

# إحداث دوائر التدخل العقاري

(87)



للقرارات التي تتخذها البلدية في مجال التعمير آثار قانونية وإدارية ومالية بل أحيانا تنمية واقتصادية واجتماعية، لذا يجدر بالمسؤول البلدي ومالكي العقارات داخل دائرة التدخل العقاري أن يكونوا على معرفة جيدة بالقواعد الجوهرية والإجرائية عند تحديد دائرة التدخل العقاري

## الإطار القانوني:

– مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994 والنصوص التي نقتتها وخاصة بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003 والقانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 09 جوان 2009،

– [الأمر عدد 188 لسنة 1999](#) المؤرخ في 11 جانفي 1999 والمتعلق بالمصادقة على كراس الشروط العامة للشراكة بين المتدخلين العموميين ومالكي العقارات الكائنة بدوائر التدخل العقاري لإنجاز برامج التهيئة والتجهيز والتهذيب أو التجديد العمراني،

– [الأمر عدد 189 لسنة 1999](#) المؤرخ في 11 جانفي 1999 والمتعلق بضبط شروط وقيمة مساهمة مالكي العقارات الكائنة بدائرة تدخل عقاري أو المحاذية لها في إنجاز برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني،

– [الأمر الحكومي عدد 926 لسنة 2020](#) المؤرخ في 25 نوفمبر 2020 والمتعلق بضبط إجراءات تنسيق الإدارات المركزية ومصالحها الخارجية والمؤسسات والمنشآت العمومية مع البلديات في مجال إعداد أو مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية والمصادقة عليها،

- قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 30 أكتوبر 1996 المتعلق بضبط محتوى برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي.

## 1. تعريف دائرة التدخل العقاري:

تعتبر دائرة التدخل العقاري آلية من آليات التحكم العقاري. وتحدث لفائدة الدولة أو البلديات أو الوكالات العقارية المحدثة بالقانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 أو وكالة التهذيب والتجديد العمراني لتتج بداخلها برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني.

## 2. الأطراف التي يمكن أن تحدد لفائدها دوائر التدخل العقاري:

يمكن أن تحدث دوائر التدخل العقاري لفائدة المتدخلين العموميين الآتي ذكرهم:

- الدولة،
- البلديات،
- الوكالة العقارية للسكنى وذلك لإحداث منطقة سكنية وتهيئتها،
- الوكالة العقارية السياحية وذلك لإحداث منطقة سياحية وتهيئتها،
- الوكالة العقارية الصناعية وذلك لإحداث منطقة صناعية وتهيئتها،
- وكالة التهذيب والتجديد العمراني وذلك لتهذيب أو تجديد نسيج عمراني قائم.

## 3. تحديد دائرة التدخل العقارية (الفصل 31):

تحدد دائرة التدخل العقاري لفائدة أحد المتدخلين العموميين المذكورين أعلاه بأمر، باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالهيئة الترابية وبعد أخذ رأي المجلس البلدي المعني.

## 4. حقوق وواجبات المتدخل العمومي ومالك العقارات داخل دوائر التدخل العقاري

(الفصلان 35 و 39):

### 1.4. للمستفيد من إحداث دائرة التدخل:

- الانتفاع بحق الأولوية في الشراء لمدة 4 سنوات يمكن التمديد فيها مرة واحدة لمدة ستين مع إمكانية طلب التنصيص على هذا الحق في الرسوم العقارية للعقارات المسجلة،
- إمكانية انتزاع كل عقار كائن داخل الدائرة،
- القيام بكل الإجراءات العملية على الميدان لتحديد المناطق التي شملتها الدائرة وذلك بعد المصادقة على برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي،
- تعليق مثال دائرة التدخل بالبلدية لمدة ثلاثة أشهر ودعوة العموم للاطلاع عليه عن طريق وسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة،
- الانتفاع بمساهمة مالكي العقارات الكائنة داخل الدائرة أو المحاذية لها والتي تشملها عمليات الانتزاع ولم يشارك بها أصحابها في المشروع في تكلفة إنجاز برنامج التدخل العقاري،
- إعداد برنامج التهيئة والتجهيز أو التهذيب أو التجديد العمراني،
- إعداد مثال التهيئة التفصيلي.

### 2.4. لمالكي العقارات الكائنة داخل دوائر التدخل العقاري:

- إمكانية المشاركة في إنجاز برنامج التهيئة والتجهيز أو التهذيب أو التجديد العمراني المزمع إنجازه داخل الدائرة، وذلك بمقتضى اتفاقية ترم مع المتدخل العمومي وفقا لكراس الشروط العامة للشراكة بين المتدخلين العموميين ومالك العقارات بدوائر التدخل العقاري المصادق عليه **بالأمر عدد 188 لسنة 1999** المؤرخ في 11 جانفي 1999.
- تمتع شاعلو البنايات التي يتم هدمها في إطار البرنامج بتعويض يساوي معين كراء 4 سنوات بالنسبة إلى الممتنعين بحق البقاء وتبويض يعين بالتراضي أو بالتقاضي على ألا يفوق معين كراء سنة بالنسبة إلى الذين يتمتعون بهذا الحق.

- يتنفع التجار المتواجدون بالبنيات المكتسبة من طرف المتدخل بالتراضي أو بالاتزاع قصد هدمها أو تهديمها بحق الأولوية في إسنادهم محلات لها نفس الصبغة في البنيات التي تم إنجازها في إطار المشروع.

### 3.4. للمالكين الأجوار:

- يساهم وجوبا في تكلفة إنجاز المشروع:
- أصحاب العقارات الكائنة داخل منطقة التدخل والتي لم تشملها عملية الاتزاع والتي لم يشارك بها أصحابها في المشروع.
- أصحاب العقارات المحاذية لمنطقة التدخل والذين يتنفعون بالبنية الأساسية والتجهيزات الجماعية التي يتم تركيزها.

### 5. الوثائق المكونة لمشروع أمر إحداث دائرة التدخل العقاري:

- مداولة المجلس البلدي تتضمن موافقة البلدية على مبدأ إحداث دائرة التدخل العقاري لفائدة المستفيد:
  - أمثلة قطعية مؤشرا عليها من طرف المستفيد،
  - مثال أشغال مختلفة،
  - الرسوم العقارية بالنسبة إلى العقارات المسجلة،
  - محضر معاينة اللجنة الوطنية لحصر التجمعات السكنية،
  - مذكرة في شرح أسباب إحداث دائرة التدخل العقاري.
- ويتولى المستفيد من إحداث دائرة التدخل العقاري تقديم الملف المتكون من الوثائق المذكورة في 7 نظائر إلى الوزارة المكلفة بالتعمير لإتمام إجراءات إصدار الأمر الحكومي.