيحها.

أما في المجال الريفي، فإن الدولة بصدد تصور إصلاح عقاري يطمئن له كل المتدخلين ويستفيد من التجارب القديمة وستأخذ هذه السياسية في الحسبان مقتضيات التنمية الاقتصادية والأمن الغذائي للبلد كما ستأخذ في الحسبان المصالح المشروعة للسكان الذين يساندون فكرة الدولة المركزية والموحدة.

د.محمد يحي ولد محمد يحي

المدير العام للعقارات وأملاك الدولة