

مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية

• مجلة علمية فصلية تعنى بالدراسات القانونية والإدارية •

العدد الرابع والسبعون - [74] الخاص بالقانون العقاري والتعمير / يوليو 2025

سلسلة يديرها

الدكتور رضوان العنبي

باحث في القانون العام

العدد

74
يوليو 2025

بالقانون
العقاري
والتعمير

الإيداع القانوني:

2011 PE 0113

الرقم الدولي المعياري:

2028 - 876X

ملف الصحافة:

42/2011

المراسلات

العنوان: زنقة 13 الرقم 24 حي قصر البحر 2 ق ج البيضاء - 20350

الهاتف : 0662557163

البريد الإلكتروني : elanbiredouane@gmail.com

contact@revuealmanara.com

دار السلام للنشر

طبع و توزيع
الرباط

الطبع:

مطبعة دار السلام للنشر

8 شارع المقاومة، زنقة فرحات حشاد عمارة 127 رقم 02 - الرباط

الهاتف : 05.37.70.65.33

البريد الإلكتروني : edition.darssalam@gmail.com

الطبعة الأولى 2025 ©

حقوق الطبع محفوظة

مكتبة دار السلام



توزيع:

مكتبة دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع - الرباط

8 شارع طونكان، عمارة 23 رقم 2 ديور الجامع - الرباط

الهاتف : 05.37.72.58.23

الفاكس : 05.37.72.58.23

الموقع الرئيسي : www.darassalam.ma

البريد الإلكتروني : lib.darassalam@yahoo.fr

contact@darassalam.ma

جميع حقوق النشر محفوظة لا يسمح بإعادة النشر ولو كانت جزئية

اللجنة العلمية

- ◇ د/ عبد الرحيم فاضل : أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق الدار البيضاء (القانون العام)
- ◇ د/ أحمد حضرائي : أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق مكناس (القانون العام)
- ◇ د/ عبد النبي ضريف : أستاذ جامعي بكلية الحقوق - عين السبع الدار البيضاء (القانون العام)
- ◇ د- كولفرنني محمد : أستاذ جامعي بكلية الشريعة أكادير (القانون العام)
- ◇ د/ إدريس الحيايني : أستاذ جامعي بكلية الحقوق أكادير (القانون الخاص)
- ◇ دة/ جميلة العماري : أستاذة جامعية بكلية الحقوق طنجة (القانون الخاص)
- ◇ د/ نعيم سابك : أستاذ التعليم العالي بكلية متعددة التخصصات ببني ملال (القانون الخاص)
- ◇ د./ محمد شادي : أستاذ باحث بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية عين السبع
- ◇ د/ ابوبكر مهمم : أستاذ بالتعليم العالي بكلية الحقوق - سطات (القانون الخاص)
- ◇ د.عاصم التجاني إبراهيم شمعون: رئيس قسم إدارة الاعمال - جامعة شقراء أستاذ إدارة الأعمال المشارك (المملكة العربية السعودية)
- ◇ د/عبدالله محمد عبدالله المليحان: رئيس قسم الاقتصاد وإدارة الأعمال - جامعه شقراء. (المملكة السعودية)
- ◇ د/ راجي يوسف محمود البياتي: رئيس قسم العلاقات الدولية والدبلوماسية بكلية القانون - جامعة الكتاب - جمهورية العراق
- ◇ د / محمد المودن : أستاذ مؤهل بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية المحمدية
- ◇ د/ سعيد جفري : أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والسياسية بسطات

قواعد النشر

- 1- أن يكون البحث أصيلاً معداً خصيصاً للمجلة، وألا يكون قد نشر جزئياً أو كلياً في أي وسيلة نشر إلكترونية أو ورقية.
- 2- يرفق البحث بمختصر السيرة العلمية للباحث باللغتين العربية والإنجليزية.
- 3- يمكن للباحث إجراء التعديلات المطلوبة وإرسال البحث المعدل إلى نفس البريد الإلكتروني المذكور سابقاً.
- 4- تنشر المقالات باللغات العربية والفرنسية والإنجليزية.
- 5- الالتزام بالمعايير الأكاديمية والعلمية المعمول بها دولياً في إعداد الأعمال العلمية، أهمها الأمانة العلمية.
- 6- أن يكون المقال مكتوباً بلغة سليمة، مع العناية بما يلحق به من خصوصيات الضبط والأشكال.
- 7- يكتب على الصفحة الأولى من المقال ما يلي:
 - اسم ولقب الباحث باللغتين العربية والإنجليزية، الصفة، الدرجة العلمية، مؤسسة الانتساب (الجامعة والكلية)، البريد الإلكتروني؛
 - كتابة عنوان المقال باللغتين العربية والإنجليزية؛
 - وضع ملخصين وكلمات مفتاحية للمقال باللغتين العربية والإنجليزية في حدود 300 كلمة.
- 8- إتباع طريقة التهميش أسفل الصفحات بطريقة غير تسلسلية حيث يبدأ ترقيم التهميش وينتهي في كل صفحة كما يلي: اسم الكاتب، لقب الكاتب، اسم الكتاب، رقم الطبعة، بلد النشر؛ دار النشر، سنة النشر، ص.
- 9- توثق المراجع حسب الترتيب الأبجدي في نهاية المقال وتصنف إلى:
 - مراجع باللغة العربية:
 - (1- الكتب-2- القوانين والمواثيق الدولية-3- المقالات-4- المواقع الإلكترونية).
 - المراجع باللغة الأجنبية:
 - (1- الكتب-2- القوانين والمواثيق الدولية-3- المقالات-4- المواقع الإلكترونية).

10-طريقة كتابة المراجع:

الكتاب: لقب الكاتب، اسم الكاتب، اسم الكتاب، رقم الطبعة، بلد النشر: دار النشر، سنة النشر

المقال: لقب الكاتب، اسم الكاتب، "عنوان المقال"، اسم المجلة، العدد، سنة النشر، الصفحة

• المواقع الالكترونية: لقب الكاتب، اسم الكاتب، "عنوان المقال" اسم الموقع
الالكتروني وتاريخ الولوج وساعته؛

• رسالة ماجستير أو أطروحة دكتوراه: يكتب اسم صاحب البحث، العنوان، يذكر
رسالة ماجستير أو أطروحة دكتوراه، اسم الجامعة، السنة؛

• إذا كان المرجع نشرة أو إحصائية صادرة عن جهة رسمية: يكتب اسم الجهة، عنوان
التقرير، أرقام الصفحات، سنة النشر.

11-يتم تنسيق الورقة على قياس (A4)، بحيث يكون حجم ونوع الخط كالتالي:

• نوع الخط هو: TraditionalArabic حجم 16 بارز (Gras) بالنسبة
للعنوان الرئيسي، وحجم 14 بارز بالنسبة للعناوين الفرعية، وحجم 14 عادي
بالنسبة للمتن، وحجم 11 عادي بالنسبة للجداول والأشكال إن وجدت، وحجم
9 عادي بالنسبة الهوامش .(أما المقالات المقدمة باللغة الأجنبية تكون مكتوبة
بالخط Times New Roman 12؛

• ترك هوامش مناسبة (2.5) من جميع الجهات.

12-لا يزيد عدد صفحات المقال (بما في ذلك المراجع) عن 22 صفحة ولا يقل عن 15 صفحة

13-يرسل البحث المنسق على شكل ملف مايكروسفت وورد، إلى البريد الإلكتروني:

elanbiredouane@gmail.com

14-يتم إبلاغ الباحث بالقبول المبدئي للبحث أو الرفض.

15-يخضع ترتيب المقالات في المجلة على أسس موضوعية.

16-تعبر المضامين الواردة في المقال على آراء أصحابها ولا تمثل آراء المجلة.

17-أي خرق لقواعد البحث العلمي أو الأمانة العلمية يتحملها الباحث صاحب المقال بصفة كاملة.

18-كل بحث أو مقال لا تتوفر فيه الشروط لا يؤخذ بعين الاعتبار ولا يتم نشره مهما كانت

قيمته العلمية.

المحتويات

7 الافتتاحية بقلم مدير المجلة الدكتور رضوان العني

9 الدراسات والأبحاث

- تثمين الرصيد العقاري كخيار استراتيجي لدعم الاستثمار والتنمية المحلية في المغرب
عبد الحكيم بن سوسان 11
- مسطرة تمكين ذوي الحقوق من سكن شخصي رئيسي فوق عقار سلاي.
يونس أسوال / مسكور حمزة 29
- السياسة العقارية الفلاحية بالمغرب
هشام المكري 55
- كأس العالم 2030 بين التهيئة العمرانية وحماية البيئة: أي دور لوثائق التعمير؟
طارق إسفولة / رشيد شطيوي 79
- خصوصيات الشركة المدنية العقارية
توفيق بوجحان 97
- الإنعاش العقاري والتمويل البنكي
الكراني سعيد 131
- تدخل الشركة العامة العقارية في مجال السكنى والتعمير، أية فعالية؟
يوسف عسري 143

- المدن المغربية وعلاقتها بالأوساط الريفية:
قراءة وتحليل لمدينة أحفير ولظهيرها الريفي "أغبال"
..... الأستاذ نورالدين بوعمالي 155
- قراءة في القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية
..... خالد السعيد / د. إدريس طاهري 169
- تجليات حماية المشتري في عقد التخصيص بين قانون حماية المستهلك 31.08
وظهير الالتزامات والعقود
..... محمد غالي يب النفاع 197
- دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز حجزاً تنفيذياً
..... عبد الحفيظ اوتسغورت 219
- معيقات الاستثمار في أراضي الجماعات السلالية
..... فضلي خالد 229

257 نصوص قانونية

- ♦ التحفيظ العقاري صيغة محينة بتاريخ 24 نوفمبر 2011 259
- ♦ الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري
كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177
في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) 262

293 الاجتهاد القضائي

الحمد لله رب العالمين،

والصلاة والسلام على خير المرسلين سيدنا محمد، صلاة كاملة وسلاماً تاماً،

النبي الأُمِّي الذي علمنا أن نتعلم وأن ننشر العلم،

ذلك أنه أساس الكمال والأمان وحسن المعاش في الحياة الدنيا والآخرة، والطريق إلى الله.

أما بعد:

يسعد إدارة المجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية ان تزف للباحثين والمتخصصين وعموم قرائها ومتتبعيها اصدار العدد الرابع والسبعون من سلسلة الاعداد الخاصة في موضوع القانون العقاري والتعمير وقد جاء هذا العدد غنيا بمواده المتنوعة في مختلف انشغالات الباحثين في مجال العقار والتعمير، متنوعة في مضامينها محكمة في مبنائها، من قبيل: "تثمين الرصيد العقاري كخيار استراتيجي لدعم الاستثمار والتنمية المحلية في المغرب، مسطرة تمكين ذوي الحقوق من سكن شخصي رئيسي فوق عقار سلاحي، السياسة العقارية الفلاحية بالمغرب، كأس العالم 2030 بين التهيئة العمرانية وحماية البيئة: أي دور لوثائق التعمير؟، خصوصيات الشركة المدنية العقارية، الإنعاش العقاري والتمويل البنكي، تدخل الشركة العامة العقارية في مجال السكنى والتعمير، أية فعالية؟، المدن المغربية وعلاقتها بالأوساط الريفية: قراءة وتحليل لمدينة أحفير ولظهيرها الريفي "أغبال"، قراءة في القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية.

واننا إذ نقدم هذا العدد الخاص ليحدونا الأمل بأن يتواصل العطاء من ذوي الاختصاص في العلوم القانونية والإدارية، ليزداد رقيها، ويرتفع شأنها بإضاءاتهم وإضافاتهم، التي لا شك سيكون لها أطيّب الأثر، وأعظم النفع وأعطر الذكرى.

ولا يفوتنا أن نكرر هنا أن هذا الجهد لم يكن ليرى النور لولا حرص جنود الخفاء وعملهم الدؤوب على إنجازه ووضعه بين أيادي الدارسين والباحثين.

وتأمل إدارة المجلة أن يكون هذا العدد قد استجاب لتطلعات الباحثين والأوفياء من المتابعين والقراء وأن يكون بما احتواه من بحوث ودراسات رصينة ان تضي كلها نوراً وإشعاعاً يضيء درب الباحثين وينير سبيلهم.

ولا يسعنا في افتتاحية هذا العدد الا أن نتقدم بالشكر الجزل للأساتذة الأجلاء الذين ساهمت أقلامهم في اغناء صفحات هذا العدد. ونتمنى للطلبة والباحثين والمتخصصين قراءة ممتعة ومفيدة راجين من الله أن يسهم في إثراء الخزانة القانونية المغربية والعربية على السواء.

والسلام عليكم ورحمة الله تعالى وبركاته

الدكتور رضوان العنبي

مدير مجلة المنارة للدراسات القانونية والادارية





الدراسات والأبحاث

تثمين الرصيد العقاري كخيار استراتيجي لدعم الاستثمار والتنمية المحلية في المغرب

✍️ عبد الحكيم بن سوسان

طالب باحث بسلك الدكتوراه

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية

جامعة محمد الأول - بوجدة

Abstract:

This study highlights the strategic importance of land assets in enhancing the investment climate and achieving sustainable development in Morocco. Land is considered one of the fundamental pillars of any effective development policy, as it constitutes a crucial foundation for implementing public and private projects and ensuring spatial justice. The study demonstrates that land is not merely a physical space for infrastructure, but rather a vital factor influencing Morocco's investment attractiveness and the success of public policies across various sectors such as housing, agriculture, industry, tourism, and services.

The paper underscores the royal directives emphasizing the need to rationalize the management of state and local government land assets and facilitate investor access. It reviews public policies such as the digitization of land data, mobilization of public land for investment, and reforms related to collective lands-assets that have long been underutilized economically. The study also stresses the role of local governments in adopting strategic approaches to optimize their land holdings in line with the objectives of advanced regionalization, particularly given the increasing demand for land by both local and foreign investors.

Consequently, the valorization of land assets is of growing importance, not only due to its relevance in managing a scarce and vital resource but also because it intersects with broader challenges related to attracting investment, reducing spatial disparities, achieving social justice, and ensuring economic efficiency. This makes the subject a strategic axis requiring thorough analysis, evaluation, and policy recommendations.

Keywords: Land assets, investment, sustainable development, advanced regionalization, spatial justice, land governance, collective lands, business climate, local governments, public policy.

ملخص الدراسة:

هذه الدراسة تسلط الضوء على الأهمية الاستراتيجية للرصيد العقاري في تعزيز البيئة الاستثمارية وتحقيق التنمية المستدامة بالمغرب. فالعقار يعد من بين الركائز الأساسية التي تعتمد عليها السياسات التنموية، نظرا لكونه يشكل وعاء ضروريا لتنفيذ المشاريع العمومية والخاصة، وأداة لتحقيق العدالة المجالية. وتبرز الدراسة كيف أن العقار ليس مجرد أرض لإقامة التجهيزات، بل هو عنصر حيوي يساهم في جاذبية المغرب الاستثمارية وفعالية السياسات العمومية في قطاعات متعددة كالسكن والفلاحة والصناعة والسياحة.

وتؤكد الدراسة على التوجه الملكي الرامي إلى ترشيد تدبير الرصيد العقاري وتيسير الولوج إليه، كما تتناول السياسات العمومية المعتمدة في هذا الإطار، خاصة رقمنة المعطيات العقارية، وتعبئة الأراضي السلائية، وتحسين مناخ الأعمال. كما تشير إلى دور الجماعات الترابية في تبني سياسات عقارية فعالة تتماشى مع أهداف الجهوية المتقدمة، خاصة في ظل تزايد الطلب الاستثماري على العقار. وبناء عليه، فإن تثمين العقار لم يعد خيارا، بل ضرورة ملحة ترتبط برهانات العدالة الاجتماعية والنجاعة الاقتصادية وتقليص الفوارق المجالية.

الكلمات المفتاحية: الرصيد العقاري، الاستثمار، التنمية المستدامة، الجهوية المتقدمة، العدالة المجالية، الحكامة العقارية، الأراضي السلائية، مناخ الأعمال، الجماعات الترابية، السياسات العمومية.

تقديم:

تضطلع البيئة الاستثمارية بدور مهم في تكييف الفعالية الاقتصادية لقوانين الاستثمار، لذلك يمثل العقار العنصر الاستراتيجي في تحقيق التنمية المستدامة¹، كما يعتبر من أبرز الدعائم الأساسية التي تقوم عليها كل سياسة تنموية فعالة، لكونه يمثل أحد المقومات الحيوية لتوفير مناخ استثماري ملائم، وإرساء البنيات التحتية الضرورية لتنفيذ المشاريع العمومية والخاصة، وتحقيق العدالة المجالية²، فالرصيد العقاري ليس فقط مجرد وعاء مادي تبني عليه التجهيزات، بل هو رافعة اقتصادية واجتماعية تؤثر بشكل مباشر على تموقع المغرب في خارطة جاذبية الاستثمار، كما يعد شرطاً ضرورياً لنجاح السياسات العمومية في مجالات التهيئة، السكن، الفلاحة، الصناعة، السياحة، والخدمات³.

لذلك تزايد الاهتمام الرسمي بتعبئة العقار وتثمينه، خصوصاً مع التوجيهات الملكية السامية التي شددت على ضرورة ترشيد تدبير الرصيد العقاري للدولة والجماعات الترابية، وتيسير ولوجه للمستثمرين، وقد جاء خطاب جلالة الملك حول المناظرة الوطنية حول السياسات العقارية للدولة في دجنبر 2015 بالقول: "لا يخفى عليكم أن العقار يعتبر عامل إنتاج استراتيجي ورافعة للتنمية المستدامة بمختلف إبعاده، ومن ثم فالعقار هو الوعاء الرئيسي لتحفيز الاستثمار المنتج، المذر للدخل والموفر لفرص الشغل، ولانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات الصناعية والفلاحية والسياحية والخدماتية وغيرها"⁴.

وقد تم تعزيز هذا التوجه بإطلاق سياسات عمومية ومخططات قطاعية هدفت إلى تطوير الحكامة العقارية وتحسين مناخ الأعمال، نذكر منها برنامج رقمنة المعطيات العقارية⁵، وسياسة تعبئة

¹ - مريم بلهوان، تداول الملكية العقارية في مجال الاستثمار - العقار الصناعي نموذجاً - مجلة فضاء المعرفة القانونية، العدد: 10 دجنبر 2023، ص: 110.

² - المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، تقرير تركيبي حول واقع العقار بالمغرب، دجنبر 2015، ص: 3.

³ - عبد الحكيم بن سوسان، السياسة العمومية للدولة في تكوين وتدبير الاقتناءات العقارية، رسالة لنيل الماستر في القانون العام، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول-وجدة، السنة الجامعية: 2017/2018، ص: 6.

⁴ - مقتطف من الرسالة الملكية إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية بالصخيرات، بتاريخ: 9 دجنبر 2015.

⁵ - انطلاقاً من إدراك المشرع المغربي للدور المحوري الذي تضطلع به الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية في إنجاح ورش الرقمنة، باعتبار هذا الأخير خياراً استراتيجياً يهدف إلى تطوير الأداء الإداري وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمرتفقين من حيث السرعة والفعالية، حيث تم إصدار المرسوم المؤطر لشروط

العقار العمومي للاستثمار⁶، إضافة إلى إصلاحات متعلقة بالأراضي السلالية⁷ التي تمثل مخزوناً عقارياً مهماً، لكنه ظل لسنوات خارج الدورة الاقتصادية، وهو ما شكل عائقاً أمام تنفيذ مشاريع كبرى في قطاعات حيوية، وتقف حاجزاً أمام تشجيع الاستثمار وأمام بلورة حكمة جيدة وفعالة ونافذة.⁸

كما أن الجماعات الترابية، باعتبارها الفاعل المحلي في التنمية، باتت مطالبة اليوم بتبني رؤية استراتيجية لتثمين رصيدها العقاري، سواء عبر تعبئته أو عبر سياسة الاحتياط العقاري، وذلك في انسجام مع أهداف الجبهة المتقدمة التي تجعل من التنمية الترابية مسؤولية مشتركة بين الدولة والمجالس المنتخبة، وهو ما تؤكدته الممارسة اليومية، خصوصاً مع تزايد الطلب على العقار من قبل المستثمرين المحليين والأجانب.⁹

وفي ضوء هذه المعطيات، يكتسي موضوع تثمين الرصيد العقاري أهمية مضاعفة، ليس فقط لكونه يعالج إشكالية تدبير مورد نادر وحيوي، بل لأنه يتقاطع مع رهانات كبرى تتعلق بجذب الاستثمارات، وتقليص الفوارق المجالية، وتحقيق العدالة الاجتماعية والنجاعة الاقتصادية، وهو ما يجعل من هذا الموضوع محورياً استراتيجياً يتطلب التحليل والدراسة والاقتراح.

ولقاربة هذا الموضوع، لا بد من طرح الإشكالية الآتية ببيانها:

وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات ذات الصلة، وذلك بتاريخ 10 دجنبر 2018، مع التنصيص في مادته 39 على اعتماد الطابع التدريجي في تفعيل مقتضياته.

⁶ - تقرير المجلس الأعلى للحسابات، تعبئة الملك الخاص للدولة من أجل الاستثمار، التقرير السنوي لسنة 2015، ص: 88 وما بعدها.

⁷ - أملاك الجماعات السلالية وتعرف كذلك بأراضي الجموع، أو أراضي الجماعات الأصلية، أو الأملاك الجماعية، أو الأراضي العرشية، وهي تلك الأراضي التي تمتلكها بصفة جماعية مجموعات من السكان المنتمين لأصل واحد وسلالة واحدة أو سلالة واحدة، تخصص منفعتها لهذه المجموعات للتصرف فيها بالحرث أو الرعي أو الكراء للغير بواسطة مندوبيها تحت وصاية وزارة الداخلية تبعاً للأعراف المحلية وعادات القبائل الموجودة بها، وقد عرف الأستاذ مأمون الكزبري الجماعات السلالية أو الأصلية بأنها القبائل وغيرها من العشائر الأصلية، والتي تنتفع بالأملاك الجماعية طبقاً للأعراف التي اعتادت عليها منذ القديم استعمالاً واستغلالاً. (يراجع محمد مومن، "أملاك الجماعات السلالية وأراضي الكيش"، سلسلة المعارف القانونية، منشورات مجلة الحقوق، الإصدار 23، ط 2014، ص: 7).

⁸ - محمد خير، "تعدد الأنظمة العقارية هل يعتبر مزية أم عرقلة للاستثمار"، أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و26 نونبر 2016، تحت عنوان: العقار والتعمير والاستثمار، مطبعة المعارف الجديدة، الطبعة الأولى 2017، الجزء الأول، الرباط، 2017، ص: 60 وما بعدها.

⁹ - محمد زعاج، "آثار تعدد التشريعات والأنظمة العقارية والتوثيقية على السياسة العقارية بالمغرب" أطروحة الدكتوراه في القانون الخاص، مخبر الأنظمة المدنية والمهنية، تخصص عقود وعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول بوجدة، السنة الجامعية 2013/2013، ص: 152.

إلى أي حد يمكن اعتبار تثمين الرصيد العقاري رافعة استراتيجية لدعم الاستثمار وتحقيق التنمية المحلية في المغرب، وما هي أبرز التحديات التي تعيق نجاعة هذه المقاربة على مستوى التدبير والتعبئة؟

وبناء على هذه الإشكالية المحورية يمكن تقسيم هذا الموضوع إلى مطلبين:

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني لتثمين الرصيد العقاري بالمغرب

المطلب الثاني: رهانات تثمين العقار وتحديات تحقيق التنمية المحلية

المطلب الأول: رهانات تثمين العقار وتحديات تحقيق التنمية المحلية

في إطار سعي الدولة إلى تعزيز مناخ الاستثمار العمومي وتطوير الاقتصاد الوطني وخلق الثروة، بذلت جهودا مكثفة لتطوير البنيات التحتية وتحسين جودة المرافق العمومية، وقد أسفرت هذه الجهود، خاصة خلال العقدین الأخيرین، عن بلوغ معدل استثمار عمومي سنوي يقارب 32% من الناتج الداخلي الخام، ومع ذلك فإن هذا المجهود لم يكن مدعوما بالقدر الكافي بمساهمة فعالة من القطاع الخاص¹⁰.

ويمكن القول بأن الدولة¹¹ تعول على رصيدها العقاري لتفعيل مشاريع التنمية وجذب الاستثمارات، بالنظر إلى ارتباطه الوثيق بمختلف القطاعات الإنتاجية والاجتماعية، وخاصة منها التهيئة العمرانية، الصناعة، السكن، والخدمات¹²، فقد أضحت تثمين العقار العمومي والخاص رهانا محوريا في السياسات العمومية، سواء من خلال تعبئته أو من خلال تحفيز الاستثمار العقاري المنتج للقيمة المضافة والتنمية المجالية.

ويكتسي تثمين الرصيد العقاري أهمية مضاعفة في ظل التوجه نحو تعزيز الجهوية المتقدمة، وما تقتضيه من لامركزية في تدبير الموارد، وتوسيع اختصاصات الجماعات الترابية، وهو ما يفرض على هذه الأخيرة امتلاك أدوات ناجعة لتعبئة الموارد العقارية وتثمينها بشكل يتماشى مع

¹⁰ - تقرير المجلس الأعلى للحسابات برسم سنة 2023، ص: 25.

¹¹ - وفي هذا الإطار فقد تم إحداث اللجنة الوزارية الدائمة للسياسة العقارية، بموجب مرسوم مؤرخ في 24 ماي 2016.

¹² - كلمة السيد رئيس الحكومة في الجلسة الشهرية المتعلقة بالسياسة العامة بمجلس المستشارين حول: سياسة الحكومة حول تعبئة الرصيد العقاري للدولة لفائدة الاستثمار ومعالجة الإشكاليات المتعلقة بالأراضي السلالية، بتاريخ 14 نونبر 2017، الموقع ارسامي لرئاسة الحكومة: www.cg.gov.ma تاريخ الزيارة: 10/05/2025 على الساعة 20:32 دقيقة.

الخصوصيات المجالية والرهانات الاقتصادية والاجتماعية المحلية¹³، وقد أبانت العديد من التقارير الرسمية، من ضمنها تقارير المجلس الأعلى للحسابات¹⁴ والمجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي¹⁵، عن ضعف حكمة تدبير العقار العمومي وتعدد الإشكالات القانونية والمؤسسية المرتبطة به.

وللحديث عن رهانات تثمين العقار وتحديات تحقيق التنمية المحلية لابد من تحديد الإطار النظري لتثمين العقار كدعامة للتنمية (فقرة أولى)، ثم الحديث عن، والوقوف على المرتكزات القانونية والتنظيمية التي تؤطره (فقرة ثانية).

الفقرة الأولى: الإطار النظري لتثمين العقار كدعامة للتنمية

يشكل تثمين الرصيد العقاري أحد المداخل الأساسية لتحقيق التنمية الشاملة والمستدامة، نظرا لما يوفره من إمكانيات استراتيجية لتعبئة الموارد وتنشيط الدورة الاقتصادية، خاصة في سياق تزايد رهانات الاستثمار المحلي والوطني.

ويقتضي الإحاطة بهذا الموضوع التوقف عند المفهوم العام لتثمين العقار ومكانته ضمن السياسات العمومية المعتمدة (أولا)، ثم إبراز الأبعاد التنموية المرتبطة بتفعيل هذا التثمين في إطار تحفيز الاستثمار وخلق الثروة على المستوى الترابي (ثانيا).

أولا: تثمين العقار كوسيلة لتقليص الفوارق المجالية وتعزيز العدالة الترابية

لابد من الإشارة إلى أن عملية تثمين العقار لا تقتصر فقط على تعبئته وتخصيصه للمشاريع الاستثمارية، بل تتعدى ذلك لتشمل إدارته بشكل فعال ومستدام، من خلال ضمان نجاعة الاستغلال، وشفافية مساطر التفويت أو الكراء، وتقييم الأثر التنموي للمشاريع المنجزة فوقه، لذلك فإن نجاح عملية التثمين يظل رهينا بتكامل السياسات العقارية مع باقي السياسات القطاعية، وتوفير بنية قانونية ومؤسسية مرنة تمكن من تجاوز الإكراهات المرتبطة بتعدد المتدخلين وتضارب الاختصاصات¹⁶.

فالعقار من بين المقاربات الأساسية التي تبنتها الدولة المغربية لتقليص الفوارق المجالية وتعزيز العدالة الترابية، باعتباره عنصرا محوريا في توجيه الاستثمارات وتحفيز الدينامية الاقتصادية على

¹³ - خالد النوحى، مقارنة سياسية للاستثمارات الأجنبية في المغرب (1990-2006)، منشورات عكاظ، سلسلة أبحاث 3، منشورات مؤسسة الملك عبد العزيز- الدار البيضاء، 2010، ص: 163 وما بعدها.

¹⁴ - تقرير المجلس الأعلى للحسابات سنة 2015 المتعلقة بتعبئة ملك الدولة الخاصة من أجل الاستثمار.

¹⁵ - رأي المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، العقاري في المغرب، رافعة أساسية من أجل تحقيق التنمية المستدامة والإدماج الاجتماعي، إحالة رقم: 2019/25.

¹⁶ - المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، من أجل سياسة عمومية مندمجة للعقار بالمغرب، الرباط، 2012، ص: 14.

المستوى المحلي. فالسياسات العمومية، في إطار توجهها نحو اللامركزية وتفعيل الجهوية المتقدمة، أصبحت تراهن بشكل كبير على العقار كمورد استراتيجي يُمكن من تيسير إنجاز المشاريع الكبرى والمتوسطة، لا سيما في المجالات القروية والمناطق الهشة التي تعاني من التهميش البنيوي والتفاوت في البنيات التحتية والخدمات الاجتماعية¹⁷.

وتكمن أهمية العقار في قدرته على استقطاب المشاريع الاستثمارية المهيكلية، التي تُفضي إلى خلق فرص الشغل وتوليد الثروات، مما ينعكس إيجاباً على تحسين مؤشرات التنمية المحلية. ولتجاوز الإكراهات المرتبطة بندرة العقار أو ارتفاع كلفته، خصوصاً في المناطق التي تحتاج إلى تدخل تنموي عاجل، بادرت الدولة إلى اعتماد آليات لتعبئة العقار العمومي، من قبيل التحفيزات الضريبية وتسهيل إجراءات التخصيص أو التفويت بأسعار رمزية أو تفضيلية لفائدة المشاريع ذات النفع العام¹⁸.

وقد جاء في التوجيهات الملكية في عدة مناسبات، التأكيد على ضرورة توجيه الاستثمار نحو المناطق التي تعاني من خصائص تنموي واضح، وذلك عبر توفير العقار وتبسيط مساطر الولوج إليه، لا سيما من خلال تعبئة الرصيد العقاري العمومي غير المستغل¹⁹، ويمثل هذا التوجه جزءاً من رؤية أشمل تروم تجاوز الاختلالات الترابية والتفاوتات المجالية التي لطالما شكلت أحد العوائق البنيوية أمام تحقيق التنمية الشاملة والمستدامة²⁰.

وفي هذا الإطار، يعتبر تثمين العقار وسيلة عملية لترسيخ العدالة المجالية، ليس فقط عبر التوزيع العادل للمشاريع الاستثمارية، بل كذلك من خلال ضمان استفادة مختلف الجهات من شروط متكافئة للموقع الاقتصادي والاجتماعي، وتقليص التباينات بين الوسطين الحضري والقروي، وبين الجهات الساحلية والمناطق الداخلية أو الجبلية²¹، كما أن اعتماد سياسة عقارية عادلة ومنصفة يساهم في إعادة التوازن الترابي، ويمنح الجماعات الترابية أدوات عملية لإنجاح برامجها التنموية، في إطار مقاربة تشاركية ومنسقة بين الدولة والمجتمع المحلي والقطاع الخاص²².

¹⁷ - وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، تقرير حول السياسة العقارية بالمغرب في أفق الجهوية المتقدمة، الرباط، 2020، ص: 18.

¹⁸ - المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، رأي حول السياسة العقارية: من أجل سياسة عمومية مندمجة للعقار بالمغرب، الرباط، 2012، ص: 12.

¹⁹ - الخطاب الملكي بمناسبة افتتاح الدورة الأولى من السنة التشريعية الثانية من الولاية التشريعية الحادية عشرة، 14 أكتوبر 2022.

²⁰ - تقرير المندوبية السامية للتخطيط، الفوارق المجالية والتنمية الترابية، الرباط، 2019، ص: 7.

²¹ - مديرية الجماعات الترابية، دليل تدبير العقارات الجماعية، 2021، ص: 26.

²² - تقرير المجلس الأعلى للحسابات، تقييم تدبير العقار العمومي بالمغرب، الرباط، 2023، ص: 71.

وعليه، فإن تثمين الرصيد العقاري لا يجب أن ينظر إليه فقط كألية تقنية، بل كخيار استراتيجي ذي أبعاد سياسية وتنموية واجتماعية، يتطلب تطوير الاطار المؤسساتي والقانوني، وضمان حكمة ناجعة في تدبير العقار العمومي، بما يخدم الأهداف الكبرى للعدالة المجالية والإنصاف الترابي.

ثانيا: دور العقار في تفعيل الجهوية المتقدمة وتحقيق التنمية المستدامة

مع تبني المغرب لنموذج الجهوية المتقدمة، أصبح من الضروري تمكين الجهات من الوسائل الكفيلة بتنزيل مشاريعها على أرض الواقع، والتخطيط على الصعيد الجهوي²³، ويأتي في مقدمتها العقار الذي يمثل الدعامة المادية التي تبنى عليها الاستثمارات العمومية والخاصة، سواء في مجالات البنيات التحتية، أو المرافق العمومية، أو المناطق الصناعية والسياحية واللوجستكية²⁴.

وقد أكد الميثاق الوطني للاتمرکز الإداري²⁵ والقانون التنظيمي للجهات²⁶ على أهمية تعبئة الموارد العقارية لفائدة الجماعات الترابية، من أجل إنجاح مشاريعها التنموية وتعزيز العدالة المجالية²⁷، كما أن المخططات الجهوية للتنمية تعتبر الأساس الترابي والاطار المرجعي لتلبية الاحتياجات الأساسية وتنفيذ المشاريع التنموية على الصعيد الجهوي، وهو ما يجعل التخطيط الاستراتيجي أداة أساسية للجماعات الترابية²⁸، التي تضع ضمن أولوياتها ضرورة توفير العقار المناسب في الوقت والمكان المناسبين، باعتباره شرطا محوريا في استقطاب الاستثمارات، وتحقيق الالتقائية بين البرامج القطاعية وربطها بالتنمية الجهوية المندمجة، مع التركيز على البعد التنموي والحكمة الترابية²⁹.

²³ - حسن قرنفل اقتراحات لتفعيل الديمقراطية المحلية، مجلة الديمقراطية المحلية والوحدة الوطنية والتنمية، منشورات شركة أوداد للاتصال، الرباط، 2001، ص: 119.

²⁴ - وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة، تقرير حول السياسة العقارية بالمغرب في أفق الجهوية المتقدمة، الرباط، 2020، ص: 9.

²⁵ - المرسوم رقم 2.17.618 بمثابة الميثاق الوطني للاتمرکز الإداري، صادر بتاريخ 18 ربيع الآخر 1440 (26 ديسمبر 2018)، ج.ر عدد: 6738-19 ربيع الآخر 1440 (27 ديسمبر 2018)، ص: 9787.

²⁶ - القانون التنظيمي رقم 111.14 المتعلق بالجهات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم: 1.15.83 صادر في 20 رمضان 1436، (7 يوليو 2015)، ج.ر عدد: 6380، بتاريخ 6 شوال 1436، (23 يوليو 2015)، ص: 6585.

²⁷ - الظهير الشريف رقم 1.15.83 صادر في 7 يوليو 2015 بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 111.14 المتعلق بالجهات، الجريدة الرسمية عدد 6380، 23 يوليو 2015، المادة 80.

²⁸ - عبد اللطيف بروجو، مالية الجماعات المحلية بين واقع الرقابة ومتطلبات التنمية، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة مواضيع الساعة، العدد 70، 2011، ص: 398.

²⁹ - زهير الزنان، مرجعيات البعد التنموي للجهوية المتقدمة بالمغرب، مركز إدريس الفاخوري للدراسات والأبحاث في العلوم القانونية وجدة، منشور على الموقع الإلكتروني: <https://www.marocdroit.com>، تاريخ الزيارة 21/05/2025 على الساعة 22:36 دقيقة.

وفي هذا الإطار، ساهمت الدولة بدور محوري من خلال إحداث الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط³⁰، وكذا الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، في ضبط المعطيات المتعلقة بالعقار وتبسيط إجراءات تعبئته، بما يعزز الشفافية ويدعم الثقة في محيط الاستثمار وكذلك من خلال إعداد وتنزيل الاستراتيجية الوطنية للسياسة العقارية³¹، كما عملت وزارة الاقتصاد والمالية، بالتنسيق مع الفاعلين الترابيين، على بلورة آلية "صندوق دعم التنمية القروية والمناطق الجبلية" وكذا التنمية القروية للمناطق الجبلية لتوجيه جزء من العقارات العمومية لفائدة مشاريع مهيكلية بالوسط القروي، تحقيقاً للعدالة المجالية وتقليص الفوارق الترابية³².

والى جانب هذا البعد التنموي، فإن تعبئة العقار تكتسي طابعاً بيئياً واستراتيجياً في أفق تحقيق أهداف التنمية المستدامة³³، إذ يرتبط حسن استعماله بالتخطيط المجالي المستدام الذي يراعي التوازن بين متطلبات النمو الاقتصادي والحفاظ على الموارد الطبيعية، ويضمن تحسين جودة حياة المواطنين، ومن ثمة، فإن العقار لا يعد مجرد وعاء مادي، بل أداة سياسية واقتصادية ترسم حدود العدالة الترابية والتوازنات الاجتماعية والبيئية داخل الجهة الواحدة وبين الجهات³⁴.

وهكذا، فإن تثمين الرصيد العقاري وتوجيهه بشكل عقلاني وشفاف لفائدة المشاريع الجهوية لإنجاح ورش الجهوية المتقدمة، وتحقيق التنمية المستدامة في أبعادها المتعددة سواء منها: الاقتصادي،

³⁰ - تأسست الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط (ANRUR) عام 2016 بموجب القانون 94-12، بهدف تجديد الأنسجة الحضرية العتيقة وتأهيل المباني المهتدة بالسقوط، نظراً لتدهور هذه المناطق وسوء الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية لسكانها. وتضطلع الوكالة بمسؤوليات تشمل تحسين الفضاءات العامة والبنية التحتية، وإدارة البرامج ذات الطابع الاجتماعي، مع اعتماد مقاربة تشاركية لضمان إشراك جميع الأطراف المعنية.

- القانون 94-12 المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات تجديد الحضاري، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم: 1.16.48 صادر في 19 رجب 1437 (27 أبريل 2016)، ج.ر. عدد: 6465، بتاريخ 9 شعبان 1437 (16 ماي 2016)، ص: 3773.

³¹ - الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية: الاستراتيجية الوطنية للسياسة العقارية في مراحلها النهائية، مقال منشور في الجريدة الإلكترونية Le desk: <https://ledesk.ma>، تاريخ الزيارة: 23/05/2025 على الساعة 21: 32 دقيقة.

³² - تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي حول: التنمية القروية مجال المناطق الجبلية، إحالة ذاتية: 2017 / 21.

³³ - أطاف لوكيلي، تخصيص ملك الدولة الخاص لفائدة المرافق العمومية، مجلة المنبر القانوني، عدد مزدوج 14/13، أبريل 2018، ص: 125.

³⁴ - محمد بونبات، نحو بدائل للنظم العقارية، سلسلة الندوات والأيام الدراسية، نحو تشريع عقاري جديد، العدد 38، 2011، أشغال الندوة العلمية التي نظمها مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية، منشورات منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، ص: 77.

والاجتماعي، والبيئي، مع ما يتطلبه ذلك من إصلاحات قانونية، وهندسة ترابية دقيقة، وتكامل بين الدولة والجماعات الترابية والقطاع الخاص والمجتمع المدني³⁵.

الفقرة الثانية: الإطار القانوني والمؤسسي لتدبير الرصيد العقاري

يعتبر الإطار القانوني والمؤسسي لتدبير الرصيد العقاري في المغرب أحد الركائز الأساسية لتحقيق النجاعة في استغلال العقار وتوجيهه لخدمة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لذلك لا بد من التعريف بالنصوص القانونية المنظمة للعقار العمومي والخاص في المغرب (أولا)، ثم الحديث عن المؤسسات الفاعلة في تعبئة وتدبير الرصيد العقاري (ثانيا).

أولاً: النصوص القانونية المنظمة للعقار العمومي والخاص في المغرب

يشكل الرصيد العقاري، سواء العمومي أو الخاص، قاعدة استراتيجية لتنزيل السياسات العمومية وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المغرب، ما استدعى تنظيمه بنصوص قانونية متنوعة تحكم طرق التملك والتدبير والاستغلال، وتحدد اختصاصات الجهات المتدخلة في المجال. وقد تأطر هذا الرصيد ضمن نظام قانوني مزدوج، يميز بين العقار العمومي والعقار الخاص، مع خصوصيات لكل نوع.

فبالنسبة للعقار العمومي، فهو يشمل مجموع الأملاك التي تخصصها الدولة أو الجماعات الترابية أو المؤسسات العمومية لاستعمال الجمهور أو لمرفق عام، ويخضع في تنظيمه القانوني إلى مجموعة من النصوص الأساسية، أبرزها الظهير الشريف الصادر بتاريخ 7 غشت 1914 بشأن الملك العمومي³⁶، الذي رسخ مبدأ عدم قابليته للتفويت أو الحجز أو التقادم، وهو ما تم تأكيده لاحقاً بمقتضى القانون رقم 57.19³⁷ المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، الصادر سنة 2021، الذي جاء لتحديث الإطار القانوني لهذا الصنف من الأملاك ويوسع نطاقه ليشمل العقارات المخصصة للمرافق البيئية والثقافية والاقتصادية والاجتماعية، مع ضبط آليات تدبيره وتثمينه وفق مقاربة أكثر مرونة ونجاعة³⁸.

³⁵ - عادل لشكر، اللاتمرکز الإداري ودوره في تفعيل الهوية المتقدمة: دراسة في ضوء ميثاق اللاتمرکز، مقال منشور على الموقع الإلكتروني: <https://revuealmanara.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2025/05/12.

³⁶ - الظهير الشريف الصادر في 7 شعبان 1332 الموافق لـ 10 يوليوز 1914 بشأن الأملاك العمومية بالإيالة الشريفة، المنشور بالجريدة الرسمية بتاريخ 16 شعبان 1332.

³⁷ - القانون رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم: 1.21.74 صادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليوز 2021)، ج.ر عدد: 7006، بتاريخ 11 ذو الحجة 1442، ص: 5653.

³⁸ - أنظر المادة 5 من القانون رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية.

أما العقار الخاص للدولة، فيخضع بدوره لمقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 3 يناير 1916³⁹، وهو يضم الأملاك غير المخصصة لمرافق عام ولا للمنفعة العامة، ما يتيح إمكانية تفويتها أو كرائها أو استغلالها لأغراض استثمارية، لذلك تضطلع مديرية الأملاك المخزنية (أملاك الدولة) بدور مهم في تعبئة هذا الرصيد العقاري وتدبيره، خصوصا في إطار مشاريع الاستثمار أو إعادة هيكلة المناطق الحضرية.⁴⁰

كما أن أراضي الجماعات السلالية، أو ما يعرف بـ "أراضي الجموع"، تمثل مكونا عقاريا فريدا من نوعه من حيث الطبيعة القانونية وآليات التدبير⁴¹، وقد خضعت هذه الأراضي إلى تحولات عميقة خاصة بعد صدور القانون رقم 62.17⁴² المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، الذي نص على تحديث تدبير هذا الرصيد وضبط استعماله، من خلال إعادة تنظيم الهيئات التمثيلية وتحديد صلاحيات وزارة الداخلية بصفتها سلطة وصية⁴³.

ومن جهة أخرى، يندرج التحفيظ العقاري كآلية قانونية أساسية لتأمين الحقوق العقارية وتيسير تداولها واستغلالها، حيث يتأطر بقانون رقم 14.07⁴⁴ المتعلق بالتحفيظ العقاري، الذي حل محل ظهير 12 غشت 1913، والذي نص على إشهار الحقوق العقارية ومنحها حجية قوية، وهو ما يشجع على إدماج العقار في الدورة الاقتصادية ويقلص من النزاعات العقارية التي كانت تعيق الاستثمار⁴⁵.

³⁹ - ظهير شريف صادر في 26 صفر 1334 الموافق ل 3 يناير 1916 في تأسيس تنظيمات خصوصية لتحديد أملاك الدولة.

- ظهير فاتح يوليوز 1914، منشور بالجريدة الرسمية عدد: 62 بتاريخ 10 يوليوز 1914، ص: 276.

⁴⁰ - محمد أوزيان، الأملاك المخزنية بالمغرب، النظام القانوني والمنازعات القضائية، دراسة في نظام أملاك الدولة الخاصة في ظل التطور التشريعي والعمل القضائي، الجزء الثاني، ط دار الأفاق المغربية للنشر والتوزيع، ط الأولى، الدار البيضاء، 2013، ص: 190-191.

⁴¹ - أحمد بن عبد السلام الساخي، النظام القانوني الجديد للأملاك الجماعات السلالية، ط الأولى، مطبعة المعروف الجديدة، الرباط، 2020، ص: 461.

⁴² - القانون 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.115 صادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019)، الجريدة الرسمية عدد 6807 المؤرخة في 2019/08/26؛ الذي نسخ الظهير الشريف 27 أبريل 1919 بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتفويتها.

⁴³ - أحمد بن عبد السلام الساخي، النظام القانوني الجديد للأملاك الجماعات السلالية، مرجع سابق، ص: 185.

⁴⁴ - القانون 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم: 1.11.177 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011)، ج.ر. عدد: 5998، بتاريخ 27 ذو الحجة، 1432، (24 نونبر 2011)، ص: 5575.

⁴⁵ - أنظر الفصل 62 من القانون 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري.

كما لا يمكن إغفال القوانين المتصلة بالتخطيط المجالي والتعمير، لا سيما القانون 12.90⁴⁶ المتعلق بالتعمير، والقانون 25.90⁴⁷ بشأن التجزئات العقارية والمجموعات السكنية، والتي تؤطر استعمال العقار وتوجهه حسب مخططات التهيئة، وهو ما يجعل من العقار أداة للتنمية الترابية المندمجة.

خلاصة القول، إن تثمان العقار في المغرب لا يمكن أن يتحقق إلا من خلال تعزيز المنظومة القانونية المؤطرة له وتجاوز إكراهات تعدد الأنظمة العقارية وتعقيد المساطر، بما يضمن وضوح الحقوق وسرعة تدبير العقار العمومي والخاص، وتحويله إلى رافعة حقيقية للتنمية والاستثمار⁴⁸.

ثانيا: المؤسسات الفاعلة في تعبئة وتدبير الرصيد العقاري

تعد المؤسسات العمومية واللامركزية فاعلا رئيسيا في تعبئة وتدبير الرصيد العقاري في المغرب، نظرا لدورها المحوري في تنفيذ السياسات العمومية، وتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية والمجالية، وتنهض كل من مديرية أملاك الدولة، والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، والجماعات الترابية، بأدوار استراتيجية ضمن منظومة متكاملة تستهدف تثمان العقار وتعبئته لفائدة الاستثمار وخدمة المصلحة العامة.

وتعتبر مديرية أملاك الدولة، التابعة لوزارة الاقتصاد والمالية، الجهة المسؤولة عن تدبير الأملاك العقارية الخاصة للدولة، وتضطلع بمهمة تعبئة العقارات العمومية اللازمة لإنجاز مشاريع الدولة أو تفويتها لفائدة المستثمرين، في إطار مساطر مدروسة توازن بين حماية المال العام وتشجيع الاستثمار⁴⁹، وتشرف المديرية على إعداد دفاتر التحملات العقارية، وتنفيذ مساطر التفويت، والكرء،

⁴⁶ - القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) ج.ر. عدد: 4159، بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 877؛ كما تم تعديله بالقانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، ج.ر. عدد: 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، ص: 6630.

⁴⁷ - ظهير شريف رقم 1.92.7 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، ج.ر. عدد: 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص: 880.

⁴⁸ - التقرير السنوي للمجلس الأعلى للحسابات حول تعبئة العقار العمومي من أجل الاستثمار، مرجع سابق، ص: 91.

⁴⁹ - محمد أوزيان، محمد أوزيان، الأملاك المخزنية بالمغرب، النظام القانوني والمنازعات القضائية، مرجع سابق، ص: 190-191.

ونزع الملكية للمنفعة العامة، وتدبير الشراكات العقارية بين الدولة والفاعلين الخواص⁵⁰، وقد وضعت الوزارة في هذا الإطار دليلاً مرجعياً لتدبير الأملاك العقارية الخاصة للدولة، يحدد شروط الاستغلال والآليات المعتمدة لتثمين هذا الرصيد العقاري وتعبئته لفائدة السياسات العمومية، خصوصاً في مجالات السكن، والصناعة، والفلاحة، والخدمات⁵¹.

أما الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، فتلعب دوراً أساسياً في ضمان الأمن العقاري وتوثيق الحقوق العينية، من خلال إشرافها على عمليات التحفيظ العقاري، وتسجيل المعاملات، وتحديد الوضعية القانونية للعقارات، كما تساهم الوكالة، عبر نظام التحفيظ العقاري، في تيسير استغلال العقار وتداوله، باعتبارها مؤسسة حاملة للثقة في المعاملات العقارية، خاصة في ظل حجية الرسم العقاري بعد التحفيظ⁵²، وتقدم الوكالة أيضاً خدمات المسح العقاري والخرائطية، بما يتيح ضبط المجال الترابي وتسهيل تخطيط مشاريع التنمية على أساس معطيات طوبوغرافية دقيقة⁵³.

من جهتها، تضطلع الجماعات الترابية، في إطار اختصاصاتها الذاتية والمشاركة والمنقولة، بأدوار مهمة في تعبئة الرصيد العقاري، لا سيما في سياق الجهوية المتقدمة والتنمية المحلية، وتتجلى مساهمتها أساساً في إعداد وثائق التعمير، وتدبير الأراضي الجماعية والمحلية، ووضع العقارات الجماعية رهن إشارة المشاريع التنموية والاجتماعية، إما عن طريق التفويت أو الكراء أو عقود الشراكة، كما تتوفر بعض الجماعات على شركات للتنمية المحلية تعمل على استثمار العقارات الجماعية عبر مشاريع ذات طابع اقتصادي واجتماعي، في انسجام مع المخططات الجهوية للتنمية⁵⁴، غير أن تعبئة العقار من قبل الجماعات غالباً ما يواجه إكراهات مرتبطة بتعدد الأنظمة العقارية، وضعف التنسيق المؤسسي، وتفاوت القدرات التدبيرية، لذلك لا بد من الانفتاح على آليات ومبادئ حديثة وجديدة

⁵⁰ - وزارة الاقتصاد والمالية، دليل تدبير الأملاك العقارية الخاصة للدولة، إصدار 2020، متاح عبر البوابة الرسمية للوزارة:

www.finances.gov.ma.

⁵¹ - منشور رئيس الحكومة عدد 13/2018 بتاريخ 15 أكتوبر 2018، المتعلق بالتعبئة العقارية لفائدة المشاريع الاستثمارية.

⁵² - الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر في 22 نونبر 2011 بتنفيذ القانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 24 نونبر 2011.

⁵³ - الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، التقرير السنوي 2022، الرباط، ص 15-19.

⁵⁴ - الفصل 83، والمادة 92 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، الجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 18 سبتمبر 2015،

في التدبير في مجال التعمير من قبيل التسويق الترابي، الذكاء الترابي، لما لذلك من دور في جلب واستقطاب الاستثمارات الوطنية والأجنبية⁵⁵.

إن تفعيل التكامل بين هذه المؤسسات الثلاث، مديرية أملاك الدولة، المحافظة العقارية، والجماعات الترابية، يشكل إحدى ركائز إصلاح السياسات العقارية وتثمين العقار العمومي والخاص، لما لهذا التثمين من دور حاسم في تحقيق العدالة المجالية، وتحفيز الاستثمار، وتفعيل مبدأ الالتئانية في المشاريع العمومية.

المطلب الثاني: رهانات تـثمين العقار وتحديات تحقيق التنمية المحلية

إن الاستغلال الأمثل للرصيد العقاري للدولة وتوظيفه بشكل سليم، يمكن من خلاله الاستجابة لحاجيات الاستثمار، لتوفير الفضاءات المخصصة للمشاريع التنموية، خصوصا في ظل محدودية الموارد المالية لدى الجماعات الترابية⁵⁶، غير أن هذا التثمين لا يتحقق بمعزل عن مجموعة من الإكراهات القانونية والمؤسسية والتقنية، التي تفرض رهانات كبرى تتصل بتدبير العقار، والتنسيق بين المتدخلين، وتأهيل آليات الحكامة الترابية.

وقد أولت السياسات العمومية المغربية في العقود الأخيرة اهتماما متزايدا لقضية العقار، من خلال إصلاح المنظومة القانونية المتعلقة بالملك العمومي والخاص للدولة، وتوسيع صلاحيات الجماعات الترابية في مجال التخطيط والتدبير العقاري، وذلك انسجاما مع مقتضيات دستور 2011 الذي أكد على مبدأ التدبير الحر وربط المسؤولية بالحاسبة⁵⁷، كما اعتمدت الدولة برامج لتعبئة العقارات العمومية لفائدة الاستثمار، خاصة عبر مديرية أملاك الدولة، التي عملت على إعداد قاعدة بيانات وطنية للعقار العمومي، وتوجيهه نحو المشاريع ذات الأولوية⁵⁸.

⁵⁵ - أدمين سلطانة، حدود تدخل الجماعات الترابية في التعمير وآفاقه، مؤلف جماعي في موضوع: قضايا التعمير والبناء، منشورات كلية العلوم القانونية والاقتصادية الاجتماعية - أكادير، سلسلة الكتب والمؤلفات عدد: 3، ط الأولى، مطبعة عالم الاقتصاد - حي الداخلة، أكادير، 2023، ص: 53.

⁵⁶ - تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، متطلبات الجبهة المتقدمة وتحديات إدماج السياسات القطاعية، إحالة ذاتية رقم 2016/22، ص: 69.

- المجلس الأعلى للحسابات، تقرير موضوعاتي حول تفعيل الجبهة المتقدمة: الإطار القانوني والمؤسسي، م.س، ص: 7.

⁵⁷ - الفصل 136 من دستور المملكة المغربية لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 5964 مكرر بتاريخ 30 يوليو 2011.

⁵⁸ - وزارة الاقتصاد والمالية، دليل تدبير الأملاك العقارية الخاصة للدولة، إصدار 2020، ص: 7-10.

في المقابل، تبرز عدة تحديات مرتبطة بتعدد أنظمة الملكية، وتشتت العقار، وضعف التنسيق المؤسساتي، وهي عوامل تعرقل دينامية التثمين، وتحد من قدرة الجماعات الترابية على استثمار الرصيد العقاري المتاح بالشكل الأمثل، كما أن غياب خرائط عقارية موحدة ومحينة، وعدم ملائمة بعض النصوص القانونية مع التحولات المجالية والاقتصادية، يعمقان إشكالية تدبير هذا المورد الاستراتيجي، من هنا، تفرض الضرورة تعزيز الحكامة العقارية، وتطوير الشراكات بين القطاعين العام والخاص، وبلورة رؤية وطنية شاملة لتثمين العقار في خدمة التنمية المستدامة والعدالة الترابية.

وللحديث عن رهانات تثمين العقار وتحديات تحقيق التنمية المحلية، لابد من مناقشة مسألة تثمين الرصيد العقاري للدولة وأهم الرهانات التنموية المعلقة عليه (فقرة أولى). تم تحليل الإكراهات العملية التي تحد من تثمين العقار وما هي الآفاق المستقبلية للعقار في ظل التحديات التي يعرفها هذا المورد الحيوي (فقرة ثانية).

الفقرة الأولى: الرهانات التنموية لتثمين الرصيد العقاري للدولة

تبرز التجارب المقارنة، على الصعيدين العربي والأوروبي، أن تأمين العقار المخصص للاستثمار والإنتاج والخدمات الاجتماعية يسهم بشكل مباشر في تحفيز النمو، وتقليص الفوارق الجهوية، وتحقيق التنمية المندمجة، كما أشار إلى ذلك تقرير منظمة التعاون والتنمية الاقتصادية OECD سنة 2022 الذي أكد أن فعالية السياسات الجهوية تعتمد بدرجة كبيرة على قدرة الفاعلين الترابيين على تعبئة الأصول العقارية وتوجيهها نحو أولويات التنمية⁵⁹.

وفي المغرب أضحت الجماعات الترابية، خصوصا الجهات، بموجب القانون التنظيمي رقم 111.14 المتعلق بالجهات، مطالبة بوضع برامج تنمية جهوية مندمجة، تعتمد في تنفيذها على توافر العقار المعبأ وتحديد استعمالاته بشكل استراتيجي، وهو ما تم التنصيص عليه ضمن الميثاق الوطني للاتمرکز الإداري وضمن دليل إعداد التصاميم الجهوية لإعداد التراب⁶⁰، وقد بات من اللازم على هذه الجهات والجماعات أن تشتغل وفق منطق الشراكة مع مؤسسات الدولة كمديرية أملاك الدولة والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، لضمان التوافق بين الرصيد العقاري المتاح ومتطلبات المشاريع الاستثمارية والتنمية.

غير أن هذا التوجه يصطدم بعدة إشكالات تحد من فعالية التثمين، من أبرزها ضعف التنسيق المؤسساتي، وتعدد الجهات المالكة للعقار، وتعقيدات مساطر نزع الملكية أو تغيير وجهة العقار، إضافة

⁵⁹ - OECD, Regions and Cities at a Glance, OECD Publishing, Paris, 2022.

⁶⁰ - مديرية الجماعات الترابية، برنامج التنمية الجهوية، دليل منهجي للإعداد والتنفيذ والتقييم والتقييم، إصدار 2022، ص: 15-23.

إلى التفاوت الكبير في قدرة الجماعات على جرد واستثمار ممتلكاتها، كما يطرح مشكل غياب بنك معلومات وطني موحد للعقار العمومي، وهو ما يؤثر على قدرة الدولة على برمجة مشاريعها التنموية بكفاءة، هذا ما أبرزه تقرير المجلس الأعلى للحسابات لسنة 2023، حيث أشار إلى أن "غياب رؤية وطنية موحدة لتعبئة العقار يشكل عقبة أمام توجيه هذا المورد الاستراتيجي نحو الأهداف التنموية ذات الأولوية"⁶¹.

وبالنظر إلى الرهانات المطروحة، فإن تثمين الرصيد العقاري لا يجب أن ينحصر في تعبئته لأغراض تجارية أو استثمارية فحسب، بل يجب أن يتعدى ذلك إلى ضمان التوزيع العادل لمنافعه بين مختلف الفئات المجالية والاجتماعية، باعتباره أداة لتحقيق المساواة في الفرص بين الجهات، وتكريس الإنصاف الترابي، وتحقيق التنمية المستدامة المنسجمة مع الأهداف الوطنية والالتزامات الدولية للمغرب، خصوصا ما يتعلق بأجندة 2030 للأمم المتحدة وأهداف التنمية المستدامة⁶².

الفقرة الثانية: الإكراهات العملية والآفاق المستقبلية لتثمين العقار

يواجه تثمين الرصيد العقاري في المغرب مجموعة من الإكراهات العملية التي تعيق تحويله إلى أداة استراتيجية فاعلة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، خاصة على المستوى الترابي. وتعد إشكالية تعدد وتعارض الأنظمة العقارية من أبرز العوائق التي تعقد عملية تعبئة العقار، بالنظر إلى وجود أنظمة قانونية متعددة ومتباينة من قبيل الملكية الخاصة، والملك العمومي، وأراضي الجموع، والملك الغابوي، وغيرها، وهي أنظمة لم تتمكن الإصلاحات العقارية من توحيدها أو على الأقل من ضمان التكامل فيما بينها، ما يؤدي إلى ارتباك في تحديد الوضعية القانونية للأراضي وعرقلة المساطر الإدارية المتعلقة بها⁶³.

يضاف إلى ذلك التداخل المؤسساتي بين مختلف الجهات المعنية بتدبير العقار، حيث تتوزع الاختصاصات بين وزارة الاقتصاد والمالية (مديرية أملاك الدولة)، ووزارة الداخلية، والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، فضلا عن الجماعات الترابية، دون وجود تنسيق فعال أو آلية مؤسساتية موحدة

⁶¹ - المجلس الأعلى للحسابات، تقرير حول تدبير العقار العمومي في خدمة التنمية، 2023، ص. 8-12.

⁶² - United Nation, Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development, UN Publishing, 2015.

⁶³ - حفيظ الحر، "الملك الخاص وحكمة المالية العمومية، تدبير الاقتناءات العقارية نموذجا" مداخل في اليوم الدراسي الذي نظمه ماستر الاستشارة القانونية ذات الصبغة المالية للإدارات والمقاولات، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، تحت عنوان "القانون التنظيمي للمالية وحكمة تدبير المال العام"، وذلك يوم 9 ماي 2018، بمركز الدراسات والبحوث الإنسانية والاجتماعية بوجدة.

لتوجيه القرار العقاري نحو الأولويات التنموية، وقد أكد تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي سنة 2017 على أن "تعدد المتدخلين في مجال العقار، وتضارب اختصاصاتهم، يفرز فراغا حقيقيا في تدبير هذا المورد الحيوي ويؤثر سلباً على الاستراتيجية التنموية للدولة والجهات"⁶⁴، أما على المستوى الإجرائي، فإن تأخر عمليات التحفيز العقاري والتوثيق، سواء بفعل البطء الإداري أو ضعف الإمكانيات التقنية والبشرية، يعد من الإكراهات الأساسية التي تؤثر على توجيه الرصيد العقاري نحو المشاريع الاستثمارية الكبرى أو نحو تهيئة الأقطاب الحضرية والتنمية، وتشير الإحصاءات الرسمية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية إلى أن نسبة هامة من الأراضي الجماعية أو ذات الصبغة العمومية لا تزال غير محفظة أو غير محددة بوضوح من حيث الحدود والوضعية القانونية، ما يخلق بيئة غير آمنة للمستثمرين ويؤثر سلباً على جاذبية المجال الترابي⁶⁵.

وفي ضوء هذه التحديات، تبرز الحاجة إلى مقاربة شمولية تعزز من الحكامة العقارية، من خلال تعزيز الشفافية في المعاملات العقارية⁶⁶، ورقمنة المساطر لتسريع الإجراءات وتقليص فرص الفساد، فضلاً عن تعزيز التنسيق بين الدولة والجماعات الترابية في إطار تكامل استراتيجي، كما أوصى بذلك النموذج التنموي الجديد للمغرب الذي دعا إلى تعبئة فعالة للأراضي العمومية لتوفير شروط الاستثمار، وتحقيق النجاعة الترابية، ومواكبة متطلبات العدالة المجالية⁶⁷.

إن المستقبل يستدعي إصلاحاً مؤسسياً وقانونياً عميقاً يعيد النظر في منظومة تدبير العقار، ويربط بينه وبين المشاريع التنموية عبر أدوات تخطيط مجالية مبتكرة، وصناديق دعم محلية، وآليات حكامة مرنة تستجيب لخصوصيات المجالات الترابية المختلفة.

⁶⁴ - المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، رأي حول السياسة العقارية للدولة وتحديات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، 2017، ص: 7-12.

⁶⁵ - حميدة بوطغات، توثيق التصرفات العقارية في المحررات الرسمية، ودورها في حماية الملكية العقارية، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، وحدة القانون والتنمية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة مولاي إسماعيل-مكناس، الموسم الجامعي، 2020/2019، ص: 7.

⁶⁶ - نصر الدين أيناو، واقع الرقمنة في المعاملات العقارية، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، مختبر الأنظمة المدنية والمهنية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول-وجدة، الموسم الجامعي: 2025/2024، ص: 146-147.

⁶⁷ - اللجنة الخاصة بالنموذج التنموي، تقرير النموذج التنموي الجديد، ماي 2021، ص: 109-111.

خاتمة:

إن مسألة تثمين الرصيد العقاري بالمغرب تعد أحد أبرز التحديات والرهانات التنموية في المرحلة الراهنة، حيث يشكل العقار الوعاء الأساسي لأي مشروع استثماري أو تخطيط ترابي مستدام. وقد بينت التقارير الرسمية للمؤسسات الوطنية والدولية، وكذا الممارسات الميدانية، أن العقار لا يمكن النظر إليه فقط كعنصر مادي ثابت، بل كأداة استراتيجية ينبغي تعبئتها وإدارتها بطريقة فعالة لضمان تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، والحد من الفوارق المجالية، وتعزيز العدالة الترابية.

لقد حاولت من خلال هذه المقالة العلمية أن أوضح مسألة تثمين الرصيد العقاري باعتباره مطلباً مركزياً في السياسات العمومية، بالنظر إلى دوره في خلق ظروف مواتية لجذب الاستثمار، وتوطين المشاريع الاقتصادية، وتوفير البنيات التحتية الضرورية على مستوى الجهات والجماعات. ومع ذلك، تظل هناك مجموعة من الإكراهات التي تحول دون تحقيق استثمار أمثل لهذا المورد الحيوي، من بينها تعدد الأنظمة القانونية للعقار، وتداخل اختصاصات المتدخلين، وضعف التنسيق المؤسسي، وتعقيد المساطر المرتبطة بالتحفيظ والتفويت والتخصيص، فضلاً عن ضعف استعمال التكنولوجيات الحديثة في إدارة العقار.

وعليه، فإن تثمين العقار لا يتوقف فقط على الجوانب القانونية والتنظيمية، بل يتطلب كذلك إرادة سياسية واضحة، ورؤية استراتيجية مجالية، وآليات حكام جديدة تقوم على الشفافية، والرقمنة، والتنسيق المتعدد المستويات بين الدولة والجهات والجماعات الترابية. كما أن تحسين الولوج إلى العقار، سواء من طرف المستثمرين أو الفاعلين العموميين، لا بد أن يستند إلى إصلاح شمولي للمنظومة العقارية يربط بين التخطيط الترابي والتنمية الاقتصادية.

وانطلاقاً مما سبق، يمكن اقتراح مجموعة من التوصيات العملية والواقعية لتأهيل منظومة العقار ودعم الولوج العادل والمنظم إليه:

- ضرورة توحيد المنظومة القانونية للعقار عبر مراجعة شاملة للنصوص المنظمة للمنظومة العقارية المختلفة (الملك الخاص، الملك العمومي، أراضي الجموع، الملك الغابوي...)، مع تبسيط المساطر المتعلقة بالتحفيظ والتفويت والتخصيص؛
- إحداث هيئة وطنية مستقلة لتعبئة وتثمين الرصيد العقاري، تكون مكلفة بوضع استراتيجية وطنية مندمجة للعقار وتنسيق تدخلات مختلف الفاعلين (مديرية أملاك الدولة، الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، الجماعات الترابية...)

- الرقمنة الشاملة للمساطر العقارية، من خلال اعتماد المنصات الرقمية لتدبير العقار العمومي، وتسهيل ولوج المستثمرين إلى المعطيات الطبوغرافية والقانونية والوظيفية للعقار؛
- إرساء شراكة فعالة بين القطاعين العام والخاص لتعبئة العقار الموجه للاستثمار، خاصة عبر آلية التفويت المشروط، أو الشراكة في مشاريع ذات طابع تنموي، مع احترام مبدأ المردودية الاقتصادية والاجتماعية؛
- تعزيز القدرات المؤسسية للجماعات الترابية في مجال تدبير العقار، عبر برامج التكوين المستمر، وتأهيل الموارد البشرية، ومنحها صلاحيات واضحة في برمجة استعمالات الأراضي وفق حاجيات التنمية المحلية؛
- إحداث خريطة وطنية رقمية موحدة للعقار، تكون مرجعية للتخطيط المجالي والاستثماري، وتسمح بتحديد الوضعية القانونية والوظيفية لكل وعاء عقاري، وتيسير اتخاذ القرار.



مسطرة تمكين ذوي الحقوق من سكن شخصي رئيسي فوق عقار سلاوي.

Procedure for Enabling Entitled Individuals to Build a Primary Personal Residence on Collective Land

✍ مسكور حمزة

طالب باحث في سلك الدكتوراه،
كلية العلوم القانونية والاقتصادية
والاجتماعية - المحمدية.

✉ Hamza MESKOUR

PhD candidate,
Faculty of Legal, Economic and Social
Sciences, Mohammedia.

✍ يونس أسوال

طالب باحث في سلك الدكتوراه،
كلية الشريعة جامعة سيدي محمد بن عبد الله
- فاس -

✉ Younes ASSOUL

PhD candidate,
Faculty of Sharia, Sidi Mohamed Ben Abdellah
University, Fez.

Article Summary:

This article explores the procedure for enabling individuals with legal entitlements ("rightsholders") to construct a primary personal residence on collective land (*'aradi al-jama'at al-salaliyya*) in Morocco. It focuses on the legal framework and administrative processes governing this matter.

The article begins with an overview of Morocco's real estate system and its diverse land tenure regimes, emphasizing the significance of collective lands, which constitute one of the oldest property systems in the country. It outlines the role of urban planning tools in the development of these lands and explains how urban planning documents apply to them, along with the limitations associated with granting permits for development operations.

Furthermore, the article delves into the practical procedure that allows members of collective communities to build personal housing—from submitting an application, undergoing investigative and inspection phases, and referring the file to the Provincial Guardianship Council, to post-approval follow-up processes. It also addresses the legal and practical challenges encountered during this procedure, including issues related to informal housing and urban planning violations.

Keywords:

Collective land – Urban planning and development – Real estate development.

ملخص المقال:

تتناول المقالة مسطرة تمكين ذوي الحقوق من بناء سكن شخصي رئيسي فوق عقار سلاوي في المغرب، مع التركيز على الإطار القانوني والإجراءات الإدارية المتعلقة بهذه العملية. تبدأ المقالة بتقديم نظرة عامة حول النظام العقاري المغربي وتعدد أنظمتها، مع التركيز على أراضي الجماعات الساللية التي تُعد من أقدم الأنظمة العقارية في المغرب. يتم شرح الأدوار التي تلعبها أدوات التعمير في تنمية هذه الأراضي، وكيفية انسحاب وثائق التعمير عليها، بالإضافة إلى حدود منح التراخيص للعمليات التعميرية.

تتطرق المقالة أيضاً إلى المسطرة العملية لتمكين أعضاء الجماعات الساللية من بناء سكن شخصي، بدءاً من تقديم الطلب وإجراءات البحث والمعاينة، مروراً بإحالة الملف على مجلس الوصاية الإقليمي، ووصولاً إلى مرحلة تتبع ما بعد الموافقة. كما تُناقش التحديات القانونية والعملية التي تواجه هذه المسطرة، مثل مشكلة السكن غير القانوني والمخالفات التعميرية.

مقدمتي

يتسم النظام العقاري بالمغرب بميزة التعدد في أنظمتها والازدواجية في هياكله والتي يفرض بها عن باقي الأنظمة العقارية المقارنة، واستتبع هذا التعدد والازدواج اختلاف في أنماط الملكية من حيث الأشكال والتقسيمات وتنوع في الأجهزة المختصة لكل نظام من حيث الإشراف وطرق التدبير، نتيجة لذلك تميزت وتصنفت الملكيات العقارية وصارت أنواعا وصنوها، وأضحى لكل نوع نظام قانون خاص ينظمه ويعنى به، فأمالك الجماعات السلالية العقارية وإن اختلفت في التسميات والصفات والنعوت إلا أن الغاية التي تؤديها واحدة، هي أنها نظام قانوني يروم تمكين أفراد جماعة معينة من حق الانتفاع عليها دونما الانفراد باستحقاق تملك ملكية رقبته¹.

وجدير بالبيان أن الملكية الجماعية للأرض تعتبر من أقدم الأنظمة العقارية التي عرفها المغرب، والتي تعود أصولها إلى التملك الجماعي لوسائل الإنتاج داخل القبيلة وفكرة التضامن بين القبائل والعشائر الذي كان سائدا آنذاك في عصور ما قبل الحماية،² وغداة الحماية تم تقنينها قصد تحسينها وتمييزها عبر خلق هياكل لتسييرها وتحديد إجراءات لتدبيرها واستغلالها وتحديد كفاءات ممارسة الانتفاع منها، وتعزز ذلك من خلال إصدار نظام قانوني ينظمها بمقتضى ظهير 27 أبريل 1919 بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وتنظيم تسيير وتقويت الأملاك الجماعية الملغى بموجب القانون 62-17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، إذ بموجب هذا الإطار التشريعي باتت الأملاك الجماعية تخضع لوصاية وزير الداخلية مع حفظ حق القبيلة الجماعية في الانتفاع، كما أن هذا القانون بالموازاة مع باقي الإصدارات التنظيمية الأخرى ذات الصلة رامت بالأساس مساهمة هذه الأراضي في مسلسل التنمية قصد تحسين حكامه استغلالها بشكل أنجع، وذلك راجع لأهمية المكانة التي تحتلها على مختلف المستويات، ناهيك على أنها تمثل خزانة عقاريا مهما بالنظر لشساعة المساحة التي تمثلها.

وتقدر مساحة الأراضي الجماعية الحضرية المشمولة بوثائق التعمير بحوالي 30.000 هكتار أي ما يمثل 10% من مجموع العقار الجماعي الحضري. لكن نسبة التغطية هذه تختلف من جهة إلى أخرى، حيث تسجل أعلى نسبة من الأراضي الجماعية الحضرية المشمولة بتصاميم التهيئة والخطط

¹ محمد خيرى أراضى الجموع بين البقاء والزوال، منشورات مجلة الحقوق المغربية، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، الإصدار الأول، يناير 2010، الطبعة الأولى، الرباط، الصفحة 63.

² Paul Decroux: Droit Foncier Marocain, édition la porte, Imprimé les peresses des éditions marocains et internationales, Tanger 1977, page: 437.

المديرية للتهيئة والتعمير بكل من جهتي فاس مكناس ومراكش - أسفي - 25%. متبوعتين بجهة الرباط سلا - القنيطرة 17%³.

وبغض النظر عن إيجابية تغطية هذه الأراضي بوثائق التعمير، فإن الإشكالية المطروحة تتمثل في عدم استباقية هذه الوثائق لوثيرة الزحف العمراني، على جميع الأراضي المحيطة بالمدن والمراكز القروية الناشئة، والتي تشكل الأراضي الجماعية جزءا كبيرا منها.

وفي غياب هذه النظرة الاستباقية للتخطيط العمراني، وعدم احترام بعض مستغلي هذه الأراضي لمقتضيات وثائق التعمير التي يعتبرونها لا تستجيب لحاجياتهم ومتطلباتهم، ظهرت واستفحلت بعض السلوكات أثرت سلبا على تنمية العقار الجماعي الحضري كالتراخي على الأراضي واستغلالها بدون سند قانوني، وانتشار السكن غير القانوني فوقها، بسبب المضاربات والمعاملات العقارية غير القانونية التي يقوم بها بعض ذوي الحقوق.

لأجل كل هذا تدخل المشرع ومصالح الوصاية وعيا منهم بخطورة هذه الظاهرة المستفحلة ببلورة إطار قانوني حديث ذي بعد تنموي وإجرائي، يساير التحولات والإصلاحات المتراكمة، بغية تحقيق المبتغى المنشود بفتحها للاستثمار بشكل يراعى فيه الإلتقائية على مستوى تجانس القوانين واندماجية مشاريع التنمية، ويكرس التماسك القبلي والإنصاف التضامني بين أفراد الجماعة السلالية. ... ومما تجدر الإشارة إليه أن أهمية الموضوع تكمن في تزايد الاهتمام بهذه الأراضي خصوصا وأن الوعاء العقاري للأراضي السلالية يشكل رصيدا مهما في النظام العقاري المغربي مقارنة مع باقي الأنظمة الأخرى، نظرا لوظيفته الاقتصادية والاجتماعية التي يعنى بها لا سيما على مستوى توفير سكن للفلاحين ذوي الحقوق ذكورا كانوا أو إناثا على حد سواء المستغلين لنصيب مفرز وتمكينهم من بناء سكن شخصي رئيسي وفق شروط وضوابط قانونية محددة، هذا ما سيتم التطرق إليه بالتفصيل في المبحث الثاني من هذه الدراسة بينما سوف يخصص المبحث الأول لدراسة مدى إمكانية خضوع هذه الأملاك العقارية لأن تكون موضوع وثائق تعمير وكيف تساهم في تنمية وتثمين أملاك الجماعات السلالية.

³ عرشان احمو، الأراضي الجماعية وآفاق التنمية الترابية بمنطقة الغرب، دار القلم للنشر والطباعة، طبعة يونيو 2021، ص، 52 وما يلي.

المبحث الأول: مساهمة أدوات التعمير في تنمية أراضي الجماعات السلاية:

إن نجاح سياسة التعمير رهين بسياسة عقارية واضحة المعالم والمرامي من جهة، وسياسة للتدبير العمراني تترجم توجهات التخطيط المجالي وتستحضر المقاربة العقارية بشتى أبعادها،⁴ ولأجل ذلك تلعب أدوات التعمير بشقيها التخطيطي⁵ والتدبيري⁶ دورا محوريا وفعال في الرفع من قيمة الأراضي عن طريق تهيئتها لتكون قابلة للتعمير بتحديد قواعد وضوابط استعمالاتها، كما أنه لا مسوغ لأي كان الحق في المساس والتصرف في هذه الأراضي بمختلف أوجه الاستعمالات إلا بموجب الرخص والأذن المنصوص عليها قانونا والتي لا تمنح إلا بناء على هذه الوثائق، والغاية من ذلك تحسين إطار العيش وتعزيز سبل الارتقاء بالمشهد المعماري والعمراني، ناهيك عن دورها في المحافظة على الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي طبقا لتخطيطها، وبالتالي يتوجب على مختلف الفاعلين والمديرين ملائمة التوجهات المعتمدة على مستوى السياسة التعميرية مع وضعها القوائم الذي تعرفه السياسة العقارية لجميع الأنظمة والهيكل العقارية، منها بخاصة أراضي الجماعات السلاية حتى يتسنى مساهمتها في التنمية المنشودة وإدماجها في التنمية العمرانية والسوق العقارية، وعليه ما حدود انسحاب وثائق التعمير على أراضي الجماعات السلاية مطلب أول، وما طبيعة التراخيص الممنوحة على هذه الأراضي مطلب ثاني.

⁴ أحمد المالكي، التدبير العمراني بين إكراهات العقار ومتطلبات التنمية، أشغال اليوم الدراسي الذي نظمه المجلس البلدي لمدينة تزنيت ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، يوم السبت 13 مايو 2006 تحت عنوان: "العقار والتنمية المجالية بمدينة تزنيت، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، الطبعة الأولى 2006، الصفحة: 201 وما يلي.

⁵ يقصد بالتعمير التخطيطي ذلك التعمير الذي يتناول تهيئة رقعة جغرافية محددة في المكان والزمان قصد تنظيم العمليات التعميرية اللاحقة عبر وثائقه الملزمة، ويتحدد في وثائق التعمير التوجيهية والتنظيمية، فالأولى تقديرية على أمد بعيد تضم مخطط توجه التهيئة العمرانية، بينما الثانية تفصيلية تحدد الالتزامات المفروضة عند استعمال الأراضي موضوع وثيقة التعمير، وتضم تصميم التهيئة وتصميم التطبيق والتصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية وقرار تخطيط حدود الطرق العامة الجماعية.

⁶ التعمير التدبيري مرادف للتعمير العملياتي ويقصد بهما ذلك التعمير الذي بواسطته يلزم جميع الأفراد بضرورة الحصول على ترخيص وإذن إداري عند الشروع في استعمال أراضيهم، أو هو الذي يقيد ملاك الأراضي بعدم التصرف فيها إلا وفقا لترخيص يخول له مشروع ذلك، ولا يلزم إلا ذوي الشأن مالكي العقارات العارية أو المبنية أو أصحاب الحقوق العينية العقارية، ويضم في تشكيلته جميع الرخص والأذن المتصلة بالملكية العارية للأرض والملكية العقارية المبنية، فالأولى تشترط إما رخصة البناء والتجزئ والتقسيم أو شهادة التسلم المؤقت والنهائي بحسب الغاية، في حين تضم الثانية رخصة الهدم أو الإصلاح أو رخصة تسوية البنايات غير القانونية أو رخصة السكن أو شهادة المطابقة وما إلى ذلك.

المطلب الأول: انسحاب وثائق التعمير على أراضي الجماعات السلائية:

لعل أبرز سبب لطرح هذه الإشكالية يكمن في طبيعة النظام العقاري القانوني لأراضي الجماعات السلائية، حيث قيدها المشرع بمجموعة من التحصينات تمثل جوهر استثمارية وحدة تماسكها، الأمر الذي قد لا يتوافق أحيانا مع الأهداف العامة لوثائق التعمير، مما يتعين البحث عن حلول مشروعة قصد إمكانية انسحاب وثائق التعمير على هذه الأراضي، لأن هذه الوثائق تلعب دورا أساسيا في الرفع من قيمة أراضي الجماعات السلائية الواقعة بالمدار الحضري.⁷

في إطار إصباح حق الملكية العقارية بالوظيفة الاجتماعية فإن أملاك الجماعات السلائية بدورها لم تسلم منها، ذلك أن مشروعية المساس بحق الملكية العقارية من خلال أدوات التخطيط العمراني إنما يعكس رغبة المشرع في أن تساهم إلى جانب باقي الأنظمة العقارية الأخرى في مواكبة دينامية التحولات الاجتماعية والاقتصادية والديمقراطية التي عرفتها المنظومة العمرانية، إذ أضحت من الضروري العمل على تحديد قواعد وضوابط استعمال الأراضي وفقا لوضعها القانوني لغاية تجنب السكن العشوائي وتكثيف الأنسجة السكنية واحتواء التوسع العمراني بشكل منظم.

إذا كانت وثائق التعمير تهدف بالأساس إلى تهيئة المجالات الجغرافية تهيئة استباقية لأجل توفير الأراضي القابلة للتعمير حتى تكون قابلة لاحتضان المشاريع والبرامج العمرانية والاستثمارية، فإنها بالموازاة مع ذلك تروم الحفاظ على الخصوصيات التي تمتاز بها هذه المجالات بتحديد الأغراض العامة المخصصة لها وتعيين المواقع التي يجب أن تستعمل لها أو طبيعة النشاطات الغالبة التي يمكن أن تمارس فيها، فضلا عن اختصاصها بإيقاع الارتفاقات وتقرير القيود المؤديان إما إلى المنع والحظر من البناء والرامية إلى حماية المكونات الطبيعية البيئية بغض النظر عن نظامها القانوني.

وبالرغم من كل ذلك يمكن القول بأن وثائق التعمير لا تميز عند القيام بأدوارها بين طبيعة الأنظمة العقارية للمجالات التي تسري عليها، لكونها تستند على مبدأ الشمولية في تقرير أهدافها العامة، حتى لا تكون الملكية العقارية الخاصة هي من تتحمل لوحدها هذه الأهداف وإنما تشمل على جميع حدود المجال الترابي الذي تغطيه، ويتضح هذا الأمر بشكل واضح وجلي سواء من خلال مقتضيات المادة 8 المنظمة لاختصاصات مديرية التعمير بالإدارة المركزية للوزارة⁸ أو من خلال

⁷ محمد بلحاج الفحسي، أراضي الجماعات السلائية بالمغرب بين التنظيم القانوني وإشكالات الواقع، مطبعة دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة يناير 2016، ص، 320 وما يلي.

⁸ مرسوم رقم 214.478 صادر في 11 من شوال 1435 (1) أغسطس 2014 بتحديد اختصاصات وتنظيم وزارة التعمير وإعداد التراب الوطني، منشور في الجريدة الرسمية عدد 6209 الصادرة بتاريخ 12 ذو القعدة 1435 8 شتنبر 2014، ص، 6790، تاريخ الاطلاع، 2024\11\07، الساعة 16:52.

مقتضيات المادة 3 المحددة لاختصاصات الوكالة الحضرية⁹، ومنه فإن أراضي الجماعات السلالية وإن كانت تقبل البعض منها إلا أن البعض الآخر قد يتعارض معها استنادا لخصوصيتها البنوية إذا ما تواجدت بدوائر الري المسقية أو دوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية البورية، والسبب في ذلك أن المشرع أراد تحصينها من كل ما من شأنه أن يقسمها ويفتتها فيفقدتها وظيفتها الفلاحية، وعلى الرغم من ذلك أخضعها لوثائق التعمير شأنها شأن جميع الأنظمة العقارية دونما استثناء ولكن في حدود ضيقة، لأنه بالبحث في إطارها القانوني المستجد لا نجد ما يمنع لكي تكون هذه الأراضي ضمن النطاقات التي تشملها وثائق التعمير، وعليه يجب ألا يفهم أن أراضي الجماعات السلالية معفاة أو مستثناة من أن تسري عليها وثائق التعمير بقدر ما أن سريانها مقيدة بالحفاظ على خصوصياتها الفلاحية كلما وجدت مبرراته، الأمر نفسه تروم بلوغه هذه الوثائق من حيث استحضار الاعتبار الفلاحي ضمن أهدافها.

انسجاما مع ذات السياق يتعين الإشارة إلى مسألتين في غاية الأهمية بمكان، الأولى تتعلق في أن وثائق التعمير لا تنظر إلى الطبيعة القانونية للأرضي وإنما تهدف إلى تخطيط المجال الترابي المتوقع داخل حدودها الجغرافية بصرف النظر عن طبيعة الأنظمة العقارية المكونة لها والمتواجدة بها، والثانية تتجلى في أن أراضي الجماعات السلالية أغلبها تتواجد وتتموقع في النطاقات القروية، الأمر الذي يدفع إلى القول بأن وثيقة التعمير الأكثر ملاءمة لها هو التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية¹⁰ أو كما يفضل الكثير تسميته بتصميم النمو أو التنمية، مصحوبا بالقرارات الخاصة بتصنيف العمارات القروية مع إمكانية وضع مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتصميم التهيئة إذا ما توافرت محددات إدماجها داخل المدار الحضري أو وجدت مسوغاته أو مبرراته.

مبدئيا متى كان نطاق سريان مخطط توجيه التهيئة العمرانية يشمل أراضي الجماعات السلالية بحكم وجودها داخل نطاقه لوجود ترابط بين مكوناتها، إذ ذلك تصبح مختلف استعمالاتها مقيدة بأحكامه إثر المصادقة عليه، وبالتالي يمكن إشمال بعض أو جميع الأراضي التابعة للجماعات السلالية

⁹ ظهير شريف رقم 1.93.51 صادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10) سبتمبر (1993)، مشير بميثاق قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية، منشور في الجريدة الرسمية عدد 4220 بتاريخ 27 من ربيع الأول 1414، 15 سبتمبر 1993، ص، 1624، تاريخ الاطلاع 2024\11\07، الساعة، 16:54.

¹⁰ نظم المشرع المغربي مسطرة إعداد التصميم الخاص بتوسع نطاق العمارات القروية في الفصل الثاني إلى الخامس ظهير شريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية، منشور في الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 (8) يوليوز (1960)، الصفحة : 2098، كما تم تعديله بالقانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 ذي القعدة 1437 (25) أغسطس (2016)، منشور في الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 6647 19 سبتمبر 2016، الصفحة، 6647.

بمخطط توجيه التهيئة العمرانية على ألا تقل مساحتها عما هو مقرر، بل إن هذا المخطط بدوره يحافظ على الخصوصيات الفلاحية التي تطبع هذه الأراضي، ويجد هذا القول سند قانونيته في الأهداف التي يرمي إلى تحقيقها هذا المخطط طبقاً لما هو منصوص عليه في البند الثاني من المادة 4 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما وقع تعديله بالقانون رقم 166.12¹¹، فإذا كان هذا المخطط يقوم بتحديد المناطق العمرانية الجديدة وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها، فإنه في المقابل يعمل بوجه خاص على الحفاظ على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها¹² خصوصاً إذا ما شمل أراضي واقعة داخل دوائر الري للجماعات السالائية، ولأجل هذه الغاية يحدد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي ويعين مواقع المناطق الزراعية والغابوية فيها، والمناطق المثقلة بارتفاعات حماية الموارد المائية والأماكن الطبيعية، وتخصيصه لهذه التغطيات مرهون بما ورد في المراسيم التنظيمية المحددة في الدوائر الواقعة فيه هذه الأراضي.

ما ينطبق على مخطط توجيه التهيئة العمرانية يسقط كذلك على تصميم التهيئة لأنه بالرجوع إلى أهداف هذا الأخير تجدها ترمي بمقتضى المادة 19 من نفس القانون أعلاه إلى تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له أو طبيعة النشاطات الغالبة التي يمكن أن تمارس فيها، وذلك بإحداث منطقة سكنية ومنطقة صناعية ومنطقة تجارية ومنطقة سياحية ومنطقة لزراعة الخضروات ومنطقة زراعية ومنطقة غابوية على سبيل المثال، حيث يمكن سريان تصميم التهيئة على أراضي الجماعات السالائية في حالة تواجدها داخل المجالات العقارية التي تقتضي تزويدها بهذا التصميم، بشرط احترامه تخصيصاتها ومواقعها بفرض ارتفاعات عليها بعدم المساس بها من حيث المساحة، لأن أهدافه قد لا تتعارض مع ما ترمي إليه هذه الأراضي، وبالتالي

¹¹ ظهير شريف رقم 19231 مآدر بتاريخ 15 ذي الحجة 1412 الموافق لـ 17 يونيو 1992 بتنفيذ القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، منشور في الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 الموافق لـ 15 يوليو 1992 الصفحة 837، كما وقع تغييره وتنميته بالظهير الشريف رقم 1.16.124 صادر في 21 من ذي القعدة 1437 (25 غشت 2016) بتنفيذ القانون رقم 6612 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التحجير والبناء، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 شتنبر 2016)، الصفحة 6630.

¹² بمقتضى المادة 2 من المرسوم رقم 292832 تدين حدود المناطق الزراعية والغابوية المشار إليها في الفقرة 2 من المادة 4 من القانون الأنف الذكر رقم 12-90 بمراسيم تصدر باقتراح من الوزير المكلف بالفلاحة بعد استطلاع رأي السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير

ويجب أن تكون المراسيم المذكورة التي تنشر في الجريدة الرسمية مشفوعة بخريطة تنطبق زراعي أو غابوي بحسب الحالة"

مرسوم رقم 292 832 صادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (4 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير، منشور في الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادى الأول 1414 (20 أكتوبر 1993)، الصفحة، 2061.

فتصميم التهيئة يعمل على تحديد قواعد استعمال الأراضي والتي تتنوع وتتعدد بحسب موقعها وطبيعتها وأهميتها الاقتصادية مع الحفاظ على طابعها الفلاحي.

فإذا كانت الرقعة الجغرافية موضوع إعداد تصميم التهيئة تتواجد بها أراضي للجماعات الساللية فإنه في هذه الحالة يتوجب أثناء إعداده مراعاة خصوصية دورها في النشاط الفلاحي، وفرض ارتفاعات على المواقع المخصصة لذلك، اللهم إذا كانت هذه الأراضي تتواجد داخل دوائر الري، فعندئذ يكون هذا التصميم ملزما باحترامه مساحتها الدنيا عند فرض مختلف التنظيقات، كونها تنهض قيда مانعا من أن يسري عليها إذا خالف هذه المقتضيات، ولا يحتج بهذه الموانع إذا تم إسقاط عنها هذه الصفة.

أما بالنسبة للتصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية، ما يلاحظ عليه أنه يوضع غير الدوائر التي يوضع لها تصميم التهيئة¹³ ويكون ملزما في حالة وجود مخطط توجيه التهيئة العمرانية بأن يتقيد بأحكامه إذا كان يشمل جميع أو بعضا من الحيز التراي له¹⁴، بمفهوم المخالفة فإنه يوضع للمجالات القروية دون غيرها، وما دامت غالبية أراضي الجماعات الساللية تتموقع داخل هذه المجالات القروية كونها مخصصة للفلاحة أو الرعي أو بها غابات، وبالنظر لنطاق تطبيق هذا التصميم يمكن القول على أنه التصميم الأكثر

تناسيا مع خصوصيات هذه الأراضي، من جهتين:

أولا: استنادا للأهداف العامة التي يروم بلوغها كما نص عليها الفصل الثاني من الظهير الشريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية كما وقع تعديله بالقانون رقم 66.12. حيث يهدف تحديدا إلى تشييد مرافق خاصة بالاستغلال الفلاحي¹⁵ والمناطق التي يمنع فيها كل بناء والأمكنة المخصصة للغراسة.

¹³ يوضع تصميم التهيئة طبقا للمادة 18 من قانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما وقع تعديله بالقانون رقم 66-12 ل: أ- جميع أو بعض كل من الجماعات والمراكز والمناطق والمجموعات المشار إليها في الفقرة الأولى من المادة الأولى أعلاه، بيد أنه لا يجوز أن يوضع تصميم تهيئة لجزء من مجموعة عمرانية فقط إلا إذا كانت هذه المجموعة مشمولة بمخطط لتوجيه التهيئة العمرانية

ب- جميع أو بعض أراضي جماعة قروية أو جماعات قروية تكتسي صبغة خاصة سياحية أو صناعية أو منجمية ويستوجب نموها العمراني المرتقب تهيئة تخضع لرقابة إدارية، وتتولى الإدارة تحديد هذه المناطق باقتراح من مجالس الجماعات المختصة أو بطلب من عامل العمالة المعنية أو الإقليم المعني في حالة عدم صدور اقتراح من هذه المجالس.

¹⁴ المادة 11 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما وقع تعديله بالقانون رقم 66.12.

¹⁵ هذا المقتضى ينسجم مع ما نص عليه المشرع في الباب الثاني من ظهير الشريف رقم 1.69.25 بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية والمتعلق بتجهيز أراضي الجماعات الساللية الواقعة في دوائر الري بمختلف المنشآت

ثانياً: الجهات التي تتولى عملية إعداده والمصادقة عليه كما بينها الفصل الثالث من نفس الظهير أعلاه تظهر أنها تتناسب مع خصوصية هذه الأراضي، حيث تدرس التصاميم الخاصة بتوسيع نطاق العمارات القروية بسعي من المصالح المختصة التابعة لوزارة الأشغال العمومية (مصلحة التعمير ولوزارة الفلاحة — قسم استثمار الأراضي والهندسة القروية)، وبعد عرضه على المجلس الترابي وإبداء رأيه وإخضاعه للبحث العمومي، يصادق عليه بموجب قرار يصدره العامل، وينشر هذا القرار بعد موافقة وزير الداخلية عليه في الجريدة الرسمية ويمقر السلطة المحلية ويكون هذا القرار بمثابة التصريح بأن الأشغال والعمليات العمومية الضرورية لإنجاز هذا التصميم تعتبر من المصلحة العمومية.

وعند المصادقة على وثائق التعمير أعلاه ونشرها في الجريدة الرسمية تنتج أثارها في مواجهة الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية للجماعة الساللية وأعضائها ونوابها ومن لهم حق انتفاع على أملاكها العقارية، ويجب أن تكون استعمالاتهم لأراضيهم متطابقة وغير متنافية مع أحكام هذه الوثائق سواء تلك التي تهم المصلحة العامة الواردة في هذه الوثائق والواقعة على أراضي الجماعات الساللية، أو تلك الموجهة للأشخاص المعنوية أو الخواص أو ذوي الحقوق، تحت طائلة ترتيب المخالفة وتقرير الجزاء حالة مخالفتها.

وتأسيساً على ما سبق يمكننا القول بأن انسحاب وثائق للتعمير على أراضي الجماعات الساللية يجد سند مشروعيته في اعتبارين:

الاعتبار الدستوري: محتوى الفصل 39 من دستور 2011¹⁶ والذي قضى أنه على الجميع أن يتحمل كل على قدر استطاعته التكاليف العمومية، التي للقانون وحده إحداثها وتوزيعها، الأمر نفسه أكدته الفصل 40 من الدستور أنه على الجميع أن يتحمل بصفة تضامنية، وبشكل يتناسب مع الوسائل التي يتوفرون عليها، التكاليف التي تتطلبها تنمية البلاد، وفي هذا الباب يرجع لوثائق التعمير اختصاص إحداث هذه التكاليف بالنظر لطبيعتها العمومية، ويتأكد ذلك أيضاً من خلال الآثار الإلزامية التي تنتجها وتسري على الجميع دونما سواهم باعتبارها درجة من درجات التشريع،

الاعتبار القانوني: بالرجوع سواء إلى القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير أو إلى الظهير الشريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية كما وقع تعديلهما بالقانون رقم 66.12 نجدهما

والتقنيات التي تساهم في الرفع من مردودية الإنتاج الفلاحي على شكل برنامج أشغال التجهيز المرتبطة بها، أشار إليه الدكتور مصطفى البوداني، توجهات السياسة العقارية لأراضي الجماعات الساللية في ميدان التعمير وفق المستجدات التشريعية، مقال منشور بمجلة فضاء المعرفة القانونية، العدد الرابع، يونيو 2020، ص 144 وما يلي.

¹⁶ ظهير شريف رقم 1.11.19 صادر في 27 شعبان 1432 (29) يوليو (2011) بتنفيذ نص الدستور، منشور في الجريدة الرسمية عدد 5964 مكرر بتاريخ 28 شعبان 1432 (30) يوليو (2011)، الصفحة: 3600، تاريخ وساعة الاطلاع بموقع الجريدة الرسمية للأمانة العامة للحكومة، 2024\12\01، 15:43.

وان كان قد حدد النطاق الترابي لوضع وانسحاب واثاق التعمير إلا أنهما لم يستثنيان أي نظام عقاري داخل هذه المجالات من أن تسري عليه، لأنهما لا ينظران إلى الطبيعة القانونية للأنظمة العقارية بقدر ما أنهما يعملان على تهيئتها بتخطيطها بغية جعلها صالحة للتعمير ولتكون قادرة على احتواء البرامج العمرانية.

المطلب الثاني: حدود منح التراخيص للعمليات التعميرية على أراضي الجماعات السلاوية:

تحتل الملكية العقارية مكانة مركزية على مستوى الترخيص العمراني بواسطة الرخص والأذن، في مقابل ذلك تطرح مجموعة من الإشكالات القانونية الموضوعية وكذا الواقعية التقنية، وسبب ذلك ناتج على أنه ليس من صلاحية الإدارة صاحبة الاختصاص في منح الترخيص البحث في طبيعة ووضعية الملكية العقارية، وإنما التزامها ينحصر في فحص واثاق الملف طلب الترخيص وتحققها فيما إذا كانت الأرض تقبل البناء من عدمها أو الزيادة إذا كانت مبنية من جهة، مع ممارستها للرقابة على باقي المستندات الأخرى ذات الصلة من جهة أخرى.

ويرتبط منح الترخيص في مجال التعمير بوجود وثيقة التعمير وضابطتها المرفقة بها والذي يمنح طبقا للوارد فيهما شكلا ومضمونا، لكون أن هذه الوثائق هي من تحدد كفاءات استعمال واستغلال الأراضي وتعين تموقع تخصيصاتها وارتفاقات المنع والحظر من البناء، ويستوي في ذلك وثيقة التعمير المصادق عليها والمنتجة لأثارها والوثائق التي لا زالت قيد مشروع الإعداد هذا من غير إذا ما تم اللجوء إلى الترخيص الاستثنائي.

سبقت الإشارة إلى أن واثاق التعمير لا تميز داخل الرقعة الجغرافية الموضوع لها بين طبيعة الأنظمة العقارية بقدر ما أن أهدافها تتوقف على القيام بحسن تخطيطها وتوجيهها، وما دامت هذه الأراضي قابلة للتخطيط وتسري عليها آثار وثيقة التعمير المصادق عليها، فإنها بالتعبئة تصلح أن تكون موضوع ترخيص بشأنها.¹⁷

كقاعدة عامة أن الأرض هي صفة العقار المبنى، بصيغة أخرى إن حق البناء مرتبط

في الأصل بحق الملكية ويمتد ارتباطه أيضا على مستوى الحقوق العينية العقارية الأصلية ومنه فإن مصدر ممارسة حق البناء شديد الارتباط بحق الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأصلية

¹⁷ ومما تجدر الإشارة إليه أن المشرع المغربي في تنظيمه لحق البناء جعله حقا نسبي في الزمان يتأرجح بين المنع والإباحة استنادا للمنصوص عليه في وثيقة التعمير لأنها مصدره، كما ربطه بضرورة الحصول على ترخيص متى كان جائزا عبارة عن إذن إداري قصد ممارسته ليتسم بالمشروعية، وبذلك لم يحدد طبيعة النظام القانوني للأراضي التي تستجيب لهذا الترخيص من عدمه، بل يكفي أن يكون البناء فيها مباحا، على أن المشرع لا يقرر الحق في البناء على الأراضي أو يقيده إلا وفق ضوابط موضوعية وتقنية بصرف النظر عن نظامها القانوني.

القائمة بذاتها، تطبيقاً لذلك لا يحق للأشخاص المعنوية والطبيعية القيام بذلك على أراضي الجماعات السلالية إلا وفق إجراءات مسطرية، في مقابل ذلك يحق لأصحاب حقوق الانتفاع الواردة على ملكية رقبة أراضي الجماعات السلالية بأن يقوموا ببنائها قصد استغلالها بسكنائها، غير أن المشرع قيد هذه العملية بمجموعة من الشروط حتى تصح وتكون مشروعة تحت طائلة إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه كعقوبة عينية فضلاً عن تقرير باقي العقوبات، لأن حق الانتفاع السلالي هذا ليس حقاً قائم بذاته ومستقلاً عن ملكية الرقبة.

فبالنسبة للأشخاص المعنوية العامة والخاصة والأشخاص الطبيعية فلا يحق لهم التقدم بطلب قصد الترخيص لهم بالبناء فوق أو تحت أراضي الجماعات السلالية إلا بعد تفويتها لهم أو بإبرام اتفاقات الشراكة أو بإجراء المبادلة العينية¹⁸ سواء تمت عن طريق المنافسة وعند الاقتضاء بالمرضاة، ولا تكون نافذة إلا بعد مصادقة مجلس الوصاية لمركزي عليها¹⁹، ويتعين عند التقدم بطلب الترخيص بالبناء - شريطة أن يكون صالح لذلك الإدلاء بوثيقة التملك باعتبارها نتيجة آلت إليها هذه العملية والتي بمقتضاها فقط تسقط الصفة السلالية عن هذه الأراضي، حيث إن عملية التفويت هاته عبارة عن بيع تؤدي إلى نقل الملكية لملك آخر له السلطة والاختصاص لممارسة ملكه، نفس الأمر بالنسبة لعملية المبادلة العينية التي تهم مبادلة عقار سلالي بعقار آخر.

أما بالنسبة لذوي الحقوق تتضح أحقيتهم في تقديم ملف طلب الحصول على ترخيص بالبناء فوق أراضي الجماعات السلالية من خلال ما يوفره لهم حق الانتفاع²⁰ من صلاحية، لا سيما وأن حق

¹⁸ حبذا لو أن المشرع جعل من هذه العمليات لغاية القيام بأشغال البناء قصد المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية بتوفير السكن لمختلف شرائح المجتمع ومحاربة السكن العشوائي، وإحداث مشاريع التهيئة الحضرية والتجهيز العمومي لمواجهة متطلبات التوسع العمراني واحتواء هذه الظاهرة.

¹⁹ يختص مجلس الوصاية المركزي طبقاً للمادة 32 من القانون رقم 6217 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدير أملاكها على المصادقة على عمليات الاقتناء أو التفويت أو المبادلة أو الشراكة المتعلقة بأملاك الجماعات السلالية، غير أنه في إطار تكريس نظرية الموازنة بين المنافع والمضار يتوجب على سلطة الوصاية أن تكون تصرفات استعمالها للأراضي السلالية لا تلحق أضراراً بأصحاب حقوق الانتفاع، وفي ذلك قضت المادة 20 من مدونة الحقوق العينية كما تم تميمها على أنه إذا تعلق حق الغير بعقار فلا يسوغ للمالك أن يتصرف فيه تصرفاً ضاراً بصاحب الحق.

²⁰ عرفت المادة 79 من مدونة الحقوق العينية كما تم تميمها حق الانتفاع بقولها: "الانتفاع حق عيني يخول للمنتفع استعمال عقار على ملك الغير واستغلاله، وتنقضي مدته لزوماً بموت المنتفع.

القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22) نوفمبر (2011)، منشور في الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 نوفمبر (2011)، الصفحة: 5587، كما وقع تعديله وتتميمه

ويقابل هذه المادة الفصل 578 من القانون المدني الفرنسي والذي عرفه حق الانتفاع بأنه:

الانتفاع هذا الوارد على أراضي الجماعات السلالية يتميز بكونه حقا شخصيا لأعضاء الجماعة السلالية وغير قابل للتقادم والحجز²¹، ومهما يكن فإنه يحق لعضو من أعضاء الجماعة السلالية استنادا على حق الانتفاع الممنوح له التقدم قصد الحصول على الترخيص بالبناء، ولا يرخص له البناء إلا إذا كان جائزا بمقتضى وثيقة التعمير، غير أن ما يثير الصعوبة هو أن المشرع السلالي وإن جعل من حق الانتفاع حقا شخصيا إلا أنه قيده بمجموعة من الإجراءات في حالة انصرافه لغاية السكن، ويتجلى ذلك في ضرورة موافقة مجلس الوصاية الإقليمي²² في حالة استعمال عقار تابع للجماعة السلالية من طرف أحد أعضاء الجماعة لبناء سكن شخصي، كما هو مبين في المادة 33 من القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتبدير أملاكها، والتي عدت اختصاص هذا المجلس ومنها على وجه الخصوص هذه النقطة، الأمر الذي يدفع للتساؤل حول مصير ملف طلب الترخيص من طرف عضو الجماعة السلالية في حالة عدم الإدلاء بهذه الموافقة.

بالرجوع إلى القواعد العامة المتعلقة بتكوين طلبات الرخص عموما ورخصة البناء

- "L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance".

²¹ بالرجوع إلى مقتضيات القانونية المنظمة لحق الانتفاع بمقتضى مدونة الحقوق العينية كما تم تميمها من المواد 79 إلى 104، نجد حقا قابلا للتقادم بأحد الأسباب الواردة في المادة 99 من نفس المدونة، كما أنه يمكن الحجز عليه لكونه قابلا للرهن ويمكن تفويته أيضا لأي كان طبقا للمادة 86 من نفس المدونة، وهو خلاف حق الانتفاع المقرر لأعضاء الجماعة السلالية والمنظم بنص المادة 16 من القانون رقم 62-17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتبدير أملاكها.

²² علاوة على ما ذكر أعلاه إن المجلس الوصاية الإقليمي هو عبارة عن مستجد تشريعي تم إحداثه إلى جانب باقي هياكل الوصاية الإدارية والذي يختص بتبدير المحافظة على أملاك الجماعات السلالية على مستوى العمالة أو الإقليم، غير أن المشرع بمقتضى الفقرة الأخيرة من المادة 33 من القانون رقم 62.17 علق كفاءات اشتغال هذا المجلس على صدور نص تنظيمي، وهو ما يدفع للقول بانتظار صدوره حتى تتضح الأمور بكيفية أدق على أنه يتوجب قبل أن يبت مجلس الوصاية الإقليمي في طلب السكن أن يتفحص ما إذا كان العقار السلالي قابلا للتعمير من عدمه، حيث يكون اتخاذ هذا القرار مرتبط بنوعية الاستعمالات المباحة والمحظورة

خاصة والمنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 37 من مرسوم رقم 2.18.577 بالموافقة على ضابط البناء العام²³، نجدها تتكون على نوعين من الوثائق²⁴ وثائق أساسية وأخرى تكميلية، ونصت أيضاً على عدم استلام أي ملف ناقص ما يفهم معه أن ملف تكوين الرخصة غير متضمن لقرار موافقة مجلس الوصاية الإقليمي ضمن وثائق الملف يعد غير مقبول لأنه ينزل منزلة عدم الاستلام كنتيجة يترتب عنها، وحيث إن هذه الموافقة وإن كانت من ناحية الموضوع تعد بمثابة وثيقة تكميلية، إلا أن طبيعة أراضي الجماعات السلالية جعلت البناء فوقها مرهونة بضرورة الحصول على هذه الموافقة، مما يمكن اعتبارها من قبيل الوثائق الأساسية بدليل ما قضت به الفقرة الثانية من المادة 43²⁵ من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما وقع تعديله، زد على ذلك ما قرره المشرع السلافي من عقوبة حبسية وغرامة مالية على من احتل بدون موجب عقارا تابعا لجماعة سلالية، ويزداد اتضاحا اعتبار قرار الموافقة هاته من وثائق الملف الأساسية بشكل جلي ما ذهب إليه المادة 5 من مرسوم رقم 2.18.577 المشار إليه أعلاه عندما عرفت المقصود بصاحب الشأن في كونه: كل شخص ذاتي أو اعتباري تقدم بطلب الحصول على رخصة تتعلق بمشروع معين، ولا يمكن أن يقدم هذا الطلب إلا مالك العقار المعني أو كل شخص يدلي بموافقة هذا الأخير أو بوثيقة تبرر ذلك كقرار إعلان المنفعة العامة، في نفس الاتجاه فإنه يحق لسلطة الوصاية باعتبارها مالكة الرقبة طبقا للمادة 91 من مدونة الحقوق العينية كما تم تميمها بأن تتعرض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة العقار أو الحق العيني المنتفع به، وفي هذه الحالة لها أن تطلب إنهاء هذا العقد دون إخلال بما قد

يكون للطرفين من حق في التعويض ودون المساس بحقوق الغير.

²³ مرسوم رقم 218.577 صادر في 8 شوال 1440 (12) يونيو (2019) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد الشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقرر بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها، منشور في الجريدة الرسمية عدد 6793 بتاريخ 5 ذو القعدة 1440 (8) يوليو (2019)، الصفحة 4852، ساعة وتاريخ الاطلاع بموقع الجريدة الرسمية للأمانة العامة للحكومة 2024\12\03 الساعة 15:57.

²⁴ والملاحظ أن الوثائق اللازمة المكونة لملفات طلبات الرخص ستحدد بواسطة قرار مشترك للسلطتين الحكوميتين المكلفتين بالتعمير والداخلية كما نصت على ذلك المادة 36 من مرسوم رقم 2.18.577 بالموافقة على ضابط البناء العام.

²⁵ تنص الفقرة الثانية من المادة 43 من القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير كما وقع تعديله بالقانون رقم 66-12 وتسلم رخصة البناء دون إخلال بوجوب إحراز الرخص الأخرى المنصوص عليها في تشريعات خاصة وبعد أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل، أشار إليه الدكتور مصطفى البوداني، توجهات السياسة العقارية لأراضي الجماعات السلالية في ميدان التعمير وفق المستجدات التشريعية، مقال منشور بمجلة فضاء المعرفة القانونية، العدد الرابع، يونيو 2020، ص 145 و ما يلي.

وعلى هذا الأساس فإن صاحب حق الانتفاع المملوك لأحد أعضاء الجماعة السلالية ملزم بالإدلاء بموافقة مالك العقار الذي هو سلطة الوصاية باعتبارها صاحبة حق التصرف ومالكة للرقبة، حيث لا يثبت له إلا عبر هذه الموافقة. وعلى هذا القبيل فهي تندرج ضمن الوثائق الأساسية. والسبب الرئيسي في ذلك أن حق الانتفاع بالرغم من كونه حق عيني أصلي إلا أنه ليس حقا قائما بذاته ومستقلا عن ملكية الأرض وإنما هو حق متفرع عنها لأنه ملكية ناقصة.

فكيف إذن تتم المسطرة العملية الميدانية لتمكين ذوي الحقوق من بناء سكن شخصي رئيسي على عقار مملوك للجماعة السلالية، هذا ما سيتم تناوله في المبحث الثاني من هذا المقال وقوفا على أهم المحطات.

المبحث الثاني: مسطرة دراسة الطلبات الرامية إلى الموافقة على استعمال عقار تابع لجماعة سلالية لغرض بناء سكن شخصي رئيسي من طرف أحد أعضاء نفس الجماعة:

جدير بالذكر أن القانون رقم 62.17 لا يخول أعضاء الجماعة السلالية إلا حق شخصي في الانتفاع بالملك الجماعي وفي إقامة بناء لسكنهم الشخصي وأن المنشآت التي يقيمها أعضاء الجماعة السلالية من بناءات لسكنهم الشخصي لا تخولهم أي حق عيني عقاري على الملك الجماعي ولا تكييف بأنها حق زينة، وأن التنازل عنها لغير الجماعة السلالية يقع باطلا²⁶.

وفي هذا السياق جاء في قرار لمحكمة النقض²⁷ ما يلي: "فإن البين من العقد موضوع الاتفاق أن المسمى (ب.خ.واح) فوتا على وجه البيع للمطلوب في النقض زينة القطعة الأرضية الفلاحية المحدد به، مع أن البائعين هما عضوان في الجماعة السلالية المالكة للعقار، والأعضاء لا يملكون الرقبة، وإنما لهم حق شخصي في الانتفاع لا يقبل التفويت ولا التنازل إلا لفائدة الجماعة نفسها، بصريح الفصل الرابع من ظهير 27/4/1919، المؤكد بمضمون المادة 16 من القانون رقم 62.17، والمحكمة ورغم ما أثبتته عقد البيع، ورغم المنع القانوني للتفويت والتنازل أسست قضاءها على علة أن العقد ينصب على زينة القطعة الأرضية ومعلوم قانونا أن العقار الجماعي، ولئن كان غير قابل للتفويت، فإن حق الزينة الوارد على العقار الجماعي يقبل التفويت، ويعترف به والمستأنفة طلبت استبعاد العقد رغم تنصيصه على تقويت حق الزينة على مجرد احتمالات، وعدم ذكر المرافق والمغروسات بصلب العقد موضوع طلب البطلان لا يقدح في طبيعته، واعتباره منصبا على حق الزينة، في حين أن كل ما لأفراد

²⁶ تقضي المادة 6 من القانون رقم 62.17 بأن انتفاع أعضاء الجماعات السلالية لا يخولهم إلا الاستعمال الشخصي والمباشر للأماكن الجماعية.

²⁷ قرار غير منشور صادر تحت عدد 421/2 بتاريخ 24/5/2022 في الملف المدني عدد 360/1/2/2022.

الجماعة هو حق الانتفاع الذي يخولهم الاستعمال والاستغلال وتنازلهم أو تفويتهم لفائدة المطلوب، لا يمكن أن يعني غير ذلك، مما يجعله في حكم المنع موضوع الفصل الرابع من ظهير 27/4/1919 والقرار المبني على خلاف ذلك عرضه للنقض".

وقد أكدت محكمة النقض في قرار آخر لها²⁸ بأن زينة السكنى المشيدة فوق أرض جماعية لا ينشأ لصاحبها حقا عينيا وقد جاء في قرارها البين مما استدل به أمام قضاء الموضوع أن المطلوبة أدلت بموجب تصرف يثبت أنها تتصرف في زينة الدار موضوع النزاع، كما أكدت الشهادة الإدارية الصادرة عن السلطة المحلية أنها تستغل الأرض الجماعية المبني عليها الدار موضوع النزاع، وهو ما عززه الإشهاد العدلي الصادر عن زوج المطلوبة، الذي أشهد فيه على نفسه بأن زينة السكنى المشيدة فوق الأرض الجماعية شيدتها المطلوبة من مالها الخاص، وهو ما يعني أنها صاحبة الحق في هذا التحسين المضاف إلى الأرض الجماعية الذي لا يقوم لها حقا عينيا وإنما يقوم لها حق إنفاق مالها لتشيده، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما جاء في تعليلها أن المدعى فيه زينة سكنى مبنية فوق أرض جماعية وأن الجهة الوصية أكدت أحقية المستأنفة في استغلالها لها وأن الإشهاد العدلي المستدل به يفيد إقرار زوجها بأنها هي من بنت زينة السكنى من مالها الخاص، وأن المستأنف عليهما تارة تدعيان عدم أحقية المستأنف في العقار المدعى فيه، وثارة تتمسكان بإجراء قسمة، ولما اعتبرت أن استغلالهما له مجرد احتلال بدون سند قانوني وألغت الحكم الابتدائي القاضي برفض الطلب وقضت من جديد بإفراغهما من العقار المدعى فيه تكون قد عللت قرارها تعليلًا كافيًا وسائغًا.

وتأسيسا على ما سبق نصت المادة 33 من القانون 17-62 على اختصاصات مجلس الوصاية الإقليمي كما يلي:

.....

الموافقة على استعمال عقار تابع للجماعة السلالية من طرف أحد أعضاء هذه الجماعة لبناء سكن شخصي، مع مراعاة النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

استنادا إلى مقتضيات هذه المادة فإن مجلس الوصاية الإقليمي يعتبر الجهة الوحيدة التي يخول لها القانون صلاحية البت في الطلبات الرامية إلى الموافقة على بناء سكن شخصي كما يتضح من خلال مقتضيات هذه المادة أيضا أن الموافقة على استعمال عقار تابع للجماعة السلالية من طرف أحد أعضاء هذه الجماعة لبناء سكن شخصي لا تعني منح رخصة البناء ولا يمكن أن تحل محلها، وإنما هي بمثابة إذن المالك للشخص الذي يرغب في إنجاز البناء لذلك، فإن القرار المشترك لوزارة

²⁸ قرار غير منشور صادر تحت عدد 744/3 بتاريخ 5/11/2019 في الملف المدني عدد 2779/1/3/2018.

إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 337.20 الصادر بتاريخ 21 يناير 2020 في شأن تحديد الوثائق اللازمة لتكوين ملفات طلبات الرخص المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها، هو الأولى بالاعتبار حيث تنص المادة الأولى منه على ما يلي:

....."

- طلب رخصة البناء

- الوثائق الأساسية اللازمة عند إبداء ملف طلب رخصة البناء.

يجب أن يتضمن ملف طلب رخصة البناء، عند الإيداع، الوثائق الأساسية التالية:

- شهادة ملكية البقعة أو البناء القائم أو البناء المزمع تغييره أو كل وثيقة تقوم مقامها أو تخول صاحب الشأن حق القيام بالبناء أو التغيير المزمع إنجازه.

"....."

ونظرا إلى أن أعضاء الجماعات السلاوية لا يملكون القطع الأرضية التي ينتفعون بها فإن موافقة مجلس الوصاية الإقليمي المنصوص عليها في المادة 33 من القانون رقم 62.17 تعتبر وثيقة تخول المعني بالأمر إمكانية القيام بالبناء كما ورد في المادة المشار إليها، بعد الحصول على الرخصة اللازمة لذلك²⁹.

ومن جهة أخرى فإنه من الضروري استحضار مقتضيات التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء في الوسط القروي بصفة إجمالية أثناء إعداد الملفات المرتبطة بطلبات الموافقة على استعمال العقارات التابعة للجماعات السلاوية لغرض بناء سكن شخصي والبت في هذه الطلبات من طرف مجلس الوصاية الإقليمي الذي يتجلى دوره في الموافقة أو عدم الموافقة على استعمال العقار الجماعي موضوع الطلب، على أن يتم في مرحلة لاحقة اتخاذ القرار بشأن منح رخصة البناء أو عدم منحها من طرف الجهات الإدارية المختصة.

وأهم هذه المقتضيات هي:

أولا - القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير ولاسيما المادتان 46 و47 منه اللتان تنصان

على ما يلي:

²⁹ مذكرة السيد وزير الداخلية الصادرة عن مديرية الشؤون القروية بتاريخ 19 يونيو 2024 حول مسطرة دراسة الطلبات الرامية إلى الموافقة على استعمال عقار تابع لجماعة سلاوية لغرض بناء سكن شخصي من طرف أحد أعضاء نفس الجماعة.

المادة 46: "إذا كان الغرض المخصص له الأراضي الواقعة خارج الدوائر المشار إليها في المادة 45 أعلاه غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التنطيق فإن رئيس مجلس الجماعة يسلم رخصة البناء إذا توفرت في المشروع الشروط المتعلقة بالمساحة الدنيا للبقعة الأرضية المزمع إقامة المبنى عليها وبالمساحة المسموح ببنائها وبعلو المبنى والتي تحدد بنص تنظيمي. يجب أن يقام البناء على بعد 10 أمتار من حد الطريق العام المجاور له و5 أمتار من الحدود الفاصلة بينه وبين غيره من العقارات. ولا تسري الأحكام المقررة أعلاه على تشييد المباني العامة".

المادة 47: "لا تسلم رخصة البناء إذا كانت الأرض المزمع إقامة المبنى عليها غير موصولة بشبكة الصرف الصحي أو شبكة توزيع الماء الصالح للشرب. بيد أنه يمكن تسليم الرخصة وإن لم يتوفر هذا الشرط إذا كانت طريقة الصرف الصحي والتزويد بالماء تتوفر فيها الضمانات التي تستلزمها متطلبات النظافة والصحة وذلك بعد استطلاع رأي المصالح المختصة في هذا الميدان.

ثانيا - المرسوم رقم 2.92.832 الصادر بتاريخ 14 أكتوبر 1993 المتعلق بتطبيق القانون رقم 12.90 المشار إليه، ولاسيما المادتان 34 و35 منه اللتان تقصان على ما يلي:

- المادة 34:

"تحدد فيما يلي، مع مراعاة أحكام المادتين 35 و36 من هذا المرسوم الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء للحصول على رخصة إنجازها تطبيقا للمادة 46 من القانون الأنف الذكر رقم 12-90:

- 1- أن تكون مساحة الأرض المزمع إقامة المبنى فيها تساوي أو تفوق هكتارا واحدا
- 2- ألا تزيد المساحة القابلة للبناء على نسبة 1/50 من مجموع مساحة الأرض بحيث لا تتعدى في أي حال من الأحوال 800 متر مربع
- 3- ألا يزيد الحد الأقصى لعلو المبنى على 8.50 أمتار باعتبار كل تجهيز فوق

- المادة 35:

إذا تعذر توافر الشروط المحددة في الفقرة 1 من المادة السابقة بسبب حالة تقسيم المنطقة المعنية جاز لرئيس مجلس الجماعة بعد موافقة لجنة مختصة منح رخصة البناء مهما بلغت مساحة القطعة الأرضية.

على أن اللجنة المذكورة يجب أن تتأكد من أن البناء المزمع إقامته لا تترتب عليه عمليات عمرانية متفرقة تهدد بوجه خاص مميزات المنطقة المذكورة.

ثالثا - الدورية المشتركة بين وزارة الداخلية ووزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة عدد د 160 و د 1049 بتاريخ 28 أبريل 2023 بشأن تبسيط مسطرة الترخيص بالبناء في الوسط القروي، التي نصت على مجموعة من الإجراءات من أجل تبسيط المسطرة، كما نصت على ضرورة التعامل مع طلبات البناء بالمرونة اللازمة.

ومن أجل تمكين مجلس الوصاية الإقليمي من دراسة الطلبات المقدمة من طرف أعضاء الجماعات الساللية المعنيين والبت فيها عن دراية يتعين إعداد الملفات المتعلقة بهذه الطلبات وفق الكيفية والمراحل التالية: مرحلة تهييدية تتجلى في تقديم الطلب وإجراء البحث ومعاينة العقار موضوع الطلب من طرف السلطة المحلية الكائن بدائرة نفوذها الترابي العقار المعني (المطلب الأول)، ثم بعد ذلك تتم إحالة الملف على أنظار مجلس الوصاية الإقليمي قصد البت فيه وتتبع مرحلة ما بعد الموافقة من طرف سلطات الوصاية والجماعة النيابية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تقديم الطلب وإجراءات البحث ومعاينة العقار:

يقدم الطلب إلى السلطة المحلية التي يوجد العقار المعني ضمن دائرة اختصاصها، مقابل وصل عبارة عن نسخة من الطلب تحمل تاريخ التوصل وخاتم الإدارة، وذلك كما يلي:

- طلب مكتوب وموقع من طرف المعني بالأمر ومصادق على إمضائه.
- التزام موقع من طرف المعني بالأمر ومصادق على إمضائه بتخصيص العقار لبناء سكن شخصي، ويصرح بموجبه أنه لا يتوفر على سكن شخصي بالعقارات المملوكة للجماعة الساللية التي ينتمي إليها.
- نسخة مطابقة للأصل من البطاقة الوطنية للتعريف سارية المفعول.
- نسخة من شهادة الاستغلال إن كانت متوفرة.
- تصميم عقاري في ست (6) نسج معد من طرف مهندس مساح طوبوغرافي مرخص له يبين موقع وحدود ومساحة القطعة الأرضية التي يستغلها المعني بالأمر على وجه الانتفاع مع لائحة الاحداثيات الجغرافية، علما بأن المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية هي التي سيتم على أساسها لاحقا تحديد المساحة القابلة للبناء طبقا للمقتضيات القانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير ونصوصه التطبيقية.

وإذا كانت الحصة الجماعية مستغلة بكيفية قانونية من طرف عضوين أو أكثر من أعضاء الجماعة الساللية المقيدين في اللائحة المصادق عليها يجب على صاحب الطلب الإدلاء بموافقة باقي المستغلين على الشيع.

ومن أجل تقديم الطلب المذكور لا بد من توفر الشروط الضرورية في صاحب الطلب وكذا في العقار موضوع هذا الطلب ومن ضمن الشروط الواجب توفرها في صاحب الطلب:

أن يكون من أعضاء الجماعة الساللية ومقيدا في لائحة الأعضاء المصادق عليها، ألا يتوفر على سكن شخصي فوق أراضي الجماعة الساللية التي ينتمي إليها، أن يكون منتفعا بحصة جماعية مفرزة ويستغلها بصفة قانونية ومباشرة.

أما فيما يتعلق بالشروط الواجب توفرها في العقار موضوع الطلب، أن يكون العقار موضوع الطلب مملوكا للجماعية الساللية، أن يكون خاليا من أي نزاع سواء كان يتعلق بالملكية أو الاستغلال، أن يكون غير مخصص للاستثمار أو التملك أو معبنا من أجل مشاريع أخرى.

وفور إتمام المسطرة الإدارية لدراسة الطلبات المقدمة من طرف ذوي الحقوق، يتم إجراء معاينة ميدانية للعقارات موضوع الطلبات المقدمة، ويتم إجراء بحث ميداني داخل أجل 7 أيام من تاريخ التوصل بالطلب، من طرف لجنة محلية تتكون من:

- السلطة المحلية بصفتها رئيسا
- نائب أو نواب الجماعة الساللية المعنية
- ممثل عن مصلحة التعمير بالجماعة الترابية، ويمكن لرئيس اللجنة أن يستدعي للحضور أي شخص أو هيئة يرى فائدة في حضورها.

وتقوم هذه اللجنة بتحرير وتوقيع محضر يتضمن بيان الأشغال التي تم القيام بها والبحث الذي تم إجراؤه مع الإشارة بالخصوص إلى المعطيات التالية: موقع العقار ومساحته وحدوده ومشمولاته ومراجعة العقارية، الشخص الذي يستغله ونوعية الاستغلال.

كما يجب التأكد أيضا مما يلي:

أن العقار يقع داخل دوار غير محدد أو تجمع سكني قائم أو في منطقة توسع الدوار أو في منطقة فلاحية أو داخل دوار محددة وفق مقتضيات الدورية المشتركة بين وزارة الداخلية ووزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة عدد 160 و1049 بتاريخ 28 أبريل 2023 بشأن تبسيط مسطرة الترخيص بالبناء في الوسط القروي.

أنه يقع في منطقة موصولة أو غير موصولة بالتجهيزات الأساسية مع ذكر هذه التجهيزات إن وجدت، أنه يخترقه أو يوجد بمحاذاة طريق مصنف في حالة وجوده، أنه يخترقه أو يوجد بمحاذاة خط من خطوط التيار الكهربائي ذات الجهد العالي أو المتوسط في حالة وجودها، أنه يوجد بمحاذاة الأودية وغيرها إن وجدت أنه يوجد بمحاذاة المقابر في حالة وجودها.

ومن جهة أخرى يقوم نواب الجماعة السلالية بإعداد وتوقيع مقرر نيابي يتضمن معطيات عن صاحب الطلب وعن انتمائه للجماعة السلالية المالكة مع الإشارة إلى رقم تسجيله في لائحة أعضاء الجماعة وعن استغلاله على وجه الانتفاع للعقار موضوع الطلب دون وجود أي نزاع، وعن ملكية العقار من طرف الجماعة السلالية التي ينتمي إليها صاحب الطلب وعن عدم توفر هذا الأخير على سكن شخصي رئيسي فوق عقار الجماعة.

وبعد إنجاز هذه الإجراءات تقوم السلطة المحلية التي يقع العقار موضوع الطلب داخل نفوذها الترابي بإعداد تقرير في الموضوع يتضمن نتيجة البحث الذي تم إجراؤه ورأيها الملل حول إمكانية الاستجابة أو عدم الاستجابة للطلب.

تأسيسا على ما سبق وتماشيا مع هذا الطرح يفترض لزوما على الهياكل الإدارية المكلفة بدراسة ملفات طلبات الترخيص بالبناء³⁰ أن تقوم بتفحص وضعية الملكية العقارية تحت طائلة رفض الطلب إذا كان غير مرفقا بموافقة مجلس الوصاية الإقليمي، محتجا بتعلييل الرفض أن المشرع يحصر حق الانتفاع الواقع على أراضي الجماعات السلالية في غير السكن الشخصي، ويشترط لإقامته ضرورة الحصول على هذه الموافقة، الأمر الذي يقتضي إجباريا النظر في الجوانب العقارية كلما تعلق الأمر بطلب لأجل الترخيص بالبناء عليها ولكن في حدود أصل التملك لا في الجوهر والمنازعة فيه، ومن هنا تبرز مكانة الملكية العقارية ضمن أدوات التعمير العملياتي التدبيري، حيث يتعين على الجهات المختصة بتسليم رخص البناء أن تشترط ضرورة الحصول على موافقة مجلس الوصاية الإقليمي قبل منحه الرخصة، تحت طائلة رفض الطالب معللا بانتفاء هذه الموافقة، وعليه كلما انصرف البناء لغرض السكن الشخصي على أراضي تابعة للجماعات السلالية يقتضي لزوما قبل اللجوء إلى تقديم طلب الترخيص بشأن ذلك الحصول على هذه الموافقة، على أن من فوت له العقار السلالي غير ملزم بها.

³⁰ ومما تجدر الإشارة إليه أن ملف طلب رخص التعمير كأصل عام ورخصة البناء على أراضي الجماعات السلالية على وجه الخصوص يودع لدى مكتب ضبط الجماعة ما لم يوجد الشباك الوحيد أو اللجنة الإقليمية للتعمير، وتتم دراستها في ضوء مسطرة المشاريع الكبرى. وقد حدد مرسوم رقم 2.18.577 بالموافقة على ضابط البناء العام للجان المكلفة بالدراسة وكيفياتها ونوعية الوثائق المكونة لملفات الترخيص بالبناء في المواد من 10 إلى 42.

في ذات السياق، وفي ضوء المستجدات التشريعية ذات الصلة صدر النص القانوني المنظم لرخصة تسوية البنايات غير القانونية، مما يثار معه تساؤل حول مدى إمكانية منح رخصة لتسوية بنايات مبنية على أملاك الجماعات الساللية بصفة غير قانونية؟

قبل الإجابة عن هذه الإشكالية ينبغي التأكيد على أن رخصة تسوية البنايات غير القانونية تعد بمثابة إجراء احترازيًا ومصالحة تعميمية بين الإدارة والأفراد يرمي من خلالها المشرع إلى تسوية وضعية المباني القائمة غير القانونية من حيث عملية البناء، حتى تتسم بالمشروعية وجعلها قابلة للتداول والتعامل وصالحة لتقديمها كضمانة والحصول على ائتمان بنكي بمقتضاها، وذلك لا يتأتى إلا باستثناء مجموعة من الإجراءات والشروط والضوابط المقررة، والتي تجد سندها القانوني في المادة 9 من مرسوم رقم 2.18.475³¹ فإذا ما توافرت هذه الشروط واحترمت هذه الضوابط واستكملت الإجراءات المتعلقة بالبنية الواقعة على أراضي سلالية فهل يمكن منح رخصة التسوية بشأنها؟

تقتضي منا الإجابة عن هذا التساؤل الارتكاز على القاعدة الدستورية القائلة بأن ليس للقانون أثر رجعي³²، وتطبيقا لذلك فإنه بالرجوع إلى القانون 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات الساللية وتدابير أملاكها، خاصة مقتضيات المادة 33 والمتعلقة بإحداث مجلس الوصاية الإقليمي، نجدها حددت اختصاصات هذا المجلس ومنها على وجه الخصوص الموافقة على استعمال عقار تابع للجماعة الساللية من طرف أحد أعضاء هذه الجماعة والمتمتع بحق انتفاع لبناء سكن لغرض شخصي، وبالتالي فإن منح هذه الرخصة رهين بالحصول على هذه الموافقة، إلا أن هذه الموافقة تهم بناء سكن شخصي في المستقبل لا الحاضر أو الماضي، بمعنى أن البناية قائمة وقد تكون مسكونة، وبالتالي لا محل لهذه الموافقة وفقا للوضعية هاته، لا سيما أن مقتضيات المادة 35 من نفس القانون أعلاه تنص على أنه " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وغرامة مالية من 5000 درهم إلى 20000 درهم أو بإحدى العقوبتين، مع إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، كل من اعتدى أو احتل بدون موجب عقارا تابعا لجماعة سلالية، بل أبعد من ذلك تعد هذه الواقعة مخالفة تعميمية بموجب المادة 64 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما وقع تعديله، ويترتب على صاحب الفعل المخالف بالإضافة إلى الغرامات أعلاه، غرامة أخرى تفرضها قوانين التعمير لمخالفتها، حيث تنص المادة 71 من قانون التعمير أعلاه أنه يعاقب بغرامة من 10.000 إلى 100.000 درهم، كل من باشر بناء أو شيده من غير الحصول على رخصة سابقة بذلك، أما إذا كان الفعل واقعا على الأراضي التابعة للجماعات الساللية فتصبح الغرامة من

³¹ مرسوم رقم 218470 صادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) يتعلق بتحديد إجراءات وكيفيات منح رخص الإصلاح والتسوية والهدم منشور في الجريدة الرسمية عدد 6793 بتاريخ 5 ذو القعدة 1440 (8 يوليو 2019، ص 4850، تاريخ وساعة الاطلاع بموقع الجريدة الرسمية للأمانة العامة للحكومة، 2024\12\04 الساعة 20:15 2019.20:15. الفقرة الأخيرة من الفصل 6 من دستور 2011 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.91 بتاريخ 29 يوليو 2011.

100.000 إلى 200.000 درهم طبقا للمادة 77 من نفس القانون ناهيك عن عقوبة الهدم كعقوبة عينية قصد إرجاع الحالة على ما كانت عليه، وبموجب المادة 79 من قانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير كما وقع تعديله يترتب عن تعدد الأفعال المرتكبة ضم الغرامات المحكوم بها، إضافة لكل هذا المالك الرقبة طبقا للمادة 91 من مدونة الحقوق الدينية كما تم تميمها أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة العقار أو الحق العيني المنتفع به، وفي هذه الحالة له أن يطلب إنهاء هذا العقد دون إخلال بما قد يكون للطرفين من حق في التعويض ودون المساس بحقوق الغير.

ويرى أحد الباحثين³³ أنه ورغم كل هذا ليس هناك ما يمنع الاستجابة لطلب التسوية الموجه من طرف صاحب حق الانتفاع شريطة الإدلاء مسبقا بقرار الموافقة، باعتبارها تدبيرا إجرائيا ذات طابع شمولي.

المطلب الثاني: إحالة الملف على أنظار مجلس الوصاية الإقليمي ومرحلة تتبع ما بعد الموافقة:

تقوم السلطة المحلية داخل أجل 8 أيام من تاريخ إجراء المعاينة بإحالة الملف تحت إشراف السلم الإداري على مصالح العمالة الذي يتكون من الوثائق التالية:

- طلب المعني بالأمر يحمل توقيعه.
- الالتزام موقع ومصحح الإمضاء.
- نسخة مطابقة للأصل من البطاقة الوطنية للتعريف.
- نسخة من شهادة الاستغلال إن وجدت.
- محضر اللجنة المكلفة بمعاينة العقار.
- مقرر جماعة النواب يحمل توقيعات النواب وملاحظاتهم إن وجدت.
- تقرير السلطة المحلية مؤشر عليه.
- تصميم العقار موضوع الطلب في عدة نسخ مع لائحة الاحداثيات.

بعد توصل مصالح العمالة بالملف تقوم خلال أجل 7 أيام بإحالة نسخة من الملف على الوكالة الحضرية وقسم التعمير والبيئة بالعمالة أو الإقليم، وذلك من أجل الدراسة وإبداء الرأي كتابة داخل أجل 10 أيام من تاريخ التوصل.

³³ مصطفى البوداني، توجهات السياسة العقارية لأراضي الجماعات السلاوية في ميدان التعمير وفق المستجدات التشريعية، مقال منشور بمجلة فضاء المعرفة القانونية، العدد الرابع، يونيو 2020، ص 154 وما يلي.

بعد ذلك يتم عرض الملف على مجلس الوصاية الإقليمي قصد البت فيه داخل أجل 30 يوما من تاريخ التوصل بالرأي الكتابي لقسم التعمير والبيئة بالعمالة والوكالة الحضرية بواسطة مقرر معل، ويمكن استدعاء كل من قسم التعمير والبيئة والوكالة الحضرية أو أية هيئة أو مصلحة أخرى للحضور في اجتماع مجلس الوصاية الإقليمي بصفة استشارية.

وبعد صدور مقرر مجلس الوصاية الإقليمي تتم إحالة نسختين منه داخل أجل 10 أيام من تاريخ صدوره على السلطة المحلية المختصة قصد تسليم نسخة إلى صاحب الطلب داخل أجل 7 أيام من تاريخ التوصل مقابل وصل، والاحتفاظ بالنسخة الأخرى في ملف الملحقة ⁽¹⁾ القيادة من أجل التتبع في المرحلة اللاحقة.

ويتعين على السلطة المحلية المعنية ونواب الجماعة الساللية المالكة تتبع تنفيذ مقرر مجلس الوصاية الإقليمي والتأكد من التقيد بالنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل وخاصة في مجال تدبير أملاك الجماعات الساللية وكذا في مجال التعمير والبناء، واتخاذ التدابير اللازمة في حالة وجود مخالفات، وفي هذا الصدد فإن المخالفات التي يمكن تسجيلها والمتعلقة بمجال التعمير والبناء كالبناى بدون رخصة أو عدم التقيد بالرخصة المسلمة وغيرها يتم معاينتها واتخاذ الإجراءات بشأنها وفق مقتضيات المواد 64 وما بعدها من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، كما تم تغييره وتتميمه بمقتضى القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزحر المخالفات في مجال التعمير والبناء، أما المخالفات المتمثلة في استعمال العقار في غير الغرض المخصص له كالتصرف في البناى عن طريق الكراء للغير أو استعمالها لايواء أنشطة أخرى غير السكن الشخصي فإنه في هذه الحالة يجب تطبيق المادتين 7 و 8 من القانون رقم 62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات الساللية وتدبير أملاكها، على اعتبار أن المعني بالأمر خالف مضمون مقرر مجلس الوصاية الإقليمي الذي وافق على استعمال العقار لبناء سكن شخصي، وفي حالة قيام عضو الجماعة الساللية الذي حصل على الموافقة لبناء سكن شخصي بالتصرف بالبيع في هذا السكن أو التنازل عنه لفائدة الغير فإنه يجب اتخاذ الإجراءات الضرورية من أجل متابعة مرتكب الجريمة وفق مقتضيات المادة 36 من القانون رقم 62.17 السالف الذكر والتي تنص على: "دون الإخلال بالعقوبة الأشد المنصوص عليها في القوانين الجاري بها العمل، يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وغرامة من 10.000 درهم إلى 100.000 درهم - كل من قام أو شارك بأية صفة في إعداد وثائق تتعلق بالتفويت أو بالتنازل عن عقار أو بالانتفاع بعقار مملوك لجماعة ساللية خلافا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل.

كل من قام أو شارك في إعداد وثائق تنفي الصبغة الجماعية عن عقار تابع لجماعة ساللية، خرقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.."

خاتمة:

إن التخطيط في مجال التعمير أضحى وسيلة لا غنى عنها للرقى بالمجالات العقارية وخلق تجمعات عمرانية منسجمة ومنظمة، وعبره يتم تحديد ضوابط استعمال الأراضي وعليه يتم تجهيزها وفي ضوءه يتم إفراد البقع الصالحة للتعمير، حيث يمنع القيام بالتصرف فيها ما لم يتم الحصول على طلب الإذن بالترخيص يسمح بذلك.

وحيث إن أراضي الجماعات السلالية شأنها في ذلك شأن مختلف الأراضي المعنية بالتخطيط وغير مستثناة منه، وهذا الاعتبار يجد مرجعته في النصوص المؤطرة لوثائق التعمير والقائمة على مبدأ الشمولية والعمومية في ترتيب الآثار، لا سيما وأن هذه الأملاك العقارية تمثل خزاناً مهماً يمكن تعبئته وتوجيهه لإنجاز المشاريع التنموية التي تبرمجها الوثيقة التعميرية ذات المصلحة العامة لتساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية.

ومن حسنات واضعي القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير أنهم لم يحددوا نوعية الأراضي المشمولة وغير المشمولة بوثائق التعمير، لأن أهدافها تقوم على منطلق التهيئة والتخطيط الاستشراقي، وهو أمر محمود لحجة صائبة.

ويتربط عن انسحاب وثائق التعمير على أراضي الجماعات السلالية التقيد بأحكامها في حالة المصادقة عليها ونشرها في الجريدة الرسمية وسريانها في الزمن، وكل تجاوز لذلك يعد بمثابة مخالفة يعاقب عليها بحسب جسامتها وحدتها، كما أن سريان هذه الوثائق عليها سبيل مشروع للترخيص فيها بما يتوافق والوارد ضمنها، غير أن المشرع السلالي قيد عمليات البناء لغرض شخصي والتي يمكن أن يقوم بها عضو من أعضاء الجماعة السلالية المتمتعون بحق انتفاع عليها توجب بالإضافة إلى إباحة البناء ضرورة موافقة مجلس الوصاية الإقليمي على ذلك.

وتتضح بوضوح توجهات السياسة العقارية في رغبة المشرع بإخضاع أراضي الجماعات السلالية لعمليات التفويت لفائدة الفاعلين العموميين والخواص بالإضافة إلى إمكانية فتحها للتعمير حتى يتم الترخيص عليها إما بالبناء أو التقسيم أو التجزئ لغرض البناء حيث تمثل هكذا خطوات رافعة للنهوض بها وإدماجها في مسلسل التنمية.

ولتعزيز أواصر الانسجام والاتساق بين أراضي الجماعات السلالية وتوجهات سياسة التعمير بتنوع مداخل العرض العقاري السلالي لإنجاز مشاريع التجهيز العمومي أو الاستثمارية السكنية، وتعدد أساليب تدبيرها مع تلمين طابعها السلالي، يتعين التوجه نحو تكريس التقائية بين تدبير أراضي الجماعات السلالية مع توجهات التعمير من خلال:



وضع دليل مرجعي تكميري قطاعي لكل نظام عقاري قصد مراعاته عند الشروع في إعداد وثائق التعمير، تلافيا لاصطدامها بصلاية بعض الأنظمة العقارية عندما تتواجد كلا أو بعضا ضمن نطاق وثيقة التعمير تيسيرا المرحلة تنفيذها.

منح طلبات تسوية البنايات غير القانونية المقامة فوق أراضي الجماعات السلائية إذا كانت تمثل سكن شخصي ورئيسي مع استيفاء الشروط والضوابط الأساسية...

لأحت المراجع المعتمدة

- محمد خيرى أراضي المجموع بين البقاء والزوال، منشورات مجلة الحقوق المغربية، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، الإصدار الأول، يناير 2010، الطبعة الأولى، الرباط،
- Paul Decroux: Droit Foncier Marocain, édition la porte, Imprimé les peresses des éditions marocains et internationales, Tanger 1977, page: 437.
- عرشان احمو، الأراضي الجماعية وآفاق التنمية الترابية بمنطقة الغرب، دار القلم للنشر والطباعة، طبعة يونيو 2021.
- أحمد المالكى، التدبير العمراني بين إكراهات العقار ومتطلبات التنمية، أشغال اليوم الدراسي الذي نظمه المجلس البلدي لمدينة تنزيت ومركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، يوم السبت 13 مايو 2006 تحت عنوان: "العقار والتنمية المجالية بمدينة تنزيت، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، الطبعة الأولى 2006.
- محمد بلحاج الفحصي، أراضي الجماعات السلائية بالمغرب بين التنظيم القانوني وإشكالات الواقع، مطبعة دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة يناير 2016.
- مرسوم رقم 214.478 صادر في 11 من شوال 1435 (1) أغسطس 2014 بتحديد اختصاصات وتنظيم وزارة التعمير وإعداد التراب الوطني، منشور في الجريدة الرسمية عدد 6209 الصادرة بتاريخ 12 ذو القعدة 1435 8 شتنبر 2014، ص، 6790، تاريخ الاطلاع، 07، 11، 2024، الساعة 16:52.
- ظهير شريف رقم 1.93.51 صادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10) سبتمبر (1993)، مثير بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية، منشور في الجريدة الرسمية عدد 4220

بتاريخ 27 من ربيع الأول 1414 15 سبتمبر 1993، ص، 1624، تاريخ الاطلاع 07 11 2024، الساعة، 16:54.

- ظهير شريف رقم 19231 ماذر بتاريخ 15 ذي الحجة 1412 الموافق ل 17 يونيو 1992 بتنفيذ القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعميم، منشور في الجريدة الرسمية عدد 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 الموافق ل 15 يوليوز 1992 الصفحة 837، كما وقع تغييره وتتميمه بالظهير الشريف رقم 1.16.124 صادر في 21 من ذي القعدة 1437 (25 غشت 2016) بتنفيذ القانون رقم 6612 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التحميم والبناء، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 شتنبر 2016)، الصفحة 6630.

- مرسوم رقم 218.577 صادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) بالموافقة على ضابط البناء العام المحدد الشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقرر بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها، منشور في الجريدة الرسمية عدد 6793 بتاريخ 5 ذو القعدة 1440 (8 يوليوز 2019)، الصفحة 4852، ساعة وتاريخ الاطلاع بموقع الجريدة الرسمية للأمانة العامة للحكومة 03 12 2024 الساعة 15:57.

- مذكرة السيد وزير الداخلية الصادرة عن مديرية الشؤون القروية بتاريخ 19 يونيو 2024 حول مسطرة دراسة الطلبات الرامية إلى الموافقة على استعمال عقار تابع لجماعة سلاوية لغرض بناء سكن شخصي من طرف أحد أعضاء نفس الجماعة.

- مرسوم رقم 218.577 بالموافقة على ضابط البناء العام اللجان المكلفة بالدراسة وكيفية ونوعية الوثائق المكونة للقات الترخيص بالبناء /

- مرسوم رقم 218470 صادر في 8 شوال 1440 (12 يونيو 2019) يتعلق بتحديد إجراءات وكيفية منح رخص الإصلاح والتسوية والهدم منشور في الجريدة الرسمية عدد 6793 بتاريخ 5 ذو القعدة 1440 (8 يوليوز 2019)، ص 4850

- الفصل 6 من دستور 2011 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.91 بتاريخ 29 يوليو 2011.

- مصطفى البوداني، توجهات السياسة العقارية لأراضي الجماعات السلاوية في ميدان التعمير وفق المستجدات التشريعية، مقال منشور بمجلة فضاء المعرفة القانونية، العدد الرابع، يونيو 2020.

السياسة العقارية الفلاحية بالمغرب

Agricultural Real Estate Policy In Morocco

هشام المكري

دكتور في القانون الخاص

Hicham EL MAKRI

Phd in private law

Abstract :

This study attempts to lay the foundation for research into morocco's post- indépendance agricultural land policy. It demonstrates that this policy has gone through two main phases. The first extended from the early 1960s to the mid- 1980s (marking the beginning of the structural adjustment phase that affected the agricultural sector from 1985 until 1993 the official date of its exit), this phase was characterized primarily by intensive state intervention in agricultural land. The second phase extended from the end of the structural adjustment phase to present day, and was primarily characterised by the decline of the state's role, and limiting itself to indirect intervention through guidance and support or as the drafters of the five year plan 1996 – 2000 wanted to express it, that it would be in a different form.

Its also demonstrated that the first phase had special importance in the process of agricultural land reform compared to the second phase, given the size and nature of the measures adopted to improve its situation. In the end, it concluded that despite the efforts made to establish an effective agricultural real estate policy, the latter remained limited for several reasons, wich requires reformulating its options according to a comprehensive and sustainable perspective that takes into account different aspect of agricultural real estate.

Keywords : Agricultural real estate policy, agricultural real estate, strategy, securing agricultural real estate ownership, exploitation of agricultural land, agricultural real estate sustainability, agricultural reform, redivision of the agricultural land.

ملخص:

حاولت هذه الدراسة وضع لبنة أولية للبحث في السياسة العقارية الفلاحية لمغرب ما بعد الاستقلال، وقد أبانت على أن هذه السياسة قد مرت بمرحلتين أساسيتين، امتدت الأولى من بداية الستينيات إلى غاية منتصف الثمانينات (أي بداية مرحلة التقويم الهيكلي الذي طال القطاع الفلاحي ابتداء من سنة 1985 إلى غاية سنة 1993 تاريخ الخروج الرسمي منه)، وتميزت بالأساس بالتدخل المكثف للدولة في مجال العقار الفلاحي. أما الثانية فقد امتدت من تاريخ انتهاء مرحلة التقويم الهيكلي إلى اليوم، وتميزت بالأساس بتراجع دور الدولة والاقتصار على التدخل غير المباشر عن طريق التوجيه والدعم، أو كما أراد التعبير عنه واضعوا المخطط الخماسي 1996 – 2000 بأنه سيكون بشكل مختلف. كما أبانت على أن المرحلة الأولى قد اكتست أهمية خاصة في مسار إصلاح العقار الفلاحي مقارنة بالمرحلة الثانية، وذلك بالنظر إلى حجم وطبيعة التدابير المعتمدة في تحسين وضعيته. لتخلص في الأخير إلى أنه بالرغم من المجهودات المبذولة لإرساء سياسة عقارية فلاحية فعالة فإن هذه الأخيرة ظلت تتسم بالحدودية، وذلك لعدة أسباب، مما يتطلب إعادة صياغة خياراتها وفق منظور شمولي ومستدام يأخذ بعين الاعتبار مختلف جوانب العقار الفلاحي.

كلمات مفتاحية: السياسة العقارية الفلاحية، العقار الفلاحي، استراتيجية، تأمين الملكية العقارية الفلاحية، استغلال الأراضي الفلاحية، استدامة العقار الفلاحي، الإصلاح الزراعي، إعادة تقسيم الأراضي الفلاحية.

مقدمتي:

يكتسي الجانب التدبيري للعقار الفلاحي أهمية خاصة في تأهيله وتحسين وضعيته، فطبيعة توجهات وأهداف السياسة العقارية الفلاحية، والتدابير المتخذة في إطارها تؤثر إيجاباً أو سلباً على مساهمته في تحقيق التنمية. وقد شكل هذا الجانب تحدياً كبيراً أمام السلطات العمومية بعد حصول المغرب على الاستقلال، ليزداد تعقيداً في السنوات الأخيرة بفعل ما باتت تطرحه مسألة التنمية الاقتصادية والتغيرات الاجتماعية بالمغرب من تحديات أمام تحقيق كل من الأمن الغذائي والتنمية الفلاحية والقروية.

وقد عرفت السياسة العقارية الفلاحية في المغرب منذ الاستقلال إلى اليوم، تطوراً على مستوى التوجهات والأهداف، وذلك تبعاً للسياق الاقتصادي والاجتماعي للبلاد. وتربط عن تنفيذ هذه التوجهات والأهداف مجموعة من التدابير التي كان لها الأثر الواضح على وضعية العقار الفلاحي، والتي تم اتخاذ وتنفيذ غالبيتها في المرحلة التي امتدت من بداية الستينيات إلى غاية منتصف الثمانينات، وذلك بسبب التدخل المكثف للدولة في القطاع الفلاحي بشكل عام والعقار الفلاحي بشكل خاص. إلا أن ذلك لا يعني أن الفترة التي تلت هذه المرحلة قد خلت من أي تدابير تهم هذا الأخير، بل عرفت اتخاذ مجموعة من التدابير التي كان لها في الغالب طابع قانوني صرف، والتي استهدفت بالأساس إما تعديل بعض النصوص القانونية التي كانت تطرح بعض الإشكالات في التطبيق أو حماية العقار الفلاحي في مواجهة ظاهرة التوسع العمراني وبعض الظواهر الطبيعية أو تم اتخاذها لدواعي استثمارية في الغالب.

إن أهمية هذا البحث تتمثل بالأساس في دراسته لأهم مراحل تطور السياسة العقارية الفلاحية بالمغرب، وذلك بغية فهم الوضعية الحالية للعقار الفلاحي ووضع تصور شمولي ومستدام للإصلاح. لذلك وانطلاقاً مما سبق، فإننا نطرح التساؤل المحوري التالي: ماهي أهم خيارات السياسة العقارية الفلاحية بالمغرب وما هي أهم التدابير المتخذة لتنفيذها منذ الاستقلال إلى اليوم؟

للإجابة عن هذا التساؤل سيتم تقسيم هذه الدراسة إلى فترتين كالتالي:

الفقرة الأولى: السياسة العقارية الفلاحية خلال الفترة ما بين (1960-1985)

الفقرة الثانية: السياسة العقارية الفلاحية خلال الفترة ما بين (1993- إلى الآن)

الفقرة الأولى: السياسة العقارية الفلاحية خلال الفترة ما بين (1960-1985)

أطرت السياسة العقارية الفلاحية خلال هذه الفترة، كل من مخططات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، التوجيهات الملكية الصادرة في صورة رسائل أو خطابات، ثم ميثاق الاستثمارات الفلاحية الصادر سنة 1969، حيث عرفت هذه السياسة تطوراً مهماً سواء على مستوى خياراتها أو على مستوى التدابير المتخذة لتنفيذها، ساهم فيه بشكل أساسي التدخل الكثيف والمباشر للدولة في العقار الفلاحي. ويمكن تحديد أهم هذه الخيارات في إنجاز إصلاح زراعي شامل (1960 – 1965) (أولاً)، تطوير البنيات العقارية في ظل استقرار الأوضاع العقارية القائمة (1965–1985) (ثانياً)، إعادة توجيه الاهتمام لقطاع البور (1975 – 1985) (ثالثاً).

أولاً: إنجاز إصلاح زراعي شامل (1960 – 1965)

اتجهت السياسة العقارية الفلاحية في بداية الستينات نحو تحقيق هدف رئيسي، يتمثل في إعادة التوازن لتوزيع الملكية العقارية الفلاحية، وتكرس هذا التوجه مع صدور المخطط الخماسي 1960 – 1964، الذي تحدث لأول مرة عن إصلاح زراعي أو إصلاح فلاحي، وقد كان الهدف الرئيسي من الإصلاح الزراعي حسب هذا المخطط هو تهيئة الظروف لتوزيع أفضل للإنتاج، وكان من مرتكزاته تعديل البنية العقارية الفلاحية باعتبارها كانت تشكل عائقاً آنذاك، ولبلوغ هذه الغاية كان لا بد من تكوين ملك عقاري فلاحي من طرف الدولة¹، بالموازاة مع تحديد الملكية الخاصة ثم إعادة توزيع الأراضي المكونة للملك السالف الذكر على الفئات المستهدفة².

¹ - حيث كان أول مبدأ تم تأكيده من طرف واضعي المخطط الخماسي 1960-1964 هو أن " كل أراضي الوطن يجب أن تستغل من طرف المواطنين"، وهكذا ستعمل الدولة على استرجاع أراضي الاستعمار الرسمي وأراضي الاستعمار الخاص، كما ستضم إلى ملكها الخاص الأراضي الفلاحية التي سيتم استصلاحها، الأراضي المصادرة التي تعود إلى بعض الأفراد الصادرة في حقهم أحكام بسبب الإساءة للوطن والأراضي المسترجعة بسبب زائد القيمة، هذا فضلاً عن إخضاع بعض أراضي الجيش والأحباس وأراضي الجموع لمراقبتها، أنظر:

T.Bencheikh, Modèles de planification agricole au Maroc, Bulletin économique et social du Maroc, N° Spéciale sur le développement, publié par la société d'études économiques, sociales et statistiques, imprimerie de Agdal, Rabat, N° 109, Avril – Juin 1968., p 41.

² - تم تحديد وترتيب الفئات المستهدفة كالتالي: ذوي الحقوق، باستثناء ذوي الحقوق غير المقيمين، المستغلين الحاليين، الفلاحين بدون أرض، الخماسة، المستأجرين، الملاكون الصغار حيث يستفيدون من قطعة أرضية تكميلية أنظر:

T. Bencheikh, Modèles de Planification Agricole au Maroc, Op.Cit, p 43.

ولأجل تطبيق هذا الإصلاح بمناطق الري قام المدير العام للمكتب الوطني للري (ONI)³، بتقديم المشروع المتعلق بتنزيل هذا الإصلاح أمام مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 19 فبراير 1963، حيث تضمن الملف التشريعي لهذا المشروع ثلاثة أجزاء، وهي الجزء المتعلق بأدوات الإصلاح؛ وتمثلت في المسح العقاري باعتباره لا مناص منه لكل تعديل للبنيات العقارية، تعيين لجان إقليمية للإصلاح الفلاحي، وإحداث صناديق خاصة بالإصلاحات الفلاحية⁴؛ والجزء المتعلق بالإصلاح العقاري؛ وتضمن تصورا لمختلف العمليات المزمع القيام بها تنزيلا لهذا الإصلاح والمتمثلة في استرجاع زائد القيمة الناتج عن تجهيز الأرض من المالكين الذين تزيد ملكيتهم عن 30 هكتار، تحديد الملكية في 50 هكتار في مناطق الري و100 إلى 300 هكتار بالبور مقابل أداء تعويض للمالكين⁵، إصلاح نظام الأراضي الجماعية، إعطاء الأولوية في التوزيع للجماعات السلالية، قدماء المستغلين، صغار الملاكين والفلاحين بدون أرض، مراقبة العمليات العقارية لتفادي أي تحايل من طرف المالكين، مع احتفاظ الدولة بحق الشفعة؛ ثم الجزء المتعلق بثمين العقار؛ وتمحور حول التجهيز الداخلي والخارجي للاستغلايات، وفوترة ماء الري والسهر على تنظيم كلا من عقود الإيجار والفلاحين⁶.

ونشير هنا إلى أن التوجيهات الملكية الصادرة في 20 أبريل 1965 قد عملت على تحديد الهدف من هذا الإصلاح وكيفية تنزيله على أرض الواقع، حيث أكدت على أن هذا الإصلاح ينبغي أن يكون في العمق، بحيث يضمن إنتاجا زراعيا أوسع ويسمح للعالم القروي بالمشاركة المباشرة بشكل أكبر في إقلاع البلاد. وقد أكدت هذه التوجيهات على ضرورة توزيع الأملاك بشكل عادل وعقلاني وفي احترام للمعيار الاقتصادي، وأن يكون استثمار الاستغلايات الفلاحية التي سيتم إحداثها إجباريا، كيضما كانت طبيعة المالك، مع ضمان استفادتها من المساعدة التقنية والمالية للدولة التي ستتخذ تدخلاتها أشكالا محددة⁷.

³ - ظهير شريف رقم 1.59.401 بشأن تأسيس المكتب الوطني للري، منشور ب ج ر ع 2499، بتاريخ 24 ربيع الأول 1380 (16 شتنبر 1960)، ص 2746.

⁴ - يتم إحداثها لاستقبال زائد القيمة المؤدى نقدا وأداءات المستفيدين من عملية منح الأراضي، كما ستعمل على تأمين أداء تعويضات نزع الملكية وتلك المتعلقة بإعانات التجهيز وباقي المصاريف.

⁵ - Office National d'Irrigation (ONI), réunion du conseil d'administration, février 1963, rapport du directeur général, Centre National de Documentation à Rabat, N° du document 34347, p 42 et 43.

⁶ - Office National d'Irrigation (ONI), réunion du conseil d'administration, février 1963, Op.Cit, p 44 et 45.

⁷ - N. Bouderbala, M. Chraïbi, P. Pascon, La question agraire Au Maroc, publication du Bulletin économique et social du Maroc, série document, Presses des éditions Marocaines et Internationales, Tanger, N° triple 123 - 124 et 125, Aout 1974.p 101.

وهكذا، يمكن القول بأن المقاربة التي جاء بها المخطط الخماسي 60 - 64 قد أظهرت الرغبة الواضحة لوضعيه في إنجاز إصلاح عميق للبنيات العقارية الفلاحية، غير أن مسألة تطبيق هذا الإصلاح على أرض الواقع كانت أمراً صعباً، لدرجة أن البعض ذهب إلى القول بأن هذا النموذج من الإصلاح كان مثالياً للغاية، وأنه حتى وبدون مقاومة سياسية، كان من الممكن أن يواجه صعوبات كبيرة في حالة تطبيقه على الشكل الذي جاء به بسبب طابعه المركزي، بحيث تم وضعه دون مشاركة جماهير الفلاحين بالرغم من أنه كان في مصلحتهم⁸. وقد أكد على هذه الصعوبة الخطاب الملكي الصادر بتاريخ 08 يناير 1965 بمناسبة اختتام أشغال المجلس الأعلى للإنعاش الوطني والتخطيط، حيث جاء في مقتطف منه ما يلي: "الأرض مشكلة صعبة، وهي في نفس الوقت مصدر بقائنا وتنميتنا، كل تغيير غير مدروس يمكن أن يكون أكثر ضرراً من التطور الجيد الإعداد"⁹.

كما أن النموذج المقدم من طرف المكتب الوطني للري (ONI)، بشأن تطبيق هذا الإصلاح على مستوى دوائر الري، بالرغم من أنه قد اتسم بالتناسق، حيث أن الأهداف التقنية والاقتصادية تم تحديدها بوضوح، نفس الشيء بالنسبة للشروط الهيكلية والمؤسسية الضرورية لتحقيقه والتي تم تجميعها في ملف تشريعي تحت عنوان الإصلاح الزراعي، فإن هذا المشروع لم يحظى بموافقة الحكومة آنذاك¹⁰. وهكذا انتهى المخطط الخماسي 1960 - 1964 دون أن يحظى بدعم الكثيرين، بما فيهم واضعوا المخطط الثلاثي 1965 - 1967 الذين بدأوا بانتقاده بسبب طموحه وعدم واقعيته¹¹.

⁸ - T.Bencheikh, Modèles de Planification Agricole au Maroc, Op.Cit, p 43.

⁹ - Discours Royale Lors de la Clôture Des Travaux du Conseil Supérieur de la Promotion Nationale et du Plan le 08 janvier 1965, emprunté du plan triennal 1965 - 1967, publié par délégation générale à la promotion nationale et au plan, division de la coordination économique et du plan, les presses de l'imprimerie nationale à Rabat, le 14 août 1965, p x.

¹⁰ - A.Benhadi, la Politique Marocaine des Barrages, Centre Nationale De Documentation, Rabat, N° Du Document 760549, p 279.

¹¹ - T.Bencheikh, modèles de planification agricole au Maroc, Op.Cit, p 44.

وعموما فقد عرفت هذه الفترة اتخاذ بعض التدابير الهادفة إلى إصلاح العقار الفلاحي، كقيام الدولة بمراقبة العمليات العقارية¹²، فسخ التفويطات المجرة بشأن الأراضي الجماعية¹³، إخضاع عملية ضم الأراضي الفلاحية إلى تشريع موحد¹⁴، إصدار الظهير رقم 1-63-289 المتعلق بتحديد الشروط التي تسترجع بموجبها الدولة أراضي الاستعمار، والقيام ببعض التوزيعات¹⁵.

ثانيا: تطوير البنيات العقارية الفلاحية في ظل استقرار الأوضاع العقارية القائمة (1965-1985) أدى صدور المخطط الثلاثي 1965 - 1967 إلى إحداث تغيير في مقاربة إصلاح البنية العقارية الفلاحية، حيث أريد لهذا الإصلاح أن يكون تدريجيا ومتوصلا وأن ينصب على تطوير هذه البنيات دون المساس باستقرار الأوضاع العقارية القائمة، أو كما عبر عنه واضعوا هذا المخطط بأن لا يؤدي إلا تقويض التوازن السائد¹⁶. وقد حدد واضعوا هذا المخطط منهجية انتقائية لهذا الإصلاح كالتالي "...إن

¹² - تم تنظيم هذه العملية من خلال الظهير الشريف رقم 1-59-287 صادر بتاريخ 17 نونبر 1959، في شأن إجراء مراقبة في بعض العمليات العقارية المباشرة من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة ببعض الأملاك القروية، منشور ب ج ر ع 2457 بتاريخ 27 نونبر 1959، ص 3368. والذي تم إلغاؤه وتعويضه بواسطة الظهير الشريف رقم 1-63-288، صادر بتاريخ 26 شتنبر 1963، بشأن مراقبة العمليات العقارية الواجب إنجازها من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة بالأملاك الفلاحية القروية، منشور ب ج ر ع 2657 بتاريخ 27 شتنبر 1963، ص 2251.

¹³ - أنظر الظهير الشريف رقم 1.60.078 الصادر بتاريخ 30 يونيو 1960 والمنشور ب ج ر ع 2494 بتاريخ 1960/08/12 ص 2442.

¹⁴ - أنظر الظهير رقم 1-62-105 الصادر بتاريخ 30 يونيو 1962 ومرسومه التطبيقي رقم 240 - 62-2 الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1962.

¹⁵ - حيث قامت الدولة قبل صدور مرسوم 04 يوليوز 1966 المتعلق بالإصلاح الزراعي، بتوزيع أراضي تابعة لملكها الخاص على شكل كراء أو مساقاة، وبلغت المساحة الموزعة في هذا الإطار حوالي 20.000 هكتار لفائدة ما يقرب من 2000 مستفيد. أنظر: أحمد الميرني، الهياكل العقارية الفلاحية بالمغرب، يوم دراسي بعنوان "العقار والاستثمار" منظم من طرف عمالة إقليم الحوز والمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للحوز بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش بتاريخ 19 يونيو 2003، منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، الطبعة الأولى 2005. ص 31.

¹⁶ - حيث أكد واضعوا هذا المخطط على ما يلي: "إن إصلاح البنيات الذي ينبغي إتباعه يجب أن يساهم في زيادة الإنتاج وليس إعاقته. وهذا هو السبب في أنه يجب القيام به مع الاهتمام بتشجيع التطور التدريجي للفلاحين وليس بإدخال تغييرات مفاجئة من شأنها تقويض التوازن الحالي دون إحداث توازن جديد"، أنظر:

Délégation générale à la promotion nationale et au plan, division de la coordination économique et du plan, Plan triennal 1965 - 1967, Op.Cit, p 20.

إصلاح البنى الزراعية وأشكال الاستغلال يجب أن يتم عن طريق اختيار مناطق ووتيرة للتنفيذ، بحيث يمكن مراقبة وضبط نتائج ذلك على الإنتاج باستمرار¹⁷.

هذا التوجه كان له الأثر الحاسم على صياغة خيارات السياسة العقارية الفلاحية لفترة منتصف الستينات وما بعدها، وأدى إلى وجود فارق كبير بين التصور العام للإصلاح الفلاحي الذي جاء به المخطط الخماسي 1960-1964 والإصلاح المراد تطبيقه في إطار هذا المخطط، ذلك أن صندوق الإصلاح الزراعي كاحتياطي للأراضي المخصصة لعملية إعادة التوزيع لم يكن له وجود قانوني على الإطلاق، وبالتالي لم يتمكن من جمع مساحات كبيرة وكان تكوينه صعبا. وقد قدرت وزارة الفلاحة المساحات الخاضعة لمراقبة الدولة سنة 1966 في 150 ألف هكتار من الأراضي العارية، 30 ألف هكتار من الأراضي المغروسة و30 ألف هكتار من الأراضي المخصصة للرعي¹⁸.

وهكذا فقد أصبح الهدف هو إنجاز إصلاح زراعي محدود، لأن إعادة التوزيع التي سيتم القيام بها لن يكون هدفها منح جميع الفلاحين الذين لا يتوفرون على مساحة أرض كافية الحد الأدنى للملكية، إلا أنه بالمقابل، سيتم تركيز الجهود من أجل تكوين ضيعات قابلة للاستغلال المستدام داخل دوائر الري، ولبلوغ هذا الهدف ينبغي اعتماد نموذج للتهيئة يختلف عن نموذج التهيئة الذي كان سائدا في عهد الحماية؛ والذي كان ينحصر في إنجاز عمليات التجهيز الخارجي، تاركا أمر تكاليف التجهيز الداخلي على عاتق المستغل؛ بحيث يقوم هذا النموذج على قيام الدولة بعمليات التجهيز الخارجي والداخلي للأراضي الفلاحية مع مساهمة الملاكين بنسبة معينة في تكاليف التجهيز، هذا التوجه تم تبنيه أيضا من خلال المخططات التي تلت هذا المخطط.

وهكذا قامت الدولة، مباشرة، بعد صدور المخطط الثلاثي 1965-1967 بتكثيف الجهود بدوائر الري، لتصل ذروتها مع مخطط 1968-1972¹⁹، كما تم خلال هذه الفترة إصدار المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 267-66 الصادر في 04 يوليو 1966 يتعلق بمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة

¹⁷ - Délégation générale à la promotion nationale et au plan, division de la coordination économique et du plan, Plan triennal 1965 - 1967, Op.Cit, p 92 et 22.

¹⁸ - N. Bouderbala, Aspects du problème agraire au Maroc, dans N. Bouderbala, M. Chraïbi, P. Pascon, La question agraire Au Maroc, Op.Cit, p 203 et p suivantes.

¹⁹ - ذلك أن جل القطاعات الوزارية انخرطت في هذا الإصلاح، وكفي القول بأن المخطط الخماسي 1968 - 1972 قد خصص ما يقرب من 45% من ميزانية الدولة المخصصة للاستثمار للقطاع الفلاحي ولبناء السدود، أنظر: Secrétariat d'état du plan au développement régional et à la Formation des cadres, direction du plan et du développement régional, plan quinquennal 1973-1977, Volume 1 : perspectives générales de développement, imprimeries DAR EL KITAB, Casablanca, p 23.

للفلاحة من ملك الدولة الخاص، الذي تم إلغاؤه فيما بعد بموجب الظهير الشريف رقم 1.72.277 بتاريخ 29 دجنبر 1972²⁰ أو ما يصطلح عليه بظهير الإصلاح الزراعي²¹.

وبما أن المجهودات المبذولة بدوائر الري كانت تحتاج إلى تأطير قانوني، بدأ التفكير في إعداد ميثاق للاستثمارات الفلاحية أسوة بباقي القطاعات الاقتصادية، وكان ينبغي انتظار سنة 1969 من أجل إصدار ترسانة قانونية مهمة عرفت بقانون الاستثمارات الفلاحية، حيث شمل هذا القانون بالإضافة إلى الظهير رقم 1.69.25 بمثابة ميثاق الاستثمارات الفلاحية الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969، مجموعة من القوانين التي وإن كانت تعالج جوانب مختلفة، فإنها كانت تؤدي إلى نفس الهدف وهو تكوين ضيعات قابلة للاستغلال، بحيث تناولت الحد من تقسيم الاستغلاليات الفلاحية، تأمين الملكية العقارية²²، تملك الأراضي الجماعية بدوائر الري²³ ثم توحيد نظامي الوقف العام والملك الخاص للدولة²⁴.

وبالموازاة مع المجهودات السالفة الذكر، انطلقت عملية توزيع أراضي الإصلاح الزراعي بصفة تدريجية عبر سنوات متتالية، ولم يكتسي هذا التوزيع أهمية إلا بعد مرور 3 سنوات على إصدار مرسوم 04 يوليوز 1966 وبلغت المساحة الموزعة ما مجموعه 303.573 هكتار، استفاد منها 20.805 من الفلاحين، منظمين في 682 تعاونية واتحاد منتشرة في 33 من أقاليم وعمالات المملكة²⁵. وقد وافق

²⁰ - الظهير الشريف رقم 1.72.277 بتاريخ 22 ذي القعدة 1392 (29 دجنبر 1972) بمثابة قانون يتعلق بمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص، منشور ب ج ر ع 3178 بتاريخ 27 شعبان 1393 (26 شتنبر 1973)، ص 3263، الذي ألغى المرسوم الملكي رقم 267.66 بتاريخ 15 ربيع الأول (4 يوليوز 1966) بمثابة قانون يتعلق بمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص.

²¹ - يقصد بقطاع الإصلاح الزراعي في هذا الإطار، تلك العمليات التي قامت بها الدولة في الفترة الممتدة ما بين 1966 و1980 فيما يتعلق بتوزيع الأراضي الفلاحية التابعة لملك الدولة الخاص على بعض الفلاحين الصغار والعمال الزراعيين دون التوزيعات التي تمت قبل هذه الفترة، أنظر أحمد الميرني، الهياكل العقارية الفلاحية بالمغرب، م، س، ص 29.

²² - الظهير رقم 1.69.174 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 الموافق ل 25 يوليوز 1969 بشأن التحفيز الجماعي للأملك القروية، منشور ب ج ر ع bis-2960 بتاريخ 1969/07/29، ص 2042.

²³ - الظهير الشريف رقم 30 - 69 - 1 بتاريخ 25 يوليوز 1969 الرامي إلى تملك أراضي الجموع المتواجدة داخل دوائر الري لفائدة ذوي الحقوق.

²⁴ - نظم المشرع هذه العملية من خلال الظهير الشريف رقم 1.69.28 بتاريخ 25 يوليوز 1969 الذي تنقل بموجبه إلى الدولة ملكية الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة المعتبرة أوقافاً عمومية والواقعة كلاً أو بعضاً بدوائر الري. غير أن هذه العملية لم تتم، وفي النهاية تم إلغاء هذا القانون عن طريق مدونة الأوقاف الصادرة سنة 2010 أنظر: أمنة مبروك مهلاوي، مدخل لدراسة النظام العقاري المغربي (مقاربة قانونية)، الترجمة إلى اللغة العربية، عبد الله إدومجود، عبد السلام زيزون، مطبعة المعارف الجديدة - الرباط 2018، الطبعة الأولى. ص 463.

²⁵ - معلومات تم الحصول عليها من مديرية الشؤون القانونية بوزارة الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات.

عملية التوزيع إصدار الظهير رقم 1 - 73 - 213 المؤرخ في 02 مارس 1973 المتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية التي كانت بيد الأجانب أو ما يصطلح عليها بأراضي الاستعمار الخاص²⁶. يبقى أن نشير في آخر هذه النقطة إلى أن الدولة قد حاولت فيما بعد إخضاع الأراضي الموزعة قبل سنة 1966 إلى التشريع المتعلق بالإصلاح الزراعي، وذلك بموجب الظهير الشريف رقم 1.72.454 المؤرخ في 17 دجنبر 1976²⁷ والذي يمدد بموجبه إلى القطع الفلاحية أو القابلة للفلاحة الموزعة قبل 9 يوليو 1966 التشريع والنظام المتعلقان بالإصلاح الزراعي، إلا أن ذلك واجه عدة صعوبات حالت دون ذلك.

ثالثاً: إعادة توجيه الاهتمام لمناطق البور (1975 - 1985)

كان تأهيل قطاع البور أحد أهم انشغالات الدولة خلال السنوات الأولى للاستقلال، خاصة في ظل الحماس الذي طبع هذه المرحلة²⁸، إلا أن هذا الهدف اصطدم بجسامة المهمة وضعف الموارد، مما أدى إلى تكريس التفوق لقطاع الري والتجهيز المائي على حساب هذا الأخير، وقد تجسد ذلك للوهلة الأولى مع صدور المخطط الخماسي 1960 - 1964 الذي خصص لقطاع الري أكثر من 50% من الاعتمادات المدرجة بالميزانية في حين تقاسمت الزراعة بالبور وتربية المواشي وزراعة الأشجار وأشغال حماية واستصلاح الأراضي أقل من 40%²⁹، ليزداد هذا التفوق بقوة فيما بعد، من خلال المخطط الثلاثي 1965 - 1967 والمخطط الخماسي 1968 - 1972 ثم المخطط الخماسي 1973 - 1977.

غير أن تركيز جهود الدولة على الاستثمار بمناطق الري واتساع الفوارق بينها وبين مناطق البور دفع بالبنك الدولي خلال هذه الفترة وبالضبط في منتصف السبعينات إلى دق ناقوس الخطر، علماً أن هذا الأخير هو نفسه الذي روج إلى "سياسة السدود" منذ منتصف الستينات³⁰. وهكذا بدأت مقاربة جديدة في التعامل مع مناطق البور تتجاوز المقاربة القطاعية إلى الاهتمام بالتنمية القروية

²⁶ - منشور ب ج ر ع 314 بتاريخ 1973/03/07.

²⁷ - الظهير الشريف رقم 1.72.454 المؤرخ في 17 دجنبر 1976، منشور ب ج ر ع 3350 بتاريخ 12 يناير 1977، ص 81.

²⁸ - كانت أول عملية لتأهيل قطاع البور هي عملية حرت، والتي انطلقت خلال الموسم الفلاحي 1957 - 1958.
²⁹ - Rami Yahyaoui Abdellatif, évolution de l'intervention du M.A.R.A en Zone Bour, Mai 1984, Centre National de Documentation, Rabat, n° du document 85-0773, p 20.

³⁰ - N. Akasbi, évolution et perspectives de l'agriculture Marocaine, Cinquante ans de développement Humain au Maroc, Collection 50 ans de développement humain au Maroc et perspectives 2025, édition 2006, p 107.

المندمجة³¹، ومع صدور المخطط الثلاثي 1978 – 1980، بدأ يتجسد الوعي بأهمية أراضي البور على مستوى التوجهات العامة، مما شكل منعطفا جديدا في مسار السياسة العقارية الفلاحية للبلاد.

ومما جاء في هذا المخطط أنه "رغم أن الأفضلية قد أعطيت بالتحديد للدوائر المسقية، فمن الضروري الشروع بعزم، وعلى نطاق واسع في تنمية مناطق البور الشيء الذي يتيح تحسين معيشة مناطق جديدة". غير أن هذا الأخير قد ميز في تدخلاته بين أراضي البور، حيث ركز بالأساس على تحسين استصلاح واستثمار أراضي البور الجيد إلى جانب الأراضي السقوية، أما مناطق البور الأقل جودة فقد أكد على أنها لن تترك جانبا في أعمال التنمية المقررة، غير أن الشروط الطبيعية الأكثر قساوة وبنية الإنتاج الضعيفة تستوجب التدخل بحذر³²، وتم تبرير هذا التمييز بمحدودية وسائل الدولة وبتلافي تشتيت مجهوداتها من خلال الاهتمام بجانب الفعالية. ويصدر مخطط 1981 – 1985 كان التأكيد أقوى على وجوب الاهتمام أكثر مما سبق بتنمية المناطق البورية، وذلك لأسباب ليست اجتماعية فحسب ولكنها اقتصادية أيضا، دون التخلي عن مواصلة تجهيز الدوائر السقوية، كما أن تدخل الدولة بهذه المناطق يجب أن ينصب على تحديث وسائل الاستغلال وكذا استصلاح أراضي فلاحية جديدة³³.

وخلاصة القول، إذا كان الوعي بأهمية أراضي البور الفلاحية لم يؤدي إلى التشكيك في "سياسة السدود"، فقد أدى بالمقابل خلال سنوات السبعينات إلى الاهتمام بمزايا الاستثمار في مناطق البور. بحيث أدى هذا التوجه ابتداء من سنة 1975 إلى ظهور بعض المشاريع في مناطق مختلفة، هذه المشاريع أطلق عليها "المشاريع المندمجة" أو المتكاملة لأنها كانت تجمع بين البعد الاقتصادي والتقني التقليدي (الاستثمار على مستوى الاستغلال، المكننة، استخدام الأسمدة والبذور المختارة، القروض ...) وأبعاد أخرى أساسية، اجتماعية وتنظيمية وبيئية: إنشاء الطرق، المدارس، المستوصفات، كهربة العالم القروي، الإمداد بمياه الشرب، تطوير الأسواق، التنظيم المهني، الحفاظ على التربة والتشجير...، حيث تم خلال فترة تتجاوز عشر سنوات بقليل إطلاق 8 مشاريع أطلق عليها "التنمية الفلاحية المندمجة للفلاحة بالبور" وقد تم تقدير المساحة المشمولة بها سنة 1987 في 2.7 مليون هكتار منها 1.6 مليون هكتار تقريبا من المساحة الصالحة للزراعة.

³¹ - Rami Yahyaoui Abdellatif, évolution de l'intervention du M.A.R.A en zone Bour, Op.Cit, p 22.

³² - كتابة الدولة في التخطيط والتنمية الجهوية، مديرية التخطيط، مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية 1978 – 1980، الجزء الأول التنمية القطاعية، منشورات كوثر الدار البيضاء، ص 351 وما بعدها.

³³ - وزارة التخطيط والتنمية الجهوية، مديرية التخطيط، مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية 1981 – 1985، الجزء الأول التوجهات والآفاق العامة للتنمية، منشورات كوثر الدار البيضاء، ص 51، 144 و 145.

وعموما، فإن هذه المشاريع ربما كانت ستؤدي إلى وضع أفضل من الوضع الحالي الذي تعيشه المناطق البوروية³⁴، حيث كان الهدف الأساسي منها هو تحقيق الاكتفاء الذاتي من المواد الغذائية الأساسية وتحسين ظروف عيش الساكنة القروية، إلا أنها تمت في غياب أي تأطير قانوني، خاصة وأن مقتضيات الواردة بميثاق الاستثمارات الفلاحية لم تكن تتلاءم مع تنفيذها على أرض الواقع، لأنها كانت تتعلق بعمليات خاصة، مما دفع بالبعض إلى القول بأن المناطق موضوع هذه المشاريع كان ينبغي أن تخضع لقانون خاص ينظم تدخلات الدولة، مع تضمينه بنودا تسمح بإزالة بعض الاكراهات ذات الأهمية، لاسيما تلك المتعلقة بالبنيات العقارية والإيجارات القروية، مع التنصيص على مساهمة المستفيدين من هذه الأشغال في تمويل الاستثمارات³⁵.

وفي نهاية هذه الفقرة، يمكن القول بأن هذه المرحلة من مراحل السياسة العقارية الفلاحية قد اتسمت بمجموعة من المميزات، لخصتها وزارة الفلاحة، مديرية الشؤون العقارية (DAF)، فيما يلي: رؤية سياسية أكثر منها اقتصادية؛ استعادة الأراضي، توزيع الأراضي على صغار الفلاحين ومنع الأجانب من تملك العقارات الفلاحية؛ الميل إلى التدخل عن طريق التنظيم أكثر منه إلى التحفيز والتفاوض؛ الاعتماد على التشريع بشكل مستقل عن قدرة الدولة على تنفيذ النصوص واستعداد المجتمع لتلقيها؛ رؤية مركزية وتوجيهية بشكل مفرط؛ اعتماد منطق تقني لا يأخذ بعين الاعتبار مطالب الفلاحين والأسباب الكامنة وراء سلوكياتهم تجاه العقار.

ويبقى أهم ما ميزها، هو التدخل المباشر والمكثف للدولة في العقار الفلاحي، كمشروع، وكمنفذ وكفاعل اقتصادي، فالدولة هي من ستسترجع أراضي الاستعمار، هي من ستحافظ عليها ضمن ملكها الخاص، هي من ستمنحها للفلاحين، هي من ستدير الضيعات الفلاحية، هي من ستمارس سلطة الوصاية على أراضي الإصلاح الزراعي والاستغلاليات بدوائر الري وهي أيضا من ستبقي على وصايتها على الأراضي الجماعية. إن أهمية هذا الدور ونتائجه التي اعتبرت غير كافية والتي، مع اعتماد مخططات التقويم الهيكلي، هي من كانت وراء الإصلاح الثاني، الذي كان أقل توجيهيا من الأول³⁶ والذي سيكون محور الدراسة في الفقرة الثانية.

³⁴ – N. Akasbi, évolution et perspectives de l'Agriculture Marocaine, Op.Cit, p 108 et 109.

³⁵ – Anechoum Mohamed, Stratégie et perspectives de développement des Zones Bour, Mai 1984, Centre National de Documentation, Rabat, n° du document 85-0774, p 27.

³⁶ – N. Bouderbala, Conditions Foncières du Développement Agricole : Sécurisation, Mobilité, Critique économique N° 38 – 39, Printemps – été 2019, p 4 et 5.

الفقرة الثانية: السياسة العقارية الفلاحية للفترة ما بين (1993 – إلى الآن)

جاءت هذه المرحلة من مراحل السياسة العقارية الفلاحية بعد انتهاء تطبيق برنامج التقويم الهيكلي بالمغرب، الذي طال القطاع الفلاحي ابتداء من سنة 1985 إلى غاية سنة 1993³⁷ وأدى إلى تبني مجموعة من الإصلاحات³⁸، كان أهمها إعادة صياغة دور الدولة، أو كما أراد التعبير عنه واضعوا المخطط الخماسي 1996-2000 بأنه سيكون بشكل مختلف³⁹. ويمكن تقسيم هذه المرحلة إلى محطتين رئيسيتين، بحيث اتسمت الأولى بكونها محطة للتفكير في خيارات جديدة للسياسة العقارية الفلاحية (أولا)، أما الثانية فقد تميزت باعتماد منظور استراتيجي وشمولي في صياغة خيارات السياسة العقارية الفلاحية (ثانيا)⁴⁰.

أولا: التفكير في خيارات جديدة للسياسة العقارية الفلاحية (1993 – 2008)

تميزت الفترة التي تلت برنامج التقويم الهيكلي بسياق مختلف، وذلك بسبب التغير الذي عرفته السياسة الاقتصادية الفلاحية، حيث كان هناك تباطؤ في المجهودات المبذولة فيما يتعلق بالري الكبير بالموازاة مع إعادة توجيه الجهود لصالح مناطق البور والمناطق الرعوية⁴¹، كما تميزت أيضا بديناميكية كبيرة، تجسدت بالأساس في إعداد العديد من الدراسات⁴² التي تمخض عنها مجموعة من الوثائق ذات الطابع الاستراتيجي، والتي تناول بعضها الجانب المتعلق بالسياسة العقارية الفلاحية⁴³؛ أهمها تلك التي أعدتها وزارة الفلاحة والاستثمار الفلاحي في فبراير 1994⁴⁴ أطلق عليها "التنمية الفلاحية

³⁷ - كانت سنة 1993 سنة الخروج الرسمي من برامج التقويم الهيكلي التي كانت تحت إشراف صندوق النقد الدولي.

³⁸ - كان برنامج التقويم الهيكلي يمحور حول مبدئين رئيسيين: تراجع دور الدولة وتحرير المبادلات التجارية أنظر: N. Akasbi, Le Maghreb face aux nouveaux enjeux Mondiaux : les investissements verts dans l'Agriculture au Maroc, Note de Ifri, Janvier, 2014, p 26.

³⁹ - N. Akasbi, évolution et perspectives de l'Agriculture Marocaine, Op.Cit, p 122.

⁴⁰ - تم تنظيم هذه المناظرة بالصخيرات يومي 08 و09 دجنبر 2015 حول موضوع: "السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية".

⁴¹ - N. Bouderbala, Conditions foncières du développement agricole : sécurisation, mobilité, Op.Cit, p 5.

⁴² - N. Akasbi, évolution et perspectives de l'agriculture Marocaine, Op.Cit, marge du p 121.

⁴³ - ويبقى الجديد في هذه المرحلة هو محاولة تبني سياسة عقارية فلاحية داخل إطار التنمية القروية، وهو ما يعكس نجاح التجربة التي تم اعتمادها على أرض الواقع بشأن المشاريع الفلاحية المندمجة بالبور في منتصف السبعينات.

⁴⁴ - تم تحضير هذه الوثيقة في إطار إعداد "استراتيجية التنمية القروية 2020"، حيث خصصت هذه الوثيقة حيزا مهما للعقار الفلاحي عنوانته ب " بالسياسة العقارية".

والتنمية القروية المساهمة في استراتيجية وزارة الفلاحة والاستثمار الفلاحي⁴⁵ ومشروع قانون التوجيه من أجل تحديث الفلاحة لسنة 1997⁴⁶ الذي تم إعداده من طرف نفس الوزارة وتناول موضوع العقار من خلال فصله السابع المعنون بـ "العقار والتحفيز"؛ هذا ناهيك عن عقد العديد من الندوات والورشات، أهمها الورشة المتميزة حول السياسة العقارية التي تم تنظيمها في إطار المناظرة الوطنية للفلاحة والتنمية القروية المنعقدة بتاريخ 19 و20 يوليو 2000.

وقد ساهمت هذه الأعمال، إلى جانب استراتيجية التنمية القروية 2020 التي تم تبنيها سنة 1999⁴⁷ والمخطط الخماسيين 1996 – 2000 و2000 – 2004 في رسم ملامح السياسة العقارية الفلاحية لهذه الفترة، والتي تمثلت أهم خياراتها في توجيه الاهتمام لقطاع البور، الاهتمام بجانب استدامة العقار الفلاحي، تأمين حقوق الملكية والاستغلال ثم إزالة العوائق أمام حركية وولوج العقار الفلاحي.

ويمكن القول بأن تحديد خيارات السياسة العقارية الفلاحية، بعد انتهاء مرحلة التقويم الهيكلي، قد استغرق عشر سنوات تقريبا من البحث والتفكير، ساهمت فيها مديرية الشؤون العقارية بوزارة الفلاحة بشكل إيجابي، كما يبدو أنه كان هناك توجه نحو إدماج السياسة العقارية الفلاحية ضمن مقاربة أكثر شمولية وهي التنمية القروية⁴⁸. غير أن هذه الفترة، بالرغم من كونها شكلت محطة

⁴⁵ – Ministère de l'Agriculture et de la Mise en valeur Agricole, développement agricole et développement rural : contribution à une stratégie du MAMVA, février 1994, Centre National de documentation N° du Document 042980.

⁴⁶ – هذا المشروع الذي تضمن 120 فصلا موزعة على أربعة أبواب و15 فصلا وتناول خصوصية الفلاحة المغربية في ظل التحديات الوطنية والدولية، لم يخرج إلى حيز الوجود بالرغم من عرضه على مجلس الحكومة بتاريخ 23 دجنبر 1998. غير أن مقتضياته تم تضمينها في قوانين أخرى صدرت لاحقا، من بينها القانون رقم 06.01 الذي تم بموجبه تغيير وتتميم الظهير الشريف رقم 1.72.277 الصادر بتاريخ 29 دجنبر 1972 بمثابة قانون يتعلق بمنح بعض الفلاحين أراض فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص.

⁴⁷ – تم إعداد هذه الاستراتيجية بتشاور مع مختلف الفاعلين في تنمية العالم القروي، وتم تقديمها بمناسبة انعقاد المناظرة الوطنية للفلاحة والتنمية القروية بتاريخ 19 – 20 يوليو 2000 بحضور الوزارات المعنية بالتنمية القروية، والشركاء التقنيين والماليين، وقد ارتكزت على عدة توجهات منها المساهمة في الأمن الغذائي، الزيادة في مداخيل الفلاحين و تمشين الموارد الطبيعية والحفاظ عليها، أنظر: احمو عرشان، الأراضي الجماعية وآفاق التنمية الترابية بمنطقة الغرب، الكتاب الثالث: الفاعلون المتدخلون و آفاق التنمية الترابية، دار القلم الرباط، الطبعة الأولى، يونيو 2021، ص 68.

⁴⁸ – حيث تمت المراهنة على استراتيجية 2020 للتنمية القروية وعلى سياسة إعداد التراب من أجل فك العزلة وتيسير استغلال العقارات الفلاحية وتخفيف الضغط عليها من خلال إحداث أنشطة غير فلاحية إلى جانب الأنشطة الفلاحية لتوفير مناصب شغل إضافية بالعالم القروي.

أساسية في تاريخ السياسة العقارية الفلاحية بالمغرب، فإنه كان من الصعب تصور الالتزام بتنفيذ خياراتها آنذاك، خاصة وأنه بعد مرور عدة أشهر على حكومة التناوب، تم تعيين وزير فلاحية جديد ذو توجه مختلف عن سابقه فيما يخص الاعتقاد بأهمية الفلاحة بالنسبة للاقتصاد الوطني، حيث أكد على أن المغرب بلد للرعي وليس بلدا للفلاحة وأكد هذا التوجه من جديد في يونيو 2002 بالقول "لسنا بلدا ذا صبغة فلاحية، منذ زمن طويل... منذ إحداث الدولة المغربية، لم تكن أبدا بلدا ذا صبغة فلاحية، بالرغم من أن بلدنا في بعض الفترات كان يعتبر خزانة للقمح". وعلى إثر انتخابات شتنبر 2002 جاءت حكومة جديدة قيل عنها "تكنوقراط" بتوجهات عامة جديدة، بحيث ارتكز برنامجها على دعامتين، وهما تعزيز وتحديث البنيات التحتية والرفع من مستوى النسيج الاقتصادي الوطني، مع منح أهمية خاصة للجانب البيئي. لكن بالمقابل كان هناك صمت حتى فيما يتعلق بالتوجهات الاستراتيجية الواردة بالمخطط الخماسي 2000 – 2004 والتي يجب أن تنخرط فيها هذه الحكومة، وكان من بينها حماية الموارد الطبيعية والرفع من المداخيل الفلاحية.

وقد علق الأستاذ نجيب اقصبي على هذه الوضعية بالقول: " هنا تكمن المفارقة المذهلة لوضعية المغرب الفلاحي والقروي، فبدون الرجوع إلى ما وراء التسعينات، كيف يمكننا أن نفهم أنه بعد اثني عشر عاما لم يمر خلالها بالكاد عام واحد دون إنجاز واحدة إن لم يكن عدة " وثائق استراتيجية"، نجد أنفسنا بلا رؤية، بلا استراتيجية، ناهيك عن خطة عمل. وهكذا وصلنا إلى حقيقة، أنه أثناء إنجاز المخطط الوطني الأول لإعداد التراب في عام 2003 لم يكن أمام واضعيه إلا التأسف عن حالة النقص التي توجد فيها...⁴⁹ . وقد استمرت حالة النقص هذه، باستثناء بعض التوجهات التي تضمنتها استراتيجية 2020 للتنمية القروية، إلى غاية الإعلان عن انطلاق الاستراتيجية القطاعية مخطط المغرب الأخضر في أبريل 2008.

وعموما فقد تمحورت أهم التدابير التي تم اتخاذها، في إطار تنزيل هذه الخيارات، حول تنمية مناطق البور (القانون رقم 33.94 المتضمن لتنفيذ الاستراتيجية الجديدة لتنمية الأراضي الفلاحية الواقعة بالمناطق غير المسقية⁵⁰)، تحسين هيكلية العقار الفلاحي (القانون رقم 34.94⁵¹ المتعلق بالحد

⁴⁹ - N.Akesbi, évolution et perspectives de l'Agriculture Marocaine, Op.Cit, p 142 et p suivantes.

⁵⁰ - الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.10 بتاريخ 22 فبراير 1995 كما صدر بتطبيقه المرسوم رقم 2.94.589 بتاريخ 27 أكتوبر 1995.

⁵¹ - القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.152 الصادر في 13 من ربيع الأول 1416 (11 أغسطس 1995)، منشور ب ج ر ع 4323 بتاريخ 1995/09/06 ص 2441.

من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة في دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية⁵²، الذي حل محل الظهير رقم 1.69.29)، استدامة العقار الفلاحي والحفاظ عليه (مكافحة ظاهرتي التصحر والتعرية، تخفيف آثار ظاهرة الجفاف ثم الحد من تنامي ظاهرة التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية⁵³).

وفيما يتعلق بمواصلة الجهود لأجل تسوية وضعية بعض الأراضي الفلاحية، صدرت عدة رسائل عن الوزير الأول بشأن تسوية الوضعية القانونية لأراضي الاستثمار الخاص⁵⁴، كما تم بشأن الأراضي الموزعة على بعض الفلاحين إصدار القانون رقم 05.01⁵⁵ ومرسومه التطبيقي⁵⁶، حيث عمل هذا القانون بموجب المادة العاشرة منه على نسخ أحكام الظهير الشريف رقم 1.72.454 المؤرخ في 17 دجنبر 1976 بشأن تمديد التشريع المتعلق بالإصلاح الزراعي على الأراضي الموزعة قبل سنة 1966

⁵² - بعد صدور القانون رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية تم نسخ الظهير رقم 1.69.29 المتعلق بالحد من تجزئة الأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة الواقعة بدوائر الري وإصدار القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة في دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية والذي شملت أحكامه الأراضي الفلاحية بكل من دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية.

⁵³ - من خلال ما تضمنه القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير والقانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات من مقتضيات حماية للأراضي الفلاحية إلى جانب تدبير الاستثناءات في مجال التعمير، من خلال إصدار مجموعة من الدوريات: كالدورية رقم 254 المؤرخة في 12 فبراير 1999 الصادرة عن وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والمتعلقة بالمساطر المتبعة في دراسة مشاريع الاستثمار، الدورية رقم 622 بتاريخ 08 ماي 2001 المغيرة للدورية رقم 254 والدورية الوزارية المشتركة رقم 27/3020 المتعلقة بالشروط التي تستفيد بموجبها مشاريع الاستثمار من الاستثناء في مجال التعمير الصادرة بتاريخ 04 مارس 2003.

⁵⁴ - من بين الوسائل التي صدرت خلال هذه الفترة نذكر: الرسالة رقم 659 بتاريخ 1993/06/21 المتعلقة بتتميم طرق التسوية العامة المضمنة في الرسالة رقم 4/1470 بتاريخ 1980/08/20؛ الرسالة رقم 449 بتاريخ 1994/04/18 المتعلقة بتغيير وتتميم طرق التسوية العامة الواردة في الرسالتين عدد 4/1470 وعدد 659 المذكورتين أعلاه وكذا المتعلقة بالطرق التكميلية للتسوية وبمسطرة التسوية.

⁵⁵ - القانون رقم 05.01 المتعلق بتفويت بعض القطع الأرضية الفلاحية أو القابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص إلى مستغليها بصفة منتظمة، الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.04.251 بتاريخ 7 يناير 2005، منشور ب ج ر ع 5282 الصادرة في 13 يناير 2005، ص 183.

⁵⁶ - المرسوم رقم 2.01.107 بتاريخ 25 يوليوز 2006، منشور ب ج ر ع 5446 بتاريخ 10 غشت 2006، ص 1967.

وأيضاً القانون رقم 06.01⁵⁷ ومرسومه التطبيقي⁵⁸ والذي عمل على تحرير قطاع الإصلاح الزراعي وتمكين المستفيدين من الملكية التامة لعقاراتهم، هذا فضلاً عن إدخال تعديلات وتتميمات على ظهير التعاونيات وذلك بمقتضى القانون رقم 07.01⁵⁹ من أجل التخفيف من مراقبة ووصاية الإدارة على هذه التعاونيات وتقوية دور اتحادات التعاونيات.

وفي إطار تأمين الملكية العقارية الفلاحية والاستغلال تم مع بداية التسعينات العمل على استئناف مسطرة تملك أراضي الجماعات السلاوية بدوائر الري، وذلك في منطقة الغرب ثم بعد ذلك في دوائر الري الأخرى (الحوز، اللكوس، تادلة، سوس ماسة) وإن كان ذلك بوتيرة ضعيفة، كما حاولت السلطات العمومية تطوير آلية الكراء الفلاحي وذلك عبر اعتماد أساليب حديثة لكراء العقارات الفلاحية⁶⁰ يمكن إجمالها في ثلاثة نماذج وهي الكراء بالمنافسة، الكراء بالسمسرة العمومية ثم الكراء بالتراضي⁶¹، وقد ساعد إصدار القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة سنة 2006 على تثبيت الحقوق على العقار الفلاحي واضفاء المراقبة على تقسيم هذا الأخير.

⁵⁷ - القانون رقم 06.01 بتغيير وتتميم الظهير الشريف رقم 1.72.277 الصادر بتاريخ 29 دجنبر 1972 بمثابة قانون يتعلق بمنح بعض الفلاحين أراض فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.04.252 صادر في 25 من ذي القعدة 1425 (7 يناير 2005)، والمنشور ب ج ر ع 5282 الصادرة بتاريخ 02 ذو الحجة 1425 (13 يناير 2005)، ص 184.

⁵⁸ - المرسوم رقم 2.01.108 الصادر في 29 من جمادى الآخرة 1427 (25 يوليوز 2006) بتطبيق الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.72.277 الصادر في 22 من ذي القعدة 1392 (29 ديسمبر 1972) المتعلق بمنح بعض الفلاحين أراض فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص منشور ب ج ر ع 5446 بتاريخ 15 رجب 1427 (10 أغسطس 2006)، ص 1967.

⁵⁹ - القانون رقم 07.01 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.04.253 الصادر بتاريخ 25 ذي القعدة 1425 (7 يناير 2005)، منشور ب ج ر ع 5282 الصادرة بتاريخ 02 ذو الحجة 1425 (13 يناير 2005)، ص 186.

⁶⁰ - ابتداء من سنة 2007 أصبح كراء الأراضي الفلاحية الجماعية لا يتم كقاعدة عامة إلا عن طريق السمسرة العلنية وفق دليل كراء أراضي الجموع، وفي ظل غياب نصوص قانونية تحسم في القواعد المطبقة على كراء أملاك الدولة الخاصة، جاء منشور الوزير الأول رقم 2/2007، حول "كيفية إكراء أراضي الدولة الفلاحية"، والصادر بتاريخ 29 يناير 2007 بغية اعتماد مقاربة جديدة تتمثل في وضع قواعد جديدة تهم الأراضي التي تعرضها الدولة (الملك الخاص) للكراء، وذلك بإدخال مسطرة طلب العروض علاوة على السمسرة العمومية، أما بالنسبة لأراضي الأوقاف فإن مسطرة السمسرة العمومية ليست جديدة فقد تكرست منذ صدور ظهير 16 شعبان 1331 (21 يوليوز 1913) المتعلق بنظام تحسين حالة الأحباس العمومية.

⁶¹ - صلاح الدين دكدك، تقرير حول مناقشة أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الشريعة بعنوان كراء الأراضي الفلاحية بين الفقه الإسلامي والتقنين المغربي، السنة الجامعية 2007 - 2008، مجلة الحقوق المغربية، العدد 9 و10 لسنة 2010، ص 368 و369.

ثانياً: اعتماد منظور استراتيجي وشمولي في صياغة خيارات السياسة العقارية الفلاحية (2008- إلى الآن)

تميزت هذه الفترة باعتماد المغرب مجموعة من الاستراتيجيات التي تناولت بعض جوانب العقار الفلاحي، كان أهمها استراتيجية مخطط المغرب الأخضر، استراتيجية الجيل الأخضر 2020 - 2030⁶²، استراتيجية تنمية العالم القروي والمناطق الجبلية، استراتيجية تنمية مناطق الواحات وشجر الأركان، ثم الاستراتيجية الوطنية للتنمية المستدامة.

ويمكن القول بأن السياسة العقارية الفلاحية في بداية هذه الفترة قد ركزت بالأساس على جانبي الاستدامة⁶³ وتأمين الملكية والاستغلال. لكن ما يمكن ملاحظته، هو أن هذه السياسة لم تتطرق إلى مسألة الأنظمة العقارية القائمة، والتي كان من الصعب حتى التفكير في المساس بها، كما أن خيار الاستدامة قد ظل هو الآخر صعب المنال، بسبب استفحال ظاهرة الزحف العمراني وتراجع حصة الأراضي الفلاحية من مياه الري نتيجة بعض العوامل الطبيعية والضعف الذي عرفه مجال تدبير الموارد المائية.

وفي ظل غياب حلول جذرية للإشكالات الرئيسية للعقار الفلاحي، قامت السلطات العمومية المختصة من جديد، بطرح هذه الإشكالات للنقاش في إطار المناظرة الوطنية "حول السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية"، المنعقدة بالصخيرات يومي 08 و09 دجنبر 2015، والتي انبثقت عنها مجموعة من التوصيات التي ساهمت في إعادة صياغة خيارات السياسة العقارية الفلاحية لهذه الفترة، حيث شكلت هذه الأخيرة محطة مهمة لتشخيص واقع السياسة العقارية للدولة بمختلف تجلياتها، في أفق إرساء خارطة طريق لسياسة عقارية شاملة ومندمجة من شأنها الاستجابة لمتطلبات التنمية الشاملة والمستدامة⁶⁴. ونشير هنا إلى أنه بالموازاة مع مخرجات هذه المناظرة فقد حددت استراتيجية الجيل الأخضر ضمن أولويتها، إلى جانب مواصلة دعم التجهيز بتقنيات الري، إحداث طبقة متوسطة فلاحية⁶⁵.

⁶² - دخلت هذه الاستراتيجية حيز التنفيذ سنة 2020 حيث حلت محل استراتيجية مخطط المغرب الأخضر التي غطت الفترة الممتدة ما بين 2008 - 2018 مع فترة إضافية مدتها عامين أي إلى غاية 2020.

⁶³ - وذلك بسبب ما بات يتعرض له العقار الفلاحي من ضياع وتآكل نتيجة تنامي ظاهرة التوسع العمراني واستفحال الظواهر المرتبطة بالتغير المناخي.

⁶⁴ - رئاسة الحكومة، المناظرة الوطنية حول "السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية" التقرير الختامي، 09 دجنبر 2015، ص 1.

⁶⁵ - شكل انبثاق طبقة متوسطة فلاحية أحد المحاور الأربعة لاستراتيجية الجيل الأخضر 2020 - 2030.

وهكذا، وبعد تنظيم المناظرة الوطنية للسياسة العقارية للبلاد، بدأ يتشكل توجه جديد في التعامل مع الأنظمة العقارية الفلاحية، يرمي إلى التدخل فيها من منظور استثماري، استهدف بالأساس تعبئة كل من أراضي الجماعات السلالية وأراضي ملك الدولة الخاص. وقد واكب هذا التوجه وضع هدف استراتيجي يتمثل في إحداث طبقة متوسطة فلاحية، وهو ما سيكون له في المستقبل آثار اقتصادية واجتماعية وثقافية، إيجابية أو سلبية، حسب طبيعة وآليات هذا التدخل.

ونشير هنا إلى أن المشاركين في المناظرة الوطنية للسياسة العقارية قد أكدوا على أن إصلاح وضعية العقار الفلاحي ينبغي أن يتم بالموازاة مع الحد من ظاهرة الزحف العمراني على حساب الأراضي الفلاحية، خاصة وأن التشخيص الذي سبق انعقاد المناظرة الوطنية للسياسة العقارية قد أبان على أن هذه الأراضي، ولا سيما تلك المتواجدة بالدوائر السقوية، تعرف زحفا عمرانيا متزايدا رغم القوانين الجاري بها العمل ولا سيما قانون التعمير 12.90 الذي أكد على مبدأ المحافظة على الأراضي الفلاحية، وكذا الظهير الشريف عدد 1 - 69 - 25 الصادر بتاريخ 29 يوليوز 1969 المتعلق بميثاق الاستثمارات الفلاحية⁶⁶.

وعموما، فقد أدت الاستراتيجيات السالفة الذكر إلى جانب مخرجات المناظرة الوطنية للسياسة العقارية للبلاد، إلى صياغة مجموعة من الخيارات، التي استهدفت تحسين وضعية العقار الفلاحي والحفاظ عليه، والتي تمحورت بالأساس حول إدماج الضيعات الفلاحية الصغيرة في التنمية⁶⁷، التهيئة الهيدروفلاحية وإدخال التحسينات العقارية، الاستدامة، مواصلة إصلاح الأنظمة العقارية المرتبطة بالاستثمار الفلاحي، مضاعفة الجهود لتعميم نظام التحفيظ العقاري على الأراضي الفلاحية⁶⁸ ثم إحداث طبقة متوسطة فلاحية.

⁶⁶ - رئاسة الحكومة، تقرير تركيبي حول واقع قطاع العقار بالمغرب أهم عناصر التشخيص، المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية بالصخوريات بتاريخ 08 و 09 دجنبر 2015، ص 14.

⁶⁷ - حظيت مسألة صغر حجم الضيعات الفلاحية باهتمام كبير من طرف السلطات العمومية خلال هذه الفترة، خاصة وأن أكثر من ثلثي الاستغلاليات تقل مساحتها عن 5 هكتارات، أنظر: وزارة الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات، تقرير بعنوان: "مخطط المغرب الأخضر، الحصيلة والآثار"، 2008 - 2018، ص 78.

⁶⁸ - أنظر التقرير الختامي للمناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة.

وقد ترقب عن تنزيل هذه الخيارات مجموعة من التدابير، التي همت جانب استدامة العقار الفلاحي (ضبط استخدام العقار الفلاحي)⁶⁹، تنفيذ مشاريع لحماية وتثبيت التربة⁷⁰ واعتماد بعض البرامج⁷¹ وغيرها...)، حل إشكالية صغر حجم الضيعات الفلاحية (اعتماد نموذج التجميع الفلاحي)⁷²، ثم تأمين الملكية العقارية والاستغلال (إضفاء الشكلية على المعاملات العقارية، اعتماد الشمولية في تنظيم مجال توثيق التصرفات العقارية)⁷³، تسريع وتعميم عملية التحفيظ⁷⁴، تعديل بعض المقتضيات المتعلقة بتحديد أراضي الجماعات السلالية⁷⁵ واللجوء إلى عقد الشراكة المنظم بموجب القانون رقم 86.12⁷⁶ كألية لتطوير استغلال العقار الفلاحي). كما شملت هذه التدابير أيضا الجانب المتعلق بالتهيئة الهيدروفلاحية وإدخال التحسينات العقارية (تقديم الدعم المالي والتقني للمستغلين الفلاحيين)، الجانب المتعلق بمواصلة إصلاح بعض الأنظمة العقارية (مواصلة

⁶⁹ - من خلال إصدار الدورية الوزارية المشتركة رقم 31/10098 المتعلقة بالشروط التي تسمح باستفادة المشاريع الاستثمارية من الاستثناء في مجال التعمير الصادرة بتاريخ 06 يوليو 2010 والقانون رقم 47.18 المتعلق بإصلاح المراكز الجهوية للاستثمار ويحدث اللجان الموحدة للاستثمار والذي يحث على الحفاظ على الأراضي الفلاحية وخاصة تلك المتواجدة بمناطق الري مع تأطير رفع الصبغة الفلاحية على الأراضي (VNA).

⁷⁰ - Ministère de l'énergie, des mines et de l'environnement, Département de l'environnement, 4^{ème} Rapport sur l'état de l'environnement du Maroc, version intégrale 2020, p 179.

⁷¹ - البرنامج الوطني لاقتصاد الماء في السقي PNEEI وبرنامج توسيع السقي PEI ثم البرنامج الوطني للتزويد بالماء الشروب ومياه السقي 2020 - 2027.

⁷² - أنظر القانون رقم 04.12 المتعلق بالتجميع الفلاحي الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.12.15 صادر في 27 من شعبان 1433 (17 يوليو 2012)، منشور ب ج ر ع 6067 بتاريخ 23 يوليو 2012.

⁷³ - من خلال إصدار القانون رقم 32.09 المتعلق بمهنة التوثيق وكذلك القانون رقم 28.08 المتعلق بمهنة المحاماة، ثم القانون رقم 31.08 القاضي بتحديد تدابير حماية المستهلك.

⁷⁴ - حيث أدت مسطرة التفتيط الجماعي خلال الفترة الممتدة ما بين 2008 إلى حدود ماي 2015 إلى تحفيظ ما يقارب المليون هكتار. أنظر: حميد الربيعي، استراتيجية تعميم التحفيظ العقاري: التحفيظ الجماعي نموذجا، دفا تر المجلس الأعلى عدد 26، منشورات مركز النشر والتوثيق القضائي بمحكمة النقض، مطبعة الأمانة - الرباط، ص 52.

⁷⁵ - أنظر القانون رقم 63.17 يتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.116 بتاريخ 9 غشت 2019، منشور ب ج ر ع 6807 بتاريخ 24 ذي الحجة 1440 (26 غشت 2019)، ص 5893.

⁷⁶ - القانون رقم 86.12 المتعلق بعقود الشراكة بين القطاعين العام والخاص، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.14.192 المؤرخ في 24 ديسمبر 2014، كما غير وتمم بالقانون رقم 46.18 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.20.04 بتاريخ 11 من رجب 1441 (06 مارس 2020)، منشور ب ج ر ع 6866 بتاريخ 24 رجب 1441 (19 مارس 2020)، ص 1559.

تمليك أراضي الجماعات السلالية بدوائر الري⁷⁷، إسناد أراضي البور لعضو أو عدة أعضاء من الجماعة⁷⁸)، ثم الجانب المتعلق بتسوية الوضعية القانونية لبعض الأراضي (أراضي الإصلاح الزراعي⁷⁹ وأراضي الاستعمار الخاص⁸⁰).

وفي ختام هذه الفقرة، يمكن القول بأن المرحلة الثانية من مراحل تطور السياسة العقارية الفلاحية، وإن كانت قد تميزت بالتدخل غير المباشر للدولة في العقار الفلاحي بدل التدخل المباشر الذي ميز المرحلة الأولى، فإنها عرفت إنجاز العديد من الدراسات وعقد العديد من الورشات، في إطار مناظرات وطنية أو حوارات جهوية، ساهمت بشكل أساسي في مواصلة بعض الإصلاحات وفي رسم ملامح السياسة العقارية الفلاحية لهذه الفترة، وإن كانت التدابير المتخذة في هذا الإطار قد اكتست طابع قانوني صرف واتسمت بالحدودية.

خاتمة:

في ختام هذا البحث، يمكن القول بأن الدولة، في إطار تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية، قد اتخذت مجموعة من التدابير التي حاولت من خلالها تأهيل العقار الفلاحي، بحيث همت هذه التدابير كلا من تحسين البنية العقارية، تحصين الملكية، تحسين الاستغلال، ثم جانب الاستدامة، كما حاولت من خلال هذه التدابير تنمية بعض الأراضي الفلاحية البورية بالتوازي مع تنمية الأراضي الواقعة بدوائر الري.

⁷⁷ - نشير في هذا الصدد إلى الرسالة الملكية الموجهة إلى المشاركين في أشغال المناظرة الوطنية بالصخيرات حول السياسة العقارية للدولة، والدورية المشتركة رقم 3726 بتاريخ 23 يوليوز 2018 الصادرة عن وزارة الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات ووزارة الداخلية، والقانون رقم 64.17 القاضي بتغيير وتتميم الظهير رقم 30 - 69 - 1 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1171-19-الصادر في 9 أغسطس 2019، منشور ب ج ر ع 6807 بتاريخ 26 أغسطس 2019.

⁷⁸ - أنظر القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، والمادتين 20 و 21 من المرسوم رقم 2.19.973 الصادر في 9 يناير 2020 بتطبيق أحكام القانون السالف الذكر، والدورية عدد 6303 الصادرة في 13 ماي 2020.

⁷⁹ - حيث صدر في هذا الشأن القانون رقم 63.18 المغير والمتمم بموجبه الظهير الشريف رقم 1.72.277 بمثابة قانون يتعلق بمنح بعض الفلاحين أراض فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.21.69 بتاريخ 03 ذي الحجة 1442 (14 يوليوز 2021)، منشور ب ج ر ع 7006 بتاريخ 11 ذو الحجة 1442 (22 يوليوز 2021)، ص 5669.

⁸⁰ - حيث تم بتاريخ 24 مارس 2021 إصدار الدورية رقم 564 بشأن تصفية ملف النزاع الناشئ عن تطبيق الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.73.213 بتاريخ 26 محرم 1393 (2 مارس 1973).

إلا أنه بالرغم من أهمية هذه الجهود فإن المتأمل في وضعية العقار الفلاحي في ارتباطه بالتنمية، يلاحظ بأن هذا الأخير لازال يعاني من عدة إكراهات تجعل منه عائقا أمام تحقيق التنمية الفلاحية والقروية، مما يعكس محدودية خيارات هذه السياسة، وهو الأمر الذي يمكن إرجاعه إلى عدة أسباب، يبقى أهمها التركيز على تنمية الأراضي المتواجدة بدوائر الري وتهميش قطاع البور الذي كان يشكل النسبة الأكبر، عدم القدرة على إعادة التوازن للملكية العقارية الفلاحية بالعالم القروي وإصلاح مظاهر الخلل التي أحدثتها تدخل سلطات الحماية في العقار ثم مسألة التوجس من التدخل في الأنظمة العقارية، الشيء الذي انعكس على حركية وولوج العقار الفلاحي.

لذلك فإن إصلاح وضعية العقار الفلاحي أصبح يتطلب اعتماد منظور شمولي ومستدام يأخذ بعين الاعتبار الجوانب التالية:

- أن مسألة تعدد الأنظمة العقارية الفلاحية تتطلب تخطيطا طويلا؛
- أن صغر حجم الضيعات الفلاحية لا يشكل عائقا أمام تحقيق التنمية الفلاحية، إذا ما تمت مواكبتها ودعمها من خلال استراتيجية تراعي خصوصيتها؛
- أن بعض الإكراهات التي يعاني منها العقار الفلاحي أصبحت تتطلب معالجة سريعة وفعالة من أجل ضمان استدامة هذا الأخير وإدماجه في التنمية، ويتعلق الأمر بحالة الشيع وظاهرة الزحف العمراني ثم مسألة الخصاص في مياه الري؛
- أن العقار الفلاحي جزء لا يتجزأ من العالم القروي، وبالتالي فإن معالجة الإشكالات التي تعترض هذا الأخير ينبغي أن تتم وفق منظور شمولي، يأخذ بعين الاعتبار مختلف الجوانب المتعلقة به وبالمحيط الذي يتواجد به، سواء منها الاقتصادية أو الاجتماعية أو الثقافية أو البيئية.

يبقى أن نشير إلى أن ضمان مساهمة العقار الفلاحي في تحقيق التنمية الفلاحية وبالتالي ضمان السيادة الغذائية للمغرب، يتطلب الاستثمار بحزم في مياه الري، فإلجاف ظاهرة بنيوية في المغرب، لذلك فإن وضع استراتيجية فعالة في هذا الإطار هو مطلب ملح منذ عدة سنوات، بحيث تقوم هذه الاستراتيجية على نجاعة التعبئة وحكمة التدبير.

لائحة المراجع

المراجع باللغة العربية:

- أحمد المريني، الهياكل العقارية الفلاحية بالمغرب، يوم دراسي بعنوان "العقار والاستثمار" منظم من طرف عمالة إقليم الحوز والمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للحوز بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش بتاريخ 19 يونيو 2003، منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط الأولى 2005.
- احمو عرشان، الأراضي الجماعية وآفاق التنمية الترابية بمنطقة الغرب، الكتاب الثالث: الفاعلون المتدخلون وآفاق التنمية الترابية، دار القلم الرباط، الطبعة الأولى، يونيو 2021.
- أمنة مبروك مهلاوي، مدخل لدراسة النظام العقاري المغربي (مقاربة قانونية)، الترجمة إلى اللغة العربية، عبد الله إدوموجود، عبد السلام زيزون، مطبعة المعارف الجديدة - الرباط 2018، الطبعة الأولى.
- حميد الربيعي، استراتيجة تعميم التحفيظ العقاري: التحفيظ الجماعي نموذجا، دفاتر المجلس الأعلى عدد 26، منشورات مركز النشر والتوثيق القضائي بمحكمة النقض، مطبعة الأمانة - الرباط.
- رئاسة الحكومة، المناظرة الوطنية حول "السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية" التقرير الختامي، 09 دجنبر 2015.
- رئاسة الحكومة، المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية بالصخيرات بتاريخ 08 و09 دجنبر 2015، تقرير تركيبي حول واقع قطاع العقار بالمغرب أهم عناصر التشخيص.
- صلاح الدين دكداك، تقرير حول مناقشة أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الشريعة بعنوان كراء الأراضي الفلاحية بين الفقه الإسلامي والتقنين المغربي، السنة الجامعية 2007 - 2008، مجلة الحقوق المغربية، العدد 9 و10 لسنة 2010.
- كتابة الدولة في التخطيط والتنمية الجهوية، مديرية التخطيط، مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية 1978 - 1980، الجزء الأول التنمية القطاعية، منشورات كوثر الدار البيضاء.

- وزارة التخطيط والتنمية الجهوية، مديرية التخطيط، مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية 1981 – 1985، الجزء الأول التوجهات والآفاق العامة للتنمية، منشورات كوثر الدار البيضاء.
- وزارة الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات، تقرير بعنوان: "مخطط المغرب الأخضر، الحصيلة والآثار"، 2008 – 2018.

المراجع باللغة الفرنسية:

- A.Benhadi, la Politique Marocaine des Barrages, Centre Nationale De Documentation, Rabat, N° Du Document 760549.
- Anechoum Mohamed, Stratégie et perspectives de développement des Zones Bour, Mai 1984, Centre National de Documentation, Rabat, n° du document 85-0774.
- Discours Royale Lors de la Clôture Des Travaux du Conseil Supérieur de la Promotion Nationale et du Plan le 08 janvier 1965, emprunté du plan triennal 1965 – 1967, publie par délégation générale à la promotion nationale et au plan, division de la coordination économique et du plan, les presses de l'imprimerie nationale à Rabat, le 14 aout 1965.
- Ministère de l'Agriculture et de la Mise en valeur Agricole, développement agricole et développement rural : contribution à une stratégie du MAMVA, février 1994, Centre National de documentation N° du Document 042980.
- Ministère de l'énergie, des mines et de l'environnement, Département de l'environnement, 4 ème Rapport sur l'état de l'environnement du Maroc, version intégrale 2020.
- N. Akesbi, évolution et perspectives de l'Agriculture Marocaine, Cinquante ans de développement Humain au Maroc, Collection 50

ans de développement humain au Maroc et perspectives 2025, édition 2006.

- N. Akesbi, Le Maghreb face aux nouveaux enjeux mondiaux : les investissements verts dans l'agriculture au Maroc, Note de Ifri, Janvier, 2014.
- N. Bouderbala, Conditions Foncières du Développement Agricole : Sécurisation, Mobilité, Critique économique N° 38 - 39, Printemps - été 2019.
- N. Bouderbala, M. Chraïbi, P. Pascon, La question agraire Au Maroc , publication du Bulletin économique et social du Maroc, série document, Presses des éditions Marocaines et Internationales, Tanger, N° triple 123 – 124 et 125, Aout 1974.
- Office National d'Irrigation (ONI), réunion du conseil d'administration, février 1963, rapport du directeur général, Centre National de Documentation à Rabat, N° du document 34347.
- Rami Yahyaoui Abdellatif, Evolution de l'intervention du M.A.R.A en Zone Bour, Mai 1984, Centre National de Documentation, Rabat, n° du document 85-0773.
- Secrétariat d'état du plan au développement régional et à la Formation des cadres, direction du plan et du développement régional, plan quinquennal 1973–1977, Volume 1 : perspectives générales de développement, imprimeries DAR EL KITAB, Casablanca.
- T.Bencheikh, Modèles de planification agricole au Maroc, Bulletin économique et social du Maroc, N° Spéciale sur le développement, publié par la société d'études économiques, sociales et statistiques, imprimerie de Agdal, Rabat, N° 109, Avril – Juin 1968.

كأس العالم 2030 بين التهيئة العمرانية وحماية البيئة: أي دور لوثائق التعمير؟

La Coupe du monde 2030 entre urbanisation et protection de l'environnement : Quel rôle pour les documents de construction?

طارق ايسفولة

باحث متخصص في العلوم الإدارية والمالية
فريق البحث في حسن الأداء الإداري والمالي
جامعة محمد الخامس – الرباط
كلية العلوم القانونية والاقتصادية
والاجتماعية – السويسي

 **Tarik ISSFOULA**

Chercheur spécialisé en sciences
administratives et financières
Équipe de recherche en performance
administrative et financière
Université Mohammed V – Rabat
Faculté des sciences juridiques, économiques et
sociales – Souissi
Tarikissfoulousmba2020@gmail.com

رشيد شطيوي

باحث متخصص في القانون العقاري
مختبر البحث في تدبير النظم،
قانون الأعمال والتنمية المستدامة
جامعة محمد الخامس – الرباط
كلية العلوم القانونية والاقتصادية
والاجتماعية – السويسي

 **Rachid CHTIOUI**

Chercheur spécialisé en droit foncier
Laboratoire de recherche en management
des organisations, droit des affaires et
développement durable
Université Mohammed V – Rabat
Faculté des sciences juridiques, économiques et
sociales – Souissi
Rachid.chtoui@um5r.ac.ma

Résumé de l'article

La Coupe du Monde 2030 représente bien plus qu'un simple événement sportif ; elle constitue un moment de vérité pour la relation entre l'homme et l'espace.

Entre le désir de construire et le devoir de protéger l'environnement, une question fondamentale surgit : comment bâtir sans agresser ? Comment célébrer sans étouffer la nature ?

Dans ce contexte, les documents d'urbanisme ne sont pas de simples outils techniques, mais des boussoles éthiques orientant l'aménagement vers l'équilibre.

Ce sont eux qui tracent les limites de l'expansion, donnent la parole au vide et reconnaissent au territoire naturel le droit de subsister.

Ils garantissent que le Mondial ne devienne pas une blessure sur le corps de la Terre, mais une fête de l'humanité en harmonie avec son environnement.

Car l'urbanisme, lorsqu'il écoute la nature, devient un acte d'amour, non de conquête.

Mots-clés : Coupe du Monde 2030 – Aménagement du territoire – Documents d'urbanisme

ملخص المقال

يشكل مونديال 2030 أكثر من مجرد تظاهرة رياضية؛ إنه لحظة اختبار لعلاقة الإنسان بالمجال. فبين الرغبة في البناء وواجب حماية البيئة، ينبثق سؤال جوهري: كيف نعلم دون أن نعتدي؟ كيف نحتفل دون أن نخنق الطبيعة؟ ووثائق التعمير، في هذا السياق، ليست فقط أدوات تقنية، بل بوصلات أخلاقية تُوجّه العمران نحو التوازن. فهي التي ترسم حدود التوسع، وتمنح الصوت للفراغ، والحق للمجال الطبيعي في البقاء.

إنها الضمانة ألا يتحول المونديال إلى جرح في جسد الأرض، بل إلى احتفال بالإنسان في انسجام مع محيطه. فالعمران، حين يُنصت للبيئة، يصبح فعل حب لا غزو.

كلمات المفتاح:

مونديال 2030، التهيئة العمرانية، وثائق التعمير.

مقدمتي:

يعد تنظيم كأس العالم لكرة القدم لسنة 2030 محطة عالمية بارزة تحظى بمتابعة واهتمام بالغين، نظراً لما يرافق هذا الحدث الرياضي من رهانات اقتصادية وسياحية وتنموية كبرى، واعتباره فرصة استراتيجية للبلدان المستضيفة من أجل تحسين صورتها على الصعيد الدولي وتحقيق قفزة نوعية في بنيتها التحتية والخدماتية. إلا أن هذه الفرصة تحمل في طياتها أيضاً تحديات كبيرة، خاصة فيما يتعلق بالتخطيط العمراني وحماية البيئة، إذ أن استضافة هذا الحدث تتطلب تهيئة المدن والبنى التحتية لتستجيب للمعايير الدولية، سواء من حيث الطاقة الاستيعابية أو من حيث الاستدامة وجودة العيش.

وفي هذا الإطار، يكتسي موضوع التهيئة العمرانية أهمية قصوى، لكونه يرتبط مباشرة بكيفية تدبير المجال وتوزيع الأنشطة والسكان، مما يفرض تعبئة أدوات وآليات فعالة لضمان تنمية عمرانية متوازنة وشاملة. غير أن هذه التهيئة لا يمكن أن تتم خارج إطار القانون والمؤسسات، وهو ما يبرز الدور المحوري الذي تلعبه وثائق التعمير باعتبارها أدوات قانونية وتقنية تؤطر التدخلات في المجال وتضمن الانسجام بين مختلف السياسات القطاعية.

ومن جهة أخرى، تعتبر وثائق التعمير بمختلف أصنافها من التصاميم الجهوية لإعداد التراب إلى التصاميم المديرية وتصاميم التهيئة مرجعية أساسية في تحديد التوجهات الكبرى للتوسع الحضري وتحديد استعمالات الأراضي، فضلاً عن كونها تمكن من التوفيق بين ضرورة إعداد البنى التحتية الرياضية، كالملاعب والفنادق وشبكات النقل، ومتطلبات الحفاظ على التوازنات البيئية. ومن هذا المنطلق، يطرح موضوع "موندiales 2030 بين التهيئة العمرانية وحماية البيئة: أي دور لوثائق التعمير؟" نفسه بإلحاح، نظراً لكون النجاح في تنظيم هذا الحدث العالمي لا يقاس فقط بحجم الاستثمارات والمنشآت، بل كذلك بمدى احترام المعايير البيئية وتحقيق تنمية مجالية مستدامة.

وبناء على ما سبق، يمكن لهذا الموضوع أن يطرح ال الموضوع أن يطرح الإشكالية التالية:

إلى أي حد تستطيع وثائق التعمير تأطير التحولات العمرانية المرتبطة بتنظيم مونديال 2030، بما يضمن التوفيق بين متطلبات التنمية والبنية التحتية من جهة، وحماية البيئة وتحقيق الاستدامة من جهة أخرى؟

ويمكن لهذه الإشكالية أن تطرح بعض التساؤلات من قبيل:

✓ ما هي أهم التحديات العمرانية والبيئية التي تفرضها الاستعدادات لمونديال 2030؟

✓ ما الدور الذي تلعبه وثائق التعمير في توجيه المشاريع الكبرى المرتبطة بهذا الحدث؟

✓ كيف يمكن لوثائق التعمير أن تضمن احترام المعايير البيئية أثناء إنجاز البنيات التحتية؟
✓ إلى أي حد تراعي وثائق التعمير مبدأ التنمية المستدامة في التخطيط للتهيئة المرتبة بالمونديال؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية المركزية وما تفرع عنها من تساؤلات، سنعتمد التصميم التحليلي التالي، الذي يهدف إلى تفكيك أبعاد العلاقة بين التهيئة العمرانية وحماية البيئة في سياق التحضير لمونديال 2030، مع التركيز على الدور الذي يمكن أن تلعبه وثائق التعمير في تحقيق هذا التوازن.

المبحث الأول: إعادة هيكلة البنية التحتية: خطوة استراتيجية لاستضافة المونديال.

تعد إعادة هيكلة البنية التحتية خطوة محورية واستراتيجية لأي دولة تطمح إلى استضافة حدث عالمي بحجم كأس العالم، فمثل هذه الاستضافة لا تقتصر فقط على الجوانب الرياضية، بل تتطلب استعدادا شاملا يشمل تطوير شبكات النقل، وتوسيع المنشآت الرياضية، وتحسين الخدمات اللوجستية والتكنولوجية، بما يواكب المعايير الدولية. وفي هذا السياق، تمثل إعادة هيكلة البنية التحتية استثمارا بعيد المدى يعزز من قدرات الدولة التنظيمية ويترك إرثا تنمويا مستداما يعود بالنفع على مختلف القطاعات بعد انتهاء البطولة.

المطلب الأول: الملاعب المستضيفة

حينما نتحدث عن كأس العالم 2030، فإننا لا نتحدث فقط عن بطولة رياضية، بل عن ملحمة معمارية وتجربة إنسانية استثنائية تبنى على أرض الواقع. ولعل الملاعب المختارة لاستضافة هذه التظاهرة العالمية ليست مجرد ساحات للعب، بل هي صروح رياضية تم تشييدها بإبداع فني وتقني يعكس روح العصر وطموح المستقبل. ولقد وضعت لجنة ملف "يلاه فاموس" نصب أعينها أن تقدم للعالم ملاعب تحاكي الخيال، واختارت بعناية نحو 20 ملعبا أيقونيا في 17 مدينة ضمن الدول الثلاث. هذه الملاعب لا تكتفي بتلبية معايير "الضيافا" فحسب، بل تتجاوزها بجودة الأرضيات، وأناقة التصميم، وسحر الأجواء التي تبهر اللاعبين والمشجعين على حد سواء. إنها مساح للمتعة الكروية، وفضاءات لخلق الذكريات التي لا تنسى.

ويمكن القول إنه في المغرب، ستسطع ستة ملاعب رياضية في سماء المونديال¹.

¹ بلاغ الإتفاقية المبرمة مابين صندوق الإيداع والتدبير والحكومة، للمزيد يرجى الإطلاع على الموقع التالي:
<https://www/cg.gov.ma-ar/node/11479>.

✓ ملعب الحسن الثاني ابن سليمان.

يشكل هذا الملعب تحفة معمارية قيد الإنجاز، يتوقع أن يصبح أحد أكبر ملاعب العالم بسعة تقارب **115.000** متفرج². تصميمه الجريء يجمع بين الانسيابية الهندسية وأحدث تكنولوجيات الملاعب، ليقدم تجربة ساحرة للجماهير. ويطمح المغرب أن يكون هذا الملعب الملعب لافتتاح البطولة أو ختامها، خاصة وأنه يضم مساحات ضيافة فاخرة تتسع لأكثر من 9.000 شخص³، ومرافق لكبار الشخصيات تضاهي أرقى الصالونات الفخمة. كما أن موقعه الاستراتيجي بين الرباط والدار البيضاء يعزز مكانته كرمز عالمي لكرة القدم.

✓ ملعب الأمير مولاي عبد الله الرباط.

من رحم التجديد يولد الجمال، فمنذ 2023، يخضع هذا الملعب لعملية إعادة ابتكار شاملة ليصبح درة التاج في العاصمة المغربية. سقفه الدائري المهيّب، مدرجاته المعاد تصميمها، وصلاته الفخمة، ستجعل منه فضاء يحتضن أكثر من 68.000 متفرج في أجواء مفعمة بالأناقة والهيبة⁴. كم أن كل زاوية في هذا الملعب تحاكي الرقي وتعكس تطلعات أمة نحو المجد الكروي.

✓ الملعب الكبير أكادير

بين زرقة المحيط الأطلسي وخضرة الجنوب المغربي، ينبثق هذا الصرح الرياضي كأيقونة حديثة، والذي يمتد على مساحة 32 هكتاراً ويشهد حالياً عملية تحول مدهشة من خلال مرحلتين تطويريتين، سترفع طاقته الاستيعابية إلى **46.000** مقعد⁵. كما أن مرافقه ستوفر تجربة راقية، من مواقف السيارات الذكية إلى مناطق الإحماء والتدريب ذات المعايير الأولمبية.

✓ ملعب فاس الكبير

من الواضح أن مدينة فاس مدينة الحضارة والتاريخ، وبذلك تستعد لتقديم ملعب يجمع بين الأصالة والابتكار. خاصة وأن المشروع يتضمن زيادة استثنائية في السعة تصل إلى أكثر من

² التصور النهائي لملاعب الحسن الثاني سنة 2030 حسب الملف المغربي الايبيري

³ الملف الرسمي الثلاثي بلا فاموس المرشح لاستضافة كأس العالم 2030، للمزيد يرجى الإطلاع على الموقع الرسمي للاتحاد الدولي لكرة القدم، ص:2

[Http://dijitalhub.fifa.com/m/1d713bc7ba2621fe/original/fwc30.bidbook_yalla.vamos.pdf](http://dijitalhub.fifa.com/m/1d713bc7ba2621fe/original/fwc30.bidbook_yalla.vamos.pdf).

⁴ الملف الرسمي الثلاثي بلا فاموس، مرجع سابق، ص92

⁵ التصور النهائي لملاعب أكادير في أفق 2030 حسب الملف الثلاثي بلا فاموس.

55.000 متفرج⁶، بتصميم يمزج الحرفية الفاسية العريقة بتقنيات المستقبل. مما يجعل منه ملعب لا يشبه غيره، بل يروي قصة المغرب للعالم من خلال كل حجر وزاوية.

✓ الملعب الكبير مراكش

تعد مدينة مراكش مدينة النخيل، هذه المدينة التي ستبهر العالم بملعب يبلغ **45.860 مقعد⁷**، صمم ليكون أكثر من مجرد ملعب، بل معلم حضاري ينبض بالحياة والتميز. بالإضافة الى مناطق الضيافة الفاخرة، والمقاعد المخصصة لكبار الزوار، والمرافق الحديثة... كلها عوامل تجعل من هذا الملعب أحد الأصول الثمينة للبطولة وللمغرب على حد سواء.

✓ ملعب ابن بطوطة بطنجة

من الواضح أنه يتحدث ملعب طنجة بلغة الطموح. هذا الطموح الذي يشهد حالياً تطويراً واسع النطاق سيرفع طاقته إلى أكثر من **75.000 مقعد⁸**، مع مرافق متكاملة تشمل ملاعب تدريب، مسابح، ومرافق لياقة عالمية. وبالتالي يمكن القول أنه أكثر من ملعب، بل هو مدينة رياضية متكاملة تعكس رؤية مغرب المستقبل.

المطلب الثاني: الإقامة وقطاع النقل.

لا يكتمل البهاء إلا عندما تُسند الملاعب ببنية تحتية متكاملة من الإقامة والنقل. ولذلك، لم يترك الملف المغربي الإيبيري مجالاً للصدفة، حيث تم وضع خطة متكاملة تجعل من تنقل الجماهير والفرق تجربة سلسة وممتعة، عبر شبكة مواصلات ذكية تشمل السكك الحديدية الفائقة السرعة، والطرق السريعة الحديثة، والمطارات الدولية المتطورة.

أما فيما يخص الإيواء، فقد تم التركيز على خلق منظومة فندقية متنوعة، تجمع بين الفخامة والراحة، لتستوعب آلاف الزوار من مختلف أنحاء العالم، وتوفر لهم إقامة تليق بعظمة البطولة. إنه عرض لا يستهدف فقط الفوز بشرف التنظيم، بل يسعى إلى ترك أثر حضاري عميق، ويُعيد تعريف كيف ينبغي أن تكون بطولات كأس العالم في القرن الحادي والعشرين.

⁶ الملف الرسمي الثلاثي بلا فاموس، مرجع سابق ص، 89.

⁷ نفسه

⁸ نفسه

♦ الإقامة والإيواء: المغرب يستقبل العالم برحابة قلبه واتساع رؤيته.

حين نتحدث عن كأس العالم 2030، فإننا لا نتحدث فقط عن المباريات، الملاعب، أو اللحظات الرياضية الخالدة، بل عن تجربة إنسانية شاملة تبدأ من لحظة وصول الزائر إلى أرض البلد المضيف. وفي قلب هذه التجربة تقف منظومة الإقامة والإيواء، بوصفها مرآة تعكس روح الضيافة، وجودة الاستقبال، وعبقرية التخطيط.

▪ المغرب: وطن الضيافة، ومستقبل الاستقبال.

من الواضح أنه ينظر إلى المغرب بمناسبة استضافته لكأس العالم 2030 ليس فقط كحدث كروي، بل كمنصة حضارية تعيد تعريف مفهوم الاستضافة على المستويين الإقليمي والعالمي. بفضل موقعه الجغرافي، وغنى نسيجه الثقافي، ينهض المغرب اليوم بورش تنموي غير مسبوق لإعادة صياغة ملامح البنية السياحية، وتحديدًا في مجال الإقامة والإيواء، استعدادًا لاحتضان العالم.

وبأكثر من 100 ألف غرفة فندقية حاليًا، وخطط توسعية مدروسة قد تضاعف هذا الرقم بحلول 2030، يكرس المغرب جهوده لضمان أعلى درجات الراحة، الأمان، والجودة في كل مدينة مستضيفة⁹. ولعل المدن المستضيفة لهذه التظاهرة الرياضية تتوزع حسب ما يلي:

▪ أكادير

باطلاتها الذهبية على الأطلسي، تحتضن أكادير حوالي 16,118 غرفة في فنادق من 3 إلى 5 نجوم، تتوزع بين قلب المدينة وساحلها المترامي. هذه السعة الفندقية تضع المدينة في موقع مثالي لاستقبال مباريات ربع النهائي، من خلال تأمين 2,800 غرفة لمكونات الفيضا، و 800 غرفة للمرافقين، في تناغم بين الراحة والرفاهية¹⁰.

▪ طنجة

يمكن النظر لمدينة طنجة، على أنها المدينة التي همس فيها المتوسط للمحيط، وبالتالي تستعد لكي تضع بين أيدي ضيوفها 13,825 غرفة، مصممة لاستيعاب 5,900 من مكونات الفيضا، و 800 من مرافقي الفرق. طنجة ليست مجرد محطة إقامة، بل تجربة فندقية تنبض بالفن والتاريخ.

⁹ الملف الثلاثي بلا فاموس، ص 250

¹⁰ Observatoire du tourisme maroc / statistiques sur le tourisme au maroc pour l'année 2023 :

https://www.observatoiredu tourisme.ma/tableaux_de_bord_nationaux_2023

▪ الرباط

من المعلوم أن الرباط هي عاصمة المملكة، والتي تنبض بسعة فندقية تصل إلى 9,090 غرفة، مهياة لاستقبال 5,900 عضواً من مكونات الفيضا في نصف النهائي، إلى جانب 560 غرفة للمرافقين¹¹. وواضح أن فنادق الرباط تبرز بين الأناقة العصرية والأصالة المغربية، لتمنح الزائرين إقامة تُحاكي خصوصية المدينة.

▪ مراكش

بأكثر من 35,115 غرفة، تتربع مراكش على عرش الضيافة المغربية، المدينة التي تشبه قصيدة حب مفتوحة على الشمس، توفر 2,800 غرفة للفيضا و560 للمرافقين¹². إنها ليست فقط مكاناً للإقامة، بل هي إقامة داخل التاريخ.

▪ الدار البيضاء

تقدم العاصمة الاقتصادية 18,806 غرفة فندقية¹³، جاهزة لتلبية احتياجات المباراة النهائية بـ 11,500 غرفة لمكونات الفيضا و1,100 غرفة للحكام والفرق¹⁴. وبالتالي يمكن النظر إلى هذه المدينة على أنها ليست مجرد محطة، بل انطلاقة نحو بعد حضري عالمي.

▪ فاس

عادة ما ينظر إلى مدينة فاس على أنها مدينة العلم والمعرفة، الحضارة والتراث، وبحوالي 10,625 غرفة حالية، وطموح الوصول إلى 15,368 غرفة بحلول 2030. تعيد فاس تعريف الضيافة الأصيلة. كما تستعد لاستقبال 2,800 غرفة لمكونات الفيضا و480 لمرافقي الفرق¹⁵ في أجواء تعكس عبق التاريخ وروح المعاصرة.

♦ الطريق إلى الموندiales: تطوير شامل للبنية التحتية والنقل.

عندما تنبض القلوب على وقع بطولة بحجم كأس العالم، يصبح التنقل أكثر من مجرد وسيلة، بل تجربة بحد ذاتها. إنها دعوة لتأمل انسيابية المدن، وحيوية الشوارع، وسرعة الاتصال بين نقطة وأخرى. وفي المغرب، لا تُترك التفاصيل للصدفة، بل تُبنى بعين المستقبل ويد الحاضر. لذا، فإن قطاع

¹¹ observatoire du tourisme (maroc).op.cit.p3

¹² مقتبس من الملف الثلاثي بلا فاموس، مرجع سابق، ص 259

¹³ observatoire du tourisme (maroc).op.cit.p3

¹⁴ مقتبس من الملف الثلاثي بلا فاموس، مرجع سابق، ص 257

¹⁵ نفسه، ص 261.

النقل والبنية التحتية يُعاد تصميمه اليوم ليكون في مستوى حدث عالمي، يعكس انفتاح المملكة على العالم واستعدادها لاستقباله بوسائل نقل ذكية، متكاملة، ومستدامة.

♦ النقل الجوي: بوابات السماء تنفتح على عالم جديد.

من الواضح أن ستة مطارات رئيسية ستكون بمثابة المداخل الجوية لبطولة 2030، محطات استقبال لا تقل رمزية عن الملاعب ذاتها. وعليه فإن كل مطار في المغرب ليس مجرد منشأة لوجستية، بل معلم معماري وتجهيزي يترجم الرؤية الوطنية لجعل النقل الجوي أداة راقية في خدمة التجربة السياحية الكروية¹⁶.

- مطار أكادير المسيرة الدولي، يستعد لاحتضان طاقة استيعابية جديدة تصل إلى 6.3 مليون مسافر سنوياً بحلول 2030، من خلال توسعة المحطة الحالية لتغطي 75,000 متر مربع، إلى جانب تجهيز 30 موقفا لطائرات الجسم الضيق، وتطوير مرافق المطار الداخلية والخارجية، لتستوعب أكثر من 56,000 راكب يوميا في ذروة الحدث.
- مطار محمد الخامس الدولي بالدار البيضاء، القلب النابض لحركة الملاحة المغربية، سيعرف قفزة نوعية باستقباله 23.3 مليون مسافر سنويا، مع بناء 130 موقفا جديدا للطائرات، ليتحول إلى مركز محوري يربط القارات، ويعكس مكانة المغرب الجيو-استراتيجية.
- مطار فاس سايس، الوجه الحضاري لعاصمة التاريخ والمعرفة، يتأهب لاستقبال 2.5 مليون مسافر، بعد تعزيز قدراته التشغيلية والبنية اللوجستية، بما يجعله نقطة عبور مرموقة نحو قلب المغرب الروحي.
- مطار مراكش المنارة، حيث يلتقي السائح بروح الضيافة، يستهدف 14 مليون مسافر سنويا، من خلال مشاريع توسيع وتحديث تجعل منه أيقونة مطارية تدمج بين المعمار الأصيل والكفاءة الحديثة.
- مطار الرباط سلا يخضع حاليا لعملية تحول جذرية، حيث يجري بناء صالة جديدة مصممة لاستيعاب 5 ملايين مسافر سنويا، مزودة بأحدث التقنيات، لتكون بوابة رسمية تليق بعاصمة المملكة¹⁷.

¹⁶ بلاغ لوزارة النقل واللوجستيك، التوقيع على عقد برنامج (2023-2037) بين الحكومة وشركة الخطوط الملكية المغربية.

<https://www.transport.cov.ma/ar/actualites/pages/actualites.aspx?ldnews3681>

¹⁷ الملف الرسمي الثلاثي، بلا فاموس، ص 294-295.

♦ النقل الطرقي :

ثمة حقيقة في هذا الصدد، والتي ستجسد فيما يقارب ألف كيلومتر إضافي من الطرق السريعة ستري النور قبل انطلاق المونديال، في إطار برنامج ضخم يجعل من الطرق المغربية شرايين حديثة تربط الملاعب، المدن، والقرى، وتفتح مسارات تنمية متوازنة عبر كامل التراب الوطني.

بالإضافة إلى أن برنامج **SNIR 2040¹⁸**، الذي اعتمده المغرب بتشاور واسع مع الفاعلين العموميين، ليس مجرد خطة تقنية، بل خارطة طريق نحو مغرب متصل، مترابط، ومستعد لاحتضان ملايين الزوار في تنقل سلس وآمن. التوسعة، التأهيل، والعصرنة ستشمل الطرق الوطنية، والجهوية، والطرقيّة الكبرى، لضمان تنقل ذكي ومستدام قبل وأثناء وبعد البطولة.

♦ النقل السككي :

في قلب استراتيجية النقل المغربي يسطع نجم "البراق"، أول قطار فائق السرعة في إفريقيا، الذي لا يربط فقط المدن، بل يربط بين الطموح والتنفيذ. ومع امتداد خطوطه لتصل إلى مراكش عبر **430 كيلومتراً جديداً**، سيصبح البراق وسيلة النقل المفضلة للجماهير، الفرق، والإعلاميين.

- سيتم إنشاء محطات جديدة بكل من الرباط، الدار البيضاء، سطات، مراكش وآسفي، بما مجموعه ¹⁹ هـ:

○ **10 محطات جديدة في محور الدار البيضاء - سطات**

○ **7 محطات ضمن جهة الرباط - سلا - القنيطرة**

○ **محطتين رئيسيتين في مراكش وآسفي**

- إلى جانب ذلك، ستخضع **المحطات الحالية لعمليات تحديث وتجديد شاملة**، تمس الجوانب التقنية، البيئية، والخدمية، لجعلها مراكز حيوية للعبور وواجهات حضرية لكل مدينة. ومن خلال هذا التطوير الشامل، لا يسعى المغرب فقط إلى تسهيل التنقل، بل إلى **إعادة تعريفه**. فالطرق السريعة، المطارات، ومحطات القطار ستشكل تجربة متكاملة تمزج بين السرعة، الراحة، والاستدامة، وعليه، فمونديال 2030 في المغرب لن يكون فقط بطولة تلعب فوق العشب، بل تجربة

¹⁸ Direction Générale des Routes. Etude du schéma National des Infrastructures Routière l'horizon2040 ;(snir 2040) ;avril 2022

¹⁹ للمزيد يرجى الإطلاع على الموقع التالي :

<https://www.transport.gov.ma/AR/ferroviaire/Actualites/Pages/Actualites.aspx>

ستضل راسخة في الذاكرة، وتكتب فصلا جديدا في قصة البنية التحتية المغربية. فإلى أي مدى ستؤخذ حماية البيئة بعين الاعتبار وفقا لضوابط ووثائق التعمير؟

المبحث الثاني: تطبيق وثائق التعمير لتحقيق الاستدامة البيئية في مشاريع كأس العالم 2030.

تتجه أنظار العالم نحو استضافة المغرب، إلى جانب إسبانيا والبرتغال، لبطولة كأس العالم لكرة القدم 2030، وهو حدث رياضي ضخم يتطلب استعدادات وبنية تحتية واسعة النطاق كما تمت إيضاح ذلك في المبحث الأول من هذه المقال. إذ في خضم هذه الاستعدادات، يبرز دور محوري لقانون التعمير كأداة رئيسية لضمان تحقيق الاستدامة البيئية في جميع المشاريع المرتبطة بهذا الحدث العالمي بحيث إن التحدي اليوم لا يكمن فقط في إنجاز المنشآت والمرافق في الوقت المحدد، بل في جعلها نموذجا للتنمية الحضرية المستدامة التي تحترم البيئة وتخدم الأجيال القادمة.

وفي هذا الإطار لا بد من الإشارة إلى أن المغرب يتوفر على إطار قانوني يتضمن المبادئ الأساسية لحماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، والذي يشكل الأساس لتوجيه مشاريع كأس العالم ويأتي في مقدمة هذه القوانين، القانون الإطار رقم 99.12²⁰ بمثابة ميثاق وطني للبيئة والتنمية المستدامة، الذي يؤكد على ضرورة إدماج البعد البيئي في السياسات والبرامج التنموية بحيث نصت المادة الأولى منه على أنه " يحدد هذا القانون الإطار الأهداف الأساسية لنشاط الدولة في مجال حماية البيئة والتنمية المستدامة ويهدف إلى... إدراج التنمية المستدامة في السياسات العمومية القطاعية واعتماد استراتيجية وطنية للتنمية المستدامة..."

بالإضافة إلى النص السابق نجد قوانين التعمير المغربية، مثل القانون رقم 12.90²¹ المتعلق بالتعمير وتعديلاته اللاحقة، بالإضافة إلى القانون رقم 25.90²² المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، بحيث تضع بدورها ضوابط لتنظيم استخدام الأراضي وعمليات البناء.

وفي سياق الاستعدادات لكأس العالم 2030، تتزايد المشاريع التنموية ذات الصلة بالبعد الرياضي من ملاعب ومراكز تدريب إلى غير ذلك، ثم أيضا البنية التحتية المدنية من مطارات

²⁰ ظهير شريف رقم 1.14.09 صادر في 4 جمادى الأولى 1435 (6 مارس 2014) بتنفيذ القانون الإطار رقم 99.12 بمثابة ميثاق وطني للبيئة والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 6240، الصفحة 3194.

²¹ ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الجريدة الرسمية عدد 4159، الصفحة 887.

²² ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الجريدة الرسمية عدد 4159، الصفحة 880.

ومستشفيات وبنية تحتية طرقية وسككية، وفي خضم هذه المشاريع يأتي قانون التعمير سيما في شقه الذي يتصل بوثائق التعمير ليفرض مجموعة من الضوابط القانونية والتنظيمية وحتى البيئية بغاية الحفاظ على المشهد العمراني ككل وكذلك الحفاظ على الطابع الثقافي ورونقة المدينة وجماليتها.

وفي هذا الإطار نستحضر مكانا مراعاة البعد البيئي من خلال وثائق التعمير التقديرية من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية (المطلب الأول)، ثم وثائق التعمير التنظيمية من خلال كل من تصميم التهيئة وكذلك تصميم التنطيق (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية كآلية لتحقيق الاستدامة البيئية في مشاريع كأس العالم 2030.

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية أحد الأدوات الرئيسية المعتمدة لضبط المجال العمراني بالمغرب فهو آلية للتخطيط الذي يتعلق بمنطقة جديدة بغرض تعميرها أو رفع مستواها الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، على أن تقوم الجهة المختصة بوضع الأسس المستقبلية لتنفيذ المشروع وتوضيح خطوات تنفيذه وحسن استغلال الثروات التي يتضمنها المجال العمراني²³.

بحيث نظمه المشرع المغربي بموجب المواد من 2 إلى 10 من القانون رقم 12.90، إذ عَضُضَ هذا الأخير سيما على مستوى المادة الرابعة منه على مجموعة من الأهداف التي يرنو إليها القانون 12.90 والتي من بينها نجد استحضار البعد البيئي كآلية يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية الحفاظ عليها ومواكبتها بحيث تساهم هذه الأهداف في الحفاظ على البيئة من خلال تنظيم استعمال الأراضي وتوجيه الأنشطة البشرية بما يتماشى مع الحفاظ على الموارد الطبيعية.

لكن هذا الأمر يبقى مصدوم بشكل أساسي بغياب إرادة فعلية لتحقيق ذلك سيما على مستوى المعطيات الدقيقة حول الوضعية البيئية وعدم قدرة المخططات على ابتكار حلول عملية لتجاوز الصعوبات المطروحة، وتجدر الإشارة إلى أن عدم إرفاق الدراسات والأبحاث المنجزة لإعداد مشروع المخطط التوجيهي بدراسة بيئية ليعد من النقائص التي تعترى التخطيط الحضري²⁴.

إذا لا يتصور إعداد وثيقة تقديرية للمجال العمراني تتسع مدتها لـ 25 سنة كما هو منصوص عليه في المادة الثالثة من القانون السالف الذكر، دون تحكم وعقلانه المجال عبر أبعاده المتعددة التي تشمل ما هو اقتصادي وبيئي وكذلك حتى ما هو اجتماعي، إذ من شأن هذا الأمر ألا يساير التوجهات

²³ الحاج شكر، الوجيز في قانون التعمير المغربي، الطبعة السادسة 2013، الصفحة 57.

²⁴ أحمد المالكي، البعد البيئي في وثائق التعمير بالمغرب، مجلة فكر، مجلد 8 العدد 2، الصفحة 5 وما بعدها.

الدولية في مجال التنمية المستدامة ونخص بالذكر هنا الأهداف المسطرة من قبل الأمم المتحدة في سياق التنمية المستدامة سيما الهدف رقم 11 الذي يضع المدن والمجتمعات ككل ضمن الأهداف الأساسية لتحقيق التنمية المستدامة.

بالتالي يتعين ضرورة ملائمة القانون رقم 12.90 مع المعايير الوطنية المحددة على مستوى ميثاق التنمية المستدامة أولا حفاظا على جمالية المدينة واستعداد محكما لمختلف الفعاليات الرياضية وكذلك جعل المغرب المساهم المباشر لتحقيق أهداف التنمية المستدامة السبعة عشر المسطرة من قبل الأمم المتحدة. وذلك عبر وضع آليات للتخطيط الحضري المستدام من خلال اختيار المواقع بحيث يجب أن يفرض قانون التعمير إجراء دراسات دقيقة لاختيار مواقع المشاريع (ملاعب، فنادق، بنى تحتية للنقل) بما يقلل من التأثير على المناطق الحساسة بيئيا مثل الأراضي الفلاحية الخصبة، الغابات، والمناطق الرطبة.

وكذلك يتعين وضع نوع من التكامل مع البيئة المحيطة عبر إلزام المشاريع بالاندماج مع المشهد الطبيعي والحضري القائم، والحفاظ على الهوية المعمارية والثقافية المحلية، من شأن ذلك أن يكون موجها رئيسيا للاستخدام الأمثل للموارد الطبيعية وتحقيق الاستدامة البيئية من خلال مختلف المشاريع الخاصة بتنظيم التظاهرات الكروية، وإن كان المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية يبقى الموجه الأول في هذا الإطار على أن تأتي مختلف الوثائق التنظيمية لتكون المترجم الحقيقي لمختلف الآليات المنصوص عليها في المخطط السابق، وهو ما سيتم التفصيل فيه في النقطة الموالية.

المطلب الثاني: وثائق التعمير التنظيمية كآلية لتحقيق الاستدامة البيئية في مشاريع كأس العالم 2030.

تعد وثائق التعمير التنظيمي مجموعة من الأدوات التي توضح كيفية استعمال الأراضي المفتوحة في وجه العمران والتي تصبح قابلة للتنفيذ وتطبيقها بمجرد اكتسابها للقوة التنفيذية، وذلك بعد استنفاد المسطرة القانونية الخاصة بها بدءا من إعدادها والمصادقة عليها ونشرها²⁵.

وقد نظمها المشرع المغربي في الفصول من 13 إلى المادة 31 وهي تنقسم إلى شقين، الشق الأول يرتبط بتصميم التطبيق باعتباره تلك الوثيقة المفصلية بين مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية ومرحلة إعداد تصميم التهيئة، إذ يشكل نقطة وصل تسعى إلى تنظيم المجال العمراني بين المرحلتين وبذلك يكون حجر الزاوية لتنظيم المجال كوثيقة تحفظية في هذا الإطار.

²⁵ أحمد المالكي، التدخل العمومي في مجال التعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، السنة الجامعية 2007-2008، الصفحة 16.

وقد أشارت المادة 13 من القانون رقم 12.90 إلى مختلف الأبعاد التي يشملها تصميم التنطيق بحيث نصت على أنه " يهدف تصميم التنطيق إلى تمكين الإدارة والجماعات المحلية من اتخاذ التدابير التحفظية اللازمة لإعداد تصميم التهيئة والحفاظ على توجيهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

ولبلوغ هذه الغاية يشتمل تصميم التنطيق على ما يلي:

تحديد تخصيص مختلف المناطق للأغراض التي يجب أن تستعمل لها بصورة أساسية؛
منطقة سكنية، منطقة صناعية، منطقة تجارية، منطقة سياحية، منطقة زراعية، منطقة غابوية على سبيل المثال؛

تحديد المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه؛

تعيين المواقع المخصصة لإقامة التجهيزات الأساسية والاجتماعية كالطرق الرئيسية والمستوصفات والمدارس والمساحات الخضراء؛

تحديد المناطق التي يجوز لرئيس المجلس الجماعي أن يؤجل البت في الطلبات التي ترمي إلى الحصول على إذن للقيام داخلها بتجزئة أو إحداث مجموعة سكنية أو استصدار ترخيص للبناء فيها." إذ من الملاحظ من خلال الوظائف التي يلعبها تصميم التنطيق باعتباره من وثائق التعمير التنظيمي، أنه أداة تقنية للقضاء على مختلف السلوكيات التي قد تؤثر سلبا على الوسط البيئي من أحياء الصفيح والسكن العشوائي أو ما يعرف بالسكن غير اللائق الذي يشوش على المجال العمراني ومحيطه البيئي.

وبالتالي فوثيقة تصميم التنطيق تعد من أهم وثائق التعمير التي سعى المشرع من خلالها لإنجاح سياسة تهيئة المجال وتحقيق التنمية المستدامة بمختلف جهات المملكة وصون الوسط البيئي بما يراعي سلامة السكان وصون حقوقهم، وعليه يحكم إعداده وتطبيقه بترسالة قانونية واتفاقات جد صارمة ومحكمة تضمن سير وترابط مختلف وثائق التعمير من جهة وتأسيس تهيئة عمرانية سليمة وخالية من مظاهر العشوائية التي تعرفها بعض المناطق ببلادنا ومراعية في ذلك الهاجس البيئي بالأساس²⁶.

²⁶ المهدي المرابط، الهاجس البيئي في المادة العمرانية، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويس - الرباط، السنة الجامعية 2022-2023، الصفحة 28.

في الشق الثاني نجد تصميم التهيئة باعتباره أحد وثائق التعمير القانونية التي تحدد حق استخدام الأراضي على مستوى المجال الذي يطبق فيه، بحيث يعد الأداة التي تحول توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية²⁷.

فالمشرع المغربي نص على مستوى المادة 19 من القانون رقم 12.90 لمختلف الأهداف التي يرمي تصميم التهيئة لتحقيقها ومن بين هذه الأهداف نجد تعيين حدود المساحات الخضراء وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة للمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية وما إلى ذلك، فمن خلال قراءة المادة 19 يتضح جليا بأن إعداد تصميم التهيئة يعتمد بالأساس على إنجاز الدراسات الميدانية اللازمة لمعرفة وضعية المنطقة من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية ووضعية البنى التحتية والفوقية وما تتوفر عليه المنطقة من مرافق عامة تخدم المنطقة، ثم أيضا أنه من بين الآليات الوقائية التي تأخذ الهاجس البيئي بعين الاعتبار، والتي يعتمد عليها تصميم التهيئة نجد تقنية البحث العلني الذي يؤكد أن تصميم التهيئة لا يهم فقط الدولة والجماعات الترابية والمؤسسات العمومية بل كذلك المواطنين والسكان المعنيين بعمليات مثل تحديد الطرق والمسالك والمساحات الخضراء المعتمدة من قبل تصميم التهيئة²⁸.

وان كان في الوضعية الراهنة تتطلب أن تكون مختلف الضوابط القانونية والتنظيمية المتصلة بوثائق التعمير ذات مرونة أكبر وتعتمد بشكل أساسي إدماج الهاجس البيئي في تسطير مختلف مشاريع كأس العالم عبر استخدام الطاقة مثلا في تأهيل مختلف المشاريع سيما من خلال العمليات التي تتطلب استخدام الوقود الأحفوري، إذ من شأن هذا الأمر أن يعطي انطبعا بيئيا يسعى إلى تحقيق التنمية الخضراء من خلال مشاريع كأس العالم بحيث يمكن لقوانين التعمير أن تفرض معايير صارمة لكفاءة استهلاك الطاقة في المباني الجديدة والمجددة، وتشجيع استخدام الطاقات المتجددة (الطاقة الشمسية نموذجاً). ثم أيضا تشجيع أو إلزام استخدام مواد بناء محلية وصديقة للبيئة، وتقليل البصمة الكربونية لعمليات البناء.

ومن تم فقانون التعمير ليس مجرد أداة لتنظيم البناء، بل هو رافعة استراتيجية لتحقيق التنمية المستدامة. وفي سياق استضافة المغرب لكأس العالم 2030، يكتسب هذا الدور أهمية قصوى. من خلال التخطيط الحضري الواعي، وتطبيق معايير البناء الأخضر، وإجراء تقييمات بيئية دقيقة، وتعزيز الرقابة، يمكن للمغرب أن يضمن ليس فقط تنظيم حدث رياضي ناجح، بل أيضا ترك إرث بيئي

²⁷ منشور على الموقع الإلكتروني التالي : <https://www.auc.ma/ar/%>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 08.05.2025، على الساعة 22:24.

²⁸ المهدي المرباط، مرجع سابق، الصفحة 24.

إيجابي يساهم في تحقيق طموحاته الوطنية في مجال الاستدامة ويتوافق مع التزاماته الدولية، ويجعل من هذا الحدث العالمي محفزا حقيقيا لنموذج تنموي مستدام وشامل. ومن ثم فالرهان يتطلب إرادة سياسية قوية، وتضافر جهود جميع الفاعلين، وتفعيل الإطار القانوني بشكل صارم ومبتكر.

خاتمة:

ختاما يمكن القول على أن تنظيم كأس العالم 2030 يشكل فرصة تاريخية بالنسبة للمغرب لتحقيق فقرة نوعية في مجال التهيئة العمرانية، وفي الوقت ذاته، يضع على عاتقها مسؤولية جسيمة لضمان حماية البيئة وتحقيق الاستدامة البيئية. وفي هذا السياق، تبرز وثائق التعمير كأداة محورية لتحقيق هذا التوازن الدقيق والضروري بحيث اليوم لم تعد هذه الوثائق مجرد مخططات لتنظيم استخدامات الأراضي وتحديد مواقع البنى التحتية، بل أصبحت بمثابة عقود اجتماعية وبيئية تضمن توجيه التنمية نحو مستقبل يحترم حقوق الأجيال القادمة في بيئة سليمة ومستدامة.

ومن ثم فنجاح كأس العالم 2030 لن يقاس فقط بجودة الملاعب وروعة التنظيم، بل بمدى قدرة الدول المستضيفة على ترجمة التزاماتها البيئية إلى واقع ملموس من خلال تهيئة عمرانية رشيدة. فوثائق التعمير الفعالة هي تلك التي تستشرف المستقبل، وتدمج بشكل استباقي الاعتبارات البيئية في صلب عمليات التخطيط والتنفيذ، وتضمن مشاركة جميع الأطراف المعنية. وبذلك يمكن اعتبارها على أنها الضمانة الأساسية لتحويل هذا الحدث الرياضي العالمي إلى إرث إيجابي يمتد أثره إلى ما بعد صافرة النهاية، إرث يتمثل في مدن أكثر مرونة واستدامة، وفي بيئة محمية للأجيال الحالية والقادمة.

وفي هذا السياق نورد مجموعة من المقترحات:

*تضمن معايير الاستدامة البيئية كملزمات أساسية في وثائق التعمير؛ يجب أن تتجاوز وثائق التعمير مجرد التوصيات، لتصبح ملزمة بتطبيق معايير صارمة للاستدامة البيئية في جميع المشاريع المرتبطة بكأس العالم، بما في ذلك كفاءة استخدام الطاقة والمياه، وإدارة النفايات، واستخدام المواد الصديقة للبيئة، وحماية التنوع البيولوجي.

* تعزيز التكامل بين مختلف مستويات التخطيط (الوطني، الإقليمي، والمحلي)؛ عبر ضمان أن تكون وثائق التعمير المحلية متناغمة مع الاستراتيجيات الوطنية للتنمية المستدامة والأهداف البيئية. وأن يتم التنسيق بشكل فعال بين مختلف الجهات المسؤولة عن التخطيط والتنفيذ لتجنب التضارب وتحقيق أهداف مشتركة.

*** تفعيل آليات الرقابة والتقييم المستمر للأثر البيئي للمشاريع :** إنشاء هيئات مستقلة أو تعزيز دور الهيئات القائمة لمراقبة التنفيذ الفعلي لمقتضيات وثائق التعمير المتعلقة بحماية البيئة، وإجراء تقييمات دورية للأثر البيئي للمشاريع، مع صلاحيات لاتخاذ إجراءات تصحيحية عند الضرورة.

*** اعتماد نهج تشاركي موسع في إعداد ومراجعة وثائق التعمير :** إشراك جميع الفاعلين المعنيين، بما في ذلك المجتمع المدني، والخبراء البيئيين، والقطاع الخاص، والسكان المحليين، في كافة مراحل إعداد ومراجعة وثائق التعمير لضمان تبنيها لأفضل الممارسات وتلبيتها لاحتياجات وتطلعات الجميع.

*** وضع خطط واضحة لإدارة الإرث ما بعد البطولة:** يجب أن تتضمن وثائق التعمير رؤية واضحة لاستخدام واستدامة المنشآت والبنى التحتية التي سيتم إنشاؤها أو تطويرها لكأس العالم بعد انتهاء الحدث، بما يضمن عدم تحولها إلى عبء بيئي أو اقتصادي، بل إلى موارد تنموية مستدامة للمجتمعات المحلية.



لائحة المراجع:

الكتب:

- الحاج شكرة، الوجيز في قانون التعمير المغربي، الطبعة السادسة 2013.

الأنوار والأرسل:

- أحمد المالكي، التدخل العمومي في مجال التعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، السنة الجامعية 2007.2008.
- المهدي المرابط، الهاجس البيئي في المادة العمرانية، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويس - الرباط، السنة الجامعية 2022.2023.

المقالات:

- أحمد المالكي، البعد البيئي في وثائق التعمير بالمغرب، مجلة فكر، مجلد 8 العدد 2.

القوانين:

- ظهير شريف رقم 1.14.09 صادر في 4 جمادى الأولى 1435 (6 مارس 2014) بتنفيذ القانون الإطار رقم 99.12 بمثابة ميثاق وطني للبيئة والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 6240، الصفحة 3194.
- ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الجريدة الرسمية عدد 4159، الصفحة 887.
- ظهير شريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الجريدة الرسمية عدد 4159، الصفحة 880.

المواقع الالكترونية:

- بلاغ الاتفاقية المبرمة ما بين صندوق الإيداع والتدبير والحكومة، للمزيد يرجى الاطلاع على الموقع:
- <https://www/cg.gov.ma/Ar/Nod/11479>
- الملف الرسمي الثلاثي يلافاموس المرشح لاستضافة كأس العالم 2030، للمزيد يرجى الاطلاع على الموقع الرسمي للاتحاد الدولي لكرة القدم.
- <Http://dijitalhub.FIFA.com/m/1d713bc7ba2621fe/original/fwc30.bidbook.yalla.vamos.pdf>.
- Observatoire du tourisme maroc / statistiques sur le tourisme au maroc pour l'année 2023
- <https://www.observatoiredu tourisme.ma/tableaux.de.bord.nationaux.2023>
- بلاغ لوزارة النقل واللوجستيك، التوقيع على عقد برنامج (2023.2037) بين الحكومة وشركة الخطوط الملكية المغربية.
- <https://www.transport.cov.ma/ar/actualites/pages/actualites.aspx?Idnews3681> .
- <https://www.transport.gov.ma/AR/ferroviaire/Actualites/Pages/Actualites.aspx>

RÉFÉRENCES EN LANGUES ÉTRANGÈRES:

- ✓ **Rapport:**
- Direction Générale des Routes. Etude du schéma National des Infrastructures Routière l'horizon2040 ;(snir 2040) ;avril 2022



خصوصيات الشركة المدنية العقارية

Specificities Of The Civil Real Estate Company

🏠 Taoufiq BOUJKHANE

PhD Student

At The Faculty Of Legal,
Economic And Social Sciences, Agdal,
Mohammed V University, Rabat
Email: Tboujkane@gmail.com

🏠 توفيق بوجحان

باحث بسلك الدكتوراه بكلية العلوم القانونية
والاقتصادية والاجتماعية أكادال
التابعة لجامعة محمد الخامس بالرباط

ملخص:

جوانبها القانونية؛ إلا أن هذه القواعد، واستراتيجية تشريعها، اتسمت، وللأسف مرة ثانية، بنوع من المحدودية في الوقت الذي كان يؤمل وينتظر في أن تأتي شاملة، من حيث التأطير والضبط، لكافة الجوانب غير المنظمة لهذه الشركة، بما فيها خصوصياتها غير المؤطرة، وهو ما حاولنا دراسته ولفظ النظر إليه من خلال هذه الدراسة، والتي عمدنا فيها أيضا من جهة أخرى، نظرا للارتباط، على تحديد حدود تلاؤم وتناسب القواعد العامة المنظمة للشركات المدنية والتجارية المنصوص عليها في ظهير الالتزامات والعقود مع خصوصيات وضعها القانوني -أي الشركة المدنية العقارية-، بهدف بيان مدى الحاجة إلى سن قواعد خاصة تتلاءم ووضعها هذا، وذلك باعتماد مقارنة قانونية وفقهية وقضائية مقارنة من جهة، وأخرى مزدوجة تستند إلى ما هو نظري وآخر عملي-تطبيقي من جهة ثانية.

الكلمات المفتاحية:

الشركة المدنية العقارية، الخصوصيات العضوية، الخصوصيات الوظيفية.

تتميز الشركة المدنية العقارية بعدة خصوصيات خاصة ومستقلة تميزها وتفردتها عن غيرها من الشركات المدنية والتجارية، من هذه الخصوصيات ما هو عضوي يرتبط ارتباطا عضويا بأركان عقد تكوينها وتأسيسها؛ ومنها ما هو وظيفي يتعلق بالوظائف والميكانيزمات التي تقوم وتضطلع بها باعتبارها هيكلا ونظاما قانونيا خاصا له وظائف وغايات معينة.

ولم يعرف التنظيم القانوني لهذه الشركة في المغرب منذ صدور ظهير الالتزامات والعقود سنة 1913 إلى حد اليوم، للأسف، تأطيرا خاصا للعديد من هذه الخصوصيات، خلافا للقانون الفرنسي، حيث اقتصر التنظيم المذكور خلال مرحلته الأولى التي امتدت لأكثر من قرن من الزمن (1913-2018) على القواعد العامة فقط المؤطرة للشركات المدنية والتجارية المنصوص بالظهير السالف الذكر؛ أما عن مرحلته الثانية التي بدأت منذ سنة 2019 فقد عرف فيها هذا التنظيم ميلاد قواعد قانونية جديدة خاصة بالشركة المدنية العقارية، أتى بها القانون رقم 31.18 الذي غير وتمم بمقتضاه ظهير الالتزامات والعقود، وذلك لتأطير بعضا من

Summary

Civil real estate companies possess unique and independent characteristics that distinguish them from other civil and commercial companies. These characteristics can be classified into **organic specificities**, which are intrinsically linked to the foundational pillars of their formation and establishment contract, and **functional specificities**, which pertain to their operational roles and legal mechanisms as a distinct legal structure with defined functions and objectives.

Despite these particularities, Moroccan law has **historically lacked a dedicated legal framework** for civil real estate companies. From the promulgation of the **Decree of Obligations and Contracts** in 1913 until today, their regulation has been limited to **general rules governing civil and commercial companies**. Unlike in **French law**, where these companies have benefited from a well-defined legal structure, Morocco's legal framework remained unchanged for over a century (1913–2018). A shift occurred in **2019** with the introduction of **Law No. 31.18**, which amended and supplemented the Decree of Obligations and Contracts by establishing **new legal**

provisions specific to civil real estate companies.

However, these reforms and their legislative approach **remain limited in scope**. While the expectation was to introduce a **comprehensive legal framework** addressing all unregulated aspects of these companies, including their unique characteristics, the enacted provisions fell short of this goal.

This study examines these **legislative shortcomings** and highlights the need for a more exhaustive legal framework. Furthermore, it evaluates the extent to which the **general legal provisions governing civil and commercial companies** under the Decree of Obligations and Contracts align with the **specific legal nature of civil real estate companies**. To assess the necessity of tailored regulations, we adopt a **comparative legal, doctrinal, and judicial approach**, combined with a **dual perspective integrating both theoretical analysis and practical applications**.

Keywords: Civil real estate company, organic specificities, functional specificities.

مقدمت

تعتبر الشركات أحد الأشكال والهياكل القانونية الأكثر اختياريًا والتجاء إليها من طرف الراغبين في ممارسة النشاط الاقتصادي بهدف تحقيق أكبر العائدات من الأموال المخصصة للاستثمار¹، فهي

¹ - وهو ما يبرزُ جلياً من خلال الإحصائيات الخاصة بالمقاولات المحدثّة بالسجل التجاري سنة 2024 الصادرة عن المكتب المغربي للملكية الصناعية والتجارية (OMPIC)، حيث تظهر هذه الإحصائيات تجاوز عدد الشركات المؤسسة 67000 شركة من أصل 95235 مقالة محدثة، وهو ما يمثل اختياريًا وتفضيلًا بنسبة 70,3% من إجمالي مُحدثي هذه المقاولات لشكل الشركة على حساب الأشكال القانونية الأخرى. أما عن الوضع في فرنسا، فيظهر بأنه لا يجيد عن هذه الإيديولوجية الاقتصادية-القانونية لدى الأشخاص الراغبين في الاستثمار، بحيث توضح الإحصائيات المتعلقة بالمقاولات المحدثّة بسجل التجارة والشركات خلال سنة 2024 الصادرة عن المجلس الوطني لكتاب المحاكم التجارية (CNGTC) أن عدد الشركات التي تم تأسيسها بلغ 367,374 شركة من أصل 588,802 مقالة منشئة، وهو ما يعني اختياريًا وترجيحاً بنسبة 62,4% من مجموع مُنشئي هذه المقاولات لشكل الشركة دون غيره.

أشخاص قانونية اعتبارية تسيطر على جميع مجالات حياتنا، وتغزو تقريبا كل الأنشطة المنتجة، بما فيها تلك الأكثر حساسية، ليصبح مجال تدخلها يتجاوز ما هو اقتصادي واجتماعي ومالي ليسيطر على ما هو سياسي أيضا، وذلك في جميع الأنظمة الاقتصادية العالمية بدون استثناء².

ونظرا لهذه الاعتبارات التي ليست وليدة اليوم؛ ولالأهمية البالغة التي تكتسيها الشركات منذ عدة قرون، عمد المشرع المغربي منذ أكثر من قرن من الزمن، إلى وضع أول تنظيم قانوني ينظمها بتاريخ 12 غشت 1913، تنظيم كان بنصان قانونيان هما الظهير المتعلق بقانون الالتزامات والعقود³ والظهير

للمزيد من التفاصيل حول هذه الإحصائيات، يمكن الاطلاع عليها بكل من الموقع الإلكتروني التالي للمكتب المغربي للملكية الصناعية والتجارية: www.ompic.ma؛ والتقارير السنوي الذي أعده المجلس الوطني لكتاب المحاكم التجارية في شأن الحصيلة الوطنية للمقاولات برسم سنة 2024، المنشور على موقعه الإلكتروني التالي: www.cngtc.fr

² - علال فالي، الشركات التجارية «الجزء الأول: المقتضيات العامة»، مطبعة المعارف الجديدة بالرباط، الطبعة الثانية 2019، الصفحة 7.

³ - المنشور بالنشرة الفرنسية من الجريدة الرسمية للدولة المغربية الشريفة المحمية (نشرة الترجمة الرسمية من الجريدة الرسمية للمملكة المغربية حاليا) عدد 46 بتاريخ 11 شتنبر 1913.

ولجأ العديد من الباحثين في هذا السياق، نتيجة للقصور في فهم طبيعة الظروف التاريخية والسياسية والقانونية التي كان يعيشها المغرب في السنوات الأولى لخضوعه لنظام الحماية الفرنسية، إلى وصف قانون الالتزامات والعقود بظهير شريف بمثابة قانون كترجمة خاطئة لعبارة «Dahir Formant Code Des Obligation Et Des Contrats»، والحال أن هذا الوصف هو وصف قاصر، لأن اعتبار هذا الظهير نص بمثابة قانون في الفترة التي صدر فيها (أي سنة 1913) يتطلب مجموعة من الشروط التي من بينها: ضرورة وجود مؤسستين اثنتين هما مؤسسة السلطان (الملك حاليا)، ومؤسسة البرلمان؛ وأن لكل من المؤسستين مجالا تشريعيا محفوظا لها بموجب نص قانوني أسمى سواء كان في شكل اتفاقية أو دستور معين؛ ثم حلول المؤسسة الأولى محل الثانية في ممارسة اختصاصاتها التشريعية استنادا إلى إحدى الحالات المنصوص عليها في النص القانوني الأخير الذي يخول لها هذه الصلاحية. وهي الشروط التي لم تكن متوفرة آنذاك نظرا لمختلف الظروف سالفة الذكر. للمزيد من التوضيح، يرجى الرجوع إلى: - عبد الإله فونتير، العمل التشريعي بالمغرب «أصوله التاريخية ومرجعياته الدستورية-دراسة تأصيلية وتطبيقية-»، سلسلة دراسات وأبحاث جامعية 2-3-4، مطبعة المعارف الجديدة بالرباط، الطبعة الأولى، سنة 2002؛ - علال فالي، صناعة النصوص القانونية «إشكالات الاختصاص والصياغة»، مطبعة الأمانة بالرباط، الطبعة الثانية، سنة 2023.

وعليه، فإننا سنقتصر في هذه الدراسة على وصف هذا النص القانوني بظهير الالتزامات والعقود لاعتبارين أساسيين، يتعلق أولهما بما لهذا الوصف من دلالة على جهة إصداره وهي مؤسسة السلطان، التي تعتبر مؤسسة تختص وحدها وبكيفية حصرية بإصدار الظهير؛ أما ثاني هذين الاعتبارين فيقوم على أساس تحري الدقة التي أضحت مفقودة على مستوى نعت كل نص قانوني بوصفه القانوني الصحيح الذي تبناه المشرع، بحيث لوحظ على العديد من الباحثين تقيدهم بالتسميات القانونية الصحيحة عندما يتعلق الأمر بقانون تنظيمي «Loi Organique» أو مرسوم «Décret» أو مرسوم بقانون «Décret-Loi» أو مرسوم بناء على إذن «Décret d'habilitation» أو قرار تنظيمي «Arrêté Réglementaire»...، في حين عندما يرتبط الأمر بظهير الالتزامات والعقود يعمدون إلى صرف نظرهم عن وصف «الظهير» ليحلوا محله وصف «القانون» دون مبرر قانوني سليم.

المتعلق بالقانون التجاري⁴، اللذان يعتبران نصاب أعدا وفق منهجية معقنة قامت على أساس تنظيم القواعد العامة المتعلقة بجميع الشركات، أكانت شركات مدنية أو تجارية، بمقتضى الظهير الأول؛ وتأطير القواعد الخاصة ببعض أشكال الشركات التجارية بموجب الظهير الثاني، اعتبارا لخصوصيات طبيعتها القانونية. إلا أن هذا التنظيم القانوني عرف منذ ذلك الحين إلى حدود اليوم، العديد من المستجدات التي قلبته، نوعا ما، رأسا على عقب، نتيجة لتغير الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، بل وحتى الثقافية منها.

ويتضح من خلال كرونولوجيا هذا التطور القانوني، ان استراتيجية تنظيم المشرع للشركات طيلة الفترة المذكورة، لم تكن مبنية بشكل واضح وبين وجلي على أساس التوازن والتكافؤ القانوني في الاهتمام والتنظيم بين الشركات المدنية من جهة؛ والشركات التجارية من جهة أخرى، حيث لوحظ على هذه الاستراتيجية، التي هي مرآة تعكس توجه إرادة المشرع وهواجسه، تركيزها المفرط والحاد على تأطير ومواكبة الشركات التجارية دون الشركات المدنية التي بقيت أغلبيتها الكبيرة، هذا إن لم نقل كلها، خارج نطاق الاهتمام و متموضعة على خط الهامش، وهو ما يبرر استمرارية اقتصار تنظيمها القانوني، لحد اليوم، على القواعد العامة للشركات المنصوص عليها في ظهير الالتزامات والعقود، دون تخصيصها بقواعد قانونية خاصة تراعي ما لها من خصوصيات تميزها عن غيرها، وذلك لأسباب متعددة ومتنوعة.

وإذا كان هذا هو شأن وقدر الشركات المدنية الذي شهد استقرارا لفترة زمنية طويلة ناهزت القرن، فإن هذا القدر قد شهد خلال العقود الأخرين تغيرا طفيفا تجسد في تغير جزئي في كيفية تعامل المشرع مع هذه الشركات، بحيث غير بوصلة تركيزه التي كانت موجهة بشدة للشركات التجارية نحو الشركات المدنية التي يمكن القول ان تركيزه واهتمامه هذا بها كان لمرتين فقط، أولهما كانت سنة 2008 بمناسبة صدور القانون رقم 29.08 المتعلق بتنظيم الشركات المدنية المهنية للمحاماة⁵؛ والمرة الثانية والأخيرة هي التي شهدتها سنة 2019 بمناسبة صدور القانون رقم 31.18 المغير والمتمم لظهير الالتزامات والعقود⁶، والذي وضعت بمقتضاه أحكام تشريعية جديدة تنظم الشركة المدنية العقارية، وهو تغير ما كان ليقع في حقيقة الأمر لولا الحاجة الملحة للأحكام التي جاء بها هذين القانونين،

⁴ - والمنشور هو الآخر بنفس العدد (46) من الجريدة الرسمية للدولة المغربية الشريفة المحمية (نشرة الترجمة الرسمية من الجريدة الرسمية للمملكة المغربية حاليا) بتاريخ 11 شتنبر 1913.

⁵ - الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.08.102 بتاريخ 20 من شوال 1429 (20 أكتوبر 2008)، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 5680 بتاريخ 07 ذو القعدة 1429 (06 نوفمبر 2008)، الصفحة 4057.

⁶ - الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.114 بتاريخ 07 ذي الحجة 1440 (09 أغسطس 2019)، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 6807 بتاريخ 24 ذو الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، الصفحة 5885.

وخاصة القانون الأخير، الذي جاء في سياق خاص عرف انتشار ارتكاب جريمة الاستيلاء غير المشروع على عقارات الغير عن طريق توظيف الشركة الأخيرة كأداة لاقترافها، مما دفع بالمشرع إلى التفكير في مراجعة الإطار القانوني المؤطر لها عبر اللجوء أولا إلى تحديد مكان القصور الذي يعتريه؛ وسنة ثانيا لقواعد خاصة لمعالجته، على نحو يكفل الحد من ارتكاب الجريمة المذكورة ويمكن من ضبط تحركات هذه الشركة، وهو ما تم فعلا من خلال القانون المذكور رقم 31.18.

وفي هذا السياق، شكلت الاستراتيجية التشريعية التي وضعت بها الأحكام التشريعية الجديدة للشركة المدنية العقارية بمقتضى القانون رقم 31.18، محل نظر واستغراب، على اعتبار أنه كان يُؤمل وينتظر من هذه الاستراتيجية أن تأتي شاملة، من حيث التأطير والضبط، لكافة الجوانب غير المؤطرة لهذه الشركة، بما فيها جانب الخصوصيات المختلفة التي تتميز بها عن غيرها، لأن للشركة المدنية العقارية، على غرار العديد من الأشكال القانونية، عدة خصوصيات «Plusieurs Caractéristiques» خاصة ومستقلة تميزها وتفردها عن غيرها من الشركات المدنية والتجارية، منها ما هو عضوي يرتبط ارتباطا عضويا بأركان عقد تكوينها وتأسيسها؛ ومنها ما هو وظيفي يتعلق بالوظائف والميكانيزمات التي تقوم وتضطلع بها باعتبارها هيكلًا ونظامًا قانونيًا خاصا له وظائف وغايات معينة، إلا أن الاستراتيجية المذكورة، أتت، للأسف، قاصرة باقتصارها على وضع حلول لبعض الجوانب التي طرحت إشكالات عملية لعدم وجود تأطير لها، ليستمر افتقار الإطار القانوني الخاص بهذه الشركة للشمولية والتكامل الواجب له.

وعليه، تظهر أهمية هذه الدراسة في كونها ستبرز العديد من مظاهر الإيجاب والسلب التي اعترت وتخللت الاستراتيجية التشريعية الأخيرة في تعامل المشرع مع تنظيم الشركة المدنية العقارية، وذلك بالاعتصاف فقط على الجانب المتعلق منها بخصوصيات هذه الشركة؛ علاوة على أنها ستبين حدود تلاؤم وتناسب القواعد المنظمة لها بظهير الالتزامات والعقود مع خصوصيات وضعها القانوني، لتحديد مدى الحاجة إلى سن قواعد خاصة تتلاءم ووضعها القانوني، وذلك باعتماد مقاربة قانونية وفقهية وقضائية مقارنة من جهة، وأخرى مزدوجة تستند إلى ما هو نظري وآخر عملي-تطبيقي من جهة ثانية.

ومن ثم فإن إشكالية هذه الدراسة هي:

✓ هل نظم المشرع المغربي الشركة المدنية العقارية تنظيما قانونيا يتلاءم وينسجم مع ما تتفرد وتتميز به هذه الشركة من خصوصيات من جهة، ويحقق حماية وتوازنا بين مختلف المصالح المرتبطة بمصلحة الشركة ولا سيما منها مصلحة الشريك بها من جهة ثانية؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية أسئلة فرعية متعددة سنقتصر على دمجها وحصرها في سؤالين اثنين:

1. ما هي مظاهر الخصوصيات العضوية للشركة المدنية العقارية؟

2. ما هي تجليات الخصوصيات الوظيفية للشركة المدنية العقارية؟

ولإجابة عن هذين التساؤلين، آثرنا اعتماد التصميم التالي:

المبحث الأول: مظاهر الخصوصيات العضوية للشركة المدنية العقارية

المبحث الثاني: تجليات الخصوصيات الوظيفية للشركة المدنية العقارية

المبحث الأول: مظاهر الخصوصيات العضوية للشركة المدنية العقارية

تتفرد الشركة المدنية العقارية بعدة خصوصيات عضوية تميزها عن غيرها من الشركات المدنية الأخرى، وهي خصوصيات نابعة من طبيعتها القانونية الخاصة التي اكتسبتها من خلال إطارها ومركزها القانوني ضمن مختلف الأشكال المكونة لمنظومة مؤسسات ونظم القانون الخاص عموما، وسائر أشكال الشركات المدنية على وجه الخصوص.

ويمكن توزيع وتصنيف هذا النوع من الخصوصيات إلى عدة فئات وأصناف مختلفة، وذلك بحسب طبيعة ونوعية المعيار الذي سيتم تبنيه، إلا أننا في هذا الإطار، سنعمد إلى تبني أحد أكثر المعايير بساطة وخلو من التعقيد لتيسير وتوضيح دراسة الخصوصيات المذكورة، وهو معيار القواعد العامة لعقد الشركة الذي درج واعتاد عليه كل من المشرع في نصوصه القانونية والفقه في إطار دراساته الأكاديمية والقضاء على مستوى مقرراته القضائية.

وعليه، فإننا ارتأينا تقسيم دراسة الخصوصيات العضوية للشركة المدنية العقارية، وفق مطلبين اثنين، خصص الأول منهما للخصوصيات المرتبطة بالأركان الموضوعية العامة للعقد التأسيسي للشركة (المطلب الأول)، في حين تم تخصيص ثانيهما للخصوصيات المتعلقة بأركانه الشكلية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: على مستوى الأركان الموضوعية العامة للعقد التأسيسي للشركة

فرضت الطبيعة القانونية للشركة المدنية العقارية للتخصيص ضرورة اتصاف واستفراد الأركان الموضوعية الخاصة بعقد تكوينها بخصوصيات خاصة متباينة بتباين أركانها والغرض المستهدف من تأسيسها، من هذه الخصوصيات ما يتعلق بغياب الربح، الذي يعد أحد أهم أركان عقد الشركة بشكل عام، وحلول ركن النفع الاقتصادي محله، وذلك على الرغم من عدم اعتراف المشرع به قانونيا بعد، للأسف، بموجب الفصل 982 من ظهير الالتزامات والعقود (الفقرة الأولى)؛ ومنها ما يخص أهلية

الموظف لاكتسابه صفة الشريك دون إخلال بأحكام الفصل 15 من النظام الأساسي العام للوظيفة العمومية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: غياب ركن الربح وحلول ركن النفع الاقتصادي محله

عرف عقد الشركة وركن الربح الذي يقوم ويرتكز عليه، منذ عقود من الزمن نقاشا وجدلا قانونيا كبيرا تمحور حول العديد من القضايا القانونية المتفاوتة الأهمية، كانت أولها قضية تمييز هذا العقد عن غيره من العقود المشابهة له كعقد الجمعية وعقد التعاونية وغيرهما؛ حيث حاول كل من المشرع والفقه والقضاء في هذا الإطار رصد وتحديد مختلف العناصر المميزة لعقد الشركة لدفع كل اختلاط ورفع كل لبس قد يترتب عن هذا التشابه، وأيضا لتفادي خطورة الآثار القانونية التي قد تنتج عنه وتمس بالمصالح المعنية. وبعد محاولاتهم ونقاشهم الكبير الذي شهد آخذا وردا واختلافا في وجهات النظر، استقر الرأي على أن ما يميز عقد الشركة عن غيره من العقود هو عنصر الربح الذي تهدف الشركة إلى تحقيقه، وهو ما جسده أحكام المادة 1832 من القانون المدني الفرنسي⁷ ومقتضيات الفصل 982 من ظهير الالتزامات والعقود الذي جاء فيه ما يلي: «الشركة عقد بمقتضاه يضع شخصان أو أكثر أموالهم أو عملهم أوهما معا بقصد تقسيم الربح الذي قد ينشأ عنها».

وبعد استقرار الرأي على الربح كعنصر وركن مميز لعقد الشركة، لم يلبث هذا الركن طويلا في منأى عن الجدال ليثار في شأنه مرة أخرى جدل آخر قوي ومحتدم بين الفقه والقضاء في فرنسا، يتعلق بالأساس بالمعنى المقصود من مفهوم الربح، لينتج عن هذا الجدل فريقين أو مذهبين اثنين، أولهما يعطي للربح معنى واسعا إذ يرى أن المقصود به هو كل منفعة أو فائدة أو كسب «Avantage» يقوم بالنقود، سواء كان هذا الكسب إيجابيا في شكل نقود أو عنصر مادي يضاف إلى ذمة الشركة أو كان سلبيا يتجسد في اجتناب خسارة أو انقاص أعباء أو مجرد وفر اقتصادي أو ادخار نجم عن تقليل أو تخفيض في النفقات والمصاريف؛ أما ثاني هذين المذهبين فقد ذهب خلافا للأول متشددا في تحديد معنى الربح ومضيقا له حاصرا إياه في العائدات النقدية وحدها التي توزع فعلا على الشركاء⁸.

وعلى إثر هذا التباين والاختلاف الحاد، تدخلت محكمة النقض الفرنسية بتاريخ 11 مارس 1914 فأصدرت قرارا شهيرا بتداول من جميع غرفها وضعت به حدا لهذا التضارب والتناقض، بل وقامت باجتهاده إن صح التعبير، بمناسبةبتها في قضية «caisse de manigod»، حيث حسمت الأمر

⁷ - كما تم تعديله.

⁸ - أحمد شكري السباعي، الوسيط في الشركات والمجموعات ذات النفع الاقتصادي «الجزء الأول»، مطبعة المعارف الجديدة، الطبعة الثانية 2009، الصفحة 135.

بتحديدها لمعنى الربح في «كل كسب سواء كان نقدياً أو مادياً يضاف إلى ثروة الشركاء»⁹، وهو تحديد اعتبره أحمد شكري السباعي منطوياً على الدقة والصواب، مما أدى بغالبية الفقه والقضاء في فرنسا، وتبعاً له في المغرب، إلى الاستقرار عليه¹⁰.

وبعد مرور حوالي 64 سنة على هدوء واستقرار عنصر الربح، على المعنى الذي أعطته له محكمة النقض الفرنسية، وعلى ذاتيه كركن يميز عقد الشركة عن غيرها، بدأت تبرز على الواجهة في فرنسا آثار تصدع هذا الركن نتيجة صدور قانون 4 يناير 1978، الذي انكشف معه نوع أو شكل فريد من أشكال الشركات المدنية الذي يخرج عن نطاق ما هو مألوف ومتعارف عليه في مجال الشركات، نظراً لكونه لا يهدف إلى تحقيق وتقسيم الربح على غرار بقية الشركات الأخرى وإنما إلى تحقيق وفرة أو نفع اقتصادي «*profite de l'économie*»، ويتعلق الأمر بالشركة المدنية العقارية للتخصيص¹¹ «*la société civile immobilière d'attribution*» التي تقابلها في المغرب، من وجهة المدونة العامة للضرائب، الشركة المدنية العقارية الشفافة، والتي يتم تأسيسها لغرض الحصول على عقار سكني للسكن به¹²، على اعتبار أن طبيعة وفلسفة غرض هذه الشركة لا تنبني في جوهرها إلا على السعي وراء تحقيق نفع اقتصادي، دون نية تحقيق الربح.

وقد تكرر هذا التصدع الذي عرفه مفهوم الربح، بتكريس المشرع لعنصر النفع الاقتصادي للشركة إلى جانبه بالمادة 1832 من القانون المدني الفرنسي وذلك بموجب قانون 4 يناير 1978 سالف الذكر، حيث أضحت معه، من جهة، شركة أيضاً، إلى جانب الشركات التي تروم تحقيق الأرباح وتقسيمها، الشركات التي تهدف لتحقيق نفع اقتصادي للشركاء بها يتمثل، علاوة على قلة المصاريف وانخفاضها، في اكتساب الشريك لحق الانتفاع بجزء من العقار المخصص له؛ ليشهد عنصر الربح الذي كان حراً طليقاً متربعاً على عرش كرسي التمييز الذي يميز عقد الشركة عن غيره من العقود تصدعا في صورة اندثار أو تغييب له في الشركة المدنية العقارية للتخصيص. وهو موقف قانوني لم يعرف مثله ظهير الالتزامات والعقود الذي لا زال ينص الفصل 982 منه على ركن الربح وحده دون النفع الاقتصادي، على

⁹ - قرار منشور على المنصة الالكترونية للحكومة الفرنسية:

www.legifrance.gouv.fr

¹⁰ - أحمد شكري السباعي، المرجع السابق، الصفحة 135.

¹¹ - الخاضعة للأحكام التشريعية المنصوص عليها في المواد من L.212-1 إلى L.212-13 والأحكام التنظيمية الواردة في المواد من R.212-1 إلى R.212-16 من مدونة البناء والسكن، كما تم تعديلها، والتي جعلها المشرع الفرنسي أحكاماً آمرة من النظام العام. هذا علاوة على خضوعها للقواعد العامة للشركة في القانون المدني، مالم تكن هذه القواعد متعارضة مع الأحكام الخاصة للمدونة المذكورة.

¹² - سواء كان هذا العقار متخذاً لشكل فيلا (Villa) أو محل أو عمارة أو غيرها، وأياً كانت هندسته العقارية أكانت في شكل شقق أو طبقات أو غير ذلك.

الرغم من ظهور هذا النوع من الشركات المدنية العقارية في المغرب، وعلى الرغم أيضا من الفرصة التي أتاحتها للمشروع المغربي سنة 2019 بمناسبة صياغة ودراسة مشروع القانون رقم 31.18 الذي أضيفت بمقتضاه أحكام جديدة تؤثر الشركات الأخيرة¹³.

ولتقييم هذين الموقفين وترجيح أحدهما على الآخر، قد يقف الباحث إزاءهما في وضع المتأمل الحائر، نظرا لإيجابيات وسلبيات كل منهما، على اعتبار أن الاعتراف بعنصر النفع الاقتصادي للشركة المدنية العقارية للتخصيص وغيرها من الشركات التي لا تقوم إلا على أساس هذا النفع دون السعي نحو تحقيق الربح، فيه ملائمة وانسجام مع حقائق واقعية وقانونية كثيرة منها أن غرض هذه الشركة هو ولوج الشركاء بها للملكية عقار يخصص لسكانهم الذي هو نشاط نفعي يتنافى مع غاية الربح، ومنها أيضا غياب إلزامها قانونيا بمسك محاسبة منتظمة واستثنائها من نطاق تطبيق الضريبة على الشركات وإخضاعها لنظام الشفافية الضريبية بموجب المادة 3 من المدونة العامة للضرائب¹⁴؛ أما عن مسألة عدم الاعتراف القانوني بالعنصر المذكور، فإن الأمر سيعكس قصورا يتمثل في انعدام تلاؤم وانسجام مقتضيات الفصل 982 سالف الذكر مع ما سبق ذكره. وعلى أي حال، نرى أن موقف المشروع الفرنسي جدير بالتأييد على الرغم من الصعوبة التي قد يربتها والتي تتجلى في التعقيم والتضبيب النسبي المحتمل الذي قد يطال معيار التفرقة بين الشركة من ناحية والتعاونية والجمعية والمجموعة ذات النفع الاقتصادي من ناحية ثانية، وإن كان هامش تحقق فرضية هذه الصعوبة ضيق جدا¹⁵، نظرا

¹³ - نعتقد بأن سبب عدم تبني المشروع المغربي نفس الموقف الفرنسي لحدود اليوم، بل وعدم انتباهه إلى وجود هذا الموقف القانوني في حد ذاته، يرجع أولا إلى غياب أية فرصة تشريعية متاحة سابقا لإدخال التعديلات التي يستلزمها الإطار القانوني العام المؤطر للشركات في ظهير الالتزامات والعقود؛ وثانيا إلى السياق المتأزم الذي أتى فيه القانون رقم 31.18 والذي طغى عليه تفكير المشروع في إيجاد حلول تحد من استعمال الشركة المدنية العقارية كأداة للاستيلاء غير المشروع على عقارات الغير أكثر من تفكيره في مختلف مظاهر قصور التنظيم القانوني الخاص بهذه الشركة، وهو ما اتضح لنا جليا من خلال البحث والاطلاع على كل من المحاولات الرامية لتعديل فصول ظهير الالتزامات والعقود المنظمة للشركات وتقريبي أعمال لجنتي العدل والتشريع وحقوق الإنسان بمجلسي البرلمان اللتين تداولتا في أحكام مشروع القانون المذكور.

¹⁴ - هذا دون أن ننسى ما نص عليه المشروع صراحة في عدة قوانين منظمة لمؤسسات الأعمال الاجتماعية ببعض القطاعات الحكومية، حيث سمح بمقتضاها للموظفين المنخرطين بهذه المؤسسات والراغبين في الحصول على عقار سكني، بتأسيس شركة مدنية عقارية (للتخصيص) لهذه الغاية، كما سيتم التطرق لذلك فيما بعد، وهو ما يؤثر على أن هذه القوانين، التي أتت مراعية لأحكام الفصل 15 من النظام الأساسي العام للوظيفة العمومية، تعترف بشكل غير مباشر بحضور عنصر النفع الاقتصادي وغياب عنصر الربح في هذه الشركة، وإلا ما كان ليتيح لهم هذه الإمكانية في حالة كانت الشركة الأخيرة تهدف إلى تحقيق الربح الذي يعد دخلا محظورا عليهم دره أو تحقيقه من خلال ممارستهم لنشاط ما بالمعنى المحدد في الفصل 15 المذكور.

¹⁵ - في هذا الإطار، لم نجد خلال بحثنا في هذا الموضوع واطلاعا على العديد من المقررات القضائية الصادرة عن محاكم الموضوع ومحكمة النقض ومجلس الدولة في فرنسا، ولا حتى تلك الصادرة عن القضاء المغربي، إلى حدود

للخصوصيات العضوية المتعددة التي يستقل بها كل شخص من هذه الأشخاص الاعتبارية وعقدها التأسيسي والكفيلة -أي هذه الخصوصيات- بإرساء تمييز فيما بين هذه الأشخاص، لذلك لا ينبغي أن يحول هذا الأمر بأي حال من الأحوال دون الاعتراف القانوني بهذه الحقيقة الواقعية، والقانونية في عمقها؛ كما أنه وعلى الرغم من التصدع والاندثار القوي الذي عرفه عنصر الربح على هذا المستوى، ينبغي ألا يفرض علينا الاعتراف القانوني بالحقيقة المذكورة حقيقة أخرى مفادها أن الربح كان، ولا زال هو المعيار الرئيسي والأساسي في إقامة حدود التمييز والفصل بين نظام الشركة عن غيرها من المؤسسات والأنظمة الأخرى المشابهة، وما عنصر النفع الاقتصادي الذي يميز الشركة المدنية العقارية للتخصيص التي تم تأسيسها لغرض الحصول على عقار سكني للسكن به إلا استثناء فريد وضيق جدا يرد على القاعدة العامة المتعارف عليها في مجال الشركات، قانونيا وفقهيا وقضائيا، والتي تقضي بأن الشركة عقد يهدف الشركاء من ورائه إلى تحقيق الربح وتقاسمه.

الفقرة الثانية: أهلية اكتساب الموظف لصفة الشريك في الشركة دون إخلال بالمنع القانوني

شكل ضبط وتأطير حالات التنافي وتضارب المصالح دوماً هاجسا حاضرا لدى المشرع بمناسبة صناعته لأي نص قانوني يتعلق بالوظيفة العمومية أو المهنية وغيرها سواء كان هذا النص نصا تشريعيا أو تنظيميا، وذلك حماية وحفاظا على شتى المصالح المعنية والمترتبة فيما بينها. ولعل من بين أهم مظاهر وتجليات هذا الضبط والتأطير في مجال الوظيفة العمومية ما تضمنه الفصل 15 من النظام الأساسي العام للوظيفة العمومية¹⁶ من أحكام تشريعية، حيث لجأ المشرع بموجب هذا الفصل إلى منع كل موظف من المزاولة بصفة مهنية لأي نشاط حر أو تابع للقطاع الخاص يدر عليه دخلا كيفما كانت طبيعته. ليصبح محظورا بالتالي، بناء على هذا المنع القانوني الصريح، على كل من يحمل صفة موظف نظامي، أن يزاول أو يمارس نشاطا مدرا للدخل سواء بشكل فردي أو بشكل جماعي.

ولما كانت الشركة أحد الأشكال القانونية لممارسة النشاط الاقتصادي بهدف تحقيق الربح، مبدئيا، الذي هو في جوهره دخل بالمعنى المقصود في الفصل 15 المشار إليه أعلاه، فإنه يُمنع منعا مطلقا على الموظف أن يكون شريكا بها، لأن وظيفته تتنافى مع هدف الشركة، اللهم إلا إذا تعلق الأمر بالشركة المدنية العقارية للتخصيص التي يعد الغرض منها تملك عقار سكني للسكن به، بحيث يمكن

اليوم، أي قضية تتعلق بإشكالية عدم وضوح الطبيعة القانونية للعقد المبرم، هل هو عقد لتأسيس شركة مدنية عقارية أم لتأسيس تعاونية أو جمعية أو مجموعة ذات نفع اقتصادي.

¹⁶ - الظهير الشريف رقم 1.58.008 بتاريخ 04 شعبان 1377 (24 فبراير 1958) بشأن النظام الأساسي العام للوظيفة العمومية، منشور بالجريدة الرسمية عدد 2372 بتاريخ 21 رمضان 1377 (11 أبريل 1958)، الصفحة 914، كما تم تغييره وتتميمه.

في هذه الحالة للموظف اكتساب صفة الشريك فيها دون إخلال بالمنع القانوني الوارد بالفصل سالف الذكر، لأن هذا النمط من نمطي الشركة المدنية العقارية لا يروم تحقيق دخل وإنما جني نفع اقتصادي، وتعتبر هذه الحالة حالة استثنائية ضيقة ترد على القاعدة العامة التي تقضي بعدم جواز اكتساب الموظف لصفة الشريك في الشركة، لأن أغلبية أشكال أو أنواع الشركات سواء كانت مدنية أو تجارية تهدف إلى تحقيق الربح، وإن ما يعكس ويثبت هذا الاستثناء هي قوانين بعض مؤسسات الأعمال الاجتماعية التابعة لبعض القطاعات الحكومية، حيث يقضي المشرع بمقتضاها بإمكانية تأسيس الموظفين المنخرطين بهذه المؤسسات لشركات مدنية عقارية قصد بناء محلات للسكن لفائدتهم، ومن بين هذه المؤسسات، بل وأولها التي نص قانونها على هذه المكنة، هي مؤسسة محمد السادس للنهوض بالأعمال الاجتماعية للتربية والتكوين¹⁷.

¹⁷ - الخاضعة للقانون رقم 73.00 القاضي بإحداث وتنظيم مؤسسة محمد السادس للنهوض بالأعمال الاجتماعية للتربية والتكوين (كما وقع تغييره وتتميمه) والصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.01.197 صادر في 11 من جمادى الأولى 1422 (فاتح أغسطس 2001)، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4926 بتاريخ 26 جمادى الأولى 1422 (16 أغسطس 2001)، الصفحة 2322، والذي جاء في مطلع مادته 3 بعد خضوعها للتغيير سنة 2006 بموجب القانون رقم 09.05 ما يلي: «تكلف المؤسسة لأجل الاضطلاع بالمهام العامة المسندة إليها في المادة 2 أعلاه بصفة رئيسية بالأعمال التالية:

- 1- تشجيع المنخرطين وتعاونيات السكن أو الشركات المدنية العقارية المتألفة من منخرطين في المؤسسة، والهادفة إلى بناء محلات للسكن لفائدة هؤلاء المنخرطين وتقديم العون المالي لها ومساعدتها في جميع المجالات، ولتحقيق هذه الغاية يجوز للمؤسسة أن تقوم بالأعمال التالية:
- التحفيز على إنشاء التعاونيات والشركات المذكورة والمساعدة على تأسيسها وتمويلها وتسييرها في إطار اتفاقيات تبرمها معها؛
- «...».

وقد تبين لنا في معرض بحثنا في هذا الموضوع، أن القانون رقم 73.00 يعد أول نص قانوني تم بمقتضاه إحداث وتنظيم أول مؤسسة عمومية للأعمال الاجتماعية في المغرب، كما يعد أول نص قانوني ينظم هذا النوع من المؤسسات يتم التنصيص فيه صراحة على هذه المكنة بالنسبة للموظفين، نظرا لأن الأعمال الاجتماعية لموظفي وأعوان القطاعات الحكومية التي أضحت مؤطرة اليوم بقانون أو بظهير شريف، بحسب الحالة، لم تكن تنشط إلى عهد قريب إلا في شكل جمعية لهذه الأعمال، بما فيها الاعمال الاجتماعية لموظفي وأعوان مؤسسة محمد السادس للتربية والتكوين. وقد كانت المؤسسة الأخيرة وقانونها الناظم لها هما مهد الثورة التي عرفها مجال الأعمال الاجتماعية لموظفي وأعوان القطاع العام بالمغرب ابتداء من سنة 2001، حيث هبت بعد ذلك رياح التغيير لتشمل تقريبا جميع القطاعات الحكومية الأخرى، نذكر منها أول وآخر مؤسسة تم إحداثها بعد مؤسسة محمد السادس السالفة الذكر، وذلك بصرف النظر عما إذا كان قد نصها القانوني أو لم ينص على إمكانية تأسيس الشركة المدنية العقارية:

- فأول مؤسسة هي مؤسسة محمد السادس للنهوض بالأعمال الاجتماعية للمقيمين الدينين التي تم إحداثها بموجب الظهير الشريف رقم 1.09.200 الصادر في 08 ربيع الأول 1431 (23 فبراير 2010)، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5828 بتاريخ 22 ربيع الآخر 1431 (08 أبريل 2010)، الصفحة 2382؛

المطلب الثاني: على مستوى الأركان الشكلية الخاصة بالعقد التأسيسي للشركة

تعرف منهجية المشرع بمناسبة صناعته للقاعدة القانونية بوجه عام، وتلك المنظمة منها لمجال المال والأعمال والمقاولات على وجه الخصوص، استحضارا دائما لعاملين أساسيين هما الحرية (أو الإرادة) والخطر (أو الضرر)، حيث يحاول من خلالها قدر الإمكان ترك مجال حرية الاتفاق ومباشرة التصرفات واسعا كلما كان منسوب الخطر منخفضا، أو التضييق من نطاق هذه الحرية كلما تبين له أن منسوب الخطر وتحقق الضرر مرتفعاً، درءا لكل ما من شأنه أن يمس بالمصالح المعنية بالقاعدة القانونية.

وترسخ القواعد القانونية المنظمة للشركة المدنية العقارية لنفس المحددات، حيث عرفت بعضا من هذه القواعد المضمنة بقانون الالتزامات والعقود منذ صدوره بتاريخ 12 غشت 1913 إلى حد اليوم فترتي مد وجزر إن صح التعبير، مد ظهر مع ظهورها وامتد لأكثر من قرن من الزمن، ليعقبه جزر نتج عن تحرك تشريعي، قلص من مجال الحرية بهذا الشكل من أشكال الشركات، سنة 2019¹⁸ نتيجة تفشي ظاهرة الاستيلاء غير المشروع على عقارات الغير بواسطة استعمال وتوظيف الشركة المدنية العقارية كأداة لاقتراف هذه الجريمة. وعلى الرغم من هذا التحرك التشريعي المُلص الذي نتج عنه إحداث قيود شكلية وإجرائية جديدة (الفقرة الثانية)، إلا أننا نرى بأنه لازال هناك نطاق واسع نسبيا لحرية التعاقد (الفقرة الأولى).

- وآخر مؤسسة هي المؤسسة المشتركة للنهوض بالأعمال الاجتماعية لفائدة موظفي وأعوان الإدارات العمومية التي تم إحداثها وتنظيمها بموجب القانون رقم 41.22، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.22.56 بتاريخ 13 من محرم 1444 (11 أغسطس 2022)، الجريدة الرسمية عدد 7122 بتاريخ 4 صفر 1444 (فاتح سبتمبر 2022)، الصفحة 5886.

¹⁸ - وذلك بموجب القانون رقم 31.18، إلا أن المفعول الحقيقي لهذا التقليل من هذه الحرية لم يبدأ في سنة 2019، بل ولا زال لم ينتج أثره هذا إلى حدود اليوم، نظرا لتعليق المشرع دخول الأحكام المتعلقة بالشركة المدنية العقارية، التي جاء بها بمقتضى هذا القانون، إلى حيز التنفيذ على شرطين اثنين هما: 1- صدور النص التنظيمي المحال عليه في الفصل 2-987 من الظهير المذكور؛ 2- إجراء العمل بسجل الشركات المدنية العقارية.

وعلى الرغم من عدم دخول هذا القانون بعد حيز التنفيذ وما يرتبط بدخوله هذا من تفعيل التقليل من نطاق الحرية المذكورة، إلا أن مجرد نشره فقط بالنشرة العامة بالجريدة الرسمية، كان له أثره العملي الملحوظ على الشركات المدنية العقارية المؤسسة قبل تاريخ هذا النشر، بحيث بادرت العديد من الشركات المدنية العقارية إلى إجراء تغييرات على وضعها القانوني سواء بتغييرها لشكلها القانوني من شركة مدنية عقارية إلى شركة تجارية أو بحلها مع ما يترتب عن هذا الحل من آثار قانونية، مخافة تقييد حريتها ووقوعها تحت طائلة أحكام الفصل 3-987 من ظهير الالتزامات والعقود. انظر على سبيل المثال الإعلانات القانونية المتعلقة ببعض الشركات المدنية العقارية المنشورة بالأعداد التالية من نشرة الإعلانات القانونية والقضائية والإدارية بالجريدة الرسمية: 5807 (الصفحة 3925)؛ 5808 (الصفحة 4352)؛ 5809 (الصفحة 4854)؛ 5810 (الصفحة 5574)؛ 5811 (الصفحة 6159)؛ 5812 (الصفحة 6691)؛ 5813 (الصفحة 7252).

الفقرة الأولى: الاتساع النسبي لنطاق الحرية التعاقدية خلال مرحلة التأسيس

ترك المشرع للشركاء في الشركة المدنية العقارية مقارنة مع باقي الشركات المدنية الأخرى، وخاصة المزاولة منها لمهنتي الطب والإحامة، نطاقاً يمكن وصفه بالواسع نسبياً لحرية التعاقد¹⁹، سواء خلال مرحلة تكوينها وتأسيسها أو أثناء حياتها، وهو ما يتبين من خلال أحكام كل من الفصول 1-987 و 2-987 و 3-987 من ظهير الالتزامات والعقود والمرسوم رقم 2.23.100 المحدد لكيفيات تنظيم ومسك سجل الشركات المدنية العقارية²⁰. لكن نطاق الحرية هذا يشهد تمييزاً قانونياً متفاوت المدى والحدة من مجال لآخر؛ فإن كانت الحرية المذكورة تعرف إطلاقاً في مجالات اختيار مقر الشركة وتحديد مدتها ومبلغ رأسمالها وحصة الشريك فيها، إلا أن إطلاقها هذا ليس بنفس المدى والحدة التي عرفها مجال اختيار تسميتها من جهة، وغرضها من جهة أخرى، حيث تعرف على مستوى هذين العنصرين من العناصر المميزة للشركة وضع حدود لها، سنوضح تلك الخاصة منها بالتسمية أولاً (الفرع الأول)، على أن نرجع بعد ذلك لجانبها الآخر المتعلق بغرض الشركة ثانياً (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حدود حرية اختيار تسمية الشركة

حدد المشرع بمناسبة تنظيمه لتسمية الشركة المدنية العقارية، حدوداً قانونية معينة تلزم مراعاتها والانضباط لها والتقيد بها، حدود منها ما هو صريح بصراحة تنصيص النص عليه، ومنها ما هو ضمني مفترض.

أولاً: من حيث الجانب الصريح للحدود القانونية

يتوجب على الشركاء المستقبليين الذين هم بصدد تأسيس شركة مدنية عقارية أن يختاروا تسمية لها، لم يسبق لأية شركة مدنية عقارية أخرى أن اختارتها وسُجّلت بها في ذات سجل الشركات المدنية العقارية الذي يتعين تسجيل شركتهم فيه لدى كتابة ضبط المحكمة الابتدائية الماسكة له، وذلك تحت طائلة جزاء صريح يقضي برفض كاتب الضبط لطلبهم هذا²¹. ويلاحظ على هذا المستوى،

¹⁹ - Pascal Dénos, Guide Pratique De La Société Civile Immobilière «Bien Gérer Son Patrimoine», Editions Eyrolles, Neuvième Edition, Paris, Pages 1-2.

²⁰ - الصادر في 18 من ربيع الآخر 1446 (22 أكتوبر 2024)، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 7354 بتاريخ 18 جمادى الأولى 1446 (21 نوفمبر 2024)، الصفحة 7959.

²¹ - وهذا ما نصت عليه صراحة الفقرة الأخيرة من المادة 7 من المرسوم رقم 2.23.100 السالف ذكره، الذي جاء فيها ما يلي: «يرفض كاتب الضبط طلب التقييد في حالة عدم استيفائه لأحد البيانات المحددة في النموذج المشار إليه في المادة 5 أعلاه أو في الحالة التي تم فيها مسبقاً تقييد شركة مدنية عقارية بنفس التسمية في السجل الممسوك من

أن المشرع قد تبنى استراتيجية تنظيم جديدة وغير مسبوقة في مجال تسمية الشركات عموما والشركة المدنية العقارية على وجه الخصوص، بحيث حظر على الشركاء المستقبليين للشركة المدنية العقارية فقط اختيار نفس التسمية المختارة من طرف شركة مدنية عقارية أخرى مسجلة في ذات السجل الذي يريد هؤلاء الشركاء تسجيل شركتهم به، وهو ما يبرز توجهها تشريعيًا جديدًا غير مألوف يتميز اثنين من عناصر معيار حظره، وهما عنصران المجال الجغرافي والسجل، بخاصية التقليل أو التضييق بالنسبة للأول والوحدة بالنسبة للثاني وذلك مقارنة مع ما نهجه المشرع بخصوص العديد من الشركات، ولا سيما التجارية منها²².

ثانياً: من حيث الجانب الضمني للحدود القانونية

يتعين على الشركاء المستقبليين بمناسبة اختيارهم تسميةً للشركة ألا يختاروا أية تسمية أو عبارة تتعارض مع الطبيعة المدنية العقارية للشركة²³، لأن القانون حصر كل ما له ارتباط بهذه الشركة، بما في ذلك حرية اختيار تسمية لها، ضمن إطار الميدان المدني الصرف عموماً والميدان المدني العقاري على وجه الخصوص. ولعل ما يثبت هذا الأمر، وإن كان بكيفية لا تلامسه مباشرة، هي تسميتها أو صفتها القانونية التي أطلقها عليها المشرع وهي «الشركة المدنية العقارية» أولاً، وأحكام الفصل 987-3 من ظهير الالتزامات والعقود ثانياً، التي هدف المشرع من ورائها إلى غايتين هما ضمان عدم ممارسة الشركة المذكورة للنشاط التجاري (وهو نشاط غير مدني) وإلزامها في حالة ممارستها له بتغيير شكلها قانوني إلى شكل شركة تجارية حماية لمصلحة كل من الغير والشريك والشركة في حد ذاتها، تحت طائلة جزاء الحل.

ومن ناحية أخرى، يحيلنا هذا الحد أو القيد الضمني على مسألة قانونية هامة لو كانت قد حظيت باهتمام المشرع وتنظيمه لها لكانت ستلطف نوعاً ما من حدة آثار إشكالية اختيار تسمية تتعارض مع الطبيعة المدنية للشركة، ولكنها لم تحظ، للأسف، باهتمامه خلافاً لتسمية أغلبية الشركات المدنية

طرف كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية المعنية أو عدم توفر إحدى الوثائق المثبتة أو عدم مطابقتها للبيانات المضمنة في الطلب المذكور، ويكون الرفض مكتوباً ومعللاً».

²² - على اعتبار أنه في مجال هذه الشركات وسع المشرع من نطاق عنصر المجال الجغرافي الذي تم أخذه بعين الاعتبار عند حظره للتسميات المختارة سابقاً من طرف شركات تم تأسيسها ولا زالت قائمة لم يتم حلها بعد أو من تلك التي لازالت في طور التأسيس، ليشمل مجموع التراب أو الإقليم المغربي، كما أنه في سياق حظره هذا لم يشترط وحدة السجل المسوك الذي سجلت به التسمية المختارة من قبل كل من الشركة المؤسسة سابقاً وتلك التي في طور تأسيسها.

²³ - كما يجب ألا تكون هذه التسمية تسمية غير مشروعة ومخالفة للنظام العام أو للآداب العامة وللأخلاق الحميدة.



الأخرى²⁴، وهي مسألة إلزام الشركاء بإرفاق تسمية الشركة بعبارة «شركة مدنية عقارية»، سواء كان الإرفاق إرفاقاً قبلياً يسبق التسمية المختارة من طرفهم أو إرفاقاً بعدياً يأتي بعدها، حتى تعكس وتبين طبيعتها للغير الراغب في التعامل معها وتحميه من الغلط الذي قد يقع فيه في هذا الإطار. وعليه، وفي ظل غياب هذا الإلزام، نعتقد بأن استدراك هذا النقص يبقى رهيناً، إلى حين التدخل لمعالجته، بالدور الإيجابي الذي يمكن أن يضطلع به كاتب الضبط المعني من خلال إشعاره للممثل القانوني للشركة مقدم الطلب بإرفاق تسمية الشركة بالعبارة السالفة الذكر، والذي تبقى له - أي هذا الأخير - السلطة التقديرية الواسعة في الأخذ برأيه في ظل عدم وجود إلزام قانوني من جهة المشرع.

الفرع الثاني: حدود حرية اختيار غرض الشركة

يعتري استراتيجية تنظيم المشرع لحدود²⁵ حرية اختيار غرض الشركة المدنية العقارية على مستوى ظهير الالتزامات والعقود نوعاً من القصور المتمثل في انعدام دقة الصياغة وغياب الانسجام والتناسق الواجب مراعاته بين هذا التنظيم وتنظيم غرض بقية الشركات المدنية الأخرى، ذلك أن بعضاً من أحكام الفصل 1-987 من هذا الظهير شابتها ضبابية مبهمة نتيجة صياغتها الواسعة التي تجعل الباحث في موقع يتعذر منه ومعه معرفة غرض الشركة على نحو أدق، لأن المشرع اقتصر في الفقرة الأولى من الفصل 1-987 المذكور على عبارتين محتشمتين فضفاضتين، إن صح التعبير، قائلاً «إذا كان محل الشركة عقارات...»، ومردفاً لها في البند الثالث (3) من ذات الفقرة العبارة الثانية وهي: «غرض الشركة»، كبيان من البيانات الإلزامية التي يتعين الإشارة إليها في العقد التأسيسي، وهو ما يخالف خصائص البساطة القانونية ودقة الأسلوب القانوني ووضوحه وضرورة تناسقه²⁶، سواء على المستوى الداخلي (أي فيما بين مختلف أحكامه) أو المستوى الخارجي (بين أحكامه وأحكام

²⁴ - من بين هذه الشركات التي ألزمها المشرع بإرفاق تسميتها بعبارة «شركة مدنية مهنية» أو «شركة مدنية مهنية مع ذكر مهنتها أو صفة مهنتها» توجد الشركة المدنية المهنية في مجال الترويض الطبي أو التأهيل أو إعادة التأهيل الوظيفي (المادة 17 من القانون رقم 45.13 المتعلق بمزاولة مهنة الترويض والتأهيل وإعادة التأهيل الوظيفي)؛ والشركة المدنية المهنية للأطباء (المادة 39 من القانون رقم 131.13 المتعلق بمزاولة مهنة الطب كما تم تغييره وتتميمه) والشركة المدنية المهنية للممرضين (المادة 17 من القانون رقم 43.13 المتعلق بمزاولة مهنة التمريض) والشركة المدنية المهنية للمحاماة (المادة 1 من القانون رقم 29.08 بتنظيم الشركات المدنية المهنية للمحاماة).

²⁵ - يقصد بمفهوم «حدود» في معاجم اللغة العربية الخط أو الحاجز أو الشيء الذي يفصل بين شيئين اثنين، إلا أن توظيف هذا المفهوم غالباً ما يأتي في سياق الحديث عما هو ممنوع ومحظور اعتباراً لخطورة ما تم منعه ولضرورة التنبيه إلى ما يترتب عن مخالفة هذا المنع من جزاءات. من ذلك ما جاء في الآية 14 من سورة النساء التي قال فيها المولى جل جلاله ﴿ومن يعص الله ورسوله ويتعد حدوده يدخله ناراً خالداً فيها وله عذاب مهين﴾؛ وأيضاً ما ورد بالآية 1 من سورة الطلاق التي قال فيها المولى عز وجل ﴿... وتلك حدود الله ومن يتعد حدود الله فقد ظلم نفسه...﴾.

²⁶ - علال فالي، صناعة النصوص القانونية «إشكالات الاختصاص والصياغة»، الصفحتين 556-557.

النصوص القانونية الأخرى). وعلى هذا الأساس، يتعين على المشرع أن يعيد النظر فيها ويتبنى صياغة دقيقة وواضحة ومفهومة، يحدد بموجبها، وبكيفية مختصرة غير مخلة بالمعنى، الغرض الرئيسي للشركة، وكلا من نوعية الأنشطة التي يمكن أن تشكل غرضا ثانويا لها والأنشطة المحظورة عليها إن اقتضى الحال.²⁷

وعلى الرغم مما سلف ذكره، فإنه يمكن تحديد وتصنيف الحدود المرسومة لحرية اختيار غرض الشركة المدنية العقارية، إلى نوعين اثنين أولهما تجاري والثاني مدني، وذلك استنادا إلى مجموعة من النصوص القانونية. فبالنسبة للنوع الأول، فهو الذي نص عليه الفصل 3-987 من ظهير الالتزامات والعقود المنظمة بموجبه الإجراءات التي يتعين اتخاذها متى تبين وجود شركة مدنية عقارية تمارس نشاطا تجاريا أو أكثر، فنص هذا الفصل ينظم في حقيقة الأمر غرض هذه الشركة -وإن كان ذلك بكيفية غير مباشرة- ويضع حدا رئيسيا له يتعلق بالأساس بمنعها من ممارسة النشاط التجاري، وهو ما يعني، طبقا لما يقضي به الفصل المذكور بمفهوم المخالفة، بأنه يتعين ألا يتم اختيار نشاط من الأنشطة التجارية كغرض لهذه الشركة مادام ممنوعا عليها هذا النشاط؛ أما عن النوع الثاني من هذه الحدود فهو ما تم التنصيص عليه في العديد من النصوص القانونية المستقلة عن ظهير الالتزامات والعقود، والتي تفرض هي الأخرى بكيفية غير مباشرة عدم ممارسة الشركة المدنية العقارية لبعض

²⁷ - تقدم في هذا الإطار فريق الأصالة والمعاصرة بلجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان بمجلس النواب خلال دراسته لمشروع القانون رقم 31.18 بمقترح تعديل إيجابي أثار استحساننا، هدف من وراءه إلى هدم وإزالة الضبابية والإبهام اللذين يطبعهما أحكام الفصل 1-987، إلا أنه للأسف قُوبِلَ بالرفض من قبل الحكومة، الأمر الذي يدفعنا إلى استحضار إشكالية رئيسية مفادها: من هي الجهة التي خول لها الدستور صلاحية التشريع في مجال القانون طبقا للفصل 71 منه، هل هي البرلمان أم الحكومة؟

وعليه، وحتى لا نخرج عن سياق الفكرة الرئيسية، فقد جاء مقترح التعديل المذكور متضمنا لما يلي: «إذا كان غرض الشركة مدنيا ينصب على عقارات أو حقوق عينية ولم يضاف عليها القانون طابعا تجاريا بحكم شكلها أو غرضها، وجب أن يحرر عقد الشركة بموجب محرر رسمي أو بمحرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض.»

انظر: الملحق الخاص بتعديلات الفرق والمجموعات النيابية المرفق بتقرير لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان حول مشروع القانون رقم 31.18 بتغيير وتتميم الظهير المتعلق بالالتزامات والعقود الصادر في 12 غشت 1913.

الأنشطة المدنية المنظمة بمقتضاها كالمحاماة²⁸ والطب²⁹ والتمريض³⁰، وذلك نظرا لخصوصيات هذه الأنشطة واعتبارا لكونها تتطلب مؤهلات وشروط خاصة تتنافى مع طبيعة الشركة المدنية العقارية، أما ماعدا هذه الأنشطة مما هو غير ممنوع على هذه الشركة أو غير متناف مع طبيعتها القانونية مثل الكراء والسكن فهو يدخل ضمن النطاق الخاضع لكامل حرية الاختيار.

الفقرة الثانية: استحداث قيود شكلية وإجرائية جديدة

أحدث المشرع بموجب كل من الفصلين 1-987 و 2-987 من ظهير الالتزامات والعقود والقانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية³¹ قيودا شكلية وإجرائية جديدة لم تكن تعرفها إلى العهد القريب الشركة المدنية العقارية، وذلك بعد أن كانت حرية هذه الأخيرة في منأى عن مثل هذا التقييد القانوني، وهي قيود منها ما أتى نتيجة لرغبة المشرع في ضبط هذه الشركة، خاصة بعد الآثار السلبية الناتجة عن تحركاتها غير المشروعة خلال العقد الماضي التي أدت إلى المس بالمصلحة العامة على المستويين الجنائي³² (نتيجة ما أحدثته من اضطراب اجتماعي من خلال توظيفها كأداة لاقتراف جريمة الاستيلاء غير المشروع على عقارات الغير)، والضريبي (جاء فوات مبالغ ضريبية مهمة على خزينة الدولة)؛ ومنها ما وضع قبل ذلك بعقدين من الزمن بغية تأطير مختلف مصالح الأشخاص المالكين لعقارات في إطار نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

وعليه، لإبراز مختلف هذه القيود، سنعمد أولا إلى الحديث عن الجانب الشكلي منها مقتصرين فيه على دراسة نظام الملكية المشتركة للعقار أو العقارات المبنية الذي يتعين على الشركة المدنية العقارية للتخصيص وضعه إلى جانب النظام الأساسي، نظرا لوضعها القانوني الخاص مقارنة مع باقي

²⁸ - الخاضعة للقانون رقم 28.08 المتعلق بتعديل القانون المنظم لمهنة المحاماة، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.08.101 بتاريخ 20 من شوال 1429 (20 أكتوبر 2008)، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 5680 بتاريخ 07 ذو القعدة 1429 (06 نوفمبر 2008)، الصفحة 4044.

²⁹ - المنظم بمقتضى القانون رقم 131.13 المتعلق بمزاولة مهنة الطب، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.26 بتاريخ 29 من ربيع الآخر 1436 (19 فبراير 2015)، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 6342 بتاريخ 21 جمادى الأولى 1436 (12 مارس 2015)، الصفحة 1607، كما تم تغييره وتتميمه.

³⁰ - المؤطر بموجب القانون رقم 43.13 المتعلق بمزاولة مهن التمريض، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.82 بتاريخ 16 من رمضان 1437 (22 يونيو 2016)، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 6480 بتاريخ 2 شوال 1437 (7 يوليو 2016)، الصفحة 5168.

³¹ - الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 5054 بتاريخ 2 رمضان 1423 (07 نوفمبر 2002)، الصفحة 3175. كما وقع تغييره وتتميمه.

³² - هذا دون نسيان المصلحة الخاصة لملاك العقارات التي تم الاستيلاء على ملكيتها بغير وجه حق عن طريق توظيف الشركة المدنية العقارية كأداة لتسهيل اقتراف الجريمة.

الشركات لكونه في حاجة إليه³³، وباعتباره وثيقة غريبة عن قانون الشركات لها خصوصياتها الخاصة التي تجعلها لا تقل أهمية عن النظام الأساسي³⁴، دون أن نتعرض للكتابة الإلزامية لعقدها التأسيسي الذي لا يتميز إلا بخصوصيات معدودة سبقت دراستها أعلاه (أولا)³⁵، أما عن الجانب الإجرائي للقيود المذكورة فيتجلى في وجوب إنجاز تقييد العقد سالف الذكر وغيره من التصرفات اللاحقة عليه التي تقوم بها الشركة خلال حياتها بسجل خاص جديد مُحدث لهذه الغاية يسمى سجل الشركات المدنية العقارية (ثانياً).

الفرع الأول: وجوب وضع نظام للملكية المشتركة

أوجب المشرع على الشركة المدنية العقارية للتخصيص، التي تملك عقارا أو أكثر مقسما إلى أجزاء مخصصة لانتفاع الشركاء بها وأخرى مشتركة الانتفاع بينهم، وذلك بكيفية غير مباشرة من خلال المادة 8 من القانون رقم 18.00 سالف الذكر، وضع نظام للملكية المشتركة طبقا لأحكام التي ينص عليها ولاسيما المادة 9 منه، اعتبارا لخصوصيات وضعها القانوني، وهو إلزام يستخلص من خطابه القانوني الذي نرى بأنه جَزَأُهُ إلى نوعين اثنين، أولهما عام وغير مباشر، إن صح التعبير، موجه بمقتضى المادة 8 إلى كل شخص له صفة مالك أصلي وإلى الأشخاص المالكين بصفة مشتركة، لبناء مشترك؛ وثانيهما خاص ومباشر يحمل في نظرنا معنى التأكيد على الخضوع لهذا الالتزام وهو الموجه بموجب المادة 47 إلى التعاونيات والجمعيات السكنية.

وعلى الرغم من عدم ذكر المشرع للشركة المدنية العقارية للتخصيص في المادة 47، بل وحتى في المادة 46، فإنه يتعين ألا يفهم بأن غياب هذه الإشارة التشريعية فيه استثناء لها من هذا الالتزام، أو حتى من نطاق تطبيق القانون رقم 18.00، لأن هذه الشركة تبقى خاضعة لكل ما دُكر متى توفرت فيها شروط التطبيق، وذلك لثلاثة مبررات، يتجلى أولها في كون لائحة الأشخاص الاعتبارية المحددة بموجب أحكام المادتين 46 و47 المذكورتين والتي يعد غرضها نفس غرض الشركة المذكورة هي لائحة واردة على سبيل المثال لا الحصر؛ أما ثاني هذه المبررات فيخص طبيعة أحكام المادة 8 التي تعد عامة شاملة تسري على كل من تتوفر فيه شروط الخضوع لأحكام هذا القانون التي حددها المشرع بموجب المادة الأولى منه، والتي أدرجهما المشرع -أي المادتين 1 و8- ضمن الباب الأول منه المعنون بـ «أحكام

³³ - Philippe Malinvaud, Philippe Jeastaz, Patrice Jourdain et olivier Tournafond, Droit De La Promotion Immobilière, Editions Dalloz, 9^e Edition, 2015, Page 482.

³⁴ - Philippe Malinvaud, Philippe Jeastaz, Patrice Jourdain et olivier Tournafond, Ouvrage précité, Page 478.

³⁵ - انظر الفقرة الأولى من هذا المطلب الخاصة بالاتساع النسبي لنطاق الحرية التعاقدية خلال مرحلة التأسيس.

عامة»، لتبقى بالتالي هذه الشركة ملزمة بوضع نظام للملكية المشتركة، ليس من باب المادتين 46 و47، وإنما من باب المادتين 1 و8 متى توفرت فيها شروط الخضوع لأحكام القانون المذكور؛ أما عن المبرر الثالث فهو في جوهر الأمر يتعلق بعرض موقف المشرع الفرنسي في ذات المسألة لتبرير هذا الرأي، حيث يلاحظ على المشرع في فرنسا اتخاذه لنفس الموقف تقريبا، على الرغم من انطوائه على خصوصية معينة، حيث ذهب بموجب المادة 2-212.L من مدونة البناء والسكن إلى إلزام الشركة المدنية العقارية للتخصيص بوضعها، علاوة على البيان أو الحالة الوصفية للقسم «L'état Descriptif De Division»، لنظام أسماء بنظام الانتفاع «Le Reglement De Jouissance» إلا أنه ميز في إطار تنظيمه لهذا النظام بين الحالة التي سيؤدي فيها تخصيص الملكية من طرف الشركة لفائدة الشركاء إلى تطبيق قانون 10 يوليو 1965 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية بحيث يتعين عليها في هذا السياق أن تضع نظام الانتفاع طبقا لأحكام القانون الأخير؛ وبين الحالة التي لن يؤدي فيها تخصيص الملكية إلى ذلك (وهو ما يعني أنه لن توجد أجزاء مشتركة بين مختلف الشركاء وإنما سيقصر الأمر على وجود أجزاء مفرزة خاصة فقط)، بحيث تكون حرية الشركة على هذا المستوى متحررة من قيد وضع النظام المذكور طبقا لقانون 10 يوليو 1965، لتبقى لها الحرية الكاملة في كيفية صياغة ووضع هذا النظام.

وقد عرفت استراتيجية المشرع المغربي في تنظيمه للشركة المدنية العقارية للتخصيص على هذا المستوى، سواء بموجب ظهير الالتزامات والعقود أو بغيره من النصوص القانونية الأخرى ذات الصلة بهذه الشركة، نوعا من القصور مقارنة مع نفس الاستراتيجية التي تبناها المشرع الفرنسي، ذلك أن استراتيجية هذا الأخير في ضبط وتأطير هذه الشركة كانت شمولية ومتناسقة وواضحة، بل وتتم عن بعد النظر حقيقة، حيث عمد علاوة على أفراد تنظيم قانوني خاص بها يتكون من 29 مادة، 13 منها ذات طبيعة تشريعية (وهي المواد من 1-212.L إلى 13-212.L) و16 منها هي ذات طبيعة تنظيمية (وهي المواد من 1-212.R إلى 16-212.R) من مدونة البناء والسكن، إلى إلزامها بوضع نظام الانتفاع حتى في حالة عدم فتح عملية تخصيص الملكية لفائدة الشريك أو الشركاء المجال لتطبيق قانون 10 يوليو 1965، ليضطلع هذا النظام بدوره التنظيمي لشؤون انتفاع الشركاء داخل الشركة، وذلك خلافا للمشرع المغربي الذي يعرف تشريعه فراغا مهولا من هذه الناحية، بحيث لم يلزم هذه الشركة بوضع هذا النظام أو لنظام مماثل، خاصة في ظل وضعها القانوني الخاص الذي يعد في حاجة لمثل هذه الوثيقة المحورية التي الهدف منها تنظيم حقوق الشركاء في الانتفاع بالأجزاء المفرزة لهم والتزاماتهم المتبادلة فيما بينهم من جهة، وبينهم وبين الشركة من جهة ثانية؛ وأيضا في ظل عدم استطاعة كل من

القواعد القانونية المنظمة للشركات في ظهير الالتزامات والعقود والنظام الأساسي للشركة³⁶ للاضطلاع بالدور المناط بالوثيقة المذكورة.

الفرع الثاني: وجوب إنجاز التقييد بسجل الشركات المدنية العقارية

أوجب المشرع، لأول مرة، على كل من الشركاء المستقبليين خلال مرحلة التأسيس والممثل القانوني للشركة المدنية العقارية خلال حياتها، إنجاز التقييد الأولي (التسجيل) والتقييدات اللاحقة عليه (التقييدات المعدلة والتشطيبات)، بحسب الحالة، بسجل الشركات المدنية العقارية الممسوك من طرف كتابة ضبط المحكمة الابتدائية التي يقع بدائرة نفوذها الترابي مقر الشركة، وذلك تحت طائلة عدم الاحتجاج بوجود الشركة أو بالتقييدات المعدلة والتشطيبات في مواجهة الغير، إلا من تاريخ إدراجها بالسجل المذكور.

ويأتي هذا الالتزام والوجوب القانوني الجديد الذي له إيجابيات عديدة في سياقات متعددة تهدف إلى نفس الغاية وهي محاولة رصد وتتبع كل تحرك لهذا النوع من الشركات، إلا أنه في مقابل هذه الإيجابيات يلاحظ على إطاره القانوني نوع من القصور من حيث اختيار المشرع وتوظيفه لأحد المفاهيم القانونية فيه، ويتعلق الأمر بمفهوم التقييد.

فبالرجوع إلى أحكام كل من الفصل 2-987 من ظهير الالتزامات والعقود والعديد من مواد مرسومه التطبيقي يتضح جليا بأن المشرع قد خافته هذه المرة الدقة التي اعتاد عليها بمناسبة صياغته للنصوص القانونية المنظمة للشركات، في التمييز بين مختلف الأنواع الثلاثة للتقييد، وهي التسجيل والتقييد التعديلي والتشطيب. حيث بالاطلاع على كل من الفصل والرسوم المذكورين يلاحظ استعماله لمفهوم التقييد بدلا عن مفهوم التسجيل الذي يعد مفهوما أدق وأكثر دلالة وانسجاما مع طبيعة وجوهر الإجراء المنظم، لأن للتقييد معنيان أحدهما واسع وهو الذي يشمل الأنواع الثلاثة المذكورة والآخر ضيق يقتصر فقط على التسجيل الذي يقصد به الإجراء أو التصرف القانوني الذي سيباشر لأول مرة، لذلك لم يكن المشرع موفقا في عملية اختياره للمفهوم التشريعي الأدق والأنسب الذي يعد شرطا ومقوما من المقومات الرئيسية اللازم توفرها في النص القانوني³⁷، الذي يتعين بدوره أن تكون له مقرونية ومفهومية.

³⁶ - في حالة اقتضاه بالطبع على تنظيمه فقط للبيانات المنصوص عليها في الفصل 1-987 من ظهير الالتزامات والعقود دون تأطيره لحقوق والتزامات الشركاء بخصوص الانتفاع بالأجزاء المخصصة لهم لهذه الغاية.

³⁷ - علال فالي، صناعة النصوص القانونية «إشكالات الاختصاص والصياغة»، الصفحة 555.

المبحث الثاني: تجليات الخصوصيات الوظيفية للشركة المدنية العقارية

تتميز الشركة المدنية العقارية، علاوة على الخصوصيات العضوية، بخصوصيات أخرى ذات بعد أو طابع وظيفي تتشارك فيه مع الأولى نفس المصدر. وتتمثل أهم هذه الخصوصيات في الإدارة المرنة للمال العقاري (المطلب الأول) وتيسير ولوج الشريك إلى الملكية العقارية المخصصة للسكن (المطلب الثاني)، وتمتع الشريك بحقوق وتحمله بالتزامات خاصة غير مألوفة في مجال الشركات (المطلب الثالث).

المطلب الأول: الإدارة المرنة للمال العقاري

يعرف المغرب، على غرار ما كانت تعرفه فرنسا، منذ عدة عقود أزمة للشياع العقاري ناتجة عن سوء الخلافات وتضارب مصالح الشركاء المالكين على الشياع، خاصة على مستوى كفاءات إدارة العقار المشاع بينهم، نتيجة لتعقيد قواعد هذه الإدارة؛ وأيضاً عن عدم مساهمة نسبة كبيرة من العقارات المملوكة على الشياع في خزينة الدولة وفي التنمية الاقتصادية والاجتماعية المرجوة منها، نتيجة تعطيل استثمارها الذي يرجع إلى أنانية المصالح المذكورة وتنازعها.

إلا أن أي حديث كان ولازال يثار حول الحل أو الحلول الكفيلة بتفادي حالة الشياع العقاري والإشكالات المترتبة عن تعقيد قواعدها القانونية، ولاسيما تلك المنظمة لإدارة العقار المشاع، إلا ويثار معه الحديث عن الشركة المدنية العقارية كحل مثالي بديل³⁸، بحيث برزت أهمية هذه الشركة في تمكّنها من تجاوز الإشكالات المطروحة بفرنسا نظراً لانتوائها على مجموعة من المزايا (الفقرة الأولى)، إلا أن أهميتها هذه تعرف في المغرب نوعاً من الضعف نتيجة لبعض العوامل (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: مزايا إدارة العقار المشاع في إطار الشركة المدنية العقارية

تتيح الشركة المدنية العقارية للشركاء المالكين على الشياع لعقار أو أكثر مجموعة من المزايا، نذكر منها:

- حرية اختيار قواعد الإدارة؛ خلافاً للنظام القانوني للشياع الذي عرف تدخلاً من المشرع لتحديد قواعد الإدارة في حالة الشياع العقاري، واعتباراً للتعقيد الذي يطبع هذه القواعد، لم يعرف النظام القانوني للشركة المدنية العقارية تدخلاً مماثلاً له، بحيث ترك تحديد قواعد الإدارة المختلفة والمتعلقة بالدعوة إلى عقد اجتماع لجمعية الشركاء وتحديد جدول أعمالها ونصاب انعقاد هذا الاجتماع وأغلبية اتخاذ القرارات إلى غير ذلك من الشؤون الإدارية

³⁸ - Catherine Bizé, Société Civile Immobilière «Théorie Et Pratiques», Les Editions Du Siècle, 3^e Edition, Pages 4 et 13.

المرتبطة بهذا الجهاز وما له من اختصاصات ترتبط بشكل مباشر أو غير مباشر بغرض الشركة عموما وإدارة العقار على وجه الخصوص، خاضعا لإرادة الشركاء الذين يبقى لهم مجال واسع وحرية شبه مطلقة للاتفاق على ما يرضونه.

■ إمكانية إيقاف تفويت الشريك لأنصبته في الشركة للغير على موافقة هذه الأخيرة؛ يتيح الإطار القانوني المؤطر للشركة المدنية العقارية للشركاء فيها مزية إمكانية تضمين نظامها الأساسي شرط الموافقة «la clause d'agrément» لمنع تفويت الشريك لأنصبته فيها لفائدة الغير دون موافقة الشركة، بحيث تمكنهم هذه المكنة التقنية من فوائد إيجابية تتمثل أولا في اطلاعهم المسبق على رغبة الشريك في تفويت أنصبته والذي يتأتى -أي هذا الإطلاع المسبق- من خلال إشعارهم من طرفه برغبته هاته؛ وتوفيرها لهم ثانيا الوقت الكافي لتقدير وتقييم الظروف والأوضاع ومختلف الآثار المحتملة إن صح التعبير حتى يتسنى لهم اتخاذ القرار المناسب في هذا الشأن، إن بالموافقة وإن بعدم الموافقة؛ وفي هذا السياق، لا يمكن للشريك الراغب في التفويت أن يفوت أنصبته دون الموافقة المذكورة وذلك تحت طائلة جزاء البطالان إذا ما ذُيِّلَ عدم احترام التزام ضرورة موافقة الشركة بهذا الجزاء³⁹، وهو ما لا تتيحه القواعد القانونية المنظمة لحالة الشيع التي تعترف صراحة للشريك بأنه غير مجبر على البقاء في هذه الحالة القانونية، وأن له الحق في تفويت حصته متى أراد هذا التفويت وكيفما أراد سواء عن طريق البيع أو غيره، ودون أي إشعار مسبق. وهو ما من شأن هذه الإمكانية أن تتيح، في حالة تبنيها، جعل الشركة عبارة عن نادٍ مغلق⁴⁰ «club fermé de société»، ومحصن ضد أي خطر قد يؤدي إلى تضارب المصالح واختلال توازنها.

³⁹ - في هذا الإطار، جاء في قرار لمحكمة النقض عدد 409 صادر بتاريخ 05 شتنبر 2019 في الملف التجاري عدد 2018/1/3/ 998 ما يلي: «إن المحكمة لما اعتبرت أن الشريك وإن كان متصرفا للشركة لا يسوغ له بدون موافقة كل شركائه الآخرين أن يدخل أحد من الغير في الشركة باعتباره شريكا فيها، وأنه ولصحة عقد التفويت كان لزاما على المفوت أن يحصل على ترخيص من الشركة، خصوصا وأن هذا الشرط تم تأكيده من خلال النظام الأساسي للشركة المدنية العقارية، وترتبت على عدم توفر الترخيص المذكور بطلان عقد التفويت، تكون قد ردت ضمنا تمسك الطالبة بانعدام مصلحة المطلوبة، وجاء قرارها معللا بما يكفي».

قرار منشور بالتقرير السنوي لمحكمة النقض برسم سنة 2019، الصفحة 104.

⁴⁰ - Christian Micheaud, Créez Et Gérez Votre Société Civile Immobilière, Editions Eyrolles, Edition 2016, Paris, Page 29.

الفقرة الثانية: العوامل المضعفة من أهمية الشركة المدنية العقارية كحل بديل عن الشياخ العقاري

توجد مجموعة من العوامل التي تضعف من أهمية الشركة المدنية العقارية كحل بديل عن الشياخ في المغرب، يمكن ذكر بعض منها، وهي:

▪ ضعف الثقافة القانونية لدى الشركاء المالكين على الشياخ

ويتجلى هذا الضعف في مظهرين اثنين:

- المظهر الأول: هو اللجوء الحاد، والمبالغ فيه إن صح التعبير، إلى قسمة العقار المشاع، بحيث يتضح عمليا أن مآل الأغلبية الكبيرة لحالات الشياخ بالمغرب، هذا إن لم نقل كلها، هي القسمة، بحيث لا يتوانى الشركاء المالكين على الشياخ عن اللجوء إلى القضاء ملتمسين قسمة العقار المشاع بينهم، حتى لو كانت هذه القسمة متعذرة أو غير ذات جدوى؛
- المظهر الثاني: يتمثل في محدودية اللجوء إلى استشارة المهنيين المختصين، بحيث تبين لنا عمليا أن العديد من الشركاء المذكورين لا يلجؤون إلى المهنيين لأجل الاستفسار عن حل بديل لإدارة العقار المشاع الذي يدار في إطار نظام الشياخ، خلافا لما هو عليه الحال في فرنسا، حيث يلجؤون إلى المهنيين المختصين من موثقين وغيرهم والذين غالبا ما يقترحون هؤلاء المهنيين على طالبي الاستشارة تأسيس الشركة المدنية العقارية لإدارة ما لهم من عقار أو عقارات قصد استثمارها وجعلها مصدر ثروة⁴¹.

▪ الاتفاق المحدد لكيفيات إدارة العقار المشاع:

يلجأ العديد من الشركاء المالكين على الشياخ⁴² في المغرب إلى عقد اتفاق، يكون في غالب الأحيان شفهيًا، لتنظيم كيفيات إدارة العقار المشاع بينهم، بحيث يضطلع هذا الاتفاق في حقيقة الأمر بدور هام يتجسد في تجنب أو معالجة مختلف الصعوبات والخلافات التي تنجم أو قد تنجم عن إدارتهم لهذا العقار، وتعتبر هذه الصعوبات والخلافات أحد الأسباب الرئيسية الدافعة إلى إبرام الاتفاق المذكور مثلما تعتبر في حالات معينة دافعة إلى تأسيس الشركة المدنية العقارية، لكون هاتين الآليتين القانونيتين تضطلعان على حد سواء بنفس الدور. وعليه، فإن اللجوء والإقبال المتكرر والمتزايد على آلية الاتفاق من طرف الشركاء في هذا الإطار يشكل عاملا أساسيا مضعفا من أهمية الشركة المدنية العقارية على هذا المستوى.

⁴¹- Catherine Bizé, Ouvrage précité, Pages 3-4.

⁴²- والذين يكونون في معظم الأحوال ورثة.

المطلب الثاني: تسهيل وتيسير تملك الشريك لعقار قصد السكن به

تمكن الشركة المدنية العقارية الشريك فيها من سهولة وتيسير تملكه لعقار سكني يُخصص لسكنه، وذلك في ظل كثرة المعوقات والصعوبات التي أضحت تعترض الأشخاص الراغبين في تملك هذا النوع من أنواع العقارات، والناجمة عن المضاربة العقارية الفاحشة وارتفاع قيمة العقار إلى مستويات غير مسبوقة، فضلا عن وجود ظروف اجتماعية واقتصادية أخرى تساهم بشكل أو بآخر، وبدرجة أقل، في عُسْر الولوج للملكية العقارية المذكورة، وتتعلق بالأساس بتواضع الدخل الفردي وتزايد تكاليف العيش وارتفاع أسعارها.

ويتجلى تسهيل وتيسير الشركة المدنية العقارية لعملية تملك الشريك للعقار الذي سيخصص لسكنه، من خلال إتاحتها له العديد من الامتيازات المحفزة ذات الطبيعة المتنوعة التي هدف المشرع من وراء سنّها إلى تذليل وتجاوز مختلف الصعوبات المشار إليها أعلاه (الفقرة الأولى)، إلا أنه على الرغم من مختلف الامتيازات المذكورة وغيرها من الامتيازات الأخرى، فإن هذه الآلية تعرف نوعا ما، من الناحية العملية، محدودية كبيرة في اللجوء والإقبال عليها، هذا إن لم نقل بأن هذين الأخيرين منعدمين تماما، نظرا لعدة أسباب (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: تجليات الامتيازات المحفزة على تملك الشريك لعقار سكنه من خلال الشركة المدنية العقارية

تظهر بعضا من هذه الامتيازات فيما يلي:

الفرع الأول: تمويل الشركة

يجد هذا الامتياز أساسه في العديد من القوانين (النصوص التشريعية) المنظمة لمؤسسات الأعمال الاجتماعية الخاصة ببعض القطاعات الحكومية التي تنص صراحة على إمكانية منح هذه المؤسسات لتمويل من ميزانيتها السنوية لفائدة الشركة المدنية العقارية التي تم تأسيسها بين مجموعة من المنخرطين بهذه المؤسسات لغاية بناء عقار للسكن، أو تيسير المؤسسات الأخيرة ولوج الشركة إلى التمويل الذي تمنحه بعض الهيئات العامة أو الخاصة المتخصصة في منح القروض السكنية، وهو تمويل يندرج في إطار اتفاقيات شراكة تبرمها هذه المؤسسات مع الهيئات المذكورة في هذا الشأن.

الفرع الثاني: بناء العقار السكني

يمكن للشركة المدنية العقارية المشار إليها في الفقرة السابقة أن تستفيد في هذا الإطار من امتياز آخر يتعلق ببناء العقار، الذي سيخصص لسكنى الشريك فيها، من قبل متخصص أو أكثر، بحيث يمكن



لها ان تطلب لهذه الغاية تدخل هيئة من الهيئات المتخصصة في التجهيز والبناء، التي تربطها اتفاقية بمؤسسة الأعمال الاجتماعية التي يعد الشريك منخرطاً بها، طبقاً للقانون المنظم لها.

الفرع الثالث: انخفاض التكلفة الإجمالية للملك

تمكن الشركة المدنية العقارية الشريك فيها من تملك عقار سكنه بتكلفة إجمالية منخفضة تقل عن التكلفة الإجمالية التي كان سيتحملها في حالة تملكه لهذا العقار بشكل فردي وشخصي يخرج عن نطاق الشركة المذكورة من جهة، والتعاونيات والجمعيات السكنية من جهة أخرى، وينتج هذا الانخفاض في التكلفة عن عدة أسباب نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر: إمكانية أداء مؤسسة الأعمال الاجتماعية، التي يعد شريك الشركة منخرطاً بها، لنسبة معينة من مبلغ بناء العقار الذي سيؤدي لفائدة الهيئة التي ستضطلع بعملية البناء والتي تربطها اتفاقية مع المؤسسة المذكورة.

الفقرة الثانية: أسباب محدودية اللجوء إلى الشركة المدنية العقارية

ترجع محدودية لجوء الأشخاص من الناحية العملية إلى تأسيس الشركة المدنية العقارية لغرض تملك عقار يخصص لسكنهم إلى الأسباب التالية:

الفرع الأول: المسؤولية غير المحدودة والمطلقة للشريك

تعد مسؤولية الشريك في الشركة المدنية العقارية أحد الأسباب التي تجعل الراغبين في تملك عقار للسكن يصرفون نظرهم عن اللجوء إلى هذا التملك عن طريق الشركة المذكورة، وذلك نظراً لخطورة الآثار التي قد تترتب عن هذه المسؤولية، وتزداد شدة صرف نظرهم هذا كلما كان هؤلاء في حاجة إلى التمويل (القرض) اللازم لعملية التملك، بل وكلما كان مصدر هذا التمويل مؤسسة بنكية أو غيرها من المؤسسات الأخرى المانحة للائتمان⁴³. لذلك، فإن ما يلاحظ عملياً في هذا الإطار، هو لجوء

⁴³ - رُصِدَت من الناحية العملية على هذا المستوى، ممارسة بنكية شائعة تقوم بها المؤسسات البنكية، تتمثل في اشتراطها على الراغبين في الحصول على التمويل لشراء عقار أو بناءه وجوب تأسيسهم لشركة مدنية عقارية يكونون شركاء بها وذلك تحت طائلة رفض الإقراض. وتعتبر هذه الممارسة أو الحيلة البنكية والقانونية إن صح التعبير، حيلة وتقنية تعزز من ضمانات استرجاع المؤسسة البنكية المقرضة لمبلغ القرض، لأنه في حالة تعذر أداء الشركة المذكورة لمبلغ القرض (على اعتبار أن الإقراض يكون باسمها وليس باسم كل شريك فيها) يحق للمؤسسة سائلة الذكر أن تُنفذ على أموال الشركة من أجل استخلاص دينها، وفي حالة تعذر هذا الاستخلاص نتيجة عدم وجود أموال أو عدم كفايتها، يحق لها أيضاً أن تلجأ إلى التنفيذ على أموال كل شريك من الشركاء لكونهم يعدون من الناحية القانونية مسؤولون مسؤولية غير محدودة عن ديون الشركة.

انظر على سبيل المثال ما جاء في رأي المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي حول مشروع القانون رقم 107-12 المغير والمتمم لظهير الالتزامات والعقود (الصفحة 24)، منشور على موقعه الإلكتروني التالي: www.cese.ma

هؤلاء الأشخاص في الغالب إلى التعاونيات والجمعيات السكنية، وخاصة التعاونيات السكنية، نظرا لحدودية مسؤولية العضو المتعاون فيها التي لا تتجاوز، مبدئيا، مبلغ الحصص التي اكتتبها، ونظرا أيضا لبعض المزايا الأخرى التي يتيحها الإطار القانوني المؤطر لها.

الفرع الثاني: عدم التطور القانوني للشركة

يعتبر عدم تطوير المشرع للشركة المدنية العقارية، منذ صدور ظهير الالتزامات والعقود إلى اليوم، أحد الأسباب التي كانت ولا زالت تدفع الأشخاص المعنيين بها إلى عدم اللجوء إليها، لأن الإقبال على أي شكل من الأشكال القانونية المندرجة في إطار القانون الخاص، سواء كانت هذه الأشكال فردية أو جماعية، والتي من بينها بالطبع الشركة المدنية العقارية، يتطلب عمليتي الماكبة والمراجعة الدائميتين والمستمرتين لهذا الشكل القانوني (La Forme juridique) من قبل المشرع لتحديد مكانم الفعالية والضعف، بل والتدخل من أجل الزيادة في نقاط هذه الفعالية ومعالجة تلك التي تشكل محل ضعف كلما استدعت الحاجة ذلك، بهدف تطويره وجعله مصدر جاذبية، بصرف النظر عن الصورة أو الهيئة التي سيتخذها هذا التطوير، وبصرف النظر أيضا عن الطبيعة التي سيكتسبها، وذلك بهدف اضطلاع هذا المنتج القانوني بالأهداف المنوطة به في المنظومة القانونية؛ وهذا ما يلاحظ على الشركة المدنية العقارية في فرنسا التي عرفت نجاحا باهرا جراء الإقبال الكثيف عليها، والذي مرده بالأساس إلى الماكبة والمراجعة والتطور القانوني المضطرد الذي عرفته ولا زالت تعرفه إلى حد اليوم، والذي يظهر من خلال التدخلات التشريعية المتكررة لتحسين إطارها القانوني أولا، ومن تنوع قائمة أنماطها القانونية ثانيا التي تضم علاوة على الشركة المدنية العقارية «التقليدية أو الكلاسيكية» والشركة المدنية العقارية للتخصيص «la société civile d'attribution»، الشركة المدنية للتوظيف العقاري⁴⁴ «la société civile de placement immobilier» والشركة المدنية العقارية للملك «la société civile immobilière d'accession à la propriété»⁴⁵.

⁴⁴ - التي تقابلها في القانون المغربي هيئات التوظيف الجماعي العقاري (Organismes De Placement Collectif Immobilier) الخاضعة للقانون رقم 70.14 الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.16.130 بتاريخ 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، الصفحة 6662.

⁴⁵ - هذا دون ذكر الشركة المدنية العقارية للبناء (أو التشييد) والبيع «la société civile de construction-vente»، الخاضعة للمواد من 1-211 L إلى 4-211 L من مدونة البناء والسكن، التي عمدنا إلى إقصائها لكون نشاطها يعد تجاريا في القانون المغربي.

«**Société D'attribution D'immeubles** وشركة تخصيص المباني للانتفاع المقسم بالوقت
En Jouissance à Temps Partagé»⁴⁶

المطلب الثالث: تمتع الشريك بحقوق وتحمله بالتزامات خاصة غير مألوفة في مجال الشركات

فرضت الطبيعة الخاصة بالشركة المدنية العقارية للتخصيص تمتع الشريك فيها بحقوق وتحمله بالتزامات من نوع خاص غير مألوف في مجال الشركات، كما فرضت تجاهه في مقابل ذلك غياب بعض الحقوق والالتزامات المألوفة في مختلف هذه الشركات، نظرا لتعارضها مع الطبيعة القانونية والواقعية لهذه الشركة، من مثل الحق في الربح⁴⁷ بالنسبة للحقوق، والالتزام بتحمل الخسارة بالنسبة للالتزامات.

إلا أن ما يهمنا في هذا الإطار هي حقوق والتزامات الشريك في هذه الشركة، التي تعد حقوقا والتزامات من نوع خاص تستأثر بها لوحدها، بحيث لم تعرف هذه الأخيرة تنظيميا لها من المشرع ولا حتى اعترافا بها عن طريق التنصيص أو الإشارة إليها من طرفه، خلافا للمشرع الفرنسي، ويتعلق الأمر في هذا الإطار بحق الشريك في تخصيص الانتفاع وحقه في تخصيص الملكية (الفقرة الأولى)، والتزامه بالمشاركة في تكاليف الإدارة والصيانة (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: حقا الشريك في تخصيص الانتفاع وتخصيص الملكية

يعتبر حقا الشريك في تخصيص الانتفاع «**Droit de jouissance**» وتخصيص الملكية «**Droit D'attribution**» في الشركة المدنية العقارية للتخصيص حقين متفرعين عن أنصبتة فيها التي تمثل المال الذي قدم كحصة في رأسمالها، ويقصد بأولهما ما لهذا الشريك على الشركة من التزام يقضي بتمكينها إياه من حق الانتفاع بجزء من المبنى المطابق لحقوقه في رأسمالها «**droit de jouissance d'une partie de l'immeuble par associé**»⁴⁸ أما ثانيهما فيُراد به التزامها

⁴⁶ - الخاضعة للقانون رقم 18-86 بتاريخ 6 يناير 1986. وللمزيد حول هذه الشركة، يرجى الرجوع إلى: Sylvie Pieraccini, La Propriété Temporaire «Essai D'analyse Des Droits De Jouissance à Temps Partagé», Thèse De Doctorat, Université Du Sud Toulon – VAR, U.F.R. Faculté De Droit De Toulon, Année Universitaire 2008.

⁴⁷ - وهو ما سبق لنا بيانه على النحو المفصل أعلاه، وما أكدته حتى Philippe malinvaud وزملائه الأساتذة في مؤلفهم الجماعي. للاطلاع على ذلك انظر:

Philippe Malinvaud, Philippe Jeastaz, Patrice Jourdain et olivier Tournafond, Ouvrage précité, P. 500.

⁴⁸ - La Rédaction Des Edition Francis Lefebvre, Mémento Sociétés civiles 2025, Editions Francis Lefebvre, Edition 2024, Page 944.

بنقل ملكية هذا الجزء من ذمتها المالية إلى ذمة الشريك إذا تم التنصيب بموجب نظامها الأساسي على أن الغرض منها هو تخصيص الملكية لفائدة الشركاء بها وليس تخصيص الانتفاع بشكل حصري فقط.⁴⁹

وقد اعترف المشرع الفرنسي بهذين الحقين منذ أول تنظيم قانوني له لهذه الشركة في فرنسا بموجب قانون 28 يونيو 1938، الذي عمر لمدة 33 سنة قبل أن يتم نسخه وتعويضه بقانون 16 يوليو 1971 المتعلق بمدونة البناء والسكن⁵⁰، حيث جاء هذا الأخير في سياقات خاصة منها أن الأحكام التي كانت تؤطر هذه الشركة وغيرها من شركات التخصيص لم تعد تساير التطورات التي أبانت عنها الممارسة العملية من جهة، والتطلعات التي أصبحت تتطلع إليها فرنسا من جهة ثانية، الأمر الذي أدى إلى وضع الإطار القانوني الأخير الذي يعد إطارا محكما ومنسجما، خاصة فيما يتعلق بحقوق الشريك والتزاماته.

وبناء على ما سبق، ولما كان الشريك في الشركة المدنية العقارية للتخصيص قد هدف من وراء الانضمام إلى الشركة ومشاركته فيها، إلى تخصيصه بجزء من العقار سواء على سبيل الانتفاع أو على سبيل الملكية أوهما معا، وذلك بحسب ما ينص عليه نظامها الأساسي، فإنه يتعين عليها أن تفي بالتزامها هذا اتجاهه، ويمكن للشريك في نفس الإطار أن يطلب منها تمكينه من حقه في كل من الانتفاع أو تخصيص ملكية الجزء المقابل لحقوقه في رأسمالها، وذلك تحت طائلة نشوء حقه في المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي قد تلحق به نتيجة امتناعها عن الوفاء بالتزامها⁵¹، ما لم يكن امتناعها هذا مستندا إلى أسباب مشروعة تبرره، وهو ما يتضح من خلال مقتضيات الفقرة الأولى من المادة L.212-4 من مدونة البناء والسكن الفرنسية التي خول المشرع بموجبها للشركة إمكانية عدم تمكين الشريك بها من حقه في تخصيص الانتفاع وفي تخصيص الملكية متى لم يفي هذا الأخير بالتزاماته التي يلتزم بها اتجاهها بموجب المادة L.212-3 من نفس المدونة⁵²، ولا سيما منها التزامه بتلبية الطلب أو الدعوة الموجهة إليه لأداء الأموال الملقاة على عاتقه «appels de fonds lui incombant»⁵³.

وينطوي كل حق من حقي الشريك محل الدراسة المخصصة لها هذه الفقرة، في علاقتهما بالشركة، على خصوصية معينة، فبالنسبة لخصوصية حق الشريك في الانتفاع فهي تتمثل في كون

⁴⁹ - Philippe Malinvaud, Philippe Jeastaz, Patrice Jourdain et olivier Tournafond, Ouvrage précité, Page 500.

⁵⁰ - Sylvie Pieraccini, Ouvrage précité, Page 47.

⁵¹ - La Rédaction Des Edition Francis Lefebvre, Ouvrage précité, Page 944.

⁵² - بل وحتى التزاماتهم تجاهها المنصوص عليها بمقتضى المادة L.212-6، وفقا لإحالة الفقرة الثالثة من المادة الأخيرة على تطبيق أحكام المادة L.212-4.

⁵³ - La Rédaction Des Edition Francis Lefebvre, Ouvrage précité, Page 946.

ان طبيعة المقابل الذي يتلقاه الشريك من جراء تملكه لأنصبة في الشركة لا يتجسد في صورة عائد نقدي أو مادي، وإنما في شكل استفادة أو انتفاع عيني ينصب على جزء من عقار مبني تملكه الشركة، وهو ما يجعل هذه الأخيرة مختلفة ومتميزة عن العديد من الشركات، هذا إن لم نقل كلها، لأن ما يتلقاه الشريك بمعناه الواسع نتيجة لملكه لأنصبة أو أسهم، بحسب الحالة، في هذه الشركات الأخيرة، يكون غالباً عبارة عن عائد نقدي، أو عائد مادي في بعض الأحيان القليلة الأخرى، وهو ما لا يوجد بتاتا في الشركة المدنية العقارية للتخصيص التي يغيب فيها هذين النوعين من العائد ويحضر بديلاً عنهما الانتفاع العيني بجزء من عقار الشركة.

أما عن خصوصية حق تخصيص الملكية عند إجراء القسمة، في علاقته بالشركة، فهي تتجلى - أي هذه الخصوصية- بالأساس في كون هذه الأخيرة -أي الشركة- لا تعرف، فيما بين الشركاء بها، سوى نوعاً واحداً من القسمة وهي القسمة العينية فقط، على اعتبار أن قسمة التصفية أو القسمة النقدية تتنافى مع طبيعة غرض الشركة المدنية العقارية للتخصيص التي تم تأسيسها بهدف بناء عقار يقسم إلى شقق أو طبقات تخصص لانتفاع الشركاء أو ملكيتهم كما سبق توضيح هذا الأمر، لذلك فإن القسمة لها جانب خصوصي كبير على هذا المستوى.⁵⁴

وعرفت الطبيعة القانونية لحق الشريك في الانتفاع بجزء من العقار المبني بعض المحاولات والنقاشات بين الباحثين المهتمين في فرنسا، هدفت على الخصوص إلى رصد وتحديد حقيقة هذه الطبيعة، نظراً لارتباط هذا الحق، من زاوية، بقيمة منقولة، وهي الأنصبة «Les parts» التي تفرع عنها، ومن زاوية أخرى، بقيمة ثابتة وهي العقار المبني الذي هو محل عملية الانتفاع؛ وفي هذا السياق حاول البعض التأسيس لهذا الحق من زاوية القانون العقاري فذهب إلى القول بأنه حق عيني «Un Droit Réel»، أي أن هذا الاتجاه حاول إلباسه لباس احق الانتفاع العيني العقاري،⁵⁵ إلا أن Philippe Malinvaud وزملائه الأساتذة عارضوا هذا التحليل مبررين معارضتهم على أساس أن ما ذهب إليه هذا الاتجاه هو يتنافى مع حقيقة أن الشركة تظل المالك للعقار المبني إلى حين القسمة؛ وعلى الجانب المقابل اتجه البعض الآخر إلى أبعد من ذلك معتبراً أن حق الانتفاع ما هو إلا ثمرة «fruit» تكتسبها الشركة يوماً بعد يوم وتوزعها على شركائها، إلا أن Philippe Malinvaud وزملائه المذكورين عارضوا هذا الرأي أيضاً معتبرين إياه تحليلاً مسلياً أكثر منه مقنعاً، ليذهبوا إلى القول بأنه في ظل غياب أي تكييف صحيح يعكس فعلاً الطبيعة القانونية لحق الشريك في الانتفاع،

⁵⁴ - Philippe Malinvaud, Philippe Jeastaz, Patrice Jourdain et olivier Tournafond, Ouvrage précité, Pages 505-506.

⁵⁵ - Arrêt De La Chambre Civile De La Cour De Cassation Française, 3^e, 13 novembre 1973, Recueil Dalloz 1974, IR.28.

فإنه ينبغي الاقتصار على القول بأن هذا الحق هو حق شخصي في التمتع، لكنه يتميز بخصوصية كونه يرتبط بأنصبة، وهو ما يفسر إفراد المشرع لنظام قانوني خاص به، وهو نفس ما أكدته محكمة النقض الفرنسية في قرارها الصادر بتاريخ 7 يوليو 1982.⁵⁶

الفقرة الثانية: التزام الشريك بالمشاركة في تكاليف الإدارة والصيانة

يتحمل الشريك، في مقابل تمتعه بحقي الانتفاع وتخصيص الملكية، بمجموعة من الالتزامات الفريدة⁵⁷ يأتي على رأس قائمتها الالتزام بالمشاركة في تكاليف الإدارة والصيانة «Participation D'associé Aux Frais De Gestion Et D'entretien»، الذي يجد أساسه في المادة L.212-6 من مدونة البناء والسكن. ويقضي هذا الالتزام بوجود مشاركة الشريك في تكاليف الإدارة والصيانة التي يستلزمها المبنى الذي يقع به الجزء المخصص للانتفاعه، وتلك التي تتطلبها الخدمات الجماعية وعناصر المعدات المشتركة (كالمصعد والسلالم والتدفئة والماء الساخن...)، وأيضا تلك المتعلقة بالحفاظ على المساحات المشتركة وصيانتها وإدارتها، إن وجدت، طبقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة L.212-6 المذكورة.

وفي ذات السياق، ألزم المشرع في فرنسا الشركة بتنظيم توزيع التكاليف على كل قطعة «à chaque lot»، بموجب نظام الانتفاع، وفي حالة عدم وضع هذا التنظيم، يجب أن يشار في هذا النظام إلى الأسس التي يُعتمد عليها في توزيع مختلف فئات أو أنواع رسوم التكاليف طبقا لما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة L.212-6 سالف الذكر، وإن من بين ما ينبغي أن يراعى في هذه الأسس، هي الفائدة الموضوعية التي تقدم لكل قطعة، لأن هذه التكاليف ليست فردية، وإنما جماعية.

وقد يطرح التساؤل حول الحدود الزمنية التي تنشأ فيها هذه التكاليف الملزمة للشريك، فهل هي التكاليف التي تنشأ أثناء مرحلة تأسيس الشركة أو خلال حياتها أم تلك الناشئة بعد وفاتها بحلها؟ جوابا على هذا التساؤل، فإن التكاليف التي يلتزم بها الشريك هي تلك التي نشأت خلال حياة الشركة، وتحديدًا من يوم إتمام البناء أو تملكه من طرفها إلى يوم حلها.

ويتميز التزام المشاركة في تكاليف الإدارة والصيانة في الشركة المدنية العقارية للتخصيص بخصوصية تميزه عن الالتزام الشهير في قانون الشركات الذي يقضي بعدم جواز الزيادة في أعباء

⁵⁶ - Philippe Malinvaud, Philippe Jeastaz, Patrice Jourdain et olivier Tournafond, Ouvrage précité, Page 500.

⁵⁷ - التي منها: التزام الشريك بالاستجابة أو تلبية الدعوة لأداء ما بذمته من مال المشار إليه أعلاه، والتزامه باستعمال الجزء العقاري المخصص له وفقا لما أعد له، والتزامه بإشعار الشركة بمحل إقامته أو موطنه الجديد في حال تغييره للمحل الذي كان يشغله سابقا.

الشريك إلا برضاه، بحيث ذهبت محكمة النقض الفرنسية في سياق بتها في إحدى القضايا المعروضة على أنظارها إلى التأكيد على أنه لا يجوز للشريك في الشركة المذكورة الاحتجاج بقاعدة عدم جواز الزيادة في أعباء الشريك إلا برضاه⁵⁸، لأن فلسفة هذه القاعدة تتنافى مع فلسفة الشركة التي تقوم على أساس التشارك والتعاون بين مختلف الشركاء المنتفعين، وأن هذا الغرض الذي هو تمكين هؤلاء من حقهم الكامل غير المعيب في الانتفاع يتطلب في كل مرة مشاركة منهم في التكاليف التي يستلزمها انتفاعهم.

خاتمة:

اتضح إذن من خلال هذه الدراسة القصور الفعلي الذي شاب تنظيم المشرع المغربي للشركة المدنية العقارية، ليس فقط من حيث وجود فراغ قانوني يتمثل في غياب قواعد قانونية خاصة تعكس خصوصياتها العضوية والوظيفية، ولكن أيضا من حيث افتقاد بعض جوانب تنظيمها القانوني الحالي للدقة التي كان -ولازال- يتعين أن يأتي منطويا عليها. لذلك، نعتقد بضرورة ووجوب تدخل المشرع لمعالجة هذا القصور أخذا بعين الاعتبار ما تضمنه القانون الفرنسي من أحكام في هذا الشأن. وإلى حين تحقق تدخل تشريعي آخر على هذا المستوى، يطرح تساؤل أساسي مفاده: هل تستطيع القواعد القانونية الحالية المنظمة لهذه الشركة في المغرب الاضطلاع بالدور اللازم في التأطير والضبط الشامل والتام للشركة المدنية العقارية دون ما حاجة إلى تدخل المشرع لوضع قواعد قانونية خاصة تراعي ما لهذه الشركة من خصوصيات؟ أم أنها ستعجز عن ذلك ليبقى الاضطلاع بهذه الوظيفة رهينا بتشريع القواعد الأخيرة؟

قائمة المراجع:

- أحمد شكري السباعي، الوسيط في الشركات والمجموعات ذات النفع الاقتصادي «الجزء الأول»، مطبعة المعارف الجديدة، الطبعة الثانية 2009.
- التقرير السنوي للمجلس الوطني لكتاب المحاكم التجارية في شأن الحصيلة الوطنية للمقاولات برسم سنة 2024، منشور على موقعه الإلكتروني التالي: www.cngtc.fr
- رأي المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي حول مشروع القانون رقم 12-107 المغير والمتمم لظهير الالتزامات والعقود، منشور على موقعه الإلكتروني التالي: www.cese.ma
- عبد الإله فونتير، العمل التشريعي بالمغرب «أصوله التاريخية ومرجعياته الدستورية-دراسة تأصيلية وتطبيقية-»، سلسلة دراسات وأبحاث جامعية 2-3-4، مطبعة المعارف الجديدة بالرباط، الطبعة الأولى، سنة 2002.
- علال فالي:
- الشركات التجارية «الجزء الأول: المقتضيات العامة»، مطبعة المعارف الجديدة بالرباط، الطبعة الثانية 2019.
- صناعة النصوص القانونية «إشكالات الاختصاص والصياغة»، مطبعة الأمنية بالرباط، الطبعة الثانية، سنة 2023.
- الظهير الشريف رقم 1.58.008 بتاريخ 04 شعبان 1377 (24 فبراير 1958) بشأن النظام الأساسي العام للوظيفة العمومية، منشور بالجريدة الرسمية عدد 2372 بتاريخ 21 رمضان 1377 (11 أبريل 1958)، الصفحة 914، كما تم تغييره وتتميمه.
- الظهير المتعلق بالالتزامات والعقود الصادر في 09 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)، كما تم تغييره وتتميمه.
- الظهير المتعلق بالقانون التجاري لسنة 1913.
- القانون المدني الفرنسي لسنة 1804 كما تم تعديله.
- القانون رقم 29.08 المتعلق بتنظيم الشركات المدنية المهنية للمحاماة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.08.102 بتاريخ 20 من شوال 1429 (20 أكتوبر 2008)، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 5680 بتاريخ 07 ذو القعدة 1429 (06 نوفمبر 2008)، الصفحة 4057.

- القانون رقم 31.18 المغير والمتمم لظهير الالتزامات والعقود الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.114 بتاريخ 07 ذي الحجة 1440 (09 أغسطس 2019)، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 6807 بتاريخ 24 ذو الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، الصفحة 5885.
- القانون رقم 73.00 القاضي بإحداث وتنظيم مؤسسة محمد السادس للنهوض بالأعمال الاجتماعية للتربية والتكوين، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.01.197 صادر في 11 من جمادى الأولى 1422 (فاتح أغسطس 2001)، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 4926 بتاريخ 26 جمادى الأولى 1422 (16 أغسطس 2001)، الصفحة 2322، كما تم تغييره وتتميمه.
- القانون رقم 70.14 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.130 بتاريخ 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016)، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 (19 سبتمبر 2016)، الصفحة 6662.
- المرسوم رقم 2.23.100 المحدد لكيفيات تنظيم ومسك سجل الشركات المدنية العقارية الصادر في 18 من ربيع الآخر 1446 (22 أكتوبر 2024)، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 7354 بتاريخ 18 جمادى الأولى 1446 (21 نوفمبر 2024)، الصفحة 7959.
- القانون رقم 131.13 المتعلق بمزاولة مهنة الطب، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.26 بتاريخ 29 من ربيع الآخر 1436 (19 فبراير 2015)، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 6342 بتاريخ 21 جمادى الأولى 1436 (12 مارس 2015)، الصفحة 1607، كما تم تغييره وتتميمه.
- القانون رقم 43.13 المتعلق بمزاولة مهن التمريض، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.82 بتاريخ 16 من رمضان 1437 (22 يونيو 2016)، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 6480 بتاريخ 02 شوال 1437 (07 يوليو 2016)، الصفحة 5168.
- القانون رقم 29.08 المتعلق بتنظيم الشركات المدنية المهنية للمحاماة، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.08.102 بتاريخ 20 من شوال 1429 (20 أكتوبر 2008)، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 5680 بتاريخ 07 ذو القعدة 1429 (06 نوفمبر 2008)، الصفحة 4057.
- القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.298 بتاريخ 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)، والمنشور بالجريدة

- الرسمية عدد 5054 بتاريخ 2 رمضان 1423 (07 نوفمبر 2002)، الصفحة 3175. كما وقع تغييره وتتميمه.
- القانون رقم 575-71 المتعلق بمدونة البناء والسكن الفرنسية، الصادر بتاريخ 16 يوليوز 1971.
 - قرار محكمة النقض عدد 409 صادر بتاريخ 05 شتنبر 2019 في الملف التجاري عدد 998 2018/1/3/ منشور بالتقرير السنوي لمحكمة النقض برسم سنة 2019.
 - قرار محكمة النقض الفرنسية بتاريخ 11 مارس 1914 منشور على المنصة الالكترونية للحكومة الفرنسية www.legifrance.gouv.fr
 - Arrêt De La Chambre Civile De La Cour De Cassation Française, 3^e, 13 novembre 1973, Recueil Dalloz 1974, IR.28.
 - Catherine Bizé, Société Civile Immobilière « Théorie Et Pratiques », Les Editions Du Siècle, 3^e Edition.
 - Christian Micheaud, Créez Et Gérez Votre Société Civile Immobilière, Editions Eyrolles, Edition 2016, Paris.
 - La Rédaction Des Edition Francis Lefebvre, Mémento Sociétés civiles 2025, Editions Francis Lefebvre, Edition 2024.
 - Philippe Malinvaud, Philippe Jeastaz, Patrice Jourdain et olivier Tournafond, Droit De La Promotion Immobilière, Editions Dalloz, 9^e Edition, 2015.
 - Pascal Dénos, Guide Pratique De La Société Civile Immobilière « Bien Gérer Son Patrimoine », Editions Eyrolles, Neuvième Edition, Paris.
 - Sylvie Pieraccini, La Propriété Temporaire « Essai D'analyse Des Droits De Jouissance à Temps Partagé », Thèse De Doctorat, Université Du Sud Toulon VAR, U.F.R. Faculté De Droit De Toulon, Année Universitaire 2008.



الإنعاش العقاري والتمويل البنكي

د. الكرياني سعيد

طالب باحث في سلك الدكتوراه

مختبر العلوم القانونية

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال

جامعة محمد الخامس الرباط

Abstract :

ملخص البحث بالعربية:

The real estate revitalization processes contribute positively to the resolution of the housing crisis and the development of investment in the residential, commercial and professional fields.... Given the lack of self-financing to carry out real estate projects on time, the real estate revitalizer uses bank loans to cover the exorbitant costs of building and renovating real estate. In addition to adopting alternative modes of financing for bank loans which confuse their originality resulting from Islamic law with their topicality resulting from successful experiences of work with this mode of financing in the realization of economic projects.

إن عمليات الإنعاش العقاري تساهم بشكل إيجابي في حل أزمة السكن وتنمية الاستثمار في المجال السكني والتجاري والمهني.... ونظرا لعدم كفاية التمويل الذاتي لإنجاز المشاريع العقارية في الأجل المحددة، يستعين المنعش العقاري بالقروض البنكية من أجل تغطية التكاليف الباهظة لعمليات البناء وتجديد الأملاك العقارية، إضافة الى اعتماد طرق التمويل البديلة للقروض البنكية التي تخلط بين أصالتها المستقاة من الشريعة الإسلامية وراهنيتها المقتبسة من التجارب الناجحة في العمل بهذا الأسلوب التمويلي في إنجاز المشاريع الاقتصادية.

الكلمات المفتاح بالعربية:

التمويل العقاري، القروض البنكية،

الإنعاش العقاري، السكن.

مقدمة:

ارتبط قطاع الإنعاش العقاري بأزمة السكن، وبظاهرة توفير السكن اللائق والجماعي المنخفض التكلفة، إلا أن ذلك لا يعني أنه قد انحصر في هذه الزاوية فقط، فكثير من المنعشين العقاريين يفتحون على الاستثمارات العقارية المتعلقة بالمحلات المهنية والصناعية والتجارية والسياحية.

وهكذا فإن الإنعاش العقاري يتمثل في وجود جهاز يقوم بإنجاز مشاريع البناء والاستثمار العقاري سواء الموجه للسكن أو للإستغلال الصناعي أو التجاري أو المهني أو السياحي، حيث ينكب إهتمامه بالأساس على عملية البناء من حيث التنظيم والإشراف والمتابعة والقيام بما يفرض ذلك من إجراءات قانونية وإدارية ومالية وتقنية، هذا الجهاز يطلق عليه اسم "المنعش العقاري".

أمام صعوبة تحديد مفهوم المنعش العقاري¹ الذي تتداخل فيه مجموعة من الأنشطة الاقتصادية والعمليات التقنية والعديد من الجهات القائمة بعمليات الإنعاش العقاري، كما أن التنظيم القانوني لهذا المجال يتسم بكثرة القوانين المؤطرة له وتشتتها، وغياب تشريع شمولي خاص بمهنة المنعش العقاري، لكن على الرغم من ذلك نجد المدونة العامة للضرائب² تعرف المنعش العقاري من خلال المادتين 30 و89، فالمادة 30 وضعت تعريفا للمنعشين العقاريين ركزت فيه على عمليات البيع التي يقومون بها بعد إنجاز البناء حيث عرفتهم بكونهم: "الأشخاص اللذين يصممون ويشيدون بناء أو أبنية لبيعها كلاً أو بعضاً".

أما المادة 89 فأضافت عمليات الإيجار إلى البيع فعرفت المنعشين العقاريين على أنهم: "الأشخاص اللذين يشيدون أو يعملون على تشييد واحد أو أكثر من العقارات المعدة للبيع أو للإيجار من غير أن تكون لهم صفة مقاولين في الأشغال العقارية".

ونظراً لأهمية الإنعاش العقاري في تحقيق الاستثمار وكذا مساهمته في تفعيل السياسة العمومية للإسكان فإنه يقوم على ركيزتين، توفير وعاء عقاري، أي توفير الأراضي اللازمة لهذا الاستثمار، وخلق مصادر تمويلية تدعم المنعش العقاري إلى جانب التمويل الذاتي

¹ يعد مصطلح "المنعش العقاري ترجمة حرفية للنص الفرنسي « Promoteur immobilier »، والتي تقابلها باللغة العربية عدة مرادفات مثل: مرقى، مروج، متعهد، ممول، منمي، بينما معاجم المصطلحات الاقتصادية والتجارية تترجم عبارة « Promoteur » و « Promotion » إلى مروج مشروعات وترقية وتنشيط المبيعات، وإذا كان المشرع المغربي قد اختار مصطلح "المنعش العقاري" كترجمة لعبارة « Promoteur immobilier »، فإن المشرع المصري اختار عبارة "الممول العقاري"، والمشرع الجزائري اختار عبارة "المرقي العقاري"، أما المشرع التونسي فقد اختار مصطلح "الباعث العقاري".

² المدونة العامة للضرائب التي تم إحداثها وتوحيدها بموجب المادة الخامسة من قانون المالية لسنة 2007، كما تم تعديلها وتتميمها عدة مرات، والمنشورة بالجريدة الرسمية عدد 5487 بتاريخ فاتح يناير 2007.

«Auto-financement»، وتبعاً لذلك ما مدى مساهمة اليات تمويل الانعاش العقاري في حل أزمة السكن بالمغرب؟

إن الحديث عن قطاع التمويل العقاري وتمويل الانعاش العقاري على وجه الخصوص من حيث المستوى التعاقدى، يقتضى منا دراسة كل الآليات التمويلية التقليدية المتمثلة في القروض البنكية المخصصة للانعاش العقاري، التي تصنف ضمن زمرة القروض الإنتاجية الاستثمارية والتي يكون الهدف منها تجارياً وهو المضاربة من أجل تحقيق الربح،³ (المحور الأول) فضلاً عن دراسة طرق التمويل البديلة للقروض البنكية، وذلك بالاعتماد على نموذجين (عقد المشاركة وعقد المضاربة) كآليتين يترجمان لنا كيفية تمويل البنوك التشاركية لعمليات الانعاش العقاري (المحور الثانى).

المحور الأول: تمويل عمليات الانعاش العقاري عبر القروض البنكية

إن عمليات الانعاش العقاري تساهم بشكل إيجابى في حل أزمة السكن وتنمية الاستثمار في المجال السكنى والتجارى والمهنى...، ونظراً لعدم كفاية التمويل الذاتى لإنجاز المشاريع العقارية في الأجل المحددة، يستعين المنعش العقارى بالقروض البنكية من أجل تغطية التكاليف الباهظة لعمليات البناء وتجديد الأملاك العقارية.

وبما أن التمويل عبارة عن تسهيلات، فالبنوك وبعض المؤسسات الأخرى هي التي تقوم بالعمليات الائتمانية، عن طريق منح قروض بالارتكاز على الثقة في الزبناء مع أخذ الضمانات الكافية لتغطيتها.⁴

ونظراً للدور الهام الذى يؤديه القرض في تنمية العمليات التجارية على صعيد العقار، أصبح من المنطقي الحديث اليوم عن كون نظام القروض العقارية هو المتحكم الأول في مدى تشجيع وتداول العقارات وتنمية قطاع البناء عموماً.⁵

³ عبد المهيمن حمزة: "النظام القانونى للقروض البنكية العقارية المخصصة للسكن، دراسة في الأسس النظرية والجوانب العملية"، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، الدراسات القانونية المدنية العقارية والأعمال، جامعة عبد الملك السعدي، مركز الدراسات للدكتوراه في القانون والاقتصاد والتدبير، كلية العوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، طنجة، السنة الجامعية 2012-2013، ص 93.

⁴ محمد العروصي، الحق في السكن بين المعاملات البنكية الجديدة والمعاملات التقليدية، مجلة الأملاك، العدد الثامن، السنة 2012، ص 113.

⁵ يخضع القرض لقواعد ومقتضيات مختلفة، إذ نجد أحكامه تتنازعها مقتضيات القانون المدني والتجاري والبنكي، بالإضافة إلى النصوص الخاصة المتمثلة في المرسوم الملكي لسنة 1968 وقانون الاستهلاك الجديد.

في الواقع إن الإنعاش العقاري يتحقق من خلال تدخل منعشين عقاريين، إما في شكل فروع بنكية أو مديريات تابعة لإدارة مؤسسات بنكية معينة⁶، أو عبارة عن شركات تجارية للإنعاش العقاري.

في الحالة الأولى لا يطرح إشكال تمويل هذه الفروع، لكونها تستفيد من ميزانية الاستغلال الخاصة بالبنك ككل، بينما الإشكال يطرح بالنسبة للمنعشين المستقلين الذين عليهم البحث عن مصادر لتمويل مشاريعهم العقارية، ولا يتأتى ذلك إلا من خلال تقديم عروض طلب التمويل للمستثمرين الخواص أو لمؤسسات القرض العقاري.⁷

ولقد عرف المشرع المغربي القرض العقاري في الفصل 19 من المرسوم الملكي المتعلق بالقرض العقاري والقرض الخاص البناء والقرض الفندقية⁸ بأنه : "... القرض الذي يمنح إلى مالك عقار مقابل ضمان هذا العقار برهن دون اعتبار للغرض الذي تستعمل فيه الأموال المقترضة".

كما تطرق إليه أيضا قانون الاستهلاك⁹ واستثنى القروض المتعلقة بالعقار والمخصصة للأنشطة المهنية من القروض الاستهلاكية، مما يعني أن الذي يخرج من نطاق تطبيق القواعد الحماية للقرض الاستهلاكي هو تخصيص القرض للأنشطة المهنية وليست صفة المقترض المهني الذي يمكنه أن يستفيد منها إذا كان القرض لا يندرج ضمن أنشطته المهنية.¹⁰

ويتجسد الهدف من هذا الاستثناء في تكريس الحماية للمستهلك، دون أن يزاحم من طرف أشخاص يتوفرون على إمكانية كفيلة بحمايتهم.¹¹

⁶ كما هو الشأن بالنسبة لمديرية الإنعاش العقاري التابعة للتنظيم الداخلي لبنك القرض العقاري والسياحي.
⁷ سعاد وهنا : التزامات المنعش العقاري وضماناتها تجاه مشتري المحلات السكنية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، وجدة، السنة الجامعية 2013-2014، ص 20.

⁸ مرسوم ملكي بمثابة قانون رقم 76-552 بتاريخ 17 دجنبر 1968، منشور بالجريدة الرسمية عدد 2931 بتاريخ 1969/1/2، ص 2.

⁹ عرفت المادة 74 من القانون رقم 31.08 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك عملية القرض كالتالي : "كل عملية يحدد بها أجل لتسديد المقترض أو أداء سعر البيع أو الخدمة بعد تسليم السلعة أو تقديم الخدمة المذكورة."
¹⁰ عمرو قريوح : الحماية القانونية للمستهلك - القرض الاستهلاكي نموذجاً - أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في قانون الأعمال، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2006-2007، ص 68.

¹¹ رشيد لمسيح : حماية المستهلك وفق القانون رقم 31.08 - القرض العقاري نموذجاً - ، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، شعبة القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2012-2013، ص 16.

والملاحظ أن القرض العقاري أو التمويل المسبق للإنتاج هو تمويل على المدى المتوسط أو القريب، ويخضع عموماً لشروط السوق المالي التي هي كالتالي:

- معدل الفائدة مرتبط بنوع الشخص طالب القرض وبالمبلغ وبمدة التسديد.
 - تتراوح نسبة التمويل بين 20% و100% حسب الأبناءك.
 - مدة السلف تتراوح بين سنتين وخمس سنوات.
 - الضمانات تتعلق فقط برهن من الدرجة الأولى، لكن غالباً ما تطلب ضمانات إضافية.¹²
- وقد بلغت قيمة القروض الممنوحة للمنعشين العقاريين في إطار برنامج 200.000 سكن حسب التقرير الوطني حول السياسة السكنية لسنة 2002 إلى 47 مليار درهم مع نهاية سنة 2002، أي 25% من المبلغ الإجمالي لكلفة البناء، بينما بلغت سنة 2010 إجمالي القروض الجارية الموجهة لاقتناء السكن وللإنعاش العقاري معاً حوالي 200 مليار درهم.¹³
- يظهر من خلال هذه الأرقام ضعف إنخراط النظام البنكي في تمويل إنتاج المساكن، رغم أن الأمر يتعلق بقروض على المدى القريب والمتوسط، ورغم أن الدولة وفرت الموارد الضرورية لإنجاز هذا البرنامج.

¹² يتضح من خلال هذه الشروط أن النظام التمويلي يتسم ببعض المحدودية تتجلى خصوصاً على المستويات التالية:

- على مستوى نسبة الفائدة المطبقة: نسبة مرتفعة، وهذا ينعكس سلباً على تنمية قطاع البناء، ويعمل بالتالي على الرفع من الكلفة النهائية للسكن.
- على مستوى مقدار التمويل: مبلغ القرض لا يتجاوز 75% من القيمة الإجمالية للمشروع المراد إنجازه، والبنوك بعدم تمويلها للمشروع كله، تكون قد تركت الفرصة أمام المنعش العقاري حتى ساهم ولو بأي نسبة في تمويله، للتقليل من ضعف انخراط النظام البنكي في تمويل إنتاج المساكن.
- على مستوى مدة وشروط منح القروض: تمتاز آجال استرداد القروض بالقصر، مما يؤثر على ثمن بيع المساكن.

كما أن المؤسسات البنكية تفرض ضمانات متمثلة في الرسوم العقارية المرتبطة بنظام التحفيظ العقاري الذي لم يعمم بعد، مما يشكل عائقاً يعترض عملية الحصول على القروض العقارية اللازمة.

- أما بالنسبة للشروط الخاصة بتكوين عقد القرض: تتميز بعدم المرونة والبساطة، كما أن بعض المؤسسات البنكية تورد بنداً في العقد ينص على أنه: "إذا كان المقترض شخصاً معنوياً، فإنه لا يجوز تعديل نظامه الأساسي، ولا هيئة المتصرفين، وتحويل أسهم الشركة أو حصصها دون موافقة القرض العقاري والسياسي، وإلا أصبح الدين حال الاستحقاق فوراً". وهذا يشكل حيفاً في حق المقترض وتدخل في عمل الشركة وقراراتها.

بالإضافة إلى إمكانية فسخ عقد القرض بعد إبرامه لأي سبب تراه البنوك رغم تعدادها في عقد القرض لمجموعة من أسباب الفسخ.

¹³ التقرير السنوي لبنك المغرب سنة 2010.

راجع الموقع الإلكتروني:

وللاشارة، لكي تتمكن الأبنك من منح القروض والمشاركة في إنجاز المشاريع السكنية، ثم إشراكها في العملية عبر سن قانون تسديد الديون الرهنية رقم 10.98.¹⁴

هذا القانون حول للمؤسسات المالية المعتمدة، التي تتوفر على قروض هائلة فرصة التوفر على مصادر مالية أخرى، عن طريق تحويل تلك القروض الرهنية إلى سندات متداولة في السوق المالي والثانوي لتوفير السيولة المالية الموجهة أساسا لقطاع الإسكان¹⁵، مما يمكن المستثمر من الحصول على السيولة المالية لإنجاز مشاريعه، ويكسب البنك آلية للتمويل البعيد المدى، تجعله في مأمن من التقلبات الظرفية التي يعرفها قطاع التمويل.¹⁶

وبعد القرض العقاري من المجالات الهامة التي تعمل على تشجيع اقتناء السكن واستقطاب رؤوس الأموال الخاصة للمشاركة مع مساعي الدولة للحد من أزمة العقار، وكذا المساهمة في تطوير الاستثمار العقاري بصفة خاصة والاستثمار بصفة عامة.¹⁷

رغم الدور الذي يلعبه القرض في إطار تشجيع القطاع الخاص، وتنشيط الإنتاج في مجال السكن¹⁸، إلا أن ضعف القوة الشرائية لدى غالبية الفئات الاجتماعية، ترقب عنه ضعف الإقبال على البرامج المنجزة، وبالتالي صعوبات كثيرة في تسويق المنتج من لدن المنعش العقاري، وصعوبة استرداد تكاليف برامجه ومواجهة نفقات الضوائد المستحقة لفائدة المؤسسات المالية.

¹⁴ ظهير شريف رقم 1.99.193 صادر في 25 أغسطس 1999 بتنفيذ القانون رقم 10.98 المتعلق بتسديد الديون الرهنية، منشور بالجريدة الرسمية عدد 4726 الصادرة بتاريخ 16 شتنبر 1999، ص 2270.

¹⁵ سفيان ادريوش : تسديد الديون الرهنية - مقارنة قانونية ومالية -، الجزء الأول، مطبعة الأمانة الرباط، الطبعة الأولى، أكتوبر 2009، ص 35.

¹⁶ عبد القادر بوحامد : الاستثمار العقاري في قطاع الإسكان، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، شعبة القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2004-2005، ص 47.

¹⁷ زيدومة درياس : القرض العقاري ودوره في تأطير وتطوير النشاط العقاري والسكني وآليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، بدون ذكر العدد، 2011، ص 380.

¹⁸ من خلال منح القروض أو التوقيع على اتفاقيات شراكة، كتلك الموقعة يوم 4 يونيو 2003 بين مجموعة البنك المغربي للتجارة الخارجية والفيدرالية الوطنية للمنعشين العقاريين، يلتزم من خلالها البنك بمواكبة المنعشين العقاريين في المشاريع العقارية الخاصة بالمنتجات السكنية الموجهة للطبقة المتوسطة، فيما يلتزم المنعشون بالمساعدة على ترويج المنتج البنكي الجديد الذي أطلقتته مجموعة البنك المغربي للتجارة الخارجية "ضمان السكن".

فالإنعاش العقاري يتطلب تحريك أموال جاهزة لأن إنجاز أي مشروع عقاري يحتاج لاعتمادات مالية هامة أو بالأحرى لمصادر التمويل الضرورية. وفي هذا الصدد يرى فقه فرنسي¹⁹ بأنه لا يوجد إنعاش بدون قرض بنكي على أن يكون قرضا بنكيا مهما.

ومن المسلمات التي لا غبار عليها أن القرض العقاري محيط بضمانات بنكية وظيفتها الأساسية هي ضمان حق مؤسسات الائتمان في استيفاء وتحصيل ديونها في حالة امتناع المقرض عن الأداء أو عجزه عن القيام بذلك، ومما لا شك فيه أن هذه الضمانات إما ضمانات عينية كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي وضمان شرط الاحتفاظ بالملكية أو ضمانات شخصية كال كفالة التي تساهم في تعزيز عملية الائتمان، كما أن التأمين له دور مهم في تقوية وحماية مؤسسة الائتمان في حالة امتناع أو عدم قدرة المنعش العقاري على سداد القرض العقاري.

ولقد سعى بنك المغرب والقانون الجديد المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات الاعتبارية في حكمها إلى اعتماد صيغ تمويلية جديدة، وهي الصيغ التي تعددت مسمياتها بتعدد المرجعيات فمنهم من سماها بالتمويلات البديلة في حين أطلق عليها البعض الآخر اسم التمويلات الإسلامية، في حين سماها القانون رقم 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات الاعتبارية في حكمها بالبنوك التشاركية²⁰ التي تعتبر من آليات تمويل عمليات الإنعاش العقاري.

المحور الثاني: سبل تمويل عمليات الإنعاش العقاري لدى البنوك التشاركية

تعد التمويلات البنكية البديلة الموافقة للتشريع الإسلامي ضرورة ملحة لسد الحاجيات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع المغربي²¹، ويمثل هذا التمويل بمختلف آلياته القانونية مظهرا عمليا، ومنهجا شرعيا يكفل تعبئة الموارد المالية وتوظيفها في مشاريع استثمارية وهو ما يتوافق مع مجال التمويل العقاري.

¹⁹ مريم الرفاعي: النظام القانوني للمنعش العقاري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مراكش، السنة الجامعية 2016-2017، ص 43.

²⁰ عبد العلي الحمداوي: حماية المستهلك في العقود الخاصة المتعلقة بالإنعاش العقاري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون المدني، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، الرباط - أكادال، السنة الجامعية 2015-2016، ص 203-204.

²¹ عبد المهيم حمزة: دور المنتجات البديلة في تعويض قروض السكن بفائدة - التجربة المغربية نموذجا -، مجلة الأبحاث ودراسات القانونية، السنة 2014، ص 30.

وتتعدد صيغ التمويل التشاركي التي توافق مجال التمويل العقاري نذكر صيغة المشاركة والمراوحة، والإجارة، والمضاربة، والاستصناع، إلا أننا سنركز على صورتين، تمويل عمليات الإنعاش العقاري بعقد المشاركة (أولا) على أن نقف على التمويل العقاري بعقد المضاربة (ثانيا).

أولا: تمويل عمليات الإنعاش العقاري بعقد المشاركة

يعتبر التمويل بالمشاركة إحدى أهم صور التمويل في البنوك التشاركية. فهذا الأسلوب مفيد للبنك في توظيف أمواله والحصول على عائد بتقنية بعيدة عن الفائدة، من جهة أخرى يستفيد المنعش العقاري من حصوله على التمويل دون فوائد.²²

ولقد عرف المشرع المغربي عقد المشاركة في المادة 58 من القانون 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات المعتبرة في حكمها²³، بأنه: "كل عقد يكون الغرض منه مشاركة بنك تشاركي في مشروع قصد تحقيق الربح، يشارك الأطراف في تحمل الخسائر في حدود مساهمتهم وفي الأرباح حسب نسب محددة مسبقا بينهم".

تأسيسا على ما ذكر يمكن القول أن المشاركة في مجال التمويل العقاري يقصد بها اتفاق طرفين على المشاركة في شراء أو تصنيع عقار، حيث يقدم طرف الأرض التي سوف يقام عليها المشروع العقاري (فرضا)، بينما يقدم طرف آخر التمويل اللازم لإنجاز المشروع السكني أو الصناعي أو التجاري ويتفقا على توزيع عائد المشاركة بينهما بالتراضي.²⁴

وتستثمر البنوك أموالها عن طريق المشاركة، من خلال إبرام اتفاق بينها وبين المنعش العقاري وذلك للمشاركة في نشاط عقاري أو تمويلي معين، وتكتسي المشاركة في ميدان التمويل العقاري شكلين هما:

²² مروي بوزيدة : الإنعاش العقاري والتمويل البنكي، رسالة لنيل دبلوم الماستر في العلوم القانونية، اختيار قانون الأعمال، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - أكادال - جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2017-2018، ص 60.

²³ القانون رقم 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات المعتبرة في حكمها، الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.14.193 صادر في فاتح ربيع الأول 1463 (24 ديسمبر 2014)، الجريدة الرسمية عدد 6328 بتاريخ 22 يناير 2015.

²⁴ يوسف حمومي : "التمويل العقاري من القروض بفائدة إلى المنتجات التشاركية، أية بدائل"، أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016 بعنوان : العقار والتعمير والاستثمار، الجزء الأول، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، الطبعة الأولى 2017.

- **المشاركة الثابتة:** فتعني أن تبقى مؤسسة الائتمان أو البنك والعميل الشريك شريكين في مشروع الشركة حتى إنقضاء مدة العقد.
- **المشاركة المتناقضة أو المنتهية بالتمليك:** فالبنك أو مؤسسة الائتمان تنسحب تدريجيا من رأسمال المشروع بالمقابل، العميل الشريك للبنك والمستفيد من التمويل، تكبر حصته من رأسمال المشروع حتى يصبح مالكا له بكامله.
- فحسب المادة 7 من توصية ولي بنك المغرب²⁵، فإن عقد المشاركة يجب أن يحدد بشكل دقيق واجبات وحقوق كل طرف من الطرفين المتعاقدين وكذا الشروط العامة التي تنظم علاقتهم، وينبغي أن يتضمن على الخصوص:
 - نوع عقد المشاركة، أهي مشاركة ثابتة أو متناقضة.
 - هدف عملية المشاركة.
 - مبلغ رأسمال والنسبة المئوية التي يملكها كل طرف.
 - مدة عملية المشاركة.
 - كيفية توزيع الأرباح، حسب النسب المتفق عليها وما يلاحظ بخصوص تنزيل، عقد المشاركة في المغرب لم يدخل حيز التنفيذ بعد، فقد بقي خبر على ورق، واستفسارا حول هذا الأمر فقد حاولت البحث في الشق التطبيقي والممارسة العملية لهذا الموضوع، على أمل أن أجد نموذج عقد مشاركة بين بنك تشاركي مغربي ومنعش عقاري؛ وقد أكدت لي إحدى الأبنك التشاركية أنه من الناحية التطبيقية لم يتم تفعيل بعد هذا الأسلوب التمويلي إلى حدود الآن.

ثانيا: تمويل عمليات الإنعاش العقاري بعقد المضاربة

يلعب منتج المضاربة دورا هاما في تنشيط المعاملات التمويلية؛ إذ يعد أسلوبا مناسباً لتمويل عمليات الاستثمار الجماعية في المشروعات الصناعية والتجارية والخدماتية والعقارية وغيرها.²⁶

²⁵ توصية ولي بنك المغرب عدد ت.ر. 2007/2/33 بتاريخ 2007/09/13. وتعد هذه المذكرة بمثابة الإطار القانوني المنظم لمختلف المعاملات البديلة سواء المرابحة والإجارة والمشاركة، قبل صدور القانون رقم 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات المعتمدة في حكمها.

²⁶ نور الدين افقي: "المعين في فهم القانون البنكي المغربي دراسة على ضوء قانون مؤسسات الائتمان والهيئات المعتمدة في حكمها رقم 103.12، مقتضيات البنوك التشاركية واللجنة الشرعية للمالية التشاركية ظهير 02.15.1 القانون الأساسي لبنك المغرب" بدون ذكر المطبعة، طبعة نونبر 2015، ص 144.

ولقد عرف المشرع المغربي المضاربة في الفقرة الرابعة من المادة 58 من القانون رقم 103.12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات الاعتبارية في حكمها بأنها: "كل عقد يربط بين بنك أو عدة بنوك تشاركية (رب المال) تقدم بموجبه رأس المال نقدا أو عينا أو هما معا، ومقاوّل أو عدة مقاوّلين (مضارب) يقدمون عملهم قصد إنجاز مشروع معين. ويتحمل المقاوّل أو المقاوّلون المسؤولية الكاملة في تدبير المشروع. يتم اقتسام الأرباح المحققة باتفاق بين الأطراف ويتحمل رب المال وحده الخسارة إلا في حالات الإهمال أو سوء التدبير أو الغش أو مخالفة شروط العقد من طرف المضارب".

وتجدر الإشارة إلى أن المضاربة كأسلوب تمويلي، لم تكن منظمة من قبل في القانون رقم 34.03 المنسوخ بموجب 103.12، كما لم يكن منصوحا عليها في توصية بنك المغرب لسنة 2007 الصادر عن والي بنك المغرب المتعلقة بالتمويلات البنكية البديلة مثل باقي العقود الأخرى المضاربة تعتمد على أقسام الأرباح المحققة باتفاق بين الأطراف المضارب - أي المنعش العقاري - وممول العملية العقاري (البنك التشاركي)، وهو من يتحمل الخسارة وحده وفقا لهذا إلا في حالة سوء تدبير المشروع أو الإهمال أو الغش أو مخالفة شروط العقد من طرف المنعش العقاري، حيث يتحمل هذا الأخير المسؤولية الكاملة عن أفعاله.²⁷

يتفق الطرفان في عقد المضاربة على تحديد نسب توزيع الأرباح ونوع الضمانات التي يقدمها المضارب للبنك التشاركي في حالة تقصيره أو إهماله أو مخالفة شروط المضاربة، ويتم تحديد المدة الزمنية لهذا العقد.

ويعتبر هذا الأسلوب التمويلي (المضاربة) من الأساليب التي تساعد المنعش العقاري أو المقاوّل في خلق مشاريع استثمارية تهدف، إلى تجديد الاقتصاد الوطني ورفع من مستوى أدائه وتنشيطه قصد إتاحة الفرصة للخواص سواء كانوا وطنيين أو أجانب للمشاركة الفعالة في الحياة الاقتصادية وتمكين المغرب من المساهمة في المبادلات الدولية بصورة أوسع وبفعالية أكبر، لهذا ينبغي تطبيق أسلوب المضاربة في الممارسة العملية والعمل بها من طرف البنوك التشاركية.

وفي رأينا المتواضع، ما يعاب على البنوك التشاركية المغربية، تخوفها من فشلها في التعامل بكامل العقود المضمنة في المادة 85 من قانون مؤسسات الائتمان لذلك اقتضت على تطبيق عقد المربحة المخصص للعقار دون المنقولات، بالإضافة إلى عدم تعاملها بعقد المشاركة والمضاربة وهما أساس تمويل عمليات الإنعاش العقاري.

²⁷ مروى بوزيدة : الإنعاش العقاري والتمويل البنكي، م.س، ص 65.

خاتمة:

نتيجة ما سبق يتضح أنه لا يوجد إنعاش عقاري بدون قرض بنكي، لذلك يعد التمويل البنكي، أحد الركائز الأساسية لتمويل السياسة السكنية، ولكن أهم العوائق التي تعترض عملية الحصول على القروض العقارية، تظل هي الضمانات التي تفرضها المؤسسات البنكية من جهة، ومن جهة أخرى مدة القرض التي تجعل المسكن يباع بضعف ثمنه الحقيقي، إضافة لنسبة الفائدة المطبقة، كما قد لوحظ على هذه القروض عدم المرونة من حيث شروطها وإجراءاتها، وتجدر الإشارة أن المشرع المغربي حاول اقتباس أساليب تمويلية أخرى كالتمويل التشاركي من خلال العمل بصيغ قانونية (عقد المشاركة - عقد المضاربة - الربحية) التي تخلط بين أصالتها المستقاة من الشريعة الإسلامية وراهنيتها المقتبسة من التجارب الناجحة في العمل بهذا الأسلوب التمويلي في إنجاز المشاريع الاقتصادية.

لائحة المراجع

1. الكتب

- سفيان ادريوش : تسنيد الديون الرهنية - مقارنة قانونية ومالية -، الجزء الأول، مطبعة الأمنية الرباط، الطبعة الأولى، أكتوبر 2009.
- نور الدين افقيهي: "المعين في فهم القانون البنكي المغربي دراسة على ضوء قانون مؤسسات الائتمان والهيئات الاعتبارية في حكمها رقم 103.12، مقتضيات البنوك التشاركية واللجنة الشرعية للمالية التشاركية ظهير 02.15.1 القانون الأساسي لبنك المغرب" بدون ذكر المطبعة، طبعة نونبر 2015.

2. الأطروحات والرسائل الجامعية

- عبد المهيمن حمزة: "النظام القانوني للقروض البنكية العقارية المخصصة للسكن، دراسة في الأسس النظرية والجوانب العملية"، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، الدراسات القانونية المدنية العقارية والأعمال، جامعة عبد الملك السعدي، مركز الدراسات للدكتوراه في القانون والاقتصاد والتدبير، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، طنجة، السنة الجامعية 2012-2013.
- عمرو قريوح : الحماية القانونية للمستهلك - القرض الاستهلاكي نموذجا - أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في قانون الأعمال، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2006-2007.

- **عبد العلي الحمد اوي:** حماية المستهلك في العقود الخاصة المتعلقة بالإنعاش العقاري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون المدني، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، الرباط -أكدال، السنة الجامعية 2015-2016.
- **مريم الرفاعي:** النظام القانوني للمنعش العقاري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة القاضي عياض، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مراكش، السنة الجامعية 2016-2017.
- **سعاد وهنا:** التزامات المنعش العقاري وضماناتها تجاه مشتري المحلات السكنية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، وجدة، السنة الجامعية 2013-2014.
- **رشيد لمسيح:** حماية المستهلك وفق القانون رقم 31.08 - القرض العقاري نموذجاً - ، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، شعبة القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2012-2013.
- **عبد القادر بوحامد :** الاستثمار العقاري في قطاع الإسكان، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، شعبة القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2004-2005.
- **مروى بوزيدة :** الإنعاش العقاري والتمويل البنكي، رسالة لنيل دبلوم الماستر في العلوم القانونية، اختيار قانون الأعمال، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية -أكدال -جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2017-2018.

3. المقالات:

- **محمد العروصي:** الحق في السكن بين المعاملات البنكية الجديدة والمعاملات التقليدية، مجلة الأملاك، العدد الثامن، السنة 2012..
- **زيدومة درياس:** القرض العقاري ودوره في تأطير وتطوير النشاط العقاري والسكني وآليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، بدون ذكر العدد، 2011.
- **عبد المهيمن حمزة:** دور المنتجات البديلة في تعويض قروض السكن بفائدة - التجربة المغربية نموذجاً -، مجلة الأبحاث ودراسات القانونية، السنة 2014.
- **يوسف حمومي:** "التمويل العقاري من القروض بفائدة إلى المنتجات التشاركية، أية بدائل"، أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و26 نونبر 2016 بعنوان : العقار والتعمير والاستثمار، الجزء الأول، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، الطبعة الأولى 2017.

تدخل الشركة العامة العقارية في مجال السكنى والتعمير، أية فعالية؟

Does the Société Générale Immobilière (SGI) – General Real Estate Company – engage in any activity in the field of housing and development?

يوسف عسري¹

Abstract:

To implement its social housing policy, the Caisse de Dépôt et de Gestion (CDG) – Deposit and Management Fund – utilizes its subsidiaries with extensive experience in construction and development, including Société Générale Immobilière (SGI) – General Real Estate Company – and its subsidiary, Diyar Al Mansour. These entities act as key instruments for the CDG – Deposit and Management Fund – in the real estate sector. Both the SGI and its subsidiary possess a significant track record of accomplishments, which undoubtedly contribute to the practical realization of the housing policy consistently prioritized by King Mohammed VI since his accession to the throne of Morocco. The SGI and its subsidiary have diligently fulfilled their roles as real estate developers while adhering to modern management principles and prioritizing their clients. Furthermore, leveraging their extensive experience, they contribute to the stability of the real estate market.

The SGI – General Real Estate Company – is a specialized company undertaking all industrial, commercial, financial, and transferable operations related to the housing sector. The company possesses professional expertise in operational diagnostics, market research and feasibility studies, project execution, and sales. It also engages in research and analysis, constantly seeking to optimize the alignment between its projects and market needs while employing effective marketing strategies. To achieve its objective of addressing the housing crisis in Morocco, the SGI manages projects from land acquisition through the completion of construction.

ملخص:

لتطبيق سياسته في قطاع السكن الاجتماعي، فإن صندوق الإيداع والتدبير يلجأ لشركاته الفرعية ذات التجربة الكبيرة في مجال البناء والتجهيز من ضمنها الشركة العامة العقارية، وفرعها ديار منصور، وهما بمثابة تحفيز لصندوق الإيداع والتدبير في الميدان العقاري، وللشركة وفرعها حصيلة غنية بالمنجزات تساعدها لا محالة في تجسيد واقعي لسياسة الإسكان، التي ما فتى الملك محمد السادس أن يضعها من بين أولويات سياسته منذ اعتلائه عرش المملكة المغربية. حيث حرصت الشركة العامة العقارية وفرعها على الإضطلاع بدورها كمنعش عقاري توازنا مع تمسكها بالإكراهات التدبيرية العصرية، واطعة زبائنها في أولويات أعمالها كما تشارك بفضل تجربتها الطويلة في ضمان انتظام السوق العقارية.

فهي شركة متخصصة تقوم بكافة العمليات الصناعية والتجارية والمالية والمنقولة والتي لها علاقة بميدان الإسكان، كما تتوفر الشركة على تجارب مهنية على مستوى تشخيص العمليات أو البرمجة الدراسية للسوق والإنجاز أو البيع، كما أنها تعمل على مستوى الأبحاث والدراسات، إذ تبحث دائما على الملائم الدائم والأكثر دقة بين منجزاتها وبين حاجيات السوق العقارية مع نهج سياسة تسويقية فعالة، ولتحقيق أهداف الشركة المتمثلة في حل أزمة السكن بالمغرب تقوم بإنجاز مشاريعها بداية من اقتناء الأراضي إلى إتمام البناء.

¹ - دكتور في الحقوق وباحث في مجال التعمير والبناء.

مقدمتي:

تعتبر الشركة العامة العقارية CGI، فرع متخصص في مجال السكنى والتعمير، تابعة للمؤسسة الأم صندوق الإيداع والتدبير، وإذا كان صندوق الإيداع والتدبير يشكل مفهوم إدارة التنمية بالمغرب، فإنه من الطبيعي ألا يقتصر دوره كمستثمر مالي واقتصادي بل كذلك كمساهم في إنعاش القطاع الاجتماعي وترسيخ ركائز الدولة الاجتماعية¹، على النحو الذي يساير بروز مفهوم الاقتصاد الاجتماعي الذي ناشد به النموذج التنموي الجديد للتنمية، فالإنسان الأقل حظا لا يستطيع في الوقت الحاضر أن يؤمن كل حاجاته الاجتماعية والاقتصادية وبالأخص الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود والتي تجد نفسها غير قادرة على إشباع حاجاته الاقتصادية والاجتماعية.

ولهذا، يرصد صندوق الإيداع والتدبير مبالغ من موارده لإنعاش البرامج السكنية ذات بعد اجتماعي والمخصصة للأسر ذات الدخل الضعيف والدخل المتوسط وذلك من خلال تجهيز الأراضي والعقارات المخصصة للبناء وتشديد دور السكن الاجتماعي، لكون الصندوق في المجال العقاري يعد المنعش العقاري المهم بالملكة وذلك بواسطة منجزات فروعته المتخصصة في ميدان البناء بفضل تجربته وخبرته في ميدان التنشيط العقاري².

كما تعززت تدخلات الصندوق من ناحية ثانية نتيجة إنجاز مشاريع عقارية وسكنية لحساب الدولة والمؤسسات العمومية الأخرى التي تستهدف محاربة مدن الصفيح وتجهيز قطع أرضية وتشديد مجموعات سكنية، ولتنزيل البرامج والمشاريع العقارية والسكنى في جميع أنحاء المملكة، فإن صندوق الإيداع والتدبير يتوفر على مجموعة من الشركات الفرعية المتخصصة في ميدان العقار والسكنى ومن ضمنها الشركة العامة العقارية³، وهذا ما يشكل جوهر الإشكال الرئيسي لهذا الموضوع الذي سوف نحاول معالجته، معتمدين في ذلك على المنهج الوصفي الذي يعد من أكثر مناهج البحث العلمي استعمالا لمدى ملائمته مع الواقع الاجتماعي وخصائصه، سواء عند تحديد وسائل وأهداف الشركة

¹ - عبد المطلب العيشي: "إدارة التنمية بالمغرب: صندوق الإيداع والتدبير نموذجا أية وظيفة ونجاعة ؟ " أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون العام، جامعة عبد المالك السعدي، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والاجتماعية طنجة، السنة الجامعية 2024/2023، ص: 295.

² - بلقاسم اكناو، التمويل العمومي للسكن بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، جامعة محمد الخامس أكدال، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والاجتماعية، الرباط، الموسم الجامعي 2004/2005، ص 42 - 43.

³ - إلى جانب مؤسسات أخرى كالقرض العقاري والسياحي، للمزيد:

El MIDAOUI AHMED : les entreprises publiques au Maroc et leur participation au développement au maroc édition Afrique orient Casablanca 1981. P : 431 - 432 - 433

العامّة العقاريّة (الفقرة الأولى) ، أو عند مقارنة فرعها ديار المنصور (الفقرة الثانية) ، بغية تمويل وتهيئة مشاريع السكن الاجتماعي.

الفقرة الأولى: الشركة العامّة العقاريّة (CGI)

لتطبيق سياسته في قطاع السكن الاجتماعي، فإن صندوق الإيداع والتدبير يلجأ لشركاته الفرعية ذات تجربة كبيرة في مجال البناء والتجهيز من ضمنها الشركة العامّة العقاريّة.⁴

فبتاريخ 12 مارس 1960 تم تأسيس شركة مساهمة ذات رأسمال حدد في مليون درهم تابعة لصندوق الإيداع والتدبير، وتتولى كافة العمليات الصناعية والتجارية والمالية التي لها علاقة بالإسكان تحمل اسم الشركة العامّة العقاريّة تتمتع بالاستقلال المالي والإداري.

وبخصوص التنظيم الهيكلي للشركة فهي تشمل الجمعية العمومية – المجلس الإداري الذي يتكون من رئيسه المدير العام لصندوق الإيداع والتدبير وعشرة متصرفين، ستة منهم تابعون لصندوق الإيداع والتدبير وأربعة يمثلون القطاعات التالية: الوزارة الأولى، وزارة المالية، وزارة السكنى ووزارة الفلاحة.⁵

وهي بمثابة تحفيز لصندوق الإيداع والتدبير في الميدان العقاري، وللشركة حصيلة غنية بالمنجزات تساعدها لا محالة في تجسيد واقعي لسياسة الإسكان، التي ما فتئ الملك محمد السادس أن يضعها من بين أولويات سياسته منذ اعتلائه عرش المملكة المغربية، حيث حرصت الشركة العامّة العقاريّة على الإضطلاع بدورها كمنعش عقاري توازن مع تمسكها بالإكراهات التدبيرية العصرية. واضحة زبنائها في أولويات أعمالها كما تشارك بفضل تجربتها الطويلة في ضمان انتظام السوق العقاريّة.

فهي شركة متخصصة تقوم بكافة العمليات الصناعية والتجارية والمالية والمنقولة والتي لها علاقة بميدان الإسكان، كما تتوفر الشركة على تجارب مهنية على مستوى تشخيص العمليات أو البرمجة الدراسية للسوق والإنجاز أو البيع، كما أنها تعمل على مستوى الأبحاث والدراسات، إذ تبحث دائماً على الملائم الدائم والأكثر دقة بين منجزاتها وبين حاجيات السوق العقاريّة مع نهج سياسة تسويقية فعالة. ولتحقيق أهداف الشركة المتمثلة في حل أزمة السكن بالمغرب تقوم بإنجاز مشاريعها بداية من اقتناء الأراضي إلى إتمام البناء ناهجة بذلك المراحل التالية⁶ :

⁴ الإدريسي سيدي حسن: صندوق الإيداع والتدبير ودوره في التنمية بالمغرب، بحث لنيل دبلوم السلك العادي للمدرسة الوطنية للإدارة العمومية سنة 1985/1986، ص: 97.

⁵ عبد الله حداد: "قطاع الإسكان بالمغرب دراسة قانونية وقضائية"، منشورات عكاظ الرباط، يناير 2004، ص: 15.

⁶ محمد علي بو حلبة: مساهمة في دراسة إشكالية معالجة السكن غير اللائق بالمغرب، أطروحة في القانون العام كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكّدال الرباط، السنة الجامعية 2005 - 2006، ص: 160.

- قبل اقتناء العقارات المراد البناء فيها، فإن الشركة تتعاقد مع مكاتب متخصصة في هذا الميدان لتقدم لها استشارات سوسيو اقتصادية توضح المكان الملائم، ونوعية السكن اللازم الذي يمكن إنجازه بأقل تكلفة ممكنة وريح متوقع ومضمون.

- بعد دراسة المجلس الإداري للشركة تلك الاستراتيجيات والاستشارات يتم إبرام اتفاقيات مع مهندسين معماريين لإعداد التصاميم حسب رغبة الشركة ومواصفاتها.

- بعد ذلك يتم إبرام صفقات مع مقاولين متخصصين في البناء يعملون تحت إمرة الشركة وتعليماتها إلى أن يتم تنفيذ المشاريع بكاملها، فيتم عرضها للبيع حسب الأثمان المحددة سلفا من لدن الشركة.

وهكذا تتدخل الشركة العامة العقارية في الإنعاش العقاري في جميع أنحاء المغرب، وهي سواء عملت على إنجاز مشاريعها لحسابها الشخصي، أو تدخلت لحساب الأغيار بصفتها صاحبة المشروع المنتدب، فإن المستفيدين النهائيين من العمليات ينتفعون دائما من نتائج هذه المقاربة المزدوجة، وتواجد الشركة مع المستفيدين إلى أبعد من مجرد عقد شراء، فمثلا المساعدة الأولية في ترقية المشروع وفي تتبع الملفات تستمر حتى بعد البيع على شكل خدمات.

هذا، وتعمل الشركة العامة العقارية وفق السياسة التي تنهجها السلطات العمومية في مجال السكن⁷، وتعمل كذلك ضمن التدبير المفوض للمشاريع لحساب الجماعات الترابية والوزارات والهيئات وتهم تدخلاتها عدة مجالات منها إنجاز مشاريع سكنية ذات مستويات مختلفة والمساهمة في معالجة السكن غير اللائق وتهيئ المناطق الصناعية، وإن كانت الشركة تطلب ثمنا معقولا بالنسبة لمنتوجها فإننا نلاحظ الجودة والمهارة في المنتج⁸.

باعتبارها كمنعش عقاري تعمل وفق السياسة التي تنهجها السلطات العمومية في مجال السكن وتعمل كذلك بطريقة التدبير المفوض للمشاريع لحساب الجماعات الترابية والوزارات وتهم تدخلاتها عدة مجالات منها إنجاز مشاريع سكنية ذات مستويات مختلفة والمساهمة في معالجة السكن غير

⁷ - ذ.عبد الغني بلغمي : قانون التعمير والتنمية بالمغرب ، سلسلة إضاءات في الدراسات القانونية العدد 6 ، نشر مكتبة الرشاد سطات، مطبعة الأمانة - الرباط ص : 150.

⁸ - بلقاسم أكناو: "التمويل العمومي للسكن بالمغرب"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية - أكادال، الرباط - السنة الجامعية 2004-2005 ص: 43-44.

اللائق⁹، وعليه، فقد تمكن صندوق الإيداع والتدبير عن طريق الشركة العامة العقارية التابعة له من تحقيق أو إنجاز برامج سكنية تتعلق بالسكن الاجتماعي وهي¹⁰ :

- مشروع الحديقة 1000 مسكن بالدار البيضاء.
 - مشروع العرسة 700 وحدة سكنية بسلا.
 - مشروع دار الأمان 4000 مسكن بالدار البيضاء.
 - مشروع حي الفتح 2500 مسكن بالدار البيضاء.
- ففي سنة 2001 شملت الأنشطة العقارية لجمعية صندوق الإيداع والتدبير 40 مشروعاً بتكلفة إجمالية بلغت 6 مليار درهم وإنشاء 8200 مسكن و 2170 تجزئة، هذه البرامج استهدفت معظمها السكن الاجتماعي حيث أنتجت 3600 وحدة سكنية تتأرجح بين الدار البيضاء والرباط والجديدة ووجدة وسلا، ويبقى أهم منعش ومتدخل في المجموعة هي الشركة العامة العقارية¹¹.
- وبهذه الكيفية تساهم الشركة العامة العقارية في امتصاص العجز الحاصل في ميدان السكن، حيث تصوب مساهماتها لتشجيع تزايد السكن من طرف الطبقات الضعيفة والمتوسطة وقد أصبح صندوق الإيداع والتدبير عن طريق هذه الشركة أداة إنعاش مهمة للقطاع العقاري منذ السنوات الأخيرة، إذ عهد لها بإنجاز برامج سكنية اجتماعية نذكر منها:
- مشروع الحي الحسن الحسني لحساب جماعة عين الشق بالدار البيضاء.
 - مشروع جيش اوداية بالرباط لحساب وزارة الداخلية.
 - وخلال هذه الفترة أنجزت الشركة 16 مشروعاً لحساب لجان العمل الاجتماعي لصالح مؤسسات عمومية؛ ثمانية لحساب الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي وستة لحساب جماعات ترابية ومؤسسات عمومية ضخمة ومشروعين لحساب مدينتي الرباط والدار البيضاء. ويدخل هذا في إطار المساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن، استجابة لسياسة الدولة في هذا المجال ويحتوي هذين المشروعين على 4000 شقة¹². هذا من جهة، وباعتبارها

⁹ - للمزيد: أنظر: يوسف عسري: "منازعات التعمير بين قضاء الإلغاء والقضاء الشامل" أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، جامعة مولاي إسماعيل، مكناس السنة الجامعية 2024/2023، ص: 441.

¹⁰ - بلقاسم اكناو: التمويل العمومي للسكن، مرجع سابق ص 43-44-45.

¹¹ - بلقاسم اكناو، التمويل العمومي للسكن بالمغرب مرجع سابق ص 46.

¹² - الإدريسي سيدي حسن: صندوق الإيداع والتدبير ودوره في التنمية بالمغرب، بحث لنيل دبلوم السلك العادي للمدرسة الوطنية للإدارة العمومية سنة 1985/1986، ص: 98.

كمنعش عقاري ذو بعد اجتماعي، فإن الشركة العامة العقارية من جهة ثانية تقدم مساعدات مالية وتقنية وإدارية لحساب الدولة والجماعات الترابية والجمعيات الاجتماعية لمؤسسات الدولة، ولجميع الشرائح: السكن الاجتماعي والاقتصادي والمستوى المتوسط والفاخر.

من جهة أخرى كرس القضاء الإداري موقفا متميزا عندما بحث في طبيعة النشاط المزاو من قبل الشركة العامة العقارية وهل له علاقة مباشرة بالمرق العمومي أم لا، وفي هذا الإطار جاء قرار محكمة النقض¹³ بتاريخ 7 مارس 2019 معللا بما يلي "لكن، حيث بالرجوع إلى عقد الصفقة المبرم بين الطرفين يتضح بأن المستأنف عليها الشركة العامة العقارية هي شركة تجارية مقيدة بالسجل التجاري ويتعلق بتنفيذ أشغال النجارة الخشبية والحديدية بخصوص مشروع تجاري لا علاقة له بأي مرفق عمومي: ويبقى اختصاص البت فيه نوعيا منعقدا للمحاكم التجارية وليس للمحاكم الإدارية: والمحكمة الإدارية لما صرحت بعدم اختصاصها نوعيا للبت في الطلب يكون حكمها صائبا وواجب التأييد".

وهو نفس توجه محكمة النقض من خلال قرارها 14 رقم: 1/549 المؤرخ في: 17/05/2018، ملف إداري رقم: 2018/4/1123، الذي جاء معللا بما يلي:

" حيث تتمسك الطاعنة بكونها أدلت بقرارات صادرة عن محكمة النقض لتعزيز دفعاتها بخصوص اختصاص المحكمة الإدارية إلا أن المحكمة لم تجب على هذا الدفع، ثم إن العقد الرابط بينها والمدعى عليها عقد إداري ناتج عن صفته عمومية مبنية على طلب عروض في إطار قانون الصفقات العمومية، كما أن المدعى عليها هي فرع لصندوق الإيداع والتدبير الذي يعد مؤسسة عمومية، وأن عقد الصفقة يخضع الطاعنة إلى أحكام الشروط الإدارية العامة المصادق عليها بمرسوم 4 ماي 2000 مما يجعل العقد إداريا، ويكون الاختصاص النوعي منعقدا للمحاكم الإدارية، وأنه يتعين لذلك إلغاء الحكم المستأنف.

¹³ - قرار عدد 285 الصادر بتاريخ 7 مارس 2019 في الملف الإداري عدد 1/804/2019، منشور في نشرة قرارات محكمة النقض الغرفة الإدارية العدد 48 السلسلة 9، مطبعة ومكتبة الأمانة الرباط ص: 11.

¹⁴ - قضية شركة كينستون ضد الشركة العامة العقارية ومن معها، (غير منشور)، وتتلخص وقائع هذه القضية فيما يلي: "تقدمت المدعية شركة كينستون بمقال إلى المحكمة الإدارية بالرباط عرضت فيه أنها تعاقدت مع المدعى عليها الشركة العامة العقارية من أجل إنجاز أشغال بناء و تجهيز المشروع المسمى لإقامة رياض أكادير، وأنه رغم إنجازها لجميع الأشغال، و معابنتها من طرف المدعى عليها التي سلمتها محضر التسليم النهائي، إلا أن هذه الأخيرة تخلت عن أداء ما تبقى بذمتها و مبلغه 1.268.242.33 درهم رغم إنذارها لأجله التمسست الحكم لها بالمبلغ المذكور المتبقي من قيمة الصفقة مع فوائد التأخير من تاريخ التسليم النهائي وهو 2016/05/25 إلى تاريخ التنفيذ، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، ودفعت المدعى عليها بعدم اختصاص المحكمة نوعيا للبت في الطلب و بعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة الإدارية حكمها بعد انعقاد اختصاصها النوعي للبت في الطلب وهو الحكم المستأنف".

لكن حيث إن المستأنف عليها الشركة العامة العقارية وإن كانت فرعاً لصندوق الإيداع والتدبير الذي هو مؤسسة عامة فإن هذا لا يكفي لاعتبار العقد الرابط بينها والمستأنفة عقداً إدارياً ذلك أن موضوع العقد المذكور هو بناء 51 فيلاً بمشروع " بساتين المنزه " وليس به ما يفيد أن الأمر يتعلق بتدبير مرفق عام أو أنه يستهدف تحقيق النفع العام، و المحكمة لما اعتبرت أن العقد الرابط بين الطرفين يدخل في النشاط التجاري لكل من الشركتين المتعاقدتين، ويتعلق بتنفيذ أشغال بناء في إطار مشروع تجاري لا علاقة له بأي مرفق عمومي، و صرحت بعدم اختصاص البت في الطلب، كان حكمها صائباً وواجب التأييد".

الفقرة الثانية: شركة ديار المنصور: منعش عقاري لقطاع السكن الاجتماعي

يعود تأسيس فرع ديار المنصور لسنة 2002 وهي شركة مجهولة الاسم، كانت تسمى سابقاً بشركة تنمية الكورة، وبصفتها منعش عقاري، تختص ديار المنصور في قطاع السكن الاجتماعي والاقتصادي وكذا السكن المتوسط سهل الولوج، وبصفة عامة الإنعاش العقاري والتأهيل والتجديد الحضري بالإضافة إلى أنشطة اقتصادية تجارية وسوسيو ثقافية تربية. فالمنصور، شركة فرعية تابعة كلياً برأسمال 100% في ملكية الشركة العامة العقارية¹⁵.

هذه الأخيرة بدورها شركة فرعية تابعة لصندوق الإيداع والتدبير للتنمية بنسبة 94.18% ولصندوق الإيداع والتدبير المؤسسة الأم بنسبة 5.47% ولشركات أخرى بنسبة 0.35%¹⁶. وبصفتها منعش عقاري في قطاع السكن الاجتماعي، ففي سنة 2005 وهو تاريخ تغيير اسمها من شركة تنمية الكورة إلى شركة ديار المنصور، نتيجة توسع حقل تدخلها على مستوى دوار الكورة فقد سلمت الشطر الأول المتكون من 870 شقة و350 محل تجاري وتجهيزات اجتماعية وثقافية. كما تكلفت بهذا المشروع العقاري الرامي إلى القضاء على أحياء الصفيح المعروفة باسم دوار الكورة الذي يوجد بجماعة مولاي يعقوب المنصور، والذي أعطى الملك محمد السادس الانطلاق الرسمي للمشروع يوم 12/11/2002¹⁷.

- كما سلمت 913 شقة و107 محل تجاري بمرس الخير.

- كما قامت بإنجاز مشاريع همت 9150 أسرة، هذه المشاريع توجد في:

• عين حرودة، المحمدية 4200 أسرة.

• تادان، أكادير 4100 أسرة

¹⁵ - تقرير أنشطة صندوق الإيداع والتدبير نهاية عام 12/31/2016 ص: 57.

¹⁶ - تقرير أنشطة صندوق الإيداع والتدبير نهاية عام 31/12/2017 ص: 54.

¹⁷ - بلقاسم اكناو: التمويل العمومي للسكن بالمغرب مرجع سابق ص: 45.

• فرنين، تمارة 850 أسرة

كما أنجزت ديار المنصور بين 199/152 شقة في الهكتار الواحد تمكنت من إسكان 864 مستفيد وحقت ديار المنصور للمرة الأولى خلال نهاية سنة 2005 وهو تاريخ نعتها بديار المنصور رقم معاملات بلغت 157 مليون درهم، وذلك نتيجة بيع شقق اجتماعية بدوار الكورة وشقق ومحلات تجارية بمرس الخير واقتناء من طرف الشركة مركز تجاري الكورة للكراء وذلك بمبلغ 15 مليون درهم¹⁸.

ومن جهة ثانية، منذ تاريخ تدشين الشطر الأول من مشروع دوار الكورة من طرف الملك محمد السادس في 12 مايو 2005، قامت شركة ديار المنصور بإعادة إسكان 1873 أسره إلى غاية دجنبر 2006 موزعة ما بين 641 بالكورة بالرباط و 1231 في مرس الخير بتمارة. كما استفادت ثلاثة دواوير من عمليات إعادة الإسكان: دوار الكورة، دوار أولاد الدليم ودوار مطاع. ففي سنة 2006 تم إطلاق مشروع النصر الذي يتألف من 3700 سكن اجتماعي بتمارة بلغت تكلفته الإجمالية 800 مليون درهم، وتم الانتهاء من الجزء الاقتصادي الذي يحتوي على 436 قطعة سكنية وشرع في عملية البيع، كما تم التسليم في المنطقة الاجتماعية أول دفعة في نهاية 2007 ومن الدواوير المستفيدة: دوار صحراوة في وسط تمارة.

ففي سنة 2006 أطلقت ديار المنصور المشروع المتعلق بالشطر الأول زناتة وبعين حرودة لأجل إعادة إسكان 4000 أسرة منحدة من أحياء القصدير في وعاء عقاري ناهز 100 هكتار يقع بين الطريق الشاطئية والسكة الحديدية¹⁹.

هذا، كما أنجزت الشركة مشروع الإسكان لفائدة القوات المسلحة الملكية وذلك لحساب وكالة السكن والتجهيزات العسكرية، وتصل الحاجيات في مجال السكني المعدة للكراء 50.000 وحدة موزعة على ست سنوات في عدة مدن مغربية، وهنا تجب الإشارة أن هذه الوكالة تمتلك 50% من رأسمال شركة باتريلوغ (patrillog) و50% لصندوق الإيداع والتدبير للتنمية، حيث أن هذه الشركة patrillog قامت بإنجاز مشاريع نهائية 80.000 وحدة للسكن الاجتماعي منها 20.000 للإيجار و60,000 ملكية المنازل²⁰.

ففي سنة 2006 دشنت ديار المنصور باعتبارها صاحبة المشروع بالتفويض أول عملية لها مع الوكالة الحضرية للدار البيضاء بهدف إعادة إسكان 188 أسرة من دوار أمزيرية بالنواصر، كما أطلقت

¹⁸ - تقرير أنشطة صندوق الإيداع والتدبير، نهاية عام 2005، ص: 48.

¹⁹ - حنان بلقاسم، المؤسسات العمومية بالمغرب بين الترشيد و التفويت، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس أكادال كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، السنة الجامعية 2002/2003، ص: 122.

²⁰ - تقرير أنشطة صندوق الإيداع والتدبير نهاية عام 31/12/2019، ص: 62.



دراسة تمهيدية عقارية على مستوى مختلف مدن المملكة الهدف منها إنجاز 10,000 سكن سنوي في أفق سنة 2010²¹. أما في سنة 2016 شرعت ديار المنصور في تسويق الشطر الثاني من مشروع جنان أكادير والشطر الثالث من مشروع سيدي سليمان. بالإضافة إلى مشروع المنصور بالرباط - دوار الكورة - وتحرير الوعاء العقاري تماما مع تسليم مساكن المجموعة 15 والشروع في تسويق الأشر الترويجية 7p8, p والانتفاء من أشغال إعادة الإسكان²².

أما في سنة 2017 أقامت ديار المنصور شراكات مع مؤسسات ومنظمات عامة وخاصة: مؤسسة محمد السادس للأعمال الاجتماعية وموظفي الأمن الوطني والقضاء وموظفي العدل والتعليم والتكوين والمكتب الوطني للكهرباء. كما وقعت الديار المنصور عدة اتفاقيات مع مؤسسات بنكية كبرى: القرض العقاري والسياحي والبنك المغربي للتجارة الخارجية، بريد بنك وفا ايموبيلي، البنك الشعبي، إذ تتيح هذه الاتفاقيات لربناء ديار المنصور إمكانية إقراض مغربية، كما تدخلت ديار المنصور على صعيد التراب الوطني عبر مشاريع منظمة وبرامج تنمية حضرية متكاملة، تتناسب مع الإجراءات الحكومية الرامية إلى تقليص العجز في قطاع الاسكان الاجتماعي، وإنتاج مدن مدمجة وأنماط حياة متكاملة تتجاوب وتطلعات نوعية الزبائن المستهدفة²³.

أما عن حصيلة مساهمة ديار المنصور في قطاع السكن الاجتماعي فتعبر عنها الأرقام التالية خلال نهاية سنة 31/12/2017:

المشاريع	15
مساحة البناء بالهكتار	141
وحدات سكنية إطلاقها	25500
وحدات سكنية تم تسليمها	21092
رقم المعاملات بالملايين درهم	313
رقم المعاملات المضمون بالملايين الدرهم	1000

المصدر 14: 24

²¹ - للتوسع أكثر انظر تقرير أنشطة صندوق الإيداع والتدبير نهاية عام 2016، ص: 66.

²² - تقرير أنشطة صندوق الإيداع والتدبير نهاية عام 31/12/2016، ص: 75.

²³ - تقرير أنشطة صندوق الإيداع والتدبير نهاية عام 31/12/2017، ص: 56.

²⁴ - تقرير الأنشطة صندوق الإيداع والتدبير نهاية سنة 2017، ص: 50.

ويتضح من خلال مساهمة هذه الشركة الفرعية في الأرباح الصافية لصندوق الإيداع والتدبير غير مستقرة، إذ أصبحت سلبية سنة 2016 أي بناقص 81.14- مقارنة بسنة 2015 بفارق 399-25%، بل تفاقم عند سنة 2017، ومنذ إنشائها شهدت استثمارات شركة ديار المنصور معدل نمو سنوي متوسط قدره 8% خلال الفترة ما بين سنتي 2002 و 2017 إذ ارتفعت من 46 مليون درهم سنة 2002 إلى 149 مليون درهم سنة 2017. كما قامت شركة ديار المنصور منذ سنة 2009 بتغيير استراتيجيتها من خلال الاستثمار في قطاعات أخرى كالسكن الاجتماعي والترويجي، إذ استحوذ قطاع السكن الاجتماعي على حوالي 48% من الاستثمارات مع نهاية سنة 2017. ولتمويل نشاطها، استفادت شركة ديار المنصور من قرض من صندوق الإيداع والتدبير بقيمة 714 مليون درهم في الفترة الممتدة من 2009 إلى 2017، تم تحويل أكثر من 59% منه إلى رأسمال، كما استفادت خلال الفترة الممتدة من سنة 2005 إلى 2017 من قرض بقيمة 564 مليون درهم من بنك الأعمال لصندوق الإيداع والتدبير CDG Capital.

أما فيما يخص مؤشرات الأداء المالي، فإن شركة ديار المنصور بدأت تواجه صعوبات ابتداء من سنة 2016 حيث سجلت نتيجة الاستغلال والنتيجة الصافية وكذا عائدات الرأسمال المستخدم مؤشرات سلبية، وفي الأخير فقد بلغت قيمة الأرباح الواردة من قبل شركة ديار المنصور وبمعية شركة IMMOLOG لفائدة الشركة العامة العقارية CGI ما مجموعه 504 مليون درهم في الفترة من 2007 إلى 2017²⁶.

خاتمة:

خلاصة القول فإن صندوق الإيداع والتدبير يساهم كشخص من أشخاص القانون العام المنظمة في شكل مؤسسة عمومية عن طريق شركاتها الفرعية المتخصصة في تمويل وتهيئة وتجهيز قطاع العقار والسكن والسكن الاقتصادي والاجتماعي، ألا وهي الشركة العامة العقارية وفرعها ديار منصور، هاتين الأخيرتين اكتسبتا تجربة وخبرة كبيرتين على مدى سنوات من العمل الجاد والدؤوب في القضاء على أزمة السكن بالمغرب لكون الصندوق في المجال العقاري يعد المنعش العقاري المهم بالملكة، كما تعززت تدخلات هاتين الشركتين من ناحية ثانية نتيجة إنجاز مشاريع عقارية وسكنية لحساب الدولة والمؤسسات العمومية الأخرى التي تستهدف محاربة مدن الصفيح وتجهيز قطع أرضية وتشيد مجموعات سكنية.

²⁵- تقرير أنشطة صندوق الإيداع والتدبير نهاية عام 2016، ص: 57.

²⁶- تقرير المجلس الأعلى للحسابات حول مراقبة تسيير مجموعة صندوق الإيداع والتدبير - يناير 2019 - مرجع سابق، ص: 28.



فالشركة العامة العقارية وفرعها ديار المنصور وبلغت الأرقام أبانت عن مساهماتهما وإنجازتهما في إنعاش وتنمية قطاع السكن الاجتماعي الذي ما فتئت الدولة ومؤسساتها تصب اهتمامها في سياستها القطاعية الرامية إلى تنمية قطاع العقار والإسكان بصفة عامة وقطاع السكن الاجتماعي والاقتصادي بشكل خاص.

وفي هذا الإطار يعتبر الفرع - ديار المنصور - بمثابة الذراع الأيمن للشركة العامة العقارية كمنعش وخبير عقاري في قطاعات: سكنية، مهنية، فندقية ومرافق مهيكلة ولجميع الشرائح: السكن الاجتماعي والسكن الاقتصادي والسكن المتوسط والسكن الفاخر، وعليه، فصندوق الإيداع والتدبير يساهم في مجال السكن الاقتصادي عن طريق فروعه المتخصصة في مجال العقار والإسكان وخاصة الشركة العامة العقارية التي خصصت غلفا ماليا مهما لتشجيع السكن الاقتصادي، بالتنسيق مع مؤسسات أخرى مثل الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي .

لائحة المراجع باللغة العربية:

- عبد الله حداد: "قطاع الإسكان بالمغرب دراسة قانونية وقضائية"، منشورات عكاظ الرباط، يناير 2004.
- يوسف عسري: "منازعات التعمير بين قضاء الإلغاء والقضاء الشامل" أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة مولاي إسماعيل، مكناس السنة الجامعية 2024/2023.
- عبد المطلب العيشي: "إدارة التنمية بالمغرب: صندوق الإيداع والتدبير نموذجا أية وظيفة ونجاعة؟" أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون العام، جامعة عبد المالك السعدي، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية طنجة، السنة الجامعية 2024/2023.
- بلقاسم اكناو، التمويل العمومي للسكن بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، جامعة محمد الخامس أكادال، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية الرباط، الموسم الجامعي 2005/2004 .
- الإدريسي سيدي حسن: صندوق الإيداع والتدبير ودوره في التنمية بالمغرب، بحث لنيل دبلوم السلك العادي للمدرسة الوطنية للإدارة العمومية سنة 1986/1985.

- محمد علي بوحلبة: مساهمة في دراسة إشكالية معالجة السكن غير اللائق بالمغرب، أطروحة في القانون العام كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال الرباط، السنة الجامعية 2005 - 2006.
 - ذ.عبد الغني بلغمي : قانون التعمير والتنمية بالمغرب ،سلسلة إضاءات في الدراسات القانونية العدد 6 ،نشر مكتبة الرشاد سطات،مطبعة الأمنية - الرباط .
 - حنان بلقاسم، المؤسسات العمومية بالمغرب بين الترشيح و التفويت، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس أكادال كلية العلوم القانونية والإقتصادية والاجتماعية ،السنة الجامعية 2002/2003 .
 - قرار عدد 285 الصادر بتاريخ 7 مارس 2019 في الملف الإداري عدد 1/804.1/2019، منشور في نشرة قرارات محكمة النقض الغرفة الإدارية العدد 48 السلسلة 9، مطبعة ومكتبة الأمنية الرباط.
- تقارير:
- تقرير المجلس الأعلى للحسابات حول مراقبة تسيير صندوق الإيداع والتدبير 2019
 - تقرير أنشطة صندوق الإيداع والتدبير نهاية عام 31/12/2017
 - تقرير أنشطة صندوق الإيداع والتدبير نهاية عام 31/12/2019.
 - تقرير أنشطة صندوق الإيداع والتدبير نهاية عام 31/12/2016.
 - تقرير أنشطة صندوق الإيداع والتدبير، نهاية عام 2005

مراجع باللغة الفرنسية:

- El MIDAOU AHMED : les entreprises publiques au Maroc et leur participation au développement au Maroc, édition Afrique orient Casablanca 1981.



المدن المغربية وعلاقتها بالأوساط الريفية: قراءة وتحليل لمدينة أحفير ولظهيرها الريفي "أغبال"

✉ الأستاذ نورالدين بوعمالي،

مختبر المجال، التاريخ، الدينامية والتنمية المستدامة،

الكلية متعددة التخصصات، تازة، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، بفاس

nourebouam69@gmail.com

Summary:

The Moroccan landscape has known a multi- shaped, multi-sized and multi-dimensional territorial dynamism. However, this movement was permeated by a number of constraints and flaws, as a result of successive years of drought on the one hand, and irrational and unfair human interventions on the other. This led to the establishment of economic and socio-spatial disparities between cities and their countryside's. In this regard, the town of Ahfir and its rural area, Agbal, remain a phenomenon not excluded from this equation. It witnessed diverse but unbalanced relationships within the spatial system. It also witnessed rural exodus towards the town of Ahfir and Oujda city, in addition to international migration towards many rich and industrialized countries worldwide. The suburban areas of Ahfir have also witnessed a remarkable expansion, which has had a negative impact on the identity of the rural population, as these areas remain unintegrated and disintegrated, not only within the urban sphere, but also at the level of their rural area. The agricultural scene of Agbal also witnessed major transformations, represented mainly by the emergence of residential areas, commercial shops, and crafts, which led to the decline of the old rural lifestyle and its replacement by a veteran or hybrid lifestyle between what is rural and what is urban, due to the current transformations, in which the distinction between the two areas (urban and rural) still remains very difficult.

Keywords:

rural center - city backbone - socio-economic challenges - human capital - rural identity - spatial transformations - development stakes.

ملخص:

عرف المجال المغربي دينامية ترابية متعددة الأشكال والأحجام والأبعاد، بيد أن هذه الحركية تخللتها مجموعة من الإكراهات والشوائب، بفعل توالي سنوات الجفاف من جهة، وتدخلات بشرية غير رشيدة ومجحفة من جهة أخرى، وقد نتج عن ذلك تكريس تباينات اقتصادية وسوسيوإقليمية بين المدن وأريافها، في هذا الصدد، تظل مدينة أحفير وظهيرها القروي "أغبال" ظاهرة غير مستثنية من هذه المعادلة، حيث عرفت علاقات متنوعة لكنها غير متوازنة داخل المنظومة المحلية، كما شهدت نزوحا بشريا في اتجاه مدينة أحفير ووجدة، بالإضافة إلى الهجرة الدولية في اتجاه مختلف دول العالم الصناعية.

وقد عرفت المجالات الضاحوية لأحفير أيضا توسعا ملفتا، مما انعكس سلبا على تحديد هوية الساكنة الريفية، إذ تبقى هذه المناطق غير مندمجة ومفككة، ليس فقط بداخل المدار الحضري فحسب، وإنما أيضا على مستوى مجالها القروي، كما عرف المشهد الفلاحي لأغبال تحولات كبيرة، تمثلت بشكل أساسي في ظهور نطاقات سكنية ومجالات تجارية وحرفية، مما أدى إلى تراجع نمط العيش الريفي القديم واستبداله بنمط عيش مخضرم أو هجين بين ما هو ريفي وما هو حضري، وذلك بفعل التحولات الحالية، حيث ظل التمييز بين المجالين (الحضري والقروي) صعب للغاية.

كلمات مفتاحية: الوسط الريفي، ظهير المدينة، التحديات السوسيواقتصادية، الرأس المال البشري، الهوية الريفية، التحولات المحلية، رهانات التنمية.

مقدمتي:

من الطبيعي أن تنسج علاقات تقاطعية وتكاملية بين المدن ومداراتها الريفية، باعتبار أن المدينة هي بمثابة منطقة استقطاب ذات إشعاع إداري وثقافي واجتماعي واقتصادي لساكنتها الريفية، بالمقابل يشكل هذا المحيط أو الظهير المنطقة الخلفية والحيوية التي توفر لها الحزام الأخضر، كما تمدها أيضا بطاقات بشرية شابة وتوفر لها مختلف الموارد المعدنية والطاقة والنباتية والحيوانية...، إذ لا يمكن أن نتصور مدنا مستقلة عن محيطها الريفي، ولا وجود أيضا لأرياف بدون مدن، بيد أن حدة وطبيعة العلاقات بين الواسطين تبقى نسبية وغير متكافئة خاصة بالدول المتخلفة، في هذا الصدد، سوف نركز على مدينة أحفير وظهيرها الريفي (أغبال) مبرزين مختلف العلاقات القائمة بين الواسطين، فهل هي علاقات تبادلية وتقاطعية وتكاملية بين مدينة أحفير ومحيطها القروي "أغبال"؟ أم هناك علاقات غير متكاملة وغير متكافئة، مسجلة تبعية شبه مطلقة وفي جميع القطاعات، والتي قد تعصف بالهوية الريفية لظهير المدينة، وفي نفس الوقت تعمل على تغيير سلوك وطباع أهل المدينة والعمل على تريفها؟

لقراءة هذه المعادلة وتحليلها، سوف نخرج على العناصر التالية:

- ✓ معطيات عامة حول مجال الدراسة وإعادة تشكيل المجال
- ✓ إشكالية التحديد المجالي لمدينة أحفير وضواحيها؛
- ✓ العلاقات القائمة بين مدينة أحفير وظهيرها الريفي؛
- ✓ إكراهات ناتجة عن علاقات غير متوازنة؛
- ✓ تحديات التنمية بمنطقة أغبال.

للجواب عن هذه المحاور، اعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي لفهم الظاهرة في سياقها البنيوي، مركزا في جمع المعطيات والإحصائيات بشكل كبير على العمل الميداني، وبشكل أقل على العمل البيبليوغرافي، باعتبار أن مجال الدراسة لا يزال بكرا؛ حيث ارتكزت في العمل البيبليوغرافي على تفحص بعض التقارير والبرامج المرتبطة بإشكالية البحث، في حين تعلق العمل الميداني أساسا بزيارة عدد من المصالح الإدارية مع القيام بمجموعة من المقابلات مع مختلف الفاعلين الترابيين، والمعينات الميدانية بمكان الدراسة، للتأكد من صحة بعض المعطيات.

1. معطيات عامة حول منطقة الدراسة وعلاقتها بإعادة تشكيل المجال

تتسع المساحة الإجمالية لجماعة أغبال على حوالي 155 كلم²، وهي مشكلة من وحدتين تضاريسيتين كبيرتين مختلفتين لكنهما متكاملتين، تتمثل في كل من الوحدة الجبلية لبني يزنا من الناحية الجنوبية للجماعة والوحدة السهلية المتعلقة بسهل تريفية من الناحية الشمالية، والتي تتميز بانبساطها وبتربتها الخصبة والصالحة للزراعة، إضافة إلى شساعة أراضيها السقوية والبورية، والمكونة أساسا من التربة الحمراء (الحميرية) والتربة القسطلية مناصفة، وذلك بحوالي 50% (جماعة أغبال، 2017، ص 18) لكل صنف منهما، والتي يتم استغلالها في إنتاج مختلف المزروعات والمغروسات التي تتميز بها هذه المنطقة.

أما من حيث المناخ، تتميز عموما بمناخ متوسطي معتدل، فهو دافئ وممطر شتاء¹، ثم حار وجاف صيفا بالرغم من التغيرات المناخية الحالية، إذ يبلغ المعدل السنوي للتساقطات حوالي 350 ملم، وهي موزعة بشكل غير منتظم خلال السنة، كما تعتبر غير كافية لإعطاء موسم فلاحي جيد، مما يحتم على الفلاحين باللجوء إلى حفر الآبار أو الاعتماد على عين أغبال لسقي الأراضي المجهزة بقنوات الري²، ومع توالي فترات الجفاف خلال الست سنوات الأخيرة، تراجع منسوب العيون والآبار بشكل كبير، هذا بالإضافة إلى نزوب الماء بشكل كلي في كثير من الآبار، مما انعكس سلبا على مختلف الأنشطة الفلاحية التي عرفت تراجعا كبيرا من حيث الإنتاج والإنتاجية، مثل الزيتون والرمان والتين والكروم والحوامض....، ومختلف المغروسات الزراعية والمنتجات الحيوانية³.

هيدرولوجيا، تتوفر الجماعة على موارد مائية سطحية هزيلة وغير مهمة لأن كل أوديتها موسمية بفعل ضعف التساقطات وتوالي فترات الجفاف كوايدي كيس وأغبال، إضافة إلى وجود بعض العيون مثل عين أغبال وعين كيس وعين تريو وعيون تاغجيرت...، فبفضل وفرة الصخور الكربونية التي تساعد على تخزين مياه الأمطار، يزخر باطن أرض أغبال بمياه جوفية مهمة؛ كالفرشة المائية بتريفية والفرشة المائية العميقة.

¹. تنتسب للمناخ المتوسطي، لكن بفعل توالي فترات الجفاف وطول مدتها على مدار السنة، فقدت المنطقة ما كان يعرف بالفصول الأربعة وذلك بتداخل فصل الصيف في فصلي الربيع والخريف.

². لقد عرفت الفرش المائية بسبب توالي فترات الجفاف تراجعا كبيرا، مما أدى إلى نقص كبير في صبيب العيون والآبار، بل وجفافها بمعظم الضيعات بأغبال.

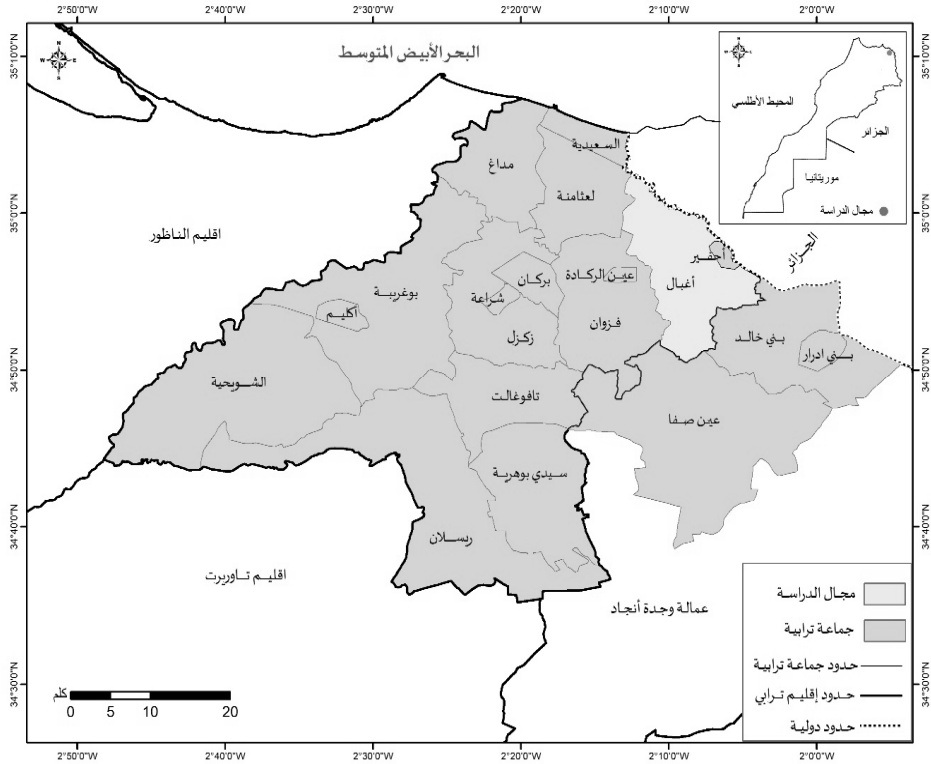
³. حسب تصريحات بعض الفلاحين بأغبال، بتاريخ 2023/11/10.

أما الغطاء النباتي، فهو جد محدود، ليس فقط من حيث الامتداد وإنما أيضا على مستوى التنوع النباتي، ولعل ذلك راجع إلى طبيعة المناخ السائد بالمنطقة، الذي يغلب عليه طابع الجفاف، إضافة إلى التدخل البشري المجحف وسوء تعامله مع محيطه البيئي.

كما تحيط بمدينة أحفير، الجماعة القروية لأغبال من جميع الجهات، والتي تمثل المتنفس الحيوي للمركز الحضري، حيث يقع أغبال - حسب التقسيم الجماعي - في الشمال الشرقي للمغرب، والذي يحده شمالا جماعة لعثمانة وجنوبا كل من جماعتي عين الصفا وبني خالد، وشرقا الحدود الجزائرية، في حين تحدها غربا جماعة فزوان، (لعل الخريطة رقم 01 توضح ذلك).

كل هذه المعطيات الطبوغرافية والبيومناخية التي تم ذكرها، وتتفاعلها مع التدخل البشري، سواء أكانت رشيدة أو غير لائقة، قد تؤثر إيجابا أو سلبا في إعادة تشكيل المجال لمدينة أحفير ولأحوازها.

الخريطة رقم 01: موضع مدينة أحفير داخل مجالها القروي أغبال برسم سنة 2015



المصدر: التقسيم الجهوي للمغرب سنة 2015

2. إشكالية التحديد المجالي لمدينة أحفير وضواحيها

يعتبر التحديد المجالي للمدن المغربية وأريافها إشكالا بنيويا ومركبا يختلف من جهة لأخرى، لدرجة أنه يصعب التمييز بين نهاية المدينة وبداية ريفها، مع تلاشي الحزام الأخضر للمدينة، في هذا الإطار تعتبر مدينة أحفير وظهيرها الريفي حالة غير مستثنية من هذه الفرضية.

في نفس السياق، تمت المصادقة على تصميم التهيئة للجماعة الحضرية لأحفير ولجزء من جماعة أغبال، برسم سنة 2017، تحت رقم 02/AUO/PA/2014، طبقا للمرسوم رقم 2.218.143 الصادر في 15 مارس 2018، (جماعة أغبال، 2017، ص31) وقد عملت جماعة أحفير من خلال مقتضيات تصميم التهيئة على وضع برامج للتخفيف من الاختلالات المجالية قصد تحقيق انسجام اجتماعي يهدف إلى إدماج مختلف الفئات الهشة، ودعم التنمية الترابية عن طريق تشجيع الاستثمار وخلق فرص الشغل للسكان المحلية، غير أن سياسة التوسع الحضري للمدينة، اصطدمت بإكراهات وتحديات تمثلت أساسا في عدم موافقة الجماعة القروية على التخلي عن اقتطاع أراضي لفائدة الجماعة الحضرية لأحفير، مما أدى إلى اختناق المدينة ومعاناتها، فنتج عن ذلك:

- **شحا في الأراضي المخصصة للتعمير بالمدينة**، كما صاحب ذلك غلاء مفرطا وغير طبيعي للقطع الأرضية الموجهة للبناء، مما انعكس سلبا على مداخل الموارد المالية للجماعة والتي قد تستخلصها بفعل عمليات البناء والتجهيز والتجزي، لأن عدم توفر أراضي كافية في حوزة الأملاك المخزنية بالمدار الحضري، يفسر نموا وتطورا غير متكافئ في البنية الاجتماعية والاقتصادية، فالمشاريع التنموية والمرافق العمومية في بعض الأحيان لا تجد البقع الأرضية الممكن تهيئتها واستغلالها (Région Orientale, 2000, p47). كما هو الحال بالنسبة لمشروع نقل السوق الأسبوعي إلى خارج المدينة، بفعل عدم وجود وعاء عقاري لإعداد المشروع، إذ فقدت أحفير ومجالها الخلفي سوقها الأسبوعي، بل جردت أيضا بما كان يعرف "بالسويقات" وعددها اثنان؛ واحدة بحي عواطف والأخرى بحي واد الذهب، وتبقى هذه الظاهرة غريبة واستثنائية بالمنطقة المدروسة، لأن كل المدن المغربية تحتوي على أسواقها الأسبوعية؛

- **هجرة عدد كبير من سكان المدينة نحو هوامشها (نور الدين بوعمالي، 2022، ص123)**، وهنا نميز بين نوعين من الهجرة، هجرة غنى وهجرة فقر، مما نتج عن ذلك خلق عدة تجمعات سكنية بمدارها القروي، في معظمها مخالفة للقانون وللضوابط التي تنص عليها وثائق التعمير كزيور ودحامنة ولبغادة وأولاد الميراوي وأولاد بوعلي وأولاد المنكار ولبكاكشة وبوعمالة وتيزي... ويبقى هذا السكن سواء كان متجمعا أو متفرقا غير مجهز أو ناقص التجهيز، بحيث يفتقر لمختلف البنيات التحتية والتجهيزات الأساسية، المتمثلة في انعدام الصرف الصحي، الذي يعتمد أساسا على استعمال المطامر، كما تتميز هذه

الأحياء بضيق أزقتها، فمعظم المنازل تظل غير صالحة خاصة بزيدور ودحامنة، اللذان يشكلان وكرا لبيع المخدرات والكحول وملجأ لاختلاف الأنشطة الخفية، بالمقابل نجد فيلات ومنازل جد راقية، قد لا نجدها حتى بداخل المدينة، وهي في ملكية فئة اجتماعية ميسرة أو جد غنية، قد تكون مجهزة بالطاقة الشمسية والمسبح والبئر والسقي بالنقطير... وبها تنوعا كبيرا في المغروسات المثمرة، التي قد تضمن إنتاج فواكه وخضر، يتم استهلاكها عائليا على مدار السنة، ولا يتم تسويقها في السوق المحلية؛

- نمو بعض البؤر السكنية وتوسعها بأطراف المدينة قد يزيد من كلفة إعادة تأهيلها، كحي لبغادة وزيدور ودحامنة، كما تشكل هذه التجمعات السكنية نقطا سوداء بالنسبة للمدينة، فهي ناقصة التجهيز، وتعرف انفلاتا أمنيا يصعب التحكم فيه، كما أن إعادة دمجهم في المدار الحضري لأحفير يبقى جد مكلف من الناحية المادية، فحسب البيانات القائمة، يتعذر إعداد تصميم تهيئة وتنفيذ ضوابطه، لأن الأمر يتطلب إزالتها كلياً، مما يطرح مشكلاً في نزاع الملكية، وفي تعويض أصحابها، كما أن الحفاظ عليها وتأهيلها يشين بجمالية المدينة وبمنطقتها الخلفية، وهنا يظهر جلياً إشكالية تحديد المدار الحضري لأحفير، وبداية ظهيرها الريفي، مما انعكس سلباً على الحزام الأخضر للمدينة، الذي كان يوفر لها في السابق أمنها الغذائي، فنتج عن ذلك غلاء واضحاً بالنسبة للخضر والفواكه مقارنة مع مدن مجاورة لها، مثل وجدة وبركان وبني درار⁴، وهذا ينم عن تغير جديد في التحولات داخل المنظومة السوسيوإقليمية والاقتصادية بالمنطقة المدروسة، بعدما كان سوق أحفير وخاصة سوق الأحد ولعدة عقود قبلة لزبناء منحدرين من فئة اجتماعية ميسرة قادمة من مدينة وجدة.

3. العلاقات القائمة بين مدينة أحفير وظهيرها الريفي.

حسب العمل الجغرافي والعمل الميداني المتعلقين بموضوع الدراسة، نقر بعلاقات مزدوجة لكنها غير متكافئة بين مدينة أحفير ومجالها الريفي، والتي مست كل القطاعات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية بمختلف مستوياتها وأبعادها.

1.3. علاقات اقتصادية، تتمثل أساساً في كل ما هو فلاحى وتجارى وخدماتى ولوجستىكى ومواصلاتى... بين المجالين الحضري والقروي، حيث تتميز هذه العلاقات بالهيمنة الحضرية للمدينة على حساب منطقته الخلفية، خاصة في كل ما يتعلق بالأنشطة الحرفية والقطاع الثالث بجميع مكوناته.

* علاقات فلاحية وتجارية، لا شك أن المنطقة الريفية لأغبال تشكل الإطار المجالي لمدينة أحفير والتي تزودها بمختلف المنتجات الفلاحية كالحبوب والخضر المتمثلة في كل من البطاطس والطماطم

⁴ . مقابلة مع عدد من الباعة بالسوق النموذجي بأحفير، بتاريخ 2023/08/10.

والفاصل والبصل والسلطة والنعناع والبقدونس...، إضافة إلى الزيتون والحوامض والرمان وأنواع التين والخروب والعنب والبرقوق والمشمش...، وإن شهدت تراجعاً وضحا خلال السنوات الأخيرة، في حين تمدها مدينة أحفير بمختلف الأدوية الفلاحية والأسمدة الكيماوية والمعدات المستعملة في هذا القطاع... بل وحتى اليد العاملة القادمة من الداخل والقاطنة بأحفير، إذ أصبحت أغبال عاجزة عن توفير اليد العاملة الفلاحية، وقد ازداد هذا التحول حدة بفعل الهجرة القروية والدولية، وكذلك بفعل التحول القطاعي بالنسبة للسكان الريفيّة، حيث نجد عدداً مهماً من سكان القرية لا يمتثلون الأنشطة الفلاحية، بل يشتغلون في قطاع البناء ومهن الألمنيوم والنجارة والحدادة وفي مختلف الأنشطة التجارية والنقلية والخدماتية...، إلى درجة أن السكن القروي تحول في كثير من الحالات إلى وظيفة إيوائية فقط، كما أن السواد الأعظم من بائعي الخضار والفواكه بمدينة أحفير لا يمتثلون بصفة للقطاع الفلاحي، ولا يقطنون بأغبال وإنما هم من أهل الحضر أو قادمين من مدينة بركان، خاصة بالنسبة للباعة المتجولين على متن "التريبوتر" أو الصوناكو⁵.

تحول آخر في العلاقات الفلاحية، والذي يتمثل أساساً في كون ظهير أحفير كان يزود المدينة بمختلف المنتجات الريفيّة، والتي تعتبر بمثابة الحزام الأخضر للمدينة، حيث كان يضمن لها نسبة كبيرة من أمنها الغذائي، فكان السوق الأسبوعي بأحفير وخاصة سوق الأحد محط استقبال بالنسبة للعائلات الميسورة بوجدة، التي ورثتها عن الفترة الاستعمارية لما كان الفرنسيون يأتون من مدينة وجدة للتبضع بمدينة أحفير، وذلك راجع للجودة العالية التي كانت تتميز بها مختلف الخضار والفواكه المحلية، غير أن هذه الخاصية تراجعت بشكل كبير بفعل عوامل متعددة يمكن تلخيصها في:

* المبالغة في استعمال المبيدات والأسمدة الكيماوية للزيادة في كمية الإنتاج والإنتاجية والتي انعكست سلباً على نوعية وجودة المنتجات الفلاحية المحلية؛

* التراجع الواضح للمنتجات الفلاحية المحلية والتي كانت تهيمن على سوق مدينة أحفير ومحلاتها التجارية؛

* إزالة السوق الأسبوعي واستبداله بسوق نموذجي يومي، والذي تم تقسيمه إلى محلات جد ضيقة لا تكفي لعرض مختلف السلع، كما أن تكاليف شراء المحل والمتمثلة في 3700 درهم مع تسديد مبلغ 400 درهم شهرياً انعكس على زيادة الأثمان، حيث ظلت المنتجات المعروضة غالية بالنسبة لمدينة وجدة وبركان، خاصة مع منع الباعة المتجولين، مما قلص من القدرة الشرائية لسكان مدينة أحفير وظهيرها أغبال، كما ظهر أيضاً باعة حضريون جدد لهم القدرة على اقتناء المحلات وتسديد ثمن الكراء، مقابل زوال باعة من أصل قروي، بسبب عجزهم المادي وعدم قدرتهم على توفير المبلغ

⁵ . دراجة نارية ذات ثلاثة عجلات حلت محل العربة التي كانت تجر بواسطة الدواب.

المطلوب لشراء المحلات، وذلك بالرغم من كونهم من قدماء الباعة الذين كانت لهم محلات في السابق بالسوق الأسبوعي، وقد نتج عن ذلك زيادة في الأسعار، قد تتراوح بين درهمين وثلاث دراهم في الكيلوغرام بالنسبة لأسواق بركان⁶ والتي تبعد بحوالي 20 كيلومترا عن مدينة أحفير، مع تخلي عدد مهم عن محلاتهم بالسوقين النموذجيين بالمدينة، ولم يبق بالسوق النموذجي الكائن بحي واد الذهب إلا محلا واحدا لبيع الخضار والفواكه ومسمكة ومحلين على شكل مقهى من أصل 60 محلا تجاريا⁷، لعل الصورتين الآتيتين توضحن ذلك؛

صورتان تعكسان أزمة السوق النموذجي بحي الانبعاث بأحفير برسم سنة 2024



المصدر: تصوير شخصي، بتاريخ 2024/09/10

⁶ . مقابلة مع بعض الباعة بالسوقين النموذجيين بأحفير، بتاريخ 2023/08/27.
⁷ . معاينة ميدانية بتاريخ 2023/08/31 بالسوق النموذجي بحي واد الذهب بأحفير.

* التوسع العمراني القانوني وغير القانوني لمدينة أحفير على حساب أجود الأراضي الزراعية، وتقطيع الأراضي وتجزئتها إلى مساحات ضيقة لإعداد بنايات عشوائية مشكلة نواة حضرية، وأخرى راقية غيرت بشكل كبير من حجم وطبيعة المشهدين الحضري والريفي، مما ترتب عن ذلك تراجعاً واضحاً للحزام الأخضر للمدينة، حيث تم استبداله ببنايات متجمعة وأخرى متناثرة لا يمكن استغلالها فلاحياً بشكل جيد، الشيء الذي انعكس سلباً على الأمن الغذائي المحلي للمدينة وعلى ساكنتها القروية.

2.3. علاقات خدمتية وتواصلية ورياضية وترفيهية، تكاد تكون أحادية المنحنى، بمعنى من القرية في اتجاه المدينة، باعتبار أن قطاع الخدمات والنقل والتواصل واللوجستيك يبقى حضرياً بامتياز، فالإنسان الريفي له علاقة يومية ومسترسلة بالمدينة لقضاء حاجياته البنكية أو التأمينية أو للبحث عن الشغل أو لشراء متطلباته المتعلقة بالمواد الغذائية والألبسة ومختلف الأثاث والتجهيزات المنزلية أو لأداء فتورات الكهرباء والماء الصالح للشرب والهاتف أو متابعة الدراسة بالسلكي التأهيلي الإعدادي والثانوي، بل وحتى الابتدائي بالنسبة لسكان الضاحية...

بالمقابل، نسجل حركات بشرية يومية من مدينة أحفير في اتجاه مجالها الريفي لأغراض مختلفة، خاصة في اتجاه عين أغبال والمرجية وسيدي أحمد الوجدي وأولاد المنكار وفي اتجاه لمريس أيضاً، لممارسة رياضة المشي أو الجري، وقد عرف هذا النشاط الرياضي إقبالا كبيرا شمل كلا الجنسين، بجميع فئاتهم العمرية ومستوياتهم الدراسية والثقافية، وتزداد هذه الحركة كثافة خلال يوم الأحد، الذي يعتبر يوم نزهة وتسليه بالنسبة للسكانة الأحفيرية، خاصة صوب عين أغبال وسيدي رحمون بالرغم من كون هذه الأماكن في حاجة إلى التعريف بها وتثمينها قصد استغلالها سياحياً.

3.3. هجرة عكسية نحو أغبال

تجدر الإشارة إلى أن أغلبية الساكنة الأحفيرية من أصل قروي، تنتمي بشكل كبير لقبيلة بني يزناسن، والتي استوطنت المدينة إما عن طريق النزوح القروي، بمعنى من أرياف أغبال إلى مدينة أحفير أو من أغبال إلى مختلف الدول الأوروبية المستقطبة للهجرة الدولية، ثم صوب مدينة أحفير بعد تحسن ظروفهم السوسيواقتصادية وبناء منازل راقية بها، غير أن التحولات الجديدة التي عرفتها المدينة ومجالها الريفي، قد تمثلت في بزوغ هجرة عكسية من المدينة إلى القرية، وهنا نميز بين نوعين أساسيين لكنهما متناقضين: هجرة قهرية وهجرة طوعية.

فيما يخص الهجرة القهرية فهي تتعلق بعائلات فقيرة غير قادرة على اقتناء بقعة أرضية بتجزئة معدة للبناء بالمدينة وذلك راجع لغلاء العقار، حيث يتراوح سعرها ما بين 3000 درهم و7000 درهم للمتر²، وذلك حسب العرض العقاري المتوفر بمختلف التجزيئات، مما دفع الكثير من العائلات

للهجرة خارج المدينة بعد شرائهم لقطع أرضية صغيرة قد تتراوح ما بين 70 و 100 متر². بثمن ما بين 160 و 200 درهم⁸ للمتر²، والتي تم تجزئتها بطريقة غير قانونية، فشيّدوا بها منازل عشوائية وغير لائقة، تسببت في بزوغ تجمعات سكنية غير مجهزة أو ناقصة التجهيز داخل المجال الريفي كزيدور والدحامنة... وقد تولد عن ذلك أيضا انتشار الرذيلة وبيع المخدرات والمشروبات الكحولية والسرقة...

أما الهجرة الطوعية فتعلقت أساسا بعائلات ميسورة، تتمثل إما في كبار تجار المدينة أو أبناء الجالية الأحفيرية المقيمة بالخارج أو الموظفين ذوي الدخل المتوسط والكبير، هؤلاء غالبا ما يملكون منازل جد راقية بمدينة أحفير، طالما فضلوا استثمار الفائض من مواردهم المالية إما في تهيئة أراضي بورية موروثية عن أسلافهم أو في اقتناء أراضي فلاحية تتراوح مساحتها في غالب الأحيان ما بين 600 متر² وهكتار واحد، وقد تم تسميتها بحضر آبار واستعمال الطاقة الشمسية وبناء فيلات فخمة ووضع مساح وغرس أشجار مثمرة وخلق أفضية خضراء... فهي إذن هجرة ناتجة عن وضعية سوسيواقتصادية ميسرة، عكس الهجرة القهرية.

كما شكلت النواة الأولى لمركز أغبال وظلت منطقة استقطاب للسكان الريفية الوافدة من مختلف القبائل المحيطة به، بالإضافة كذلك إلى بعض السكان الأحفيرية التي فضلت المكوث لظروف قد تكون اقتصادية، اجتماعية، بيئية...

وكيفما كان صنف الهجرة العكسية بأغبال وطبيعتها، فلها انعكاسات سلبية في المحافظة على حزامها الأخضر، الذي كان يساهم بشكل كبير في أمنها الغذائي، لأن هؤلاء الوافدين هم من أصل حضري ويفتقرون للثقافة الريفية، مما أدى بطبيعة الحال إلى تقلص الأراضي الفلاحية وتراجع مردوديتها، كما أن الفئة الميسرة غالبا ما تستغل قطعها الأرضية لإعداد مغروسات متنوعة، قد لا تكون موجهة للسوق المحلية وإنما لخلق فضاء أخضر والاستمتاع بمناظره أو للاستهلاك العائلي، وقد نتج عن ذلك إكراهات تنموية وعلاقات غير متكافئة بين المجالين: الحضري ونظيره الريفي.

4. إكراهات تنموية ناتجة عن علاقات غير متوازنة

1.4. إكراهات اجتماعية، تتمثل أساسا في إكراهات عقارية متعددة الأشكال ومفرمة لإعداد المشاريع التنموية، ((Région Orientale, 2003, p48 إضافة إلى قلة فرص الشغل الناتجة عن توالي فترات الجفاف وضعف البنية الاقتصادية بالمنطقة، ثم تناثر دواوير الجماعة وتباعدها المجالي عن بعضها البعض، وضعف انسجامها واندماجها مع مدينة أحفير في ظل تنامي حاجيات وتطلعات

⁸. هذا الثمن كان في نهاية القرن العشرين وبدايته، حاليا تضاعف ثلاث أو أربع مرات، قد يفوق 1000 درهم بزيدور والدحامنة حسب تقديرات أحد السماسرة، بتاريخ 20 يوليوز 2023.



السكان القروية، التي تصطدم بضعف الخدمات الصحية بفعل قلة الموارد البشرية الطبية، وعدم توفر المرافق الاجتماعية والرياضية والثقافية.

أما فيما يخص نسبة التمدد في صفوف فئة ما بين 7 سنوات و12 سنة بجماعة أغبال، فقد بلغت سنة 2014 حوالي 95.5% عند الذكور و93.4% في صفوف الإناث، أي بمعدل عام بلغ حوالي 94.6%، في حين توجد فقط 3 مدارس تضم حوالي 8 فروعيات بالجماعة وإعدادية واحدة مع غياب الثانوية التأهيلية والدخلية التي تأوي التلاميذ الذكور، كما توجد 3 حافلات لنقل التلاميذ وهي غير كافية بالنسبة لجماعة تتسع لحوالي 155 كلم²، حيث توجد بها بعض المؤسسات التعليمية التي تتسم بتباعدها المجالي وبعدها عن مختلف التجمعات السكنية الريفية.

أما بالنسبة لقطاع الصحة فهو شبه غائب ولا يلبي حاجيات السكان المحلية، مما تضطر هذه الأخيرة لمزاحمة السكان الحضريين بأحفير أو التوجه إلى بركان أو وجدة في الحالات الحرجة والخطيرة، إذ يوجد مركزا صحيا واحدا، ومركز لتصفية الدم ومستوصف واحد مع غياب دار الولادة بالجماعة، مما ينم عن غياب وهشاشة القطاع الصحي بجماعة أغبال، الذي يتميز بقلة الموارد البشرية وضعف كفاءتها، إضافة إلى قلة التجهيزات الطبية وانعدامها في كثير من الحالات.

فإذا استثنينا وجود مركز واحد للتربية والتكوين النسوي بلمريس، فإن جماعة أغبال تفتقر لعدة تجهيزات اجتماعية، كدار الثقافة ودار الشباب ودار الطالبة ومراكز خيرية وفضاء للألعاب...

2.4. اكراهات اقتصادية، يشكل القطاع الفلاحي أهم نشاط اقتصادي بالجماعة، لكنه يظل معاشيا باعتبار أن أغلبية السكان تمتهن الزراعة وتربية الماشية والدواجن، وذلك بفضل توفر أراضي منبسطة وتربة خصبة (الحمري) ومياه السقي، خاصة في الشمال بسهل تريفية، وأيضا بمنطقة الدير الموجودة عند اتصال الودعتين الجبلية والسهلية، كما نميز في الزراعة السقوية بالجماعة بين منطقة السقي الكبير الذي يزوده سد محمد الخامس والآبار، ومنطقة السقي المتوسط والصغير، الذي يعتمد على مياه العيون؛ كعين تريو وعين تغجيرت وعين أغبال وكيس والمرجية...، لكن مع توالي فترات الجفاف وطول مدتها، عرفت هذه العيون والآبار تراجعاً واضحاً في توفير المياه، وإذا استمرت الأوضاع المناخية بهذا الشكل فسوف تنخفض الكمية المائية المتاحة بشكل كبير، وتنعكس سلباً على المشهد الفلاحي الذي تغير بفعل النقص الحاد في الموارد المائية، مما سوف يطرح مشكل العطش بالجماعة وبالمناطق التي تزودها بالماء الموجه للشرب، والذي سيؤدي حتماً إلى كارثة بيئية قد تنتج عنها ظاهرة النزوح نحو مدينة أحفير والمدن الأخرى، والتي يمكن وصفها بأنها عاجزة عن استقبال موجات بشرية إضافية.

كما تزخر الجماعة بمؤهلات سياحية طبيعية لا بأس بها خاصة في القسم الجنوبي منها، بيد أن غياب البنيات التحتية ومختلف التجهيزات والفضاءات المرتبطة بالمرافق السياحية، وقربها من مناطق سياحية تعد أكثر أهمية منها كالسعيدية وحامة فزوان وتافوغالت وزكزل ورأس الماء....، إضافة إلى غياب تثمين هذه الموارد واستغلالها بشكل يليق بها، كلها عوامل مجتمعة جعلت مساهمة هذا النشاط في تنمية اقتصاد الجماعة جد محتشم.

إكراه اقتصادي آخر، ارتبط أساسا بإغلاق الحدود الشرقية من جانب واحد، وقد نتج عن ذلك تدهورا في العلاقات الجيوسياسية بين المغرب والجزائر، والتي أصرت على إبقائها غير نافذة بين بلدين شقيقين تجمعهما اللغة والدين والنسب والدم والثقافة والتاريخ والجغرافيا والمصير المشترك.

كما تفتقر المنطقة لوعاء عقاري مخصص للاستثمار الاقتصادي، وقد خلف ذلك ضعف الاستثمار الخاص وبطئ اندماجه مع غياب قطاع الصناعة المتعلق بتثمين المنتوجات الفلاحية المحلية.

3.4. اكراهات بيئية، تتمثل أساسا في زحف البناء وتراكمه على أجود الأراضي الصالحة للزراعة والتي تتميز بالهشاشة المجالية، بفعل مخاطر الفيضانات خلال الفترات المطيرة أو تدهور الغطاء النباتي وضعف الإنتاج، خاصة خلال توالي الفترات الجافة مع التدخل البشري المجحف الذي يتميز بتواضع الثقافة البيئية، مما أدى ذلك إلى تحول واضح في المشهد الريفي لأغبال، مثل الملكيات المجهرية وتراجع أراضي كانت مخصصة لأشجار الرمان والمزاح والبرقوق والمشمش والإجاص....، بفعل قلة الموارد المائية، إضافة إلى تقطيع الأراضي الفلاحية وزحف البنايات وظهور ساكنة ريفية بخصوصيات حضرية، لا تمت بصلة للقطاع الفلاحي وللسلوكات البيئية.

5. تحديات التنمية بمنطقة أغبال

***اجتماعيا،** يجب خلق فرص الشغل لحوالي 1500 متضرر من جراء توقف نشاط التهريب المعاشي لتقليص نسبة الفقر والهشاشة الاجتماعية في صفوف الساكنة القروية (جماعة أغبال، 2017، ص18) وذلك بتوفير المرافق والخدمات الاجتماعية، وإيقاف البناء العشوائي وغير القانوني بأرياف المدينة، مع توفير السكن الريفي اللائق الذي يحافظ على خصوصية وهوية المشاهد الفلاحية وتطابقها لمتطلبات التوازن البيئي.

*** اقتصاديا،** تتمثل في العمل على تنمية موارد الجماعة وذلك بتوفير الأرضية والظروف الملائمة والمساعدة على الاستثمار، مع تشجيع الاقتصاد التضامني بخلق تعاونيات قادرة على إعداد مشاريع مدرة للدخل داخل المدار القروي.

* **بيئياً**، وذلك بالعمل على التشجير بشكل مكثف، خاصة بالأراضي العارية المعرضة لاختلاف عمليات وأنشطة التجوية الميكانيكية والكيميائية. مع بناء حائط وقائي على ضفة واد أغبال للحد من توسع مجراه على الجوانب، خاصة خلال مواسم الامتطاحات، إضافة إلى التخفيف أو الحد من الفيضانات بدوار عيشون وتحسيس وتوعية ساكنة أغبال بأهمية المنظومة البيئية وحسن تدبيرها والتعامل معها قصد تحقيق التنمية الترابية بالمنطقة المدروسة.

* **الحكامة المحلية**، المتمثلة في تغطية النقص الحاصل في الموارد البشرية، ليس فقط من الناحية الكمية وإنما أيضاً من ناحية الجودة والكفاءات المطلوبة، إضافة إلى تهيئة محتويات برنامج العمل الجماعي باستهداف مشاريع استثمارية مدرة للدخل وخالقة لفرص الشغل، مع إمكانية تحقيقها في الواقع بفعل التحكم في الإطار المرجعي للتنمية من طرف المنتخبين وموظفي الجماعة وساكنتها المحلية، ولن يتأت ذلك إلا بفعل وجود إرادة سياسية واضحة وذلك بتضافر جهود مختلف الفاعلين الترابيين المعنيين بالأمر وتدخلاتهم الفعالة والمسئولة. قصد تهيئة الموارد الترابية المحلية وتسويقها، في إطار علاقات متوازنة لتحقيق التنمية الشاملة بالمنطقة المدروسة.

خاتمة

يشكل المجال القروي الأصل الأولي والإطار الجغرافي للمدينة، وبعد ذلك يتم نسج العلاقات بين المدينة ومحيطها الريفي في إطار منظومة مجالية، والتي تعمل على تنظيمه وتدبيره قصد استغلاله في أنشطة متنوعة كما هو الشأن بالنسبة لمدينة أحفير ومحيطها القروي، حيث تمثل المدينة أيضاً بالنسبة لإجالاتها الخلفى مركز نفوذ وسلطة، يحمل رمز الثقافة والحضارة والمدنية، بالمقابل فهي تنظر لوسطها الريفي كأنه مجال لتفشي ظواهر الفقر والامية والبداءة، بالرغم من كون هذا الأخير يوفر لها مختلف الموارد التي تشكل مصدر تواجد لها وبقائها.

وقد عرفت المجالات الضاحوية لأحفير توسعاً ملفتاً، مما انعكس سلباً على تحديد الهوية للسكنة الريفية، إذ تبقى هذه المناطق غير مندمجة ومفككة، ليس فقط بداخل المدار الحضري فحسب، وإنما أيضاً على مستوى مجالها القروي، كما عرف المشهد الفلاحي لأغبال تحولات كبيرة تمثلت بشكل أساسي في ظهور نطاقات سكنية ومحلات تجارية وحرفية، مما أدى إلى تراجع نمط العيش الريفي القديم واستبداله بنمط عيش مخضرم بين ما هو ريفي وما هو حضري. ومع التحولات الحالية، ظل التمييز بين المجالين (الحضري والقروي) أكثر فأكثر فاقداً لمحتواه وفحواه.

إن العلاقات القديمة التي عايشها القرويون ولزمن طويل مع الأرض، قد عرفت تحولات عميقة بسبب توالي فترات الجفاف وتقطيع الأراضي واستحواذ أهل الحضر *La mainmise des urbains* على الأراضي الفلاحية، *Ministère de la prévision économique et du plan, 1999*.

(p3) وزيادة عدد السكان القرويين بدون أرض، واستعمال الري والمكننة...، وقد نتج عن ذلك أن عددا مهما من الساكنة. خاصة تلك التي تنحدر من المناطق البوروية، أصبحت أكثر فأكثر مرشحة للهجرة بجميع أنواعها وأشكالها وأبعادها.

كما أضحت الشبكة الحضرية كثيفة لكنها مفككة وغير منتظمة في ظل نسبة تحضري في زيادة مستمرة، إضافة إلى أن الساكنة الحضرية ظلت معقدة البنية، مع هيمنة اقتصاد حضري على نظيره الريفي، والذي يعد عاجزا عن توفير فرص الشغل والموارد الضرورية لكل الساكنة، وذلك في تداخل مع مجموعة من المشاكل المتشعبة والبنوية، والتي تتطلب معالجتها ضبط المجالين الحضري والقروي بشكل متكافئ ومتوازن مع حسن تجهيزهما وتدبيرهما لتحقيق التنمية المندمجة.

قائمة المراجع:

- نورالدين بوعمالي، 2022، "الهشاشة السوسيوإقليمية بالمناطق الحدودية المغربية الشرقية، مدينة أحفير مجالا للدراسة، مجلة المجال، الإنسان والتنمية المستدامة، العدد الأول، ص123، ص.ص 114-128.

- المملكة المغربية، وزارة الداخلية، إقليم بركان، جماعة أغبال، 2017، "برنامج عمل جماعة أغبال 2017-2022 ص18.

- Région Orientale, direction de l'aménagement de territoire, 2003. « Schéma de développement et d'aménagement régionale de l'oriental », rapport de synthèse, p48.
- Région Orientale, direction de l'aménagement de territoire, 2000. « Débat nationale sur l'aménagement du territoire, Eléments introductifs ». Editions Okad-Rabat, p47.
- Royaume du Maroc, premier ministre, ministère de la prévision économique et du plan, 1999. « étude démographique, dynamique urbaine et développement rural au Maroc », centre d'études et de recherches démographiques, p3.



قراءة في القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية

Review of Law No. 57.19 on the Regime of Real estate properties of Territorial communities

د. إدريس طاهري

أستاذ القانون العام، كلية العلوم القانونية
والاقتصادية والاجتماعية،

جامعة سيدي محمد بن عبد الله - فاس-

البريد الإلكتروني:

driss.tahri2@usmba-ac.ma

د. خالد السعيد

طالب باحث بسلك الدكتوراه، كلية العلوم القانونية
والاقتصادية والاجتماعية،

جامعة سيدي محمد بن عبد الله - فاس-

البريد الإلكتروني:

khalid.essaidi@usmba-ac.ma

ملخص:

Abstract:

In addition to seeking a scientific approach to the subject, this article attempts to present Law No. 57.19 by carrying out an analytical reading of a set of provisions that may be considered significant, to explore its elements, components, potential, and achievements. This is due to other factors, the most important of which is that the problems raised by each new legal text concerning territorial administrative decentralization are distinguished, in addition to their theoretical and intellectual character, by their practical and concrete aspect, which makes them worthy of continuous and renewed reflection and questioning. Moreover, local authorities will rely on this law in the years to come when managing their property assets. The descriptive, analytical, interpretative, and critical study is therefore considered one of the fundamental elements.

Key Words: Properties of Territorial Communities, Private Property, Public Property, Collective Real Estate Property, Properties of Territorial communities.

بالإضافة إلى مسعى الحصول على مقارنة علمية للموضوع، فإن محاولة هذا المقال تقديم القانون رقم 57.19 من خلال إجراء قراءة تحليلية لمجموعة من المقتضيات التي يمكن اعتبارها فارقة، قصد الخوض في عناصره ومكوناته وإمكاناته وممكناته، يرجع إلى عوامل أخرى من أبرزها أن الإشكاليات التي يطرحها كل نص قانوني جديد بخصوص اللامركزية الإدارية الترابية تمتاز بالإضافة إلى طابعها النظري والفكري بصفتها العملية والواقعية، الشيء الذي يجعلها جديرة بالتفكير والمساءلة المتجددة والمستمرة، كما أن هذا القانون ستراهن عليه الجماعات الترابية لسنوات المستقبل فيما يخص تدبيرها لأموالها العقارية، وبالتالي فإن دراسته وصفا وتحليلا وتفسيرا ونقدا تعد من الأمور المهمة والأساسية.

الكلمات المفتاحية: أملاك الجماعات الترابية،

الملك العقاري الجماعي، الملك العام، الملك الخاص،
الأملاك العقارية للجماعات الترابية.

مقدمت

واهن من يعتقد أن قيام الجماعات الترابية بدورها التنموي، أمر سلس، فالعديد من الإشكالات والأكراهات المتعلقة بتدبير الشأن العام الترابي ما زالت عالقة، خاصة على مستوى تدبير الموارد المالية الترابية التي تتطلب تضافر الجهود من أجل الرفع منها، وخاصة تلك المتعلقة بالموارد الذاتية،¹ لما تلعبه من دور أساسي في دعم مالية الجماعات الترابية وتخفيف من شدة التبعية لمالية الدولة.

فالموارد المالية الذاتية الجماعية سواء أكانت جبائية أم غير جبائية (الملك الجماعي والملك الغابوي)، فإنها تشكل الرصيد المالي أي الرأسمال الذي تتحرك بواسطته الجماعة في مختلف الميادين والمجالات التي لها ارتباط بالتنمية الترابية.

وتحتل موارد الأملاك المخصصة للجماعات الترابية، مكانة متميزة داخل الميزانية الترابية، ولاسيما على صعيد القسم الخاص بالموارد، فإذا كانت موارد الضرائب والرسوم تشكل العمود الفقري لنظام التمويل الذاتي للجماعات الترابية، فإن موارد الأملاك لها من الأهمية الكثير، وذلك لاعتبارات عدة أهمها، أنها تعتبر موارد صرفه ناتجة عن أملاك تعود إلى ملكية الجماعة الترابية، التي تتمتع بحرية التصرف فيها، عكس الرسوم، وحصص الضرائب المحولة من الدولة.²

وتتشكل الأملاك الجماعية من مجموع الأملاك العقارية³ والمنقولة⁴ التي ترجع ملكيتها إلى الجماعات الترابية. وتنقسم إلى ملك عام يخصص إما لاستعمال العموم أو لتسيير المرافق العامة، ولا يمكن أن يكون موضوع ملكية خاصة ويخضع في تدبيره لقواعد القانون العام إذ لا يجوز امتلاكه بالتقادم أو نزع ملكيته أو الحجز عليه. وملك خاص تتصرف فيه الجماعات الترابية تصرف الأشخاص

¹ - أحمد قديمي؛ "جبايات الجماعات الترابية ومطلب الإصلاح دعامة أساسية لمواكبة ورش الجوهية المتقدمة"، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية/ عدد خاص: النظام الضريبي المغربي (بين التاريخ والتشريع والقضاء)، طبعة مارس 2021، ص: 392.

² - سناء حمرا لاس؛ التدبير المالي الترابي بين إكراهات الواقع ومتطلبات الحكامة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس بالرباط، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية سلا، السنة الجامعية: 2016-2017، ص: 36.

³ - يعتبر عقار بطبيعته، كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه، لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته. (أنظر المادة 6 من مدونة الحقوق العينية)

⁴ - إذا كان المشرع المغربي قد أعطى تعريفا للعقار، إلا أنه أغفل ذلك بالنسبة للمنقول، وقد تصدى الفقه لهذه المسألة حيث عرف المنقول بأنه "الشيء الذي يمكن نقله من مكان لآخر شريطة ألا يكون مرصدا لاستغلال عقارا بطبيعته أو مرتبطا به بصفة دائمة".

في ممتلكاتهم الخاصة، بحيث يمكنها أن تقوم باستغلاله والتصرف فيه بجميع أنواع التصرفات القانونية المدنية.

وقد انخرطت الجماعات الترابية في إصلاحات متوالية مثلت طفرة نوعية في مسار اللامركزية وجسدت إطارا ملائما لتوطيد المدخل الترابي من خلال النفاذ إلى عمق الإشكالات المرتبطة بالموارد الذاتية،⁵ خصوصا في مجال الأملاك العقارية، التي ظلت أسيرة نصوص متقدمة وتشكو من انعكاساتها السلبية المرتبطة بضعف مردوديتها المالية وعدم مساهمتها للمتطلبات التنموية والرهانات المعلنة.⁶

فزمينيا تميزت بضعية الأملاك العقارية في المغرب ما قبل الحماية، بخضوع معظمها لتنظيم شرعي وعرفي، إذ شكلت مجالا لحقوق متعددة يحكمها التغير من مكان لآخر وحسب الفترات، وذلك راجع إلى الاختلافات التي تطبع مكونات المجتمع المغربي. وبعد دخول سلطات الحماية إلى المملكة، قام المشرع بإصدار أنداك مجموعة من النصوص القانونية من أجل تنظيم تدبير الأملاك العقارية، والتي كان أولها ظهير 1914 في شأن الأملاك العمومية، ليأتي بعده ظهير 1918 المتعلق بشغل الملك العام مؤقتا. وقد كان من الصعب الحديث في تلك الحقبة الزمنية عن ملك جماعي.

ليصدر ظهير 1921 الذي أسس الملك البلدي ووضع ضوابط لتسييره وسبل اكتسابه، ثم ظهير 1949 المتعلق باحتلال الملك العام البلدي.

وفي السنوات الأخيرة من الاستعمار الفرنسي أصدر المشرع ظهير تدبير الأملاك العقارية القروية برسم سنة 1954، ثم في بداية الاستقلال جرى استصدار مرسوم سنة 1959 الذي حدد كيفية تسيير أملاك الجماعات القروية...

وقد أظهرت هذه الإشكالات القانونية واكراهات أخرى مرتبطة بحكام تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية، الحاجة الملحة إلى إعداد إطار قانوني ملائم في انسجام تام مع مقتضيات التي حملتها القوانين التنظيمية للجماعات الترابية، بما يقود إلى جعل الأملاك العقارية للجماعات الترابية وسيلة مهمة لتنمية الموارد الذاتية وآلية داعمة لإنجاز البرامج التنموية وتفعيل ورش الجهوية المتقدمة وتعزيز تدخلاتها الاقتصادية، وهو ما توج بصور القانون 57.19 المتعلق بنظام الأملاك

⁵ - تنقسم إلى موارد ذات طبيعة جبائية (الرسوم والأتاوات...) وموارد ذات طبيعة غير جبائية (الملك الجماعي والملك الغابوي)، هذا نوع الأخير هو المقصود بالدراسة.

⁶ - فؤاد الفتوح؛ "الإصلاح الجديد لنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية بين هاجس الحماية القانونية ورهان المردودية المالية"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد 168، يناير-فبراير 2023، ص: 285.

العقارية للجماعات الترابية والذي شكل لبنة أخرى في شرح الترسنة القانونية المؤطرة لتدبير واستغلال وحماية ممتلكاتها العقارية⁷.

ما يمكن تأكيده في نفس السياق، أن النظام القانوني للأملاك العقارية للجماعات الترابية يستمد قوته من عدة مرتكزات حبلت بها الوثيقة الدستورية لسنة 2011،⁸ منها الشخصية الاعتبارية العامة والتمتع بالاستقلال المالي والإداري، حسب الفصل 135 من الدستور. فخضوع الجماعات الترابية للقانون العام وسعيها لتحقيق النفع العام يكرس الصبغة العمومية للأملاكها واعتبار أملاكها أموالاً عمومية.⁹ كذلك تأكيد الوثيقة الدستورية على أهمية الحفاظ على الأملاك والأموال العمومية¹⁰ الملقاة على عاتق مدبري الجماعات الترابية وباقي الهيئات والأشخاص المعنيين بأملاك الجماعات الترابية. من بين المرتكزات كذلك منح الدستور قيمة خاصة للعقار والملكية عليه باعتبار حق الملكية حقاً دستورياً¹¹ يضمن القانون حق كفالاته¹².

⁷ - فؤاد الفتوح؛ مرجع سابق؛ ص: 286.

⁸ - دستور المملكة المغربية لسنة 2011، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.91، الصادر في 27 شعبان 1432 الموافق لـ 29 يوليوز 2011، الجريدة الرسمية عدد 5965 مكرر، بتاريخ 28 شعبان 1432 الموافق لـ 30 يوليوز 2011، ص: 3600.

⁹ - ينص الفصل 36 في فقرته الثانية من الدستور على أنه: "...على السلطات العمومية الوقاية، طبقاً للقانون، من كل أشكال الانحراف المرتبطة بنشاط الإدارات والهيئات العمومية، وباستعمال الأموال الموجودة تحت تصرفها، وبإبرام الصفقات العمومية وتدبيرها، والزجر عن هذه الانحرافات...".

¹⁰ - تعتبر الأموال العامة، الوسيلة المادية التي تستعين بها الجهات العامة على ممارسة نشاطها خدمة للمصالح العام، ومن المجمع عليه فقها وقضاء أن المال العام هو كل شيء تملكه الأشخاص العامة من عقار ومنقول أو أي شخص اعتباري عام يكون مخصصاً للنفع العام بالفعل أو بمقتضى القانون. للمزيد من التفاصيل أنظر محمد الأعرج؛ القانون الإداري المغربي؛ منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة "مواضيع الساعة"، عدد 114، 2021، ص: 496 وما بعدها.

¹¹ - الفصل 35 من الدستور، سابق الذكر.

¹² - تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية؛ دليل عملي للمنتخب، المملكة المغربية، وزارة الداخلية - المديرية العامة للجماعات الترابية - سنة 2022، ص: 9.

وبما أن القوانين التنظيمية للجماعات الترابية،¹³ هي امتداد لأحكام الدستور، فقد ضمت الترجمة الفعلية لمختلف مقتضيات المرتبطة بالأحكام العقارية لهذه الوحدات في مستوياتها الثلاث¹⁴.

وبالتالي فإن هذا الإقرار سواء على مستوى الدستور أو على مستوى القوانين التنظيمية للجماعات الترابية، اقتضى تكييف المنظومة القانونية المؤطرة للممتلكات العقارية للجماعات الترابية وفق مسارات الإصلاحات التي تعرفها هذه الأخيرة. وبذلك يندرج القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية،¹⁵ في إطار مواصلة إصلاح نظام اللامركزية الترابية، بما يمكن من تعزيز دور الجماعات الترابية في القيام بالاختصاصات المسندة إليها. وهو المنطلق الذي يفرض اعتماد إصلاحات مواكبة بمقاربة قانونية تؤدي إلى تنمية الموارد الذاتية وتوظيفها بشكل عقلاني وترشيد استغلالها، بالشكل الذي يسمح بتحويل الجماعات الترابية القدرة المالية والتدبيرية لتحقيق الجزء التنموي المرتبط بها¹⁶.

كل العناصر السابقة تحيل على كون الأملاك العقارية للجماعات الترابية لها علاقة وطيدة بالتنمية المحلية، باعتبار أنها -الأملاك العقارية للوحدات الإدارية- تعد من المحاور الأساسية في كل انطلاقا تنمية اقتصادية أو اجتماعية. وعليه تطفو إلى السطح إشكالية، هل استطاع النص القانوني الجديد لنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية تجاوز الشغرات والاشكالات القانونية والعملية التي

¹³ - القانون التنظيمي رقم 111.14 المتعلق بالجهات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.83 بتاريخ 20 رمضان 1436 (7 يوليو 2015)، الجريدة الرسمية عدد 6380 - 6 شوال 1436 (23 يوليو 2015)، ص 6585.
القانون التنظيمي رقم 112.14 المتعلق بالعمالات والاقاليم الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.84 بتاريخ 20 رمضان 1436 (7 يوليو 2015)، الجريدة الرسمية عدد 6380 - 6 شوال 1436 (23 يوليو 2015)، ص 6625.
القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 بتاريخ 20 رمضان 1436 (7 يوليو 2015)، الجريدة الرسمية عدد 6380 - 6 شوال 1436 (23 يوليو 2015)، ص 6660.

¹⁴ - يمكن الرجوع على التوالي إلى:

المادة 222 من القانون التنظيمي رقم 111.14 المتعلق بالجهات، سابق الذكر؛
المادة 200 من القانون التنظيمي رقم 112.14 المتعلق بالعمالات والاقاليم، سابق الذكر؛
المادة 209 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، سابق الذكر.

¹⁵ - القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.84 بتاريخ 20 رمضان 1436 (7 يوليو 2015)، الجريدة الرسمية عدد 6380 - 6 شوال 1436 (23 يوليو 2015)، ص 6660.
1.21.74، صادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021)، الجريدة الرسمية عدد 7006، بتاريخ 11 ذو الحجة 1442 (22 يوليو 2021)، ص 5653.

¹⁶ - نور الدين السعدوني؛ الجماعات الترابية بالمغرب بين توزيع الاختصاصات التدبيرية وإكراهات الاستقلالية المالية: دراسة تحليلية؛ دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط، الطبعة الأولى، سنة 2015، ص: 121.

طبعت النصوص السابقة النازمة للأملاك الجماعية؟ أم أن الأمر لا يعدو أن يكون مجرد إصلاح شكلي لم يستطع النفاذ إلى جوهر وأساس الصعوبات المطروحة؟

إن الطرح الإشكالي أعلاه، يقتضي وضع القانون رقم 57.19 قيد القراءة والدراسة والتحليل والتفكيك قصد استخراج درر معانيه ودلالاته وأبعاده، ويهدف مساءلته شكلا ومضمونا.

ويربط مختلف العناصر السابقة، فإن التفاعلات التي قد تنتج يمكن احتواءها من خلال قالب هندسي ترتسم معالمه في المبحث الأول الذي سيتناول أبعاد إصلاح نظام أملاك الجماعات الترابية، والمبحث الثاني الذي سيبين حدود هذا الإصلاح.

المبحث الأول: أبعاد إصلاح نظام أملاك الجماعات الترابية

إن أهم ملاحظة كانت تسجل عند تصفح مختلف النصوص القانونية المنظمة من قريب أو من بعيد لموضوع الأملاك الجماعية،¹⁷ قبل صدور القانون رقم 57.19، هي قدمها وتعددتها وتشتملها وتضاربها وعدم شموليتها لكافة أملاك الجماعات الترابية وقصورها الذي كان يؤثر سلبا على التدبير السليم لهذه الأملاك.

فقد أضحت الترسانة التشريعية السابقة متهاكة، وغير قادرة على حماية أملاك الجماعات الترابية، خصوصا وأنها لم تساهم في تكوين رصيد عقاري خاص لفائدة هذه الوحدات، كما لم تعد تتلاءم والمستجدات التي طالت التنظيم الترابي للمملكة الذي أضحى بموجب دستور 2011 تنظيما لا مركزيا يقوم على الجهوية المتقدمة.

وما زاد في عمق الشرح الذي كان ما بين النظام التشريعي للأملاك الجماعية وواقع الجماعات الترابية، هو صدور القوانين التنظيمية الثلاث الخاصة بهذه الأخيرة سنة 2015، والتي أعلنت بشكل صريح عن بداية مرحلة جديدة بالنسبة للأملاك العقارية للجماعات الترابية من خلال التنصيص صدور قانون طبقا لأحكام الفصل 71 من الدستور خاص بهذه الأملاك.

وفي ذات السياق، بعد حوالي خمس سنوات على دخول القوانين التنظيمية المذكورة حيز النفاذ، صدر القانون المتعلق بنظام الأملاك العقارية¹⁸، في شكل أربعة أقسام همت على التوالي، أحكام عامة والملك العام للجماعات الترابية وكذلك الملك الخاص، لتنتهي بأحكام متفرقة.

¹⁷ - أنظر: منية بنلمليح؛ "واقع تدبير الملك العمومي المحلي ورهانات الحكامة المحلية"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد 115، مارس-أبريل 2014، ص ص: 120-121.

¹⁸ - القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية الذي صدر في الجريد الرسمية بتاريخ 22 يوليوز 2021.

ومن خلال إجراء قراءة تحليلية في مختلف هذه المقتضيات التي حبل بها القانون رقم 57.19، يمكن التوقف عند بعض المستجدات، التي تعد من النقط الفارقة ما بين النظام التشريعي السابق للأموال الجماعية وما بين النص الجديد، كما يلي:

أولاً: اعتماد نص قانوني موحد للأموال العقارية للجماعات الترابية،¹⁹ كرد فعل للثغرات التي ظل يطبع النظام السابق، وللتكيف والتلاؤم مع النص الدستوري والقوانين التنظيمية، بالشكل الذي يقود إلى تحسين أساليب تدبير هذه الأموال العقارية وتعزيز مراقبتها والحفاظ عليها وتنميتها، خصوصاً وأن هذه الأموال العقارية تمثل إمكانات مهمة وتوجد بحوزة الوحدات الإدارية الترابية.

ثانياً: لقد ظل النظام التشريعي الخاص بالأموال الجماعية بالرغم من التعدد الذي كان يطبعه قاصراً لا يشمل كافة الوحدات الترابية للمملكة بالكيفية المطلوبة، بحيث نصت بالأساس على أموال الجماعات الحضرية والقروية دون غيرها.

أما بخصوص ممتلكات العمالات والأقاليم وأموال الجهات فلم يكن هناك نص صريح يعرفها أو يحدد دور هذه الوحدات الترابية، باستثناء ما ورد بشكل عام بهذا الشأن.²⁰

وبالتالي فإصدار القانون رقم 57.19، وكما هو منصوص عليه في مادته الأولى، يهدف إلى تحديد نظام الأموال العقارية للجماعات الترابية²¹ والقواعد المطبقة عليها، وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 222 من القانون التنظيمي رقم 111.14 المتعلق بالجهات والمادة 200 من القانون التنظيمي

¹⁹ حيث نصت المادة 49 من القانون رقم 57.19 المتعلق بالأموال العقارية للجماعات الترابية على أنه "...تنسخ ابتداء من نفس التاريخ النصوص الآتية:

- الظهير الشريف الصادر في 17 من صفر 1340 (19 أكتوبر 1921) المتعلق بالأموال المختصة بالبلديات كما وقع تغييره وتتميمه، الجريدة الرسمية عدد 446 بتاريخ 14 ربيع الأول 1340 (10 نونبر 1921)، ص: 1022؛
- الظهير الشريف الصادر في 22 من محرم 1369 (14 نوفمبر 1949) في شأن منح بعض الرخص في إشغال الملك العمومي البلدي، الجريدة الرسمية عدد 1937 بتاريخ 17 صفر 1369 (9 دجنبر 1949)، ص: 2195؛
- الظهير الشريف الصادر في 26 من شوال 1373 (28 يونيو 1954) بشأن أموال الجماعات القروية كما وقع تغييره وتتميمه، الجريدة الرسمية عدد 2177 بتاريخ 14 ذو القعدة 1373 (16 يوليو 1954)، ص: 2983؛
- الظهير الشريف رقم 1.62.308 الصادر في 17 من ربيع الآخر 1383 (7 سبتمبر 1963) بالإذن في التخلي للجماعات القروية بدون عوض عن قطع أرض مخزنية لازمة لبناء "دور جماعية"، الجريدة الرسمية عدد 2656 بتاريخ 1 جمادى الأولى 1383 (20 شتنبر 1963)، ص: 2190.

²⁰ - يمكن الرجوع بهذا الخصوص لمختلف النصوص القانونية التي اهتمت بتنظيم الجماعات الترابية، والتي كان آخرها القوانين التنظيمية لسنة 2015.

²¹ - الفصل 135 من الدستور "الجماعات الترابية للمملكة هي الجهات والعمالات والأقاليم والجماعات..."، سابق الذكر.

رقم 112.14 المتعلق بالعمليات والأقاليم والمادة 209 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات²².

وتجدر الإشارة في ذات السياق إلى أن أحكام هذا القانون والنصوص الصادرة لتطبيقه تسري كذلك على تدبير أملاك مجموعات الجهات ومجموعات العمليات والأقاليم ومؤسسات التعاون بين الجماعات ومجموعات الجماعات الترابية، المحدثه تطبيقاً لمقتضيات القوانين التنظيمية لسنة 2015.²³

ثالثاً؛ ظلت الجماعات الترابية لسنوات عديدة تجهل حجم وعدد ممتلكاتها العقارية والمنقولة، على الرغم من أن النصوص القانونية²⁴ ومنذ فترة الحماية الفرنسية كانت تفرض على الهيئات اللامركزية المذكورة التوفر على سجل خاص بممتلكاتها²⁵.

وبناء عليه فإن القانون رقم 57.19، يراهن على الأهمية التنموية لعملية مسك وتحيين²⁶ محتويات سجلات الأملاك الجماعية بالنسبة للجماعات الترابية، على اعتبار أن المعلومات المتضمنة فيها من شأنها أن تشكل قاعدة بيانات ومعطيات حيوية في مجال السياسة الاقتصادية والمالية الجماعية²⁷.

وعلى سبيل المقارنة فإن الجماعات الترابية بفرنسا قامت ومنذ مدة بجرد لجميع أملاكها وتسجيلها بسجل المحتويات،²⁸ لتنتقل بعد ذلك لمعرفة الكلفة الحقيقية لهذه الأملاك من أجل التخطيط لوضع الآليات الكفيلة بصيانتها وتحسين النفقات السنوية²⁹.

²² - من النوايا التي تقبع خلف هذا النص، محاولة المشرع في مجال تدبير الموارد الذاتية للجماعات الترابية تكريس ما يسميه مبدأ التبسيط.

²³ - المادة 48 من القانون رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، سابق الذكر.

²⁴ - أنظر: المادتين 92 و94 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، سابق الذكر.

²⁵ - عبد الله كوعروس؛ التدبير الجماعي وإشكالية التدخل التنموي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة ابن زهر، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادير، السنة الجامعية: 2017-2018، ص: 304.

²⁶ - التحيين بكيفية منتظمة على ضوء المستجدات والتغيرات التي قد تهم هذه الأملاك.

²⁷ - وفي هذا السياق فقد صدر قرار مشترك لوزير الداخلية ووزارة الاقتصاد والمالية رقم 3710.21 صادر في 17 من صفر 1444 (14 سبتمبر 2022) بتحديد نموذج سجل المحتويات والبيانات التي يجب أن يتضمنها وكيفيات مسكه؛ الجريدة الرسمية عدد 7168-18 رجب 1444 (9 فبراير 2023) ص 1233.

²⁸ - بدأت عملية جرد الممتلكات الخاصة بالجماعات الترابية في فرنسا بشكل منظم مع صدور قانون سنة 1983. أنظر:

- Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.

²⁹ - Serge BAYARD ; « Le patrimoine des collectivités locales » ; Accès Territoires, La Banque Postale Collectivités Locales, N° 2- Juin 2015, p :4.

وتأتي هذه التحسينات في ضوء توصيات المناظرات الوطنية للجماعات المحلية، التي كانت تدعو في كل مرة إلى هذه التغييرات، فعلى سبيل المثال جاء في المناظرة الوطنية الرابعة للجماعات المحلية، ضمن توصيات اللجنة رقم 1- المتعلقة بالمالية المحلية، في الشق المتعلق بالامتلاكات الجماعية، بأنه يجب العمل على تحسين مردودية الملك الجماعي داخل إطار يأخذ بعين الاعتبار تحقيق تنمية محلية واسعة وتدبير الملك البلدي بطريقة عقلانية بإحصائه، وتصنيفه وتقويته، وضرورة إعارة الاهتمام اللازم والعناية الكافية لسجلات الممتلكات، وتحسين النصوص القانونية المنظمة واجتناب تعددها³⁰.

رابعاً: اتجاه قانون الأملاك العقارية للجماعات الترابية نحو إخراج تدبير الأملاك الجماعية من دائرة السرية، عن طريق التنصيص على عرض مختلف التغييرات التي تطرأ على سجل ملك الجماعة الترابية المعنية، على مجلس هذه الأخيرة في بداية كل سنة من طرف رئيس هذا المجلس الذي يتولى مسك هذا السجل وتحيينه³¹.

ولأجل المزيد من الشفافية في العملية التديرية لهاته الأملاك، فريئيس المجلس يقوم بالإضافة إلى ما سبق بنشر السجل المحين بمختلف وسائل الإشهار الملائمة، ولاسيما البوابة الوطنية للجماعات الترابية، كما يبلغ نسخة منه إلى المحاسب المكلف.

والى جانب ذلك، فإن المشرع المغربي يروم من وراء نص المادة 3 في الفقرة الأولى على أنه "يمسك على صعيد كل جماعة ترابية سجل للمحتويات، تقيد فيه جميع العقارات التابعة لأملكها..."، تشجيع هذ الوحدات الإدارية الترابية على تكوين رصيد عقاري خاص بها، بالشكل الذي يسمح بالرجوع إلى هذا السجل ودراسة القسم الذي يحتوي الأملاك العامة والقسم الذي يتضمن الأملاك الخاصة وتحديد الإمكانيات والممكنات المادية للجماعة الترابية.

خامساً؛ من بين المقتضيات المستجدة التي يراهن بها المشرع على تحفيز إقامة استثمارات فوق الملك العام للجماعات الترابية، في حالة إنجاز نشاط مرتبط بمرفق عام يدخل ضمن نطاق اختصاصاتها، الرفع من مدة استغلال رخصة الاحتلال المؤقت بصفة استثنائية من 20 إلى 40 سنة³².

³⁰ - توصيات المناظرة الوطنية الرابعة للجماعات المحلية، وزارة الداخلية، المديرية العامة للجماعات المحلية، الدار البيضاء 27-28-29 يونيو 1989، ص: 52.

³¹ - المادة 3 (الفقرة الثالثة) من القانون رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، سابق الذكر.

³² - المادة 20 من نفس القانون، في فقرتها الأولى تنص على أنه "تمنح رخصة الاحتلال المؤقت لمدة لا تتعدى عشر (10) سنوات، غير أنه يمكن بصفة استثنائية رفع هذه المدة إلى مدة أقصاها أربعين (40) سنة، في حالة إنجاز نشاط مرتبط بمرفق عام لحساب الجماعة الترابية أو مشروع ذي نفع عام يدخل في نطاق اختصاصاتها".

سادسا؛ بعدما كان التعويض المستحق على محتل الأملاك العامة دون سند، يتحدد في ظهير 30 نونبر 1918 المتعلق بالاحتلال المؤقت للملك العام،³³ في أداء المخالف لتعويض يساوي ثلاث مرات مبلغ الإتاوة السنوية العادية المستحقة، فإن القانون الخاص بالأملاك العقارية للجماعات الترابية رفع من مقدار هذا التعويض، إذ نصت المادة 27 منه على أنه ويعتبر المخالف في جميع الأحوال لدينا للجماعة الترابية عن كل سنة أو كسر سنة³⁴ من الاحتلال غير القانوني بتعويض يساوي خمس (5) مرات مبلغ الإتاوة المستحقة في حالة الاستفادة من الترخيص.

سابعا؛ بما أن أملاك الجماعات الترابية تعد من المكونات الأساسية للموارد الذاتية التي تستفيد منها، كما أنها تلعب أدوار هامة في تنسيق الحركة الاقتصادية على المستوى المحلي، إلى درجة وصفها بالثروة الحقيقية للجماعات الترابية. فالمرشع ومن خلال المستجدات المرتبطة بالقانون رقم 57.19، حاول تعضيد هذا القول بالنص في المادة 46 من النص المذكور على أنه تعفى الجماعات الترابية من كل ضريبة أو رسم أو أي اقتطاع ضريبي آخر يكون له طابع محلي، فيما يخص جميع تصرفاتها أو أعمالها أو عملياتها المتعلقة بأملاكها العقارية وكذا الدخول المرتبطة بها.

ثامنا؛ لطالما كانت مسطرة التحفيظ العقاري تكتسي أهمية قصوى من حيث تأسيسها للاحتياجات العقارية،³⁵ والمساهمة في تدبير الممتلكات الجماعية تدبيرا محكما واستغلالها بشكل عقلاني، إذ يمثل الملك الجماعي المحفظ المادة الأولى التي تؤهل الجماعات لكي تلعب دور المهيئ والفاعل الحقيقي في التنمية.

ولأجل تلك الأسباب فإن القانون رقم 57.19 عازم من خلال مقتضياته مواصلة دفع مختلف الجماعات الترابية إلى الاستفادة من المزايا العديدة وعلى رأسها الأثر التطهيري الذي تتيحه مسطرة التحفيظ، فقد نصت المادة 45 من القانون السالف الذكر على إعفاء الجماعات الترابية من أداء وجببات المحافظة على الأملاك العقارية.

تاسعا؛ من بين القضايا التي كانت محط نقاش في النظام التشريعي الخاص بالملك الجماعي السابق، سؤال ما مصير الأملاك التي تنتج عن عمليات ضم أو تجميع أو إحداث أو حذف الجماعة الترابية أو الجماعات الترابية؟

³³ - أنظر المادة 12 من ظهير 30 نونبر 1918 المتعلق بالاحتلال المؤقت للملك العام.

³⁴ - الكسْر (من الحساب): جزءٌ غير تامٍّ من أجزاء الواحد (السنة مثلا) كالنصف والربع والخمس والتسع والعشر. جعل الشيء الواحد أجزاء متعددة غير تامة. (بمعنى الاحتلال غير القانوني لجزء من السنة الكاملة)

³⁵ - يكشف الواقع العملي عن ضعف الإقبال على مسطرة التحفيظ من قبل الجماعات الترابية.

وكحل لهذه الوضعية الخاصة، فقد قرر المشرع في المادة 42 (الفقرة الأولى) من القانون رقم 57.19 المتعلق بالأحكام العقارية للجماعات الترابية، أنه تنقل بحكم القانون وبدون إجراءات شكلية خاصة، إلى ملكية الجماعة الترابية أو الجماعات الترابية المحدثه، نتيجة الضم أو التجميع أو الإحداث أو الحذف، أملاك الجماعة الترابية أو الجماعات الترابية التي كانت قائمة.

عاشر؛ إن المتمعن في النظام التشريعي السابق الخاص بالأملاك الجماعية، يتبين وبسرعة أن أساليب تدبير البيوعات العقارية التي كانت تجريها الجماعات الترابية لملكها الخاص كانت تسير في اتجاه معاكس لسياسة تكوين رصيد عقاري، الأمر الذي كان يترتب عنه إنقاص حجم ذلك الرصيد. هذا الواقع فرض على المشرع نهج سياسة مضادة من خلال القانون رقم 57.19، قصد محاولة رسم معالم تطبيق سياسة للاحتياطات العقارية³⁶ لفائدة الجماعات الترابية، وهو ما يمكن التدليل عليه من خلال نصه في المادة 32 من قانون الأملاك العقارية الجماعية،³⁷ على أنه لا يمكن للجماعة الترابية أن تفوت عقارات تدخل في ملكها الخاص إلا من أجل اقتناء عقارات أخرى بثمنها، أو تمويل مشاريع استثمارية.³⁸ كما نصت المادة 33 من نفس القانون على أنه "يمكن اللجوء إلى التفويت بالتراضي للأملاك الخاصة للجماعات الترابية بناء على دفتر تحملات يحدد نموذجه بقرار مشترك لوزير الداخلية والوزير المكلف بالمالية وذلك في الحالات التالية: ... لفائدة شخص اعتباري خاضع للقانون العام لأجل إنجاز مشروع ذي نفع عام يدخل في إطار المهام المسندة إليه..."³⁹.

أحد عشر؛ عبر مختلف النصوص القانونية التي كانت تنظم الأملاك الجماعية، احتفظ المشرع دوماً في ترتيب الأملاك الخاصة للجماعة الترابية ضمن أملاكها العامة بالقاعدة التي أخذها عن التشريع الفرنسي، وهي أسلوب الشكلية (طريقة شكلية كقاعدة عامة في ترتيب الأملاك الخاصة ضمن الملك العام) دون الاعتداد بمعيار التخصيص الفعلي، أي الطريقة التلقائية بدون إجراء قانوني.

³⁶ - للمزيد حول موضوع نهج سياسة الاحتياطات العقارية على مستوى الجماعات الترابية، يمكن الرجوع إلى: محمد شكيري؛ الجبائية العقارية وباقي تدخلات الدولة في الميدان العقاري الحضري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، جامعة محمد الخامس الرباط، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، السنة الجامعية: 1983-1984، ص: 279 وما بعدها.

³⁷ - المقصود القانون رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، السالف الذكر.

³⁸ - وهو نفس توجه الذي أقره المشرع الفرنسي، بحيث يمكن للجماعات الترابية في فرنسا أن تقوم بتفويت أملاكها الخاصة، شرط أن يتم تسجيل المداخل المتأتية من عملية التفويت بالجزء الثاني من الميزانية المتعلقة بالاستثمار.

³⁹ - ينبغي على الأمر بالصرف، بهدف التأشير على مداورات مجلس الجماعة الترابية، المتعلقة بتفويت الأملاك الخاصة للجماعة الترابية عن طريق المزايدة العمومية أو بالتراضي، إرفاق المقرر بالوثائق والبيانات المحددة في القرار المشترك لوزير الداخلية ووزارة الاقتصاد والمالية رقم 21. 3713 صادر في 17 من صفر 1444 (14 سبتمبر 2022).

وقد أبان الواقع العملي على أن مسطرة التخصيص الشكلي المنصوص عليها، نادرة التطبيق بفعل طول إجراءاتها وعزوف الإدارة عن اللجوء إليها، وبالتالي فإن لهذا الغياب الآثار السلبية على الأملاك الجماعية المعنية أخطرها الإبقاء على تلك الأملاك ضمن دائرة الأملاك الخاصة رغم تهيئتها من الناحية الفعلية لأداء خدمات النفع العام⁴⁰.

وعليه فمن بين المستجدات التي عمل المشرع من خلالها على تجاوز بعض مظاهر القصور في التشريع المغربي الخاص بالأملاك الجماعية، نصه في القانون رقم 57.19، على الأخذ بطريقة التخصيص الضمني⁴¹ إلى جانب التخصيص الشكلي، وذلك في بعض الحالات التي حددها على سبيل الحصر كما يلي؛⁴²

- ✓ القطع الأرضية المقتناة من طرف الجماعات الترابية بغية تهيئة المدن؛
- ✓ القطع الأرضية التي توجد ضمن الملك الخاص للجماعات الترابية والتي تم تخصيصها لاستقبال تجهيزات وتجهيزات عمومية (وفق المادة 6 من القانون 57.19)؛
- ✓ طرق التجزئات المجموعات السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة.

إن مختلف المتغيرات ⁴³المستجدات التي حملها القانون 57.19، تأتي في باب أولى من أجل مجابهة الإشكالات والصعوبات التي طرحها الإطار القانوني السابق لممتلكات الجماعات الترابية، والانحرافات في تطبيق مقتضيات الحكامة التي مثلت هاجسا أساسيا للمشرع في القانون الجديد المنظم للأملاك العقارية للجماعات الترابية.

بناء على الطرح أعلاه فإن السؤال الذي يخالغ ذهن كل مهتم هو: هل القانون رقم 57.19 في هندسته القانونية جاء كحل نهائي لمختلف الإشكالات التي تطرحها الأملاك الجماعية أم أنه وبدوره لازال يشكو من أوجه النقص وي طرح بدوره مجموعة من الحدود أمام تدبير هذه الممتلكات؟

⁴⁰ - منية بنلمليح؛ مرجع سابق، ص: 126-127.

⁴¹ - أسلوب التخصيص الفعلي في ترتيب الأملاك الخاصة للجماعة الترابية ضمن ملكها العام، يتميز بكون الإدارة لا تكون ملزمة بإصدار عمل شكلي (قرار رئيس مجلس الجماعة الترابية، يتخذ بعد مداوالات المجلس المعني) يمنح للملك صفته العامة بل يكفي لذلك أن تقوم بالأعمال المادية الضرورية لإعداد الملك المعني ورصده فعليا لخدمة حاجيات النفع العام.

⁴² - تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية، دليل عملي للمنتخب، مرجع سابق، ص: 16.

المبحث الثاني: حدود إصلاح الأملاك العقارية للجماعات الترابية

معلوم أن القانون رقم 57.19، جاء استكمالاً للترسنة القانونية المؤطرة لعمل الجماعات الترابية من خلال مراجعة شاملة للإطار القانوني المنظم للأملاك العقارية للجماعات الترابية، بما يمكن هذه الأملاك أن تلعب دوراً أساسياً في التنمية المحلية، وأن تصبح مصدراً هاماً لتحقيق موارد مالية ذاتية خاصة بالنسبة للجماعات. كما يهدف القانون كذلك إلى تمكين الجماعات الترابية من الوعاء العقاري اللازم لجعلها قادرة على ممارسة الاختصاصات الموكولة إليها وإنجاز مشاريعها الاستثمارية والتجهيزات الأساسية ومختلف المرافق العمومية المحلية⁴³.

لأجل ذلك، فقد تضمن القانون المذكور مجموعة من المقتضيات والأحكام، كإجابة لمختلف الإشكالات والأعطاب المزمنة التي ظلت تعاني منها المنظومة التدبيرية للأملاك العامة للجماعات الترابية منذ مرحلة الحماية.

وبالرغم من الأهمية التي حضي بها هذا القانون الجديد بالنسبة للجماعات الترابية، نظراً للطابع المتقدم الذي يمتاز به، حيث سيمكنها من تكوين رصيدها العقاري الخاص بها ليكون أرضية مناسبة للاستثمار فيه وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، كما سيمكنها من الممارسة الفعلية لاختصاصاتها المقررة بموجب القوانين التنظيمية لسنة 2015. إلا أن كل هذه الغايات والأهداف لا تمنع من التوقف عند بعض الملاحظات فيما يخص القانون رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية كما يلي:

لم يتطرق القانون رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية لتعريف الملك العام للجماعات الترابية ولا الملك الخاص لها، وقد أحسن المشرع صنعا عندما أحجم عن وضع التعاريف، لأن ذلك قد يضيق من نطاق هذه الأملاك أو قد يضيء عليها خصائص لا تتطابق معها.

وباستقراء المادة 4 من القانون المذكور، يتبين من خلال الصياغة أن المقصود ليس التعريف كما قد يتبادر إلى الذهن، وإنما الأمر يرتبط أساساً بالمعايير التي من خلالها يمكن اعتبار العقار يدخل ضمن الملك العام للجماعات الترابية، وهذه المعايير حددت في الآتي:

✓ أن يكون الملك في ملكية الجماعة الترابية المعنية؛

✓ أن يكون مخصصاً تخصيصاً عاماً سواء لفائدة الجمهور أو كان لتسيير وإدارة مرفق من

المرافق العمومية؛

⁴³ - تقرير لجنة الداخلية والجماعات الترابية والبنيات الأساسية حول مشروع قانون رقم 57.19 متعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية؛ البرلمان - مجلس المستشارين، دورة أبريل 2021، ص: 19.

✓ أن يكون الملك المخصص لمرفق عام قد أعد إعدادا خاصا يتلاءم مع الوظائف والأغراض التي يهدف إليها المرفق.

وبالاعتماد عليها فقد عدد المشرع في نفس المادة مجموعة من الأملاك التي تصنف ضمن الملك العقاري العام للجماعات الترابية، غير أن هذا التحديد جاء على سبيل المثال وليس الحصر، كما جاء دون تمييز واضح ودون وضع خط فاصل بين هذه الأملاك وبين ما يدخل ضمن الملك العام للدولة.

يضاف إلى ذلك أن المشرع من خلال القانون رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، لازال يتخبط في استعمال التعبيرات الفضفاضة وغير الحاسمة، في موضوع يقتضي التدقيق والتحديد مما يفتح المجال لإجدالات عديدة، زيادة إلى ما يمكن أن يحدث في الممارسة العملية من خلط وعدم التمييز بين ما هو ملك عام وما هو ملك خاص.

كما أنه لم يقدم من خلال النص الجديد جردا حصريا لكافة الأملاك العامة للجماعات الترابية، وإنما اكتفى بإعطاء أمثلة عنها على سبيل الاستئناس كما مر معنا⁴⁴. ثم أنه في مقابل ذلك اعتبر بشكل سلبي أنه تدخل ضمن الملك الخاص للجماعات الترابية، جميع العقارات التي تمتلكها والتي لا تدخل ضمن أملاكها العامة⁴⁵. ويبدو سهلا تحيد الأملاك الخاصة إذا أمكننا تحديد الأملاك العامة وهو شيء يتعذر القيام به لأن المشرع لم يضع جردا لهذه الأملاك وإنما أعطى أمثلة عنها فقط وهذا يعد وجها آخر من أوجه القصور التي يتميز بها تشريع الأملاك العقارية للجماعات الترابية.

الملاحظ كذلك أن المشرع لم يكن موفقا في تحديد مشتملات الملك الجماعي من خلال النص الجديد، من منطلق اقتصره على العقارات دون المنقولات والمخصصة لتحقيق المنفعة العامة والمرتبطة بالأملاك العقارية⁴⁶. مما يبقى التساؤل مطروح حول مصير الأملاك المنقولة المخصصة للنفع العام وأي نظام قانوني ستخضع له، بالرغم من أنه قد تمت الإشارة إليها في القوانين التنظيمية الثلاث

⁴⁴ - أنظر الصفحة السابقة، والمادة 4 من القانون رقم 57.29 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، التي تنص على: " تدخل ضمن الملك العام للجماعات الترابية، جميع العقارات التي تمتلكها والمخصصة للاستعمال المباشر من قبل العموم أو لتسيير مرفق عمومي، ولا سيما : - الطرق وملحقاتها غير المصنفة ضمن الملك العام للدولة ؛ - المساحات الخضراء العامة وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والترفيهية والرياضية والبيئية ؛ - التجهيزات العمومية المخصصة للاستعمال الإداري والثقافي ذي البيئي والاجتماعي والريا - منشآت وتجهيزات الإنارة العمومية والماء الصالح للشرب والتطهير ؛ - الأسواق الأسبوعية ؛ - المجازر التابعة للجماعات الترابية. كما تدخل ضمن الملك العام أملاك الجماعات الترابية التي تساهم في استعمال ملك تابع لملكها العام وتشكل ملحقا لا ينفصل عنه".

⁴⁵ - المادة 29 من القانون رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، سابق الذكر.

⁴⁶ - وهو ما يتبين من عنوان القانون رقم 57.19، الذي يعكس فلسفة المشرع المغربي التي اختزلت الملك العمومي الجماعي في العقارات.

للجماعات الترابية، لذلك لا ينبغي الاستهانة بدور المنقولات إلى جانب العقار في تقديم خدمات القرب وتدبير عدد من المرافق العمومية الترابية، وهو ما جعل المشرع في وضع يتعارض مع الأهداف الرئيسية للقانون الجديد، الذي هو توحيد الأحكام المتعلقة بتنظيم الأملاك العقارية للجماعات الترابية.⁴⁷

وبالانتقال إلى استقراء المادة 7 من القانون موضوع التحليل، والتي تنص على أنه تعين حدود الملك العام للجماعة الترابية بقرار لرئيس مجلس هذه الأخيرة بعد مداولات مجلسها، وإجراء بحث علني لمدة شهرين تبتدئ من تاريخ نشر مشروع قرار التحديد المذكور بالجريدة الرسمية. فإن ما يمكن تسجيله في هذا الإطار أن المشرع لم يول مقتضى إجراء البحث العلني على الرغم من الأهمية التي يمكن أن يلعبها في تحديد الأملاك العامة للجماعات الترابية.

هذا، وبالتدقيق في مختلف الأحكام التي تضمنها الباب الثاني، المواد من 7 إلى 10، التي تطرح العلنية في جميع مراحل مسطرة التحديد الإداري للملك العام للجماعات الترابية، إلا أن المشرع لم يبين طرق التعرض على قرار التحديد،⁴⁸ هل سيكون عبارة عن مطلب تحفيظ تأكيدي،⁴⁹ أم أنه يتم بنفس الطريقة التي يجري بها التعرض على مشروع قرار التحديد والتصميم الملحق به خلال مرحلة إجراء البحث العلني.⁵⁰

الملاحظ كذلك، أن قانون الأملاك العقارية للجماعات الترابية جعل اختصاص قبول التعرض أو رفضه يعود لرئيس مجلس الجماعة الترابية وحده دون إشراك المجلس في ذلك،⁵¹ على الرغم من تداول هذا الأخير في اتخاذ قرار مشروع التحديد ودراسة الملاحظات والتعرضات المعبر عنها خلال مرحلة البحث العلني، فالأولى إذن أن يتداول هذا المجلس في قرار قبول أو رفض التعرضات الواردة على التحديد الإداري للملك العام الجماعي من جهة أخرى، خاصة وأن التحفيظ العقاري لهذا النوع من الأملاك يخضع لمسطرة خاصة.

⁴⁷ - مولاي أحمد الصبحي؛ "تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية في ضوء الإصلاح القانوني الجديد"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد مزدوج 176-177، ماي-غشت 2024، ص ص: 286-287.

⁴⁸ - المادة 9 من القانون رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، سابق الذكر.

⁴⁹ - المادة 10 من القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية؛ الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.116 صادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019)، الجريدة الرسمية عدد 6807 بتاريخ 24 ذو الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، ص 5893.

⁵⁰ - الفقرة الخامسة من المادة 7 من نفس القانون السابق.

⁵¹ - الفقرة الثانية من المادة 9 من نفس القانون.

وفي ذات السياق فإن ما يثير الانتباه، هو أن المشرع لم يبذل أدنى جهود في توضيح مسطرة التعرضات بالشكل الذي يضمن الحقوق، أمام مبدأ التطهير الذي يتميز به نظام الشهر العيني، والذي يأخذ به المغرب كنظام للتخفيف العقاري.

فبالعودة إلى المادة 7 من ذات القانون نجد أنها تنص على التعرضات قبل التداول في قرار التحديد ونشر في الجريدة الرسمية، دونما تحديد لمآل هذه التعرضات وما مصير المقبولة منها على الأقل.

المادة 9 كذلك بينت أنه يمكن لكل ذي مصلحة أن يتقدم بملاحظاته وتعرضاته على قرار التحديد داخل أجل 6 أشهر يبتدئ من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية، ولا تقبل أية مطالب تقدم خارج الأجل المذكور. وببیت رئيس مجلس الجماعة الترابية في هذه التعرضات داخل أجل 3 أشهر من تاريخ التوصل بالتعرض.

وبالتالي فإن كل متصفح للمادتين السابقتين بشيء من التدقيق سيرصد اللخبطة التي وقع فيها المشرع فيما يتعلق بمسطرة التعرضات، الأمر الذي يدفع إلى طرح التساؤلات التالية، ما هي طبيعة التعرضات التي يتحدث عنها القانون رقم 57.19؟ وما مصير التعرضات المنصوص عليها في المادة 7 في ضوء المادة 9؟ ولماذا لم يوضح المشرع في القانون رقم 57.19 مسطرة التعرضات كما هو الحال في الأملاك الخاصة للدولة؟⁵²

وإذا كان اختصاص البت في التعرضات هو اختصاص حصري للمحاكم الابتدائية، فما الدافع الذي جعل النص الجديد في مادته 9 الفقرة الأخيرة، ينص على أن قرار رئيس مجلس الجماعة الترابية يبقى قابلاً للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة؟⁵³

إن كل هذه التساؤلات التي حملتها المواد 7 و8 و9، ستعطي لا محالة جملة من الصعوبات والنزاعات على مستويات عدة، منها الجماعات الترابية والقضاء الإداري والقضاء العادي.

من المسائل المتضمن في القانون المرتبط بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، ويثير العديد من الصعوبات العملية التي تنتهي أغلبها لدى القضاء، نجد الاحتلال⁵⁴ المؤقت للملك العام.⁵⁵ والذي يعد

⁵² - هشام عليوي؛ تحفيظ العقارات الجماعية في ضوء القانون 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، مداخلة في ندوة وطنية تحت عنوان "تدبير الأملاك الجماعية على ضوء القانون الجديد رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية"، عقدت أشغالها بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمكناس بشراكة مع جماعة مكناس ومجموعة الأبحاث والدراسات الإدارية والقضائية والمالية والضريبية، بتاريخ 2 دجنبر 2023.

⁵³ - نفس المرجع.

⁵⁴ - إحتلال: مصدر (إحتل)؛ ويعني دُخُول البلاد والاستيلاء عَلَى أَرْضِيهَا قَهْرًا وَغَوًّا...

⁵⁵ - المشرع المغربي أبقي على لفظة "احتلال" وبالتالي لم يعمل على تغيير ما كان منصوص عليه في ظل القوانين السابقة. بالرغم من أن هناك مطالبات عديدة نادت بتعديل هذا المصطلح لكونه يحيي بالدرجة الأولى إلى السيطرة

من المفاهيم البعيدة كل البعد عن المعنى الحقيقي المقصود ضمن مقتضيات القانون رقم 57.19 المتعلق بالأحكام العقارية للجماعات الترابية⁵⁶.

ما يجب التنبيه له في هذا السياق أن الاحتلال المؤقت المقصود في القانون المذكور، هو غير ذلك المنصوص عليه في القانون رقم 57.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وباحتلال المؤقت لسنة 1983⁵⁸.

إن مبدأ عدم القابلية للتفويت والتقادم، التي هي أهم محددات الملك العمومي بصفة عامة، لا تعني بتاتا إقصاء الأملك العامة من الخضوع للعمليات القانونية والمادية أو تجميدها. وإنما ضرورة تدبيرها تدبيرا حسنا عن طريق منح التراخيص للأشخاص الذاتية والمعنوية لشغل حيز منها بصفة مؤقتة متى كان ذلك لا يتعارض مع المنفعة العامة عن طريق آلية الاحتلال المؤقت للملك العام للجماعات الترابية وفق ما ورد في القانون 57.19 كما بين ذلك أعلاه. إلا أن هذه الطريقة لاتزال تحتوي بعض البياضات يمكن الكشف عليها فيما سيأتي؛

ثم يبين المشرع في النص الجديد مصير الترخيص بالاحتلال المؤقت للملك الجماعي بقرار إداري، في حالة وفاة الشخص المرخص له. هل تنتقل الرخصة إلى الورثة عن طريق الإرث أم أنها تنتهي مع موت الشخص المستفيد منها؟

من بين الامتيازات الممنوحة للجماعات الترابية على ملكها العام، أنها تستفيد من مقتضى قانوني جد مهم يتجلى في تحديد قرار الاحتلال المؤقت شروط إرجاع العقار موضوع الرخصة إما كلياً أو جزئياً

على الممتلكات بشكل غير قانوني، إلا أن الاحتلال المؤقت للملك العام هو في جوهره قانوني ومشروع وفق إجراءات ومساطر معينة.

بالإضافة إلى ذلك فإن الملاحظ على المشرع المغربي في القانون الجديد تبنى موقفا تراجعيا بالمقارنة مع ظهير 1918، الذي كان يستعمل عبارة مستغل الملك العمومي مؤقتا. وبالتالي كان من الأفضل لو استخدم المشرع لفظة "إشغال" أو "استعمال" بدل "احتلال".

⁵⁶ - أنظر مقتضيات الباب السادس من القسم الثاني من القانون رقم 57.19 المتعلق بالأحكام العقارية للجماعات الترابية، سابق الذكر.

⁵⁷ - أنظر الجزء الثاني (الفصول من 50 إلى 58) من القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 صادر في 11 من رجب 1402 (6 مايو 1982)، الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 3 رمضان 1403 (15 يونيو 1983) ص 980.

⁵⁸ - الاحتلال المؤقت المقصود في نص نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، يمكن تعريفه بكونه حق السلطات الإدارية في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة بصفة مؤقتة تحقيقا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل. وتتحدد مدة هذا الاحتلال في 5 سنوات على الأكثر بحيث إذا تجاوزت الإدارة هذه المدة، ولم تعمل على إبرام اتفاق بينها وبين المعني بالأمر فإنها تكون مضطرة إلى القيام بنزع الملكية وفق الشروط المتفق عليها قانونا، وإلا ترتب عن ذلك مسؤوليتها الموجبة للتعويض.

إلى الجماعة الترابية عند انتهاء أجل الرخصة أو سحبها مع التمييز بين المنشآت التي يجب على المستفيد إزالتها وتلك التي يتعين عليه التخلي عنها مجانا للجماعة الترابية،⁵⁹ وبالتالي نكون أمام حالتين إما أن تؤول المنشآت المبنية إلى الجماعة الترابية المعنية بالمجان أو هدمها لإعادة الملك إلى حالته الأصلية، دون الحق في المطالبة بالتعويض مقابل تلك الابنية أو التحسينات التي أدخلها المستفيد على الملك الجماعي العام ولو كانت برضى الجماعة المعنية. وهذا المعطى فيه مس بحق من حقوق المستثمر الذي قد يحجم عن استثمار أمواله في استغلال الملك العام للجماعات الترابية، ولذلك وحتى تستفيد الجماعة من موارد إضافية لا بد من إعطاء الراغب في الاستثمار ضمانات تحفيزية أكثر.

من المفارقات التي حملها القانون رقم 57.19، أن عقد الكراء الطويل الأمد للملك الخاص للجماعات الترابية، في نشأته الأولى يكتسب المكري حقا عينيا على العقار،⁶⁰ لكن بعد تجديده ولو لمدة تفوق 10 سنوات، فإن هذا لا يؤدي إلى اكتساب هذا العقد طابع الكراء الطويل الأمد،⁶¹ وبالتالي حرمان المكثري من حق عيني على العقار موضوع الملك الجماعي.⁶²

كما أن المشرع وإن نص على أن إبرام عقد الكراء الطويل الأمد للملك الخاص للجماعات الترابية، يكون لزوما بموجب محرر رسمي،⁶³ فإنه أغفل ذكر الجزاء التشريعي المترتب عن الإخلال بهذه الشكلية.⁶⁴

ومادام أن الملك الخاص للجماعات الترابية يمكن أن يلعب أدوار مهمة على مستوى الوظائف الاقتصادية والاجتماعية لهذه الوحدات، فهو يؤدي بالضرورة إلى تحقيق المصلحة العامة على غرار

⁵⁹ - الفقرة الأخيرة من المادة 22 من القانون رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، سابق الذكر.

⁶⁰ - وهو ما يمكن استنتاجه من خلال المادة 38 من نفس القانون.

⁶¹ - المادة 39 من نفس القانون.

⁶² - يتبين بجلاء كيف أن المشرع خرج عن القواعد العامة للكراء الطويل الأمد الواردة ضمن مدونة الحقوق العينية، حيث إن المادة 121 من هذه المدونة تنص على أنه: يخول الكراء الطويل الأمد للعقارات للمستأجر حقا عينيا قابلا للرهن الرسمي....، فالمادة 39 في الحقيقة لا تخدم مصلحة المكثري ولا تشجع المستثمر سواء كان أجنبيا أو مغربا على اللجوء إلى إبرام عقد الكراء الطويل الأمد عندما يعلم أنه سيحرم من مزايا الحق العيني بعد التجديد والتي منها: ميزة التتبع والأفضلية أو الأولوية، كما أن هذا الحق العيني حق مطلق يحتج به على كافة الناس، فالتوازن العقدي لا أثر له في مثل هذه العقود، وعليه فهذه العقود ولئن كانت من حيث الشكل تكتسي طابعا اتفاقيا، فإنها في الحقيقة تشكل عقود إذعان نموذجية.

⁶³ - يعد هذا المقتضى خروجاً عن القاعدة المنصوص عليها في المادة 4 من مدونة الحقوق العينية.

⁶⁴ - الفقرة الثانية من المادة 38 من القانون رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، سابق الذكر.



الملك العام. وعليه فإن بعض الباحثين يتسألون حول الفائدة من التمييز بين الملك العام والملك الخاص في مختلف النصوص التشريعية النازمة لهذه الأملاك⁶⁵.

وبالرجوع إلى مقتضيات القانون رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، فإن الملاحظة التي يمكن إبدائها بشأن هذا التمييز هي آثار الاختلاف التي يمكن استنتاجها فيما يخص الحماية المقررة لكل من الملك العقاري العام ونظيره الخاص.

إن من حسنات القانون المتحدث عنه، نصه على مسطرة مبسطة لتحفيظ الممتلكات العقارية للجماعات الترابية، وتأسيس رسوم عقارية لها من طرف المحافظ على الأملاك العقارية. إلا أن ما يثير الغموض في ضوء ذلك هو المقتضى المرتبط بتحفيظ الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات الممنوحة للجماعات الترابية، حيث نص المشرع في المادة 35 الفقرة 3 من القانون رقم 57.19، على أنه "...يجب على رئيس المجلس أن يطلب، داخل الثلاثين يوما الموالية لمداولات المجلس، تقييد عقود الهبات في السجلات العقارية، بالنسبة للعقارات المحفظة أو في طور التحفيظ، وأن يودع مطالب تحفيظ العقارات غير المحفظة..."، دونما تحديد للمسطرة التي يجب على رئيس المجلس الجماعي أن يتبعها في تحفيظ هذه الممتلكات.

فمن خلال المعطى في المادة السابقة يثار السؤال التالي؛ بالنسبة لرئيس المجلس الجماعي عند إيداعه لمطلب تحفيظ تلك الهبات والوصايا لدى السيد المحافظ على الأملاك العقارية، فهل هو مطالب بسلوك المسطرة العادية المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري؟ أم أنه معني بالمسطرة الخاصة التي تقترن بالتحديد الإداري لتلك الأملاك؟

ما يؤخذ عليه القانون الخاص بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، أنه احتفظ بنفس الطرق السابقة في تحديد واجب الاحتلال المؤقت واستخلاصه ولم يضع حدا للازدواجية السائدة. حيث أن استمرار القانون رقم 30.89 المتعلق بجبايات الجماعات الترابية،⁶⁶ الذي يحدد الإتاوات المفروضة على

⁶⁵ - ماجدة الحلفوي الحسني؛ الأملاك العامة بين الحماية القانونية والتنمية الاقتصادية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية فاس، السنة الجامعية: 2021-2022، ص: 196.

⁶⁶ - تجب الإشارة هنا إلى أن القانون رقم 39.07 أعاد بعض مقتضيات القانون 30.89 المنسوخ بمقتضى القانون 47.06 المتعلق بجبايات الجماعات الترابية إلى التطبيق ومن ضمنها تلك المرتبطة بشغل الأملاك الجماعية مؤقتا. - القانون رقم 39.07 المتعلق بسن أحكام انتقالية فيما يتعلق ببعض الرسوم والحقوق والمساهمات والأتاوى المستحقة لفائدة الجماعات الترابية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.209 بتاريخ 16 من ذي الحجة 1428 (27 ديسمبر 2007)، الجريدة الرسمية عدد 5591 صادرة في 20 ذو الحجة 1428 (31 ديسمبر 2007)، ص: 4688.

الاحتلال المؤقت للملك الجماعي،⁶⁷ يعد بمثابة تقييد لحق المجالس الترابية في تنمية مواردها الذاتية، فتدخل المشرع لتحديد وتبيان ضوابط الاتاوة المستحقة على نشاط الاحتلال المؤقت للأملاك العامة للجماعات الترابية، لا يسمح باستغلال هذه الأملاك بمنطق اقتصادي مدر.

إن إجراء قراءة فاحصة في القانون 57.19، تنشأ عنها فرضية كون الطريقة المتبعة في تدبير الممتلكات الجماعية لا تساعد على المساهمة في الرفع من موارد الجماعات الترابية، بسبب إخضاع تدبيرها لمعايير المنطق الإداري الصرف على حساب المعايير الاقتصادية الحديثة المتمثلة في النجاعة والفعالية. والحال أن أي عملية تستهدف تأهيل الملك الخاص بالجماعات الترابية يجب أن تمر عبر استحضار البعد الاقتصادي في تدبير هذا النوع من الموارد، إذ لا بد من تبني طرق عقلانية حديثة في هذا المجال حتى يندمج تدبير الأملاك الجماعية ضمن استراتيجية التنمية الترابية⁶⁸.

وإذا كان منطق الأشياء يفرض على الجماعات الترابية أن تتوفر على ثروة من الممتلكات وأن تعمل على تنميتها، فإنه في المقابل يجب عليها وباستمرار صيانتها عن طريق برنامج متكامل يعد لهذا الغرض، وينسجم والبرامج التنموية لهذه الوحدات. فالقانون رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، ومن خلال المقتضيات التي حبل بها لم يقيم وزناً لإشكالية التفريط في صيانة الأملاك التي تؤدي بالضرورة إلى التهلك السريع وبالتالي الزيادة في مصاريف الصيانة والاستغلال بل وحتى اندثار الملك في بعض الأحيان⁶⁹.

وفي إطار سياسة الاحتياطات العقارية من أجل تكوين رصيد عقاري لفائدة الجماعات الترابية، فقد دعت المناظرات الوطنية غير ما مرة إلى إعداد برامج الاقتناءات العقارية في إطار مخططات التنمية الاقتصادية والاجتماعية سواء على المستوى الوطني أو المحلي، إلا مقتضيات القانون موضوع الدرس لم توضح موقف المشرع من مثل هذه التوصية وبالتالي يبقى الأمر مرهون بالتطبيق الواقعي للنص بكل أبعاده والتي من ضمنها بلا شك سياسة حيالة الأرصدة العقارية لفائدة مختلف الوحدات الترابية⁷⁰.

⁶⁷ - مع بعض الاستثناءات التي منح المشرع فيها للمجالس التداولية حرية تحديد السعر.

⁶⁸ - عبد الله كوعروس؛ التدبير الجماعي وإشكالية التدخل التنموي، مرجع سابق، ص: 306-307.

⁶⁹ - وقد سبق للمناظرة الوطنية الرابعة للجماعات الترابية لسنة 1989، أن أوصت بضرورة رصد الاعتمادات الكافية لصيانة الممتلكات الجماعية بصفة عامة حسب ما تتطلبه القواعد الموضوعية للصيانة، أنظر توصيات المناظرة الوطنية الرابعة، مرجع سابق.

⁷⁰ - يمكن الرجوع بهذا الخصوص: توصيات المناظرة الوطنية الثالثة للجماعات المحلية، التي عقدت بمدينة مكناس ما بين 19 و 22 يونيو 1986.



ما يمكن استنتاجه كملاحظة من خلال المقاربة التحليلية للنص التشريعي موضوع الدراسة، هو الإغفال التشريعي لعنصر الحكامة ضمن متنه، على اعتبار أن المشرع اعتمد في صياغة النص المذكور على مقارنة تجميع شتت مجموعة من العناصر التشريعية في نص واحد والتي كانت موجودة بالفعل، وأهمل مسألة تحديث وعصرنة المنظومة التدبيرية لهذه الأملاك.

فالنص القانوني المذكور، وكما نصت على ذلك المناظرات الوطنية للجماعات المحلية، لم يعتبر تنظيم مصالح مالية الجماعات عنصرا أساسيا لوضع أسس إدارة جماعية في مستوى المسؤوليات الهامة التي أصبحت تمارسها الجماعات الترابية، وذلك بالتنظيم المادي للمصالح، خاصة تلك المتعلقة بالأملاك الجماعية وتوحيد المراجع المحاسبية وإدخال تقنيات التسيير الحديثة التي تتيحها التكنولوجيات المعاصرة، بالإضافة إلى تشجيع المراقبة التي تتوخى المساعدة والتوجيه⁷¹.

في ختام هذه الملاحظات يمكن لفت الانتباه إلى الطرح القائل بفرضية أن الجهات ليس لها تراب وأن هذا الأخير هو فقط للجماعات، والذي يجر إلى صياغة الأسئلة التالية: ما هي طبيعة الملك العام الذي يمكن لهذه الوحدات (الجهات) أن تتصرف فيه؟ هل الملك (الأملاك العقارية) الذي تحدث عنه القانون رقم 57.19 والقوانين التنظيمية لا يتجاوز الملك الخاص؟ وبالتالي فتدبير الأملاك العقارية العامة يبقى حكرا ومن اختصاص الجماعات فقط؟

خاتمة

لا شك أن الإصلاح الذي هم الأملاك العقارية للجماعات الترابية كرس مجموعة من القواعد والمستجدات من خلال التبسيط الذي رافق القانون رقم 57.19، إلا أنه في نفس الوقت عرف نوع من المحدودية، كانت عائقا أمام التكامل بين مختلف الهيئات المنظمة والمؤطرة للأملاك العقارية العامة والخاصة لهذه الوحدات الإدارية الترابية، خصوصا وأن الحديث عن إصلاح تدبير أملاك الجماعية لا يرتبط بالقانون 57.19 فقط، بل يتجاوز إلى القواعد الحاضنة للمساطر والإجراءات المالية والمحاسبية وغيرها على مستوى عدة نصوص أخرى.

وتقود هذه الدراسة إلى مجموعة من الاستنتاجات التي تحمل في ثناياها توصيات تنتج عنها، يمكن إجمالها في:

⁷¹ - للمزيد: أشغال المناظرة الوطنية الثالثة للجماعات المحلية، وزارة الداخلية، مديرية الجماعات المحلية، مكناس 19-22 يونيو 1986، ص: 207.

البناء النظري للنص القانوني رقم 57.19، ظل وفيما للرؤية السابقة للنصوص المنسوخة، وهو تأكيد على أن مشاكل الجماعات الترابية لازال المشرع يتعامل معها بمدرجات المركز وليس بمدرجات اللامركزية.

إن القطع مع فكرة المركز والمحيط في ضوء دولة التراب، هي من أبسط الشروط التي يمكن المنداة بها لأجل قيام الأملاك الجماعية بأدوارها كلية. فكل مقارنة بين التشريع الذي ينظم ملك الجماعات الترابية (القانون الحالي رقم 57.19)، وذلك الخاص بأملاك الدولة، ستؤول إلى نتيجة مفادها أن الإشكالية ليست بقديم النصوص وتعددتها فأملاك الدولة ورغم مختلف الإشكالات المرتبطة بالإطار القانوني، إلا أنها من الناحية التدبيرية أفضل لقاء نظيرتها لدى الوحدات الترابية.

وإذا كان تطوير وتجويد تدبير الموارد المالية للجماعات الترابية يستوجب إعداد سياسية عمومية في مجال المالية الترابية، من خلال تبني سياسية إستراتيجية بأهداف واضحة، تجمع كل مكونات وعناصر الموارد الترابية سواء الموارد الجبائية وغير الجبائية وفق مقاربة تحقيق الاستقلال المالي. فيمكن إعادة النظر في قيمة الرسوم والإتاوات المستحقة عن الاحتلال المؤقت للأملاك الجماعية العامة. وذلك في اتجاه إصلاح جبايات الجماعات الترابية، خاصة الإتاوات والمساهمات والرسوم التي ما تزال تخضع للمنظومة القانونية السابقة⁷² المؤطرة بالقانون 30.89 المرتبط بجبايات الجماعات المحلية⁷³.

وعلى صعيد آخر، فإن ما يمكن إبداءه كذلك بخصوص النص التشريعي، خلوه من كل مظاهر الاتيان على المصالح الجماعية المكلفة بتدبير تلك الممتلكات، الأمر الذي يجر إلى الطرح الذي يقول بالمنطق الثانوي لهذه الأملاك (بالنسبة للمشرع)، باعتبار أن الجماعات الترابية في معظم الحالات لا تتوفر على رؤية واضحة بهذا الخصوص، إذ يتم تدبير هذا المجال دون أي تخطيط وفي غياب آليات الحكامة الجيدة.

كما أن إجراء مقارنة للقانون 57.19، مع توصيات المناظرات الوطنية للجماعات الترابية، تترك انطبعا عن كون المشرع تعامل بنوع من الانتقائية في الأخذ بتوجيهات هذه التوصيات. وبالتالي فقد جاء النص القانوني وفق منطق الحماية وتجاهل وضع إطار تدبيري محكم لها.

⁷² - المادة الفريدة من القانون رقم 39.07، بسن أحكام انتقالية فيما يتعلق ببعض الرسوم والحقوق والمساهمات والأتاوى المستحقة لفائدة الجماعات المحلية، التي نصت على أنه تبقى سارية المفعول مجموعة من الفصول ضمن القانون رقم 30.89 الذي يحدد بموجبه نظام للضرائب المستحقة للجماعات المحلية وهيئاتها.

⁷³ - وقد أكد على ذلك المجلس الأعلى للحسابات في تقريره المتعلق بالجبايات المحلية لسنة 2015، أنظر الصفحة 168.

ما يمكن التأكيد عليه أيضا هو إلزامية إجراء تقييم مسبق يسمح من ناحية بتدقيق أهداف أي مشروع للاستثمار العمومي أو الخاص سيجرى على الأملاك الجماعية وتوضيح آثاره المرتقبة على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، ومن ناحية أخرى باستباق المخاطر المحتملة⁷⁴.

يوجد في يد الجماعات الترابية آلية مهمة تمكنها من ممارسة الأنشطة ذات طبيعة اقتصادية بفعالية أكبر، هي شركات التنمية المحلية التي تحدثها،⁷⁵ والتي يمكن طرح سؤال حول فعالية هذه الشركات في تدبير الأملاك الجماعية؟⁷⁶

على المشرع المغربي أن يفكر في توضيح العلاقة ما بين البرامج التنموية للجماعات الترابية والأملاك الجماعية، وتحديد موقع هذه الأخيرة ضمن مختلف السياسات والمشاريع على المستويات الترابية.

العمل على تمويل إنشاء رصيد عقاري احتياطي من طرق صندوق التجهيز الجماعي باعتباره بنك متخصص في التنمية الترابية⁷⁷.

في ختام هذا المقال يمكن التأكيد على أن فرضية نهج القانون المرتبط بالأملاك العقارية للجماعات الترابية لسياسة الاحتياطات العقارية على مستوى هذه الوحدات، كما هو الحال في مجموعة من الدول، وذلك قصد المساعدة في التحكم وضبط الرصيد العقاري الذي تتوفر عليه

⁷⁴ - يمكن الرجوع إلى: رأي المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي حول "من أجل تنمية متجانسة ودامجة للمجالات الترابية: مداخل التغيير الأساسية" إحالة ذاتية رقم 2023\69، ص: 8. على الرابط التالي: (بتاريخ 8 نونبر 2024) <https://www.cese.ma/media/2023/12/ebook-Avis-développement-des-territoires-AR.pdf>

⁷⁵ - مثلا: المادة 130 من القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات.
⁷⁶ - سبق للمناظرة الوطنية الرابعة للجماعات المحلية، أن نصت في تقريرها على إمكانية إنشاء هذا النوع من الشركات، وبينت الغموض الذي كان يكتنف مسطرة إحداثها والإجراءات والتمويل، ما أدى إلى عدم التفاف الجماعات حول هذا الأسلوب في تدبير الشؤون الاقتصادية والاجتماعية. إلا أنه في ضوء المستجدات التي تعرفها اللامركزية الترابية اليوم، فإن السؤال المطروح يبقى مشروع.

أنظر: توصيات المناظرة الوطنية الرابعة للجماعات المحلية، مرجع سابق، ص: 50.
⁷⁷ - بالاطلاع على التقرير المالي النصف سنوي -النصف الأول من سنة 2024-، يتبين من خلال تحليل توزيع التزامات القروض حسب قطاع التدخل، بأن فكرة تمويل إنشاء الأرصدة العقارية في الوقت رهن لا يمكن ملامسته، ما يعني أن المتتبع سينتظر ما ستسفر عنه السنوات القادمة من تطبيق المنظومة الجديدة للأملاك العقارية للجماعات الترابية.

أنظر: التقرير المالي النصف سنوي -النصف الأول من سنة 2024-، صندوق التجهيز الجماعي، ص: 12. على الرابط التالي: (8 نونبر 2024):

- https://www.fec.ma/medias/RFS_S1_2024_AR.pdf

بالشكل الذي يخدم إنجاز المشاريع الاقتصادية والاجتماعية، سيجري التحقق منها خلال السنوات القادمة لتطبيق هذا النص.

قائمة المراجع

الكتب:

- نور الدين السعدوني؛ الجماعات الترابية بالمغرب بين توزيع الاختصاصات التدبيرية وإكراهات الاستقلالية المالية؛ دراسة تحليلية؛ دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط، الطبعة الأولى، سنة 2015.

الاطروحات والرسائل:

- سناء حمرا لراس؛ التدبير المالي الترابي بين إكراهات الواقع ومتطلبات الحكامة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس بالرباط، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية سلا، السنة الجامعية: 2016-2017.
- عبد الله كواعروس؛ التدبير الجماعي وإشكالية التدخل التنموي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة ابن زهر، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادير، السنة الجامعية: 2017-2018.
- ماجدة الحلفوي الحسني؛ الأملاك العامة بين الحماية القانونية والتنمية الاقتصادية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية فاس، السنة الجامعية: 2021-2022.
- محمد شكيري؛ الجبائية العقارية وباقي تدخلات الدولة في الميدان العقاري الحضري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، جامعة محمد الخامس بالرباط، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادير، السنة الجامعية: 1983-1984.

المجلات:

- أحمد قديميري؛ "جبائيات الجماعات الترابية ومطلب الإصلاح دعامة أساسية لمواكبة ورش الجهوية المتقدمة"، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية/ عدد خاص: النظام الضريبي المغربي (بين التاريخ والتشريع والقضاء)، طبعة مارس 2021.



- فؤاد الفتوحي؛ "الإصلاح الجديد لنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية بين هاجس الحماية القانونية ورهان المردودية المالية"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد 168، يناير-فبراير 2023.
- محمد الأعرج؛ القانون الإداري المغربي؛ منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة "مواضيع الساعة"، عدد 114، 2021.
- منية بنلمليح؛ "واقع تدبير الملك العمومي المحلي ورهانات الحكامة المحلية"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد 115، مارس-أبريل 2014.
- مولاي أحمد الصبحي؛ "تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية في ضوء الإصلاح القانوني الجديد"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد مزدوج 176-177، ماي-غشت 2024.

النصوص القانونية:

- دستور المملكة المغربية لسنة 2011، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.91، الصادر في 27 شعبان 1432 الموافق ل 29 يوليو 2011، الجريدة الرسمية عدد 5965 مكرر، بتاريخ 28 شعبان 1432 الموافق ل 30 يوليو 2011، ص: 3600.
- القانون التنظيمي رقم 111.14 المتعلق بالجهات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.83 بتاريخ 20 رمضان 1436 (7 يوليو 2015)، الجريدة الرسمية عدد 6380 - 6 شوال 1436 (23 يوليو 2015)، ص 6585.
- القانون التنظيمي رقم 112.14 المتعلق بالعمالات والأقاليم الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.84 بتاريخ 20 رمضان 1436 (7 يوليو 2015)، الجريدة الرسمية عدد 6380 - 6 شوال 1436 (23 يوليو 2015)، ص 6625.
- القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.15.85 بتاريخ 20 رمضان 1436 (7 يوليو 2015)، الجريدة الرسمية عدد 6380 - 6 شوال 1436 (23 يوليو 2015)، ص 6660.
- القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.21.74، صادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليو 2021)، الجريدة الرسمية عدد 7006، بتاريخ 11 ذو الحجة 1442 (22 يوليو 2021)، ص 5653.

- القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية؛ الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.116 صادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019)، الجريدة الرسمية عدد 6807 بتاريخ 24 ذو الحجة 1440 (26 أغسطس 2019).
- القانون رقم 39.07 المتعلق بسن أحكام انتقالية فيما يتعلق ببعض الرسوم والحقوق والمساهمات والآتاوى المستحقة لفائدة الجماعات الترابية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.209 بتاريخ 16 من ذي الحجة 1428 (27 ديسمبر 2007)، الجريدة الرسمية عدد 5591 صادرة في 20 ذو الحجة 1428 (31 ديسمبر 2007).
- الظهير الشريف الصادر في 17 من صفر 1340 (19 أكتوبر 1921) المتعلق بالأملاك المختصة بالبلديات كما وقع تغييره وتتميمه، الجريدة الرسمية عدد 446 بتاريخ 14 ربيع الأول 1340 (10 نونبر 1921)، ص: 1022.
- الظهير الشريف الصادر في 22 من محرم 1369 (14 نوفمبر 1949) في شأن منح بعض الرخص في إشغال الملك العمومي البلدي، الجريدة الرسمية عدد 1937 بتاريخ 17 صفر 1369 (9 دجنبر 1949)، ص: 2195.
- الظهير الشريف الصادر في 26 من شوال 1373 (28 يونيو 1954) بشأن أملاك الجماعات القروية كما وقع تغييره وتتميمه، الجريدة الرسمية عدد 2177 بتاريخ 14 ذو القعدة 1373 (16 يوليوز 1954)، ص: 2983.
- الظهير الشريف رقم 1.62.308 الصادر في 17 من ربيع الآخر 1383 (7 سبتمبر 1963) بالإذن في التحلي للجماعات القروية بدون عوض عن قطع أرض مخزنية لازمة لبناء "دور جماعية"، الجريدة الرسمية عدد 2656 بتاريخ 1 جمادى الأولى 1383 (20 شتنبر 1963)، ص: 2190.
- قرار مشترك لوزير الداخلية ووزيرة الاقتصاد والمالية رقم 3710.21 صادر في 17 من صفر 1444 (14 سبتمبر 2022) بتحديد نموذج سجل المحتويات والبيانات التي يجب أن يتضمنها وكيفية مسكه؛ الجريدة الرسمية عدد 7168-18 رجب 1444 (9 فبراير 2023) ص 1233.

الوثائق الرسمية:

- توصيات المناظرة الوطنية الرابعة للجماعات المحلية، وزارة الداخلية، المديرية العامة للجماعات المحلية، الدار البيضاء 27-28-29 يونيو 1989.

- تقرير لجنة الداخلية والجماعات الترابية والبنيات الأساسية حول مشروع قانون رقم 57.19 متعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية؛ البرلمان- مجلس المستشارين، دورة أبريل 2021.
- توصيات المناظرة الوطنية الثالثة للجماعات المحلية، التي عقدت بمدينة مكناس ما بين 19 و22 يونيو 1986.
- أشغال المناظرة الوطنية الثالثة للجماعات المحلية، وزارة الداخلية، مديرية الجماعات المحلية، مكناس 19-22 يونيو 1986.
- تدبير الأملاك العقارية للجماعات الترابية؛ دليل عملي للمنتخب، المملكة المغربية، وزارة الداخلية -المديرية العامة للجماعات الترابية- سنة 2022.
- تقرير المجلس الأعلى للحسابات المتعلق بالإجبايات المحلية، بتاريخ 19 ماي 2015.
- رأي المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي حول "من أجل تنمية متجانسة ودامجة للمجالات الترابية؛ مداخل التغيير الأساسية" إحالة ذاتية رقم 69 لسنة 2023. على الرابط التالي:

<https://www.cese.ma/media/2023/12/ebook-Avis-développement-des-territoires-AR.pdf>

- التقرير المالي النصف سنوي -النصف الأول من سنة 2024-، صندوق التجهيز الجماعي. على الرابط التالي:

https://www.fec.ma/medias/RFS__S1__2024__AR.pdf

ندوة وطنية:

- هشام عليوي؛ تحفيظ العقارات الجماعية في ضوء القانون 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية، مداخل في ندوة وطنية تحت عنوان "تدبير الأملاك الجماعية على ضوء القانون الجديد رقم 57.19 المتعلق بالأملاك العقارية للجماعات الترابية"، عقدت أشغالها بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمكناس بشراكة مع جماعة مكناس ومجموعة الأبحاث والدراسات الإدارية والقضائية والمالية والضريبية، بتاريخ 2 دجنبر 2023. (غير منشورة)

مراجع بالفرنسية:

- Serge BAYARD ; « Le patrimoine des collectivités locales » ; Accès Territoires, La Banque Postale Collectivités Locales, N° 2- Juin 2015.
- Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les départements, les régions et l'Etat.



تجليات حماية المشتري في عقد التخصيص بين قانون حماية المستهلك 31.08 وظهير الالتزامات والعقود

Manifestations of buyer protection in the allocation contract between the Consumer Protection Law and the Dahir on Obligations and Contracts

👤 **Mohamed Ghaly Yebbe Nefa**
PhD candidate in private law
Mohammed V University, Faculty of Law,
Economics and Social Sciences.
ghali.rabih@um5r.ac.ma

👤 **محمد غالي يب النفاع**
باحث بسلك الدكتوراه
جامعة محمد الخامس،
كلية العلوم القانونية والاقتصادية
والاجتماعية سلا

Summary :

The buyer in an allocation contract is often a consumer, which requires legal mechanisms to protect the latter's economic interests by restoring balance in real estate consumer contracts, which are characterized by an imbalance in the positions of the parties to the contractual relationship due to cognitive and material disparities. This is achieved through the buyer notification technique, whereby this notification informs the buyer of their rights and obligations. If they believe this is in their best interest, their consent is free and informed. Otherwise, the legislator opens the door for them to withdraw from the contract.

Keywords:

allocation contract, right of withdrawal, right of notification, right of choice, **informing the buyer, establishing balance, sale of real**

تلخيص:

غالباً ما يكون المشتري في عقد التخصيص مستهلكاً الأمر الذي يتطلب وجود آليات قانونية من شأنها حماية المصالح الاقتصادية لهذا الأخير بإعادة التوازن في العقود الاستهلاكية العقارية التي تتسم بعدم توازن مراكز أطراف العلاقة التعاقدية نتيجة التفاوت المعرفي والمادي وهو ما تحقق من خلال تقنية إعلام المشتري حيث يترتب عن هذا الإعلان معرفة المشتري ما له من حقوق وما عليه من التزامات، فإن رأى أن في ذلك مصلحة له جاء رضاؤه حراً ومتبصراً، وإلا فإن المشرع فتح له باباً للتراجع عن فكرة التعاقد.

الكلمات المفتاحية:

عقد التخصيص، حق التراجع، حق الإعلام، حق الاختيار، تبصير المشتري، ترسيخ التوازن، بيع العقار في طور الإنجاز.

المقدمة

يعد الغذاء والسكن، هدفين أساسيين يملآن حياة الإنسان منذ ظهوره على الأرض، ويسعى لإيجادهما دون كلل أو ملل، فمنذ البداية سكن الكهوف¹، وحتى البراري دون حاجة إلى بيت أو سكن، إلا أن تطور حياة الإنسان وارتباطه بالأرض التي اعتبرها مصدر عيشه ومسكنه، وما عاصر هذا التطور من ظهور الحضارات كل هذه العوامل جعلته مضطرا إلى إيجاد مسكن ثابت يؤويه.

من هذا المنطلق نمت حاجة الفرد في تملك العقار، وكما هو معلوم فإن الملكية عموما والعقارية خصوصا مرت بمراحل تطور بدءا بالملكية الجماعية ثم الملكية الأسرية وبعد ذلك الملكية الفردية.

وقد عرف انتقال ملكية العقار² في المغرب هو الآخر عدة مراحل، فبعد أن كان العقار يباع بشكل ناجز، أصبح بالإمكان بيعه طور الإنجاز تماشيا مع روح العصر وظروف مستهلكي المنتج العقاري.

كما هو الشأن في فرنسا حيث تم تقنين بيع العقار في طور البناء في ستينيات القرن الماضي، من خلال إدخال تعديلات على القانون المدني الفرنسي بموجب القانون رقم 67-03 والذي عرفه في المادة 1601-1³ بأنه: "العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع ببناء عقار خلال أجل يحدده العقد"⁴.

¹ محمد السنوسي معنى: "أضواء على قضايا التعمير والسكنى بالمغرب"، دار النشر المغربية 1988 دون ذكر الطبعة ص: 11.

² بالرجوع إلى القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد: 5998، بتاريخ 24 نوفمبر 2011، ص: 5587. نجده يقسم الأشياء العقارية في المادة 5 بقولها: "الأشياء العقارية إما بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص".

أما المادة السادسة منه فقد عرفت العقار بطبيعته بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته".

وقد عرفت المادة السابعة العقار بالتخصيص بأنه: "المنقول الذي يضعه في عقار يملكه رسدا لخدمة هذا العقار واستغلاله أو يلحقه به بصفة دائمة".

³ Loi n°67-3 du 3 janvier 1967 – art. 1 () JORF 4 janvier 1967 en vigueur le 1er juillet 1967. Art. 1601-1, L, civ, FR, Cette article prévoit que : "La vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat".

⁴ علي الرام: "بيع العقار في طور البناء على ضوء أحكام القانون المغربي"، أطروحة لنيل الدكتوراه في قانون الأعمال، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، السنة الجامعية 2004-2005، ص: 10.

كما عرفت المادة 3-1601 من نفس القانون بيع العقار في طور الإنجاز بأنه: " كل عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري حقوقه على الأرض وملكية المباني المقامة عليها بمجرد الانتهاء من البناء في حين يلتزم المشتري بدفع الثمن حسب تقدم الأشغال"⁵.

أما المشرع المغربي فقد عرفه هو الآخر في ظل.ع بعد تعديله بالقانون رقم 107.12⁶ المتمم والمغير للقانون 44.00⁷ المتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز وذلك في الفصل 1-618 بقوله: "يعتبر بيعا للعقار في طور الإنجاز كل اتفاق يلتزم بمقتضاه البائع بإنجاز عقار داخل أجل محدد ونقل ملكيته إلى المشتري، مقابل ثمن يؤديه هذا الأخير تبعا لتقدم الأشغال.

يحتفظ البائع بحقوقه وصلاحياته باعتباره صاحب المشروع إلى غاية انتهاء الأشغال".

ومن الملاحظ أن المشرع الفرنسي كان موفقا في تعريفه لبيع العقار في طور الإنجاز، وذلك باعتباره للتصرف المنصب على العقار عقدا وليس اتفاقا كما فعل المشرع المغربي إذ إن المصطلح الأخير أعم من الأول⁸.

⁵) Art, 1601-3, L. Civ. FR : "La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux".

⁶) القانون رقم 107.12 المغير والمتمم للقانون 44.00 المتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.1605 بتاريخ 23 من ربيع الآخر 1437 الموافق 3 فبراير 2016، الجريدة الرسمية عدد 6440 بتاريخ جمادى الأول الموافق 18 فبراير 2016، ص: 932.

⁷) القانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.309 بتاريخ 25 رجب 1423 الموافق 3 أكتوبر 2002، المتمم بموجب الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5054، (7 نوفمبر 2002)، ص: 3183.

⁸ -رشيد سهيل: "بيع العقار في طور الإنجاز"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القوانين الإجرائية المدنية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش السنة الجامعية 2010-2011، ص: 13.

كما أن المشرع المغربي لم يعط تعريفا للعقار في طور الإنجاز وإنما عرف فقط البيع الوارد عليه، حيث إن ترجمة المصطلح الفرنسي: "Immeuble"⁹ بالعقار للدلالة على المحل الذي يرد عليه هذا النوع من البيوع جاءت معيبة إذ إن هذا المصطلح يقابله في اللغة العربية البنائيات أو العمارات¹⁰.

ورغم أن بيع العقار في طور الإنجاز أو البيع على التصميم (Vente sur plan)، لم يكن منظما في القانون المغربي قبل تعديل ظ.ل.ع. بإصدار القانون رقم 44.00 إلا أن هذا الفراغ التشريعي لم يكن حائلا دون إقبال الأطراف المعنية به على التعاقد على أشياء عقارية مستقبلية، وفقا للفقه الإسلامي والقواعد العامة الواردة في ظ.ل.ع. التي تجيز هذا النوع من التعاقد¹¹.

وعليه فقد مبيع العقار في طور الإنجاز قبل إصدار القانون المذكور بالمرحلتين الآتيتين: مرحلة خضوع بيع العقار في طور الإنجاز لأحكام الفقه الإسلامي¹²، ومرحلة تطبيق أحكام القواعد العامة للعقد على هذا الصنف¹³.

والملاحظ أن مرحلة ما قبل إصدار ظهير الالتزامات والعقود 1913، كانت محكومة بالبعدين الواقعي والقانوني بعدة¹⁴.

⁹ -Olivier, Tounofond: "vente d'immeuble à construire", Encyclopédie, Dalloz janvier, 1994, P: 5.

¹⁰ (مريم الرفاعي: "النظام القانوني للمنعش العقاري"، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة القاضي عياض كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية مراكش، السنة الجامعية 2016-2017، ص:180.

¹¹ (د. عبد القادر العرغاري، "علاقة بيع العقار في طور الإنجاز بالعقود التمهيدية العقارية-دراسة مقارنة"، منشورات المركز المغربي للدراسات القانونية، المعارف الجديدة، ص:4.

وهذا الفراغ الذي كان موجودا في القانون المغربي والمتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز لا يزال-حسب علمي-موجودا في القانون الموريتاني فببحثي في المنظومة العقارية الموريتانية لم أجد نصا خاصا ينظم هذا البيع مما يعني أنه لا يزال خاضعا للشريعة العامة أي ق.ل.ع. الذي يجيز التعامل في الأشياء المستقبلية، أما الواقع العملي فيزخر بمثل هذا النوع من البيوعات العقارية.

¹² وقد تميزت هذه المرحلة بتطبيق أحكام الفقه الإسلامي خصوصا المالكي والأعراف والعادات المحلية التي كان معمولاً بها والمنظمة لكافة الميادين.

وقد تردد علماء الفقه الإسلامي بخصوص إقرار مشروعية بيع العقار في طور الإنجاز، فجلهم قال إنه إذا دخل في باب عقود الغرر يبطل.

¹³ ومرحلة تطبيق أحكام القواعد العامة على بيع العقار في طور الإنجاز هي المرحلة الممتدة منذ صدور ظ.ل.ع. 1913، إلى غاية تعديله بإصدار القانون رقم 44.00 بتاريخ 3 أكتوبر 2002 المتمم والمغير بالقانون رقم 107.12 المتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز.

¹⁴ (للتعلم انظر: عبد الحق صافي: "بيع العقار في طور الإنجاز، شرح وتحليل لنصوص القانون رقم 44.00"، ط، أولى 2011، دون ذكر المطبعة ومكان الطبع، ص:7.

فعلى الصعيد الواقعي لم يكن هناك مجال للحديث عن أزمة السكن قبل دخول الحماية الفرنسية إلى المغرب سنة 1912، فلم يكن عدد السكان في مطلع القرن الماضي يتجاوز 650.000 نسمة. وكان أغلبهم يسكن في البوادي، التي يخضع تصميم المدن فيها لقواعد عرفية إسلامية تميز بين المباني الصناعية والمباني الدينية والمؤسسات التجارية ودور السكن الفردية¹⁵.

وتميزت هذه المرحلة بمحاولة المستعمر نهج سياسة معمارية تتماشى مع حاجيات العصر والتطور الرأسمالي، الأمر الذي أدى إلى ظهور بوادر أزمة السكن في المغرب حوالي 1928 مع بدء تزايد الهجرة من البوادي نحو المدن بشكل مستمر¹⁶.

بالإضافة إلى الإشكال القانوني الناتج عن إخضاع هذا البيع لأحكام القواعد العامة للعقد التي لا تتماشى وطبيعته¹⁷، حيث أفرز ذلك عدة سلبيات لعل أهمها:

- عدم منح المشتري أية ضمانات قانونية خاصة تقوي مركزه القانوني وتضمن له إتمام الأشغال طبقا للشروط المتفق عليها.

- عدم منح البائع أي إطار قانوني يحمي حقوقه، ويحثه على الاستثمار في هذا المجال.

- انعدام تحديد دقيق لحقوق والتزامات الطرفين.

- عدم الربط بين سداد أقساط الثمن وبين مدى تقدم الأشغال

- تحكم البائع الذي يفرض نموذجا تعاقديا معنيا يخدمه مستغلا الطرف الضعيف.

وإدراكا من المشرع المغربي لخطورة الموقف بادر إلى خلق إطار خاص لهذا النوع من البيع تضمن فيه حقوق كل طرف، فجاء هذا الإطار ممثلا في تعديل ظ.ل.ع. بالقانون رقم 44.00 المتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز، استجابة للواقع العملي للعقار، ومسايرة للمشرع الفرنسي الذي نظم هذا النوع من البيع في ستينيات القرن الماضي¹⁸.

¹⁵ (د. عبد الحق صافي: "بيع العقار في طور الإنجاز"، شرح وتحليل لنصوص القانون رقم 44.00"، م.س.ص:8.

¹⁶ (عبد الحق صافي، المرجع أعلاه ص. 17.

¹⁷ (التي نص عليها الفصل 230 ظ.ل.ع. بقوله: "الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها، ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أوفي الحالات المنصوص عليها في القانون".

¹⁸ (صدر القانون المتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز في فرنسا بتاريخ 3 يناير 1967، وصدر في الجريدة الرسمية بتاريخ 7 يوليو من نفس السنة.

لأخذ فكرة أكثر عن الموضوع راجع:

-ALARY (Roger) : « La vente d'immeuble à construire », et l'obligation de garantie, à raison, des vice de construction. J.e.p. 1968. Doc. N 2146.

وقد تضمن هذا القانون الشروط والشكليات التي يخضع لها هذا البيع والمراحل التي يمر بها، وحقوق والتزامات أطرافه، محاولا بذلك خلق توازن لهذه العلاقة، بهدف:

- تشجيع الأسر وخاصة ذات الدخل المحدود للحصول على سكن بشروط ملائمة.

- تشجيع المقاولات على الاستثمار في قطاع البناء.

إلا أن التطبيق العملي لهذا القانون أبرز بعض النواقص التي تشوبه، الأمر الذي فرض على المشرع التدخل وإعادة النظر في بعض مقتضياته، وهو ما تم من خلال القانون رقم 107.12، الذي جاء بجملة من المستجدات لعل من أهمها: عقد التخصيص¹⁹، والذي يهدف أساسا إلى حماية المشتري من تجاوزات المنعشين العقاريين، معززا بذلك الدور الحمائي الذي جاء به قانون حماية المستهلك²⁰ والمتمثل في حق التراجع وحق الاختيار وحق الإعلام.... والتي يتوجب الوقوف عليها في دراستنا هذه، والتي ارتأينا أن تكون تحت عنوان: تجليات حماية المشتري في عقد التخصيص بين قانون حماية المستهلك 31.08 وظهير الالتزامات والعقود.

ومن هنا تتجلى أهمية موضوع هذه الدراسة العملية في كونه يحاول تسليط الضوء على أهم الضمانات المخولة للمشتري في عقد التخصيص في ق.ل.ع. وق.ح.م.

أما الأهمية النظرية فيساهم هذا الموضوع في إثراء الفكر القانوني في هذا المجال.

وبتثير الموضوع إشكالية جوهرية يمكننا صياغتها كالتالي:

¹⁹ (وإذا كان المشرع المغربي لم يعرف هذا العقد بصفة تشريعه فإن الجانب الفقهي قد عرفه فنجد نورة غزلان الشنيوي عرفته بأنه: "عقد بمقتضاه يتعهد البائع صاحب المشروع بحجز وتخصيص عقار لفائدة شخص يدعى المستفيد مقابل إيداع هذا الأخير ضمانا يمكنه من اقتناء العقار بصفة نهائية بعد استكمال الإجراءات القانونية، انظر: د.نورة غزلان الشنيوي: "الوسيط في العقود الخاصة: العقود المدنية والتجارية والبنكية على ضوء المستجدات التشريعية والاجتهادات القضائية في القانون المدني وقانون الأعمال"، ج 1، ط: أولى 2017، مطبعة الأمانة، الرباط، ص: 187

كما عرفه العربي محمد مياد بأنه: "العقد السابق على العقد الابتدائي الذي بمقتضاه يتم إسناد الشقة أو المنزل الذي في طور البناء للمستفيد المحتمل من المشروع" راجع: العربي محمد مياد: "الموجز في العقود المدنية الأكثر تداول، بيع العقار في طور الإنجاز، الإيجار المفضي لتملك العقار، الوكالة المبرمة خارج المغرب"، طبعة 2016، مطبعة الأمانة، الرباط، ص: 19.

²⁰ القانون رقم 31.08 القاضي بتحديد تدابير حماية المستهلك، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.03 الصادر في 14 من ربيع الأول 1432 (18 فبراير 2011)، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 5932، تاريخ جمادي الأول 1432، الموافق 7 أبريل 2011، ص: 1072.

إلى أي حد وفق المشرع المغربي بإدخاله لعقد التخصيص، في البيوع العقارية، في توفير حماية قانونية لمشتري العقار في طور الإنجاز؟

ولمعالجة هذه الإشكالية سنعتمد المنهج التحليلي والمقارن، حيث سأقوم بتحليل المقتضيات المتعلقة بعقد التخصيص الواردة في ظ.ل.ع.

بالإضافة إلى مقارنة هذه المقتضيات بالقوانين الأخرى وخصوصا القانون رقم 31.08.

وفق التصميم الثنائي التالي:

المبحث الأول: الالتزام بالإعلام كآلية لتبصير المشتري في عقد التخصيص

المبحث الثاني خصوصية حق التراجع في عقد التخصيص

المبحث الأول: الالتزام بالإعلام كآلية لتبصير المشتري في عقد التخصيص

إن تعقيد الحياة الاقتصادية أبان أن الكثير من المتعاملين في السوق العقارية ليست لديهم من الخبرة للإحاطة الكاملة بالعقود والمعقود عليه ومواصفاته وعيوبه ومدى فاعليته وخطورته، لذا وضعت التشريعات الحديثة وسائل متعددة لحماية المستهلك، وخاصة من المنتج أو البائع المهني المحترف ومن تلك الوسائل الالتزام بالإعلام الذي أصبح يعتبر ضمانا حمائية هامة في مجال البيوعات العقارية²¹.

وللوقوف على مظاهر هذه الحماية في ميدان عقد التخصيص، فإن ذلك يتطلب معرفة مفهوم الالتزام بالإعلام (المطلب الأول)، ثم بيان تلك المظاهر وتجلياتها في العقد المذكور (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الالتزام بالإعلام

لتحديد مفهوم الالتزام بالإعلام باعتباره ضمانا ممنوحة للمشتري في عقد التخصيص، فإن ذلك يتطلب تعريف هذا الالتزام وبيان طبيعته (الفقرة الأولى)، وتحديد شروطه وطبيعته (الفقرة الثانية).

²¹ عبد الرزاق أيوب: "مظاهر حماية المستهلك في بيع العقار في طور الإنجاز"، مجلة المنازعات العقارية، عدد 5 2013، ص: 25.

الفقرة الأولى: الالتزام بالإعلام من المنظور الفقهي

من أجل البحث في الالتزام بالإعلام كوسيلة لحماية رضى الطرف الضعيف في عقد التخصيص، لا بد من تعريفه (أولا)، وبيان طبيعته (ثانيا).

أولا: التعريف الفقهي

يعني الإعلام لغة الإخبار والإخطار بواقع معين حتى يكون الطرف الآخر على بينة من أمره²². وتتعدد التعاريف التي أعطيت لحق الالتزام بالإعلام ومن بين تلك التعريفات ما عرفه به عمر محمد عبد الباقي بأنه: "الالتزام بالإدلاء المعاصر لتكوين العقد والسابق على إبرامه، بكافة المعلومات والبيانات الجوهرية والمؤثرة المتعلقة بالسلع أو الخدمات محل التعاقد، والتي يجهلها الدائن، وذلك بهدف تكوين رضى حر وسليم لديه، حال إقباله على التعاقد"²³.

كما عرفه بعض الفقه بأنه: "حجر الزاوية في قانون الاستهلاك وهو بمعناه الضيق، حيث يعلم المهني المستهلك عن طريق الوسائل الذاتية، بالعناصر الفورية والضرورية، من أجل إبرام العقد بحرية وعن بينة واختيار"²⁴.

يستشف من هذه التعريفات أن الالتزام بالإعلام يعني وجوب قيام البائع بالإدلاء بالمعلومات التي تهم الطرف المشتري عن الشيء محل التعاقد والتي بها يتنور رضاه، ويسهل تنفيذ العقد دون التدخل في شؤونه أو حثه على أمر معين أو الإحجام عنه²⁵، ومهما كان التعبير المستعمل فإن الالتزام بالإعلام لا يختلف إلا من حيث الدرجة المتطلبة في كل عقد آخر، فقد تكون مجرد معلومات عادية كافية لتحقيق الإعلام، كما قد يكون الأمر على خلاف ذلك يتطلب تحديدا دقيقا للمعلومات خاصة في بعض الأنواع المستخدمة في مجالات معينة²⁶.

²² (د. عبد القادر العرعاري: "مصادر الالتزامات الكتاب الأول-نظرية العقد، مكتبة دار الأمان للنشر، مطبعة الأمانة، الرباط، الطبعة السادسة، 2018. ص: 181.

²³ -أورد هذا التعريف: يوسف رحيلي: "حماية رضى الطرف الضعيف في البيع الابتدائي للعقار في طور البناء ما بين قانون 44.00 وقانون 31.08، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية-سطات- جامعة الحسن الأول، السنة الجامعية 2013-2014، ص: 64.

للتوسع انظر:

²⁴ Hassan Azzouzi : « L'information des consommateurs et la transparence du marché », revue du droit, N.14, 2013, P.39.

²⁵ (بوعبيد عباسي: "الالتزام بالإعلام في العقود"، المطبعة والوراقة الوطنية، ط: أولى، 2006، ص: 35.

²⁶ (يوسف رحيلي: "حماية رضى الطرف الضعيف في البيع الابتدائي للعقار في طور البناء ما بين قانون 44.00 وقانون 31.08"، (م.س.)، ص: 65.

والهدف الأساسي من هذا الالتزام يتمثل في تقديم المدين به للدائن وهو الطرف الضعيف المعلومات، التي ستساعده على القيام باختيار معقول يتناسب مع إمكانياته واحتياجاته²⁷.

ثانياً: الطبيعة القانونية للالتزام بالإعلام

لقد نشأ خلاف فقهي حول الطبيعة القانونية للالتزام بالإعلام قبل التعاقد، حيث تساءل الفقهاء حول ما إذا كان هذا الالتزام ذو طبيعة عقدية أو غير عقدية؟

ذهب البعض للإجابة عن التساؤل أعلاه، من خلال الرأي الداعي لتبني فكرة الطبيعة غير العقدية، فليس من المعقول في نظرهم أن ينشأ الفرع قبل نشوء الأصل، أو حتى ينشأ الالتزام قبل نشوء مصدره، فالعقد لم ينشأ فكيف يتسنى القول بأن هذا الالتزام هو التزام عقدي.

وفي نفس الاتجاه يذهب جانب من الفقه إلى القول بصحة الرأي القائل بالطبيعة غير العقدية لهذا الالتزام، تأسيساً على أن الرضى الصحيح هو أحد أركان العقد لم يوجد بعد، وأن في تقرير هذا الالتزام عوناً على وجوده صحيحاً معافى²⁸.

وفي مقابل هذا الاتجاه هناك رأي مخالف يرى أنصاره أن طبيعة الالتزام بالإعلام طبيعة عقدية، فيأخذون بنظرية الخطأ في تكوين العقد، وذلك لما يتحقق نتيجة الأخذ بالتبعية العقدية للالتزام، وهو سهولة إثبات مخالفة المدين بهذا الالتزام²⁹.

ونتيجة لهذه الآراء ما زالت طبيعة الالتزام محل نقاش، لكن هناك من الفقه من فضل الأخذ مبدئياً بالرأي القائل بأن هذا الالتزام غير تعاقدية لأنه ينشأ قبل التعاقد.

كما أن هذا الاختلاف في الطبيعة يثير مشكلة المسؤولية الناتجة عن الإخلال بهذا الالتزام فهناك من اعتبر الإخلال به يرتب المسؤولية العقدية، وهناك جانب من الفقه يرى بأن المسؤولية المترتبة عنه هي مسؤولية تقصيرية.

²⁷ (ويستخلص ذلك من نص المادة الثالثة من القانون 31.08 التي جاء فيها: " يجب على كل مورد أن يمكن المستهلك بأي وسيلة ملائمة من معرفة المميزات الأساسية للمنتج أو السلعة أو الخدمة وكذا مصدر المنتج أو السلعة وتاريخ الصلاحية إن اقتضى الحال، وأن يقدم إليه المعلومات التي من شأنها مساعدته على القيام باختيار معقول باعتبار حاجياته وإمكانياته...".

²⁸ (عمر محمد عبد الباقي: "الحماية العقدية للمستهلك"، منشأة المعارف، الإسكندرية، ط: ثانية، 2008، ص: 207.

²⁹ (للاطلاع أكثر انظر: نزيه محمد الصادق المهدي: "الالتزام قبل التعاقد بالإدلاء بالبيانات المتعلقة بالعقد وتطبيقاته على بعض العقود-دراسة فقهية قضائية مقارنة-"، دار النهضة العربية، القاهرة، سنة 1968، ص: 305 وما بعدها.

وإذا رجعنا إلى القانون 31.08 نجده يجعل من الالتزام بالإعلام التزاما مصدره القانون، وإذ ذلك فإن المسؤولية التي تنشأ عن الإخلال به ستكون مسؤولية تقصيرية، إلا أن المتصفح لهذا القانون يجد بعض الإشارة إلى أن الإخلال بهذا الالتزام يمكن أن يرتب مسؤولية عقدية، وبالتالي يمكن القول إن الإخلال بالالتزام بالإعلام يرتب المسؤوليتين التقصيرية والعقدية³⁰.

الفقرة الثانية: الالتزام بالإعلام من المنظور التشريعي

إذا كان الالتزام بالإعلام حق مضمون للمستهلك قانونا، فما هو الإطار القانوني لهذا الالتزام (أولا)، وما هي الشروط المطلوبة فيه (ثانيا).

أولا: الإطار القانوني للالتزام بالإعلام

يعتبر الالتزام بالإعلام من الالتزامات التي كثر الحديث عنها في الأونة الأخيرة وكأنها جزء لا يتجزأ من الواجبات الملقة على عاتق أحد الأطراف أوهما معا، إلا أنه أمام عدم رفع قانون الالتزامات لهذا الواجب إلى مصاف الالتزامات القانونية الإلزامية، فإنه كان لزاما انتظار أول فرصة تشريعية لتبني هذا الحق فكان ذلك من خلال القانون رقم 06.99 المتعلق بقانون المنافسة وحرية الأسعار³¹، حيث تناول الحق في الإعلام في الفصل الأول من باب السادس وخصص له أربعة مواد³²، إلا أن المشرع المغربي خصص لهذا الالتزام إطارا عاما في مكانه المناسب وهو القانون رقم 31.08 الذي خصص القسم الثاني منه لإعلام المستهلك من المواد (3-14)، فحدد من يقع على عاتقه هذا الإعلام كما حدد البيانات والشروط الذي تتطلب في هذا الحق، وبذلك فإن الأساس القانوني للالتزام بالإعلام يوجد في القانون 31.08 خصوصا وفي القوانين التي تهتم بالمستهلك عموما³³.

³⁰ (ويمكن استنتاج تلك الإشارة في بعض مواد القانون 31.08 مثل نص المادة 3، والمادة 13
³¹ القانون الصادر بتاريخ 05\06\2000 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 8410 بتاريخ 6 يوليو 2000، كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 104.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.14.116. في 2 رمضان 1435 (30 يونيو 2014)، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 6276 بتاريخ 26 رمضان 1435 (24 يوليو 2014)، ص: 6077.

³² (د. عبد القادر العرعاري: "مصادر الالتزامات الكتاب الأول-نظرية العقد"، (م.س) ص: 182.
³³ (وقد تبينت آراء بعض الفقه حول الأسس التي يقوم عليها هذا الالتزام فمنهم من قال إنه قائم على أساس مكمّل لعيون الرضى، ومنهم من أسسه على المساواة في العلم بين المقبلين على التعاقد، كما جعل آخرون مبدأ حسن النية أساسا لهذا الالتزام.

لأخذ فكرة عن هذه الآراء يمكن الرجوع إلى:

- عمر قريوح: "الحماية القانونية للمستهلك-القرض الاستهلاكي نموذجا-، (م.س)، ص: 220.

-Ferrier Didier: "La protection des consommateurs", Dalloz, 1996, p: 35.

ثانياً: شروط الالتزام بالإعلام

لقد فرض التفاوت في الخبرة والمعرفة بمحل العقد على اختلاف أنواعه، وكذا بظروف التعاقد على الطرف القوي، التزاماً بإعلام الطرف الضعيف بكل ما من شأنه أن ينيّر رضاه، حتى يستطيع إبرام التصرفات القانونية بشكل لا يمس بمصالحه³⁴.

وبالرجوع إلى المادة 3 من القانون 31.08 التي نصت على أنه: "يجب على كل مورد..... وأن يقدم إليه المعلومات التي من شأنها مساعدته على القيام باختيار معقول باعتبار حاجياته وإمكانياته". وبناء على هذه المادة استنتج بعض الفقه شرطين للالتزام بالإعلام، يتمثلان في شرط دراية المهني أو المورد بالمعلومات التي تخص المنتج (ب)، وأن يكون المستهلك المشتري جاهلاً بالمعلومة (أ).

أ- جهل الطرف الضعيف بالمعلومات بصفة مشروعة

إن أزمة المراكز القانونية الناتجة عن القوة الاقتصادية³⁵ للمهني، جعلت المشرع يفرض على عاتق المهني إعلام المشتري بكل خصائص المبيع، وذلك بنص المادة 3 من القانون رقم 31.08. ويعد دأنا بالالتزام بالإعلام كل مشتر أو مستهلك لا دراية له بخصائص الشيء المبيع، وهذا الالتزام من حيث المبدأ يتساوى فيه المستهلك والمشتري المتخصص متى تعاقد خارج حرفته، وعليه فإن عقد التخصيص ينور رضى المشتري باعتباره طرفاً ضعيفاً ويجعله على بينة من مشروع البيع.

ب- أن يكون الطرف المدين على دراية بالمعلومات

حسب الصياغة الجديدة للقانون رقم 31.08 فإن الشخص الملزم بتقديم النص والإعلام للمستهلك هو المورد للمنتج أو الخدمة الذي عرفته الفقرة الثانية من القانون المشار إليه أعلاه بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يتصرف في إطار نشاط مهني أو تجاري".

ويتطلب البحث في أساس الالتزام بالإعلام وقفة أدق، وبما أن موضوع البحث ليس الالتزام بالإعلام لذا اختصرنا على المرور بأساس هذا الالتزام بشكل مقتضب.

³⁴ (يوسف رحيلي): "حماية رضى الطرف الضعيف في البيع الابتدائي للعقاري في طور البناء ما بين قانون 44.00 وقانون 31.08)، (م.س)، ص: 72.

³⁵ (أخذ فكرة أعمق عن اختلاف المراكز القانونية وقوة الطرف المهني مقارنة بالمشتري الطرف الضعيف انظر: -بلال برمان: "ضمانات حماية المستهلك في عقود الإذعان"، بحث لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، وحدة القانون المدني والأعمال، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبد الملك السعدي، طنجة، 2010-2011، ص: 90 وما بعدها.

وكما هو واضح من هذا التعريف فإن المشرع ضيق كثيرا في النطاق الشخصي للملزمين بتحمل هذا الواجب، فالمورد ما هو إلا حلقة واحدة ضمن منظومة الأشخاص المتعاملين مع المستهلك بدءا بالمنتج أو الصانع أو المستورد والموزع³⁶.

ومما سبق يتضح أن المشرع المغربي جعل على عاتق المورد التزاما بإعلام المستهلك لأنه افترض فيه معرفة كل صغيرة وكبيرة عن المنتج، وفيما يخص بيع العقار في طور الإنجاز فإن البائع يفترض فيه العلم بخفايا المشروع التعاقدية على عكس المشتري الذي غالبا ما يكون مستهلكا عقاريا غير محترف.

المطلب الثاني: دور الالتزام بالإعلام في ترسيخ التوازن بين أطراف عقد التخصيص

إن القراءة المتأنية للفصول المتعلقة بعقد التخصيص من ظ.ل.ع يجد أنها توضح بجلاء سعى المشرع إلى ضمان رضا حقيقي وواقعي لمستهلك العقار في طور الإنجاز، يبنى على إحاطة هذا الأخير علما ومعرفة بكل تفاصيل عمليات البيع، وتنويره بكل جزئيات التعاقد والمعلومات المتعلقة بالالتزامات المترتبة على كل من البائع ومستهلك العقار³⁷.

وإذا عدنا إلى الأحكام المتعلقة بعقد التخصيص نجد أن الالتزام بالإعلام يحقق جل ما يتطلبه المشرع من هذا العقد المبدئي، كتحديد ذكر هوية الأطراف (الفقرة الأولى)، بالإضافة إلى تحديد البيانات الخاصة بمشروع التعاقد (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: دور الإعلام في تحديد هوية الأطراف

يتحقق الإعلام هنا بتضمين عقد التخصيص اسم ونسب المتعاقد ومحل مخاطبته، وإذا كان أحد الأطراف شخصا معنويا يتخذ شكل شركة تجارية ينبغي الإشارة إلى اسم الشركة ومركزها الاجتماعي....، كما أن المتعاقد ملزم بذكر جنسيته، وإذا تم التعاقد نيابة يجب الإدلاء بوكالة محررة وفق الشكل الذي تطلبه المشرع في المادة 4 من م.ح.ع، كل ذلك بهدف ضمان صحة هوية الأطراف الأساسية في حالة وقوع أي خلاف، وتكون مساعدة في حالة ما إذا أراد أحد الأطراف رفع دعوى ضد الطرف الآخر، ففي هذه الحالة لن يوجد أي إشكال في تحديد موطن وهوية المدعى عليه، كما أن هذا الالتزام يحمي العقد من كل تزيف أو تزيف أو انتحال³⁸.

³⁶ (د. عبد القادر العرغاري: "مصادر الالتزامات الكتاب الأول-نظرية العقد"، (م.س.)، ص: 189 و190.
³⁷ (أبوب عبد الرزاق: "مظاهر حماية المستهلك في العقار في طور الإنجاز"، منشورات مجلة القضاء المدني-سلسلة دراسات وأبحاث، العدد: 5، 2013، ص: 18.

³⁸ (- العربي محمد ميا: "الموجز في العقود المدنية الأكثر تداولاً"، (م.س.)، ص: 26، تناول ذ. هنا ما تعلق بالعقد الابتدائي لكن يمكن تطبيق ذلك على عقد التخصيص نظرا للتشابه بين هذين العقدين.

وقد نص الفصل 3-618 مكرر على وجوب تضمين هذه البيانات في عقد التخصيص بقوله: "يجب أن يتضمن عقد البيع الابتدائي على الخصوص البيانات التالية:

1- هوية الأطراف المتعاقدة؛

2- محل المخابرة المتفق عليه مع وجوب الإخبار في حالة تغييره؛".

الفقرة الثانية: الإعلام بمضمون مشروع التعاقد

لقد تطرق المشرع لهذا النوع من البيانات والتي يجب الإعلام بها في الفصل 3-618 مكرر من خلال ما يلي وتتمثل في الإدلاء بالرخصة وتاريخ تسليمها، إضافة إلى الإدلاء بوثيقة خاصة بالرسم العقاري الأصلي للعقار المحفظ موضوع البناء، أو مراجع الملكية الخاصة بالعقار الغير المحفظ، مع تحديد الحقوق العينية الواردة عليه، كما ينص الفصل أعلاه أيضا على ضرورة تضمين العقد بيان موقع العقار محل البيع ووضعه ومساحته التقريبية، لكن يرى أحد الباحثين أن المستوى الحمائي الذي عرفته بعض التشريعات المقارنة كفرنسا في المادة 15-261L، من مدونة البناء والسكنى أكثر دقة حيث أوجب المشرع الفرنسي في إطار العقد الابتدائي أن يتم تحديد المساحة التقريبية، للعقار وعدد الغرف والمدخل والمخارج³⁹.

كما أوجب المشرع المغربي في الفصل 3-618 مكرر أعلاه الإعلام عن طريق إدراج ثمن المبيع الإجمالي والذي يشمل الثمن الأصلي وتوابعه والدوائر والضرائب ووصف نوع الأداء، وبيانات⁴⁰ التنفيذ وأجل الانتهاء من الأشغال وتسليم العقار...

ويشكل إعلام المشتري بهذه البيانات ضمانا أساسية له نظرا لكون الشيء محل التعاقد شيئا مستقبليا لذا يتعين تبصير مشتري العقار في طور الإنجاز بكنه هذا المشروع التعاقدي ولا يكون ذلك إلا عن طريق إعلامه بذلك وبصفة قانونية وواضحة.

المبحث الثاني: خصوصية حق التراجع في عقد التخصيص

لقد عرفت تقنيات الإغراء تطورا لا مثيل له بسبب إتقان طرق البيع والإشهار، وانطلاقا من الفكرة التي تقضي بأن الشخص يقيس ويقدر التصرف الذي أنجزه بشكل أكثر دقة وصرامة وجدية

³⁹ - صلاح الدين قاسمي: "الحماية القانونية والقضائية لأطراف العلاقة التعاقدية- بيع العقار في طور الإنجاز نموذجاً"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، تخصص العقار والتعمير، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي، جامعة محمد الخامس، السنة الجامعية، 2019-2020، ص: 66.

⁴⁰ (وقد تعرضنا لهذه البيانات بشكل من التفصيل عند الحديث عن البيانات الواجب توفرها في عقد التخصيص في الفصل الأول من هذه الدراسة، ص: 18-20.

من ذلك التصرف الذي لم يقدم عليه بعد، فقد قرر المشرع منح المستهلك إمكانية الرجوع في العقد الذي أبرمه كلما تبين له بعد التفكير والتروي في نتائجه أن العملية التي أنجزها لم تكن في مصلحته⁴¹.

وقد بادرت بعض التشريعات المقارنة كفرنسا إلى تقرير هذا الحق حماية للمستهلك منذ سبعينيات القرن الماضي⁴²، والمشرع المغربي هو الآخر قام بالتخصيص على هذا الحق في القانون رقم 31.08.

وقد كانت الشريعة الإسلامية سباقة لإقرار هذا الحق من خلال منحها الخيار للمتعاقدين والذي يعرف بحق خيار الشرط أو الرؤية أو المجلس⁴³.

وتقتضي معرفة خصوصية حق التراجع في عقد التخصيص التعرض لمفهوم هذا الحق (المطلب الأول)، ثم بيان ما إذا كان هذا الحق المنصوص عليه في ق.ح.م. هو نفسه حق التراجع الذي نص عليه في ظ.ل.ع. (المطلب الثاني).

⁴¹ (أبوبكر مهم: "حماية المستهلك المتعاقد"، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، مطبعة الكرامة-الرباط، ط: أولى، 2017، ص: 48).

⁴² (فأصدرت عدة قوانين متفرقة وصولاً إلى مدونة الاستهلاك أعطت هذا الحق للمستهلك من هذه القوانين: - Loi n°71-556 du 12 juillet 1971 relative à la création et au fonctionnement des organismes privés dispensant un enseignement à distance, ainsi qu'à la publicité et au démarchage faits par les établissements d'enseignement, JORF du 13 juillet 1971, P:6907.

حيث أعطى هذا القانون للطالب الذي يتلقى العلم عن طريق المراسلة الرجوع في عقده مع المؤسسة التعليمية خلال مدة قدرها ثلاثة شهور من بدء تنفيذ العقد.

-Loi n°72-6 du 3 janvier 1972 relative au démarchage financier et à des opérations de placement et d'assurance, JORF du 5 janvier 1972, P : 154.

وقد أقر المشرع من خلال هذا القانون حق الرجوع للمستهلك في كل العقود التي تبرم على إثر السعي في المنازل وذلك في أجل سبعة أيام.

كما اهتم المشرع الفرنسي بالبيع أو التعاقد عن بعد وخاصة عن طريق التلفزيون وكان ذلك بموجب: -Loi n°88-21 du 6 janvier 1988 relative aux opérations de télé-promotion avec offre de vente dite de "télé-achat", JORF du 7 janvier 1988, P : 271.

-Loi n°2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation, JORF, n°0065 du 18 mars 2014, P : 5400, Texten°1.

وقد سعت فرنسا إلى التأكيد على هذا الحق باعتباره ضمانة أساسية للمتعاقد وذلك في مدونة الاستهلاك الفرنسية وما طرأ عليها من تعديلات.

⁴³ (للتعمق انظر: محمد الزرقاني: "شرح على موطأ الإمام مالك"، المكتبة الكبرى، طبعة 1959، ص: 320 وما يليها).

المطلب الأول: مفهوم حق التراجع

فرضت السرعة التي تتم بها المعاملات وقلة خبرة المستهلك في مواجهة البائع أو المحترف، غالباً ما تجعل الطرف المستهلك ضحية هذه العملية التعاقدية، والتي يكشف فيما بعد أنه وقع في فخ المهني المحترف، وهذا ما جعل المشرع يمنح حق التراجع لصالح المستهلك لأنه أقدم على عملية التعاقد بغير رغبته الحقيقية.

ويعد مبدأ القوة الملزمة للعقد أشد العقوبات التي تواجه المستهلك في هذه الحالة، فما هو تعريف حق التراجع (الفقرة الأولى)، وما هي أهم الخصائص التي تميزه عن غيره (الفقرة الثانية)

الفقرة الأولى: تعريف الحق في التراجع

لقد خول المشرع المغربي عدة ضمانات للمستهلك بمقتضى القانون 31.08 من ضمنها مهلة الرجوع عن التعاقد أو مهلة التفكير والتروي أو ما يسميه البعض بمهلة الندم، ويفيد حق التراجع في اللغة عدة معاني، منها التدهور والعدول...، أما اصطلاحاً فيعني صرف النظر عن فكرة العقد ممن له الحق فيه بسبب ندمه أو عدم ارتياحه، وقد اختلف في تسمية هذا الحق رغم حسم المشرع لذلك فهناك من الفقه من يصطلح على تسميته بحق الخيار أو مهلة التفكير والتروي⁴⁴.

أما على مستوى الفقه المغربي فقد عرفه أستاذنا عبد القادر العرعاري بأنه: "ميزة قانونية أعطاهها المشرع للمستهلك في التراجع عن التعاقد بعد إبرامه صحيحاً أو قبل إبرامه، دون أن يرتب ذلك مسؤولية المستهلك عن ذلك التراجع أو مسؤولية المتعاقد الآخر عما قد يصيبه من أضرار بسبب التراجع"⁴⁵، كما عرف أستاذنا حمزة عبد المهيمن الحق في التراجع بأنه: "هو الحق الثابت للمستهلك بعد إبرام العقد في الاختيار بين المضي فيه أو التراجع عنه"⁴⁶.

وبالرجوع إلى معجم القواعد القانونية نجد أنه يعرف هذا الحق بأنه: "التعبير عن إرادة مغايرة حيث يمكن لصاحب العمل أو لصاحب التعبير المنفرد عن هذه الإرادة العودة عنها وسحبها واعتبارها كما لو أنها لم تكن وذلك من أجل حرمانه من كل مفعول ماضي أو مستقبلي"⁴⁷.

⁴⁴ (فرغم اختلاف التسميات وتعددتها إلا أن الغاية تبقى واحدة وهي تمكين المستهلك من العدول عن العقد بإرادة المنفردة والتحلل من آثار ذلك العقد برد المبيع واسترداد الثمن طبقاً لما يحدده القانون.

⁴⁵ (د. عبد القادر العرعاري: "العقود الخاصة الكتاب الأول عقد البيع"، منشورات مكتبة دار الأمان، الطبعة الخامسة 2020، مطبعة الأمانة الرباط. (م.س)، ص: 70.

⁴⁶ (د. حمزة عبد المهيمن: "محاضرات في قانون الاستهلاك"، ألقيت على طلبة ماستر العلوم القانونية في كلية الحقوق أكادال جامعة محمد الخامس، 2021—2020، ص: 38.

⁴⁷ (د. حمزة عبد المهيمن: نفس المرجع أعلاه.

وانطلاقاً من هذه التعاريف يمكن القول إن المشرع يهدف من خلال تقرير هذا الحق إلى تمكين المشتري المستهلك من مهلة التروي والتفكير حتى يأتي ورضاه سليم.

الفقرة الثانية: خصائص الحق في التراجع

إن المتصفح لنصوص المواد التي تناولت هذا الحق في القانون 31.08 القاضي بتدابير لحماية المستهلك يمكن أن يستشف الخصائص التالية:

أولاً: صفة النظام العام

ويترتب على اعتبار حق التراجع من النظام العام عدم إمكانية اتفاق الأطراف على مخالفة المقتضيات المتعلقة به فلا يمكن استبعاده ولا التخفيف منه.

وقد أكدت على ذلك المادة 44 من هذا القانون 31.08 والتي جعلت أحكام هذا الباب كلها من النظام العام حيث جاء فيها: "تعتبر أحكام هذا الباب من النظام العام". وعليه فإن حق التراجع مقرر بمقتضى قواعد أمره ومن النظام العام.

ثانياً: مجانية حق التراجع

وتعني هذه الخاصية أن حق التراجع يمارس مجاناً دون مقابل مالي، باستثناء مصروفات الإرجاع إذا كانت تدخل في زمرة مقتضيات المادة 50 من القانون 31.08، ودون دفع أي غرامة طبقاً لمقتضيات المادة 36 من نفس القانون، كما يتم التراجع عن مشروع التعاقد دون الحاجة إلى تبرير⁴⁸.

ثالثاً: الصفة التقديرية لهذا الحق

ومضمون هذه الخاصية أن الحق في التراجع يخضع لسلطة المستفيد التقديرية، فهو غير ملزم بتعليل تراجعه، فمتى ما ظهر له أن هذا العقد لا يخدم مصلحة ولا يلبي حاجته أو يضع على عاتقه التزامات مرهقة كان له حق التراجع بإرادته المنفردة شرط احترام المدد القانونية، والاستثناءات المنصوص عليها في القانون⁴⁹.

⁴⁸ (راجع في هذا الموضوع: حسن أسناني وكوثر صباح: "حق المستهلك في التراجع عن العقد"، مقال منشور في مجلة القانون والأعمال، عدد 11، بدون ذكر تاريخ ص: 12.

⁴⁹ (انظر المادة 38 من القانون رقم 31.08.



المطلب الثاني: حق التراجع ما بين القانون 31.08 وظهير الالتزامات والعقود

إذا كان حق التراجع من الحقوق المنصوص عليها في ديباجة ق.ح.م فإن ذلك يثير الكثير من نقاط الاستفهام، وخاصة أن هذا القانون يعتبر قاعدة عامة تطبق على جميع العلاقات التي يكون طرفها مستهلكا عاديا، مما يثير التساؤل عن نطاق سريان هذا الحق في القانون 31.08 (الفقرة الأولى)، وهل يستفيد منه المشتري في عقد التخصيص أم أنه لا يستفيد إلا من حق التراجع المنصوص عليه في ظ.ل.ع. (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: نطاق حق التراجع في القانون 31.08

على ضوء المقتضيات الواردة في القانون 31.08 يمكن القول إن نطاق ممارسة حق التراجع تتنازعه في الوقت الراهن مدرستان تشريعتان الأولى ذات أصل لا تيني وعلى رأسها مقتضيات التراجع الواردة في القانون الفرنسي، أما الأخرى فذات أصل جرمانى ويمثلها التشريع المدنى الألماني⁵⁰، ولكل من هاتين المدرستين نظرتها في نطاق هذا الحق.

أما المشرع المغربي وإن كان قد أعلن عن هذا الحق في ديباجة ق.ح.م إلا أنه لم يتركه على إطلاقه في جميع العقود التي تهم المستهلك، وإنما اقتصر على أنماط من تلك العقود مثل حق التراجع في العقود المبرمة عن بعد وتلك التي يكون البيع فيها خارج المحلات التجارية (أولا)، ثم حق التراجع الممنوح للمستهلك في القروض الاستهلاكية (ثانيا).

أولا: حق التراجع في العقود المبرمة عن بعد وفي البيع خارج المحلات التجارية

عرف استعمال بعض وسائل الاتصال في مجال البيع مثل الهاتف، والفاكس وخاصة التلفزيون وغيرها من الوسائل الإلكترونية، نموا كبيرا وسريعا، مما أدى إلى ظهور نوع جديد من البيوع أكثر اتساعا من البيع بالمراسلة، أطلق عليه اسم البيع عبر المسافات أو العقود المبرمة عن بعد، ونتيجة لسرعة هذا النوع من التعاقد طرحت على التشريعات تحديات انصبت بالأساس حول كفية إيجاد التوازن بين مستلزمات مسايرة هذا التقدم وحاجات المستهلك وحمايته⁵¹.

⁵⁰ (وتختلف المدرستان في كون الأولى التي تمثلها فرنسا تضيق من نطاق هذا الحق وتقصره على نوع من العقود، أما الأخرى فتوسع من نطاق حماية للمستهلك.

للتعمق في الموضوع أنظر:

- د. عبد القادر العراري: "العقود الخاصة الكتاب الأول عقد البيع"، (م.س)، ص: 74 وما يليها.

⁵¹ (أبوبكر مهم: "حماية المستهلك المتعاقد"، (م.س)، ص: 109.

ومن أجل تجاوز المشاكل التي تطرحها العقود المبرمة عن بعد عموماً، فقد أعطى المشرع من خلال القانون 31.08 المتعلق بتحديد تدابير حماية المستهلك إمكانية حق الرجوع للمستهلك.

وحسب المادة 36⁵² من هذا القانون فإن للمستهلك في هذا النوع من العقود أجل سبعة أيام لممارسة حقه في التراجع⁵³، أو ثلاثين يوماً في حالة التي لا يفي فيها المورد بالتزاماته بالتأكيد الكتابي للمعلومات المنصوص عليها في المادتين 29 و32، وذلك من أجل تمكينه من فحص المبيع بشكل جيد وأخذ آراء أهله وأهل الاختصاص إن اقتضى الأمر.

ويستفاد من نص المادة 36 أن المستفيد من هذا الحق هو المستهلك سواء كان مستهلك سلعاً أو خدمة.

وبالنسبة للبيع خارج المحلات التجارية، فهو الآخر يدخل في نطاق سريان حق التراجع المنصوص عليه في القانون 31.08 والذي نظمته خصوصاً في المواد (45-52)، مستثنياً منه بعض الممارسات⁵⁴، واعتبر أحكامه من النظام العام.

ويعني البيع خارج المحلات التجارية كل ممارسة تجارية تقوم على اقتراح شراء أو بيع، أو كراء...، تقدم للشخص في موطنه أو محل إقامته، بمعنى أن البائع يزور الزبون في مكان غير مخصص للبيع أصلاً.

⁵² (تنص المادة 36 من القانون 31.08 على أنه: " للمستهلك أجل:

- سبعة أيام كاملة لممارسة حقه في التراجع؛

- ثلاثين يوماً لممارسة حقه في التراجع في حالة ما لم يوف المورد بالتزاماته بالتأكيد الكتابي للمعلومات المنصوص عليها في المادتين 29 و32.

وذلك دون الحاجة إلى تبرير ذلك أو دفع غرامة باستثناء مصاريف الإرجاع إن اقتضى الأمر ذلك.

تسري الآجال المشار إليها في الفقرة السابقة ابتداء من تاريخ تسليم السلعة أو قبول العرض فيما يتعلق بتقديم الخدمات.

تطبق أحكام هذه المادة مع مراعاة أحكام المادتين 38 و42".

⁵³ (لقد ضاعف المشرع الفرنسي تلك المدة بموجب قانون Hamon حيث جاء في المادة 121-18 من مدونة الاستهلاك الفرنسية ما يلي:

“ Le consommateur dispose d'un délai de quatorze jours pour exercer son droit de rétractation d'un contrat conclu à distance, à la suite d'un démarchage téléphonique ou hors établissement, sans avoir à motiver sa décision ni à supporter d'autres coûts que ceux prévus aux articles L. 221-23 à L. 221-25...”.

⁵⁴ (انظر المادة 46 من القانون 31.08.

وتقاربا لما قد يسببه هذا النوع من البيوع باعتبار أنه يقدم لشخص لم يعلن الرغبة في المبيع ولم تتح له فرصة الخيار، وأمام خطورة ذلك اهتدى المشرع إلى منح المستهلك مهلة للتفكير لا حقة على إبرام العقد⁵⁵، وذلك بمقتضى المادة 49 من القانون 31.08 والتي جاء فيها: "يجوز للمستهلك التراجع داخل أجل أقصاه سبعة أيام ابتداء من تاريخ الطلبية أو الالتزام بالشراء، عن طريق إرسال الاستمارة القابلة للاقتطاع من العقد بواسطة أي وسيلة تثبت التوصل".

ثانيا: حق التراجع في القروض الاستهلاكية

لقد تناول المشرع القروض الاستهلاكية من المواد 74 إلى المادة 111، فحدد أحكامها وأنواعها، ومن الواضح أنها تحظى بأهمية كبيرة لما خصها المشرع به من مواد، وقد عرف المشرع القرض الاستهلاكي في المادة 74 بأنه: "... كل عملية قرض ممنوح بعوض أو بالمجان من مقرض إلى مقترض يعتبر مستهلكا، كما هو معرف في المادة 2 وكذا كفالاته المحتملة..."، ونظرا لطبيعة هذا النوع من القروض وكثرة فئة المستهلكين المقبلين عليها، فقد أحاطهم المشرع بهذه الضمانة المتمثلة في حق التراجع وذلك بنص المادة 85 من ق.ح.م إذ نصت هذه الأخيرة على ما يلي: "... غير أنه للمقترض أن يتراجع عن التزامه، داخل أجل سبعة أيام ابتداء من تاريخ قبوله للعرض. ولممارسة الحق في التراجع، يرفق العرض المسبق باستمارة قابلة للاقتطاع...".

ولا شك أن لمنح هذا الحق في القروض الاستهلاكية تبصيرا⁵⁶ وأهمية بالغة تظهر جلية خاصة في القروض المرتبطة أو المخصصة⁵⁷.

⁵⁵ (أبوبكر مهم: "حماية المستهلك المتعاقد"، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، مطبعة الكرامة- الرباط، الطبعة الأولى، 2017، ص: 103)

⁵⁶ (لأخذ فكرة معمقة عن تبصير المقترض انظر:

- د. حمزة عبد المهيمن: "تبصير المستهلك المقترض عبر تقنية العرض المسبق في القروض العقارية على ضوء القانونين المغربي والفرنسي"، المجلة العربية للدراسات القانونية والاقتصادية والاجتماعية، دون ذكر عدد السنة 2020، ص: 97-122.

⁵⁷ (ويعني القرض المرتبط أو المخصص ذلك العقد الذي يكون فيه إبرام البيع مرتبطا بالحصول على قرض والعكس صحيح، انظر المادة 90 من القانون 31.08).

الفقرة الثانية: حق التراجع وفقا لظهير الالتزامات والعقود

بالرجوع للقانون رقم 31.08 نجده يقتصر في منحه لحق التراجع على القروض والعقود الحاصلة وفقا لنماذج تقنية الاتصال عن بعد، وتلك التي تتم خارج المحلات والمؤسسات التجارية⁵⁸، بالإضافة إلى حق المستهلك في التراجع الممنوح في القروض الاستهلاكية حسب ما هو مبين أعلاه.

أما بالنسبة لظهير ل.ع. فقد جاء بالحق في التراجع عن المشروع التعاقدي وربط ذلك بمرحلة عقد التخصيص⁵⁹، ويعد ذلك من مستجدات هذا القانون ومن حسناته، إذ يعد ذلك خطوة إيجابية لحماية مشتري العقار في طور الإنجاز، إلا أن إدماج هذا الحق بمقتضى القانون الجديد جاء حسب ما يرى أستاذنا الجليل عبد القادر العرغاري ملغوما من الناحية التشريعية. وسوف يؤدي إلى إثارة الكثير من الجدل الفقهي والقضائي بسبب ربطه بمرحلة عقد التخصيص التي يتميز بطابعه الاختياري حسب نص الفصل 3-618 مكرر مرتين، فعند تجاوز هذه المرحلة إلى العقد الابتدائي فليس هناك ما يقطع بأحقية المشتري في التراجع عن العقد⁶⁰.

وبناء على ما سبق يتضح أن الحق في التراجع المنصوص عليه في ظ.ل.ع. يختلف عن ذلك المنصوص عليه في القانون 31.08 سواء من حيث المدة (أولا)، أو من حيث المحل (ثانيا).

أولا: الاختلاف من حيث المدة

بالرجوع للفصل 3-618 مكرر ثلاث مرات يتبين أن المشرع ربط حق التراجع في عقد التخصيص بأجل لا يتعدى شهرا من تاريخ إبرام العقد، وبعد انتهاء هذه المدة يفقد المشتري حقه في التراجع، مما يجعله ملزما بالسير في المشروع التعاقدي، وإذا قرر التراجع فإن ذلك سيرتب عليه الجزاءات المقررة قانونا.

أما مدة حق التراجع المنصوص عليه في القانون 31.08 فقد جاء بمدة قصيرة تتمثل في سبعة أيام كأصل عام وثلاثين يوما في حال لم يف البائع بالمعلومات المنصوص عليها في المادتين 29 و32، وذلك بمقتضى المادة 36 من نفس القانون.

⁵⁸ (د. عبد القادر العرغاري: "العقود الخاصة الكتاب الأول عقد البيع"، (م.س)، ص: 77).

⁵⁹ (ينص الفصل 3-618 مكرر ثلاث مرات من القانون 107.12 على أنه: "يحق للمشتري التراجع عن عقد التخصيص داخل أجل لا يتعدى شهرا من تاريخ إبرام عقد التخصيص).

يجب على البائع في حالة تراجع المشرع عن عقد التخصيص، أن يرجع للمشتري المبلغ المدفوع كاملا داخل أجل لا يتعدى سبعة أيام ابتداء من تاريخ ممارسة هذا الحق...".

ولا يترتب عن التراجع داخل هذه المدة أي تعويض انظر الفصل 618-14 الفقرة الأخيرة.

⁶⁰ (للتعمق في هذه النقطة انظر د. عبد القادر العرغاري، المرجع المشار إليه أعلاه، ص: 336).



ثانيا الاختلاف من حيث الحل

إذا ما عدنا إلى القانون رقم 31.08 نجد أنه نص على حق التراجع في العقود الاستهلاكية بصفة عامة سواء تلك المتعلقة بالسلع أو الخدمات، وإن كان اقتصر على نماذج فقط وهي المذكورة أعلاه.

وعلى العموم فإن تلك العقود التي منح فيها هذا القانون هذا الحق لا تضم العقود الواردة على العقار مما يعني أن حق التراجع المنصوص عليه في هذا القانون لا يستفيد منه المشتري العقاري عموما.

أما حق التراجع المنصوص عليه في ظ.ل.ع. فإن محله هو بيع العقار في طور الإنجاز وخصوصا مرحلة عقد التخصيص، إذ يستفيد هنا المشتري من هذا الحق المقرر له قانونا إذا احترمت المدة المحددة لذلك.

الخاتمة

إن الإرادة الواضحة للمشرع المغربي في حماية المشتري في بيع العقار في طور الإنجاز، دفعته إلى البحث عن آلية تمكنه من إقرار ضمانات تحمي هذا الطرف، ودون أن يؤثر ذلك سلبا على المستثمرين في مجال العقار، فتدخل المشرع بنصوص خاصة عدل بها ظ.ل.ع ليؤطر لهذا النوع من البيوع، كان أولها القانون 44.00 المتعلق ببيع العقار في طور الإنجاز والذي تم تغييره وتتميمه بالقانون 107.12، وقد أتى هذا الأخير بعدة ضمانات لم تكن موجودة في القانون 44.00، استوحى بعضها من التوصيات المقدمة من لجنة العدل والتشريع وحماية حقوق الإنسان، وتوصيات المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي...

ومن أهم الضمانات المستجدة في القانون هو عقد التخصيص والضمانات التي حولها للمشتري. من خلال دراستنا لهذه الضمانة يمكن الخروج ببعض المقترحات التي يمكن أن تشكل إضافة تعزز الغرض الذي قصد المشرع من هذا العقد، وتتمثل هذه المقترحات فيما يلي:

- وجوب إلزامية عقد التخصيص

إن الغاية من عقد التخصيص هي حماية المشتري ولن تتحقق تلك الغاية إلا بجعل هذا العقد عقدا إلزاميا لا يمكن الاستغناء عنه، فمثلا إذا افترضنا أن البائع والمشتري اتفقا على تخطي مرحلة التخصيص وإبرام العقد الابتدائي مباشرة، عندها فلن يستفيد المشتري من الضمانات التي يحولها له هذا العقد وعلى رأسها ضمانتي حق التراجع وحق الاختيار.

- إنشاء جهات مختصة بتوعية المستهلكين العقاريين.

دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز حجزاً تنفيذياً

د. عبد الحفيظ اوتسغورت

محام بهيئة الدار البيضاء

طالب باحث بسلك الدكتوراه

من المعلوم أنه لصحة الحجز يجب أن ينصب على مال مملوك للمنفذ عليه، إذ لا يجوز حجز أموال الغير اقتضاء للدين الثابت في ذمة المدين، وذلك اعتباراً لمبدأ استقلال الذمة من جهة، ونسبية آثار السندات التنفيذية من جهة أخرى، أي أنها لا يمكن أن تمس بحقوق الغير، وهذه المسألة قد تنبه إليها المشرع فتبنى حلاً وسطاً الهدف منه تحقيق الموازنة بين حقوق الغير والحاجز، فأعطى لمدعي ملكية العقار المحجوز حق الاعتراض على إجراءات الحجز التي تقع على ملكه، وطلب إبطالها، من خلال رفع دعوى استحقاق فرعية¹.

ولتحديد ماهية هذه الدعوى يلزم الوقوف على مفهومها وأطرافها (المطلب الأول)، ثم شروطها وآثارها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية وأطرافها

رغبة من المشرع في إنصاف الغير مدعي ملكية العقار المحجوز التي قد تكون دعواه قائمة على وثائق حاسمة، وكى لا يتوقف التنفيذ إلى أجل البت في دعوى ملكية العقار موضوع الحجز، مع ما يعنيه ذلك من مساس بمصالح طالب التنفيذ فقد أجاز لهذا المدعي إمكانية رفع دعوى الاستحقاق الفرعية على اعتبار أنه تتفرع عن التنفيذ، وعليه سنعمل على بيان مفهوم هذه الدعوى (الفقرة الأولى) فيما سنتطرق إلى بيان أطراف الدعوى (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية

دعوى الاستحقاق الفرعية هي منازعة موضوعية ترفع من طرف الغير مدعياً بذلك ملكية الأموال التي شرع في التنفيذ عليها، حيث يطلب بطلان إجراءات التنفيذ والاستحقاق معاً.

¹ يونس الزهري، "الحجز التنفيذي على العقار في القانون المغربي، الجزء الأول"، الطبعة الأولى، المطبعة: الوراقة الوطنية، سنة: 2007 ص: 126.

وعرفها محمد السماحي² بأنها: "الدعوى الهادفة إلى استحقاق عقار وتخليصه من الحجز بعد إيقاعه، والوقوف في وجه أي تفويت في غفلة المالك الحقيقي له حماية للملكية العقارية".

واعتبرها الأستاذ الطيب برادة³ بأنها: "الدعوى الفرعية التي يرفعها شخص من الغير إلى محكمة الموضوع المختصة، مدعياً ملكية العقار الذي وقع حجزه ولم تنته إجراءات المزايدة النهائية الأخيرة طالباً رفع الحجز".

أما إسماعيل إبراهيم الزيايدي⁴ فقد عرفها بـ: "الدعوى التي يرفعها شخص من غير أطراف التنفيذ مدعياً ملكية العقار المنفذ عليه، ويطلب فيها تقرير حقه في العقار وبطلان إجراءات التنفيذ، فيقصد بهما تخليص العقار من إجراءات التنفيذ وتفاذي بيعه".

وعرفها البعض بأنها الدعوى التي يرفعها مدعي ملكية العقار الذي شرع في نزع ملكيته أثناء التنفيذ طالباً الحكم له بملكية العقار أو بطلان إجراءات التنفيذ⁵.

ويكاد يجمع الفقه المصري⁶ والفرنسي على تعريفها بأنها الدعوى التي يرفعها الغير الذي يعد طرفاً في إجراءات التنفيذ ويطلب فيها رافعها؛ بطلان تلك الإجراءات مع طلب استحقاقه للعقار المحجوز عليه أو بعضه، وترفع بالإجراءات المعتادة بإيداع صحيفة في قسم كتابة محكمة التنفيذ، ويختص قاضي التنفيذ بنظرها نوعياً كيفما كانت قيمتها، ويجب أن يختصم فيها الدائن مباشر إجراءات التنفيذ والمدين أو الحائز أو الكفيل العيني وأول الدائنين المقيدين.

وبه يمكننا وصف هذه الدعوى بدعوى الاستحقاق الفرعية لتضرعها عن إجراءات التنفيذ، وهي تندرج ضمن المنازعات الموضوعية التي تعترض التنفيذ، لأن المدعي يتمسك بتخلف شرط من شروط التنفيذ، وهو كون العقار المحجوز عليه ليس وارداً على ملك المدين المحجوز عليه.

² محمد السماحي: "موقع القضاء المستعجل من القضاء بصفة عامة". منشور بدعوة القضاء المستعجل، المركز العربي للبحوث القانونية والقضائية، الرباط، 1986، ص: 390.

³ الطيب برادة، ص: 350.

⁴ إسماعيل إبراهيم الزيايدي: "التنفيذ العقاري"، بدون ذكر المطبعة والطبعة، ص: 270.

⁵ عبد السلام بناني: "التعليق على المسطرة المدنية المغربية في ضوء الفقه والقضاء، الجزء الثاني". دار الثقافة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 1983، ص: 430.

— محمد أعرام: "التنفيذ الجبري المتعلق بالأصل التجاري والإنذار العقاري". عرض قدم أمام الندوة الإدارية بمحكمة الاستئناف بالدار البيضاء، يونيو 1983، ص: 79 و 80.

⁶ أبو الوفا: "إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية". منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة: 7، 1978، ص: 816.

- نبيل عمر إسماعيل: "إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية". مطبعة ... الإسكندرية، 1979، ص: 661.

- أمينة النمر: "أصول التنفيذ الجبري". الدار الجامعية، 1985، ص: 121.

الفقرة الثانية: أطراف دعوى الاستحقاق الفرعية

يتنازع في دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار مجموعة من الأشخاص، أولهما المدعي؛ وهو الغير الذي يدعي ملكيته للعقار المحجوز، ثانيا المدعى عليهم؛ وهم أطراف مسطرة التنفيذ. إذن ما المقصود بالغير في هذه الدعوى؟ ومن هم الأشخاص الواجب اختصاصهم في هذه الدعوى؟

أولاً: المدعي في دعوى الاستحقاق الفرعية

اقتصر المشرع المغربي في الفصل 482 من ق.م.م إقامة دعوى الاستحقاق الفرعية على الغير مدعي ملكية العقار المحجوز، ولا يأخذ صفة الغير في هذه الدعوى كل طرف ملتزم بصفة شخصية بالدين، كالمدين الأصلي أو خلفه أو المتضامن معه، فكل هؤلاء إذا وقع الحجز على أموالهم فلا يمكنهم مواجهة إجراءاته بدعوى الاستحقاق الفرعية، لأنه لا نزاع حول ملكيتهم، بل إن الإقدام بذلك والاعتراف لهم بهذه الملكية إلى جانب التزامهم بأداء الدين هما سببا إيقاع الحجز على أموالهم⁷، والوسيلة التي تخول لهم إبطال الحجز هو رفع دعوى البطلان طبقاً لمقتضيات الفصل 483 من ق.م.م

ثانياً: المدعى عليه

لم ينص المشرع المغربي صراحة على الطرف المدعى عليه في دعوى الاستحقاق الفرعية، لا في ق.م.م ولا في قانون آخر، خلافاً لما هو عليه الأمر في بعض التشريعات المقارنة، كالتشريع الفرنسي⁸ والتشريع المصري⁹.

غير أن الفقه حاول حصر دائرة الأشخاص الذين يجب اختصاصهم في هذه الدعوى، في كل من:

⁷ محمد سلام: "تحقيق الرهن الرسمي في القانون المغربي"، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الأولى: 2002، ص: 129.

⁸ ينص المشرع الفرنسي في الفقرة الأولى من الفصل 725 من ق.م.م على ما يلي:

« Le demande en distraction de tout ou partie des biens saisis sera formée tant contre le saisis Sant que contre la partie saisie ».

⁹ جاء في المادة 414 من قانون المرافعات المصري على أنه:

"يجوز للغير طلب بطلان إجراءات التنفيذ مع طلب استحقاق العقار المحجوز عليه أو بعضه... وذلك بدعوى ترفع بالأوضاع المعتادة أمام قاضي التنفيذ ويختصم فيها من يباشر الإجراءات والمدين والحائز أو الكفيل العيني وأول الدائنين المقيدين".

الدائن مباشر الإجراءات

الطرف المباشر لإجراءات التنفيذ على العقار، واختصاصه أمر طبيعى لأن المدعى فرعياً بالاستحقاق يطلب بطلان الإجراءات التي اتخذها هذا الدائن¹⁰.

المدين المحجوز عليه

الكفيل العيني أو الحائز إن وجد، فالمدعى يطالب بالملكية لنفسه ومن ثم فإنه يجب أن يختصم المدين باعتباره الخصم الأصلي في دعوى الملكية، وما ينطبق على المدين ينطبق على الكفيل العيني والحائز في حالة اتخاذ التنفيذ ضد أي منهما.

الدائنين المقيدين

لهم حق التدخل في الدعوى دفاعاً عن حقوقهم، فإذا لم يختصم أحد من هؤلاء فإن الحكم الصادر في الدعوى لا يعتبر حجة في مواجهتهم¹¹.

المطلب الثاني: شروط دعوى الاستحقاق الفرعي وأثارها

يشترط لقبول دعوى الاستحقاق الفرعية توفر شروط عامة، وهي الصفة والأهلية والمصلحة، والمنصوص عليها ضمن الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية¹²، وهي شروط لها علاقة بالنظام العام إذ تعطي للأطراف حق إثارته في أية مرحلة من مراحل الإدعاء

بالإضافة إلى هذا يجب أن تتوفر في دعوى الاستحقاق الفرعية شروطاً خاصة وهي ما نص عليها الفصلان 482 و 483 من ق.م.م. وهذا ما سوف نتولى بيانه في (الفقرة الأولى) بالمقابل نتناول في (الفقرة الثانية) الآثار المترتبة عن هذه الدعوى

الفقرة الأولى: شروط دعوى الاستحقاق الفرعية والحكمة المختصة

نتكلم ضمن هذه الفقرة في شروط دعوى الاستحقاق الفرعية والجهة التي ينعقد لها اختصاص البث في هذه الدعوى

¹⁰ إسماعيل إبراهيم الزيايدي: التنفيذ العقاري". مطابع روز اليوسف الجديدة، بدون ذكر مكان النشر، 1997، ص: 270.

¹¹ نبيل إسماعيل عمر: "إشكالات التنفيذ الوقتية والموضوعية، دراسة عملية طبقاً لأحكام الفقه والقضاء". دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2000، ص: 663.

¹² أنظر الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية.

أولاً: شروط دعوى الاستحقاق الفرعية

لقبول دعوى الاستحقاق الفرعية يشترط ثلاثة شروط:

(أ) أن ترفع الدعوى بعد البدء في التنفيذ وقبل البيع

عودة منا للفصل 482 من ق.م.م، الذي ينص على هذا الشرط، وهو شرط عام في كل المنازعات المتفرعة عن التنفيذ، وتبعاً لذلك فإن أجل رفع هذه الدعوى يبدأ من الوقت الذي يتخذ فيه أول إجراء متعلق بالتنفيذ على العقار، أي أن مدع الاستحقاق يحق له رفع الدعوى المذكورة بمجرد إيقاع الحجز ولو كان حجزاً تحفظياً¹³، ويمتد إلى غاية التاريخ الذي تصير فيه المزايدة نهائية، وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من الفصل 482 من ق.م.م بقولها: "يمكن رفع هذه الدعوى إلى حين إرساء المزايدة النهائية...".

وبالتالي يحق للغير مدعي ملكية العقار المحجوز أن يرفع هذه الدعوى ابتداء من إجراء الحجز، ويبقى هذا الأجل مفتوحاً إلى تاريخ المزايدة الأخيرة المنصوص عليها في الفصول 479 و485 وما يليه من ق.م.م، حتى إذا ما انتهت المزايدة الأخيرة أصبحت الدعوى التي ترفع بعد هذا التاريخ غير مقبولة من حيث الشكل¹⁴.

غير أنه في بعض الحالات تطرح بعض الإشكالات المسطرية انطلاقاً من تاريخ رفع الدعوى، من ذلك الحالة التي يقع فيها الحجز ودعوى الاستحقاق جارية، أو يقع الحجز بعد الحكم في دعوى الاستحقاق، وبالتالي ينبغي البحث عن علاقة دعوى الاستحقاق المرفوعة في هاتين الحالتين مع مسطرة الحجز العقاري.

يرى البعض¹⁵ أنه يجب التمييز بين حالتين، الحالة الأولى إذا كانت دعوى استحقاق العقارات جارية وقت حجزها فإنه يتعين على طالب الاستحقاق لكي يستفيد من آثار دعوى الاستحقاق الفرعية أن يدخل الدائن الحاجز في الدعوى، وتكيف تبعاً لذلك دعواه مع مقتضيات الفصل 483 من ق.م.م. أما إذا كان الحكم قد صدر في موضوع استحقاق العقار قبل حجزه فإن هذا الحكم لا يكفي لإبطال الحجز، بل إن طالب الاستحقاق يلزمه تقديم دعواه وفق الإجراءات القانونية، ويكون الحكم الصادر في موضوع الاستحقاق حجة يؤسس عليها طلبه.

¹³ يونس الزهري، الجزء الثاني، ص: 129.

¹⁴ أحمد النويضي، ص: 146.

¹⁵ عبد الرحيم الصقلي: "طرق معالجة الإدعاءات الواردة على صعوبة تنفيذ الأحكام المدنية، دراسة تأصيلية وتحليلية مقارنة". مطبعة الكرامة، الرباط، طبعة: 1، 2005، ص: 491.

ب) أن يطلب الغير استحقاق العقار المحجوز

لا يمكن وجود دعوى استحقاق فرعية لعقار ما لم يدع فيها المدعي استحقاقه أو ملكيته للعقار أو الحقوق العينية العقارية التي تباشرها مسطرة الحجز العقاري.

ويعتبر هذا الشرط والمنصوص عليه في الفقرة الأولى من الفصل 482 من ق.م.م من الشروط الضرورية لصحة دعوى الاستحقاق المتفرعة عن مسطرة الحجز العقاري، بحيث إذا لم يكن هناك حجز تنفيذي واقع على العقار فإن مصلحة طالب الاستحقاق تنعدم وبالتالي لا تسمع دعواه، وتجدر الإشارة إلى أن هذا الشرط تشترك فيه كافة دعاوى ملكية العقارات المحجوزة¹⁶.

ج) أن يطلب المدعي بطلان إجراءات التنفيذ:

إن الأساس القانوني لهذا الشرط يتمظهر من خلال مقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 482 من ق.م.م التي تقضي بأنه يتعين على المدعي لإبطال الحجز المنصب على عقاره أن يدفع بشرط من الشروط الموضوعية للتنفيذ، أي كون العقار المحجوز مملوكاً له لا للمنفذ عليه، فإذا اكتفى المدعي بطلب تقرير حقه دون أن ينازع في إجراءات التنفيذ فإن دعواه لا تعتبر دعوى استحقاق فرعية، فهذا الطلب يعد شرطاً لازماً لاعتبار الدعوى دعوى استحقاق فرعية تميزاً لها عن دعوى الاستحقاق الأصلية، وتطبيقاً لهذا الشرط فإنه نتيجة تنازل الحاجز عن الحجز أو الحكم ببطلانه فإنه لا يبقى من موجب لبطلانها وتتحول الدعوى إلى دعوى استحقاق أصلية¹⁷.

غير أن بعض الفقه المغربي يرى بأنه ليس من الضروري لتنتج الدعوى آثارها أن يطلب المدعي الحكم ببطلان إجراءات التنفيذ، لأن هذا الشرط ليس له مؤيد في قانون المسطرة المدنية، إذ أن الحكم باستحقاق الغير للعقار يعني ضمناً بطلان حجزه، وهو يكفي لتدعيم طلب وقف العون المكلف بالتنفيذ للبيع وإخراج العقار المنقول من الحجز، فمثلما يتم الحجز التنفيذي بإجراءات إدارية ودون أمر فرفعه جائز بنفس الطريق ولو لم يقضى ببطلان الحجز، ومن ثم فلا حاجة إلى الحكم به ولا حاجة إلى طلبه¹⁸.

ويبدو أن هذا الرأي في نظرنا يجانب الصواب على اعتبار أن مقتضيات الفصل 482 من ق.م.م جاءت واضحة في بيان الهدف، فالدعوى التي يكفي فيها المدعي بطلب تقرير حقه دون أن ينازع في

¹⁶ عبد الرحيم الصقلي: "الصعوبة في تنفيذ الأحكام المدنية في التشريع المغربي"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بالرباط، أكادال، السنة الجامعية: 2004/2005، ص: 484.

¹⁷ أحمد مليجي: "التنفيذ"، دار التوفيق النموذجية للطباعة، 1994، ص: 511.

¹⁸ عبد الرحيم الصقلي: مرجع سابق، ص: 488.

إجراءات التنفيذ لا تعتبر دعوى استحقاق فرعية، فهذا الشرط يعد لازماً لاعتبار الدعوى دعوى استحقاق فرعية تمييزاً لها عن الدعوى الأصلية.

ثانياً: المحكمة المختصة بنظر دعوى الاستحقاق الفرعية

مشروعية التساؤل عن الجهة المختصة في دعوى الاستحقاق الفرعية تأتي من كون إجراءات المحجز قد تباشر من طرف محكمة تجارية أو إدارية وأثناء سير الإجراءات يدعي أحد الأغيار ملكيته للعقار المحجوز، فهل تكون هذه المحاكم مؤهلة للبت في هذا الطلب باعتباره منازعة موضوعية في تنفيذ حكم صادر عنها أم العكس من ذلك فإنها تكون غير مؤهلة للبت في الطلب؟

إن هذه الإشكالية كانت محل خلاف في العمل القضائي، فبعض المحاكم تعتبر نفسها مؤهلة نوعياً للبت في دعوى الاستحقاق الفرعية، على اعتبار أن الطلب لا يعدو أن يكون منازعة متفرعة عن التنفيذ، والمحكمة المباشرة لمسطرة التنفيذ تملك صلاحية البت فيه بالتبعية لإجراءات التنفيذ، في حين ذهب اتجاه ثان إلى القول أن الاختصاص لا ينعقد لأي من المحاكم التجارية ولا المحاكم الإدارية على اعتبار أن اختصاص هذه المحاكم محدد بمثل حصري، ولا ينتج ضمنه المنازعات الرامية لاستحقاق عقار، وتبقى هذه المنازعات من اختصاص المحاكم الابتدائية صاحبة الولاية العامة طبقاً للفصل 18 من ق.م.م.¹⁹

ونرى أن الرأي الثاني هو الصائب لأنه مستند على أساس قانوني صحيح ألا وهو الفصل 8 من قانون المحاكم الإدارية والفصل 5 من قانون المحاكم التجارية.

الفقرة الثانية: آثار دعوى الاستحقاق الفرعية

تذهب بعض مقتضيات الفصل 482 من ق.م.م على أنه إذا تم رفع دعوى استحقاق العقار المحجوز فإن مسطرة التنفيذ بالنسبة للأموال المدعى فيها بالاستحقاق يكون مصيرها الإيقاف إذا كان الإدعاء مصحوباً بوثائق يظهر أنها جديّة ومؤسّسة، كما أضاف المشرع في الفصل 483 من ق.م.م أنه إذا وجدت المحكمة أنه لا موجب بوقف إجراءات المحجز العقاري كان حكمها مشمولاً بالتنفيذ المعجل.

يظهر أنه إذا ما قدم طالب الاستحقاق دعوى لأجل إيقاف إجراءات المحجز العقاري داخل الأجل المحدد قانوناً فإن المحكمة المرفوع إليها الطلب تستدعي الطالب والمحجوز عليه والدائن الحاجز إلى جلسة تعيينها، ويجب على المطلوب ضدهما تقديم وجه اعتراضهما حول طلب إيقاف التنفيذ ثم تبت فيه، فإذا ما ظهر لها من خلال الوثائق المدلى بها أن الطلب جدي، فإنها تحكم وفق مسطرة التنفيذ

¹⁹ يونس الزهري: مرجع سابق، الجزء الثاني، ص: 133-134.

بالنسبة للعقار المطلوب استحقاقه إلى حين البت نهائياً في دعوى الاستحقاق، أما إذا ظهر لها عكس ذلك فإنها تحكم برفض الطلب، وفي هذه الحالة يكون حكمها مشمولاً بالإنفاذ المعجل رغم التعرض والاستئناف²⁰.

وإذا كان هذا هو مضمون الفصلين المذكورين أعلاه، فإن الصياغة غير الواضحة فتحت المجال لنقاش حاد حول أثر رفع دعوى الاستحقاق على مسطرة البيع الجبري للعقار المحجوز، فانقسم المتعاطون لهذا الإشكال إلى فريقين، الأول يذهب للقول أن مجرد تقديم الدعوى يترتب في حد ذاته الوقف التلقائي لإجراءات التنفيذ، من غير حاجة لاستصدار حكم بذلك، في حين ذهب فريق آخر إلى اشتراط استصدار حكم بوقف تلك الإجراءات²¹. وسنعمل في التفصيل الآتي بعده على عرض موقف كل طرف.

الاتجاه القائل بالوقف التلقائي لإجراءات التنفيذ

يذهب أنصار هذا الاتجاه إلى القول بأن مجرد تقديم دعوى الاستحقاق للعقار المحجوز يترتب عليه بصفة تلقائية وقف مسطرة البيع الجبري بالنسبة للعقارات المدعى فيها الاستحقاق من غير حاجة لمراجعة القضاء لاستصدار حكم بالوقف²².

ويذهب بعض أنصار هذا الاتجاه ومن بينهم الأستاذ محمد خيرى إلى جعل هذا الأثر يقتصر فقط على دعوى الاستحقاق الفرعية الأولى، لكن إذا توالى دعاوى استحقاقية مماثلة، فإنه يكون من غير المقبول أن يكون لها نفس الأثر دائماً، إذ يجب الحذر والاحتراز من الدعاوى الكيدية والتواطؤ الذي يمكن أن يكون بين المدين وأشخاص مجاملين له من الغير.

وتسير بعض المحاكم في هذا الاتجاه معتبرة أن الأصل في الوثائق المدلى بها أن تأتي صحيحة إلى أن يثبت العكس، وبالتالي فلا يشترط اللجوء إلى رئيس المحكمة لوقف إجراءات التنفيذ لأنها تتوقف تلقائياً.

²⁰ علي عباس: "تحقيق الرهن الرسمي العقاري". رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، السنة الجامعية: 2000-2001.

²¹ يونس الزهري: الجزء الثاني، ص: 134.

²² محمد السماحي: ص: 394.

الاتجاه القائل بضرورة صدور حكم بإيقاف التنفيذ بناء على طلب

يرى هذا الاتجاه أن مجرد تقديم دعوى رامية إلى استحقاق عقار محجوز لا يرتب وقف إجراءات التنفيذ بقوة القانون، بل لابد لطالب الاستحقاق من تقديم طلب إلى المحكمة بذلك لتقرر ما إذا كان لوقف التنفيذ موجب أم لا²³.

وسند هذا الاتجاه مضمون الفصلين 482 و 483 من ق.م.م ذلك أنه اشترط لإيقاف مسطرة التنفيذ أن تكون الدعوى معززة بوثائق يظهر أنها مبنية على أساس صحيح وأن الجهة المسند إليها تكييف وتقرير صحة وحجية هذه المستندات هي تلك المشار إليها في الفصل 483 من ق.م.م، ومن ثم فيجب على طالب الاستحقاق بعد تقديمه لدعوى الاستحقاق الفرعية أن يقدم بصفة موازية دعوى وقف إجراءات التنفيذ أمام المحكمة المختصة.

جاء في أمر صادر عن رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء: "... حيث يتبين من الفصول 482 و 483 و 484 من ق.م.م أن المشرع لم يرتب على مجرد رفع دعوى الاستحقاق أو دعوى الطعن بالبطلان إيقاف إجراءات الحجز العقاري بصورة آلية، ولا أوجب على مقيم دعوى الاستحقاق أو دعوى الطعن بالبطلان أن يقدم دعوى مستقلة أمام نفس المحكمة التي تنظر في دعوى الاستحقاق أو في دعوى الطعن بالبطلان لالتماس الحكم بإيقاف إجراءات الحجز العقاري، وأن هذه المحكمة هي وحدها المختصة للحكم بوقف الإجراءات إلى أن تبت في دعوى الاستحقاق..."²⁴.

وإذا كان هذا هو موقف القضاء المغربي الذي لم يستقر على تصور قضائي موحد، فإن الفقه انقسم بدوره في معالجة هذه الإشكالية إلى اتجاهين:

الأول²⁵: يرى أن مجرد رفع دعوى الاستحقاق الفرعية يترتب عليه وقف التنفيذ في أية مرحلة كانت عليها وبدون حاجة إلى مراجعة القضاء، وبالتالي يتعين على عون التنفيذ الكف عن أي إجراء بمجرد الإدلاء لديه بنسخة من مقالها الافتتاحي ولا سلطة له في تقييم جدية المقال أو الحجج المعتمدة، وإذا ما واصل إجراءات التنفيذ بالرغم من ذلك، فيحق للمدعي اللجوء إلى قاضي المستعجلات في إطار اختصاصه العام بصعوبات التنفيذ الوقتية ليأمر بوقف التنفيذ.

وقد تبنت هذا الاتجاه بعض أقسام التنفيذ في كتابات الضبط ببعض المحاكم فأصبحت تكتفي بنسخة من مقال دعوى الاستحقاق الفرعية أو دعوى الطعن في إجراءات التنفيذ مؤشراً عليها من

²³ يونس الزهري: مرجع سابق، الجزء الثاني، ص: 137.

²⁴ أمر صادر عن رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء عدد 00/01/1996 صادر بتاريخ 14 يونيو 2003 في الملف الإستعجالي عدد 2000/1433. (غير منشور)

²⁵ محمد جلال: "الإنذار العقاري والتعرض عليه". مقال منشور بمجلة، عدد 4، السنة الثالثة، 1982، ص: 5.

طرف صندوق المحكمة يثبت إيداع المقال لتوقف إجراءات الحجز العقاري تلقائياً في انتظار مآل دعوى الموضوع.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن البيع لا يقف بالنسبة لما تناولته دعوى الاستحقاق الفرعية من العقارات التي شرع في نزع ملكيتها، فإذا تناولت الدعوى جزءاً فقط من هذه العقارات أوقف البيع بالنسبة لهذا الجزء واستمر البيع بالنسبة للباقي، غير أنه يجوز للقاضي بناء على طلب أن يأمر بوقف البيع بالنسبة إلى العقار كله ولو أن المدعي طالب باستحقاق جزء منه فقط، كما إذا كان في بيع العقارات على صفقات ضرر بذوي الشأن لما يترتب عليه من خفض قيمتها وكان هناك ما يحمل على الاعتقاد بأن مقال دعوى الاستحقاق الفرعية سيكون مآلها الرفض²⁶.

أما الاتجاه الثاني: يرى أن مجرد رفع دعوى الاستحقاق لا يترتب إيقاف إجراءات الحجز العقاري بصفة آلية، وإنما يجب على الغير الذي أقام هذه الدعوى أن يقدم دعوى مستقلة أمام نفس المحكمة التي تنظر في دعوى الاستحقاق لالتماس الحكم بإيقاف إجراءات الحجز العقاري.

وهكذا، فإمام هذا الاختلاف الفقهي والقضائي، فالظاهر أن الرأي القريب من منطق نصوص المسطرة المدنية وفلسفتها هو ذلك القائل بأن مجرد رفع دعوى الاستحقاق الفرعية لا يترتب عنه الإيقاف الفوري لإجراءات التنفيذ بمجرد الإدلاء لدى مأمور التنفيذ بنسخة من المقال الافتتاحي للدعوى، وأن محكمة الموضوع لها سلطة القول بالإبقاء على الأثر الموقوف لإجراءات التنفيذ، وإذا ما اعتبرت المحكمة أنه لا موجب لتوقف إجراءات التنفيذ أمرت بمواصلة هذه الإجراءات، ويكون حكمها مشمولاً بالنفاذ المعجل، الشيء الذي يفهم منه أن إجراءات التنفيذ قد توقفت بمجرد مقال الطعن، وأن المحكمة التي تنظر في الطعن إن تبين لها أن هذا الوقف غير مبرر أمرت بمواصلة إجراءات التنفيذ بحكم مشمول بالتنفيذ المعجل²⁷.

ختاماً يمكن القول أن دعوى الاستحقاق الفرعية تقوض ذلك الضمان الذي يخوله الرهن الرسمي للدائن المرتهن، الذي يفاجئ بها أثناء مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار المرهون، فيدخل في دوامة من الإجراءات المسطرية التي قد تنتهي باستخلاص دينه بعد بيع العقار المرهون بالمزاد العلني أو بعدم استخلاص دينه حين تقضي المحكمة بإيقاف إجراءات التنفيذ إلى حين بث محكمة الموضوع في دعوى الاستحقاق، فيتلاشى بذلك الضمان الذي كان يشكله الرهن الرسمي لفائدة الدائن المرتهن.

²⁶ عبد السلام بناني: "التعليق على قانون المسطرة المدنية المغربي في ضوء الفقه والقضاء، الجزء الثاني". إصدار الدار العربية للموسوعات، القاهرة، بالاشتراك مع الشركة الجديدة، دار الثقافة، الدار البيضاء، الطبعة الثانية، 1998، ص: 431.

²⁷ يونس الزهري: مرجع سابق، الجزء الثاني، ص: 142.

معيقات الاستثمار في أراضي الجماعات السلالية

Obstacles to investment in collective (Sulaliyya) lands

✉ فضلي خالد

✉ FADLI khalid

دكتوراه في القانون الخاص

جامعة الحسن الثاني - كلية العلوم القانونية والاقتصادية

والاجتماعية عين السبع

الملخص

Abstract

Investment is considered one of the most important pillars that various countries have come to rely on to achieve economic prosperity, with the aim of creating wealth and providing job opportunities. It constitutes an important

mechanism for advancing economic and social development in all nations, as it is one of the mechanisms capable of bringing about radical and actual change on the ground for all societies.

Therefore, encouraging investment in Sulaliyya lands has become an urgent matter, given the vast area they cover and their population, estimated at about 10 million people. This is intended to implement development projects that advance the national economy in general and provide periodic revenues for the members of the Sulaliyya communities in particular. The objective of the guardianship authorities (sultāt al-wiṣāyah) regarding investment in Sulaliyya lands stems from the necessity for these lands, alongside other real estate systems, to contribute to achieving economic and social development. To ensure the effective investment of Sulaliyya lands by the state, the beneficiary of these lands must be a personal beneficiary, meaning they must be among the rights-holders registered in the lists, and they must be an actual and productive exploiter. Furthermore, the parcel of land granted to them must be productive land in accordance with the new directives introduced by the guardianship authorities.

يعتبر الاستثمار من أهم المرتكزات التي أصبحت تراهن عليها مختلف الدول لتحقيق رواج اقتصادي، بهدف خلق الثروة وتوفير فرص الشغل، فهو يشكل آلية مهمة للدفع بعجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في جميع الدول، باعتباره الآليات القادرة على خلق تغيير جذري وفعلي على أرض الواقع بالنسبة لجميع المجتمعات.

ولهذا، فقد أصبح تشجيع الاستثمار في الأراضي السلالية أمرا ملحا، وذلك بالنظر للمساحة الشاسعة التي تتوفر عليها وعدد ساكنتها التي تقدر بحوالي 10 ملايين نسمة، من أجل إنجاز مشاريع تنموية تنهض بالاقتصاد الوطني بصفة عامة وتوفر عائدات دورية لأعضاء الجماعات السلالية بصفة خاصة، لأن غاية سلطات الوصاية من الاستثمار في الأراضي السلالية نابع من كون ضرورة أن تساهم هذه الأراضي إلى جانب الأنظمة العقارية الأخرى في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ولكي تضمن الدولة الاستثمار الفعلي للأراضي السلالية لا بد للمنتفع من هاته الأراضي أن يكون منتفعا بصفة شخصية أي أن يكون من ذوي الحقوق المقيدين في اللوائح، وأن يكون مستغلا فعليا ومنتجا، كما يجب أن تكون القطعة الأرضية الممنوحة له من الأراضي القابلة للإنتاج طبقا للتوجهات الجديدة التي أتت بها سلطات الوصاية.

كلمات المفتاحية: الأراضي السلالية - الاستثمار التنموية. معيقات التفويت التحديد الإداري.

مقدمتي

بالرغم من الأهمية الكبيرة التي تحظى بها أراضي الجماعات السلالية في مجال الاستثمارات، فإن هناك معيقات وإكراهات متعددة تواجه هذه الأراضي في سبيل تحقيق التنمية المنشودة، وعلى رأس هذه الإشكالات تعدد النصوص القانونية المؤطرة لهذه الأراضي وتشتتها، والتي تشمل عدة ظواهر ودوريات ومناشير، الأمر الذي خلق صعوبات في وجه المستثمرين، هذا بالإضافة إلى أن ظهير 27 أبريل 1919 قد ضيق من عمليات تفويت الأراضي السلالية مما جعلها محصورة في هيئات دون أخرى، وهذا شكل عقبة في وجه تنمية هذه الأراضي واستفادتها من مخراتها سواء عن طريق الكراء أو التفويت.

من بين الإشكالات أيضا، التصفية القانونية لهذه الأراضي، أولا بسبب شساعة المساحة التي تتوفر عليها وغياب الحدود بين العقارات المجاورة، وثانيا كثرة العراقيل التي تواجه عملية التصفية القانونية بسبب وجود التعرضات والنزاعات التي تقع بين الجماعات السلالية أو بين أعضاء هذه الجماعة نفسها، كما أن أراضي الجماعات السلالية تخضع في تدبيرها للأعراف والتقاليد والأحكام العرفية، الشيء الذي خلق نوعا من التجاذب في تسييرها، فهذه الأعراف أصبحت غير مواكبة لمتطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية لهذه الأراضي، وأصبحت تخلق عراقيل في سبيل تحسين مردوديتها، ومن بين الأعراف التي كانت تعتمد عليها أغلب الجماعات السلالية التوزيع الدوري لحق الانتفاع، مما إلى تجزئتها إلى بقع صغيرة جدا أصبحت غير قابلة لتوظيف الوسائل المتطورة في الإنتاج، وهذا ما سيؤثر بطبيعة الحال على مردودية هذه الأراضي، وبالنسبة على دخل ذوي الحقوق.

وسنحاول من خلال هذا الموضوع، أن نقف بالدراسة والتحليل على أهم المعوقات والإشكالات المتعلقة بالتفويت وبالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، كما سنتناول النزاعات التي تثار بشأن هذه الأراضي والإشكالات التي تطرحها عن طريق الإجابة عن إشكالية محورية تتمثل: ماهي أبرز معيقات مسطرة التحديد الإداري للأراضي السلالية؟ وماهي الإشكالات التي تعرفها مسطرة تفويت هذه الأراضي؟ كيف أثرت النزاعات حول هذه الأراضي على حسن استغلالها واستثمارها؟

المحور الأول: المعوقات المتعلقة بالتفويت والتحديد الإداري

بالرغم من الدور التي تلعبه الأراضي السلالية في المجال التنموي، إلا أن هناك مجموعة من العراقيل والإشكالات تحول دون تحقيق التنمية سواء على المستوى الوطني أو الجهوي، ومن بين هذه المعوقات ما يتعلق بالجانب القانوني المنظم لأراضي الجماعات السلالية، حيث كانت تخضع الأراضي السلالية لمجموعة من النصوص القانونية المتشتتة والمتفرقة حالت دون قيام هذه الأراضي بالدور الإيجابي المنوط بها والمتمثل في تحقيق التنمية المستدامة لفائدة ذوي الحقوق.

ومما لاشك فيه أن الفصل الرابع من ظهير 27 أبريل 1919، قد خلق عدة حواجز أمام المستثمرين لاستغلال الأراضي السلالية، وأبقى هذه الأراضي مجمدة لسنين طويلة اللهم ما يتعلق بالاستثناء الوارد في الفصل 11 من نفس الظهير (أولا)، وزيادة على هذه الإشكالات نجد أن عملية التصفية القانونية للأراضي السلالية لا تخلو من صعوبات أثرت بشكل سلبي على حقوق أفراد الجماعات السلالية (ثانيا).

أولا: محدودية عمليات التفويت وأثرها على التنمية

المشرع المغربي أقرب بعدم قابلية الأراضي السلالية للحجز أو التقادم بصريح الفصل الرابع من ظهير 27 أبريل 1919. وتطرق في الفصل 11 وأورد على هذه القاعدة استثناء بإمكانية التفويت لصالح الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية هذه القاعدة كانت محل انتقادات من طرف جميع المهتمين والباحثين الذين اعتبروا أن الأمر هو مخالف للمنطق القانوني، بحيث أن طبيعة هذه الأراضي ليست من الملك العام حتى لا تكون غير قابلة للحجز والاكتساب بالتقادم، وإنما هي أراضي خواص ذات طبيعة خاصة متجسدة أساسا في الوصاية الإدارية التي تمارس عليها من طرف وزير الداخلية¹، وعليه فإن كل عملية تفويت للأراضي السلالية باستثناء ما قرره الفصل 11 من ظهير 27 أبريل 1919، تشكل فعلا جرميا معاقب عليه بموجب القانون.

وعلى الرغم من الاستثناء الذي أقره الفصل 11 من ظهير 27 أبريل 1919، الذي من شأنه السماح للجماعات السلالية بالمساهمة بعقاراتها في تحقيق مشاريع ذات المنفعة العامة والسماح للدولة والجماعات الترابية من الاستفادة من عملية تفويت بعض هذه الأراضي من أجل إنجاز مشاريع استثمارية، فإن الفصل الرابع الذي يعتبر القاعدة الأساسية يشكل عائقا أمام الاستثمار في الأراضي السلالية، وخاصة في مجال الإنعاش العقاري في القطاع الخاص، إذ تبقى مساهمة الأراضي السلالية محدودة الشيء الذي يؤدي إلى تجميد هذه العقارات ويوقف عقبة في وجه استثمار هذه الأراضي وتداولها وحرمان خزانة الدولة من مداخيل مهمة قد ترتبط بتداول هذه العقارات في السوق العقارية، لذلك كان على المشرع التدخل من أجل إعادة النظر في مقتضيات المنظمة للفصل الرابع بشكل يجيز إمكانية تفويتها وخاصة تلك التي تكون موضوع دراسة من طرف المخططين لإنجاز وثائق التعمير.

¹ العربي محمد مياذ "قراءة في القوانين المنظمة لأراضي الجماعات السلالية"، منشورات مجلة الحقوق المغربية، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، العدد الأول، السنة 2010، ص: 162.

فلا شك أن الأراضي السلالية تستقطب عددا كبيرا من المشاريع الاستثمارية ذات المنفعة العامة والتي تساهم بشكل أو بآخر في التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية للبلاد سواء من قبل الفاعلين العموميين أو الخواص وهو ما يؤثر على وضعية ذوي الحقوق بشكل مباشر، ويعود عليهم بالنفع في حالة احترام كافة الإجراءات المنصوص عليها لمسطرة التفويت.

بالرغم من الدور المهم للوعاء العقاري السلالي وما له من عائدات إيجابية في تحقيق التنمية المستدامة سواء للاغيار أو بالنسبة لفائدة السلاليين، إلا أنها لا تخلو من مؤخذات تأثر بشكل سلبي على حقوق السلاليين، حيث أن عمليات التفويت تؤدي بالنتيجة إلى وقوع تغير مفاجئ على ذوي الحقوق مما يؤثر سلبا على أسلوب عيشهم وفقدانهم لامتيازاتهم القروية، خاصة من عمل وسكن، بالإضافة إلى صعوبة تحديد ذوي الحقوق الذين يحق لهم الحصول على التعويض مقابل تفويت عقارهم السلالي، وعدم رضا بعض القبائل بعمليات التفويت بالنظر إلى المكانة التي تحتلها الملكية السلالية.

كما أنه في بعض الأحيان يكون موضوع التفويت يخص إنشاء مرافق معينة، ثم فيما بعد يتبين أن التخصيص تم لشيء آخر، وهكذا فوضعية الأراضي السلالية يصعب فيها تشكيل فاعل حقيقي في التنمية وذلك يعود لصعوبة التوفيق بين مطالب الجماعات السلالية والجماعة التي قامت باقتناء الأرض السلالية، بحيث في بعض الأحيان يتم رفض ذوي الحقوق تسلم التعويض نظرا لهزائمه فيلتمسون إعادة النظر فيه أو تخصيص قطعة فلاحية كبديل لهم عن العقار المفقوت.

جدير بالذكر، أن المستفيدين من الأراضي السلالية غير راضين على مبدأ عدم القابلية للتفويت للخواص في ظل الظهير الملغى، والذي كان يشكل في نظرهم عائقا يعترض عملية الاستثمار والتنمية في البلاد، وهوما دفع بسلطة الوصاية إلى إعادة النظر في القانون المنظم لاستغلال الأراضي السلالية، حيث تم التنصيص على إمكانية تفويت الأراضي السلالية لفائدة الخواص من أجل إقامة مشاريع تنموية بموجب المادة 20 من القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، ومن بين العراقيل أيضا المتعلق بعمليات التفويت، نجد تأخر أداء ثمن التفويطات، خصوصا تلك التي تتم لفائدة مصالح الدولة أو الجماعات المحلية التي تعاني من قلة مواردها.

وعلى الرغم من هذا الانزراج بخصوص عمليات التفويت، فإن هذه العمليات لا تخلو من خروقات تحصل في الواقع العملي من قبيل التفويطات خارج القانون أي دون إذن سلطة الوصاية، وحتى في حالات حصول هذا الإذن، فإنه في غالب الأحيان تجري هاته العملية بثمن بخس لا يناسب القيمة الحقيقية للعقار السلالي، وذلك بالنظر إلى موقعها الاستراتيجي وجودة تربتها، مما ينعكس سلبا على ذوي الحقوق.

والواضح أن عمليات التفويت المقيد للأراضي السلالية في ظل ظهير 27 أبريل 1919 تعرف عدة إكراهات وخروقات أثرت سلباً على استثمار الأراضي السلالية وعطلت دورها في تحقيق التنمية المستدامة في إطار رؤية واضحة المعالم لتطوير العالم القروي.

وأمام هذا الوضع سمح المشرع بتفويت الأراضي السلالية في إطار المستجدات القانونية، مما سيساهم في تكوين رصيد عقاري جد مهم سينتج عنه لا محالة إقامة مشاريع واستثمارات ذات نفع عام، وهذا سيؤدي إلى الدفع بعجلة التنمية خاصة في ظل التهافت الكبير على العقارات بالمناطق السياحية الشيء الذي إن تم سيفتح باب إمكانية التفويت للخواص، وبالنتيجة باب التنمية بالمغرب لأن هناك شركات أجنبية تنتظر الفرصة من أجل الاستثمار بالبلاد.

ثانياً: الإشكالات المرتبطة بالتحديد الإداري

بالرغم من أهمية مسطرة التحديد الإداري في حماية الأراضي السلالية من التناول والاستنزاف، فإنها تعرف العديد من المشاكل التي تعيق عملية الاستثمار في هذه الأراضي وتحول دون إدخالها في الدورة الاقتصادية، ومن بين أهم هذه الإكراهات الوسائل التقليدية المعتمدة في عمليات الإشهار وعمليات التحديد والتحفيز، ذلك أنه من أجل تطهير الوضعية القانونية للأراضي السلالية وتجنب كل منازعة وتحديد معالم حدودها بصفة دقيقة يتم سلوك مسطرة التحديد الإداري، بحيث أن هدف حماية هذه الأراضي يتطلب معرفة حدودها ومشتملاتها من الوجهة المادية وضبط حالتها القانونية وتوضيح حقوق الجماعة وحقوق الغير، وذلك لا يتأتى إلا عن طريق تحفيز هذه العقارات طبقاً لمسطرة التحفيز العقاري المنصوص عليها في القانون 14.07، وهذا الأمر يخلق مجموعة من النزاعات والمشاحنات بين أعضاء الجماعات السلالية.

وهكذا، فإن الصعوبات التي كانت تعترض اتباع مسطرة التحفيز العقاري وشساعة مساحة الأراضي السلالية وما يتطلبه إنجازها من تكاليف مالية لم تكن تتوفر عليها الجماعات السلالية²، إضافة إلى أن اتباع مسطرة التحفيز كانت تتطلب إمكانيات مادية وبشرية لم تكن مصالح المحافظة العقارية تتوفر عليها مما جعل السلطات العمومية تلجأ إلى مسطرة موازية لمسطرة التحفيز وهي مسطرة التحديد الإداري التي نظمها ظهير 18 فبراير 1924 الذي تم نسخه وتعويضه بالقانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية.

وفي ظل الأهمية التي تكتسبها أراضي الجماعات السلالية على المستوى الوطني بالنظر للمساحة التي تشغلها من جهة، والسكان القاطنة فوقها من جهة ثانية، ورغم وضع المشرع عدة ظواهر لحياتها

² - محمد مومن "معيقات الاستثمار في أراضي الجموع"، منشورات مجلة المحاكمة، العدد 3، أكتوبر 2007، ص: 42.

وصيانتها، فقد بقيت عرضة للترامي عليها من طرف الغير ومن طرف الجماعات المجاورة، وعليه فإن حماية هذه الأراضي والمحافظة على حقوق الجماعات يستدعي السهر على تعيين حدودها وضبط وضعيتها القانونية، وذلك لن يتأتى إلا من خلال اللجوء إلى آلية قانونية تتمثل في مسيطرة التحديد الإداري المنظمة بمقتضى ظهير 18 فبراير 1924 المنسوخ بالقانون رقم 63.17، وعليه فحماية الأراضي السلالية بصفة فعالة يتطلب اللجوء إلى طرق قوية لتحقيق ذلك، وهذا ما نجده في مسطرة التحديد الإداري³.

تبرز أهمية مسطرة التحديد الإداري كآلية من بين الآليات التي تهدف لتصفية الوضعية القانونية للعقار وحمايته من الترامي والتطاول، وبالتالي جعله وسيلة ناجعة للتنمية وأداة بيد الدولة لوضع مخططاتها التعميرية وتصوراتها المستقبلية، إلا أن هذه المسطرة التي تشكل آلية جوهرية لحماية أراضي الجماعات السلالية، يجب عليها أن تراعي حقوق الاغيار كلما كانت حجج وأدلة لمنازعة فيها، إذ لا بد من إيجاد قواعد قانونية تهدف إلى تحقيق نوع من الموازنة بين الجهة طالبة التحديد الإداري وبين الاغيار.

وفي هذا الإطار، تعتبر مسطرة التحديد الإداري للعقارات السلالية معقدة وتعتبرها مجموعة من النواقص والكثير من الثغرات، حيث أن عملياته لا تخضع للإشهار المعمم، إذ يتم الاعتماد أساسا على الجريدة الرسمية وتعليق الإعلانات، ذلك أن النشر بالجريدة الرسمية غير كاف لاطلاع الجمهور على تاريخ إجراء عمليات التحديد الإداري خصوصا إذا ما علمنا أن العقارات السلالية غالبا ما تقع في القرى مما يصعب معه وصول الجريدة الرسمية إلى هذه القرى.

كما أن النشر في هذه الجريدة الرسمية لا يحقق الهدف المتوخى منه ولم يعد سوى وسيلة شكلية وقانونية لا أكثر منها إعلامية، وذلك لأن هذا النشر لا يتعدى حدود الوطن إذ يبقى الكثير من بناء الجالية المغربية بالخارج في جهل تام بما يمكن أن يقع من تعد على أملاكهم، حيث يتم تحديدها في غلفة منهم، كما أن أغلبية الناس لا يعلمون بوجود الجريدة الرسمية، وحتى لو افترضنا العلم بها، فإنهم لا يتتبعون نشراتها إما لجهلهم القراءة أو لعدم الوعي أو لعدم الاهتمام⁴، وكذا صعوبة الوصول

³ - جيهان زاوش " جدوى المستجدات التشريعية المتعلقة بمنازعات مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع على ضوء قانون 63.17"، منشورات المجلة المغربية للبحث القانوني- العدد الثالث، مطبعة الأمنية- الرباط، شتنبر 2022، ص: 16.

⁴ - الحسن الحروشي " إشكالية أراضي الجموع، التدبير والتحديد نموذجا"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في الدراسات المتدولوية المطبقة على قانون الالتزام التعاقد والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية فاس، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، الموسم الجامعي 2010-2011، ص: 78.

إلى أماكن الإعلانات⁵، بالإضافة إلى جهل أماكن بيعها خاصة أن أغلبية عمليات التحديد الإداري تجري بالبوادي مما يصعب مأمورية الاطلاع عليها.

والإشكال الذي يطرح هو ما فائدة هذا الإجراء لإحاطة العموم بعملية التحديد الإداري ودورها في مواجهة الغير بقريئة العلم بالعملية. خصوصا أنها لا تحقق الغايات المتوخاة منها، حيث أن هذه العملية تتم كما قلنا بالمناطق القروية ذات المساحات الشاسعة مما تحول دون علم الأشخاص الذين يستغلون ويسكنون بالأراضي السلالية بهذه العملية، كما أن تعذر الاطلاع على الجريدة الرسمية وعلى الوثائق المتعلقة بالأماكن التي ستجري فيها عملية التحديد من شأنها هدر الحقوق التي يمكن أن تكون متعلقة بتلك الأراضي، كما أنها لا تتوفر حتى على الطرق والمسالك من أجل الوصول إلى التجمعات السكنية المقيمة بها فما بالك إمكانية وصول الجريدة الرسمية إليها مع العلم أن أغلبية السكان لا يتوفرون على مستوى تعليمي كاف يؤهلهم للاضطلاع على الجريدة الرسمية، الشيء الذي تبقى معه هذه العملية ذات أثر نسبي⁶، كما أن وسيلة تعليق الإعلانات في بعض المراكز كمركز السلطة المحلية أو المحافظة العقارية لا يحقق النتائج المرجوة، وذلك لعدة أسباب لعل أهمها البعد والتعليق المبعثر والعشوائي في اللوائح المعدة لذلك.

ومن أجل تجاوز ذلك فإنه يتعين إعادة النظر في عملية الإشهار واعتماد وسائل أخرى بديلة من شأنها تجاوز هذا الإشكال كالمناداة والتبريح بالأسواق والدواوير، خصوصا إذا ما تم استعمال اللغة السائدة في المنطقة موضوع عملية التحديد مما يترتب عنه الأخبار بمكان وزمان إجراء عمليات التحديد⁷، بالإضافة إلى توفير الوقت الكافي من أجل إنجاز هذه العملية خصوصا أن مدة شهر تبقى بدورها قصيرة وغير كافية مقارنة مع شساعة مساحة الأراضي السلالية موضوع التحديد الإداري.

كما ينبغي تفعيل آلية تبليغ الأشخاص المعنيين عن طريق الاستدعاء الكتابي بواسطة السلطة المحلية، وكذا النشر عبر شبكة الانترنت، لا سيما كل شخص له علاقة بالعقار المراد تحديده وخاصة الملاك المجاورين وأصحاب الحقوق العينية المترتبة عليه، وذلك لتمكينهم من حضور عملية التحديد الإداري والدفاع عن حقوقهم، وذلك تماشيا مع ما ذهب إليه المشرع في الفصل 19 من ظهير

⁵ - Amina Mabrouk mahloul "Reflexions sur la délimitation administration", revue de l'immatriculation foncier, revue de l'association des conservations et des controleurs de propriété foncier, numéro 7 janvier 2000, p : 22.

⁶ - المصطفى فخري "الاراضي الجماعية الواقع والأفاق"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مراكش السنة الجامعية 2002 - 2003، ص: 47.

⁷ - محمد العايش صغيري، مرجع سابق، ص: 81.

التحفيظ العقاري، وذلك لضمان حقوق الدفاع كحق دستوري انسجاما مع مضمين الدستور المغربي الجديد لسنة 2011 والمواثيق الدولية لحقوق الإنسان التي صادق عليها المغرب⁸.

وكان من المنتظر أن يعمل المشرع على إدخال أشخاص ذوي تكوين قانوني خاصة في الميدان العقاري، باستطاعتهم ضبط الوضعية القانونية للأرض السلالية، وضمان الحياد الذي يجب أن تتسم به أعمال اللجنة، والتمكن من حل المنازعات والتعرضات في عين المكان، إلا أنه بصور القانون الجديد رقم 63.17، تبين أنه لم يقم أي من هؤلاء الأشخاص ذو التكوين القانوني ضمن اللجنة، بل عمل على حذف العدلين وممثل الإدارة المكلفة بأملالك المخزنية من تركيبة اللجنة المكلفة بالتحديد الإداري. وفي ذات السياق، هناك إشكال آخر لا يقل أهمية عن سابقه، ويتعلق الأمر بتكوين اللجنة المكلفة بالتحديد الإداري، حيث أن عمليات التحديد تتكلف بها لجنة تحمل اسم "لجنة التحديد الإداري" تترأسها السلطة المحلية. وتضم هذه اللجنة حسب مقتضيات الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري، في عضويتها ممثلا عن العمالة والإقليم الذي يقع العقار بدائرة نفوذه ونائب أو نواب الجماعة السلالية، وعند الاقتضاء ممثلا عن سلطة الوصاية، كما تضم مهندسا مساحا طوبوغرافيا أو تقنيا طوبوغرافيا.

ويظهر جليا من خلال تركيبة لجنة التحديد الإداري، غياب عنصر له تكوين قانوني ما يسمح له بمتابعة العملية وضمان حسن سيرها، فالتركيبة يهيمن عليه الطابع الإداري التقني يهدف بالدرجة الأولى إلى حماية مصالح الجماعة الشيء الذي يمكن أن يترتب عنه إدخال عقارات غير سلالية لا تكتسب الصبغة الجماعية في دائرة الوعاء العقاري الذي تم تحديده، وبالتالي إدخال ملاكها والجماعة في دائرة النزاعات والدعاوى التي تؤدي إلى ضياع الجهد والوقت عوض استغلاله في العمل والاستثمار لتنمية الأرض والمجتمع، وبالتالي فالأمر هنا يتطلب إعادة النظر في تركيبة هذه اللجنة وإضافة أعضاء لهم تكوين قانوني في الميدان العقاري إلى تشكيلة هذه اللجنة الشيء الذي من شأنه أن يمكن من العمل على ضبط الوضعية القانونية للعقار السلالي وضمان الحياد الذي يجب أن يتسم به عمل اللجنة والتمكن من حل النزاعات والتعرضات في عين المكان لأن أغلبها يتعلق إما بالحدود أو أراضي تم إحياؤها من طرف بعض الأشخاص⁹.

وكان من المنتظر أن يعمل المشرع على إدخال أشخاص ذوي تكوين قانوني خاصة في الميدان العقاري، باستطاعتهم ضبط الوضعية القانونية للأرض السلالية، وضمان الحياد الذي يجب أن تتسم

⁸ - إبراهيم صادق "إشكالات أراضي الجموع من خلال العمل القضائي"، سلسلة الاجتهاد القضائي، العدد 5، دون ذكر المطبعة، ص: 35.

⁹ - محمد مومن "معيقات الاستثمار بأراضي الجموع"، مرجع سابق، ص: 104.

به أعمال اللجنة، مما يعطي لعملية التحديد الفعالية وتجاوز الصعوبات والعراقيل التي تثيرها، وإيجاد حلول للنزاعات والتعرضات في عين المكان التي تتعلق أغلبها إما بالحدود أو بأرض يتم إحيائها من طرف بعض الأشخاص، إلا أنه بصدر القانون الجديد رقم 63.17، تبين أنه لم يقحم أيا من هؤلاء الأشخاص ذوي التكوين القانوني ضمن اللجنة، بل عمل على حذف العدلين وممثل الإدارة المكلفة بأمالك المخزنية من تركيبة اللجنة المكلفة بالتحديد الإداري.

كما تعرف عملية التحديد الإداري للأراضي الساللية عدة إشكالات متعلقة بطريقة التعرض على التحديد الإداري، حيث أنه بالرجوع إلى المادة 6 من القانون رقم 63.17، نجدها تنص على إمكانية كل من ينازع في حدود العقار أو المطالبة بحق من الحقوق العينية العقارية المتعلقة بالأراضي موضوع التحديد، أن يعمل على التصريح بتعرضه أمام اللجنة المكلفة بعملية التحديد أثناء قيامها بعملها وذلك من أجل تضمين تعرضه بمحضر التحديد أو التقدم بتصريح كتابي لدى السلطة المحلية داخل أجل ثلاثة أشهر تبتدئ من تاريخ نشر الإعلان عن إيداع محضر التحديد والتصميم المؤقت لدى السلطة المحلية بالجريدة الرسمية، لكن المشرع قيد هذا التعرض بضرورة تقديم مطلب التحفيظ للعقار المتعرض عليه لدى مصالح المحافظة العقارية، وذلك خلال ثلاثة أشهر الموالية لانصرام أجل تقديم التعرضات¹⁰، هذا كما تواجه عمليات التحديد الإداري صعوبات، حيث أن غالبية العقارات الساللية الخاضعة للتحديد لا توضع لها تصاميم مدققة بل يتم مسحها فقط بواسطة آلات بسيطة مما يسهل الترامي عليها واقتطاع أجزاء منها من طرف المجاورين ذوي النيات السيئة، لهذا ومن أجل تفاذي لكل الإشكالات المطروحة، وجب وضع تصاميم مفصلة ودقيقة للأراضي الساللية التي تم تحديدها والعمل على ربط أنصائها بالشبكة الوطنية وذلك باستعمال الأقمار الاصطناعية لمسح الأراضي الساللية¹¹.

فرغم صدور القانون الجديد لا زال لم يحسم النقاش الفقهي الذي طرح حول أحقية السلطة المحلية في قبول التعرضات ودراسة الحجج والمستندات المؤيدة لهذا التعرض، وذلك لكون أن السلطة المحلية غير مختصة في قبول التعرضات ودراسة المستندات والحجج انسجاما مع تم التنصيص عليه في القانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري، الذي حدد بشكل دقيق الجهة المختصة في قبول التعرضات والمحددة في المحافظ على الأملاك العقارية والمهندس الطبوغرافي¹²، أما بخصوص سكوت

¹⁰ - تنص المادة 10 من القانون رقم 63.17 على أنه "كل تعرض قد طبقا للكيفية المنصوص عليها في المادتين 6 و9 أعلاه لا تنتج أي أثر إلا إذا تقدم المتعرض على نفقته بمطلب تحفيظ تأكيداً لتعرضه، لدى المحافظة العقارية المختصة، وذلك خلال ثلاثة أشهر الموالية لانقضاء أجل المحدد لتقديم التعرضات..."

¹¹ - محمد الصغير "التطور التاريخي لأراضي الجموع، حمايتها- التحديد الإداري والتحفيظ العقاري"، منشورات مجلة الحقوق المغربية، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، الإصدار الأول، الطبعة الثانية 2012، ص: 32.

¹² - الفصل 19 من القانون رقم 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري.

المشروع عن ذكر تقديم المستندات والحجج المؤيدة للتعرض كانت في محلها، على اعتبار أن السلطة المحلية ليست مختصة في تلقي الحجج وترجيحها، لأن الاختصاص يعود إلى المحافظة العقارية والمحكمة دون غيرهم.

بالرجوع إلى المادة العاشرة من القانون رقم 63.17، أكدت على أن المتعرض ومن أجل إبراز جديته في التعرض يجب عليه أن يقدم مطلب تحفيظ تأكيدي والّا سيكون مصيره الإلغاء، حيث أن مطلب التحفيظ التأكيدي لا يسمح به إلا بالنسبة للأشخاص الذين صرحوا بتعرضهم داخل الأجل القانوني المحدد سواء قاموا بذلك أمام اللجنة المكلفة بالتحديد الإداري أو لدى السلطة المحلية، وهذا ما يعني أن تقديم مثل هذا الطلب مرتبط وجودا وعدما بالتعرض.

إذ أن المتعرض لا يعتبر كذلك إلا بتقديم هذا المطلب لدى المحافظة العقارية المختصة، حيث أن هذا الأخير يجب أن يكون مرفقا بشهادة التعرض تسلمها له السلطة المحلية تبين فيها أنه قام بالتعرض على مسطرة التحديد الإداري داخل الأجل القانوني، وإن كانت هذه الشهادة تثير بعض الإشكالات والانتقادات على مستوى الواقع العملي، حيث أن السلطات عادة ما تمانع في تسليم مثل هذه الشهادة لسبب أو لآخر أو لجهل المتعرضين بأهمية الأجل، وقد تسلمها لهم بعد مرور الأجل الشيء الذي يفوت عليهم فرصة تقديم تأكيدية في المستقبل، وزيادة على ذلك فإذا كان المتعرض ملزم بالتصريح بتعرضه أمام اللجنة أو السلطة المحلية حسب الأحوال، فإنه يبقى أمرا جانب الصواب على أساس أنه لا يعقل أن تكون الجهات الملزم بالتصريح لديها خصما وحكما في نفس الوقت¹³.

وفي ذات السياق، يظهر أن المشروع لم يحسم الأمر في شهادة التعرض في ظل القانون الجديد رقم 63.17. وهذا الأمر قد يضر بحقوق المتعرضين ولعل السبب في ذلك التماطل الذي قد تقوم به الجهات المعنية في تسليم شهادة التعرض لفائدة المتعرض خلال أجل ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ انتهاء الأجل المحدد للتعرض¹⁴.

بناء على ما ذكر، فإن المشروع ألزم كل شخص يقوم بالتعرض أن يدعم تعرضه بمطلب للتحفيظ التأكيدي، وذلك تحت طائلة سقوط حقه وأن يؤدي الواجبات المالية التي قد لا تتوفر لدى البعض، كما يتناقض مع مبدأ اختيارية التحفيظ التي تطرق إليها المشروع في عديد النصوص القانونية¹⁵.

¹³ - منصة التكوين عن بعد حول الأراضي السلالية www.takwin-soulali.com، المجلد 6، الوحدة الأولى، تاريخ الاطلاع 2013/2/5 على الساعة 21:15.

¹⁴ - جيهان زاوش "جدوى المستندات التشريعية المتعلقة بمنازعات مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع على ضوء قانون 63.17"، منشورات المجلة المغربية للبحث القانوني، العدد 3، مطبعة الامنية- الرباط، شتنبر 2022، ص: 37.

¹⁵ - هشام عليوي "دور أراضي الجموع في تشجيع الاستثمار"، مقال منشور بندوة العقار والتعمير والاستثمار- أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016، الطبعة الأولى، مطبعة المعارف الجديدة-الرباط- 2017، ص: 341.

إضافة إلى الإدلاء بالحجج المؤيدة لمطلبه، وهو ما لا يتأتى دائما بالرغم من أن هذا المتعرض قد يكون حائزا للعقار ويتصرف فيه حسب المدة والشروط المعتبرة شرعا، وبالتالي فإنه يتعين إعادة النظر في إمكانية إيداع مطلب التحفيظ التأكيدي في الحالة التي يكون فيها طالب التحفيظ حائزا للعقار، لأن الملف سيحال لاحقا على القضاء للنظر في استحقاق الملكية¹⁶، كما أن المشرع عمل في إطار القانون الجديد رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري للأراضي السلالية، على تحديد أجل ثلاثة أشهر من انتهاء أجل تقديم التعرضات لتقديم مطلب التحفيظ التأكيدي¹⁷، وأن هذا المطلب بقي خاضعا للإجراءات المسطرية العادية في قواعد قانون التحفيظ العقاري رقم 14.07 فيما يخص تقديم مطلب التحفيظ التأكيدي، وما يستفاد من هذا النص التشريعي أن المتعرض لإبراز جديته في التعرض ينبغي أن يقدم مطلب التحفيظ التأكيدي وعلى نفقته، خلال أجل ثلاثة أشهر لانتهاه أجل التعرض طائلة عدم قبول تعرضه ويبقى الأجل المحدد في المادة العاشرة ذا علاقة مباشرة بحقوق من يدعي حقا له على العقار الذي تجري بشأنه مسطرة التحديد الإداري.

ويتبين من محتوى المقتضيات القانونية الجديدة، أنه ليس هناك أي مستجد في هذا الإطار مقارنة مع ما كان ينص عليه ظهير 24 فبراير 1924 التي تم نسخه، إذ أن هذه الآجال هي آجال سقوط تخدم طالبة التحديد الإداري المتمثلة في وزارة الداخلية، حيث إن فوات هذه الآجال دون تقديم تعرضات تجعل مسطرة التحديد الإداري نهائية ويتم في ما بعد تحفيظ العقار وفق مسطرة خاصة، وذلك بخلاف المتعرض الذي يكون له حق على العقار سجلها أثناء التحديد الإداري إلا أنه لم يتمكن لسبب ما من تقديم مطلب التحفيظ التأكيدي في الأجل المحدد، وهو ما يقع في الواقع العملي نظرا لعدم معرفة فئة عريضة من المتعرضين لهذه الإجراءات المسطرية الواجب إتباعها¹⁸.

زيادة على ما سبق، فإن القانون الجديد أبقى على الصفة المزدوجة للمتعرض على التحديد الإداري، حيث يكتسب صفة المتعرض على مسطرة التحديد من جهة ومن جهة أخرى يكتسب صفة طالب التحفيظ مادام أنه ملزما بتقديم مطلب تحفيظ تأكيدي للتعرض، مما يبقى معه التساؤل حول جواز إقامة تعرض على تعرض في إطار هذه العملية؟، كما أن المشرع لم يتطرق صراحة إلى إمكانية قبول التعرض الاستثنائي¹⁹، حيث أكد أنه إذا لم يقدم الشخص تعرضه داخل الأجل المذكور ضاع حقه

¹⁶ - محمد مومن "معوقات الاستثمار في أراضي الجموع"، مرجع سابق، ص: 107.

¹⁷ - المادة 10 من القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد للأراضي السلالية.

¹⁸ - جيهان زاوش "جدوى المستجدات التشريعية المتعلقة بمنازعات مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع على ضوء قانون 63.17"، مرجع سابق، ص: 37.

¹⁹ - نصت الفقرة الأخيرة من المادة 9 من القانون رقم 63.17 على أنه "لا يقبل أي تعرض بعد مضي الأجل المذكور".

في ذلك، كما نجده أيضاً ألزم تقديم التعرض أمام اللجنة المكلفة بالتحديد أو السلطة المحلية الشيء الذي يجعل الأطراف خصماً وحكماً في نفس الوقت.

المحور الثاني: المعوقات المتعلقة بنزاعات أراضي الجماعات السلالية

كثيرة هي النزاعات التي تقع حول أراضي الجماعات السلالية، فهي نزاعات قد تكون بين أطراف الجماعات السلالية أو نزاعات عقارية قائمة بين الجماعات السلالية المجاورة، وتؤدي هذه النزاعات والتطاحنات إلى تجميد الثروة العقارية لهذه الأراضي وبالنتيجة التأثير على الوضعية الاقتصادية والاجتماعية لفائدة أعضاء الجماعات السلالية.

فلا شك أن مقتضيات ظهير 27 أبريل 1919، لم تعمل على تحديد بدقة ووضوح اختصاص الجهات الموكل بها فض النزاعات حول الأراضي السلالية، مما خلق نوعاً من تنازع الاختصاص بين جماعة النواب ومجلس الوصاية المركزي والإقليمي في فض منازعات أملاك الجماعات السلالية، وهي منازعات تتخذ عدة أشكال من قبيل النزاعات الواقعة بين أعضاء الجماعة السلالية الواحدة وهناك نزاعات قائمة بين الجماعات السلالية المجاورة.

أولاً: النزاعات المثارة بين أعضاء الأراضي السلالية

تعتبر النزاعات المثارة بين أعضاء الجماعات السلالية سواء بخصوص مسألة الانتفاع بحصة أو بعقار سلالي أو بخصوص حق الانتماء إلى الجماعة السلالية أو بخصوص توزيع العائدات المالية من المشاكل التي تستأثر باهتمام مصالح مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية، ولعل هذه النزاعات تساهم في عرقلة استثمار فعال لأراضي الجماعات السلالية التي لا نهاية لها، والتي يمكن أن تنشأ حول حق الاستفادة من الأراضي السلالية بين أفرادها وبين ذوي حقوق أحد المستفيدين المتوفين، وقد ينشب النزاع في حالات أخرى بين المستفيدين وشخص أجنبي عن الجماعة، وبين أحد المستفيدين ومقرر مجلس الوصاية عن طريق الطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري، كما قد يثور النزاع بسبب الاعتداء على الحيازة بواسطة دعوى مدنية أو جزائية²⁰.

من سلبيات هذه النزاعات أنها عندما تقع، فإن أول قرار يتخذه ذوي الحقوق هو تعطيل استغلال الأراضي موضوع النزاع إلى حين صدور الأحكام القضائية التي غالباً ما قد تستغرق وقتاً أطول بسبب

²⁰ - محمد الحمداوي " المنازعات القضائية حول أراضي الجموع"، مداخلة ضمن اليوم الدراسي الذي نظمته هيئة المحامين بمراكش يوم 16 أبريل 2004، بمدينة ورزازات في موضوع "أراضي الجموع في النظام العقاري المغربي"، تحت شعار استثمار أراضي الجموع رهين بتحيين القانون المنظم لها، منشورات مجلة المحامي، العدد 46، دون ذكر المطبعة، ص: 62-63.

تعدد المتدخلين²¹، مما يتعين معه التعاطي مع النزاعات بين أفراد الجماعات السلالية بنوع من السرعة والدقة والفعالية اللازمة، مما يقع معه الحد من تداعيات هذه النزاعات وتأثيرها على العلاقات الاجتماعية والأسرية داخل القبيلة أو الفخذة أو العشيرة، وبالتالي التأثير على حكمة تدبير القضايا المرتبطة بشؤون الجماعات السلالية من حيث حسن تبيين العقارات المملوكة للجماعات السلالية وتوفير مناخ ملائم ومناسب لإدماج أعضاء هذه الجماعات ضمن الدورة الاقتصادية والاجتماعية²²، كما قد تقع النزاعات القائمة بين الجماعات السلالية والخواص، وكمثال على ذلك نجد النزاع القائم بين أهل إيكلي وورثة أحمد الوحداني ومن معه في قضية العقار المسمى "أخنيذكات أولاد عزوز" المعروضة على محكمة الاستئناف في الملفين 2020/140 و2011/118، والذي تفرع عنه مشكل وداديتي بدر والمستقبل للسكن بميسور الذي يتوقف على تسليم شهادة إدارية طبقاً للقانون رقم 25/90 الشيء الذي يعارضه أهل إيكلي المدعون لأحقيتهم لهذا العقار²³.

أما فيما يتعلق بمسألة البث في مثل هذه النزاعات، فإن مقتضيات ظهير 27 أبريل 1919، نجدها لم تتعرض لمسطرة البث في النزاعات المعروضة على جماعة النواب، كما أنه لم يحدد آليات الطعن في مقرراتها، وبالنظر لهشاشة الوضع القانوني، فإن الأراضي السلالية تكون دائماً محط نزاعات وصراعات بين الأفراد وتطاحنات بين القبائل، مما دفع سلطة الوصاية إلى تدارك هذه الفراغ التشريعي والحد من النزاعات، بإصدار دورية عدد 23 الصادرة بتاريخ 8 ماي 2007²⁴ حول إعداد وتهيئ الملفات المتعلقة بالقضايا المعروضة على أنظار الهيئات النيابية، حيث حددت من خلالها للهيئات النيابية مهمة الفصل في النزاعات المثارة بين ذوي الحقوق داخل نفس الجماعة، والفصل كذلك في النزاعات القبلية، وذلك بقصد إيجاد الحلول الواقعية وتوفير مزيد من الضمانات لأطراف النزاع واستصدار قرارات صريحة، حيث يلعب النائب السلالي دوراً أساسياً في حل النزاعات بين ذوي الحقوق.

وبالعودة إلى مقتضيات القانون الجديد رقم 62.17 نجدها قد حددت الاختصاصات التي تبث فيها جماعة النواب، حيث تختص بالبث في بعض النزاعات التي يمكن أن تثار من طرف أعضاء

²¹ - محمد الحسني "المسألة العقارية بين القوانين الوضعية والضوابط الشرعية"، منشورات مجلة معالم وآفاق في التسيير والاقتصاد والتنمية، العدد 2، 2002، ص: 27.

²² - وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، دورية رقم 4585 بتاريخ 4 مارس 2020، حول موضوع تدبير النزاعات بين أعضاء الجماعات السلالية، ص: 1.

²³ - أحمد لزعر ومن معه "الأراضي السلالية بإقليم بولمان وإشكالات التنمية"، منشورات مجلة التراب والتنمية - سلسلة دفاقر المختبرات (28)، العدد الثاني، 2015، ص: 222.

²⁴ - الدورية رقم 23 الصادرة بتاريخ 8 ماي 2007، موجهة من طرف وزير الداخلية إلى السادة ولاية وعمال جهات وعمال وأقاليم المملكة.

الجماعات السلالية نفسها بسبب توزيع الاستغلال أو توزيع الانتفاع أو بعقار جماعي، كما تختص بالبحث في النزاعات المتعلقة بحق الانتماء إلى هذه الجماعة السلالية، إذ كثيرا ما يثار نزاع بين شخص يدعي انتسابه للجماعة السلالية ويطالب بحق التصرف في عقار لم ينازع الطرفان في صفته الجماعية، ويدعي أنه من بين أعضائها مطالباً الحصول على نصيبه في التصرف في ملكها²⁵، فهذا النزاع راجع لكون أن معايير تحديد اكتساب الانتفاع من أراضي الجماعات السلالية تخضع للأعراف والتقاليد السائدة داخل كل جماعة، الأمر الذي يبرز معه الاختلاف في منح صفة ذي الحق أو صفة المنتفع من جماعة سلالية إلى أخرى.

كما تختص جماعة النواب بالبحث في المنازعات المثارة بسبب توزيع المدخرات المالية المتأتية من التصرفات التي تجريها الجماعة السلالية سواء عن طريق الكراء أو التفويت أو الشراكة أو أية منفعة أخرى من منافع الجماعات السلالية كبيع المنتج الغابوي والغلل والمواد المتأتية من أملاك الجماعات السلالية عن طريق المنافسة، ويعهد إلى جماعة النواب النظر في الإخلال بالالتزامات الصادرة من أعضاء الجماعة السلالية بالمحافظة على أملاك جماعتهم، وتصدر مقررات بحق الأعضاء المخلين بالتزاماتهم بالحرمان لمدة أقصاها سنة واحدة من حق الانتفاع بالأرض السلالية، وفي حالة العود فإنه يتم حرمانه لمدة خمس سنوات من الانتفاع، وقد عملت سلطة الوصاية إلى إصدار الدورية رقم 4585 حول تدبير النزاعات بين أعضاء الجماعات السلالية، التي ألغت الدورية رقم 23 بتاريخ 8 مارس 2007، وتهدف الدورية الجديدة إلى تحديد المسطرة الواجب اتباعها في معالجة النزاعات المثارة بين أعضاء الجماعات السلالية، كما تناولت الطعن في المقرر الصادر عن جماعة النواب.

واستنادا إلى مقتضيات الدورية رقم 4585، تبدأ مسطرة الفصل في النزاعات بين أعضاء الجماعة السلالية المعروضة على جماعة النواب، بتقديم المتضرر لشكايته، حيث يتعين في هذه الحالة على المشتكي من أعضاء الجماعات السلالية، إيداع شكايته التي تتعلق إما بالقطعة الأرضية أو الحصة الجماعية أو بشأن نصيبه في الحصة الجماعية أو القطعة الأرضية، وجوبا لدى السلطة المحلية مقابل وصل وفق نموذج معد لهذه الغاية²⁶، متضمنة لجميع المعلومات سواء المتعلقة بأطراف النزاع أو موضوعه

²⁵ - محمود شوراق "الدليل العملي في تدبير أراضي الجموع"، مطبعة دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع بالرباط، الطبعة الثانية، 2012، ص: 56.

²⁶ - المرفق رقم 1 من الدورية رقم 4585 بتاريخ 4 مارس 2020، حول موضوع تدبير النزاعات بين أعضاء الجماعات السلالية، ص: 5.

مع إرفاقها بكل الحجج والوثائق المؤيدة لموقفه، ويتعين على السلطة المحلية تسجيلها وإحالتها على جماعة النواب المعنية داخل أجل 5 أيام من تاريخ تقديمها للنظر فيها²⁷.

يمكن لأعضاء جماعة النواب، بمجرد التوصل بالشكاية والاطلاع على محتوياتها، أن تقوم وجوباً بمحاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة، مع ضرورة الاستماع إلى جميع الأطراف وإجراء الأبحاث الميدانية اللازمة في عين المكان للوقوف على الأسباب الحقيقية لهذا النزاع، وذلك من أجل تسوية النزاع رضائياً داخل أجل 30 يوماً، كما تقوم بتدوين كل المساعي والمحاولات والمعائنات والإقرارات بمحضر رسمي.

هذا، وفي حالة إيجاد تسوية ودية للنزاع من خلال التوفيق وتقريب وجهات النظر بين الأطراف المتنازعة وإزالة أسباب الخلاف داخل أجل المحدد، يحرر محضراً بذلك يوقع عليه جميع الأطراف المتنازعة ونواب الجماعة الساللية وفق نموذج محدد²⁸، وذلك داخل أجل 7 أيام من تاريخ وقوع الصلح. وتحال نسخة من محضر الصلح أو الاتفاق إلى كل من السلطة الإقليمية والسلطة المحلية قصد الإخبار²⁹.

أما في حالة فشل محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة في حل النزاع، ففي هذه الحالة يتعين على جماعة النواب أن تقوم بدراسة النزاع بعد استدعاء الأطراف المتنازعة والاستماع إلى الشهود إن وجدوا وكل من ترى فائدة في الاستماع إليه، والبت في النزاع بناء على ما تقدم أمامها من دفعات وتصريحات بواسطة مقرر معلل يتضمن أسباب ودواعي اتخاذها، وذلك داخل أجل 30 يوماً تبتدئ من تاريخ عدم نجاح محاولة الصلح بين أطراف النزاع، وبعد صدور المقرر عن جماعة النواب تعمل السلطة المحلية على تبليغه إلى الأطراف المعنية مقابل وصل بالتسليم، وذلك داخل أجل 10 أيام من تاريخ صدور المقرر³⁰، وفي حالة تعذر ذلك يحدد النائب أو المجلس النيابي حسب الأحوال جلسة يستدعى لها الأطراف المتنازعة للبت في النزاع في ظرف 30 يوماً من التوصل بالشكاية بقرار معلل.

²⁷ - وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، دورية رقم 4585 بتاريخ 4 مارس 2020، حول موضوع تدبير النزاعات بين أعضاء الجماعات الساللية، ص: 2.

²⁸ - المرفق رقم 2 من الدورية رقم 4585 بتاريخ 4 مارس 2020، حول موضوع تدبير النزاعات بين أعضاء الجماعات الساللية، ص: 6.

²⁹ - إبراهيم بيفر "الأراضي الساللية في زمن مخطط المغرب الأخضر"، منشورات مجلة القضاء المدني، سلسلة دراسات وأبحاث "المنازعات العقارية"، العدد 5، الجزء الأول، مطبعة المعارف الجديدة- الرباط، طبعة 2012، ص: 213.

³⁰ - منصة التكوين عن بعد حول الأراضي الساللية www.takwin-soulali.com، المجزوءة 6، الوحدة الأولى، تاريخ الاطلاع 4 فبراير 2023، على الساعة 22:00.

بعد تبليغ المقرر الصادر عن جماعة النواب لأعضاء الجماعات السلالية المعنيين بالأمر، إذ في حالة ما إذا قبل الأطراف المتنازعة بالمقرر الصادر ولم يتقدم أي طرف من الأطراف بأي طعن في مقرر جماعة النواب المتخذ في النزاع بعد انتهاء أجل 30 يوما، ففي هذه الحالة يتعين على السلطة المحلية ونواب الجماعة السلالية المعنية القيام على تنفيذ هذا المقرر داخل أجل 7 أيام من انتهاء أجل الطعن مع ضرورة تحرير محضر في الموضوع، ولها أن تستعين عند الاقتضاء بالقوة العمومية.

أما في الحالة التي يقوم أحد الأطراف برفض المقرر الصادر في حقه، يمكنه الطعن فيه بتقديم عريضة لدى السلطة المحلية مجانا مقابل وصل إيداع معد لهذه الغاية، وذلك داخل أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ التوصل بمقرر جماعة النواب موضوع الطعن، حيث يتعين في هذه الحالة على السلطة المحلية إعداد تقرير مفصل في الموضوع بكل تجرد وحياد، ويتضمن هذا التقرير ملخص حول وقائع النزاع ونتائج البحث الذي أنجزت ورأيها الملل بالنسبة للشكايات والحيثيات التي اعتمدها النواب في إصدار مقررهم، واقتراحها بشأن النزاع على ضوء معطيات البحث والمعلومات المتوفرة.

ومن الناحية العملية تعمل السلطة المحلية على توجيه ملف النزاع داخل أجل 10 أيام من انصرام أجل الطعن إلى مجلس الوصاية الإقليمي³¹، تطبقا لما جاء ضمن مقتضيات المادة 33 من القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدابير أملاكها، مع ضرورة تضمين هذا الطعن كل الوثائق الأصلية الضرورية كالشكاية ومقرر جماعة النواب وشهادة تبليغ هذا المقرر، بالإضافة إلى عريضة الطعن، ووصل إيداع مقال الطعن، وإرفاقه بتقرير مفصل للسلطة المحلية منجز بكل تجرد وحياد يتضمن ملخص النزاع ونتائج البحث الذي أنجزته ورأيها الملل بالنسبة للشكاية والحيثيات التي اعتمدها النواب في إصدار مقررهم واقتراحها بشأن النزاع³².

³¹ - نصت المادة 49 من المرسوم التطبيقي للقانون رقم 62.17 على أن مجلس الوصاية الإقليمي الذي يترأسه عامل العمالة أو الإقليم المعني أو من ينوب عنه يتألف من:

- رئيس قسم الشؤون القروية بالعمالة أو الإقليم؛
- رئيس قسم الشؤون الداخلية بالعمالة أو الإقليم؛
- السلطة المحلية؛
- المدير الإقليمي للفلاحة؛

- نائبين من نواب الجماعات السلالية المتواجدة بالعمالة أو الإقليم المعني يتم تعيينهم بالتناوب لمدة سنتين قابلة للتجديد مرة واحدة دون أن يكون له حق التصويت أو إمضاء المقررات الصادرة عن ذات المجلس.

³² - منصة التكوين عن بعد حول الأراضي السلالية www.takwin-soulali.com، المجلد 6، الوحدة الأولى، تاريخ الاطلاع 4 فبراير 2023 على الساعة 2023/2/4.

يقوم مجلس الوصاية الإقليمي بدراسة الملفات المتعلقة بالطعن المعروضة عليه³³، إذا كانت تتوفر على كافة العناصر الضرورية، أو يؤجل البث فيها إلى حين استكمال المعطيات أو إجراء بحث تكميلي أو معاينة ميدانية. وداخل داخل أجل 30 يوما من تاريخ توصله بالملف، وفي حالة نقصان بعض الوثائق والمعلومات يتعين التعجيل باستكمالها والبث في أقرب وقت ممكن، ويبث مجلس الوصاية الإقليمي في الملفات المعروضة عليه ويتخذ مقرراته بأغلبية ثلثي أعضائه الحاضرين، ويرجع السبب إلى اتخاذ المقررات بأغلبية أعضاء المجلس في الحالة التي يتعذر اتخاذها بالإجماع أو التوافق³⁴، ويجب أن تكون المقررات الصادرة عن هذا المجلس معللة ومبنية أسباب قانونية وواقعية.

يقوم قسم الشؤون القروية بالعمالة أو الإقليم، بعد صدور مقرر مجلس الوصاية الإقليمي وتحريره والتوقيع عليه من طرف الرئيس والأعضاء، بإحالاته على السلطة المحلية داخل أجل 10 أيام من صدوره، حيث تقوم هذه الأخيرة بتسليم هذا المقرر بمجرد توصلها به إلى المعنيين بالأمر، كما تعمل داخل أجل 15 يوما من تاريخ توصلها به على تنفيذه في عين المكان بتنسيق مع نواب الجماعة الساللية المختصة، ما لم يتم إشعارها من الأطراف المعنية وجود أمر قضائي صادر عن المحكمة المختصة بإيقاف تنفيذ المقرر الصادر.

يتعين على السلطة المحلية، عندما يصبح مقرر مجلس الوصاية الإقليمي قابلا للتنفيذ، الانتقال إلى عين المكان بتنسيق مع نواب الجماعة الساللية المعنية، وجميع الأطراف المتنازعة والعمل تحرير محضر بخصوص هذا التنفيذ، يتم توقيعه من طرف جميع الأطراف الحاضرين بعين المكان.

جدير بالذكر، بأن المقررات الصادرة عن مجلس الوصاية الإقليمي تعتبر نهائية ولا يمكن الطعن فيها أو استئنافها أمام مجلس الوصاية المركزي، باستثناء الحالة المنصوص عليها في 32 من القانون رقم 62.17 والتي تتعلق بالاستئنافات المقدمة أمام مجلس الوصاية المركزي ضد المقررات الصادرة عن مجالس الوصاية الإقليمية في النزاعات بين الجماعات الساللية التابعة لنفس العمالة أو الإقليم³⁵.

يظهر من خلال ما تم تناوله، بأن القانون رقم 62.17 اكتفى بتنصيبه على أن جماعة النواب تصدر قرارات نيابية، وحيث أن قرارات هذه الأخيرة تستأنف أمام مجلس الوصاية الإقليمي، ولم يبين هذا القانون الشروط المطلوبة في القرار الصادر، ولا من يترأس الجلسة النيابية، ولا الصفة التي تصدر

³³ - من بين الاختصاصات التي نصت عليها المادة 33 من القانون رقم 62.17، أن مجلس الوصاية الإقليمي يختص البث في الطعون المقدمة ضد مقررات جماعات النواب.

³⁴ - وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، دورية عدد 4584 بتاريخ 4 مارس 2020، حول الدليل المتعلق بمجلس الوصاية الإقليمي، ص: 5.

³⁵ - وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، دورية عدد 4584 بتاريخ 4 مارس 2020، حول الدليل المتعلق بمجلس الوصاية الإقليمي، ص: 6.

بها هذه القرارات، هل هي حضورية أم غيابية؟، وكذا طريقة تبليغها وأجل استئنافها؟ وهو الأمر الذي كان عليه ظهير 27 أبريل 1919 قبل نسخه، فعدم التنصيص على الشروط التي يجب أن تصدر وفقها مؤسسة النائب قرارها سيؤدي لا محالة إلى استمرار الإشكالات القانونية التي كانت مطروحة في ظل الظهير السابق.

ثانياً: النزاعات العقارية القائمة بين الجماعات السلالية

إن سلوك مسطرة التصفية القانونية لأراضي الجماعات السلالية سواء عن طريق التحديد الإداري أو التحفيظ العقاري تؤدي في بعض الأحيان إلى إثارة نزاعات حول الملكية أو نزاعات حول الحدود تؤدي إلى إثارة نزاعات وتطاحنات بين الجماعات السلالية المجاورة، كما أن استغلال عقارات تعود إلى جماعتين أو أكثر تنتمي لنفس الإقليم أو عدة أقاليم تعتبر من أهم النزاعات من بين الأسباب التي تحول دون الشروع أو إتمام مسطرة التصفية القانونية³⁶.

وتعدد المنازعات العقارية المنصبة على الأراضي السلالية، خصوصا المساطر التي تهدف إلى تحصين هذه الأملاك والصعوبات التي أفرزها الواقع العملي والتي تعيق تسوية وضعيتها القانونية، وأن الجماعات السلالية كغيرها من الأفراد إذا أثبتت ملكيتها للعقار السلافي تكون ملزمة بالإدلاء بالحجج المؤيدة لملكية هذه الأراضي المدعى استحقاقها³⁷.

إن كثرة وتشعب النزاعات سواء حول الحدود أو الاستحقاق أو أحقية استغلال العقار بين جماعات سلالية تابعة لنفس الإقليم أو عدة أقاليم، ساعد في تأجيج الصراعات وتزايد النزاعات، وفتح المجال أمام ممارسات بعيد كل البعد عن مصالح الجماعة السلالية، وذلك على الرغم من أن سلطة الوصاية وفرت الإمكانيات المادية والبشرية لإنجاح عملية التصفية القانونية للأراضي السلالية عن التحديد الإداري والتحفيظ العقاري، فإن النتائج المتوخاة من هذه العملية لم تحقق النتيجة المرجوة وبقيت دون التطلعات والأهداف المرسومة، مما يستدعي مع هذا الوضع تبني استراتيجية واضحة المعالم من خلال استعمال أسلوب الإقناع والحوار الدائم بين الجماعات السلالية المعنية بالنزاع قصد تفسير الجمود الحاصل، واتخاذ التدابير الكفيلة للمحافظة على مصالح كل طرف وخلق الظروف المواتية³⁸.

³⁶ - وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، دورية رقم 1200 بتاريخ 31 يناير 2020، حول تسوية النزاعات العقارية بين الجماعات السلالية، ص: 1.

³⁷ - أحمد دحمان " دور التشريع والقضاء في حماية وتحصين أملاك الدولة وأراضي الجماعات السلالية"، منشورات مجلة فضاء المعرفة القانونية، العدد 9، مطبعة المعارف الجديدة، ماي 2023، 105.

³⁸ - وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، دورية عدد 35 بتاريخ 14 يوليوز 2010، حول النزاعات الناشئة بين الجماعات السلالية، ص: 1.

يرجع السبب في كل هاته النزاعات إلى مقتضيات ظهير 27 أبريل 1919 التي خلفت نوعا من تنازع الاختصاص، حيث لم يحدد بشكل دقيق بين النزاعات التي يرجع أمر البت فيها إلى الجماعات النيابية والنزاعات التي يختص بها مجلس الوصاية والنزاعات التي تختص بها المحاكم. مما أدى إلى خلق نوع من تنازع الاختصاص ما بين هذه المجالس النيابية والمحكمة بشأن البت في المنازعات المتعلقة بأحكام الجماعات السلالية³⁹، كما أن تشعب النصوص وكثرة الدوريات والمناشير التي أصدرتها سلطة الوصاية جعلت أعضاء الجماعات السلالية غالبا المتضرر، ويظهر من هذا أن أغلبية النزاعات لا تجد طريقها إلى الجهة المختصة للبت في طلبه، كما أن الاختصاصات المخولة للمجالس النيابية وللمجلس الوصاية كدرجة استئنافية قد عرفت بعض التداخل، بالإضافة إلى أن السلطة المحلية في بعض الأحيان تقوم بالبت في بعض النزاعات رغم كونها لا حق لها سوى في إجراء الأبحاث وتقديم تقارير إلى الجماعة⁴⁰، مما قد ينجم عنه عدة مشاكل ونزاعات وفتن لا تحمد عقباهما بين القبائل المجاورة⁴¹، وعند وقوع مثل هذه النزاعات تتعطل معها عملية استغلال الأراضي إلى حين صدور الأحكام القضائية التي قد تستغرق وقتا أطول إن لم نقل سنوات نظرا لتعدد المساطر وتشعبها⁴².

إن صعوبة وتعقيد وبطء مسطرة كراء أراضي الجماعات السلالية جعلت المستثمرين يلجؤون إلى طرق ملتوية غير قانونية لإبرام عقود كراء عرفية وغير معترف بها من قبل سلطة الوصاية مع أعضاء الجماعات السلالية بشكل مباشر ودون اللجوء إلى المساطر والإجراءات القانونية لإبرام مثل هاته التصرفات، كما أن نسبة مهمة من هذه العقود قد لا تجد طريقها للتنفيذ أو أن تنفيذها يكون معيبا أو يتماطل المكثري عن أداء الوجيبة الكرائية، مما يضطر معه المكثري إلى اللجوء إلى القضاء من أجل إما المطالبة بتنفيذ العقد أو فسخه مع الحق في الحصول على التعويض المناسب⁴³، إذ ترتب عن هذا

³⁹ - حميد اليسسفي "الأراضي السلالية بمنطقة الفحص أنجرة- التحديات والرهانات"، منشورات مجلة المتوسط للدراسات القانونية والقضائية، العدد 1، يونيو 2006، ص: 63.

⁴⁰ - عبد الوهاب رافع "أراضي الجماعات السلالية في المنظومة العقارية المغربية- وفق ظهير 2019/8/9 ومرسوم 2020/1/9"، سلسلة المكتبة القانونية المعاصرة (6)، المطبعة والوراقة الوطنية، الطبعة الأولى 2020، ص: 148.

⁴¹ - عبد الوهاب رافع "منازع أراضي الجيش وأراضي الجماعات السلالية"، مساهمة في أعمال الندوة الوطنية التي نظمتها مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمراكش يومي 5 و 6 ابريل 2003، تحت عنوان "الانظمة العقارية بالمغرب"، المطبعة الوطنية- مراكش، الطبعة الأولى 2003، ص: 86.

⁴² - صلاح الدين دكدك "أهمية أراضي الجموع في تفعيل المبادرة الوطنية للتنمية البشرية"، مجلة الملف، العدد 13، نونبر 2008، ص: 150-151.

⁴³ - محمد العربي مياذ "العمل القضائي في نوازل الأراضي السلالية"، سلسلة إعلام وتبصير المستهلك، مطبعة المعارف الجديدة- الرباط، الطبعة الأولى 2016، ص: 25.

الأمر إثارة مجموعة من النزاعات القائمة بين جماعات سلالية وبين أحد الأطراف والغير أو بين أعضاء الجماعات السلالية حول الموارد المتأتية من المعاملات التي ترد على أملاك الجماعات السلالية.

وإذا كان الظهير المنظم للأراضي الجماعية لسنة 1919، قد حدد عموماً اختصاصات الجماعة النيابية ومجلس الوصاية ومجال تدخل السلطة المحلية، فقد سجلت بعض المنازعات المعروضة على القضاء تجاوز الجهات الإدارية لاختصاصها وتطاولها على اختصاص جهة أخرى⁴⁴، حيث أن الإشكال المطروح هو أن مقتضيات الظهير لم تفرق بشكل واضح النزاعات التي يرجع الاختصاص للبت فيها للمجالس النيابية وبين تلك التي يرجع الاختصاص فيها لمجلس الوصاية، وكذا نوع هذه النزاعات وطرق البت فيها، خصوصاً عندما يتعلق النزاع بين جماعتين سلاليتين أو أكثر بإقليم واحد أو أكثر، وأمام هذا الوضع اضطرت سلطات الوصاية إلى إصدار مجموعة من الدوريات والمناشير تعمل على تحديد الجهة المختصة، ومنها المنشور الوزاري المشترك رقم 62/8 الصادر بتاريخ 12 مارس 1962⁴⁵، والذي حدد مجال اختصاص المحاكم والحالات التي يرجع أمر البت فيها إلى الجماعات النيابية في إطار الأعراف والتقاليد الجماعية. وجاءت ضمن مقتضيات هذا المنشور أن المحاكم تبقى غير مختصة في النزاعات القائمة بين أعضاء الجماعات السلالية حول عقارات تمت تصفيته قانوناً، وذلك بوضع رسمه العقاري أو المصادقة على تحديده الإداري في اسم الجماعة عملاً بمقتضيات ظهير 18 فبراير 1924، وكذلك في المنازعات القائمة بين الجماعة والغير الذي يدعي حق التصرف في عقار لم ينازع الطرفان في صفته الجماعية، وكذلك الشأن في إثبات صفة الهوية الجماعية، وكل هاته النزاعات تبقى من اختصاص المجالس النيابية ومجلس الوصاية كمرجع استئنافي لها، وتبقى المحاكم مختصة فقط بالبت في دعاوى الاستحقاق والحيازة القائمة بين الجماعات أو الجماعة والفرد حول العقارات التي لم يتم تصفيتها بعد بمرسوم تحديد إداري أو بالتحفيظ العقاري وكذا الدعاوى التي لها طابع جنحي كالترامي على الملك السلالي أو جنحة تحويل وإتلاف الحدود، وقد اعتبرت المحكمة الإدارية بأكادير قسم قضاء الإلغاء على أن "إقدام المجلس النيابي (جماعة النواب) على إصدار مقرر بإلغاء مقرر سبق له إصداره يتعلق بنفس النزاع وبين نفس الأطراف يجعله ممارساً لاختصاص مجلس الوصاية مما يجعل مقرره هذا متسماً بعيب عدم الاختصاص، ولا يمكن تصحيح ذلك بإجراء أو مقرر لاحق من الجهة المختصة (مجلس

⁴⁴ - محمد قصري "إشكالات تطبيق الظهير المنظم لأراضي الجموع"، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، العدد الأول، الطبعة الثانية، 2009، ص: 75-76.

⁴⁵ - منشور وزاري عدد 62/8 المشترك بين وزير الداخلية ووزير العدل الصادر بتاريخ 1962/3/12، الخاص بتحديد جهة الاختصاص للنظر في منازعات الأملاك الجماعية، دليل الأراضي الجماعية، ص: 93.

الوصاية)، وعيه فإن إلغاء مقرر مجلس الوصاية الذي صادق على قرار معيب لجماعة النواب يترتب عليه بالضرورة والتبعية إبطال قرار جماعة النواب المعيب".⁴⁶

جاء في قرار آخر صادر عن المجلس الأعلى (محكمة النقض حالياً) الغرفة الإدارية⁴⁷ على أنه "... وحيث ليس من اختصاص وزير الداخلية ولا السلطة المحلية البث في النزاعات الخاصة بتقسيم الانتفاع بين من يدعون انتسابهم للجماعة المالكة للأرض ما دام المشرع قد أناط هذا الاختصاص بغيرهما، فإن المقرر المطعون فيه قد صدر ممن لا يملك حق إصداره وبذلك لحقه عيب عدم الاختصاص، مما حدا بالمجلس الأعلى بإلغاءه".

الظاهر من خلال القرار أعلاه، أنه قد سجلت بعض المنازعات المعروضة على القضاء تجاوز الجهات الإدارية لاختصاصها وتناولها على اختصاص جهة أخرى، حيث يتبين تجاوز السلطة المحلية لاختصاص المجالس النيابية بشأن توزيع الانتفاع بين أعضاء الجماعات الساللية، الذي يبقى من الاختصاصات المعهود بها إلى جماعة النواب.

تأسيساً على ما سبق، يتبين أن هناك تنازع حقيقي في الاختصاص بين السلطة المحلية والمجالس النيابية، وبين هذه الأخيرة ومجلس الوصاية والمحاكم، فتارة تتناول السلطة المحلية على اختصاص المجالس النيابية في إطار الوصاية على الأراضي الساللية وتارة يتناول مجلس الوصاية على اختصاص المجالس النيابية والعكس وأحياناً أخرى تذهب محكمة النقض إلى القول بأن القضاء الإداري غير مختص بالطعن الموجه ضد مقرر مجلس الوصاية طالما أن الأمر يتعلق بتوزيع الانتفاع وأحياناً أخرى تذهب إلى القول بأن القضاء الإداري مختص بالبث في مقرر مجلس الوصاية في حالة تجاوز السلطة وأحياناً أخرى حصر مراجعة القضاء الإداري على الجانب الشكلي في اتخاذ القرار الإداري في المقابل أعطى الاختصاص للقضاء الإداري بالبث في الطعن الموجه ضد مقرر مجلس الوصاية على أساس أنه صدر عن سلطة إدارية، وأنه في جميع الأحوال قرار إداري.

إن مسألة تنازع الاختصاص بين الجهات الإدارية لها تأثير كبير على إدماج الأراضي الساللية في مسلسل الاستثمار من أجل النهوض بعجلة التنمية، وبالتالي يتعين على المشرع إعادة النظر في توزيع

⁴⁶ - حكم للمحكمة الإدارية بأكادير في قضية بركارن أحمد فلاح ضد رئيس مجلس الوصاية بتاريخ 20 يوليو 1995 رقم الحكم 1959/63، في الملف رقم 1995/0010، أورده الملكي الحسين بن عبد السلام "أراضي الجماعات الساللية وجماعات القبائل بين الأنظمة القانونية والأحكام العرفية"، الجزء الأول، مطبعة دار الحديث الحسنية - الرباط، طبعة 2011/1432، ص: 83.

⁴⁷ - قرار المجلس الأعلى عدد 358 بتاريخ 1966/5/20، أورده الملكي الحسين بن عبد السلام "أراضي الجماعات الساللية وجماعات القبائل بين الأنظمة القانونية والأحكام العرفية"، الجزء الأول، مطبعة دار الحديث الحسنية - الرباط، طبعة 2011/1432، ص: 43.

وتحديد الجهات المختصة في كل نزاع على حدة، تفاديا لمسألة تنازع الاختصاص وبذل الجهد في سبيل الاستفادة من هذه الأراضي من أجل المساهمة في اقتصاد الوطني وتشغيل المستفيدين منها بدل ضياع الوقت في الفصل في مسألة تنازع الاختصاصات. وفي هذا الإطار فإن النزاعات المثارة بين الجماعات السلالية حول عقار تمت تصفية وضعيته القانونية عن طريق التحفيظ العقاري، وذلك بوضع رسم عقاري له أو المصادقة على التحديد الإداري في اسم الجماعة السلالية، فإن الاختصاص للبت في مثل هذه النزاعات يرجع إلى جماعة النواب، إذ أن التصفية القانونية للأراضي السلالية تعطيه صفة الملك السلالي، الشيء الذي يحتم على الجماعات السلالية عدم اللجوء إلى المحاكم من أجل ادعاء الملك أو غيره، لأن الصبغة السلالية للأرض تحول دون طرح النزاع المثار على القضاء⁴⁸، ويتعين في هذه الحالة على المجالس النيابية في حالة تنازع الجماعات السلالية أن تحل المشاكل والنزاعات القائمة، في حين إذا كان العقار السلالي لم تتم تصفية وضعيته القانونية بعد، ففي هذه الحالة يرجع الاختصاص للنظر في النزاع القائم إلى سلطة القضاء، ويمكن تطبيق هذا الاختصاص عندما تعتمد مصالح الوصاية إلى تقديم مطلب تحفيظ عقار مشاع تابع لعدة دواوير، مما تترتب عنه نشوب نزاع حول الحيازة أو في حالة ما إذا صدر أمر بتحديد إداري في اسم عدة جماعات سلالية تملك عقار مشاع، ففي هذه الحالات ينعقد الاختصاص للسلطة للقضائية.

ونظرا للتأثير السلبي للنزاعات بين الجماعات السلالية على وضعية هذه الجماعات وعلى وثيرة التصفية القانونية لأماكن الجماعات السلالية، تدخل المشرع وتدارك القصور التشريعي الذي كان يعرفه ظهير 27 أبريل 1919، وأصدر القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدابير أملاكها ومرسومه التطبيقي رقم 2.19.973، وقد خولت المادة 16 من القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدابير أملاكها، لجماعة النواب توزيع حق الانتفاع بأراضي الجماعات السلالية بين أعضاء الجماعة، وكذا البث في المنازعات التي تثار بمناسبة هذا التوزيع حول من له الحق في الانتفاع بهذه الممتلكات، ويخرج من اختصاص جماعة النواب المنازعات التي قد تقع بعد توزيع حق الانتفاع، كما يخرج من اختصاص جماعة النواب البث في المقررات التي سبق أن أصدرتها في نفس النزاع وبين نفس الأطراف واتخاذ قرار جديد يلغي القرار الأول، لأن في مثل هذه الحالة تكون قد حلت محل مجلس الوصاية وقامت باختصاصاته⁴⁹.

⁴⁸ عبد الوهاب رافع "أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية"، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، الطبعة الثانية، 2005، ص: 82.

⁴⁹ سعيد زياد "أراضي الجماعات السلالية- النظام القانوني والمنازعات القضائية"، مطبعة المعارف الجديدة- الرباط، الطبعة الأولى 2023، ص: 59.

وجاءت المادة 33 من القانون رقم 62.17 بمستجد في غاية الأهمية، ويتعلق الأمر بإحداث مجلس الوصاية الإقليمي يترأسه عامل العمالة أو الإقليم أو من يمثله، يعهد إليه بالبحث في النزاعات بين أعضاء الجماعات الساللية وبين هذه الجماعات ومكوناتها وأعضائها، وأيضاً البحث في الطعون المقدمة ضد مقررات جماعات النواب. كما عملت مصالح الوصاية في إطار المستجدات التشريعية، بإصدار دورية رقم 1200 التي تحل محل الدوريات السابقة من أجل توضيح مقتضيات القانونية الجديدة وجرد شامل للنزاعات القائمة بين الجماعات الساللية على صعيد كل إقليم واتخاذ التدابير الضرورية لتسوية النزاعات القائمة بين الجماعات الساللية⁵⁰، وبيان الإجراءات الواجب القيام بها للحيلولة دون استمرار هذه المنازعات.

وفي هذا الإطار، ففي حالة قيام نزاع بين أكثر من عمالة أو إقليم، يجب تشكيل لجنة تتألف من الكتاب العامين للأقاليم المعنية تعمل تحت إشراف الولاة والعمال، وهكذا عندما تقع نزاعات بين الجماعات الساللية يجب حصرها وتصنيفها، كما يجب فتح ملف لكل نزاع على حدا تضمن فيه المعلومات التالية: تحديد الجماعات الساللية المتنازعة، تعيين العقار موضوع النزاع وتحديد موقعه وطبيعته (فلاحي-غابوي-رعوي) ومساحته الكلية والمساحة موضوع النزاع، بيان موضوع النزاع وأسبابه وتاريخ نشوئه وتطوره الحالي، بيان مواقف الجماعات الساللية المتنازعة والدفعات التي تقدمها والوثائق المدلى بها.

ومن الإجراءات التي يتعين القيام بها في هذا الصدد من طرف اللجنة ما يلي: القيام بمعاينة ميدانية للعقار موضوع النزاع والتأكد من وضعية استغلاله، إنجاز تصميم موقعي للعقار موضوع النزاع يبين حدوده ومشمولاته من طرف مهندس مساح طبوغرافي، يتم انتدابه من طرف مصالح الوصاية بطلب من السلطة الإقليمية، وتكليف لجنة من مصالح العمالة والسلطة المحلية ونواب الجماعات الساللية لدراسة النزاع القائم والوثائق المدلى بها من الأطراف المتنازعة لتدعيم مواقفهم ومحاولة إيجاد الحلول التي ترضي الجميع، بالإضافة إلى عقد اجتماعات تحسيسية تحت إشراف عامل العمالة لتقريب المواقف بين الأطراف وإيجاد حلول توافقية.

نشير في هذا الصدد، أن سلطات الوصاية ما فتئت تحدث أطراف النزاع اللجوء إلى الوسائل البديلة لحل النزاعات، وذلك عن طريق الوسائل الحبية كالوساطة والتحكيم من أجل التوفيق بين الأطراف المتنازعة دون اللجوء إلى المحاكم، حيث تتميز هذه الوسائل بالسرعة وقلة التكاليف والسرية.

⁵⁰ - وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، دورية رقم 1200 بتاريخ 31 يناير 2020 حول تسوية النزاعات العقارية بين الجماعات الساللية، ص: 1.

كما تمنح للأطراف مرونة وحرية لا تتوفر عادة في المساطر القضائية، إذ يتم تنفيذ هذه الوسائل في إطار مبادئ الاستقلالية والحياد وشفافية المساطر والفعالية.

وحتى تتضح الرؤية أكثر، فإن النزاع بين الجماعات السلالية إما أن يكون بين جماعات سلالية تابعة لنفس العمالة أو الإقليم أو بين جماعات سلالية تنتمي لأكثر من عمالة أو إقليم، ففي الحالة الأولى أي عندما يكون النزاع يهم جماعتين أو جماعات سلالية تابعة لنفس العمالة أو الإقليم، وتعدّر إيجاد حل وتسوية توافقية بشأن النزاع القائم، تقوم مصالح العمالة أو الإقليم المعني بإعداد تقرير مفصل حول الموضوع يتضمن الأبحاث التي تم إنجازها وتحيله رفقة الوثائق المتوفرة داخل أجل 7 أيام من تاريخ عدم نجاح محاولة الصلح، وعند توصل مجلس الوصاية الإقليمي بالتقرير يتعين عليه دراسة الملف المطروح عليه والبت فيه داخل أجل 30 يوما من تاريخ توصله بالملف، طبقا لمقتضيات المادة 33 من القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدابير أملاكها، حيث جاء ضمن بنود هذه المادة أن مجلس الوصاية الإقليمي مختص بالبت في النزاعات بين الجماعات السلالية التابعة للعمالة أو الإقليم المعني وبين الجماعات مكوناتها وأعضائها.

وفي ذات السياق، عند اتخاذ مجلس الوصاية الإقليمي قراره، تتولى مصالح العمالة تبليغه إلى الأطراف المعنية مقابل وصل بالتسليم، داخل أجل 15 يوما من تاريخ إصدار المقررات، هذا وتبقى المقررات الصادرة بشأن البت في النزاع بين جماعات سلالية تابعة لنفس العمالة أو الإقليم قابلة للاستئناف داخل أجل 30 يوما من تاريخ التبليغ أمام مجلس الوصاية المركزي.⁵¹

هنا لابد من التذكير، بأنه إذا كانت القرارات الصادرة عن مجلس الوصاية الإقليمي بشأن النزاع بين جماعتين سلاليتين قابلة للاستئناف، فإن المقررات الصادرة عن مجلس الوصاية الإقليمي بشأن النزاعات بين أعضاء الجماعات السلالية نهائية ولا يمكن الطعن فيها أو استئنافها أمام مجلس الوصاية المركزي، باستثناء الحالة المنصوص عليها في 32 من القانون رقم 62.17، ويقدم الاستئناف عن طريق إيداع طلب الاستئناف مقابل وصل بمصالح العمالة لدى قسم الشؤون القروية، حيث تقوم بإحالاته مع تقرير في الموضوع داخل أجل 7 أيام من تاريخ التوصل على مديرية الشؤون القروية قصد تقديمه داخل أجل 30 يوما إلى مجلس الوصاية المركزي للبت فيه.

أما بالنسبة للحالة التي يكون فيها نزاع بين جماعتين أو جماعات سلالية تنتمي لأكثر من عمالة أو إقليم، يقوم عامل العمالة أو الإقليم الذي يقع ضمن دائرة نفوذه الترابي أكبر نسبة من مساحة العقار موضوع النزاع، بتنسيق مع العمالات والأقاليم الأخرى المعنية بإعداد تقرير حول الموضوع يتضمن

⁵¹ - منصة التكوين عن بعد حول الأراضي السلالية www.takwin-soulali.com، المجزوءة 6، الوحدة الأولى، تاريخ الاطلاع 5 فبراير 2023 على الساعة 21:30.

الأبحاث التي تم إنجازها، ويحيله داخل أجل 7 أيام من تاريخ عدم نجاح الصلح أو التسوية الودية، رفقة الوثائق المتوفرة على مديرية الشؤون القروية قصد تقديمه داخل أجل 30 يوما من تاريخ التوصل إلى مجلس الوصاية المركزي للبت في النزاع طبقا لمقتضيات المادة 32 من القانون رقم 62.17 داخل أجل 30 يوما من تاريخ التوصل.

وتبدأ مسطرة الفصل في النزاع المعروض على مجلس الوصاية المركزي، بدراسة الملفات والقضايا المعروضة عليه، والبت فيها طبقا لأحكام المادة 48 من المرسوم التطبيقي ويصدر مقرراته بأغلبية ثلثي أعضائه، ويتم إحالة المقررات الصادرة بمجرد صدورهما على العمالة أو الإقليم المعني التي تقوم بتبليغها داخل أجل 7 أيام إلى الأطراف المتنازعة، وتعمل داخل أجل 10 أيام من تاريخ التبليغ على تنفيذها في عين المكان بتنسيق مع السلطة المحلية ونواب الجماعة الساللية المعنية ويتم تحرير محضر يوقع عليه المعنيون بالأمر، هذا وتبقى القرارات الصادرة عن مجلس الوصاية المركزي قابلة للطعن أمام المحاكم الإدارية في حالة وحيدة وهي طلبات إلغاء القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية للشطط في استعمال السلطة داخل أجل 60 يوما ابتداء من نشر أو تبليغ القرار المطلوب إلى المعني بالأمر، بموجب المادة 23 من القانون رقم 90.41 المحدث بموجبه المحاكم الإدارية، أما في غير ذلك يصبح القرار الصادر نهائيا ولا يقبل أي طعن ويكون واجب التنفيذ.

يمكن إيجاد حلول قانونية للمشاكل العقارية التي تطرحها الأراضي الساللية أمام التخطيط العمراني خاصة تلك المتواجدة داخل المحيطات الحضرية وذلك من خلال خلق إطار للحوار والتواصل بين السلطات الوصية على هذه أراضي من جهة والمنعشين العقاريين العموميين وشبه العموميين من جهة أخرى.

خاتمة

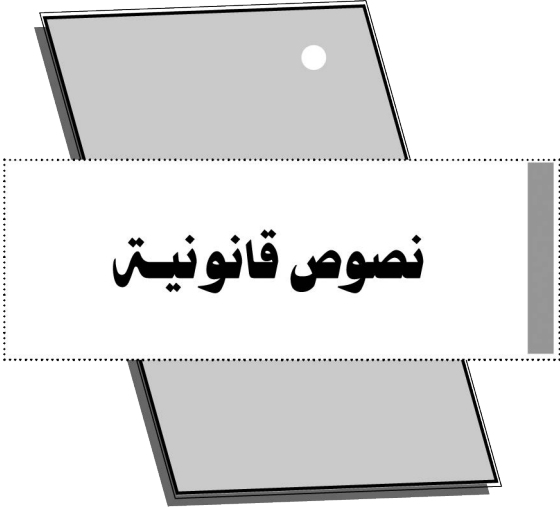
أصبح العقار الساللي من الركائز الأساسية في سياسة إعداد التراب الوطني وعنصرا استراتيجيا فعالا في مجال التنمية بصفة عامة، ومن أجل ذلك تعمل سلطة الوصاية على تطوير مرافقه وهيئة مجالاته سواء أراضي سكنية مجهزة أو أراضي مخصصة للمرافق الاجتماعية والثقافية والسياحية وأخرى معدة للاستثمارات الفلاحية، ولتحقيق كل هذه الأهداف فإن الأمر يحتاج تجاوز الإشكالات والمعوقات المطروحة في مختلف الميادين سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية ولا يمكن لذلك أن يتأتى إلا بتدبير أمثل ومناسب لهذا النوع من النظام العقاري الشاسع، وذلك عن طريق ضبط الوضعية المادية للعقارات الموجهة للاستثمارات عن طريق إعداد الملفات الإدارية والتقنية الخاصة بها، وتجويد المساطر والإجراءات من أجل تسهيل ولوج المستثمرين للعقار الساللي وفق مبادئ الشفافية والمنافسة، وكذلك تتبع عمليات انجاز المشاريع الاستثمارية بتنسيق مع مختلف المصالح والشركاء.

لائحة المراجع

- إبراهيم بيفر "الأراضي السلالية في زمن مخطط المغرب الأخضر"، منشورات مجلة القضاء المدني، سلسلة دراسات وأبحاث "المنازعات العقارية"، العدد 5، الجزء الأول، مطبعة المعارف الجديدة- الرباط، طبعة 2012.
- إبراهيم صادق "إشكالات أراضي الجموع من خلال العمل القضائي"، سلسلة الاجتهاد القضائي، العدد 5، دون ذكر المطبعة.
- أحمد دحمان "دور التشريع والقضاء في حماية وتحسين أملاك الدولة وأراضي الجماعات السلالية"، منشورات مجلة قضاء المعرفة القانونية، العدد 9، مطبعة المعارف الجديدة، ماي 2023.
- محمد لزعر ومن معه "الأراضي السلالية بإقليم بولمان وإشكالات التنمية"، منشورات مجلة التراب والتنمية، - سلسلة دفاتر المختبرات (28)، العدد الثاني، 2015.
- المصطفى فخري "الأراضي الجماعية الواقع والأفاق"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون المدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مراكش السنة الجامعية 2002-2003.
- الملكي الحسين بن عبد السلام "أراضي الجماعات السلالية وجماعات القبائل بين الأنظمة القانونية والأحكام العرفية"، الجزء الأول، مطبعة دار الحديث الحسنية- الرباط، طبعة 1432/2011.
- جيهان زاوش "جدوى المستجدات التشريعية المتعلقة بمنازعات مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع على ضوء قانون 63.17"، منشورات المجلة المغربية للبحث القانوني- العدد الثالث، مطبعة الأمانة- الرباط، شتنبر 2022.
- الحسن الحروشي "إشكالية أراضي الجموع، التدبير والتحديد نموذجا"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في الدراسات الميتودولوجية المطبقة على قانون الالتزام التعاقدية والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية فاس، جامعة سيدي محمد ن عبد الله، الموسم الجامعي 2010-2011.
- حميد اليوسفي "الأراضي السلالية بمنطقة الفحص أنجرة- التحديات والرهانات"، منشورات مجلة المتوسط للدراسات القانونية والقضائية، العدد 1، يونيو 2006.
- سعيد زياد "أراضي الجماعات السلالية- النظام القانوني والمنازعات القضائية"، مطبعة المعارف الجديدة- الرباط، الطبعة الأولى 2023.
- صلاح الدين دكداك "أهمية أراضي الجموع في تفعيل المبادرة الوطنية للتنمية البشرية"، مجلة الملف، العدد 13، نونبر 2008.
- عبد الوهاب رافع "أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية"، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، الطبعة الثانية. 2005.

- عبد الوهاب رافع " أراضي الجماعات السلالية في المنظومة العقارية المغربية- وفق ظهير 2019/8/9 ومرسوم 2020/1/9"، سلسلة المكتبة القانونية المعاصرة (6)، المطبعة والوراقة الوطنية، الطبعة الأولى 2020.
- عبد الوهاب رافع " منافع أراضي الجيش وأراضي الجماعات السلالية"، مساهمة في أعمال الندوة الوطنية التي نظمتها مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمراكش يومي 5 و 6 ابريل 2003، تحت عنوان " الانظمة العقارية بالمغرب"، المطبعة الوطنية- مراكش، الطبعة الاولى 2003.
- العربي محمد مباد " قراءة في القوانين المنظمة لأراضي الجماعات السلالية"، منشورات مجلة الحقوق المغربية، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، العدد الأول، السنة 2010.
- محمد الحسني " المسألة العقارية بين القوانين الوضعية والضوابط الشرعية"، منشورات مجلة معالم وآفاق في التسيير والاقتصاد والتنمية، العدد 2، 2002.
- محمد الحمداني " المنازعات القضائية حول أراضي الجموع"، مداخلة ضمن اليوم الدراسي الذي نظمته هيئة المحامين بمراكش يوم 16 ابريل 2004، بمدينة ورزازات في موضوع " أراضي الجموع في النظام العقاري المغربي"، تحت شعار استثمار أراضي الجموع رهين بتحسين القانون المنظم لها، منشورات مجلة المحامي، العدد 46، دون ذكر المطبعة.
- محمد الصغير " التطور التاريخي لأراضي الجموع، حمايتها- التحديد الإداري والتحفيز العقاري"، منشورات مجلة الحقوق المغربية، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، الإصدار الأول، الطبعة الثانية 2012.
- محمد العايش الصغيري " أراضي الجماعات السلالية بين الواقع والآفاق"، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، مسلك قانون العقود والعقار، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، السنة الجامعية 2008/2009.
- محمد العربي مباد " العمل القضائي في نوازل الأراضي السلالية"، سلسلة إعلام وتبصير المستهلك، مطبعة المعارف الجديدة- الرباط، الطبعة الأولى 2016.
- محمد قصري " إشكالات تطبيق الظهير المنظم لأراضي الجموع"، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، العدد الأول، الطبعة الثانية، 2009.
- محمد مومن " معوقات الاستثمار في أراضي الجموع"، منشورات مجلة المحاكمة، العدد 3، اكتوبر 2007.
- محمود شوراق " الدليل العملي في تدبير أراضي الجموع"، مطبعة دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع بالرباط، الطبعة الثانية، 2012.
- هشام عليوي " دور أراضي الجموع في تشجيع الاستثمار"، مقال منشور بندوة العقار والتعمير والاستثمار- أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016، الطبعة الاولى، مطبعة المعارف الجديدة-الرباط- 2017.
- قرار المجلس الاعلى عدد 358 بتاريخ 1966/5/20.

- حكم للمحكمة الإدارية بأكادير في قضية بزكارن أحمد فلاح ضد رئيس مجلس الوصاية بتاريخ 20 يوليوز 1995 رقم الحكم 1959/63، في الملف رقم 1995/0010.
- دورية رقم 1200 بتاريخ 31 يناير 2020 حول تسوية النزاعات العقارية بين الجماعات السلالية.
- دورية رقم 1200 بتاريخ 31 يناير 2020، حول تسوية النزاعات العقارية بين الجماعات السلالية.
- الدورية رقم 23 الصادرة بتاريخ 8 ماري 2007، موجهة من طرف وزير الداخلية إلى السادة ولاة وعمال جهات وعمال وأقاليم المملكة.
- الدورية رقم 4585 بتاريخ 4 مارس 2020، حول موضوع تدبير النزاعات بين أعضاء الجماعات السلالية.
- دورية رقم 4585 بتاريخ 4 مارس 2020، حول موضوع تدبير النزاعات بين أعضاء الجماعات السلالية.
- دورية عدد 35 بتاريخ 14 يوليوز 2010، حول النزاعات الناشئة بين الجماعات السلالية.
- منشور وزاري عدد 62/8 المشترك بين وزير الداخلية ووزير العدل الصادر بتاريخ 12/3/1962، الخاص بتحديد جهة الاختصاص للنظر في منازعات الأملاك الجماعية، دليل الأراضي الجماعية.
- منصة التكوين عن بعد حول الأراضي السلالية www.takwin-soulali.com، المجلد 6، الوحدة الأولى، تاريخ الاطلاع 2013/2/5 على الساعة 21:15.
- منصة التكوين عن بعد حول الأراضي السلالية www.takwin-soulali.com، المجلد 6، الوحدة الأولى، تاريخ الاطلاع 4 فبراير 2023، على الساعة 22:00.
- منصة التكوين عن بعد حول الأراضي السلالية www.takwin-soulali.com، المجلد 6، الوحدة الأولى.
- منصة التكوين عن بعد حول الأراضي السلالية www.takwin-soulali.com، المجلد 6، الوحدة الأولى، تاريخ الاطلاع 4 فبراير 2023 على الساعة 2023/2/4.
- Amina Mabrouk mahloul " Reflexions sur la délimitation administration", revue de l'immatriculation foncier, revue de l'association des conservation et des controleurs de propriété foncier, numéro 7 janvier 2000, p : 22.



نصوص قانونية

التحفيظ العقاري

صيغة محينة بتاريخ 24 نوفمبر 2011

تقديم

خضع ظهير 09 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري لمجموعة من التعديلات في فترات متفرقة على امتداد قرابة قرن من الزمان، كان آخرها بواسطة القانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف المؤرخ في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، والذي بموجبه عرف الظهير المذكور تعديلات جوهرية همت جميع الفصول بدون استثناء مع الاحتفاظ بتاريخية النص وهيكلته.

وقد اشتمل القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير 12 غشت 1913 على أربع (4) مواد مفصلة كما يلي:

- بمقتضى المادة الأولى تم تغيير وتتميم أحكام 63 فصلا من الظهير السالف الذكر وهي كالتالي:

1 و6 و8 و9 و10 و12 و13 و16 و18 و19 و20 و21 و22 و23 و24 و26 و27 و31 و34 و35 و38 و40 و41 و42 و43 و44 و48 و50 و51 و52 و52 مكرر و54 و55 و60 و61 و62 و63 و65 و66 و67 و68 و69 و72 و74 و75 و76 و77 و78 و84 و85 و88 و89 و90 و91 و93 و94 و97 و101 و102 و103 و104 و105 و107.

وبمقتضى المادة الثانية تم نسخ وتعويض أحكام 28 فصلا من الظهير المذكور أعلاه وهي كالتالي:

7 و11 و14 و15 و17 و25 و29 و30 و32 و37 و45 و47 و58 و64 و65 مكرر و70 و71 و73 و82 و83 و86 و87 و95 و96 و100 و106 و108 و109.

وبمقتضى المادة الثالثة تم تتميم ظهير 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بمقتضيات 23 فصلا التالية:

الفصل 37 مكرر والفصول من 1-51 إلى 19-51 والفصل 86 مكرر والفصل 105 مكرر و110:

وبمقتضى المادة الرابعة تم نسخ:

أحكام 18 فصلا الآتية: 2، 3، 4، 5، 28، 36، 46، 49، 53، 56، 57، 59، 79، 80، 81، 92، 98 و99؛ إضافة إلى مقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 18 من رجب 1333 (فاتح يونيو 1915) المتعلق بمقتضيات انتقالية لتطبيق الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري.

الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تعديله بالنصوص القانونية التالية :

1. القانون رقم 14.07 المغير والمتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575؛
2. الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.75.243 بتاريخ 12 ربيع الثاني 1396 (12 أبريل 1976)، الجريدة الرسمية عدد 3312 بتاريخ 21 ربيع الثاني 1396 (21 أبريل 1976)، ص 1355؛
3. المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 08.68 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1388 (5 غشت 1968)، الجريدة الرسمية عدد 2911 بتاريخ 19 جمادى الأولى 1388 (14 غشت 1968)، ص 1803؛
4. المرسوم الملكي رقم 015.66 بتاريخ 6 رمضان 1386 (19 دجنبر 1966)، الجريدة الرسمية عدد 2826 بتاريخ 15 رمضان 1386 (28 دجنبر 1966)، ص 2711؛
5. المرسوم رقم 2.64.282 بتاريخ فاتح رمضان 1384 (5 يناير 1965)، الجريدة الرسمية عدد 2729 بتاريخ 15 شوال 1384 (17 يبرابر 1965)، ص 284؛
6. الظهير الشريف رقم 1.58.108 الصادر في 7 ذي القعدة 1377 (26 ماي 1958)، الجريدة الرسمية عدد 2380 بتاريخ 17 ذي القعدة 1377 (6 يونيو 1958)، ص 1290؛
7. الظهير الشريف الصادر في 25 ذي الحجة 1373 (25 غشت 1954)، الجريدة الرسمية عدد 2188 بتاريخ 2 صفر 1374 (1 أكتوبر 1954)، ص 2643؛
8. الظهير الشريف الصادر في 23 من رجب عام 1370 (30 أبريل 1951)، الجريدة الرسمية عدد 2014 بتاريخ فاتح يونيو 1951، ص 1312؛
9. الظهير الشريف الصادر في 6 رجب 1369 (24 أبريل 1950)، الجريدة الرسمية عدد 1963 بتاريخ 9 يونيو 1950، ص 1214؛
10. الظهير الشريف الصادر في 14 من شعبان 1363 (4 غشت 1944)، الجريدة الرسمية عدد 1664 بتاريخ 15 شتنبر 1944، ص 914؛
11. الظهير الشريف الصادر في 4 من صفر 1357 (5 أبريل 1938)، الجريدة الرسمية عدد 1345 بتاريخ 5 غشت 1938، ص 1273؛

12. الظهير الشريف الصادر في 15 من شعبان 1355 (31 أكتوبر 1936)، الجريدة الرسمية عدد 1260 بتاريخ 18 دجنبر 1936، ص 1770؛
13. الظهير الشريف الصادر في 17 من رجب 1342 (23 فبراير 1924)، الجريدة الرسمية عدد 571 بتاريخ 8 أبريل 1924 ص 571؛
14. الظهير الشريف الصادر في 30 من شعبان 1336 (10 يونيو 1918)، الجريدة الرسمية عدد 270 بتاريخ 1 يوليو 1918، ص 659؛
15. الظهير الشريف الصادر في 7 ذي الحجة 1335 (24 شتنبر 1917)، الجريدة الرسمية عدد 216 بتاريخ 18 يونيو 1917، ص 486؛
16. الظهير الشريف الصادر في 10 رجب 1335 (2 ماي 1917)، الجريدة الرسمية عدد 234 بتاريخ 22 أكتوبر 1917، ص 867؛
17. الظهير الشريف الصادر في 29 ذي الحجة 1334 (27 أكتوبر 1916)، الجريدة الرسمية عدد 184 بتاريخ 6 نوفمبر 1916، ص 854.

الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)

القسم الأول: التحفيظ¹

الباب الأول: طبيعة التحفيظ والغرض منه²

الفصل 1

يرمي التحفيظ إلى جعل العقار المحفظ خاضعا للنظام المقرر في هذا القانون من غير أن يكون في الإمكان إخراجه منه فيما بعد ويقصد منه:

- تحفيظ العقار بعد إجراء مسطرة للتطهير يترتب عنها تأسيس رسم عقاري وبطلان ما عداه من الرسوم، وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به؛
- تقييد كل التصرفات والوقائع الرامية إلى تأسيس أو نقل أو تغيير أو إقرار أو إسقاط الحقوق العينية أو التحملات المتعلقة بالملك، في الرسم العقاري المؤسس له.

الفصول 2 و3 و4 و5³

الفصل 6

إن التحفيظ أمر اختياري، غير أنه إذا قدم مطلب للتحفيظ فإنه لا يمكن سحبه مطلقا.

الفصل 7

يكون التحفيظ إجباريا في الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة، وفي المناطق التي سيتم فتحها لهذه الغاية بقرار يتخذه الوزير الوصي على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بناء على اقتراح من مديرها.

¹ - تم نسخ وتعويض أحكام الفصول 7 و11 و14 و15 و17 و25 و29 و30 و32 و37 و45 و47 و58 و64 من القسم الأول أعلاه بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 14.07 المغير والمتمم بمقتضاء الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575.

² - تم تغيير وتتميم أحكام الفصول 1 و6 و8 من الباب الأول أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

³ - تم نسخ هذه الفصول بمقتضى القانون رقم 14.07، سالف الذكر.



ابتداء من نشر هذا القرار، يمكن لمستخدمي الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية ولكل الأشخاص الذين تؤهلهم لذلك دخول العقارات المعنية للقيام بالأبحاث والأشغال الطبغرافية التي تتطلبها عمليات التحفيظ الإجمالي.

تحدد إجراءات التحفيظ الإجمالي المتعلقة بالحالات الواردة أعلاه في الفرع السادس من هذا الباب.

تدرج المطالب في المناطق التي سيتم فتحها للتحفيظ الإجمالي مجانا.

الفصل 8

يكون التحفيظ كذلك إجباريا عندما تأمر به المحاكم المختصة أثناء متابعة إجراءات الحجز العقاري في مواجهة المحجوز عليه.

الباب الثاني: مسطرة التحفيظ⁴

الفرع الأول: المحافظ على الأملاك العقارية

الفصل 9

يعين في دائرة نفوذ كل عمالة أو إقليم محافظ أو أكثر على الأملاك العقارية.

يكلف المحافظ على الأملاك العقارية بمسك السجل العقاري الخاص بالدائرة الترابية التابعة لنفوذه والقيام بالإجراءات والمساطر المقررة في شأن التحفيظ العقاري.

الفرع الثاني: مطلب التحفيظ

الفصل 10

لا يجوز تقديم مطلب التحفيظ إلا ممن يأتي ذكرهم:

1- المالك؛

2- الشريك في الملك مع الاحتفاظ بحق الشفعة لشركائه، وذلك عندما تتوفر فيهم الشروط

اللازمة للأخذ بها؛

3- الممتع بأحد الحقوق العينية الآتية: حق الانتفاع، حق السطحية، الكراء الطويل الأمد،

الزينة، الهواء والتعلية، والجبس؛

⁴ - تم تغيير وتتميم أحكام الفصول 9 و10 و12 و13 و16 و18 و19 و20 و21 و22 و23 و24 و26 و27 و31 و34 و35 و38 و40 و41 و42 و43 و44 و48 و50 و51 و52 و52 مكرر و54 و55 و60 و61 من الباب الثاني أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

4- المتمتع بارتفاقات عقارية بعد موافقة صاحب الملك.

والكل مع مراعاة المقتضيات المتعلقة بالتحفيظ الإجباري.

الفصل 11

يجوز للدائن، الذي لم يقبض دينه عند حلول أجله، طلب التحفيظ بناء على قرار قضائي صادر لفائدته بالحجز العقاري ضد مدينه.

الفصل 12

يحق للنائب الشرعي أن يقدم مطالبا للتحفيظ في اسم المحجور أو القاصر حين تكون لهذا المحجور أو القاصر حقوق تسمح له بتقديم الطلب لو لم يكن محجورا أو قاصرا.

الفصل 13

يقدم طالب التحفيظ للمحافظ على الأملاك العقارية، مقابل وصل يسلم له فورا، مطالبا موقعا من طرفه أو ممن ينوب عنه بوكالة صحيحة، يتضمن لزوما ما يلي:

1- اسمه الشخصي والعائلي وصفته ومحل سكناه وحالته المدنية وجنسيته وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة، ويتضمن في حالة الشياخ نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيص على نصيب كل واحد منهم، وإذا كان طالب التحفيظ شخصا اعتباريا فيجب بيان تسميته وشكله القانوني ومقره الاجتماعي واسم ممثله القانوني؛

2- تعيين عنوان أو موطن مختار في الدائرة الترابية التابعة لنفوذ المحافظة العقارية الموجود بها الملك، إذا لم يكن لطالب التحفيظ محل إقامة في هذه الدائرة؛

3- مراجع بطاقة التعريف الوطنية أو أي وثيقة أخرى تعرف بهويته، عند الاقتضاء؛

4- وصف العقار المطلوب تحفيظه ببيان البناءات والأغراس الموجودة به ومشمولاته ونوعه وموقعه ومساحته وحدوده والأملاك المتصلة والمجاورة له وأسماء وعناوين أصحابها، وإن اقتضى الحال الاسم الذي يعرف به العقار؛

5- بيان أنه يحوز كل العقار أو جزءا منه مباشرة أو عن طريق الغير، وفيما إذا انتزعت منه الحياة، يتعين بيان الظروف التي تم فيها ذلك؛

6- تقدير القيمة التجارية للعقار وقت تقديم المطلب؛



7- بيان الحقوق العينية العقارية المترتبة على الملك مع التنصيص على أصحاب هذه الحقوق بذكر أسمائهم الشخصية والعائلية، وصفاتهم، وعناوينهم وحالتهم المدنية وجنسياتهم وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقا لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة؛

8- بيان أصل التملك.

إذا كان طالب التحفيظ لا يستطيع التوقيع أو يجهله، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يشير إلى ذلك ويشهد بأن مطلب التحفيظ قد قدم إليه من طرف المعني بالأمر بعد أن يتحقق من هويته.

الفصل 14

يقدم طالب التحفيظ مع مطلبه أصول أو نسخ رسمية للرسوم والعقود والوثائق التي من شأنها أن تعرف بحق الملكية وبالحقوق العينية المترتبة على الملك.

الفصل 15

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن يطلب، على نفقة طالب التحفيظ، ترجمة الوثائق المدلى بها بواسطة ترجمان محلف إذا كانت محررة بلغة أجنبية.

الفصل 16

يمكن للمالكين متعددين أن يتفقوا على تحفيظ عقاراتهم في آن واحد إذا كانت هذه العقارات متجاورة أو تفصل بينها فقط أجزاء من الملك العمومي، وفي هذه الحالة تحرر مطالب التحفيظ في صيغتها العادية وتضمن بها جميع البيانات المطلوبة في الفصل 13 من هذا القانون، وذلك بالنسبة لكل واحد من طالبي التحفيظ أو لكل مجموعة من طالبي التحفيظ على الشياخ، وبالنسبة لكل واحد من العقارات المطلوب تحفيظها، ثم تودع جميع الطلبات بالمحافظة العقارية مصحوبة بطلب مستقل وموحد، موقع من طرف طالبي التحفيظ يرمي إلى اتباع إجراءات التحفيظ دفعة واحدة.

بعدما يتوصل المحافظ على الأملاك العقارية بهذا الطلب يجري في شأن مطالب التحفيظ مجتمعة المسطرة العادية، ويحرص على إنجاز الإجراءات المتعلقة بها في وقت واحد، وذلك بأن يقوم بالإعلانات الواردة في الفرع الثالث بعده في نفس الوقت، ويعين لعمليات التحديد تاريخا واحدا، وينتدب للقيام بها من ينوب عنه في مرة واحدة أو مرات متوالية بقدر ما تدعو إليه الحاجة.

ويرفع المحافظ على الأملاك العقارية في آن واحد عند الاقتضاء، إلى المحكمة الابتدائية وعلى الشكل المحدد في الفصل 32 من هذا القانون ملفات مطالب التحفيظ المثقلة بالتعرضات مجتمعة ويؤسس رسوما عقارية لمطالب التحفيظ الخالية من التعرض مجتمعة كذلك.

وتجري عمليات التحقيق والبحث والتنقل في شأنها بصفة مجتمعة.

الفرع الثالث: الإعلانات والتحديد ووضع التصميم

الفصل 17

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية داخل أجل عشرة أيام من إيداع مطلب التحفيظ بتحرير ملخص له يعمل على نشره في الجريدة الرسمية، ويبلغ مضمونه إلى علم العموم بالوسائل المتاحة. وبعد نشر الملخص المذكور يحضر، داخل أجل شهرين من تاريخ هذا النشر، إعلانا يضمنه تاريخ ووقت إجراء التحديد.

الفصل 18

يوجه المحافظ على الأملاك العقارية نسخا من الوثائق المشار إليها في الفصل 17 من هذا القانون، مقابل إشعار بالتوصل، إلى رئيس المحكمة الابتدائية وممثل السلطة المحلية ورئيس المجلس الجماعي الذين يقع العقار المعني في دائرة نفوذهم، وذلك قبل التاريخ المعين للتحديد بعشرين يوما. يقوم كل واحد من هؤلاء لزوما، بتعليق الوثائق المذكورة في مقر إدارته، ويعمل على إبقائها معروضة على أنظار العموم إلى اليوم المعين للتحديد.

يقوم ممثل السلطة المحلية كذلك بإشهار ملخص المطلب والإعلان عن تاريخ ووقت التحديد في الأسواق الواقعة في دائرة نفوذه إلى يوم التحديد.

الفصل 19

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتسيير عمليات التحديد. وينتدب لهذه الغاية مهندسا مساحا طبوغرافيا محلفا من جهاز المسح العقاري، مقيدا في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين.

ينجز المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب عملية التحديد، تحت مسؤوليته، بحضور طالب التحفيظ.

يستدعي المحافظ على الأملاك العقارية شخصا لهذه العملية بواسطة عون من المحافظة العقارية أو بالبريد المضمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ:

1- طالب التحفيظ؛

2- المجاورين المباينين في مطلب التحفيظ؛

3- المتدخلين وأصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية.

وتتضمن هذه الاستدعاءات الدعوة لحضور عمليات التحديد شخصيا أو بواسطة نائب بوكالة صحيحة.



الفصل 20

ينجز التحديد في التاريخ والوقت المعينين له. ولتوفير الظروف الملائمة لإجراء عمليات التحديد، يجب على وكيل الملك تسخير القوة العمومية، عند الاقتضاء، بطلب من المحافظ على الأملاك العقارية أو من كل من له مصلحة.

يقوم المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب باستفسار طالب التحفيظ والجاورين والمعارضين والمتدخلين وأصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية عن كل ما يتعلق بالملك المعني. يبين طالب التحفيظ حدود العقار الذي يعتزم تحفيظه ويبيدي الجاورون وكل المتدخلين ما لهم من ملاحظات ومنازعات.

يعاين المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب واقع الحيازة ومدتها. ويعاين حالة العقار، كما يباشر غير ذلك من المعاينات وأعمال البحث المفيدة.

يضع المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب الأنصاب سواء لتحديد المحيط الذي عينه طالب التحفيظ أو لضبط القطع المشمولة به والتي تكون محل تعرضات من طرف الغير ثم يضع تصميمًا موجزا يسمى التصميم المؤقت للتحديد.

الفصل 21

يحرر المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب محضرا للتحديد يبين فيه:

- 1- تاريخ ووقت العملية سواء أنجزت في مرة واحدة أو عدة مرات؛
 - 2- الأسماء الشخصية والعائلية للحاضرين وصفاتهم ومراجع الوثائق المثبتة لهوياتهم وعناوينهم؛
 - 3- مختلف الأحداث التي وقعت أثناء العملية وتصريحات الأطراف التي تدخلت فيها؛
 - 4- معاينات البحث ومميزات العقار (الربى والوهاد والممرات والطرق والغدران ومجري المياه، وكل توابع الملك العمومي والبنائات والآبار والبساتين والأغراس والمزروعات، مع بيان أسماء الحائزين عند الاقتضاء، والمقابر والأضرحة إلى غير ذلك)؛
 - 5- وصف وموقع الأنصاب وعددها ووصف حدود العقار والأجزاء المشمولة به؛
 - 6- الوثائق المدلى بها من لدن الأطراف؛
 - 7- الاتفاقات التي تمت بين الأطراف أثناء إجراء التحديد.
- يوقع محضر التحديد من طرف المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب، وكل الأطراف الحاضرة والا فينص على أنهم لا يستطيعون التوقيع أو امتنعوا عنه.

يرفق بالمحضر التصميم المؤقت للتحديد، والوثائق المدلى بها من قبل الأطراف، وتحرر قائمة بهذه المرفقات.

الفصل 22

إذا لم يحضر طالب التحفيظ أو من ينوب عنه في المكان والتاريخ والوقت المعينين لإنجاز عملية التحديد، فلا يتم إنجازها ويقتصر في المحضر على إثبات هذا التغيب.

الفصل 23

دون المساس بأحكام الفصل 6 من هذا القانون، إذا نص المحضر على تغيب طالب التحفيظ أو من ينوب عنه أو على عدم قيامه بما يلزم لإجراء عملية التحديد، فإن مطلب التحفيظ يعتبر لاغيا وكأن لم يكن إذا لم يدل بعذر مقبول داخل أجل شهر من تاريخ توصله بالإندار. يعتبر مطلب التحفيظ كذلك لاغيا وكان لم يكن إذا تعذر على المحافظ على الأملاك العقارية أو نائبه إنجاز عملية التحديد لمرتين متتاليتين بسبب نزاع حول الملك.

أما إذا نص المحضر على تنفيذ العمليات المقررة في الفصل 21، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم، وفق الفصل 18 من هذا القانون، بنشر وتعليق إعلان يتضمن أن التعرضات على التحفيظ تقدم لدى المحافظة العقارية خلال أجل شهرين ابتداء من يوم نشره بالجريدة الرسمية. ينشر هذا الإعلان داخل أجل أقصاه أربعة أشهر الموالية للتحديد النهائي للعقار، وينشر من جديد في حالة تحديد تكميلي لاحق ينتج عنه تمديد حدود العقار.

الفرع الرابع: التعرضات

الفصل 24

يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ خلال أجل شهرين يبتدئ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية إن لم يكن قام بذلك من قبل وذلك؛

1- في حالة المنازعة في وجود حق الملكية لطالب التحفيظ أو في مدى هذا الحق أو بشأن حدود العقار؛

2- في حالة الادعاء باستحقاق حق عيني قابل للتقييد بالرسم العقاري الذي سيقع تأسيسه؛

3- في حالة المنازعة في حق وقع الإعلان عنه طبقا للفصل 84 من هذا القانون.

الفصل 25

تقدم التعرضات عن طريق تصريح كتابي أو شفوي إما للمحافظ على الأملاك العقارية، وإما للمهندس المساح الطبغرافي المنتدب أثناء إجراء التحديد. تضمن التصريحات الشفوية للمتعرض، بحضوره في محضر يحرر في نسختين تسلم إليه إحداهما.

إن التصريحات والرسائل المحررة للغرض المشار إليه سابقا يجب أن تبين فيها هوية المتعرض، حالته المدنية، عنوانه الحقيقي أو المختار، اسم الملك، رقم مطلب التحفيظ، طبيعة ومدى الحق موضوع النزاع، بيان السندات والوثائق المدعمة للمطلب.

يجب على المتعرضين أن يودعوا السندات والوثائق المثبتة لهويتهم والمدعمة لتعرضهم ويؤدوا الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو يدلوا بما يفيد حصولهم على المساعدة القضائية وذلك قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاؤ أجل التعرض.

يمكن أن تسلم لطالبي التحفيظ والمتدخلين في المسطرة، بطلب منهم، صور شمسية للوثائق المدلى بها من طرف المتعرضين.

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتضمين التعرضات المقدمة وفق الشروط المنصوص عليها أعلاه في سجل خاص يدعى "سجل التعرضات".

إذا كان التعرض لا يتعلق إلا بجزء من العقار لم يتيسر تحديده بكيفية صحيحة أثناء إجراء عملية التحديد حسبما هو منصوص عليه في الفصل 20 تباشر هذه العملية على نفقة المتعرض.

إذا تعذر تحديد الجزء محل النزاع، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يحيل المطلب على المحكمة الابتدائية، ويمكن للقاضي المقرر الذي أحيل عليه الملف أن ينجز هذا التحديد طبقا لمقتضيات الفصل 34 من هذا القانون.

الفصل 26

يجب على كل شخص يقدم طلب التعرض باسم الغير:

- 1- أن يثبت هويته؛
- 2- عندما يتعرض بصفته وصيا أو نائبا قانونيا أو وكيلا أن يبرر ذلك بالإدلاء بوثائق صحيحة وأن يعطي البيانات المقررة في الفصل 25 من هذا القانون، وأن يدلي برسوم الإراقات عندما يتعلق الأمر بشركاء في الإرث.

يمكن في جميع الأحوال، على شرط أن تقدم الإثباتات المنصوص عليها سابقا، التدخل في المسطرة عن طريق التعرض باسم المحجورين والقاصرين والغائبين والمفقودين وغير الحاضرين، وذلك

من طرف الأوصياء والممثلين الشرعيين ووكيل الملك والقاضي المكلف بشؤون القاصرين والقيم على أموال الغائبين والمفقودين.

الفصل 27

لا يقبل أي تعرض باستثناء ما هو منصوص عليه في الفصل 29 بعد انصرام أجل شهرين يبتدئ من تاريخ نشر الإعلان المذكور في الفصل 23 من هذا القانون بالجريدة الرسمية.

الفصل 28⁵

الفصل 29

بعد انصرام الأجل المحدد في الفصل 27 أعلاه يمكن أن يقبل التعرض بصفة استثنائية من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، ولو لم يرد على مطلب التحفيظ أي تعرض سابق، شريطة أن لا يكون الملف قد وجه إلى المحكمة الابتدائية.

يتعين على المتعرض أن يدلي للمحافظ على الأملاك العقارية، بالوثائق المبينة للأسباب التي منعت من تقديم تعرضه داخل الأجل، وبالعقود والوثائق المدعمة لتعرضه. كما يتعين عليه أن يؤدي الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو يثبت حصوله على المساعدة القضائية.

يكون قرار المحافظ على الأملاك العقارية برفض التعرض غير قابل للطعن القضائي.

الفرع الخامس: التحفيظ من طرف المحافظ على الأملاك العقارية والبت في التعرضات

الفصل 30

خلال الثلاثة أشهر الموالية لانصرام أجل التعرض يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتحفيظ العقار بعد التحقق من إنجاز جميع الإجراءات المقررة في هذا القانون، ومن شرعية الطلب وكفاية الحجج المدلى بها، وعدم وقوع أي تعرض.

الفصل 31

إذا وقعت تعرضات فإن المحافظ على الأملاك العقارية يبلغ فوراً نسخة من مضمونها إلى طالب التحفيظ الذي يمكنه، قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاؤ أجل التعرض، أن يدلي بما يثبت رفعها أو يصرح بقبولها.

إذا أزال طالب التحفيظ التعرضات تماماً سواء كان ذلك بإثباته رفعها أو بقبوله لها أمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن يباشر التحفيظ وفق ما هو منصوص عليه في الفصل السابق.

⁵ - تم نسخ هذا الفصل بمقتضى القانون رقم 14.07 السالف الذكر.



إذا لم يتمكن طالب التحفيظ من ذلك فإن المحافظ على الأملاك العقارية، يمكنه أن يجزئ المطلب، ويؤسس رسماً عقارياً خاصاً بالجزء الذي لا يشمل النزاع بعد إجراء تحديد تكميلي.

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أثناء جريان المسطرة وقبل توجيه الملف إلى المحكمة الابتدائية. أن يعمل على تصالح الأطراف ويحرر محضراً بالصالح يوقع من قبلهم.

وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة بهذا المحضر قوة الالتزام العرفي.

الفصل 32

يعتبر التعرض لاغياً وكأن لم يكن، إذا لم يقدم المتعرض خلال الأجل المنصوص عليه في الفصل 25 من هذا القانون، الرسوم والوثائق المؤيدة لتعرضه، ولم يؤد الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو لم يثبت حصوله على المساعدة القضائية.

تؤدي الرسوم القضائية وحقوق المرافعة عن كل واحد من التعرضات المتعلقة بالمطلب الواحد ويتم استخلاصها من طرف المحافظة العقارية لفائدة كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية.

إن التعرضات المتبادلة بين مطلبين للتحفيظ الناتجة عن تدخل بينهما، لا تؤدي عنها الرسوم القضائية ولا حقوق المرافعة.

خلال الثلاثة أشهر الموالية لانصرام الأجل المنصوص عليه في الفصل 23 يوجه المحافظ على الأملاك العقارية مطلب التحفيظ والوثائق المتعلقة به إلى المحكمة الابتدائية التي يقع العقار بدائرتها.

الفصل 33⁶

الفصل 34

يعين رئيس المحكمة الابتدائية فور توصله بمطلب التحفيظ قاضياً مقررًا يكلف بتحضير القضية للحكم واتخاذ جميع الإجراءات المناسبة لهذه الغاية، ويمكن للقاضي المقرر على الخصوص إما تلقائياً وأما بطلب من أحد الأطراف أن ينتقل إلى عين العقار موضوع النزاع ليجري بشأنه بحثاً أو يطبق عليه الرسوم. كما يمكنه بعد موافقة رئيس المحكمة أن ينتدب لهذه العمليات قاضياً آخر.

وبراعي حينئذ القاضي المقرر أو القاضي المنتدب من طرفه القواعد المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية.

⁶ - تم إلغاء هذا الفصل بمقتضى ظهير 25 ذي الحجة 1373 الموافق 25 غشت 1954، الجريدة الرسمية عدد 2188 بتاريخ 1954/10/1، ص 2644.

ويمكنه إن اقتضى الحال طلب مساعدة مهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري، مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، بعد الاتفاق مع المحافظ على الأملاك العقارية على تعيينه وعلى تاريخ انتقاله إلى عين المكان. ويحدد، من جهة أخرى، المبلغ الذي يجب أن يودعه المعني بالأمر حسب الأشغال التي ستنجز والتعويضات التي تقتضيها.

ويمكنه كذلك أن يتلقى جميع التصريحات أو الشهادات، ويتخذ جميع الإجراءات التي يراها مفيدة لتحضير القضية، ويستمع بالخصوص إلى الشهود الذين يرغب الأطراف في الاستماع إليهم.

الفصل 35

عندما يرى القاضي المقرر أن القضية قد أصبحت جاهزة يخبر الأطراف بيوم الجلسة العلنية التي ستعرض فيها وذلك قبل موعدها بثمانية أيام على الأقل بعد التوصل بالاستدعاء.

الفصل 36⁷

الفصل 37

عند افتتاح المناقشات يعرض القاضي المقرر القضية ويعين المسائل التي تتطلب حلا دون أن يبدي أي رأي ثم يقع الاستماع إلى الأطراف ويقدم ممثل النيابة العامة إن اقتضى الحال مستنتاجاته، ثم يفصل في القضية إما في الحين وإما بعد المداولة.

تبت المحكمة في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرضين وطبيعته ومشمولاته ونطاقه، وتحيل الأطراف للعمل بقرارها، بعد اكتساب الحكم قوة الشيء المقضي به، على المحافظ على الأملاك العقارية الذي له وحده النظر في قبول أو رفض مطلب التحفيظ كلاً أو بعضاً مع الاحتفاظ بحق الطعن المنصوص عليه في الفصل 37 مكرر.

تبين المحكمة في حكمها حدود ومساحة الأجزاء المحكوم بها لفائدة المتعرضين، وفي حالة الشيع نصيب كل واحد منهم.

إذا قبل التعرض أثناء جريان الدعوى من طرف طالب التحفيظ أو المستفيد من حق تم التصريح به طبقاً للفصل 84، أو تنازل المتعرض عن تعرضه فإن المحكمة المعروض عليها النزاع تشهد بذلك القبول أو التنازل وتحيل الملف على المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقوم عند الاقتضاء بالتحفيظ مع اعتبار اتفاقات الأطراف أو تصالحهم.

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بالإعلان عن الحقوق المحكوم بها، وفق الشروط والشكليات المنصوص عليها في الفصل 83.

⁷ - تم نسخ هذا الفصل بمقتضى القانون رقم 14.07 السالف الذكر.



الفصل 37 مكرر⁸

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية في جميع الحالات التي يرفض فيها طلبا للتحفيظ أن يعلل قراره ويبلغه لطالب التحفيظ.

يكون هذا القرار قابلا للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي ثبت فيه مع الحق في الاستئناف وتكون القرارات الاستئنافية قابلة للطعن بالنقض.

الفصل 38

في حالة رفض مطلب التحفيظ لأي سبب كان وفي أية مرحلة من مراحل المسطرة يكون التحديد لاغيا، ويلزم طالب التحفيظ بمحو آثاره، وإن لم يستجب بعد إنذار يوجه إليه، فإن ذلك المحو مباشر على نفقته ولو استلزم الأمر تسخير القوة العمومية.

يستدعي المحافظ على الأملاك العقارية الأطراف لسحب الوثائق المودعة من طرفهم بعد التحقق من هويتهم.

تتخذ نفس الإجراءات في حالة رفض جزئي، بالنسبة لأجزاء العقار التي أخرجت من التحفيظ ويصح التحديد وفقا لهذا الإخراج.

إن رفض مطلب التحفيظ كلاً أو بعضاً من شأنه أن يرد طالب التحفيظ وجميع المعنيين بالأمر بالنسبة لكل العقار أو أجزائه المخرجة إلى الوضع الذي كانوا عليه قبل الطلب، غير أن الأحكام الصادرة في شأن التعرضات يكون لها فيما بين الأطراف قوة الشيء المقضي به.

الفصل 39⁹

الفصل 40

بمجرد صدور الحكم وقبل انصرام ثمانية أيام، يبلغ ملخصه إلى طالب التحفيظ وإلى جميع المتعرضين وفق الشكل المقرر في قانون المسطرة المدنية. يمكن استئناف هذا الحكم داخل أجل المحدد في نفس القانون.

الفصل 41

يقبل الاستئناف في موضوع التحفيظ مهما كانت قيمة العقار المطلوب تحفيظه.

⁸ - تم تسييم ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري بالفصل 37 مكرر بمقتضى القانون رقم 14.07 السالف الذكر.

⁹ - تم إلغاء هذا الفصل بموجب ظهير 7 ذي الحجة 1335 الموافق 24 شتنبر 1917، الجريدة الرسمية عدد 234 بتاريخ 1917/10/22، ص 868.

يمكن رفع طلب الاستئناف على الكيفية المذكورة في الفصل 141 من قانون المسطرة المدنية، ويوجه الملف بدون مصاريف مع نسخة الحكم المطعون فيه إلى كتابة الضبط بمحكمة الاستئناف.

الفصل 42

بمجرد توصل كتابة الضبط لدى محكمة الاستئناف بالملف، يعين الرئيس الأول مستشارا مقررًا وينذر هذا الأخير المستأنف بالإدلاء بأسباب استئنائه ووسائل دفاعه خلال أجل لا يتعدى خمسة عشر يوما، ثم يستدعي الأطراف المعنية بالأمر للاطلاع على ما أدلى به المستأنف ولإبداء منازعاتهم ووسائل دفاعهم في أجل آخر مماثل.

الفصل 43

يمكن للمستشار المقرر، إما تلقائيا أو بطلب من الأطراف، أن يتخذ جميع التدابير التكميلية للتحقيق وبالخصوص أن يقف على عين العقار المدعى فيه مستعينا -عند الاقتضاء- بمهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري، مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، طبق الشروط المحددة في الفصل 34 ليقوم بتطبيق الرسوم أو الاستماع إلى الشهود. كما يمكنه، بموافقة الرئيس الأول، أن ينتدب لهذه العمليات قاضيا من المحكمة الابتدائية. في مرحلة الاستئناف لا يمكن للأطراف أن يتقدموا بأي طلب جديد ويقتصر التحقيق الإضافي المنجز من قبل المستشار المقرر على النزاعات التي أثارها مطلب التحفيظ في المرحلة الابتدائية.

الفصل 44

عندما يرى المستشار المقرر أن القضية جاهزة يخبر أطراف النزاع في عناوينهم المختارة باليوم الذي ستعرض فيه بالجلسة وذلك قبل خمسة عشر يوما.

الفصل 45

تفتتح المناقشات بتقرير المستشار المقرر الذي يعرض القضية والمسائل المطلوب حلها من غير أن يبدي أي رأي، ثم يستمع إلى الأطراف إما شخصيا واما بواسطة محاميهم، ويقدم ممثل النيابة العامة استنتاجاته وتبث محكمة الاستئناف في القضية إما في الحين أو بعد المداولة سواء حضر الأطراف أو تخلفوا دون أن يقبل أي تعرض ضد القرار الصادر.

تبث محكمة الاستئناف ضمن الحدود وطبق الكيفية المرسومة لقضاة الدرجة الأولى في الفصل 37 من هذا القانون.

الفصل 46¹⁰

الفصل 47

يبلغ القرار الاستينافي وفق الكيفية المقررة في قانون المسطرة المدنية ويمكن الطعن فيه بالنقض داخل الأجل المحدد في نفس القانون.

الفصل 48

كل طلب للتحفيظ أو تعرض عليه ثبت للمحكمة صدوره عن تعسف أو كيد أو سوء نية يوجب ضد صاحبه غرامة لفائدة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لا يقل مبلغها عن عشرة في المائة من قيمة العقار أو الحق المدعى به. والكل دون المساس بحق الأطراف المتضررة في التعويض.

إن المحكمة التي أحيل عليها مطلب التحفيظ لها صلاحية الحكم تلقائيا بالغرامة والبت، عند الاقتضاء، في طلبات التعويض.

الفصل 49¹¹

الفصل 50

إن الطلب الرامي إلى التحفيظ والعمليات المتعلقة به يعتبر لاغيا وكأن لم يكن إذا لم يقيم طالب التحفيظ بأي إجراء لمتابعة المسطرة، وذلك داخل ثلاثة أشهر من يوم تبليغه إنذارا من المحافظ على الأملاك العقارية بواسطة عون من المحافظة العقارية أو بالبريد المضمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ.

الفصل 51

تكون مصاريف التحفيظ على طالبه ومصاريف التعرض على الطرف الذي خسر الدعوى وتوزع المصاريف أو تقع فيها المقاصة حسبما تقرره المحكمة المعروض عليها الأمر إذا خسر كل واحد من الأطراف بعض مطالبه.

وتكون مصاريف التحقيق التكميلي على الطرف الذي طلبه، ويتحملها الطرف الخاسر إذا باشر القاضي المقرر ذلك التحقيق تلقائيا، ويبت في هذا الصدد بمقتضى الحكم الذي يفصل نهائيا في الدعوى.

يخضع إيداع الصوائر واستعمالها وتقديرها لنفس المقتضيات المطبقة على المصاريف القضائية.

¹⁰ - تم نسخ هذا الفصل بمقتضى القانون رقم 14.07 السالف الذكر.

¹¹ - تم نسخ هذا الفصل بمقتضى القانون رقم 14.07 السالف الذكر.

الفرع السادس: التحفيظ الإجباري¹²

الفصل 1-51

تخضع العقارات الموجودة بمناطق التحفيظ الإجباري لمقتضيات هذا الفرع ولما لا يخالفها من مقتضيات هذا القانون.

الفصل 2-51

يجب أن ينشر بالجريدة الرسمية القرار الصادر بفتح وتحديد منطقة التحفيظ الإجباري وأن يعلق بمقر السلطة المحلية والجماعة والمحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية.

الفصل 3-51

تحدث لجنة تدعى "لجنة التحفيظ الإجباري" لأعداد المعنيين بالأمر لعمليات التحفيظ الإجباري وضمان حسن تنفيذ أشغال البحث التجزيئي والقانوني ومراقبتها وكذا لاتخاذ كافة التدابير التي تمكن من إدراج وتحديد مطالب التحفيظ.

الفصل 4-51

تتكون لجنة التحفيظ الإجباري من:

- ممثل السلطة المحلية رئيساً؛
 - رئيس الجماعة المعنية أو من ينوب عنه؛
 - المحافظ على الأملاك العقارية المعني أو من ينوب عنه؛
 - رئيس مصلحة المسح العقاري المعني أو من ينوب عنه.
- يعين الأعضاء المذكورون بقرار عاملي، وإذا كانت منطقة التحفيظ الإجباري تمتد إلى أكثر من عمالة أو إقليم فإنهم يعينون بقرار مشترك للعمال المعنيين.

الفصل 5-51

تنفذ أشغال البحث التجزيئي والقانوني من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بمؤازرة اللجنة المشار إليها في الفصل 3-51 من هذا القانون.

الفصل 6-51

يهدف البحث التجزيئي والقانوني إلى تحرير مطالب التحفيظ في اسم المالكين الذين أدلوا بالعقود والوثائق المثبتة لحقوقهم.

¹² - تم تبني ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري بهذا الفرع الذي يتكون من 19 فصلاً بمقتضى القانون رقم 14.07 السالف الذكر، وأصبحت مقتضيات الرسم العقاري التي كان ينظمها الفرع السادس منظمة بالفرع السابع بعده.



أما بالنسبة للمالكين الذين لا يتوفرون على وثائق أو تكون وثائقهم غير كافية، فيجب على السلطة المحلية أن تنجز لهم شهادات إدارية للملكية.

الفصل 7-51

تحرر مطالب التحفيظ وتدرج تلقائياً في اسم الملك الخاص للدولة بالنسبة للقطع التي لم يتم التعرف على مالكيها أثناء أشغال البحث. أما القطع التي تغيب أو تقاعس مالكوها فإن مطالب تحفيظها تحرر وتدرج تلقائياً في اسمهم.

الفصل 8-51

تبقى مطالب التحفيظ المدرجة قبل فتح منطقة للتحفيظ الإجمالي خاضعة للنصوص القانونية التي أدرجت طبقاً لمقتضياتها.

الفصل 9-51

ابتداء من تاريخ نشر قرار فتح منطقة للتحفيظ الإجمالي، لا يمكن إدراج أي مطلب للتحفيظ إلا في إطار مقتضيات هذا القسم.

الفصل 10-51

تحيل مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية على لجنة التحفيظ الإجمالي ملفاً يتكون من:

- تصميم يحدد محيط المنطقة، مرتبط بنظام إحداثيات لامبير منجز وفق سلم معمول به؛
- مطالب التحفيظ المحررة؛
- العقود والوثائق التي أدلى بها المالكون، وعند الاقتضاء الشهادات الإدارية للملكية المسلمة من طرف السلطة المحلية؛
- اللائحة والتصميم التجزيئيين اللذان يعينان القطع الواقعة داخل منطقة التحفيظ الإجمالي ومساحتها المضبوطة وكذا هويات وعناوين المالكين؛
- تصميم عقاري منجز وفق الضوابط الجاري بها العمل لكل عقار.

الفصل 11-51

يجب على اللجنة أن تقوم بمراقبة الملف المذكور وإرساله إلى المحافظ على الأملاك العقارية المعني، داخل أجل شهرين ابتداء من تاريخ توصلها به.

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية داخل أجل شهر بإدراج مطالب التحفيظ وإيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية.

الفصل 51-12

ينشر الإعلان عن إيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين بالجريدة الرسمية.

يتضمن الإعلان المذكور:

- موقع المنطقة الخاضعة للتحفيظ الإجمالي؛

- تاريخ الإيداع المذكور؛

- أجل التعرض.

يعلق هذا الإعلان إلى غاية انتهاء أجل التعرض بمقر السلطة المحلية والجماعة أو الجماعات المعنية والحكمة الابتدائية والمحافظة العقارية.

الفصل 51-13

يمكن لكل شخص الاطلاع بدون مقابل بمقر السلطة المحلية والمحافظة العقارية على اللوائح والتصاميم التجزيئية المتعلقة بمناطق التحفيظ الإجمالي.

الفصل 51-14

بمجرد نشر الإعلان المذكور بالجريدة الرسمية، ينجز المحافظ على الأملاك العقارية برنامجا لعمليات التحديد، يبلغه إلى ممثل السلطة المحلية ورئيس الجماعة المعنيين لتعليقه في مقراتهم قبل التاريخ المعين لافتتاح العمليات بشهر واحد. كما يعلق هذا البرنامج بمقر المحافظة العقارية. في نفس الوقت، يستدعي المحافظ على الأملاك العقارية طالبي التحفيظ وكل متدخل في مسطرة التحفيظ بكيفية قانونية، للحضور شخصيا في عملية التحديد.

الفصل 51-15

يجب أن ينجز التحديد قبل انتهاء أجل التعرض سواء بحضور طالبي التحفيظ أوفي غيابهم.

الفصل 51-16

تقبل التعرضات داخل أجل أربعة أشهر ابتداء من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية للإعلان عن إيداع اللائحة والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية.

الفصل 51-17

يجب نشر كل حق تم اكتسابه خلال مسطرة التحفيظ طبقا لمقتضيات الفصل 84 من هذا القانون.

الفصل 51-18

لا يقبل أي تعرض بعد انتهاء الأجل المنصوص عليه في الفصل 51-16 من هذا القانون.



الفصل 51-19

بمجرد انتهاء أجل التعرض يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإنشاء الرسوم العقارية لمطالب التحفيظ التي لم تكن محل تعرض ويحيل المطالب المثقلة بالتعرضات على المحكمة الابتدائية للبت في النزاعات المتعلقة بها.

الفرع السابع: الرسم العقاري

الفصل 52

كل تحفيظ يقتضي من المحافظ على الأملاك العقارية تأسيس رسم عقاري يتضمن لزوماً:

- 1- وصفا مفصلاً للعقار مع حدوده وبيان الأملاك المجاورة والملاصقة له ونوعه ومساحته؛
- 2- الاسم الشخصي والعائلي للمالك ومحل سكناه وحالته المدنية وجنسيته وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزوج أو كل اتفاق تم طبقاً لمقتضيات المادة 49 من مدونة الأسرة. ويتضمن في حالة الشياخ نفس البيانات المذكورة أعلاه بالنسبة لكل شريك مع التنصيص على نصيب كل واحد منهم. وإذا كان المالك شخصاً اعتبارياً فيجب بيان تسميته وشكله القانوني ومقره الاجتماعي وكذا ممثله القانوني؛

3- الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقار.

يحمل هذا الرسم العقاري رقماً ترتيبياً واسماً خاصاً به ويبقى تصميم العقار ملحقاً به.

الفصل 52 مكرر¹³

يمكن للمالك المقيّد أن يطلب تغيير اسم العقار المحفوظ. وفي حالة الشياخ تكون الموافقة الصريحة لكافة الشركاء المقيدين ضرورية.

ينشر الطلب بالجريدة الرسمية ويقيّد في سجل الأيداع بعد انصرام خمسة عشر يوماً من تاريخ هذا النشر ويضمن الاسم الجديد بالرسم العقاري وبنظيره ويشار إليه لاحقاً في التقييدات والوثائق.

الفصل 53¹⁴

الفصل 54

إذا وقع تجزئ عقار بسبب قسمة أو غيرها فإنه يباشر تحديد كل قطعة من طرف مهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري، مقيّد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين

¹³ - تم تميم ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري بالفصل 52 مكرر بمقتضى المرسوم رقم 2.64.282 الصادر في 5 يناير 1965، الجريدة الرسمية عدد 2729 بتاريخ 17 فبراير 1965، ص 284.

¹⁴ - تم نسخ هذا الفصل بمقتضى القانون رقم 14.07 السالف الذكر.

المساحين الطبوغرافيين، يقوم بنقل العملية إلى التصميم، ويؤسس رسم عقاري وتصميم مستقلين لكل جزء من العقار.

يمكن الاحتفاظ بالرسم العقاري الأصلي للجزء المتبقي من العقار بيد المالك. وفي هذه الحالة يقيد به المحافظ على الأملاك العقارية جميع البيانات المفيدة ويصح التصميم نتيجة ذلك.

الفصل 55

إذا أسس الرسم العقاري أو قيد به حق عيني في اسم قاصر أو محجور، فيجب التنصيص فيه على سن القاصر أو نوع عدم الأهلية.

إذا انتهت حالة القصور أو الحجر فإن القاصر الذي صار راشداً أو المحجور الذي أصبح متمتعاً بالأهلية يمكنه أن يحصل بشأن ذلك على تعديل في رسمه العقاري.

الفصلان 56 و57¹⁵

الفصل 58

للمالك دون غيره، الحق في أخذ نظير من الرسم العقاري ومن التصميم الملحق به. يشهد المحافظ على الأملاك العقارية بصحتها بإمضائه ووضع خاتم المحافظة العقارية عليهما. في حالة الشيع لا يسلم إلا نظير واحد للشريك المفوض له ذلك. أما باقي أصحاب الحقوق العينية فيمكنهم الحصول على شهادة خاصة بالتقييد.

الفصل 59¹⁶

الفصل 60

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بنسخ كل بيان تم تقييده بالرسم العقاري في نظيره المقدم له.

ويشهد بمطابقة النظير للرسم العقاري.

الفصل 61

يسلم المحافظ على الأملاك العقارية، عندما يطلب منه ذلك، بيانا عاما أو خاصا بما قيد بالرسم العقاري، ونسخا من الوثائق المودعة تنفيذا لمقتضيات هذا القانون.

¹⁵ - تم نسخ هذان الفصلان بمقتضى القانون رقم 14.07 السالف الذكر.

¹⁶ - تم نسخ هذا الفصل بمقتضى القانون رقم 14.07 السالف الذكر.

الباب الثالث: آثار التحفيظ¹⁷

الفصل 62

إن الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن، ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة.

الفصل 63

إن التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفوظ في مواجهة المالك المقيد، ولا يسقط أي حق من الحقوق العينية المقيدة بالرسم العقاري.

الفصل 64

لا يمكن إقامة أي دعوى في العقار بسبب حق وقع الإضرار به من جراء تحفيظ.
يمكن للمتضررين في حالة التدليس فقط أن يقيموا على مرتكب التدليس دعوى شخصية بأداء تعويضات.
في حالة إفسار المدلس تؤدي التعويضات من صندوق التأمينات المحدث بمقتضى الفصل 100 من هذا القانون.

القسم الثاني: إشهار الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقارات المحفوظة وتقييدها

في السجل العقاري¹⁸

الباب الأول: إشهار الحقوق العينية العقارية¹⁹

الفصل 65

يجب أن تشهر بواسطة تقييد في الرسم العقاري، جميع الوقائع والتصرفات والاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض، وجميع المحاضر والأوامر المتعلقة بالحجز العقاري، وجميع الأحكام التي اكتسبت قوة الشيء المقضي به، متى كان موضوع جميع ما ذكر تأسيس حق عيني عقاري أو نقله

¹⁷ - تم تغيير وتتميم أحكام الفصلين 62 و63 من الباب الثالث أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

¹⁸ - تم نسخ وتعويض أحكام الفصول 65 مكرر و70 و71 و73 و82 و83 و86 و87 و95 و96 و100 من القسم الثاني أعلاه بمقتضى المادة الثانية من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

¹⁹ - تم تغيير وتتميم أحكام الفصول 65 و66 و67 و68 من الباب الأول أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه، وكذا جميع عقود أكرية العقارات لمدة تفوق ثلاث سنوات، وكل حوالة لقدر مالي يساوي كراء عقار لمدة تزيد على السنة غير مستحقة الأداء أو الإبراء منه.

الفصل 65 مكرر²⁰

يحدد أجل إنجاز التقييد المنصوص عليه في الفصل 65 في ثلاثة أشهر ويسري هذا الأجل بالنسبة:

- 1- للقرارات القضائية ابتداء من تاريخ حيازتها لقوة الشيء المقضي به؛
 - 2- للعقود الرسمية ابتداء من تاريخ تحريرها؛
 - 3- للعقود العرفية ابتداء من تاريخ آخر تصحيح إمضاء عليها.
- غير أن هذا الأجل لا يسري على العقود المشار إليها في البندين 2 و3 أعلاه إذا:
- كانت موضوع تقييد احتياطي طبقا للفصل 85؛
 - تعلقت بالأكرية أو الإبراء أو الحوالة المنصوص عليها في الفصل 65 من هذا القانون.
- إذا لم يطلب التقييد بالرسم العقاري ولم تؤد رسوم المحافظة العقارية داخل الأجل المقرر أعلاه، فإن طالب التقييد يلزم بأداء غرامة تساوي خمسة في المائة من مبلغ الرسوم المستحقة، وذلك عن الشهر الأول الذي يلي تاريخ انقضاء الأجل المذكور و0,5 في المائة عن كل شهر أو جزء من الشهر الموالي له.
- يمكن لمدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، في حالة القوة القاهرة، أن يمنح الإعفاء من الغرامة المنصوص عليها أعلاه بعد الإدلاء بأي وثيقة تضيد ذلك.

الفصل 66

كل حق عيني متعلق بعقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير إلا بتقييده، وابتداء من يوم التقييد في الرسم العقاري من طرف المحافظ على الأملاك العقارية.

لا يمكن في أي حال التمسك بإبطال هذا التقييد في مواجهة الغير ذي النية الحسنة.

الفصل 67

إن الأفعال الإرادية والاتفاقات التعاقدية، الرامية إلى تأسيس حق عيني أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه، لا تنتج أي أثر ولو بين الأطراف إلا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري، دون الإضرار بما للأطراف من حقوق في مواجهة بعضهم البعض وكذا بإمكانية إقامة دعاوى فيما بينهم بسبب عدم تنفيذ اتفاقاتهم.

²⁰ - تم تتميم ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري بالفصل 65 مكرر بمقتضى المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 08.68 بتاريخ 5 غشت 1968، الجريدة الرسمية عدد 2911 بتاريخ 14 غشت 1968، ص 1803.

الفصل 68

إن عقود الأكرية التي لم يقع إشهارها للعموم بتقييدها في الرسم العقاري طبقا لمقتضيات الفصل 65 من هذا القانون لا يجوز التمسك بها في مواجهة الغير لكل مدة تتجاوز ثلاث سنوات تحسب من اليوم الذي تنتج فيه العقود المشار إليها في الفصل 67 أثرها.

الباب الثاني: التقييدات²¹

الفصل 69

يجب على كل شخص يطلب تقييدا أو بيانا أو تقييدا احتياطيا بالرسم العقاري أن يقدم للمحافظ على الأملاك العقارية طلبا مؤرخا وموقعا من طرفه أو من طرف المحافظ في حالة جهله أو عجزه عن التوقيع. يجب أن يتضمن هذا الطلب بيان وتعيين ما يلي:

- 1- العقار الذي يعنيه التقييد وذلك ببيان رقم رسمه العقاري؛
 - 2- نوع الحق المطلوب تقييده؛
 - 3- أصل التملك وكذا نوع وتاريخ العقد الذي يثبته؛
 - 4- الحالة المدنية للمستفيد من التقييد المطلوب إنجازه؛
 - 5- وعند الاقتضاء بيان ما يطلب تقييده، في نفس الوقت الذي يطلب فيه تقييد الحق الأصلي، من أسباب الفسخ أو قيد على حق التصرف أو أي تقييد خاص آخر، والكل مع بيان الحالة المدنية للمستفيدين من التقييد المذكور.
- يرفق بالطلب كل حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به أو كل عقد أو وثيقة أدلي بها تدعيما لهذا الطلب.

الفصل 70

إذا كان الطلب مؤسسا على وثيقة اتفاقية وطلب المحافظ على الأملاك العقارية بشأنه بيانات أو توضيحات إضافية، فإنه يجب أن يكون مؤرخا وموقعا من قبل الأطراف المعنية.

الفصل 71

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن يطلب ترجمة الوثائق المدلى بها بواسطة ترجمان محلف إذا كانت محررة بلغة أجنبية.

²¹ - تم تغيير وتنظيم أحكام الفصول 69 و72 و74 و75 و76 و77 و78 و84 و85 و88 و89 و90 من الباب الثاني أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

يحتفظ بالطلب والوثائق المذكورة بأرشفيف المحافظة العقارية، ويمكن أن تسلم لمودعها أو لغيره إذا طلب ذلك نسخاً منها مشهود بمطابقتها للأصول المودعة.

الفصل 72

يتحقق المحافظ على الأملاك العقارية، تحت مسؤوليته، من هوية المفوت وأهليته وكذا من صحة الوثائق المدلى بها تأييداً للطلب شكلاً وجوهراً.

الفصل 73

تعتبر هوية كل طرف وصفته وأهليته محققة إذا استند الطلب على محررات رسمية وتعتبر هويته محققة إذا كانت التوقيعات الموضوعة بالطلب وبالعقود المدلى بها مصادق عليها من طرف السلطات المختصة.

الفصل 74

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتحقق من أن التقييد موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري ومقتضيات هذا القانون وأن الوثائق المدلى بها تجيز التقييد.

الفصل 75

ينجز كل تقييد بالرسم العقاري ببيانات موجزة ويؤرخ هذا التقييد ويوقع من طرف المحافظ على الأملاك العقارية تحت طائلة البطلان.

الفصل 76

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتخذ سجلاً للإيداع يثبت فيه حالاً الإجراءات المطلوبة والوثائق المسلمة إليه بأرقام ترتيبية وحسب ورودها عليه دون ترك أي بياض ولا إحداث أي إقحام بين السطور.

إذا قدمت في آن واحد عدة طلبات متعلقة بنفس العقار فإنه ينص على ذلك بسجل الإيداع وتقييد الحقوق بنفس الرتبة، فإن تنافى بعضها مع البعض رفض المحافظ على الأملاك العقارية التقييد.

الفصل 77

يحدد ترتيب الأولوية بين الحقوق المتعلقة بالعقار الواحد حسب ترتيب تقييدها، باستثناء الحالة المقررة بالفقرة الأخيرة من الفصل السابق والمتعلقة بالتقييدات الواقعة بنفس الرتبة.

الفصل 78

تقيد حقوق القاصرين والمحجورين بطلب من نوابهم الشرعيين أو الأوصياء عليهم والا فبطلب من القاضي المكلف بشؤون القاصرين أو وكيل الملك.

الفصول 79 و 80 و 81²²

الفصل 82

لتقييد الحقوق العينية العقارية المترتبة عن الإرث يجب على الورثة أو الموصى لهم أن يقدموا للمحافظ على الأملاك العقارية طلباً للتقييد مدعماً بكل الوثائق المثبتة لانتقال الحق لفائدتهم بصفة قانونية.

يجب أن يتضمن الطلب البيانات المنصوص عليها في الفصل 69 من هذا القانون.

يجب أن تنص الوثائق المثبتة لانتقال الحق على نصيب كل واحد من الورثة والموصى لهم.

الفصل 83

بغض النظر عن المسطرة المقررة في الفصل 84 من هذا القانون، يمكن لصاحب حق وقع إنشاؤه أو تغييره أو الإقرار به أثناء مسطرة التحفيظ أن يطلب نشره بالجريدة الرسمية بعد إيداع الوثائق المثبتة للحق بالمحافظة العقارية.

تتابع مسطرة التحفيظ بصفة قانونية مع أخذ الحق المنشأ أو المغير أو المقر به بعين الاعتبار.

يكتسب صاحب الحق المنشأ أو المغير أو المقر به صفة طالب التحفيظ في حدود الحق المعترف له به.

إذا كان الإعلان عن انتهاء التحديد قد تم نشره بالجريدة الرسمية فيجب أن يعاد نشره من

جديد ليفتح أجل شهرين للتعرض، يبتدئ من تاريخ الإعلان عن الحق المنشأ أو المغير أو المقر به. وفي

هذه الحالة لن تقبل إلا التعرضات المنصبة مباشرة على الحق المذكور.

يؤخذ بعين الاعتبار عند التحفيظ الحق المنشأ أو المغير أو المقر به خلال المسطرة.

الفصل 84

إذا نشأ على عقار في طور التحفيظ حق خاضع للإشهار أمكن لصاحبه، من أجل ترتيبه والتمسك

به في مواجهة الغير، أن يودع بالمحافظة العقارية الوثائق اللازمة لذلك. ويقيد هذا الإيداع بسجل التعرضات.

²² - تم نسخ هذه الفصول بمقتضى القانون رقم 14.07 السالف الذكر.

يقيّد الحق المذكور عند التحفيظ بالرسم العقاري في الرتبة التي عينت له إذا سمحت إجراءات المسطرة بذلك.

الفصل 85

يمكن لكل من يدعي حقا على عقار محفظ أن يطلب تقييدا احتياطيا للاحتفاظ به مؤقتا. يضمن طلب التقييد الاحتياطي من طرف المحافظ بالرسم العقاري إما:

- بناء على سند يثبت حقا على عقار ويتعذر على المحافظ تقييده على حالته؛
- بناء على أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرة نفوذها؛
- بناء على نسخة من مقال دعوى في الموضوع مرفوعة أمام القضاء.

إن تاريخ التقييد الاحتياطي هو الذي يحدد رتبة التقييد اللاحق للحق المطلوب الاحتفاظ به. تبقى التقييدات الاحتياطية الواردة في نصوص تشريعية خاصة خاضعة لأحكام هذه النصوص.

الفصل 86

تحدد في عشرة أيام مدة صلاحية التقييد الاحتياطي المطلوب بناء على سند ولا يمكن خلال هذه المدة قبول أي تقييد آخر لحق يقتضي إنشاؤه موافقة الأطراف.

لا يمكن إجراء أي تقييد احتياطي بناء على سند إذا كانت مقتضيات القانون تمنع تقييده النهائي.

تنحصر في شهر مدة صلاحية التقييد الاحتياطي بناء على إدلاء الطالب بنسخة من مقال دعوى في الموضوع مرفوعة أمام القضاء.

يشطب على هذا التقييد الاحتياطي تلقائيا، بعد انصرام الأجل المذكور، ما لم يدل طالب التقييد بأمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية طبقا لأحكام الفصل 85 أعلاه.

يحدد مفعول التقييد الاحتياطي الصادر بناء على أمر من رئيس المحكمة الابتدائية في ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ صدوره، ما لم ينجز التقييد النهائي للحق، وتكون هذه المدة قابلة للتמיד بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية شريطة تقديم دعوى في الموضوع، ويستمر مفعول هذا التמיד إلى حين صدور حكم نهائي.

وفي جميع الحالات، لا يصدر رئيس المحكمة الابتدائية الأمر بالتقييد الاحتياطي إلا بعد تأكده من جدية الطلب.

لا يمكن لطالب التقييد الاحتياطي أن يقدم أي طلب جديد بناء على نفس الأسباب.



يمكن اللجوء إلى رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرة نفوذها العقار، بصفته قاضياً للمستعجلات، للأمر بالتشطيب على التقييد الاحتياطي كلما كانت الأسباب المستند عليها غير جدية أو غير صحيحة.

الفصل 86 مكرر²³

على المحكمة كلما ثبت لها أن طلب التقييد الاحتياطي قدم بصفة تعسفية أو كيدية أو عن سوء نية، أن تقضي تلقائياً لفائدة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بغرامة مدنية لا يقل مبلغها عن عشرة في المائة من قيمة العقار أو الحق المدعى به، والكل دون المساس بحق الأطراف المتضررة في المطالبة بالتعويض.

الفصل 87

كل حجز أو إنذار بحجز عقاري يجب أن يبلغ إلى المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقيده بالرسم العقاري. وابتداء من تاريخ هذا التقييد لا يمكن إجراء أي تقييد جديد خلال جريان مسطرة البيع الجبري للعقار المحجوز.

يشطب على الحجز والإنذار بحجز المنصوص عليهما في الفقرة السابقة بناء على عقد أو أمر من قاضي المستعجلات يكون نهائياً ونافذاً فور صدوره.

الفصل 88

كل ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي يجب أن يضمن بنظير الرسم العقاري.

الفصل 89

إذا كان الطلب يتعلق بحق يقتضي إنشاؤه موافقة المالك المقيّد والحائز لنظير الرسم العقاري، فيجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يرفض التقييد عند عدم الإدلاء بالنظير. وفي غير ذلك من الحالات فإن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم بالتقييد ويبلغه إلى حائز النظير مع إنذاره بوجوب تقديمه داخل أجل عشرين يوماً من تاريخ إجراء التقييد. ويمكن للمحافظ على الأملاك العقارية أن ينجز تلقائياً هذه المطابقة كلما أتيحت له الفرصة.

²³ - تم تميم ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري بالفصل 86 مكرر بمقتضى القانون رقم 14.07 السالف الذكر.

يصبح النضير الذي لم يودع بعد انصرام أجل الإنذار مجردا من كل قيمة إلى أن تتم المطابقة بينه وبين الرسم العقاري.

وتبلغ هذه الوضعية المؤقتة إلى علم العموم بواسطة إعلان مختصر يعلق في لوحة بالمحافظة العقارية وبكل الوسائل المتاحة.

وعلاوة على ذلك يمكن للمستفيد من التقييد إذا بقي الإنذار بدون نتيجة أن يطلب نظيرا جديدا من الرسم العقاري وفق الشروط المقررة في الفصول 101 و102 و103 من هذا القانون ويكون بذلك النضير الأول باطلا بصفة نهائية.

ولا تمنع مقتضيات السابقة الأطراف المعنيين بطلب التقييد من استعمال حقهم في اللجوء إلى المحكمة الابتدائية قصد الحكم بإيداع النضير بالمحافظة العقارية.

الفصل 90

إذا كان التقييد المنجز يتعلق بحق الملكية وكان ناتجا عن بيع بالمزاد العلني إثر حجز عقاري، أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أمكن للمالك الجديد أن يطلب نظيرا آخر للرسم العقاري وفق الشروط المقررة في الفصل 101 من هذا القانون.

الباب الثالث: التشطيب²⁴

الفصل 91

مع مراعاة أحكام الفصل 86 أعلاه، يمكن أن يشطب على كل ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي بمقتضى كل عقد أو حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به يثبت انعدام أو انقضاء الحق موضوع التضمن، في مواجهة الأشخاص الذين يعنيه هذا الحق.

الفصل 92²⁵

الفصل 93

يجب على الطرف الذي يرغب في التشطيب أن يقدم إلى المحافظ على الأملاك العقارية طلبا مؤرخا وموقعا من طرفه أو من طرف المحافظ في حالة جهله أو عجزه عن التوقيع يتضمن تعيين أو بيان ما يلي:

²⁴ - تم تغيير وتتميم أحكام الفصول 91 و93 و94 و97 من الباب الثالث أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

²⁵ - تم نسخ هذا الفصل بمقتضى القانون رقم 14.07 السالف الذكر.

1- العقار الذي يعنيه التشطيب وذلك ببيان رقم رسمه العقاري؛

2- التقييد أو البيان أو التقييد الاحتياطي المطلوب التشطيب عليه؛

3- سبب التشطيب ونوع وتاريخ السند المثبت لذلك السبب.

وتطبق على طلبات التشطيب مقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 69 وكذا مقتضيات الفصول 70 إلى 73 من هذا القانون.

الفصل 94

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتحقق من أن التشطيب موضوع الطلب لا يتعارض

مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري ومقتضيات هذا القانون وأن الوثائق المدلى بها تجيز التشطيب.

الفصل 95

ينجز كل تشطيب بالرسم العقاري ببيانات موجزة ويؤرخ هذا التشطيب ويوقع من طرف

المحافظ على الأملاك العقارية تحت طائلة البطلان.

الفصل 96

يجب على المحافظ على الأملاك العقارية في جميع الحالات التي يرفض فيها تقييد حق عيني

أو التشطيب عليه أن يعلل قراره ويبلغه للمعني بالأمر.

يكون هذا القرار قابلاً للطعن أمام المحكمة الابتدائية التي تبث فيه مع الحق في الاستئناف.

وتكون القرارات الاستئنافية قابلة للطعن بالنقض.

الفصل 97

إن المحافظ على الأملاك العقارية مسؤول شخصياً عن الضرر الناتج عن:

1- إغفال التضمنين بسجلاته لكل تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب طلب منه بصفة

قانونية؛

2- إغفال التضمنين بالشهادات أو نظائر الرسوم العقارية المسلمة والموقعة من طرفه لكل تقييد أو

بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب مضمن بالرسم العقاري؛

3- فساد أو بطلان ما ضمن بالرسم العقاري من تقييد أو بيان أو تقييد احتياطي أو تشطيب ما

عدا الاستثناء المذكور في الفصل 73.

والكل مع مراعاة مقتضيات الفصلين 79 و80 من قانون الالتزامات والعقود.

الفصلان 98 و99²⁶

الفصل 100

يؤسس صندوق للتأمين الغاية منه أن يضمن، في حالة عسر المحافظ العام أو المحافظين على الأملاك العقارية، أداء المبالغ المالية التي قد يحكم بها عليهم لصالح الطرف المتضرر من جراء خطأ في التحفيظ أو في تقييد لاحق.

يحدد السقف الأقصى للصندوق المذكور في مبلغ مائة مليون درهم.

يعوض كل نقص منه نتيجة تنفيذ حكم مكتسب لقوة الشيء المقضي به من ميزانية الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية للسنة الموالية لتلك التي وقع فيها هذا النقص.

الباب الرابع: تسليم نظير الرسم العقاري وشهادة التقييد الخاصة²⁷

الفصل 101

في حالة ضياع أو سرقة أو تلف نظير الرسم العقاري أو شهادة التقييد الخاصة يجب على صاحبهما أن يقدم للمحافظ على الأملاك العقارية الوثائق المثبتة وأن يدلي إليه بتصريح يتضمن هويته وظروف الضياع أو السرقة أو التلف وكل ما لديه من معلومات عن الحادث.

يمكن للمحافظ على الأملاك العقارية إذا ما ظهر له صدق التصريح أن يسلم للمعني بالأمر نظيراً جديداً للرسم العقاري أو نسخة من شهادة التقييد الخاصة بعد انصرام خمسة عشر يوماً من تاريخ نشر إعلان بذلك في الجريدة الرسمية.

الفصل 102

ينص المحافظ على الأملاك العقارية بالرسم العقاري على تسليم النظير الجديد أو نسخة شهادة التقييد الخاصة مع بيان تاريخ وظروف التسليم.

وتكون للنظير الجديد أو لنسخة شهادة التقييد الخاصة المسلمين بهذه الكيفية نفس القيمة القانونية لأصلهما ويستعملان لنفس الأغراض.

²⁶ - تم نسخ هذان الفصلان بمقتضى القانون رقم 14.07 السالف الذكر.

²⁷ - تم تغيير وتتميم أحكام الفصول 101 و102 و103 من الباب الرابع أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

الفصل 103

إذا وقع تعرض على تسليم نظير جديد للرسم العقاري أو نسخة شهادة التقييد الخاصة المنصوص عليهما في الفصل 101 من هذا القانون أو رأى المحافظ على الأملاك العقارية أنه لا داعي لتلبية الطلب المقدم إليه فيمكن للطالب أن يرفع الأمر إلى المحكمة الابتدائية التي تبت وفق الإجراءات المقررة في قانون المسطرة المدنية.

القسم الثالث: العقوبات²⁸

الفصل 104

تطبيق أحكام القانون الجنائي على من:

- 1- يقوم عن علم وبقصد جلب ربح غير مشروع لشخص آخر، بتزوير أو تزيف أو تحريف الرسوم العقارية أو نظائرها أو القوائم أو الشهادات التي سلمها المحافظ على الأملاك العقارية طبقا لمقتضيات هذا القانون، أو يستعمل مستندات مزورة أو مزيفة أو محرفة على الكيفية المذكورة؛
- 2- يقترب زورا في المحررات المقدمة بقصد التقييد أو التشطيب، إما بتزيف أو تحريف كتابات أو توقيعات، وإما بخلق أشخاص وهميين أو باصطناع اتفاقات أو تصرفات أو إبراءات، أو أدرج ذلك في تلك السندات بعد تحريرها بإضافة أو تزيف شروط أو تصريحات أو وقائع كان غرض تلك المحررات أن تثبتها.

الفصل 105

يتعرض الأشخاص الذين يقتربون هدم أو تحريف أو تحويل علامات الربط الجيوديزية أو أنصاب التحفيظ للعقوبات المقررة في الفصل 606 من القانون الجنائي فضلا عن أداء النفقات والمصاريف التي تتطلبها إعادة العلامات والأنصاب المذكورة.

الفصل 105 مكرر²⁹

دون الإخلال بتطبيق المقتضيات الجنائية الأكثر صرامة، يعاقب كل من قام بعرقلة سير عمليات التحديد بالحبس لمدة تتراوح بين شهر واحد وستة أشهر وبغرامة يتراوح قدرها بين خمسمائة درهم وألف درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين.

²⁸ - تم تغيير وتتميم أحكام الفصلين 104 و 105 من القسم الثالث أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر.

²⁹ - تم تتميم ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري بهذا الفصل بمقتضى القانون رقم 14.07 السالف الذكر.

القسم الرابع: مقتضيات عامة³⁰

الفصل 106

يمكن للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية أن تؤسس، بأساليب إلكترونية، مطالب التحفيظ والرسوم العقارية ونظائرها والشواهد الخاصة بالثقييد والسجلات المنصوص عليها في هذا القانون وذلك وفق الشروط والشكليات المحددة في نص تنظيمي.

الفصل 107

إن جميع الآجال المنصوص عليها في هذا القانون هي آجال كاملة، وتحسب وفق القواعد المقررة في الفصل 512 من قانون المسطرة المدنية.

الفصل 108

تحدد الوجيبات التي تستخلص قبل القيام بمختلف الإجراءات المقررة في هذا القانون، بمقتضى نصوص تنظيمية.

الفصل 109

لا تقبل الأحكام الصادرة في مادة التحفيظ العقاري الطعن إلا بالاستئناف والنقض.

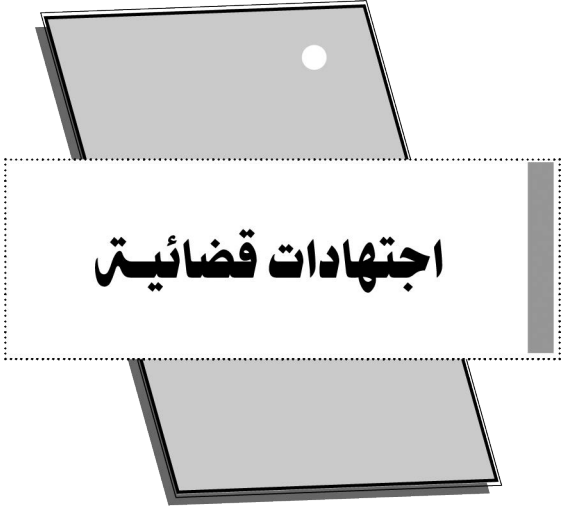
الفصل 110³¹

يباشر المحافظ على الأملاك العقارية استخلاص الوجيبات التكميلية أو غير المؤداة والغرامات والذعائر وفق الشروط المنصوص عليها في القانون رقم 97-15³² بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية.

³⁰ - تم تغيير وتتميم أحكام الفصل 107 من القسم الرابع أعلاه بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 14.07، سالف الذكر. كما تم نسخ وتعويض أحكام الفصول 106 و108 و109 من نفس القسم بمقتضى المادة الثانية من نفس القانون.

³¹ - تم تتميم ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري بالفصل 110 بمقتضى القانون رقم 14.07 السالف الذكر.

³² - القانون رقم 97.15 بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.00.175 بتاريخ 28 من محرم 1421 (3 ماي 2000)، الجريدة الرسمية عدد 4800 بتاريخ 1 يونيو 2000، ص 1256.



اجتهادات قضائية

العقاري

بتاريخ: 2018/01/18

ملف رقم: 17/1404/443

القاعدة

دعوى تقييد رسم الهبة بالرسم العقاري لا يخضع للتقادم وفقا للفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري ولما استقر عليه الاجتهاد القضائي.
إن المقرر فقها وقضاء أن الواهب مادام حيا، فإنه يجبر على تمكين الموهوب له أو ورثته من الحيابة لقول الشيخ خليل “وحيز وإن بلا إذن وأجبر عليه.”

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل: حيث إن الاستئناف قدم وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانوناً فتعين بذلك قبوله شكلاً.
في الموضوع: حيث أسس الطاعن طعنه على الأسباب المفصلة أعلاه.

وحيث إن هذه المحكمة بعد اطلاعها على وثائق الملف والحكم المستأنف وما أثير من شأنه تبين لها عدم صحة ما نعاه المستأنف عن الحكم المستأنف، ذلك أن الدعوى قدمت وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانوناً وإن إدخال بعض الأطراف بموجب المقال الافتتاحي لا يجعلها غير مقبولة في حق المستأنف وأن الحكم المستأنف قضى بإخراج الأطراف التي لا علاقة لها بموضوع النزاع، كما أن ما تمسك به المستأنف من أسباب تبقى غير مؤسسة قانوناً ذلك أن التقادم المتمسك به وفقاً للفصل 387 من ق ل ع غير منتج في الدعوى، ذلك أن دعوى تقييد رسم الهبة بالرسم العقاري لا يخضع للتقادم وفقاً للفصل 66 من ظهير التحفيظ العقاري ولما استقر عليه الاجتهاد القضائي (قرار محكمة النقض عدد 3531 الصادر بتاريخ 2011/08/23 في الملف المدني عدد 2010/7/1/1098 المنشور بمجلة محكمة النقض العدد 75 الصفحة 41)، كما أن الدفع بانعدام الحيابة الفعلية والقانونية للدار موضوع الهبة مفتقر لشروطه الفقهية والقانونية، ذلك أن المقرر فقها وقضاء أن الواهب مادام حيا فإنه يجبر على تمكين الموهوب له أو ورثته من الحيابة لقول الشيخ خليل “وحيز وإن بلا إذن وأجبر عليه”، وأن ما أثير بشأن الاختلاف في مراجع رسم الهبة بين موضوع الدعوى وما حكم به منعدم الأساس القانوني لتعلق الأمر بنفس رسم الهبة وأن الحكم المطعون فيه بين مراجع رسم الهبة بعد تضمينها وليس تلك المضمنة بمذكرة الحفظ، وبالتالي فإن ما أثير غير مؤسس قانوناً ويتعين رده والحكم بتأييد الحكم المستأنف.

وحيث يتعين تحميل المستأنف الصائر.

محكمة الاستئناف بوجدة

الغرفة العقارية

بتاريخ: 2018/03/08

ملف رقم: 17/1404/439

القاعدة

التقادم المنصوص عليه في المادة 64 من قانون التحفيظ العقاري لاستحقاق التعويض يسري ابتداء من تاريخ تأسيس الرسم العقاري. تتحقق المسؤولية عن الضرر اللاحق بالمستأنف عليهم من خلال عدم إدراج مورثتهم في رسم الإرث المستند عليه لتأسيس الرسم العقاري، علما بأنها تستحق نصيبها بالوصية الواجبة ولا يمكن إقصاؤها لأي سبب مخالف للمقتضيات الشرعية والقانونية .

وبعد المدولة طبقا للقانون

في الشكل: حيث إن الاستئناف قدم وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانوناً فتعين بذلك قبوله شكلاً.

في الموضوع: حيث أسس المستأنفون طعنهم على الأسباب المفصلة أعلاه.

وحيث إن هذه المحكمة بعد اطلاعها على وثائق الملف والحكم المطعون فيه ودراستها لأسباب الطعن المثارة بشأنه ثبت لها أن ما نعاه المستأنفون بخصوص التقادم مؤطر بمقتضيات المادة 64 من ظهير التحفيظ العقاري والتي تحيل وفق المستقر عليه قضاء على مقتضيات الفصل 106 من ق.ل.ع التي حددت مدة التقادم في خمس سنوات من تأسيس الرسم العقاري في مواجهة المدلس وهي لم تتحقق في النازلة علما أن المستأنفين لم يدلوا بأية وثيقة صادرة عن المحافظة العقارية تثبت تاريخ تأسيس الرسم العقاري مما يكون تاريخ تقديم طلب التعويض قدم داخل الأجل القانوني، وأن المادة 64 المذكورة تخص المطالبة بالتعويض في مواجهة صندوق التأمينات عندما تثار مسؤولية المحافظ العقاري هذا من جهة.

وحيث إنه من جهة أخرى فإن مسؤولية المستأنفين عن الضرر اللاحق بالمستأنف عليهم ثابتة ذلك أنهم لم يدرجوا مورثتهم المرحومة (...) في رسم الإرث المعتمد عليها في تأسيس الرسم العقاري موضوع الدعوى وأن التمسك برسم التنزيل المنجز سنة 1948 لا يعفيهم من تحمل المسؤولية علما



بأنها تستحق نصيبها بالوصية الواجبة إلى جانبهم ولا يمكن إقصاؤها لأي سبب مخالف للمقتضيات الشرعية والقانونية، كما أنهم المسؤولون بشكل مباشر طالما أنهم أشقاؤها وتستحق نصيبها الأيل لهم من مورثهم المتوفى بالوصية الواجبة والمستأنفين بموجب رسم التنزيل ولو كان شخص آخر هو من أنجز رسم الإراثة، كما أن التمسك بإدخال باقي المالكين غير ذي أثر مادام أنهم المعنيين بالنزاع وتستحق نصيبها معهم وليس ضمن نصيب باقي الورثة.

وحيث إن ما أثير بشأن احتساب قيمة التعويض المستحق للمستأنف عليهم في محله ذلك أن الخبير لما حدد قيمة التعويض في مبلغ 333520 درهم يكون قد اعتبر أنها تستحق 18816 جزء من أصل 559104 جزء والحال أنها تستحق نصف الأجزاء المذكورة لكون الوصية الواجبة بدورها يطبق بشأنها قاعدة للذكر مثل حظ الأنثيين، وبالتالي فإنها تستحق 9408 جزء من أصل 559104 جزء أي أن نصيبها وفق الأجزاء المذكورة هو 20 آر و 84 سنتييار وطالما أن الخبير حدد قيمة الهكتار الواحد في مبلغ 800000 درهم بمعنى أن قيمة المتر المربع الواحد هو 80 درهم وبالتالي فإن التعويض المستحق هو على الشكل التالي 2084 متر مربع مضروب في قيمة المتر 80 درهم يساوي 166720 درهم، ولا أساس لما أورده نائب المستأنفين من كونه يروم حصر التعويض في هكتار واحد فقط، ومن ثم فإن الحكم المستأنف لما لم يراع ذلك لم يكن مؤسسا مما يتعين تأييده مع تعديله بجعل التعويض المستحق للمستأنف عليهم في مبلغ 166720 درهم.

وحيث يتعين تحميل المستأنفين الصائر على النسبة.

محكمة الاستئناف بوجدة

الغرفة العقارية

بتاريخ: 2018/07/12

ملف رقم: 18/1404/168

القاعدة

العبرة بالنسبة للعقار المحفظ بما هو مقيد بالرسم العقاري، وأن الشفعة وفقا للفقرة الثانية من المادة 299 من مدونة الحقوق العينية تباشر ضد المقيد بالرسم العقاري، وأن طالب الشفعة لحماية حقوقه لحماية حقوقه وإشعار الغير بأن حصة المشتري موضوع خصومة يتعين عليه إجراء التقييد الاحتياطي وفقا لما تقتضيه المادة 13 من مدونة الحقوق العينية والفصل 85 من قانون التحفيظ العقاري.

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل: حيث إن الاستئناف قدم وفق الشروط الشكلية المطلوبة قانوناً فتعين بذلك قبوله شكلاً.

في الموضوع: حيث أسس المستأنفان طعنهما على الأسباب المفصلة أعلاه.

وحيث إن المحكمة بعد اطلاعها على وثائق الملف ومحتوياته ودراستها لعلل الحكم المستأنف وتمحيصها لأسباب الاستئناف تبين لها أن ما أثاره الطاعنان في محله، ذلك أن الثابت من شهادة الملكية المؤرخة في 2017/07/05 أن المشفوع من يدها المستأنفة الثانية لم تعد مالكة في الشيع وأصبحت الحصة المباعة مقيدة في اسم المستأنف الأول مراد يوسف وأن تغير الوضعية المذكورة كان قبل رفع دعوى الشفعة ومباشرة إجراءاتها، وأن العبرة بالنسبة للعقار المحفظ بما هو مقيد بالرسم العقاري، وأن الشفعة وفقا للفقرة الثانية من المادة 299 من مدونة الحقوق العينية تباشر ضد المقيد، فإن الحكم المستأنف لما لم يراع ذلك لم يكن مؤسسا قانوناً، خصوصاً وأن طالب الشفعة لم يقيم بإجراء التقييد الاحتياطي لحماية حقوقه وإشعار الغير بأن حصة المشتري موضوع خصومة وفقاً لما تقتضيه المادة 13 من مدونة الحقوق العينية والفصل 85 من قانون التحفيظ العقاري، ويبقى التمسك ببيع المستأنفة الثانية لحصتها لحرمانه من الشفعة غير ذي أثر، طالما لم يباشر التقييد الاحتياطي لمنعها من ذلك والحالة هاته يقتضي مباشرة دعوى الشفعة ضد المقيد بالرسم العقاري.



وحيث إنه تأسيسا على ذلك فإن الحكم المستأنف لما قضى بالشفعة في مواجهة غير المقيدة بالرسم العقاري وبإبطال عقد البيع المبرم بين المستأنفين استناد للفقرة الأولى من المادة 299 من مدونة الحقوق العينية لم يكن مؤسس قانونا لتعلقها بحالة بيع الحصة المشفوعة عدة مرات قبل انصرام أجل الشفعة عندما ترد البيوع المذكورة على العقار غير المحفظ، أما في نازلة الحالة فإنها تتعلق بالبيع المنصب على العقار المحفظ التي نظمتهما الفقرة الثانية من نفس المادة والتي أوجبت مباشرة الشفعة ضد المقيّد بالرسم العقاري لا غيره، وبالتالي يتعين إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى.

وحيث يتعين تحميل المستأنف عليه الصائر على الدرجتين.

قرار المجلس الأعلى عدد 571 الصادر بتاريخ 8 فبراير 2011 في الملف المدني عدد 2010/5/1/2583

**لما ثبت أن الأبواب والنوافذ موضوع التظلم مفتوحة
صوب شارع عمومي طبق تصميم التهيئة قبل أن يطاله
التغيير لاحقا وشيدت في حدود الملك بمقتضى ترخيص،
فإن صاحبه يكون قد اكتسب حقا لا يمكن الإضرار به.
■ رفض الطلب ■**

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه رقم 01/448 الصادر بتاريخ 2001/5/8 في الملف 2000/551 عن محكمة الاستئناف بالناظور أن الطالب ادعى بمقال مؤدى عنه بتاريخ 1998/10/15 بالمحكمة الابتدائية بنفس المدينة، أنه يملك قطعة أرضية كائنة بدوار أبو عجاجا لوطا أحدادا قيادة بني بويغورور إقليم الناظور حدودها بنفس المقال، وأن المطلوب عمد إلى تشييد عمارة على الطول الجنوبي لهذه القطعة مكونة من 3 منازل وكل منزل يتألف من طابق أرضي وطابق علوي، ولها واجهة تجاه الطالب بها عدة أبواب حديدية ونوافذ بالطوابق العلوية الكل مفتوح صوب أرض الطالب، كما أضاف رصييفا لعمارته داخل نفس عقار الطالب ملتصقا في منتهى مقاله الحكم برفع الضرر، وأجاب المطلوب بأن بناءه شيد في حدود ملكه الذي اشتراه من الطالب نفسه سنة 1992 وبمقتضى ترخيص إداري ووفق تصميم هندسي، يشير إلى أن واجهة بنائه جهة القبلة تطل على شارع عمومي يحمل رقم 4 ملتصقا برفض الطلب، وبعد إجراء خبرة قضت المحكمة بتاريخ 2000/4/3 في الملف 98/2270 على المطلوب بإغلاق النوافذ والأبواب المفتوحة صوب أرض الطالب وبرفض باقي الطلب، فاستأنف المحكوم عليه، وأجرت محكمة الاستئناف خبرة جديدة وأنهت الإجراءات أمامها بإصدار القرار المطعون فيه القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصديا برفض الطلب.

الوسيلة الأولى: خرق الفصل 342 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أنه بمقتضى هذا الفصل يجب التنصيص في القرار على وقوع تلاوة تقرير المستشار المقرر أو عدم تلاوته بإعفاء من الرئيس وعدم معارضة الأطراف، إلا أنه باستقراء القرار المطعون فيه يلغى أنه يحمل العبارتين معا تلاوة التقرير وعدم

تلاوته دون التشطيب على العبارة التي لا فائدة منها، مما يمنح المجلس الأعلى من بسط رقابته ويعرض القرار للنقض.

لكن حيث إنه بمقتضى ظهير 1993/9/10 فإن تلاوة التقرير من عدمها نفسها لم تبق من مشمولات الفصل 342 من قانون المسطرة المدنية، وما أورده القرار من التنصيص على تلاوة التقرير أو عدم تلاوته إنما هو من قبيل التزيد الذي لا تأثير له على قضائه فالوسيلة بدون جدوى.

الوسيلة الثانية والرابعة: انعدام الأساس والتعليل وتحريف مضمون وثيقة، ذلك أن المحكمة أسست قضاءها على علة واحدة مفادها أن الخبير المنتدب استئنافيا كشف بعد الاتصال بالمصلحة التقنية لجماعة أحداتاً أن بناية المستأنف عليه قد شيدت بناء على رخصة قانونية بعد موافقة اللجنة الإقليمية للعمالة بتاريخ 1996/7/17 حسب تصميم التهيئة الذي يعود تاريخه إلى ما قبل سنة 1996، ويشير إلى الشارع رقم 4 عرضه 15 متراً، غير أن هذا التعليل غير كاف والمحكمة أغفلت فيه تقرير الخبرة المنجزة ابتدائياً والوثائق المدلى بها من الطالب والتي تؤكد أن الشارع المذكور قد حذف بمرسوم 2000/6/5، ملتمساً نقض القرار المطعون فيه.

لكن حيث إن المحكمة ثبت لها من الخبرة التي أمرت بها في إطار سلطتها في تقدير الأدلة أن بناء المطلوب شيد في حدود ملكه بمقتضى ترخيص يرجع إلى 1996/7/17 وفي إطار تصميم التهيئة الذي كان سائداً وقته وقبل أن يطاله أي تغيير لاحق سنة 2000، وخلصت أن المطلوب قد اكتست حقاً لا يمكن الإضرار به وقضت برفض الطلب باعتبار أن الأبواب والنوافذ موضوع التظلم مفتوحة صوب شارع عمومي طبق تصميم التهيئة فجاء بذلك قرارها مؤسسا ومعللا وما بالوسيلة بدون اعتبار.

الوسيلة الثالثة: خرق الفقرتين 3 و4 من الفصل 345 والفقرة 5 من الفصل 359 من قانون المسطرة المدنية وانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أنه طبقاً للفصول المذكورة يجب الإشارة في القرار إلى المستندات وعند الاقتضاء إلى محاضر إجراءات التحقيق التي تم إنجازها كما يجب أن يتضمن المقتضيات القانونية المطبقة الأمر الذي لم يراعيه القرار ويجعله عرضة للنقض.

لكن وخلافاً لما أثير فإن القرار أشار إلى حجج الطرفين وإلى إجراء التحقيق بالخبرة التي أمرت بها المحكمة، كما نص على المقتضيات المسطرية التي طبقتها من الفصل 134 وما يليه والفصل 320 وما يليه والفصل 429 من قانون المسطرة المدنية، ومن جهة أخرى فإنه يكفي في القرار أن يكون مطابقاً للقانون ولا تأثير عندئذ لعدم إشارته للمقتضيات القانونية المطبقة فالوسيلة خلاف الواقع وبدون أساس.

القرار عدد 5461

الصادر بتاريخ 13 دجنبر 2011

في الملف المدني عدد 2010/3/1/4059

تمسك شركة التأمين بأن الشركة المؤمن لها تعاقدت مع شركة لإقامة البناء سنة 1995 وفق المعايير المعروفة والمواصفات الجاري بها العمل وأدلت بالعقد المبرم بينهما ودفعت بأن المقاوله هي المسؤولة مادام قد ثبت بأن سبب الانهيار عدم توفر البناء على المواصفات القانونية إذ أن الآجور المجعب من النوع الرديء ولم يخضع لأي معيار وكذا الحديد وأن مقدار الإسمنت ضعيف وتقدمت بمقال إدخالها وباقي المدخلين والمحكمة لما حملت لشركة صافية مالكة البناء المسؤولية باعتبارها حارس البناء دون مناقشة قانونية لما تمسكت به الطالبة من علاقة مالك البناء بمتعهدها والقائم به والمشرف عليه حسب العقد المدلى به وكما يقتضيه الفصل 769 ل ع للتحقق من المسؤولية بجميع عناصرها عن المتسبب في الانهيار وبالتالي الضرر تكون قد جعلت قضاءها غير مرتكز على أساس ويكون قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه. ■ نقض وإحالة ■

باسم جلالت الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه عدد 285 وتاريخ 2010/3/8 الصادر عن محكمة الاستئناف ببني ملال في الملف عدد 14/06/172، أن ذوي حقوق الهالك حمو (خ) (المطلوبين الأوائل) ادعوا أمام المحكمة الابتدائية ببني ملال أنه بتاريخ 2000/6/2 تعرض موروهم لحادث يتمثل في سقوط جدار مطاحن صافيا عليه لما كان جالسا بجانبه نجم عنه وفاته، وقد أثبتت الخبرة عدم توفر الجدار على المواصفات القانونية للبناء والتمسوا بالحكم لهم في إطار الفصل 89 ل ع بالتعويضات المسطرة بالمقال مع الصائر أجابت شركة التأمين ملتزمة إدخال شركة ,,,,,,,,,, ومكتب الدراسات كايا والمختبر العمومي للتجارب، وتحميلهم كامل المسؤولية مع إخراجها على أساس أن الخبرة أثبتت عدم توفر الجدار على المواصفات القانونية للبناء، وبالتالي فالمسؤولية تقع على عاتق من قام بالبناء والإشراف على التشييد كما أن القرار الجنحي الصادر بتاريخ 2004/1/21 قضى بعدم مؤاخذة ممثل مطاحن صافية من أجل الجرح والقتل خطأ. ويعد استيفاء الإجراءات، أصدرت المحكمة حكمها



القاضي بجعل كامل المسؤولية على الحارس القانوني مطاحن صافية في شخص ممثلها القانوني والحكم عليها بأداء التعويضات الموضحة في المنطوق للمدعين مع إحلال شركة التأمين وإخراج المدخلين. استأنفته هذه الأخيرة بناء على أنه كان يتعين إيقاف البت في الدعوى المدنية إلى حين البت في الدعوى العمومية، كما أن شركة مطاحن صافية أبرمت عقدة مع شركة قصد تشييد البناية التي ... والخبرة أثبتت كون البناء لم يكن خاضعا للمواصفات القانونية وبالتالي مسؤولية انهيار الجدار، وتقع على المقاولات التي قامت بالبناء والإشراف عليه، والتمس الإشهاد على أن سقف الضمان مليون درهما ملتصقا بإلغاء الحكم المستأنف ويعد جواب المستأنف عليهم واستيفاء الإجراءات قررت المحكمة تأييد الحكم المستأنف وهذا هو القرار المطعون فيه.

بشأن الوسيلة الفريدة:

وحيث تعيب الطاعنة على القرار خرق الفصل 89 لـع وعدم الارتكاز على أساس وعدم سلامة التعليل، ذلك أنه قضى بتحميل شركة مطاحن صافية المسؤولية الكاملة موردا " أن الدعوى أقيمت في إطار الفصل 89 لـع التي تعتبر المسؤولية مفترضة إلى حين إثبات شرطي الإعفاء، وهو ما لم تتمكن الطاعنة من إثباته، لذلك تكون الوسيلة في غير محلها"، وبذلك تأثر بمقتضيات الفصل 88 لـع وليس الفصل 89 لـع، الذي ينص على أن مسؤولية انهيار البناء تنشأ عن القدم أو عدم الصيانة أو عيب في البناء، وفي نازلة الحال فإن ثبت عيب في البناء فإن مطاحن صافية لم تلعب فيه أي دور، إذ لا علاقة لها بالبناء أصلا وقد أكدت الخبرة المنجزة بناء على أمر النيابة العامة، أن الحديد المستعمل لم يحترم المواصفات التقنية المعروضة، وأن الأجور المجعب من النوع الرديء ولم يخضع لأي معيار من المعايير المغربية كما أن مقدار الإسمنت ضعيف، وكما سبق الإشارة فإن مطاحن صافية أبرمت عقدا بمقتضاه تكلفت شركة فورج ميطو أندستري بالبناء حسب المواصفات التقنية الجاري بها العمل حسب الفصل 2 من العقد، وبما أن الجدار انهار لعدم توفر البناء على المواصفات، وبذلك فالشركة المشرفة على البناء هي المسؤولة عن تبعات التقصير، خصوصا وأنه تم تبرئة الممثل القانوني لمطاحن صافية وتم رفض طلب النقض من النيابة العامة، وبذلك فإنها غير مسؤولة، وأنه عملا بالفصل 769 لـع فإن المهندس المعماري أو المهندس والمقاول المكلفان مباشرة من رب العمل يتحملان المسؤولية عما يحدثه سقوط البناية من ضرر للغير بسبب عيب في البناء، وقد أكد المجلس الأعلى في قراره عدد 90/1925 نفس الاتجاه، والقرار المطعون فيه لما حملة مطاحن صافية المسؤولية بناء على أنها لم تستطع إثبات إعفائها لم يستند على أساس قانوني، وكان تعليله غير سليم وبذلك معرضا للنقض.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك عملا بالفصل 345 م.م يتعين أن يكون كل قرار معللا تعليلا كافيا وسليما والا كان باطلا، وطبقا للفصل 3 م.م فالمحكمة ملزمة بتطبيق القانون الواجب

التطبيق على النازلة ولو لم يطلب الأطراف ذلك، ولما كان الثابت من وثائق الملف المعروضة أمام قضاة الموضوع أن الطالبة تمسكت بأن المؤمن لها شركة صافية تعاقدت مع شركة فوج ميپترو أندستري لإقامة البناء سنة 1995 وفق المعايير المعروفة والمواصفات الجاري بها العمل، وأدلت بالعقد المبرم بينهما ودفعت بأن المقاوله هي المسؤولة ما دام ثبت أن سبب الانهيار عدم توفر البناء على المواصفات القانونية إذ أن الأجور الموجب من النوع الرديء ولم يخضع لأي معيار وكذا الحديد وأن مقدار الإسمنت ضعيف، وتقدمت بمقال إدخالها وباقي المدخلين، والحكمة لما حملت لشركة صافية مالكة البناء المسؤولية باعتبارها حارس البناء دون مناقشة قانونية لما تمسكت به الطالبة من علاقة مالك البناء بمتعهدا والقائم به والمشرع عليه حسب العقد المدلى به وكما يقتضيه الفصل 769 ل.ع. للتحقق من المسؤولية بجميع عناصرها عن المتسبب في الانهيار وبالتالي الضرر، تكون قد جعلت قضاءها غير مرتكز على أساس ويكون قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه ومعرضا للنقض.

قرار محكمة النقض

رقم 1/895

الصادر بتاريخ 27 شتنبر 2018

في الملف الإداري رقم 2018/1/4/2192

القاعدة

اختصاص نوعي - طلب الحكم بإخلاء وإفراغ ملك عمومي - تعلق النزاع بعقد
شغل الملك العام - أثره.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن الحكم المستأنف المشار إلى مراجعه أعلاه، أن المستأنف عليها جماعة اداوكنظيف تقدمت بمقال أمام المحكمة الابتدائية بإنزكان بتاريخ 2017/07/12، تعرض فيه أن من جملة أملاكها الملك المسمى "سوق الخميس" الكائن بمركز الجماعة موضوع مطلب التحفيظ عدد 80/786 الذي أقيم عليه سوق أسبوعي منذ مدة ويتضمن متاجر يستغلها الأغيار مقابل أداء مستحقات الاستغلال، وأن موروث المدعين كان قيد حياته يحتل جزءا من الملك كمستودع للاستغلال التجاري وفي نفس الوقت كمسكن مقابل إتاوات، وأنه قبل وفاته قام بالتخلي عن المتجر المذكور لفائدة ابنيه (أ.م.ح) و(أ.م.خ) حسب عقدي قسمة ممتلكاته وقاما بقسمة المتجر بينهما، وأنها عازمت على هدم المحلات القديمة لإعادة بنائها بادر (أ.م.خ) للتفاعل معها بالتنازل عن المتجر إلا أن بعض الورثة ترددوا في ذلك، وهو ما عطل مشروعها، ملتزمة بالحكم بإخلاء وإفراغ المدعى عليهم من الجزء المحتل من الملك الجماعي العمومي الكائن بسوق الخميس الأسبوعي جماعة اداوكنظيف وهو المتجر الحامل لرقم (...) وحاليا (...) وذلك من شخصهم وأمتعتهم وكل من يقوم مقامهم أو بإذنهم تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1.000,00 درهم عن كل يوم تأخير ابتداء من تاريخ تبليغ الحكم وشمول الحكم المذكور بالإنفاذ المعجل وتحميلهم الصائر. وبعد الجواب وتامم الإجراءات، قضت المحكمة بعدم اختصاصها نوعيا للبت في الطلب وإحالة الملف على المحكمة الإدارية بأكادير للاختصاص، وهو الحكم المستأنف.

في أسباب الاستئناف:

حيث يعيب المستأنفون الحكم المستأنف بسوء التعليل، ذلك أن المحكمة مصدرته لما صرحت بعدم اختصاصها نوعيا للبت في الطلب لم تشر ولم تدل بما يفيد أن الملك محل النزاع يعود إليهم وأنه ليس من ضمن الأملاك الجماعية، خاصة وأنهم أدلوا بما يفيد تملكهم له وأنهم يحوزونه ويتصرفون فيه منذ خمسينيات القرن الماضي أي قبل التواجد الفعلي والقانوني للجماعة المدعية، وبالتالي لا يدخل ضمن الأملاك الجماعية ويعود الاختصاص فيه نوعيا للمحكمة الابتدائية بإنزكان، وكان حكمها مستوجبا للإلغاء.

لكن، حيث لما كان الطلب يهدف إلى الحكم بإخلاء وإفراغ المدعى عليهم من الجزء المحتل من الملك العمومي الجماعي الكائن بالسوق الأسبوعي "سوق الخميس" جماعة اداوكنظيف من شخصهم وأمتعتهم، فإن النزاع بخصوصه يتعلق بعقد شغل الملك العام الذي هو عقد إداري، بحسب طبيعته تختص بنظره نوعيا المحاكم الإدارية طبقا للمادة 8 من القانون رقم 41.90 المحدثه بموجبه محاكم إدارية، والمحكمة الابتدائية لما قضت بعدم اختصاصها نوعيا للبت في الطلب يكون حكمها صائبا وواجب التأييد.

قرار محكمة النقض

رقم 846

الصادر بتاريخ 15 أكتوبر 2020

في الملف الإداري رقم 3212/4/1/2020

القاعدة

اختصاص نوعي - طلب أداء إتاوات عن استغلال ملك جماعي مؤقت وإفراغه
- اختصاص المحاكم الإدارية.

لما كان الطلب يهدف إلى أداء إتاوات عن استغلال ملك جماعي مؤقت وإفراغه، بموجب عقد استغلال، فإن اختصاص البت في النزاعات المتعلقة به ينعقد نوعياً للمحاكم الإدارية طبقاً للمادة 8 من القانون المحدث لها.

= تأييد الحكم المستأنف =

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

في الاختصاص النوعي:

حيث يستفاد من أوراق الملف ومحتوى الحكم المستأنف، أنه بتاريخ 15/01/2020 تقدمت (ج. ت) (المستأنف عليها) بمقال أمام المحكمة الإدارية بأكادير عرضت فيه: أنه بتاريخ 28/01/2005 تم الترخيص للمدعى عليه باستغلال المحل التجاري رقم 39 المخصص للتجارة، الكائن بالسوق (ج. ت) لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد مرتين، وتم تحديد أتاوة الاستغلال المؤقت للملك المذكور في مبلغ 150,00 درهم للشهر. 10 وبتاريخ 12 شتنبر 2017 تم عقد اجتماع بمقر المركز الإداري (ج. ت) من طرف اللجنة الإدارية للتقييم قصد مراجعة واجبات الاستغلال لكافة المحلات التابعة للجماعة المتواجدة بالسوق الأسبوعي ذات الأرقام من 26 إلى 46، وتقرر رفع واجبات الاستغلال إلى مبلغ 250,00 درهم بالنسبة للمحلات الخلفية، وأنها بلغت قرار اللجنة إلى المدعى عليه وأذنته بأداء واجبات الاحتلال بحسب 250,00 درهم ابتداء من تاريخ 12/9/2017 ولم يستجب للإنذار المذكور، مما يكون معه مديناً لها بمبلغ 6750,00 درهم. 11 واستناداً إلى مقتضيات الفصل الرابع من عقد

الاستغلال، فإن الرخصة الممنوحة للمدعى عليه مؤقتة وللجماعة الحق في سحبها لأي سبب من الأسباب التي تقتضيها المنفعة العامة، وكذلك في حالة عدم الأداء أو التأخير في الأداء. 12 والتمست الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدتها مبلغ 6750,00 درهم، وإفراغ المحل موضوع الدعوى تحت طائلة غرامة تهديدية لا تقل عن ألف درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ. أجاب المدعى عليه بمذكرة رامية إلى التصريح بعدم اختصاص المحكمة الإدارية نوعياً للبت في الطلب.

وبعد تمام الإجراءات، قضت المحكمة بالحكم المستقل المشار إلى مراجعته أعلاه باختصاصها النوعي للبت في الطلب، وهو الحكم المستأنف.

في أسباب الاستئناف:

حيث يعيب المستأنف الحكم المستأنف بعدم الارتكاز على أساس سليم، ذلك أن المحكمة أسست قضاءها على وجود عقد إداري يربط المستأنف بالمستأنف عليها من خلال قرار الترخيص باستغلال مؤقت للمحل التجاري الكائن بالسوق (ج. ت)، والحال أن المحل المعني يدخل ضمن الأملاك الخاصة للجماعة، وبالرجوع إلى القوانين المنظمة للملك الخاص الجماعي، فإنه لا يوجد أي نص قانوني يسمح بتدبير الأملاك الخاصة للجماعة عن طريق رخصة الاستغلال المؤقت ومراجعة سومتها الكرائية بنفس الطريقة، الأمر الذي يكون معه الكراء موضوع الطلب كراءً عادياً، والعلاقة بين الطرفين ذات طابع مدني، مما يناسب إلغاء الحكم المستأنف والتصريح بعدم الاختصاص النوعي وإحالة الملف على المحكمة الابتدائية بكلميم.

لكن، حيث إن الطلب يهدف إلى أداء أتاوات عن استغلال ملك جماعي مؤقت وإفراغه، وبالتالي فإن النزاع بشأن ذلك يندرج ضمن الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية بموجب المادة 8 من القانون المحدث لها، والمحكمة الإدارية لما صرحت باختصاصها نوعياً للبت في الطلب، تكون قد صادفت الصواب، وحكمها واجب التأييد فيه.

محكمة النقض

القرار عدد 101

الصادر بتاريخ 04 فبراير 2021

في الملف الإداري عدد 1415/4/1/2020

رخصة شغل الملك الجماعي العام - جمعية رياضية - أثرها.

إن المحكمة لما ثبت لها من وثائق الملف أن الجمعية الرياضية تتوفر على رخصة شغل الملك الجماعي العام لغرض إقامة مقر فرع لها، واعتبرتها هي الملزمة بأداء الرسم الجبائي المطعون فيه عملاً بأحكام المادة 190 من القانون رقم 89-30 المتعلق بالضرائب المستحقة للجماعات المحلية وهيئاتها، تكون قد بنت قضاءها على أساس وعللت قرارها تعليلاً سائغاً.

وبعد المداولة طبقاً للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومنها القرار المطلوب نقضه المشار إلى مراجعه أعلاه أن شركة (...) تقدمت بمقال إلى المحكمة الإدارية بأكادير بتاريخ 29 أبريل 2016 عرضت فيه أنها متخصصة في إنتاج وتسويق المنتجات الحليبية والأجبان وتملك وحدة إنتاجية مخصصة لهذا الغرض، وأنه في إطار عملية تسويق منتجاتها قامت بعملية إشهار واسعة للتعريف بجودتها، واستأجرت لوحة إعلانية في ملكية الجمعية الرياضية (...) والمثبتة بمقر نادي الجمعية بسيدي سحنون تالبورجت لتعليق إحدى الإشهارات، وذلك مقابل 30.000 درهم يؤدي بصفة دورية حسب الثابت من الفاتورة المؤرخة في 21/05/2013، موضحة أنها عند اطلاعها على الوضعية الضريبية لدى قبضة النهضة فوجئت بوجود رسوم عن الاحتلال المؤقت للملك العمومي للاستعمال التجاري والمهني للوحة الإعلانية المملوكة للجمعية الرياضية معتبرة أن التضريب لا يتركز على أساس لكون مستغل اللوحة الإعلانية هي الجمعية كما أن الجدول تضمن اسم (ح.ف) رغم انتفاء مبرر لذلك، ملتزمة بالحكم بإلغاء الجدول الضريبي عدد 1102 المؤرخ في 04/03/2016 مع ما يترتب على ذلك قانوناً وتحميل المدعى عليهم الصائر. وبعد تمام الإجراءات قضت المحكمة الإدارية بإبطال الرسم المفروض على المدعية المتعلقة بشغل الأملاك الجماعية مؤقتاً لأغراض تجارية أو صناعية أو مهنية برسم سنة 2013 جدول رقم

393 وفصل 45 مع ما يترتب على ذلك قانوناً وبتحميل الجماعة الصائر ، وهو الحكم الذي استأنفته جماعة أكادير أمام محكمة الاستئناف الإدارية بمراكش التي قضت بإلغاء الحكم المستأنف والحكم تصدياً برفض الطلب ، وهو القرار الذي تم نقضه من طرف محكمة النقض بقرارها عدد 1342/1 المؤرخ في 06/12/2018 وحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد ، وبعد الإحالة واستيفاء الإجراءات، أصدرت المحكمة قرارها بتأييد الحكم المستأنف، وهو القرار المطلوب نقض.

في وسيلتي النقض مجتمعين للارتباط

حيث تعيب الطالبة القرار المطعون فيه بانعدام الأساس وانعدام التعليل ونقصان التعليل ذلك أن الجمعية الرياضية لكرة الحديدية المستفيدة من رخصة احتلال الملك العمومي، احتلت كامل الملك العمومي المرخص به وبنت عليه مقرها وتستغله إلى الآن، أما الفضاء العمومي المحيط بالمقر فلا يندرج ضمن ما هو مرخص به بمقتضى رخصة الاحتلال المؤقت لفائدة الجمعية المذكورة، وأنه جزء من الملك العام الخاضع لتدبير الجماعة، وأن قيام الجمعية بكراء الفضاء العمومي الخارج عن رخصة الاحتلال المؤقت إلى الغير لا يمكن أن يحل محل رخصة الاحتلال المؤقت لفائدة الغير ولا يمكن الاحتجاج بعقد الكراء تجاه الجماعة، وأن حق المكري في مطالبة المكثري من الباطن بأداء الرسوم المستحقة على الشيء المكثري هو حق قائم بمقتضى الفصلين 671 و 672 من قانون الالتزامات والعقود، وأن مقتضيات المادة 12 من ظهير 30 نونبر 1918 المتعلق باستغلال الأملاك العامة مؤقتاً كما تم تنميته بمقتضى ظهير 20 يناير 1919 تنص على أن كل محتل للملك العام دون الحصول على ترخيص ملزم بأداء تعويض للخزينة، وأن هذا المقتضى هو الذي ينطبق على حالة المطلوبة بالنقض لكونها تحتل ملكاً عمومياً بدون رخصة، وأن الأمر لا يتعلق برسوم جبائية في ظل ما ينص عليه قانون الجبايات المحلية، ولكن باحتلال ملك عمومي بدون رخصة، وأنه يناسب نقض القرار.

لكن، حيث إن المحكمة لما ثبت لها من وثائق الملف أن الجمعية الرياضية (...) للكرة الحديدية تتوفر على رخصة شغل الملك الجماعي العام لغرض إقامة مقر فرع الكرة الحديدية، وأنها هي المزملة بأداء الرسم الجبائي المطعون فيه عملاً بأحكام المادة 190 من القانون رقم 30-89 المتعلق بالضرائب المستحقة للجماعات المحلية وهيئاتها مؤيدة الحكم الابتدائي وبالتالي متبينة تعليله الذي ورد به أن الجدول الضريبي عدد 393 المؤرخ في 04/03/2016 المفروض على المدعية شركة (...) يتعلق برسم شغل الأملاك الجماعية العامة مؤقتاً لأغراض تجارية أو صناعية أو مهنية المنصوص عليها في إطار الباب الثالث والثلاثون من القانون 30-89، وأنه بالرجوع إلى جدول تحديد أسعار الرسم المشار إليه في المادة 192 من نفس القانون يتبين أن العنوان والإشارة إليه عن بعد من ضمن المنقولات والعقارات المشمولة بالرسم الوارد في المادة 189 من الباب الرابع والثلاثون المتعلق بالرسم المفروض على شغل



الأمالك الجماعية العامة مؤقتاً بمنقولات أو عقارات ترتبط بأعمال تجارية أو صناعية أو مهني، وأنه هو الإطار القانوني المنظم للرسم موضوع الفرض وليس مقتضيات المادة 185 من الباب الثالث والثلاثون من نفس القانون، وأن الشركة المدعية غير مستفيدة من رخصة شغل الملك الجماعي العام وإنما هي مجرد مكترية تكون غير ملزمة بأداء الرسم المفروض، وأن جمعية (...) هي الملزمة بأدائه باعتبارها المستفيدة من رخصة شغل الملك العمومي، تكون قد بنت قضاءها على أساس وعللت قرارها تعليلاً سائغاً، ولا مجال للاحتجاج بباقي ما تم التمسك به ما دام أن اللوحة الإشهارية موضوع التضريب مثبتة بمقرر نادي الجمعية المذكورة، والوسيلتان على غير أساس.

قرار محكمة النقض

رقم 82

الصادر بتاريخ 26 يناير 2023

في الملف الإداري رقم 3892/4/1/2019

قرار رفض الترخيص بوضع لوحة إشهارية - مشروعيتها.

البيان أن الطالبة تمسكت بأن هناك منع قانوني باحتلال الملك العمومي، وأن هناك قرار تنظيم السير والجولان ومنع احتلال الرصيف صادر عن الجماعة، وأن المطلوبة في النقض تقرر بأنها تطلب الترخيص لها لوضع عمود على الرصيف بالملك العمومي يحمل لوحة إشهارية، وأن القرار تغاضى عن أن هناك ملك عمومي وكذا قرار صادر عن الجماعة يخضع له الجميع والمحكمة لما لم تبحث في ماهية القرار الجماعي المتمسك به والذي يمنع احتلال الرصيف ولم تجر تحقيقا في ما إذا كان وضع لوحة إشهارية الصيدلية المطلوبة في النقض من شأنه أن يعيق حركة السير على الرصيف المزعم وضع اللوحة المذكورة به، لم تجعل لما قضت به أساسا من القانون وعللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه وعرضته للنقض.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومحتوى القرار المطعون فيه بالنقض - المشار إلى مراجعه أعلاه -، أنه بتاريخ 9/3/2018 تقدمت المدعية المطلوبة في النقض بمقال أمام المحكمة الإدارية بالرباط، عرضت فيه أنها تقدمت بطلب إلى رئيس المجلس الجماعي للفنيدق من أجل الترخيص لها لإقامة لوحة إشهارية معلقة بإحدى الأعمدة المنصوبة على الرصيف المحاذي لصيدليتها، على اعتبار أن رئيس المجلس الجماعي المذكور سبق له أن رخص للمحلين محاذيين لصيدليتها، وهما عبارة عن مطعم وفندق باستغلال الملك العام الجماعي، مما أدى إلى حجب الرؤية عن صيدليتها، إلا أن طلبها قوبل بالرفض بمقتضى القرار عدد 18-76 الصادر بتاريخ 16/1/2018 بعله أنه لا يمكن الترخيص باحتلال الطريق الواقعة أمام الصيدلية إلا في حالة عدم عرقلة السير والجولان، وأن هذا القرار مشوب بعيب السبب



ومخالفة القانون والتمست الحكم بإلغائه والإذن لها بتعليق اللوحة الإشهارية فوق الأعمدة المجاذية لصيدليتها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ واحتياطيا إجراء خبرة وشمول الحكم بالنفاذ المعجل.

وبعد جواب الجماعة الحضرية للفنيديق وتمام الإجراءات، أصدرت المحكمة حكمها بإلغاء القرار المطعون فيه مع ما يترتب عن ذلك قانونا ورفض باقي الطلب، استأنفه رئيس جماعة الفنيديق أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط التي قضت بتأييده بمقتضى قرارها المطلوب نقض.

في وسيلة النقض الفريدة:

حيث تعيب الطالبة القرار المطعون فيه بنقصان التعليل وانعدام الأساس القانوني، ذلك أنها أكدت بأنه زيادة على المنع القانوني باحتلال الملك العمومي، فإن هناك قرار تنظيم السير والجولان ومنع احتلال الرصيف صادر عن الجماعة، كما أنها أكدت بأنها سحبت الترخيصات التي منحت سابقا لفندق ومطعم مجاورين لصيدلية المطلوبة في النقض، وأن ما ورد في القرار من كون الإدارة ملزمة بإثبات صحة السبب، فإن المطلوبة في النقض تقر بأنها تطلب الترخيص لها لوضع عمود على الرصيف بالملك العمومي يحمل لوحة إشهارية، وكان الجماعة تمنع وضع اللوحة الإشهارية على حائط الصيدلية وهي ملك خاص، وهذا غير صحيح باعتبار أن القرار تغاضى أن هناك ملك عمومي وأن هناك قرار صادر عن الجماعة يخضع له الجميع، وأن الصور الفوتوغرافية لا تشكل حجة في مواجهة قرار الجماعة أو حجة للقول بانعدام سبب هذا القرار، وأنه يناسب نقض القرار.

حيث استندت المحكمة في تعليل قرارها إلى أن كل قرار إداري يجب أن يؤسس على سبب مادي وقانوني يبرر صدوره، وأن الإدارة ملزمة إذا نصت على أسباب معينة في قرارها أن تثبت صحة هذه الأسباب، وأن المستأنفة (الجماعة) لم تثبت صحة السبب الذي بنت عليه قرار رفض تمكين المستأنف عليها من احتلال الملك العمومي المجاور لصيدليتها، والمتمثل في صدور قرار جماعي ينظم السير والجولان ويمنع احتلال الرصيف، واعتبرت أن قرار الجماعة لذلك يتسم بغيب السبب، في حين تتمسك الطالبة بأن هناك منع قانوني باحتلال الملك العمومي، وأن هناك قرار تنظيم السير والجولان ومنع احتلال الرصيف صادر عن الجماعة، وأن المطلوبة في النقض تقر بأنها تطلب الترخيص لها لوضع عمود على الرصيف بالملك العمومي يحمل لوحة إشهارية، وأن القرار تغاضى عن أن هناك ملك عمومي وكذا قرار صادر عن الجماعة يخضع له الجميع، والمحكمة لما لم تبحث في ماهية القرار الجماعي المتمسك به والذي يمنع احتلال الرصيف ولم تجر تحقيقا في ما إذا كان وضع لوحة إشهارية لصيدلية المطلوبة في النقض من شأنه أن يعيق حركة السير على الرصيف المزمع وضع اللوحة المذكورة به، لم تجعل لما قضت به أساسا من القانون وعللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه وعرضته للنقض.

قرار محكمة النقض

رقم 846

الصادر بتاريخ 15 أكتوبر 2020

في الملف الإداري رقم 3212/4/1/2020

اختصاص نوعي - طلب أداء إتاوات عن استغلال ملك جماعي
مؤقت وإفراغه - اختصاص المحاكم الإدارية.

لما كان الطلب يهدف إلى أداء إتاوات عن استغلال ملك
جماعي مؤقت وإفراغه، بموجب عقد استغلال، فإن اختصاص البت
في النزاعات المتعلقة به ينعقد نوعياً للمحاكم الإدارية طبقاً
للمادة 8 من القانون المحدث لها.

■ تأييد الحكم المستأنف ■

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

في الاختصاص النوعي:

حيث يستفاد من أوراق الملف ومحتوى الحكم المستأنف، أنه بتاريخ 15/01/2020 تقدمت (ج. ت) (المستأنف عليها) بمقال أمام المحكمة الإدارية بأكادير عرضت فيه: أنه بتاريخ 28/01/2005 تم الترخيص للمدعى عليه باستغلال المحل التجاري رقم 39 المخصص للتجارة، الكائن بالسوق (ج. ت) لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد مرتين، وتم تحديد أتاوة الاستغلال المؤقت للملك المذكور في مبلغ 150,00 درهم للشهر. وبتاريخ 12 شتنبر 2017 تم عقد اجتماع بمقر المركز الإداري (ج. ت) من طرف اللجنة الإدارية للتقييم قصد مراجعة واجبات الاستغلال لكافة المحلات التابعة للجماعة المتواجدة بالسوق الأسبوعي ذات الأرقام من 26 إلى 46، وتقرر رفع واجبات الاستغلال إلى مبلغ 250,00 درهم بالنسبة للمحلات الخلفية، وأنها بلغت قرار اللجنة إلى المدعى عليه وأندزته بأداء واجبات الاحتلال بحسب 250,00 درهم ابتداء من تاريخ 12/9/2017 ولم يستجب للإنذار المذكور، مما يكون معه مديناً لها بمبلغ 6750,00 درهم. واستناداً إلى مقتضيات الفصل الرابع من عقد الاستغلال، فإن الرخصة الممنوحة للمدعى عليه مؤقتة وللجماعة الحق في سحبها لأي سبب من الأسباب التي تقتضيها المنفعة



العامة، وكذلك في حالة عدم الأداء أو التأخير في الأداء. والتمست الحكم على المدعى عليه بأدائه لفوائدها مبلغ 6750,00 درهم، وإفراغ المحل موضوع الدعوى تحت طائلة غرامة تهديدية لا تقل عن ألف درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ.

أجاب المدعى عليه بمذكرة رامية إلى التصريح بعدم اختصاص المحكمة الإدارية نوعياً للبت في الطلب.

وبعد تمام الإجراءات، قضت المحكمة بالحكم المستقل المشار إلى مراجعه أعلاه باختصاصها النوعي للبت في الطلب، وهو الحكم المستأنف.

في أسباب الاستئناف:

حيث يعيب المستأنف الحكم المستأنف بعدم الارتكاز على أساس سليم، ذلك أن المحكمة أسست قضاءها على وجود عقد إداري يربط المستأنف بالمستأنف عليها من خلال قرار الترخيص باستغلال مؤقت للمحل التجاري الكائن بالسوق (ج. ت)، والحال أن المحل المعني يدخل ضمن الأملاك الخاصة للجماعة، وبالرجوع إلى القوانين المنظمة للملك الخاص الجماعي، فإنه لا يوجد أي نص قانوني يسمح بتدبير الأملاك الخاصة للجماعة عن طريق رخصة الاستغلال المؤقت ومراجعة سومتها الكرائية بنفس الطريقة، الأمر الذي يكون معه الكراء موضوع الطلب كراءً عادياً، والعلاقة بين الطرفين ذات طابع مدني، مما يناسب إلغاء الحكم المستأنف والتصريح بعدم الاختصاص النوعي وإحالة الملف على المحكمة الابتدائية بكلميم.

لكن، حيث إن الطلب يهدف إلى أداء أتاوات عن استغلال ملك جماعي مؤقت وإفراغه، وبالتالي فإن النزاع بشأن ذلك يندرج ضمن الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية بموجب المادة 8 من القانون المحدث لها، والمحكمة الإدارية لما صرحت باختصاصها نوعياً للبت في الطلب، تكون قد صادفت الصواب، وحكمها واجب التأييد فيه.

قرار محكمة النقض

رقم 1/479

الصادر بتاريخ 2017/03/23

في الملف الإداري 2015/1/4/3039

دعوى الإلغاء - احتلال ملك عمومي - رسم جماعي - مشروعيتها

وبعد المداولة طبقا للقانون:

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه، المشار إلى مراجعه أعلاه، أن الطالب (ع) عبد القادر تقدم بمقال أمام المحكمة الإدارية بالدار البيضاء بتاريخ 2010/06/12 عرض فيه أنه يملك محلا تجاريا بتجزئة "ب" بمركز (.....) إقليم سطات، وأنه يشغل بقطعة أرضية أمام المحل المذكور، إلى أن فوجئ بإعلام من طرف القابض الجماعي بسطات يشعره من خلاله بأداء واجب احتلال الملك العمومي برسم سنتي 2006 و 2007 بالرغم من كون الأرض موضوع التضريب ليست ملكا للجماعة، وأنه تقدم بتعرض عليها خلال مسطرة تحفيظها، ملتمسا الحكم بإلغاء الأمر بتحصيل الرسم الجماعي المذكور مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية، وبعد جواب الجماعة المطلوبة وتام الإجراءات قضت المحكمة بإلغاء الأمر مع ما يترتب بتحصيل الرسم الجماعي المفروض على المدعي من طرف (.....) عن سنة 2006/2007 عن ذلك قانونا بحكم استأنفته الجماعة المطلوبة أمام محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط التي ألغته وبعد التصدي قضت برفض الطلب، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في وسيلتي الطعن مجتمعين للارتباط:

حيث يعيب الطالب القرار المطعون فيه بالخرق الجوهرى للقانون، والمس بحقوق الدفاع، وبنقصان التعليل وانعدامه، وانعدام الأساس القانوني بعدم جوابه عن دفع ووثائق، ذلك أن المحكمة مصدرته لما ألغت الحكم المستأنف وقضت بعد التصدي برفض طلبه بعله تملك الجماعة المطلوبة للأرض موضوع التضريب، وأن تعرضه انصب على مجرد البقعة 110 التي تهم زينة محله والدار التي يسكن بها وليس على القطعة الأرضية التي هي قبالة محله والتي يضع فيها مواد البناء لم تأخذ بعين الاعتبار ما سبق أن أدلى به أمامها من مذكرات التي تبين بتفصيل مجمل أطوار النزاع والوثائق التي يتوفر عليها بهذا الخصوص ومنها الحكم الابتدائي الذي قضى بصحة تعرضه الصادر عن المحكمة الابتدائية بسطات، في ملف مسطرة التحفيظ عدد 213 والذي اكتسب قوة الشيء المقضى به استنادا إلى الفصل 451



من قانون الالتزامات والعقود والذي يهتم البقعة محل التضرير التي توجد قبالة محله وليس على زينة داره ذات الرقم 110، كما أنها لم تأخذ بما أورده في أجوبته بكون تعرضه انصب على مستويات ثلاث التي حددها المهندس الطبوغرافي بمضمن تقريره الذي أدلى به والذي يعد حجة على ما هو محكوم به، ولا حتى بشهادة المحافظة العقارية المستدل بها التي تثبت أحقيته فيما يدعيه وصحة تعرضه المذكور، خاصة بعد أن حصل أخيراً على حكم قضى بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه في الأرض موضوع التضرير وهو الحكم موضوع الملف التنفيذي عدد 15/567، وإن ما كونت عليه قناعتها بخصوص القرار عدد 3223 هو قرار محل طعن بالنقض ولم يكتسب بعد قوة الشيء المقضى به واستندت في ذلك على معطيات مغلوطة وغير واضحة الدلالة ولم تكلف نفسها من الوقوف على عين المكان وتسخير أهل الخبرة والاستعانة بهم لمطابقة ما يتوفر عليه كل فريق من حجج على أرض الواقع، ولعل أهم وثيقة تجاهلتها هي تلك المتعلقة بوضع الأحجار النهائية على ما تعرض عليه بعد أن راسله المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بسطات وأدائه لواجب التحديد وما أثار في مذكرته التعقيبىة بعد البحث التي توضح العراقيل التي حاولت الجماعة المطلوبة القيام بها، وعرضت بذلك قرارها للنقض.

لكن، وخلاف الوارد بالوسيلتين، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تبين لها من خلال إطلاعها على وثائق الملف أن (.....) (المستأنفة) عمدت إلى انجاز تجزئة عقارية "ب" بمركز (.....) إقليم سطات على العقار المملوك لها بمقتضى القرار الوزيري المؤرخ في 1973/07/24، وعقود عرفية مؤرخة في 1991/07/24 و 10 و 16 ماي 1991 البالغة مساحتها الإجمالية 5 هكتارات و 07 آر و 20 سنتيوار، وأن المستأنف عليه (الطالب) يملك مجرد زينة البقعة رقم 110 البالغة مساحتها 135 متر مربع بمقتضى تنازل صادر عن المسمى (غ.ح.م) لفائدته وأخيه المسمى (ع) الميلودي الذي تنازل عن حقه لفائدة أخيه الطالب، وأنه بمقتضى رخصة البناء رقم في 2/97 الصادرة عن (.....) بتاريخ 1997/02/20 لفائدة المستأنف عليه وأخيه أنه تم الترخيص لهما ببناء طابقين سفلي وعلوي على القطعة رقم 110 التي لا تتجاوز مساحتها 135 متر مربع حسب تصميم التجزئة المستدل به من طرف الجماعة المستأنفة، واستنتجت - عن حق - أن التعرض المحتج به من الطالب يبقى منحصراً في زينة البقعة رقم 110 البالغة مساحتها 135 متر مربع المذكورة دون أن ينصب على البقعة الأرضية محل التضرير التي يمارس فيها تجارته، وهو الأمر المؤكد بمقتضى قرار هذه المحكمة في قرارها عدد 3223 الصادر في 2014/07/07 في الملف رقم 9/10/17 بخصوص النزاع القائم بين الطرفين حول نفس الرسم الجماعي عن سنوات 2003 و 2004 و 2005، ورتبت على ذلك إلغاء الحكم المستأنف الذي قضى بإلغاء الأمر بتحصيل الرسم محل النزاع، ولم تخرق القانوني في أي شيء، ولم تمس حقوق الدفاع وردت على كل ما أثير أمامها من دفع وحجج، وجاء قرارها مرتكزاً على أساس صحيح من القانون ومعللاً بما يكفي، وما أثير بالوسيلتين على غير أساس.

قرار محكمة النقض**رقم 1/515****الصادر بتاريخ 2017/03/30****في الملف الإداري رقم 2015/1/4/3362****دعوى الإلغاء - رسم جبائي لشغل الأملاك الجماعية العامة - مشروعيتها****وبعد المداولة طبقا للقانون:**

حيث يستفاد من وثائق الملف ومحتوى القرار المطعون فيه بالنقض- المشار إلى مراجعه أعلاه-، أنه

2013 تقدمت المدعية (الطالبة) بمقال أمام المحكمة الإدارية بوجدة عرضت فيه أنها /10/ بتاريخ 09 2013 بإشعار صادر عن رئيس المجلس البلدي (.....) لأداء مبلغ 2400.00 درهم عن الرسم المفروض على شغل الأملاك الجماعية العامة عن سنوات 2009-2010-2011 و2012، وتقدمت بتاريخ 2013/01/28 بتظلم في الموضوع توصل به رئيس المجلس بتاريخ 2013/02/13 بقي دون جواب، وأن الرسم المذكور لا أساس له لكونها لا تستغل أي ملك عمومي باستثناء اللوحة على باب الصيدلية، ملتزمة التصريح بإلغائه مع ترتيب الآثار القانونية، وبعد جواب المدعى عليه و تمام الإجراءات، صدر الحكم بإلغاء الرسم الجبائي المفروض على المدعية موضوع الإشعار الضريبي المؤرخ في 2012/09/25 وتحميل المجلس البلدي المدعى عليه الصائر، استأنفه (.....) (المطلوب)، فقضت محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم برفض الطلب وإبقاء الصائر على رافعه، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في وسيلتي النقض مجتمعين للارتباط:

حيث تنعى الطالبة على القرار المطعون فيه بالنقض فساد التعليل الموازي لانعدامه وعدم ارتكازه على أساس قانوني، ذلك أنه حرف الوقائع لما اعتبر الغاية من اللوحة المضينة التي تشير عن بعد لعنوان الصيدلية هي الإشهار وجلب الزبناء، والحال أن هذه اللوحة المعلقة على باب الصيدلية ليست بلوحة مضينة وإنما تحمل فقط العنوان التجاري للصيدلية - صيدلية السلام- ومعلقة فوق بابها وعلى جدارها، كما أشار إلى ذلك المفوض الملكي أمام محكمة الدرجة الأولى، وأن فرض الرسم لم يكن على كون اللوحة إشهارية وإنما لأنها تشغل ملكا جماعيا، كما أن تعليل القرار جاء متناقضا في أجزائه إذ اعتبر في شقه الأول أن اللوحة إشهارية، الهدف منها الإشهار وجلب الزبناء وبهذه الصفة تخضع للرسم



، وفي الشق الثاني كون هذه اللوحة تشغل حيزا جماعيا وبهذه الصفة فهي خاضعة للرسم، بينما تعتبر اللوحة أو العنوان الذي يعلقه الصيدلي على باب صيدليته ضرورية ومن تواجيع المهنة، وأن دورها ليس إشهاريا كما أن تعليقها على باب الصيدلية لا يدخل في خانة استغلال الحيز الجماعي إذ أنها تعلق على جدار الصيدلية ولا تشغل أي ملك تابع للجماعة، كما أن لائحة المادة 192 من القانون رقم 30.89 جاءت على سبيل الحصر ولا يوجد. ضمنها ما يشير إلى لوحة الصيدلي، مما يناسب نقض القرار.

لكن ، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بالنقض لما عللت قرارها بما مفاده أن اللوحة المعلقة بباب الصيدلية لوحة مضيئة، تشير عن بعد لعنوان الصيدلية، وأنها ترمي إلى إشهار هذا النشاط وحث الزبناء على الإقبال عليه، وهي من المنقولات المرتبطة بالنشاط المهني يخضعها المشرع للرسم موضوع النزاع إعمالا لنص الفصل 192 من قانون الجبايات المحلية ، تكون قد أبرزت أسس إخضاع اللوحة المعلقة بباب الصيدلية للتضريب، ولما خلصت إلى إلغاء الحكم المستأنف القاضي بإلغاء الرسم المفروض على هذه اللوحة وقضت بعد التصدي بالحكم برفض الطلب للاعتبارات السالف بيانها، تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا وسليما وجاء قضاؤها مؤسسا على سند من القانون وما بالوسيلتين على غير أساس.

Sommaire

ÉTUDES ET RECHERCHES	3
-----------------------------------	----------

Rôle Du Notaire Dans Le Renforcement Et La Consolidation De La Transparence Du Système Financier

👉 Driss SEBAAOUI	5
-------------------------------	----------

ÉTUDES ET RECHERCHES



Rôle Du Notaire Dans Le Renforcement Et La Consolidation De La Transparence Du Système Financier

The Role of the Notary in Strengthening and Consolidating the Transparency of the Financial System

✍ **Driss SEBAAOUI**

Docteur en droit privé

Professeur vacataire à l'Université

Sidi Mohamed Ben Abdellah ; FES

Résumé :

Le système financier et économique de chaque pays constitue un levier fondamental pour le progrès et la prospérité, à condition toutefois qu'il soit protégé et préservé de toute pratique illégale susceptible de porter atteinte à son intégrité. Au Maroc, les investissements immobiliers représentent une stratégie courante pour l'intégration de fonds d'origine illicite. Ainsi, la profession notariale occupe une place centrale dans la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. La présente étude vise à mettre en lumière les obligations qui incombent au notaire dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, lorsqu'il intervient dans la préparation ou la réalisation d'opérations au profit de ses clients, telles que l'achat ou la vente de biens immobiliers, de fonds de commerce ou de l'un de leurs éléments. Elle examine également l'efficacité et l'efficience du notaire dans l'accomplissement des missions qui lui sont confiées, à la lumière des garanties juridiques de protection que le législateur lui reconnaît, ainsi que des obligations et sanctions prévues dans le domaine de la lutte contre le blanchiment de capitaux. Cette étude repose sur une analyse comparative avec certaines législations étrangères et conclut à une carence manifeste de la part des notaires marocains dans l'accomplissement de leurs devoirs. Elle formule également de nombreuses propositions et recommandations susceptibles de valoriser le rôle des notaires, notamment en matière de rédaction de déclarations de soupçon de qualité, contribuant ainsi à la sécurité financière et facilitant le travail de l'Autorité Nationale de Traitement des Informations Financières.

Mots-clés : Système Financier ; Notaire ; Blanchiment De Capitaux ; Terrorisme ; Déclaration De Soupçons.

Abstract:

The financial and economic system of each country is a fundamental lever for progress and prosperity, provided that it is protected and preserved from any illegal practices likely to undermine its integrity. In Morocco, real estate investments are a common strategy for the integration of funds of illicit origin. Thus, the notarial profession occupies a central place in the fight against money laundering and the financing of terrorism. The purpose of this study is to highlight the obligations incumbent on notaries in the context of the fight against money laundering, when they are involved in the preparation or execution of transactions for the benefit of their clients, such as the purchase or sale of real estate, business assets or one of their components. It also examines the effectiveness and efficiency of notaries in carrying out the tasks entrusted to them, in the light of the legal guarantees of protection that the legislator recognises for them, as well as the obligations and penalties provided for in the field of combating money laundering. This study is based on a comparative analysis with certain foreign legislations and concludes that Moroccan notaries have manifestly failed to perform their duties. It also makes numerous proposals and recommendations likely to enhance the role of notaries, particularly in the drafting of high-quality suspicious transaction reports, thus contributing to financial security and facilitating the work of the National Financial Information Processing Authority.

Keywords: Financial System; Notary; Money Laundering; Terrorism; Declaration of Suspicious.





Introduction :

La transparence et l'intégrité du système financier d'un État constituent une entrée fondamentale pour soutenir la compétitivité de son système économique, assurer la sécurité des transactions financières et garantir l'égalité des chances lors de l'accès au marché. Cette intégrité ne saurait être consacrée que par la prévention des pratiques et transactions contraires à la loi, portant atteinte au système financier, économique et social de l'État, notamment les opérations utilisées par certains criminels pour dissimuler l'origine illicite de biens obtenus à travers des activités illégales, connues sous le nom de crimes de blanchiment de capitaux. Ces crimes visent à profiter des produits de la criminalité et à les exploiter pour financer diverses activités criminelles graves, en particulier les actes terroristes.

Les crimes de blanchiment de capitaux représentent une menace réelle pour la sécurité mondiale, car ils envahissent les marchés bancaires et économiques à l'échelle internationale.

Le blanchiment d'argent est un problème omniprésent qui touche les économies et les sociétés du monde entier. Presque toutes les activités criminelles génèrent des profits, et les délinquants doivent trouver des moyens de faire passer ces fonds illégaux pour légitimes. En raison de cette nature clandestine, il est difficile de quantifier le montant exact des déchets blanchis chaque année. L'Office des Nations Unies contre la drogue et le crime (ONUDC) estime que les volumes annuels de blanchiment varient de 2 % à 5 % du PIB mondial. Pour 2024, soit entre 2,22 et 5,54 billions de dollars américains.¹

Ces crimes menacent également l'économie nationale, notamment par l'augmentation du taux de consommation au-delà du revenu national, et par la hausse de l'inflation due à l'injection massive de fonds dans le circuit de la consommation, entraînant une élévation du niveau général des prix. À cela s'ajoute la fuite des capitaux vers l'étranger au lieu d'être investis au sein du pays. Ce type de criminalité peut causer de graves préjudices aux banques et compromettre un principe fondamental des transactions bancaires : la confiance, laquelle repose sur la légalité et la propreté des fonds gérés par les institutions financières.

¹ Alex Rolfe, "The global impact of money laundering in 2024", July 08, 2024; article publié sur le lien : <https://www.paymentscardsandmobile.com/> ; consulté le 10/05/2025.

Dans ce contexte, le Royaume du Maroc a œuvré à l'adaptation de son dispositif national aux normes internationales en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux, en respectant l'ensemble de ses engagements à travers une série de mesures législatives et réglementaires, ainsi que des actions de sensibilisation et de contrôle mises en œuvre par les autorités et institutions nationales concernées, en coordination avec l'Autorité nationale de l'information financière et en partenariat avec les personnes assujetties² aux dispositions de la loi n° 43.05 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux³, ainsi qu'avec le secteur privé. Et Parmi les personnes assujetties spécifiés par la loi 43.05, nous trouvons les notaires.

Le secteur notarial au Maroc a connu une évolution notable en matière d'offre de services, notamment en termes d'accessibilité. Le nombre de notaires est passé de 935 en 2012 à 1 848 en 2018, soit une augmentation de près de 98 %. Le nombre d'actes notariés a également doublé de 83 % entre 2011 et 2018, dépassant les 500 000 actes cette année-là, générant 10 milliards de dirhams de recettes fiscales pour l'État, ce qui reflète clairement leur poids économique et leur rôle dans la dynamique de l'économie nationale⁴.

La place prépondérante qu'occupe la profession notariale parmi les autres professions juridiques, son rôle central dans la garantie de la sécurité contractuelle et le développement économique, ainsi que le volume important des transactions financières qu'elle encadre, imposent aux notaires une responsabilité particulière

² L'article 2 de la loi 43.05, tel qu'il a été remplacé par les exigences de l'article IV de la loi n° 12.08, dispose ce qui suit : « Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux personnes physiques et morales suivantes, désignées, ci-après, par « personnes assujetties » :

1....

12. Les avocats, notaires et adouls ; ».

³ Dahir n° 1-21-56 du 27 chaoual 1442 (8 juin 2021) portant promulgation de la loi n° 12-18 modifiant et complétant le Code pénal et la loi n° 43-05 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux. BULLETIN OFFICIEL N° 7018 – 24 moharrem 1443, (2-9-2021), p.1626.

⁴ Voir : Avis du Conseil de la concurrence n° R/3/19 rendu le 29 Rabi' al-Thani correspondant au 26 décembre 2019, sur le projet de décret n° 2.17.481 relatif à la détermination du montant des frais de notaire et à leur mode de perception, pp. 12-14.





dans la lutte contre toutes les formes de manipulation financière, et un engagement actif dans les efforts menés par le Maroc pour protéger son système économique et financier. Cela passe par le respect scrupuleux de leurs obligations légales en la matière. Dès lors, quelles sont les obligations du notaire dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux lorsqu'il procède à la préparation ou à la réalisation d'opérations pour le compte de ses clients, notamment celles portant sur l'achat ou la vente de biens immobiliers ou de fonds de commerce, ou de leurs éléments ? et quelles garanties de protection le législateur a-t-il prévues pour le notaire dans ce contexte ?

Telles sont les interrogations auxquelles nous tenterons de répondre à travers deux axes principaux : le premier portera sur l'analyse des obligations incombant au notaire dans le domaine de la lutte contre le blanchiment de capitaux, tandis que le second sera consacré à l'examen des garanties juridiques offertes au notaire pour remplir ces obligations, en parallèle avec les sanctions en cas de manquement.

Notre étude adoptera une approche inductive, analytique et comparative, dans l'objectif de proposer des recommandations susceptibles d'améliorer la qualité, l'efficacité et la précision des opérations notariales liées à la lutte contre le blanchiment de capitaux, et de renforcer la protection, l'intégrité et la transparence du système économique et financier.

Chapitre I : Obligations du notaire en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux

Le législateur marocain n'a pas défini expressément le crime de blanchiment de capitaux, mais s'est contenté d'énumérer les actes constitutifs de cette infraction à l'article 574-1 du Code pénal. Ces actes sont considérés comme constituant un crime de blanchiment de capitaux lorsqu'ils sont commis délibérément et en connaissance de cause. Et il est à noter que l'article 574-2 du Code pénal considère que les crimes qui y sont mentionnés sont soumis à la définition contenue à l'article 574-1 même s'ils sont commis à l'étranger.⁵

⁵ Il s'agit notamment du : « trafic illicite de stupéfiants et de substances psychotropes ; le trafic d'êtres humains ; le trafic d'immigrants ; le trafic illicite d'armes et de munitions ; la corruption, la concussion, le trafic d'influence et le détournement de biens publics et privés ; les infractions de terrorisme ; la contrefaçon ou la falsification des monnaies

Le mécanisme préventif de prévention des crimes de blanchiment de capitaux est l'étape décisive de l'arsenal des mécanismes de lutte contre cet échantillon de crimes, car il constitue le premier obstacle à ses répercussions et le facteur fiable pour empêcher ses répercussions de se réaliser sur le terrain. Et Afin que les études notariales ne soient pas exploitées par certains criminels pour blanchir leurs fonds illicites, et afin qu'elles contribuent activement à enrayer cette menace dès son apparition, le législateur marocain a inclus les notaires dans la liste des personnes assujetties à la loi n° 43.05 relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Il leur a imposé une série d'obligations juridiques énoncées dans la section 2 de ladite loi. Ces obligations concernent exclusivement les fonctions du notaire en tant que rédacteur d'actes et conseiller des parties.

Selon les dispositions de l'article 5 de la loi 43.05, tel que modifié et remplacé par l'article 4 de la loi 12.18, le notaire n'est tenu de mettre en œuvre les mesures de vigilance et de déclaration de soupçon prévues aux articles 3 et 4 de cette loi que lorsqu'il prépare ou réalise, pour le compte de ses clients, des opérations relatives à l'achat ou la vente de biens immobiliers ou de fonds de commerce ou de l'un de leurs éléments, ou à la cession ou l'acquisition de parts sociales ou d'actions dans des sociétés commerciales. Il s'ensuit que lorsque le rôle du notaire s'exerce en dehors de ce cadre précis, il ne saurait être considéré comme une personne assujettie à la loi, et n'est donc pas soumis aux obligations prévues par la législation sur le blanchiment de capitaux. Il ressort de cela que les obligations du notaire dans ce domaine se limitent à deux devoirs fondamentaux : le devoir de vigilance (section 1) et le devoir de déclaration de soupçon (section 2).

Section 1 : Le devoir de vigilance

Dès que le notaire entre en relation avec son client et tout au long de cette relation, il est tenu à un devoir de vigilance. Ce devoir consiste en toutes les mesures pratiques visant à prendre des précautions préalables pour détecter toute tentative

ou effets de crédit public ou d'autres moyens de paiement ; l'atteinte aux systèmes de traitement automatisé des données ; la diffusion d'informations fausses ou trompeuses sur les instruments financiers et les perspectives de leur évolution ; le recours à des manœuvres sur le marché des instruments financiers ayant pour objet d'agir sur les cours ; la vente ou la fourniture de services de façon pyramidale ou par toute autre méthode similaire. »





initiale de mettre en place ou d'exécuter les premières étapes de crimes de blanchiment de capitaux. À cet égard, le notaire est responsable de la vérification de l'identité de ses clients (1), de l'évaluation des risques associés à ces clients et à leurs transactions, aboutissant à une classification et l'application de mesures de vigilance renforcées pour certains clients (2), ainsi que de la conservation des registres et documents relatifs aux mesures mentionnées ci-dessus (3).

1. Détermination de l'identité des clients

Une des tâches que le notaire doit effectuer est la vérification automatique et continue de l'identité des clients, qu'ils soient réguliers ou occasionnels, ainsi que des parties impliquées dans les relations commerciales, les personnes autorisant les transactions pour d'autres et celles agissant au nom des clients avec une procuration. Le notaire doit vérifier ces informations à l'aide de documents et de données fiables, en s'assurant que les pouvoirs octroyés par les clients, qu'ils soient personnes physiques, entités juridiques ou arrangements juridiques, sont valides⁶. De plus, il doit prendre les mesures appropriées pour identifier le bénéficiaire effectif⁷ et vérifier son identité de manière à garantir une connaissance complète, y compris la compréhension et le contrôle de la structure de propriété des personnes morales.

Et toute hésitation ou retard de la part du client à fournir des informations fiables et vérifiables doit amener le notaire à enquêter sur la raison de cette hésitation et à prendre les mesures de vigilance appropriées⁸.

⁶ Conformément aux exigences de l'article 4 de la loi 43.05 tel que remplacé par l'article 4 de la loi 12.18.

⁷ Le bénéficiaire effectif tel que défini par l'article premier de la loi 43.05 tel que remplacé par l'article IV de la loi 12.18 est « la personne physique qui possède ou contrôle en dernier ressort le client ou la personne physique pour le compte duquel les opérations sont effectuées. Cette définition englobe également la personne physique qui exerce sur une personne morale ou une construction juridique un contrôle effectif de manière directe ou indirecte ou par le biais d'une série de contrôles ou de propriétés ».

⁸ Guide pratique à l'intention des professions juridiques et judiciaires dans le domaine de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (plan plaidoyer, documentation, justice), ministère marocain de la Justice, Direction des affaires pénales et des affaires d'Amnesty International, janvier 2022, p. 41.

Le notaire chargé de l'identification des clients est tenu d'établir des formulaires basés sur des documents officiels; pour une personne physique, ces formulaires comprennent : le nom et le prénom, le numéro de carte nationale d'identité pour les Marocains, ou encore le numéro de carte d'enregistrement ou de résidence et de nationalité pour les étrangers résidant au Maroc ; le numéro de passeport et la nationalité pour les étrangers qui ne résident pas au Maroc ; et l'adresse de résidence, la profession, le numéro de téléphone et l'adresse e-mail exacts si disponibles.

S'il s'agit d'une personne morale, les informations relatives à sa dénomination, sa forme juridique, son activité, l'adresse de son siège social, son capital, l'identité de ses dirigeants et les pouvoirs dévolus aux personnes habilitées à la représenter vis-à-vis des tiers ou à agir pour son compte par procuration doivent être vérifiées, avec les documents et données nécessaires. Ainsi que l'identité des bénéficiaires effectifs. Dans ce cas, le formulaire comprend : le nom ou la marque, la forme juridique, l'identité du ou des gérants et des actionnaires, l'identité des bénéficiaires effectifs, la nature de l'activité, l'adresse du siège social, le numéro de téléphone et l'adresse e-mail si disponibles, le statut et le numéro d'enregistrement, et le registre du commerce⁹.

Si le notaire ne parvient pas à respecter les obligations de détermination de l'identité des clients ou si l'identité des personnes assujetties est incomplète ou manifestement fautive, il doit s'abstenir d'établir toute relation commerciale ou d'exécuter toute opération pour ces clients. Il doit également soumettre un rapport de suspicion à l'Autorité Nationale de l'Information Financière.

Il convient de noter que le respect de ces dispositions ne devrait pas poser de difficultés pour le notaire, car la vérification de l'identité des clients et des documents qui la justifient fait partie intégrante de son travail, et est l'une de ses

⁹ Circulaire du ministre de la Justice relative à l'implication des professions juridiques et judiciaires dans le domaine de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et de la prévention de celui-ci, en date du 20 janvier 2022, adressée à :

1. Président de l'Association des Barreaux du Maroc.
2. Président du Conseil national du notariat.
3. Président de l'Autorité nationale de la justice.





principales responsabilités, en particulier puisqu'elle s'inscrit dans son obligation générale de garantir la validité des contrats qu'il rédige.

L'identification des parties est une étape essentielle et nécessaire afin d'évaluer les risques, de classer les clients et, le cas échéant, de prendre des mesures de vigilance renforcées, qui sont des mesures contraignantes que le notaire doit effectuer dans le cadre de son devoir de vigilance.

2. Classification des clients en fonction des risques et application des mesures de vigilance renforcées

Le notaire doit être en mesure de classer ses clients en fonction des risques de blanchiment de capitaux qu'ils représentent, afin d'appliquer des mesures de vigilance appropriées. En d'autres termes, la nature, la fréquence et l'étendue des mesures de vigilance appliquées aux clients varient en fonction de l'évaluation des risques de blanchiment de capitaux associés à chaque client.

Le notaire, tout en classant ses clients selon cette approche basée sur le risque, doit prendre en compte un ensemble de facteurs, tels que la personne du client,¹⁰ sa situation géographique,¹¹ la nature et l'ampleur des transactions qu'il cherche à réaliser, etc., pour finalement conclure à estimer le niveau de risque associé à chaque client et ainsi classer le processus, soit comme à faible risque, soit à risque modéré, soit à risque élevé, ce qui l'oblige à effectuer des mesures de vigilance renforcée.

¹⁰ Il existe des modèles de clients qui sont considérés comme une catégorie à haut risque, par exemple :

1. Personnes exerçant des fonctions politiques.
2. Clients non-résidents.
3. Les clients sont obsédés par les aspects de confidentialité et d'anonymat.
4. Clients associés à des activités dangereuses.
5. Les clients qui hésitent à fournir les éléments d'identification requis.
6. Les clients qui souhaitent effectuer des transactions au profit de personnes interdites d'exercice d'une activité commerciale...

¹¹ La localisation géographique du client peut être considérée comme un facteur clé pour qualifier la transaction de à haut risque, par exemple, si le client appartient à un pays qui souffre de défaillances dans sa réglementation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, selon l'évaluation publiée par le Groupe d'action financière (GAFI).

L'article 4 de la loi 43.05, tel que remplacé par l'article 4 de la loi 12.18, décrit les situations dans lesquelles le notaire est tenu d'appliquer des mesures de « vigilance renforcée » dans deux cas spécifiques :

Le premier cas concerne les relations d'affaires et les opérations avec des personnes privées, marocaines ou étrangères, qui ont exercé ou exercent des fonctions publiques civiles ou judiciaires ou des fonctions politiques importantes au Maroc, à l'étranger, ou avec une organisation internationale, ou pour son compte, ou avec leurs ascendants, descendants au premier degré, leurs conjoints, ou personnes privées ou morales qui leur sont étroitement associées.

Le second cas concerne les clients, les parties à des relations d'affaires qui représentent un degré élevé de risque, compte tenu de leur nature juridique, du type d'opérations qu'ils réalisent, des États concernés et de la prise de mesures proportionnées à ces risques.

À titre d'exemples des mesures renforcées que le notaire est tenu de prendre dans les deux cas ci-dessus, nous mentionnons :

1. Collecter des informations supplémentaires sur le client.
2. Vérification approfondie de l'identité des bénéficiaires effectifs.
3. Vérification approfondie de l'origine des fonds et autres.

Il est à noter que la définition de risques élevés dans le domaine du blanchiment de capitaux ne signifie pas automatiquement que le client commet ce crime, et ne doit pas nécessairement conduire à un refus systématique d'établir ou de poursuivre la relation d'affaires avec lui. À l'inverse, la définition d'un client comme présentant un risque minimal de blanchiment de capitaux ne signifie pas automatiquement qu'il ne présente aucun risque.

3. Conservation et mise à jour des documents et informations

L'une des obligations du notaire dans le cadre du devoir de vigilance est de conserver les documents relatifs aux opérations effectuées par ses clients habituels ou occasionnels, y compris ceux prouvant leur identité, pendant une durée de dix ans à compter de la date de cessation de la relation de travail, ou à compter de la date d'exécution de la transaction.¹²

¹² Article 7 de la Loi 43.05 (tel que modifié et complété par l'article 2 de la Loi 12.18 et également modifié et complété par l'article VI de la Loi 13.10.



Il est à noter que cette obligation n'est pas nouvelle pour le notaire, ni ne constitue une charge supplémentaire pour lui, puisqu'elle entre également dans le noyau de ses compétences, et dans le cadre des obligations professionnelles qui lui incombent en vertu des exigences de la loi 32.09 sur les notaires, notamment son article 50, qui stipule que « le notaire doit conserver sous sa responsabilité les originaux des contrats et les pièces qui y sont jointes, ainsi que les copies des documents prouvant l'identité des parties ».

En examinant les mesures de vigilance en général, et les mesures de vigilance renforcées en particulier, il est évident que le notaire assume un certain nombre d'obligations qui dépassent le cadre de ses fonctions originelles. Tandis que la vérification de l'identité des parties et la conservation des documents relatifs à leur identité fait partie des tâches courantes du notaire, des tâches comme la collecte d'informations supplémentaires sur le client, l'enquête sur la provenance des fonds et la recherche du but caché d'une transaction sont des investigations extérieures qui pourraient susciter des suspicions. Le client pourrait même choisir d'abandonner les services du notaire et se rendre dans un autre bureau.

L'Autorité nationale d'information financière a porté cette question à l'attention de l'Autorité et a ordonné aux personnes assujetties qui, pour des raisons raisonnables, estiment que la mise en œuvre du processus de vigilance alertera et éveillera les soupçons du client, ou du client potentiel, qu'elles ont la possibilité de choisir de ne pas poursuivre l'exécution de la vigilance et doivent immédiatement signaler une déclaration de suspicion à l'Autorité.¹³

Il est vrai que le notaire peut effectuer une série d'enquêtes dans le cadre de son devoir de conseil aux parties, comme la vérification du statut juridique du bien, et l'examen de la volonté des parties au contrat, afin qu'il puisse la traduire dans le contrat. Cependant, ces investigations s'inscrivent dans le cadre de ce qui est disponible, par exemple, déterminer le statut du bien sur la base de documents officiels, et déterminer la volonté des parties ne revient pas à obliger le notaire à connaître leur volonté intérieure, mais il se contente de la volonté apparente exprimé par les parties, et adopté par le législateur marocain.

¹³ Lettre d'orientation générale n° DG 1/ANRF/2021 adressée aux personnes assujetties à la loi relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, émise par l'Autorité nationale d'information financière, en date du 30 novembre 2021.

Par conséquent, nous estimons que la tâche du notaire doit s'arrêter aux informations qu'il peut avoir connaissance dans l'exercice de ses fonctions habituelles, sans l'obliger à procéder à des investigations approfondies supplémentaires, qui peuvent lui être impossibles à mener, ou qui peuvent perturber la relation de confiance qui l'unit à ses clients. Cependant, les obligations du notaire en vertu de la loi sur la notariation 32.09, représentées dans le devoir de conseil, de vérification d'identité, de conservation des documents, etc., outre sa conscience en tant qu'homme de loi des risques de blanchiment de capitaux, et sa connaissance des indicateurs de suspicion, sont autant de facteurs qui lui assurent de jouer le rôle qui lui est confié dans la lutte contre le blanchiment de capitaux. Et c'est sans avoir besoin d'une longue liste d'engagements difficiles à mettre en œuvre sur le terrain.

Dans l'exercice de ses fonctions normales, le notaire peut avoir des doutes sur une opération particulière, et il doit ici présenter une déclaration de suspicion à son sujet à l'Autorité nationale des transactions financières, avec un exposé des faits sur lesquels il s'est fondé. Passé cette étape, le notaire ne reste tenu que par le devoir d'information prévu à l'article 13 de la loi 43.05, qui l'oblige à informer l'Autorité et les autorités de tutelle et de contrôle automatiquement, ou à leur demande, de tous les documents et informations qui faciliteraient l'accomplissement de ses missions.

Section 2 : Déclaration de soupçon

L'étape de la déclaration de soupçon est l'une des étapes les plus dangereuses et les plus précises jamais franchies dans le cadre du processus de lutte contre les crimes de blanchiment de capitaux, car elle entraîne des conséquences juridiques et des implications financières d'un niveau et d'une grande importance, et est considérée comme un véritable défi à l'un des principes classiques les plus importants traités dans le domaine financier et bancaire, et nous entendons le principe de confidentialité des relations avec le client, qui constitue un dénominateur commun dans de nombreuses législations internationales. Et lorsqu'il s'agit du notaire, la situation devient encore plus complexe en raison de la confiance qui doit régir sa relation avec ses clients et de son obligation de conseil envers eux.

Bien que le notaire soit tenu de protéger les intérêts privés du contrat et de ses parties, il est également, et avant tout, tenu de protéger l'intérêt général. Ainsi, en





tant que personne assujettie à la loi n° 43-05, il est, en vertu de l'article 9 de cette loi, obligé de soumettre immédiatement une déclaration de soupçon à l'Autorité nationale d'information financière instituée près de la présidence du Gouvernement pour toutes opérations ou tentatives d'opérations suspectées d'être liées à l'une ou plusieurs des infractions de blanchiment de capitaux visées aux articles 574-1 et 574-2 du Code pénal.

Il est à noter que l'article 9 ne définit pas la déclaration de soupçon et n'indique pas comment les opérations suspectes sont identifiées, ce qui n'est pas une lacune dudit article, mais plutôt justifie. La diversité des personnes assujetties à la loi 43.05, et leurs différents domaines de travail, font qu'il est très difficile, voire impossible, d'identifier tous les indices sur la base desquels une opération peut être qualifiée de suspecte, et donc de déclarer des soupçons à son sujet.

C'est pourquoi le Ministère de la justice, en sa qualité de superviseur et de contrôle des avocats, des notaires et des adoules, a élaboré son propre guide pratique dans le domaine de la lutte contre le blanchiment de capitaux, dans lequel il explique comment identifier les opérations suspectes qui nécessitent une déclaration de soupçon et énumère un ensemble d'indicateurs généraux ou spécifiques sur lesquels le notaire et les autres professionnels impliqués dans le guide pratique pour mener à bien ce processus. C'est ce que nous allons expliquer ci-après (1), tout en précisant les formalités à suivre pour soumettre une déclaration de soupçon, ce que nous aborderons à l'étape suivante (2).

1. Identification des opérations suspectes

Le soupçon est fondé sur l'existence d'éléments de persuasion, mais il n'atteint pas le niveau de l'infraction finale, car le soupçon signifie qu'il y a suspicion qu'une opération de blanchiment de capitaux a eu lieu ou est sur le point de se produire.

Le soupçon est lié à l'appréciation physique et personnelle du notaire, sur la base de la liste d'indices de suspicion dérivée des informations dont il disposait, et des opérations antérieures qui sont passées par son étude. Il est à noter qu'il existe deux types de déclarations de suspicion :

Déclaration de soupçon automatique : qui est fondé sur la notification automatique de la Cellule de Traitement de l'Information Financière de toutes les opérations qui répondent à des critères objectifs préalablement déterminés, sur la base du système d'information de la personne assujettie ;

et ces critères concernent principalement les opérations sensibles, et parmi les critères objectifs en particulier : les types d'opérations, le plafond des opérations, le pays d'origine des fonds, les pays à haut risque et autres.

Déclaration de soupçon basée sur l'existence d'un doute : Le second type est la déclaration de soupçon fondée sur soupçon, qui vise à notifier à l'unité chargée du traitement de l'information financière de l'opération financière, quel qu'en soit le montant, lorsque l'analyse des faits conduit à un soupçon de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme.

Le Maroc a opté pour le système de déclaration basé sur le doute ou le soupçon. Ainsi, les personnes assujetties disposent d'une large discrétion pour soumettre leurs déclarations lorsqu'il existe des indices ou des preuves de la survenance d'une situation suspecte¹⁴.

Par conséquent, le notaire doit surveiller toutes les opérations traitées dans son étude, afin d'identifier celles qui peuvent être considérées comme inhabituelles, complexes ou à haut risque, telles que :

- Les transactions ne correspondant pas à la nature du client, comme sa profession ou sa situation socio-économique, ou qui diffèrent de manière évidente des activités antérieures habituellement enregistrées au nom de ce client.

- Les opérations effectuées avec des montants importants ne correspondant pas à la nature de l'opération réalisée ou aux prix en vigueur, ainsi que les opérations entraînant des gains ou des pertes déraisonnables, donnant l'impression d'une absence de recherche de profit.

- Les opérations effectuées par des personnes résidant dans des pays à haut risque en matière de blanchiment de capitaux.

- Les opérations financières effectuées par des intermédiaires dans des transactions immobilières, ou gérées par des agents, ou dans lesquelles l'une des parties est une organisation à but non lucratif ou une organisation caritative. Et d'autres opérations suspectes.

¹⁴ Le rapport 2011 de la Cellule de Traitement de l'Information Financière (CRF) note en page 6 que : « Compte tenu du niveau de l'économie marocaine ainsi que du secteur financier, le système national actuel de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme n'adopte pas le principe de la déclaration automatique ».



Dans l'exercice de ses fonctions, le notaire doit également être conscient de certains comportements qui peuvent être émis par le client, qui soulèvent des soupçons sur sa relation avec le crime de blanchiment de capitaux, tels que montrer un manque d'intérêt manifeste à inspecter le bien acquis et à s'assurer de l'intégrité de sa construction, ou de l'aspect juridique qui y est associé¹⁵, ou poser au notaire une série de questions sur la possibilité de suivre les transactions. ou de déclarer des opérations aux autorités compétentes, ou d'exagérer la justification ou l'interprétation de la transaction, ou d'insister pour que la transaction soit conclue rapidement, ou de payer le prix de la propriété en numéraire, ou de déménager d'une ville éloignée qui a des notaires pour conclure le contrat avec un autre notaire dans une autre ville¹⁶.

Il convient de noter que ces indicateurs et d'autres sont mentionnés, par exemple, mais sans s'y limiter, dans le guide pratique à l'intention des professions juridiques et judiciaires dans le domaine de la lutte contre le blanchiment de capitaux, et qu'ils ne doivent pas être pris isolément, car chaque indicateur ne peut pas donner lieu à une suspicion d'activité de blanchiment de capitaux, mais si plusieurs indicateurs sont combinés, au cours de la conduite d'une opération ou d'une série d'opérations, le notaire doit, Tenez compte de tous les autres facteurs avant de vous prononcer sur la question de savoir si le processus doit être signalé ou non¹⁷. La déclaration de soupçon est finalement le résultat d'un examen des faits et d'une analyse de données permettant, le cas échéant, de déterminer la nature du soupçon sur l'opération ou les opérations en cause¹⁸

¹⁵ حسن ادريبله، "مكافحة غسل الأموال بين التشريع والتطبيق"، منشورات دار الأمان، مطبعة الأمانة الرباط، سنة 2014، ص: 250.

¹⁶ Guide pratique sur les techniques de recherche et d'enquête en matière de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, p. 54.

¹⁷ Guide pratique à l'intention des professions juridiques et judiciaires dans le domaine de la lutte contre le blanchiment de capitaux (Plan de plaidoyer, de documentation, de justice), p. 53.

¹⁸ Article IV de la décision n° D.4/11 relative à la déclaration de soupçons et à la notification d'informations à l'unité, émise par l'unité de traitement de l'information financière le 24 novembre 2011.

2. Comment soumettre une déclaration de soupçon :

La déclaration de suspicion est présentée par écrit, mais en cas d'urgence, elle peut l'être oralement, à condition qu'elle soit confirmée par écrit. Le notaire a la possibilité de soumettre la déclaration de suspicion directement à l'Autorité nationale de l'information financière ou de la soumettre par l'intermédiaire du président du Conseil régional du notariat.

La déclaration de suspicion présentée par le notaire doit être conforme à un formulaire élaboré à cet effet par l'Autorité nationale d'information financière, qui comporte nécessairement et de manière détaillée tous les éléments qu'il a identifiés et qui étayent le soupçon. Il décrit également les faits et les raisons qui justifient la déclaration de soupçons.

De plus, la déclaration de soupçon doit comporter les éléments suivants :

- Identification du notaire.
- Opérations suspectes liées au déclaration (définition, description, conditions d'achèvement).
- Identification des personnes et des organes impliqués dans des opérations suspectes. Et la date prévue d'achèvement des opérations qui n'ont pas encore été réalisées.
- Tout renseignement qui permettrait de mieux comprendre les faits contenus dans l'énoncé de soupçon.

Le notaire doit également notifier immédiatement par écrit à l'unité tout renseignement nouveau qui appuierait ou modifierait les estimations sur lesquelles la déclaration de soupçon est fondée, en référence à sa référence.

La déclaration de soupçon ne concerne pas seulement les opérations suspectes qui n'ont pas encore été effectuées, mais peut également porter sur des opérations déjà effectuées, dans le cas où leur exécution ne peut être suspendue,¹⁹ ou sur celles qui, une fois menées à bien, ont été reconnues comme étant à l'origine du blanchiment de capitaux.

Enfin, il convient de noter que la déclaration de soupçon doit être faite sans délai, de bonne foi, et qu'elle doit être étayée et documentée. Surtout si l'on sait que la partie qui reçoit le rapport examine s'il existe des motifs raisonnables de

¹⁹ Article 11 de la Loi 43.05 tel que modifié et complété par l'Article II de la Loi 12.18.



soupçonner que la personne est impliquée dans le blanchiment de capitaux²⁰ avant de commencer ses obligations à cet égard.

À cet égard, certains peuvent s'interroger sur l'utilité d'une déclaration de soupçon documentée et étayée, qui découle d'un simple soupçon, plutôt que d'une certitude, que l'opération déclarée est impliquée dans des infractions de blanchiment de capitaux. Ici, il semble que l'expression « étayée et documentée » ne doit pas être interprétée comme une obligation pour le notaire de présenter des arguments selon lesquels l'opération déclarée s'inscrit dans le cadre d'infractions de blanchiment de capitaux, car cela conduirait à la réticence d'un grand nombre d'entre eux à effectuer cette procédure vitale ; il s'agit plutôt d'une obligation pour les notaires d'être prudents dans la présentation de la déclaration, notamment en ce qui concerne l'identité des personnes concernées et les indices qui sous-tendent la suspicion de leurs transactions. C'est cette précision dans la présentation de l'information qui assure l'efficacité de la déclaration, de sorte qu'elle puisse servir de base à l'Autorité nationale d'information financière pour initier son intervention dans le cadre de ses missions en vertu de la loi.

Nous pensons que remplir le formulaire de déclaration de soupçon ne posera aucune difficulté aux notaires, d'autant plus qu'ils sont habitués à rédiger les contrats et à être précis et exacts dans leur rédaction. Sans compter que les informations qui leur sont demandées sont spécifiques et concises et ne présentent pas de complications pratiques.

Cependant, en référence au terrain et à la réalité pratique, nous constatons que le nombre total de déclarations suspectes déposées par les notaires depuis 2009 n'a pas dépassé 5 autorisations²¹, ce qui est un nombre très faible²², comparé au nombre

²⁰ Guide pratique sur les techniques de recherche et d'enquête en matière de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, p. 50.

²¹ Trois permis ont été soumis en 2015. V. Unité de traitement du renseignement financier, « Rapport des années 2016-2017 », tableau p. 11.

²² Il convient de noter que la faiblesse de la déclaration de suspicion ne concerne pas seulement les notaires mais également les rédacteurs de contrats, y compris les avocats et Adoules. De plus, cette faiblesse dans la déclaration de suspicion par les professions juridiques et judiciaires a été considérée comme l'un des points négatifs les plus importants contenus dans l'évaluation mutuelle dont le Maroc a fait l'objet en 2007 et 2017, car le nombre de déclarations suspectes assujetties à la Cellule de traitement de

de déclarations suspectes assujetties annuellement à l'Autorité nationale d'information financière, ou ce qui était anciennement connu sous le nom de Cellule de traitement de l'information financière, pour les délits de blanchiment de capitaux. Ce qui représente 1059 déclarations suspectes en 2018, 1674 en 2019, et le nombre a atteint 2113 en 2020.

Le nombre de déclarations déposés par les notaires marocains reste très faible, surtout si on le compare au nombre de déclarations suspectes délivrées par les notaires français, qui déposent chaque année au moins 1 000 déclarations de soupçon²³, ce qui montre clairement que le notaire marocain n'a pas encore participé à ce grand atelier politique et économique. Cela nécessite une action rapide et efficace pour remédier à cette situation. L'Autorité nationale d'information financière y a travaillé en publiant une note d'orientation générale²⁴ et un certain nombre de décisions²⁵, ainsi que le ministère des Tutelles qui a organisé de nombreuses réunions et formations pour les notaires²⁶, ainsi que l'élaboration d'un guide pratique à l'intention des professions juridiques et judiciaires dans le domaine de la lutte contre le blanchiment de capitaux²⁷.

l'information financière depuis sa création n'a pas dépassé 12, dont huit ont été assujetties par des avocats et cinq assujetties par des notaires.

²³ Frédérique PERROTIN, « Les notaires mobilisés dans la lutte contre le blanchiment de capitaux », Petites affiches (Gazette du Palais. LA LOI. LE QUOTIDIEN JURIDIQUE), 408e année – 30 juillet 2019, n° 191-160 ; ACTUALITÉ : La semaine fiscale, p : 4.

²⁴ Il s'agit du mémorandum d'orientation générale DG 1/ANRF2021 destiné aux personnes assujetties à la loi sur la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

²⁵ Il s'agit de la décision D1 /ANRF2021 relative aux obligations des personnes assujetties au contrôle et aux formes de contrôle. Décision D.4/11 relative à la déclaration de soupçons et à la communication d'informations.

²⁶ À titre d'exemple, la formation organisée par le Ministère de la Justice « Direction des Affaires Pénales et des Grâces » en partenariat avec le Conseil National des Notaires du Maroc le 6 janvier 2023 à Tanger, sur la sécurité contractuelle et le risque de blanchiment de capitaux.

²⁷ Guide pratique pour les professions juridiques et judiciaires dans le domaine de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (plaidoyer, documentation, plan justice), Direction des affaires criminelles et des opérations



Chapitre II : Garanties et sanctions liées aux obligations des notaires dans le domaine de la lutte contre le blanchiment de capitaux

La question de la lutte contre le blanchiment de capitaux occupe une place importante dans les priorités de la politique législative marocaine, et dans ce cadre, une circulaire du Ministre de la Justice en date du 20 janvier 2022, adressée au Président de l'Ordre des barreaux du Maroc, au Président du Conseil National des Notaires, et au Président de l'Autorité Nationale des adoules, Encourage l'implication des professions juridiques et judiciaires dans le domaine de la lutte et de la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme ; et il ne fait aucun doute que les notaires ont un rôle distinct et une relation directe avec les processus qui contribuent à la réponse à ce type de crime.

Compte tenu de la gravité de la responsabilité du notaire en matière de délit de blanchiment, et compte tenu de la gravité que peuvent représenter les suspects, le législateur marocain a doté le notaire en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux d'une protection juridique distincte et d'un ensemble de garanties lui permettant d'exercer pleinement son devoir (Section 1). D'autre part, elle prévoyait un ensemble de sanctions en cas de manquement de ses obligations à cet égard (Section 2).

Section 1 : Protection juridique des notaires dans le cadre de la lutte contre les infractions de blanchiment de capitaux

Afin d'assurer au notaire le rôle qui lui est confié dans la lutte contre les infractions de blanchiment de capitaux, le législateur marocain s'est efforcé de lui fournir, ainsi qu'aux autres personnes assujetties, un ensemble de garanties et d'accorder une protection juridique particulière à la déclaration de soupçon qu'il a délivrée (1). Cependant, est-il possible de poursuivre le notaire disciplinairement, pénalement ou même civilement, pour l'accomplissement de l'une des tâches qui lui sont confiées en vertu de la loi sur les crimes de lutte contre le blanchiment de capitaux ? (2).

d'amnistie, janvier 2022. Comme indiqué à sa huitième page, ce guide n'est qu'un document illustratif et n'a pas de caractère réglementaire ou impératif, ni ne se substitue aux textes juridiques qui restent la principale référence en matière d'obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

1. Garanties liées à la déclaration de soupçon

Le législateur marocain a pris la déclaration de suspicion avec un ensemble de garanties, assurant sa totale confidentialité, et ne révélant pas l'identité du demandeur, qui reste inconnue et n'apparaît dans aucun autre document en dehors de la déclaration de suspicion, cette dernière restant le monopole des fichiers de l'Autorité nationale d'information financière. À cet effet, l'article 20 de la loi 43.05 oblige les personnes qui contribuent aux travaux de la Commission et, d'une manière générale, toutes les personnes qui, à quelque titre que ce soit, ont accès ou exploitent des informations relatives à la mission confiée à l'Autorité, au secret professionnel, dans les conditions et effets prévus à l'article 446 du Code pénal. Et ils ne doivent pas utiliser les informations dont ils ont pris connaissance à d'autres fins que celles prévues par la présente loi, même après la fin de leurs fonctions.

Les informations obtenues dans le cadre de l'application de la loi anti-blanchiment ne peuvent être utilisées à d'autres fins, ni par l'Autorité ni par les autorités de surveillance et de contrôle des personnes assujetties. Même en cas d'exception, la déclaration de soupçon est exclue des documents et informations que l'Autorité peut partager avec le ministère public ou au juge d'instruction à leur demande et dans l'exercice de leurs fonctions²⁸.

Afin d'assurer davantage l'anonymat du notaire qui déclare le soupçon, la loi expose ses employés aux peines prévues à l'article 446 du Code pénal²⁹, lorsqu'il est constaté qu'ils ont délibérément communiqué à la personne concernée, ou à des tiers, soit la déclaration de soupçon la concernant, soit des informations sur les décisions prises en relation avec cette déclaration, soit qu'ils ont délibérément utilisé les informations obtenues, à d'autres fins que celles prévues par la loi 43.05³⁰. Toutefois, cette mesure dépend de l'accomplissement par le notaire de son obligation de former ses employés et de les sensibiliser dans le domaine de la lutte contre le blanchiment de capitaux. Le notaire doit veiller à ce que ses employés, qui participent directement ou indirectement à la mise en œuvre du dispositif de

²⁸ Article 21 de la même loi 43.05 (telle que modifiée et complétée par l'article 2 de la loi 12.18).

²⁹ L'article 446 de la divulgation du secret professionnel est puni d'un emprisonnement d'un mois à six mois et d'une amende de mille deux cents à vingt mille dirhams.

³⁰ Article 29 de la loi 43.05.



vigilance, bénéficient d'une formation adaptée à la nature des tâches qui leur sont confiées, dans tous les domaines liés à la lutte contre le blanchiment de capitaux. En leur fournissant toutes les informations, documents et moyens qui composent le dispositif de vigilance.

Le notaire doit également organiser, au moins une fois par an, à l'intention de ses employés, une campagne de sensibilisation sur les dangers des crimes de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, et sur le rôle central des personnes assujetties dans la prévention et le signalement de ces crimes graves préjudiciables à l'économie nationale et internationale, ainsi que sur les risques de responsabilité auxquels il peut être confronté ou auxquels ils peuvent être confrontés En cas de violation et de non-respect des obligations imposées par la loi.³¹

2. Les garanties liées au notaire

Afin de protéger un notaire qui contribue à la lutte contre le blanchiment de capitaux et afin de mener à bien les tâches auxquelles il est tenu en vertu de la loi 43.05, le législateur a jugé qu'aucune action n'est recevable contre lui sur le fondement de la responsabilité pénale ou civile, pour avoir exercé de bonne foi, les fonctions qui lui sont confiées dans ce cadre. En conséquence, il ne peut être poursuivi pour divulgation de secret professionnel, ou pour faux mouchard (A). Mais peut-il être réclaté pour les dommages causés au client du fait de l'inexécution de sa transaction suspecte, ou du fait de son manquement à son devoir de conseil envers le client, ou de son défaut de rédaction de son contrat (B) ?

A. L'irrecevabilité du suivi du notaire

Le secret professionnel n'est pas limité aux seules informations confiées au notaire par les parties, mais comprend également toutes les informations obtenues par le notaire dans l'exercice de ses fonctions.³²

³¹ Guide pratique à l'intention des professions juridiques et judiciaires dans le domaine de la lutte contre le blanchiment de capitaux (Plan de plaidoyer, de documentation, de justice), p. 65 et 66.

³² Jeanne de Poulpiquet, « Responsabilité des notaires : civile, disciplinaire, pénale », Dalloz Référence, 2009/ 2010, p : 48 (22.221).

Le législateur marocain a remédié à la carence de la loi du 4 mai 1925, et avant elle de la loi ventôse de 1803, qui en avait été reprise³³, et stipulait à l'article 24 de la loi 32.09, l'obligation du notaire de garder le secret professionnel. Ainsi, il devient l'un des dépositaires des secrets auxquels s'appliquent les dispositions de l'article 446 du Code pénal. Sans préjudice des poursuites disciplinaires et de la responsabilité civile qui peuvent être invoquées par la partie lésée. Toutefois, les sanctions encourues pour la divulgation de secrets professionnels peuvent devenir nulles et non avenues dans les cas prévus par la loi,³⁴ notamment lorsque le notaire est confronté à une transaction suspecte liée à l'infraction de blanchiment de capitaux.

La question du secret professionnel et sa relation avec la déclaration de soupçon en tant qu'obligation légale dans le système de lutte contre le blanchiment de capitaux ont suscité une grande controverse dans de nombreux systèmes comparatifs et ont été résolues par des décisions judiciaires, par exemple la décision connue sous le nom de décision de l'avocat Michaud.

Patrick Michaud, avocat au Barreau de Paris, a porté plainte devant la Cour européenne des droits de l'homme, arguant que la déclaration de soupçon viole le secret professionnel, qui est une garantie de procès équitable, fondée sur l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme. Toutefois, ce tribunal, dans sa décision rendue le 6 décembre 2012, a considéré que la déclaration de soupçon ne porte pas atteinte au secret professionnel des avocats, mais que cette obligation doit porter exclusivement sur la documentation des contrats et le conseil en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux, et non lorsque l'avocat exerce sa mission de défense des justiciables, ou d'engager des procédures judiciaires.

Par conséquent, un notaire qui a présenté une déclaration de soupçon ne peut être poursuivi sur le fondement de l'article 446 du Code pénal précité, ni sur le fondement de dispositions particulières relatives au secret professionnel, à condition qu'il ait agi de bonne foi.

³³ Le législateur français corrige également la lacune des dispositions de la loi Ventôse de 1803 sous le texte réglementaire du 24 décembre 1979 dont l'article 32 stipule expressément l'obligation du notaire au secret professionnel.

³⁴ L'article 24 de la loi 32.09 dispose : « Le notaire est tenu au secret professionnel, sauf disposition contraire de la loi, et la même obligation incombe à ses stagiaires et employés.





Un notaire qui a présenté de bonne foi une déclaration de soupçon ne peut pas non plus être poursuivi pour de faux informateurs, même si aucune preuve n'a été présentée quant à la nature criminelle des faits sur la base desquels la déclaration de soupçon a été faite, ou même si une décision de non-poursuite ou d'acquittement³⁵ a été rendue à l'égard de ces faits. La déclaration de soupçon présentée par le notaire n'est en aucun cas considérée comme une notification, il s'agit d'un simple soupçon, qui peut même ne pas atteindre le niveau du doute, et l'Autorité nationale d'information financière peut l'investir dans son analyse et dans l'exercice des fonctions qui lui sont attribuées.

B. La mesure dans laquelle une action en responsabilité civile peut être intentée contre le notaire

Il est bien connu que le devoir de vigilance du notaire, et sa soumission à déclarer des soupçons à l'égard d'une opération particulière, n'est pas sans toute une gamme d'effets. Dans certains cas, le notaire peut s'abstenir complètement de recevoir le contrat, et l'Autorité nationale des transactions financières peut s'y opposer et reporter la réalisation de la transaction suspecte pendant une période de deux jours ouvrables à compter de la date de réception de déclaration. Et cela peut causer un préjudice matériel aux parties à la transaction en particulier, qui peut s'avérer par la suite irréprochable et sans rapport avec le blanchiment de capitaux. Peuvent-elles poursuivre le notaire et réclamer une indemnisation dans ce cas ?

En vertu de l'article 29 de la loi n° 32-09 relative à l'organisation de la profession de notaire, le notaire est responsable des dommages résultant de son manquement à ses obligations, et le manquement au devoir de conseil prévu à l'article 37 peut également l'exposer à une indemnisation pour les dommages qui en résultent. Sur la base de ce qui précède, il est présumé que le client ne poursuivra pas le notaire pour les mesures qu'il a prises dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux, tant que ce processus est effectué dans la plus stricte confidentialité. Mais peut-il le poursuivre, par exemple, pour s'abstenir de rédiger un contrat, ou pour manquer à son devoir de conseil à son égard ?

En ce qui concerne les dispositions légales de la loi 43.05, il n'y a pas lieu de parler d'un manquement aux obligations professionnelles du notaire du fait de l'exécution de bonne foi des tâches qui lui sont confiées en vertu de la loi anti-

³⁵ Conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi 43.05.

blanchiment, et donc aucune action sur le fondement de la responsabilité civile à l'égard de ce dernier n'est recevable. C'est également ce que prévoient les articles 26 et 27 de la loi 43.05. Même l'article 29 de la loi 32.09 a exonéré le notaire de la responsabilité de s'abstenir de rédiger un contrat lorsque c'était pour un motif légitime. Il ne fait aucun doute que la suspicion qui entoure le contrat est suffisante pour s'abstenir de le recevoir ou de prendre les mesures nécessaires à cet égard.

L'exonération de responsabilité du notaire n'est pas limitée aux seuls cas dans lesquels l'exécution de l'opération est suspendue, mais comprend également les cas où l'exécution a déjà eu lieu, où aucun suivi ne peut être effectué en raison d'une telle exécution à son encontre ou à l'encontre de ses collaborateurs, sauf en cas de collusion avec l'auteur de l'opération. Mais par souci d'équité et de justice, et afin de garantir les droits des personnes qui traitent avec le notaire, et de protéger leurs intérêts personnels, en cas de dommage résultant directement de la rétractation du notaire, de son report ou de la perte d'une chance pour le client, ou de l'absence totale de réception du contrat par le notaire dans certains cas, l'État doit indemniser le préjudice subi.

Section 2 : Responsabilité du notaire en cas de manquement à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux

Le législateur marocain a non seulement érigé en infraction pénale le blanchiment de capitaux, mais s'est également efforcé d'élaborer un ensemble intégré de politiques, de mesures et de procédures auxquelles les personnes concernées, y compris les notaires, doivent se conformer. Cette approche, adoptée par le législateur marocain, exclut l'utilisation du notaire comme canal ouvert pour le blanchiment de fonds illicites et, d'autre part, facilite la recherche des auteurs de ces infractions dès qu'elles ont été effectivement commises ou après qu'elles ont été commises. Le législateur a prévu le manquement à ces obligations pour établir la responsabilité disciplinaire du notaire (d'abord) et parfois pénale (ensuite), ce qui renforcera à terme le dispositif national de lutte contre les délits de blanchiment.



1. Responsabilité disciplinaire du notaire pour violation des exigences de la loi 43.05

L'article 28 de la loi 43.05 stipule qu'en cas de manquement à leurs obligations en matière de lutte contre les délits de blanchiment, les personnes assujetties sont passibles d'une sanction pécuniaire prononcée par l'autorité de supervision et de contrôle, allant de 20 000 à 1 000 000 de dirhams, sans préjudice des peines plus lourdes et des peines prévues par la législation qui leur est applicable.

Il est bien connu que la loi précitée confie la mission de supervision et de contrôle des notaires au ministère de la Justice. Cela signifie-t-il que ce dernier appliquera cette sanction pécuniaire ou l'affaire sera-t-elle confiée à la commission prévue à l'article 11 de la loi 32.09 relative à l'organisation de la profession de notaire?

Référence à l'article 28.1 (tel qu'ajouté par l'article 3 de la Loi 12.18), nous trouvons dans son dernier paragraphe que : « En cas de commission de l'un des actes passibles des sanctions prévues dans le présent article par les personnes exerçant l'une des professions réglementées assujetties à la présente loi, sont appliquées les dispositions analogues relatives à la suspension, à la révocation ou à la radiation du tableau, selon le cas, prévues par les textes législatifs régissant ces professions. Ces sanctions sont décidées par les organes ou les commissions qui sont compétents, en vertu desdits textes législatifs, pour prononcer les sanctions disciplinaires, sur la base des dossiers qui leur sont transmis par les autorités de supervision et de contrôle. »

En tant que professionnels appartenant à une profession libérale réglementée par la loi, les notaires peuvent être saisis de la commission prévue à l'article 11 de la loi réglementant la profession de notaire, qui est légalement compétente pour statuer sur les procédures disciplinaires à l'encontre des notaires, afin de prononcer la sanction disciplinaire qu'elle juge appropriée. Ici, il semble que le libellé de l'article 28-1 pose un problème en ce qui concerne les sanctions disciplinaires que le Comité peut prononcer à l'encontre d'un notaire qui viole l'une de ses obligations dans le cadre de la lutte contre le délit de blanchiment de capitaux.

L'article ne parle que de l'application de sanctions similaires à la suspension, à la révocation ou à la radiation du tableau, ce qui signifie pour les notaires la peine de suspension de l'exercice de la profession, pour une période n'excédant pas un an, et la peine de révocation. Ces sanctions sont-elles admissibles à titre exclusif ou le Comité peut-il prononcer d'autres sanctions, telles qu'un avertissement ou un

blâme ? En particulier, le premier alinéa de l'article 28-1 parle de la sanction encourue par l'émission d'un avertissement afin de se conformer, dans un délai déterminé, aux dispositions de la loi 43.05, et d'ordonner Une injonction de remédier à des déséquilibres ou à des observations consignées. En d'autres termes, toutes les sanctions mentionnées à l'article 28.1 s'appliquent-elles aux notaires ou le notaire relève-t-il de ce qui n'est mentionné qu'au deuxième alinéa de cet article ?

On peut dire que, quelle que soit la rédaction tumultueuse de cet article, le notaire, lorsqu'il manque à ses obligations en matière de lutte contre les crimes de blanchiment, doit être renvoyé devant la commission disciplinaire prévue à l'article 11 de la loi réglementant la profession de notaire, qui à son tour prononce la sanction pécuniaire prévue à l'article 28 en plus de l'une des peines prévues à l'article 75 de la loi 32.09, en fonction de son pouvoir discrétionnaire et du degré de gravité de l'infraction commise.

2. La responsabilité pénale du notaire en ce qui concerne les crimes de blanchiment de capitaux

Un notaire est réputé avoir commis une infraction de blanchiment de capitaux s'il commet intentionnellement les infractions ci-après,

- le fait d'acquérir, de détenir, d'utiliser, de convertir ou de transférer des biens dans le but de dissimuler ou de déguiser l'origine de ces biens, dans l'intérêt de l'auteur ou d'autrui lorsqu'ils sont le produit de l'une des infractions prévues à l'article 574-2 du Code pénal ;

- le fait d'aider toute personne impliquée dans la commission de l'une des infractions prévues à l'article 574-2 du Code pénal à échapper aux conséquences juridiques de ses actes ;

- le fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des produits de l'auteur de l'une des infractions visées à l'article 574-2 du Code pénal, ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect;

- le fait d'apporter un concours ou de donner des conseils à une opération de garde, de placement, de dissimulation, de conversion, de transfert ou de transport du produit direct ou indirect, de l'une des infractions prévues à l'article 574-2.³⁶

³⁶ Ceci est conforme aux exigences de l'article 574-1 du Code pénal marocain.





À cet égard, nous citons une affaire portée à la connaissance de la justice française, dans laquelle un notaire a initié une opération simple de vente d'appartement, mais cette opération devait être financée par des fonds de trafic de drogue, l'acheteur étant un trafiquant de drogue international. Avant de signer le contrat de vente, le notaire a appris l'arrestation de l'acheteur délinquant et a identifié sa véritable identité et son activité illégale, bien que le notaire ait documenté le contrat de vente en faveur de la petite amie du trafiquant de drogue, et soit même allé plus loin, lui conseillant « de payer l'appartement par des virements bancaires internationaux, et non par transfert de devises, afin de présenter le processus comme plus transparent ».

Ainsi, le notaire a « sciemment » participé à une opération de blanchiment de capitaux provenant du trafic de stupéfiants. La Cour de cassation a confirmé l'arrêt de la Cour d'appel qui l'avait condamné à un an d'emprisonnement avec sursis et à 100 000 francs d'amende.³⁷ En conséquence, le manquement du notaire aux obligations susmentionnées, lorsqu'il est lié à l'un de ces actes, avec une intention pénale générale et spéciale, entraîne la responsabilité pénale du délit de blanchiment de capitaux et l'imposition de peines principales et complémentaires à son encontre.

La peine initiale pour le délit de blanchiment de capitaux est une peine d'emprisonnement de deux à cinq ans et une amende de 20 000 à 1 000 000 de dirhams pour une personne physique³⁸ ; Quant au notaire, ce statut est considéré comme une circonstance aggravante, et donc sa peine est doublée lorsqu'il commet ces crimes en utilisant les facilités fournies par l'exercice de son activité professionnelle.³⁹ Les peines complémentaires qui peuvent être infligées au notaire qui commet une infraction de blanchiment consistent en la publication des décisions de condamnation, qui ont acquis l'autorité de la chose jugée, par tous les moyens de publicité appropriés, aux frais du condamné, ainsi qu'en la possibilité d'une interdiction temporaire ou définitive d'exercer sa profession.

Il est à noter que ces peines supplémentaires sont à la discrétion du juge. Toutefois, je crois que pour les notaires et autres professionnels du droit et de la

³⁷ Crim. 7 déc. 1995, n° 95-80.888, Bull. crim., n° 375; Dr. penal 1996, comm. 375; RSC 1996, 666, obs. Delmas-Saint-Hilaire. Cité par : J. de Poulpique, p. 283, n° 92.141.

³⁸ Le premier alinéa du chapitre 3-574 de la loi 43.05.

³⁹ Chapitre 4-574 de la loi 43.05.

justice, ces sanctions doivent être originales afin d'atteindre leur objectif premier de dissuasion. Une fois qu'il est établi qu'un notaire est impliqué dans ce type de crime grave, il ne peut être autorisé à exercer à nouveau sa profession de quelque manière que ce soit, et il doit être puni à la révocation d'office.

Conclusion :

En guise de conclusion, on peut dire que L'étude a conclu que le sujet de l'implication des professions juridiques et judiciaires dans le domaine de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, et de leur prévention, occupe une grande importance dans la politique législative marocaine, et connaît à l'heure actuelle, un grand mouvement constant entre les différents acteurs et intervenants. Les efforts du Maroc en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ont abouti à sa récente sortie du processus de suivi renforcé, connu sous le nom de « liste grise ». Ce qui aura sans doute un impact positif sur les notations souveraines et les notations des banques locales, Il renforcera également l'image et la position de négociation du Royaume devant les institutions financières internationales, ainsi que la confiance des investisseurs étrangers dans l'économie nationale.

Cependant, la préservation et la valorisation de ce acquis dépendent de l'implication de tous les acteurs, stipulée dans la loi 43.05, en particulier les notaires, car il est à noter qu'il n'y a pas de résultats tangibles de la part des notaires à cet égard, de sorte que les efforts doivent être redoublés, tant de la part du ministère des Fiduciaires que de l'Autorité nationale des notaires, afin de sensibiliser les membres de cette profession ainsi que leurs salariés, et de les accompagner dans leur cheminement vers l'engagement dans les efforts nationaux de lutte contre les crimes de blanchiment, ainsi que dans la lutte contre les crimes primaires, qui sont des tributaires importants et essentiels de ce type de crime.

Par conséquent, l'enjeu est aujourd'hui que la mobilisation nationale de lutte contre le blanchiment d'argent s'étende dans le temps aux années à venir, et soit complétée par des mécanismes efficaces de contrôle des personnes assujetties en général, tout en œuvrant à intensifier le contrôle des études notariales pour s'assurer qu'elles respectent et appliquent les mesures de vigilance prévues par la loi 43.05. Ainsi qu'à alourdir les peines prévues dans le cas où il serait prouvé qu'elles sont impliquées dans de tels crimes, tout en faisant de la révocation une sanction originelle à leur encontre.





Bibliographie :

◆ Ouvrages et articles

- Jeanne de Poulpiquet, « Responsabilité des notaires : civile, disciplinaire, pénale », Dalloz Référence, 2009/ 2010.
- Frédérique PERROTIN, « Les notaires mobilisés dans la lutte contre le blanchiment de capitaux », Petites affiches (Gazette du Palais. la loi. le quotidien juridique), 408e année - 30 juillet 2019, n° 191-160 ;Actualité : La semaine fiscale.
- Alex Rolfé, "The global impact of money laundering in 2024", July 08, 2024; <https://www.paymentscardsandmobile.com/>

◆ Rapports, périodiques et guides :

- Avis du Conseil de la concurrence n° R/3/19 rendu le 29 Rabi' al-Thani correspondant au 26 décembre 2019, sur le projet de décret n° 2.17.481 relatif à la détermination du montant des frais de notaire et à leur mode de perception.
- Circulaire du ministre de la Justice relative à l'implication des professions juridiques et judiciaires dans le domaine de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et de la prévention de celui-ci, en date du 20 janvier 2022.
- Décision D1 /ANRF2021 relative aux obligations des personnes assujetties au contrôle et aux formes de contrôle. Décision D.4/11 relative à la déclaration de soupçons et à la communication d'informations.
- décision n° D.4/11 relative à la déclaration de soupçons et à la notification d'informations à l'unité, émise par l'unité de traitement de l'information financière le 24 novembre 2011.
- Guide pratique à l'intention des professions juridiques et judiciaires dans le domaine de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (plan plaidoyer, documentation, justice), ministère marocain de la Justice, Direction des affaires pénales et des affaires d'Amnesty International, janvier 2022.
- Guide pratique sur les techniques de recherche et d'enquête en matière de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.
- Le rapport 2011 de la Cellule de Traitement de l'Information Financière (CRF).
- Mémoire d'orientation générale n° DG 1/ANRF/2021 adressée aux personnes assujetties à la loi relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, émise par l'Autorité nationale d'information financière, en date du 30 novembre 2021.
- Unité de traitement du renseignement financier, « Rapport des années 2016-2017 ».

◆ Ouvrages en Arabe :

- حسن ادرييلة، "مكافحة غسل الأموال بين التشريع والتطبيق"، منشورات دار الأمان، مطبعة الأمانة الرباط، 2014.

◆ Webographie :

<https://adala.justice.gov.ma/reference/html/Ar/320.htm>
<https://academia-arabia.com/ar/reader/2/55016>
<https://cnasnu.justice.gov.ma>
www.ammc.ma
<https://www.pmp.ma>

