

مركز الدراسات في الدكتوراه: العلوم القانونية والسياسية
مختبر البحث: القانون والفلسفة والمجتمع

أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص
في موضوع:

خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجماعات السلاوية

تحت إشراف الأستاذة:

د. فاطمة الحروف

إعداد الطالب الباحث:

حميد اسحاب

لجنة المناقشة

مشرفة ورئيسة	أستاذة التعليم العالي - كلية الحقوق - فاس	د. فاطمة الحروف
مقررا	أستاذ التعليم العالي - كلية الحقوق - فاس	د. محمد ناصر متيوي مشكوري
مقررا	أستاذ التعليم العالي - كلية الحقوق - بفاس	د. عمرو لمزرع
مقررة	أستاذة مؤهلة - الكلية متعددة التخصصات - الراشيدية	د. فاطمة الزهراء علاوي
عضوا	أستاذ مؤهل - كلية الحقوق - فاس	د. أحمد حميوي
عضوا	أستاذ مؤهل - كلية الحقوق - فاس	د. كريم متقي

كلمة شكر

الحمد لله هذا كثيرا طيبا مباركا فيه؛
الحمد لله أن من علينا بإتمام هذا البحث وذلك لنا الصعاب والعقبات؛
والصلاة والسلام على خير خلق الله سيدنا محمد الطبعوث بالخير
والبركات.

وعملا بقوله ﷺ: "من لا يشكر الناس، لا يشكر الله" أتقدم بخالص الشكر
وجزيل العرفان إلى كل أستاذ تتلمذت على يديه. وأخص بالذكر الأستاذ
الدكتور محمد ناصر مكيوي مشكوري الذي منحني فرصة ولوج سلك الماجستير
ثم صفه الدكتوراه. كما أتقدم بالشكر الجزيل للدكتورة فاطمة الحروف وذلك
لقبولها الإشراف على هذا العمل المتواضع، كما أتقدم بجزيل الشكر لكل
الأساتذة الذين ساهموا في مناقشة هذا العمل وإخراجه من العدم إلى
الوجود، فلهم مني جزيل الشكر وعظيم الامتنان.

كما أتقدم بالشكر الجزيل لكل من ساهم في هذا العمل المتواضع، خصوصا
رجال القضاء، ورجال السلطة الذين لم يدخروا جهدا في توجيهي
وإرشادي وإمدادي بكافة المعلومات والمعطيات الهامة لهذا العمل.
فللجميع أقول شكرا، جزاكم الله خير الجزاء، إنه ولي ذلك ونعم النصير.

لائحة المختصرات

✓ باللغة العربية:

ج	الجزء
د.ت.ن	دون تاريخ النشر
د.د.ن	دون دار النشر
د.ذ.ط	دون ذكر الطبعة
ص	الصفحة
ط	الطبعة
ع	العدد
غ.م	غير منشور
ق.ج	القانون الجنائي
ظ.ل.ع.م	ظهير الالتزامات والعقود المغربي
س	السنة
م.س	مرجع سابق

✓ باللغة الفرنسية:

C.N.R.S	Centre national de la recherche scientifique
Op.cit	Option précité
P	Page
R	Revue
G.T.M	Gazette du tribunaux du Maroc
E.D	Edition
N°	Numéro
Sui	Suivant
Vol	Volume

مقدمة

يحتل العقار مكانة بارزة في الاقتصاد الوطني، باعتباره ثروة مهمة، ووسيلة من وسائل الإنتاج التي تساهم في تداول الأموال بين الأفراد والجماعات، وإحدى العناصر الأساسية التي تعتمد عليها مختلف البلدان في مخططاتها كمخزون لإنجاح السياسات العمومية التي تتبناها في مختلف المجالات الاقتصادية، والاجتماعية، والثقافية والبيئية، وذلك من خلال توفير الوعاء العقاري اللازم لإنجاز البنيات التحتية الأساسية، والمرافق العمومية، وتوفير السكن المتنوع الذي يستجيب لحاجيات مختلف الفئات الاجتماعية، فضلاً عن دعم الاستثمار¹ في مختلف المجالات، سواء الفلاحية، أو الصناعية، أو السياحية، أو الخدماتية وغيرها².

ويبقى تحقيق السياسة الاستثمارية أمر يرتبط في كل الدول بالقوانين النوعية التي تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار، وتؤثر فيه بصفة مباشرة، ومنها على الخصوص قوانين الملكية العقارية وتنظيم استغلال العقار، هذا الأخير الذي يتحكم إلى حد كبير في تحقيق وتجسيد هذه السياسة.

¹ - الاستثمار من الفعل استثمر استثمراً، وهو في لغة الاقتصاد عملية الاستفادة من الأموال الموظفة في مجال معين، كتوظيفها في المجال العقاري، العمراني أو الفلاحي، بهدف تعزيز الإنتاج وزيادة رأس المال. أو هو تكوين رأسمال واستخدامه بهدف تحقيق الربح في الأجل القريب أو البعيد بشكل مباشر، بما يشمل إنشاء نشاط إنتاجي أو توسيع طاقة إنتاجية قائمة، أو حيازة ملكية عقارية، أو إصدار أسهم أو شرائها من الآخرين.

انظر في ذلك: جرجس جرجس، معجم المصطلحات الفقهية والقانونية، الشركة العالمية للكتاب، بيروت، لبنان، ط 1، 1996، ص 43.

- عبد الله عبد الكريم عبد الله، ضمانات الاستثمار في الدول العربية، دراسة قانونية مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط 1، 2008، ص 18.

² - الرسالة السامية لصاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله، الموجهة إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول: السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، الصخيرات 26-27 صفرهـ / 8-9 دجنبر 2015 م.

وبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في الإنماءات الاقتصادية بمختلف أشكالها، سواء فلاحية، صناعية وعمرانية، كما نجد ارتباطا عضويا بين الملكية العقارية، والوضعية الاقتصادية، والاجتماعية للأفراد والأمم¹.

لأجل ذلك، ولمواجهة التملك والانفراد بالشيء، باعتبارهما طبيعة فطرية في الإنسان²، تسعى كل التشريعات إلى وضع قوانين تهتم بتنظيم الملكية العقارية، عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها، وذلك بوضع قواعد تحدد قوامها المادي، من حيث طبيعتها، ومساحتها، وموقعها، ثم كيفية التعامل بشأنها.

وإن الناظر إلى الأنظمة العقارية بالمغرب يجدها متنوعة، ومتعددة بتعدد واختلاف مصادرها، فهذا الاختلاف يستدعي بالضرورة تطبيق أنظمة قانونية تتلاءم وكل شكل من هذه الأشكال العقارية³، حيث إن النظام العقاري بالمغرب مر بمراحل تاريخية متعددة، نتج عنها في النهاية تكون عناصره الأساسية، وقد تولد عن هذا التطور تنوع في مصادر القانون العقاري، وتعدد في قواعده التطبيقية، فالعقار يخضع لأنظمة متعددة ولأنماط قانونية متنوعة، حيث نجد في انتماؤها لأي نظام أو نمط أساسها ووسائل وجودها⁴، وفي هذا الإطار تتجلى أصالة المغرب القانونية.

وباستحضار مختلف المحطات التاريخية نجد أن الصراع على تملك الأرض، واستيفاء ضرائبها واستغلالها، حرك عرش العديد من الإمبراطوريات، والممالك في مختلف بقاع العالم، على اعتبار أن الارتباط الذي بين الإنسان وأرضه قد يجعله ثائرا في أي لحظة، وعلى اعتبار أن الأرض لصيقة بالشرف، خاصة عند الإنسان البدوي الذي

¹ - محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات، ع 16، سنة 2012، ص 316.

² - إدريس الفاخوري، المدخل لدراسة القانون، نظرية القانون والحق، دار النشر الجسور، وجدة، ط 1، 2000، ص 19.

³ - محمد أكدر، اقتناء الدولة للأموال العقارية بالتراضي: ملك الدولة الخاص، رسالة لنيل دبلوم السلك العالي، المدرسة الوطنية للإدارة العمومية الرباط، السنة الجامعية 1979 - 1980، ص 6.

⁴ - محمد الوكاري، العقار بين الازدواجية وتعدد الأنظمة ومتطلبات التنمية الحضرية، مداخلة ضمن ندوة الأنظمة العقارية في المغرب، مراكش، منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، كلية الحقوق مراكش، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 1، 2003، ص 258.

تؤطره الأعراف والتقاليد، فهو يرتبط بالأرض ارتباطا كبيرا، إذ لا يتصور فصل أحدهما عن الآخر، فعليها سيرهم، ومنها أكلهم، وفيها استقرارهم، وما البحث عن قطعة من هذه الأرض من طرف الأفراد إلا لتوفير ضرورات الحياة، ووسائل العيش الكاملة، خاصة منذ أن أدرك قيمة العقار كثروة نفيسة، ومصدر للرزق لا مثيل له¹.

والمغرب ليس بالاستثناء، خاصة إذا ما استحضرننا خصوبة أرضه، وموقعه الاستراتيجي، الذي حرك على مر التاريخ رغبة المستعمرين في السيطرة عليه، وحرك معها أطماعهم نحوه، فتعاقبت على أراضيهم إمبراطوريات حكمت العالم من الفينيقيين، والرومان، والوندال، والبيزنطيين وصولا إلى الفتح الإسلامي².

وعليه فإن أيا من هذه الإمبراطوريات تعاملت مع الأرض على أساس الانتفاع، ونظرة الاستغلال، فمنحت منها أجزاء لمواليها ومنعت معارضيتها، واستأثرت ملوكها وأتباعهم بغالبيتها، وهو الشيء الذي خلق أنظمة عقارية متحركة بقدر الولاء للحاكم في مدة معينة.

والنظام العقاري المغربي نظام مزدوج في هيكله متنوع في طبيعته، إذ يوجد نظام خاص بالعقارات غير المحفظة، والذي أصبح يخضع لأحكام مدونة الحقوق العينية³، ولظهير الالتزامات والعقود، وما جرى به العمل في الفقه المالكي فيما لم ينظم بمقتضى هذه المدونة، وهناك نظام العقارات المحفظة -وهو نظام شهر عيني- والمنظم بواسطة ظهير التحفيظ العقاري، الصادر بتاريخ 9 رمضان 1331 الموافق لـ 12 غشت 1913، والمعدل بمقتضى القانون رقم 14.07⁴.

¹ - جميلة فعراس، الأراضي السلالية من التطور إلى المساهمة التنموية، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، ع 47، شتنبر 2016، ص 30.

² - للمزيد حول هذا الموضوع، راجع عبد الكريم الفيلاي، التاريخ السياسي للمغرب العربي الكبير، شركة ناس للطباعة، القاهرة، ط 1، ج 1، 2006.

³ - القانون رقم 39.08 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، ج، ر، ع 5998، بتاريخ 24 نوفمبر 2011، ص 5587.

⁴ - القانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، ج، ر، ع 5998، بتاريخ 24 نوفمبر 2011، ص 5575.

إلى جانب هذه الازدواجية فإننا نجد تنوعا في طبيعة الأملاك العقارية الموجودة، حيث تتوزع بين أراضي الأحباس¹، أراضي الجيش²، الأملاك العامة والخاصة للدولة، والأملاك الغابوية³، ثم أراضي الجماعات السلالية⁴ وغيرها⁵.

=- انظر في هذا الشأن، إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري، وفق مستجدات القانون 14.07، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة المعارف القانونية والقضائية، دار نشر المعرفة، الرباط، 2013، ص 3 و 4.

¹- هذا النظام العقاري منظم بموجب مدونة الأوقاف الجديدة الصادر بشأنها الظهير الشريف رقم 1.09.236 صادر بتاريخ 23 فبراير 2010، ج، ر، ع 5847، بتاريخ 14 يونيو 2010، ص 3154.

²- أراضي الجيش: هي عبارة عن أراضي مخزنية ذات طبيعة فلاحية أو رعوية غالبا، اقتطعها بعض سلاطين الدولة العلوية لبعض القبائل، مقابل خدماتها العسكرية لهم.

- انظر في هذا الصدد: محمد الكشور، القسمة القضائية في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، ط.1، 1996، ص 65.

³- الأملاك العامة للدولة: هي تلك الأملاك التي تمتلكها الدولة وتعتبرها ضرورة للمصلحة العامة، ولا يسوغ لأحد لأن يتصرف بملكيتها لأن من شأن ذلك إلحاق ضرر بمصالح السكان وقد ورد تعدادها في الفصل الأول من 1 يوليو 1914.

- أما الأملاك الخاصة للدولة فهي: التي تتكون من الغابات وأراضي الموات ومناطق الحلفاء وأراضي الجيش والأملاك الحضرية والقروية التي تديرها مديرية الأملاك المخزنية التابعة لوزارة المالية، وهذه الأملاك تخضع لظهير 3 يناير 1916.

- أما الأملاك الغابوية فمنظمة بالظهير الشريف المؤرخ في 10 أكتوبر 1917 المغير والمتمم بظهير 17 أبريل 1959، الظهير الشريف رقم 1.58.382 بشأن تغيير الظهير الشريف الصادر في 20 ذي الحجة 1335 الموافق ل 10 أكتوبر 1917، بشأن المحافظة على الغابات واستغلالها، ج. ر، ع 2427، الصادرة بتاريخ فاتح ماي 1959، ص 1358.

- للتفصيل في هذه الأنظمة العقارية انظر: محمد الأعرج وآخرون، أملاك الدولة بين دواعي تدوين القواعد والأحكام التشريعية وإشكالات التمويل غير الجبائية، مساهمة في أشغال المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة المعارف القانونية والقضائية، دار نشر المعرفة، الرباط، الإصدار 27، س 2015.

⁴- سنعمد على امتداد مختلف فقرات هذا البحث تنويع التعامل بالمصطلحات التي عرفت هذه الأراضي، حيث سنستعمل تارة أراضي الجماعات السلالية والأراضي الجماعية وتارة أخرى أراضي الجموع، وذلك تماشيا مع مختلف التسميات التي اعتمدها الباحثون والنصوص القانونية التي نظمت هذا الوعاء، خصوصا القوانين الجديدة التي سنشير إليها لاحقا.

⁵- إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري، وفق مستجدات القانون 14.07، م، س، ص 4.

وتبعا لتعدد هذه الهياكل العقارية ببلادنا نجد بأنها تؤثر في العملية الاستثمارية بشكل سلبي، حيث تشكل عائقا من عوائق التنمية، بدل من أن تكون أداة من أدواتها، فإذا كان العقار يعد مبدئيا أساس كل تنمية اقتصادية، واجتماعية، ومنطلق أي مشروع كيف ما كان نوعه، فإن تعدد هياكله، وأنظمتها، وتنوع القوانين، والمساطر المطبقة عليه تجعله يفقد القوة الائتمانية المسهلة والمشجعة لوسائل التمويل الضرورية للاستثمار¹، وكذا عرقلة حرية تداوله في السوق العقارية، بالشكل الذي يسمح لجميع المهتمين الاستفادة منه.

إن تعدد هذه الأنظمة العقارية وتشعبها جعلنا نحاول تسليط الضوء على أحد أبرزها وأهمها من حيث المساحة والتاريخ، ومن حيث التدبير والاستغلال، هذا النظام هو ما سمي بتسميات عدة أبرزها أملاك الجماعات السلالية، أو أراضي 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 واحدة²، تخصص منفعتها لهذه المجموعات للتصرف فيها بالحرث، أو الرعي، أو الكراء للغير بواسطة مندوبيها، وتحت وصاية وزارة الداخلية تبعا للأعراف المحلية، وعادات القبائل الموجودة بها³.

¹ - في هذا الإطار يقول محمد بونبات: "ولا بد أن هذا التعدد في الأنظمة العقارية يشكل بحد ذاته صعوبات في جلب الاستثمار علما أن العقارات المحفظة هي وحدها الضامنة للحصول على قروض لتحملها للرهون الرسمية". انظر: محمد بونبات، التحفيز العقاري والاستثمار، مداخلة ضمن اليوم الدراسي المنظم من طرف عمالة إقليم الحوز والمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للحوز، بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، يوم 19 يونيو 2003، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 1، 2005، ص 165.

² - وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، قسم الأراضي الجماعية، دليل الأراضي الجماعية، دون ذكر الطبعة وتاريخ النشر، ص 4.

³ - محمد الصوالحي، نظام أراضي الجموع بالمغرب، مجلة المحامون تصدر عن هيئة المحامين بآسفي، ع 3، س 1993، ص 21.

كما عرفها البعض على أنها عبارة عن ملكيات تعود لفائدة الجماعات القبلية التي تجمع بينها عدة قواسم مشتركة، كالدين، والعرق، والدم، والعائلة، وكل قبيلة من هذه القبائل تتوزع إلى عشائر، ودواوير، وفخدات، وعائلات تسعى إلى الاستغلال الجماعي لمجموع الملكيات الموضوعة تحت تصرفها¹.

أما PAUL DECROUX فيقول بأنها أراضي قروية تملكها جماعات قروية، إثنية يصعب تحديد حق الفرد فيها من بين الحقوق الجماعية².

ويقصد أيضا بالأراضي الجماعية، أو الأصلية تلك الأراضي التي يملكها على الشيعاء أفراد الجماعة السلالية الواحدة، وتتكون هذه الأراضي من ثلاثة أنواع أساسية تتمثل في:

- مناطق التخديم والمرافق التابعة لها، وهي المساحات التي يقيم بها سكان الجماعات، وتعرف حسب الأقاليم، واللهجات بالمشتي، والمساحة أو حرم الدوار.
- أراضي الرعي، والتي تشكل الجزء الأكبر من مجموع المساحة التي تشغلها الأراضي الجماعية.
- الأراضي الصالحة للزراعة، وهي التي يكون لرب العائلة أو الخيمة الحق في استغلال جزء منها بالفلاحة حسب قسمة دورية، تخضع في شكلها وكيفية وشروطها للأعراف والعادات المحلية³.

¹ - محمد الحياي، في أنظمة الشهر العقاري في العالم، طبع مؤسسة النخلة للكتاب، وجدة، ط 1، 2004، ص 19.

² - يقول بول ديكر بالحرف:

« les biens collectifs au Maroc sont donc essentiellement des terres rurales appartenant en pleine propriété ; à titre collectif ; à des groupements ethniques ; c'est-à-dire à des tribus ; à des fractions à des douars ; au sein desquels les droits de chacun ne sont pas déterminés »
PAUL DECROUX : « droit foncier Marocain » ; Ed la Porte ; Rabat ; T 3 ; 1977 ; p 463.

³ - راجع في هذا الصدد: المصطفى الحيمر، الأراضي الجماعية بالمغرب، رسالة السلك العالي للتكوين بالمدرسة الوطنية للإدارة العمومية، الرباط، 1972، ص 1.

- العربي محمد مياد، تأملات في القانون المنظم للجماعات السلالية، على ضوء وثائق الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية، سلسلة إعلام وتبصير المستهلك، ع 21، مطبعة الأمنية الرباط، طبعة منقحة 2014، ص 5.

وقد ذهب قضاء محكمة النقض في تحديده لمفهوم الأملاك الجماعية، إلى أنها أراضي معدة للحرث والرعي، تنتفع بها القبائل أو الدواوير بصفة جماعية¹.

ويرى نجيب بودربالة بأن التعاريف التي وضعت حول الأراضي الجماعية، نابعة سواء من روح التشريع المطبق -خصوصا ظهير 27 أبريل 1919-، أو من الفقه الفرنسي، ونتيجة لذلك وفي ظل السياق السياسي لتلك الفترة من التاريخ، تبقى تلك التعاريف رهينة أهداف أو السلطة أو الطبقات النخبوية².

وهكذا تشكل الأملاك الجماعية نظاما عقاريا فريدا من نوعه، يصعب على الدارس، والمهتم بالحقلين القانوني، والاجتماعي تحديد تاريخ ظهوره وبدايته، غير أن المجمع عليه لدى شريحة عريضة من الدارسين والمهتمين هو أن هذا النظام يرجع من حيث أصله التاريخي إلى حقبة ما قبل ظهور الإسلام، وقد ارتبط في جوهره بفكرة التملك الجماعي لوسائل الإنتاج داخل القبيلة، والعشيرة التي ينتمي إليها الفرد، وظلت الأعراف والتقاليد والعادات المحلية هي الأساس في تنظيم الروابط الاجتماعية بين الأفراد بشأن الانتفاع من تلك الأملاك، وكل ما تثبته كتب التاريخ عن نمط الملكية الذي كان سائدا هو الملكية الجماعية للأرض من طرف القبيلة³.

¹ - قرار محكمة النقض ع 1559 مؤرخ في 9-04-2009، ملف مدني ع 2046 / 2008/3/1، غ م. أورده: سعيد زياد، أراضي الجماعات السلاوية - التدبير - المنازعات -، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة الدراسات والأبحاث، مطبعة النجاح الجديدة، الإصدار التاسع، 2016، ص 16.

² - Najib bouderbala: « terres collectives au Maroc ;droit et fait » ; dans terres collectives en Méditerranée ; Ed Bourbouze et Rubino ; Italie ; 1992 ; p 28.

³ - إن تحديد الفترة الزمنية التي ظهر فيها نظام الأملاك الجماعية، ظل محل جدل فقهي متباين الاتجاهات والآراء، وهكذا نجد أن Guillaume Albert في مؤلفه -الملكية الجماعية في المغرب - la propriété collective au Maroc يؤكد على أن التملك الجماعي للأرض كان هو السمة الغالبة على هذه المناطق، وأن أصل الملكية القبلية الجماعية يرجع إلى ما قبل الإسلام، فلا وجود لها في القرآن الكريم ولا الحديث النبوي الشريف، ولا حتى المذهب المالكي، وعلى النقيض من ذلك يرى البعض أن نظام أراضي الجموع هو نوع من الأراضي الموات التي يعود مصدره للفقه الإسلامي.

- انظر بشأن هذه الاتجاهات: محمد خيرى، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع العقاري، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، ط 2014، ص 79 وما بعدها.

وهكذا فإن نظام أراضي الجموع عرف اختلافا بين الفقهاء والمهتمين من حيث تأصيله التاريخي، حيث منهم من أرجع وجوده إلى العصور ما قبل الإسلام، اعتبارا من أن المجتمع في أصله بني على العصبية والقبائل، ومنهم من قال بوجود هذا النظام بعد دخول المستعمر إلى المغرب¹، من خلال الترسانة القانونية التي أصدرها بهدف الحفاظ على هذه الأراضي من الضياع²، وبالتالي ضمان وعاء عقاري شاسع لتثبيت واستقرار المعمرين.

= - عبد الكريم الطالب، العرف في القانون المدني المغربي: التأصيل النظري والواقع العملي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ط 1، س 2015، ص 67 وما بعدها.

- محمد الصوالحي، نظام أراضي الجموع، م، س، ص 21.

- عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، سلسلة المكتبة القانونية المعاصرة، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 1، س 1999، ص 16 وما يليها.

- عبد الكريم بالزاغ، أراضي الجموع: محاولة لدراسة بنيتها السياسية والاجتماعية ودورها في التنمية، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، ط 1، 1998 ص 16 وما يليها.

-ALBERT GUILLAUME : « la Propriété collective au Maroc » ; collection d'études juridiques ; politiques et économiques de la faculté de droit à Rabat; Ed la Porte ; rabat;1960;citer ce document sur : <http://www.presee.fr/doc/rural-0014-2182-1962-num5-1-1015-t1-0212-0000-2> ; date d'accès au site web: le 8/09/2015.

+ وتزخر المصادر التاريخية بالشواهد التي جعلت تاريخ هذه البلاد يكاد يكون تاريخا للقبائل أكثر من كونه تاريخا لدول وحضارات، إذ يقول ابن خلدون في هذا الشأن " إن ساكن هذه الأوطان من البربر أهل قبائل وعصبيات، والبربر قبائلهم بالمغرب أكثر من أن تحصى، وكلهم بادية، وأهل عصابات وعشائر، وكلما هلكت قبيلة عادت أخرى مكانها".

ويؤكد الجابري على النظام القبلي السائد في شمال إفريقيا أو المغرب القديم، وأنه لم تقم الدولة على أراضيها، إلا في زمن متأخر، حيث يقول: " لقد كان مجتمع المغرب العربي في القرون الوسطى مجتمعا قبيليا، فساكن البلاد هم الأعم والأغلب عبارة عن مجموعات من القبائل المتحالفة حيناً، المتطاحنة حيناً آخر، لقد كانت الوحدة الاجتماعية هي القبيلة".

انظر في هذا الشأن، ولي الدين عبد الرحمان بن محمد بن خلدون، مقدمة ابن خلدون، حقق نصوصه وخرج أحاديثه وعلق عليه عبد الله محمد الدرويش، المجلد الأول، دار يعرب، ط 1، س 2004، ص 646 و 647.

- محمد عبد الجابري، فكر ابن خلدون : العصبية والدولة، مركز الوحدة العربية، بيروت، ط 6، س 1994، ص 26.

¹ - لقد ذهب Georges Surdon، وهو من أكبر مترجمي القوانين الفرنسية إبان الاستعمار، في عدد من مجلة المحاكم المغربية GTM الصادرة سنة 1921، إلى أن الأراضي الجماعية لم تكن إلا اختراعا من اختراعات الحماية، انظر:

Karsenty Alain : « les terres collectives du Gharb et le Protectorat ; Modèle et Réalités » ; annuaire de L'Afrique du nord ; T 27 ; Ed CNRS ; 1988; p 445.

² - للمزيد من التفصيل حول التأصيل التاريخي يمكن الرجوع إلى: محمد الصغير، التطور التاريخي لأراضي الجموع: حمايتها،

التحديد الإداري، والتحفيز العقاري، مقال منشور بمجلة الحقوق المغربية، عدد خاص بعنوان "أراضي الجماعات السلالية

بالمغرب"، الإصدار الأول 2010، ط 1، 2010، ص 25 وما بعدها.

وبغض النظر عن الأصل التاريخي لهذا النظام العقاري الذي يبقى له مصدر موغل في التاريخ، فإن الذي يهمنا في ارتباط بموضوع هذا البحث، هي التصرفات القانونية التي يمكن أن ترد على هذه الأراضي، وذلك من خلال دراسة أهم العمليات التي ترد عليها، والمتمثلة أساسا في عملية التقسيم باعتبارها الآلية التي تمكن أفراد الجماعات السلالية من الانتفاع بهذه الأراضي، ثم عملية الكراء التي تسمح للمستثمر باستغلال هذه الأراضي، أو باستغلال المقالع فيها، أو إحداث استثمارات مختلفة سواء تجارية أو صناعية أو سياحية، بالإضافة إلى ذلك يمكن أن تكون هذه الأراضي موضوع عملية تفويت لفاعلين متعددين سواء عموميين، أو خواص، وذلك وفق ضوابط معينة وقيود محدد¹.

هذا وقد كان التصرف في هذه الأراضي يتميز قبل دخول الحماية الفرنسية بطابع التضامن، والتكافل الاجتماعي، إذ كل فرد في الجماعة كان يتصرف في جزء من الأرض الجماعية الصالحة للفلاحة، في حين أراضي الرعي ظلت مشتركة بين جميع أفراد القبيلة - مثل حرم الدوار وحرم المسجد..-، ولم يكن يجرؤ أي أحد من أفراد القبيلة على التطاول على الجزء الذي يتصرف فيه الآخر، وكان نظام التصرف يختلف من قبيلة إلى أخرى، تماشيا مع أعراف، وتقاليد كل قبيلة².

وقد ظلت الجماعات السلالية تستغل تلك الأراضي بناء على أعراف، وتقاليد كل قبيلة إلى أن فرضت الحماية الفرنسية على المغرب، حيث لاحظت سلطة الحماية حالة الفوضى التي سادت المغرب آنذاك، والتي سارع خلالها سكان القبائل إلى إقامة رسوم

= - محمد بلحاج الفحصي، أراضي الجماعات السلالية بالمغرب: بين التنظيم القانوني وإشكالات الواقع، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط، ط، يناير 2016، ص 25 وما يليها.

¹- محمد مومن، أملاك الجماعات السلالية وأراضي الكيش، مساهمة في أشغال الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية، الجزء الأول، سلسلة المعارف القانون والقضائية، منشورات مجلة الحقوق، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ط 1، 2014، ص 69.

²- عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، سلسلة المكتبة القانونية المعاصرة، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 2، 2005، ص 20 و 21.

ملكية للأراضي التي ينتفعون بها في إطار القسمة القبلية، وقد بادر شيوخ، وأعيان القبائل إلى إقامة رسوم ملكية حتى للأراضي الجماعية التي لا يتصرف فيها أحد¹.

وأمام هذه الوضعية، عملت سلطات الحماية على إصدار ترسانة من القوانين حماية لهذه الأراضي من التطاول عليها، هذه الحماية التي وردت على الأقل من خلال تبريرات الإدارة الفرنسية، والتي غابت عند ظهور نواياها ببسط سيطرتها على الأراضي الخصبة، والأكثر مردودية، ومنحها للمستوطنين الفرنسيين².

هذه الترسنة القانونية مست في جزء منها التصرفات التي يمكن أن ترد على هذه الأراضي، خصوصا ما يرتبط بالقسمة، والكراء، والتقويت في الحالات الاستثنائية التي حددها القانون، وقد ظل الحال على ما هو عليه إلى غاية سنة 1951 عندما أصدرت سلطات الحماية ظهير 19 مارس الذي سمح بإمكانية تقويت الأملاك الجماعية دون أي قيد أو شرط³، سواء كانت حضرية أو قروية، حيث كان هدفها الأساسي من وراء ذلك هو الاستحواذ على أجود هذه الأراضي، وتسهيل استغلالها من طرف رعايا الدولة الحامية⁴.

¹ - إبراهيم الخصومي، أراضي الجماعات السلالية بين الوضعية الراهنة وإكراهات التنمية، بحث نهاية الدراسة بسلك التكوين والتدبير الإداري، تخصص الإدارة الترابية، الفوج الأول، المدرسة الوطنية للإدارة، الموسم الدراسي 2001-2004، ص 13.

² - محمد لمزوعي، تطبيق مقتضيات ظهير 27 أبريل 1919 بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية، مقال منشور بمجلة الحقوق المغربية، عدد خاص - أراضي الجماعات السلالية بالمغرب - الإصدار الأول 2010، ط 1، 2010، ص 18.

³ - ظهير شريف صادر بتاريخ 11 جمادى الثانية 1370 الموافق ل 19 مارس 1951، بشأن سن ضابط لتدبير شؤون الأملاك المشتركة بين الجماعات وتقويتها، منشور بالجريدة الرسمية ع 2006 بتاريخ 28 جمادى الثانية 1370 الموافق ل 6 أبريل 1951، ص 654.

⁴ - محمد لمزوعي، تطبيق مقتضيات ظهير 27 أبريل 1919 بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية، م س، ص 18.

وبعد الاستقلال بادر المشرع المغربي إلى إلغاء عدة قوانين، وإدخال عدة تعديلات على قوانين أخرى¹، هذه التعديلات رافقها إصدار عدة دوريات، ومناشير، ودلائل حاولت من خلالها الجهات الوصية -وزارة الداخلية- تنظيم هذه التصرفات بالأساس.

لكن هذا المسلسل لم يتوقف عند هذا الحد، بل استمرت هذه التعديلات بالموازاة مع دعوات الباحثين، والخبراء، والمهتمين إلى إعادة النظر جذريا في هذا النظام، وذلك قصد تحقيق الإدماج الفعلي لهذه الأراضي ضمن المخططات التنموية ذات الأبعاد المختلفة.

هذه المطالب التي تعالت من أجل تعديل النظام القانوني لأراضي الجموع، خصوصا ظهير 1919 الذي عمر لقرن من الزمن، توجت بالإعلان عن تنظيم حوار وطني حول هذه الأراضي، تحت الرعاية السامية لجلالة الملك محمد السادس خلال شهري ماي وأبريل 2015، وذلك تحت شعار "الأراضي الجماعية: من أجل تنمية بشرية مستدامة"، وهو ما أدى إلى تسطير عدة مخرجات، أكد على ضرورة تفعيلها لجلالة الملك في الرسالة الملكية التي وجهها للمشاركين في المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية سنة 2015،

¹ - هذه التعديلات يمكن أن نجملها فيما يلي: - ظهير 9/05/1959 الذي فسخ العقود الممنوحة بموجبها حقوق الانتفاع الدائم للأراضي الجماعية ومراجعة أكربتها لأمد طويل.
- ظهير 28/07/1959، الذي عهد بالوصاية إلى وزير الداخلية على الجماعات.
- ظهير 17/11/1959، الذي قضى بعدم قابلية قرار مجلس الوصاية لأي طعن.
- ظهير شريف رقم 1.60.078، الصادر بتاريخ 5 محرم 1380 الموافق ل 30 يونيو 1960 تفسخ بمقتضاه التفويضات المجرات بشأن الأراضي الجماعية، ج ر، ع 2494، بتاريخ 12/08/1959، ص 2442.
- ظهير 06 فبراير 1963 الذي صرح بعدم قابلية الأراضي الجماعية للتقادم ولا للتفويت والحجز الذي نظم مسطرة التقاضي ضد الجماعة أو لفائدتها كما ألغى عدة فصول من ظهير 1919.
- ظهير 26/09/1963 الذي نص على استرجاع الأراضي التي كانت مملوكة للمعمرين من طرف الدولة، لكن هذه الأراضي لم يتم استرجاعها من طرف الجماعات السلالية.
- ظهير 25/07/1969 المنظم لوضعية الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري. انظر محمد الصغير، م، س، ص 28 و 29.

وكذا في الخطاب السامي الذي ألقاه بمناسبة افتتاح الدورة الأولى من السنة التشريعية الثالثة من الولاية التشريعية العاشرة.

هذه التطورات المتلاحقة أفضت إلى إعداد ثلاثة قوانين مهمة¹، أبرزها القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، الذي تم بموجبه نسخ ظهير سنة 1919، ثم محاولة توحيد المفاهيم المتعلقة بالجماعات السلالية، وأعضائها ونوابها، بالإضافة إلى إعادة تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية، من خلال إحداث مجالس للوصاية على الصعيد الإقليمي، إلى جانب مجلس الوصاية المركزي مع تحديد اختصاصات هذه المجالس، ثم فتح إمكانية تملك الأراضي الفلاحية لذوي الحقوق تشجيعاً لهم على الاستثمار، والاستقرار بها، هذا بالإضافة إلى إقرار إمكانية تفويت هذه الأراضي للفاعلين الخواص قصد إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، والمساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

هذه التعديلات ستؤثر لا محالة على التصرفات القانونية التي ترد على هذه الأراضي، والتي كانت تعرف عدة عراقيل، وصعوبات قانونية، وتدبيرية على عهد

¹ - تتمثل هذه القوانين في: - القانون رقم 17-62 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، بتاريخ 24 ذو الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، ص 5887.

- القانون رقم 17.63 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.

- الظهير الشريف رقم 1.19.117 صادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019)، بتنفيذ القانون رقم 17.64 القاضي بتغيير وتنظيم الظهير الشريف رقم 1.69.30 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969)، المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري، الجريدة الرسمية عدد 6807، بتاريخ 24 ذو الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، ص 5895.

- مرسوم رقم 2.19.973 صادر في 13 من جمادى الأولى 1441 (9 يناير 2020)، بتطبيق أحكام القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، ج، ر، ع 6849، بتاريخ 24 جمادى الأولى 1441 (20 يناير 2020)، ص 321.

الظهير السابق الذي تم نسخه، حيث تم الارتقاء بهذه العمليات، خصوصاً الكراء والتفويت، باعتبارها من مداخل التنمية لهذه الأراضي.

وانطلاقاً من شساعة الخوض في موضوع الأراضي السلالية، وما يتراكم فيه من إشكاليات وعوائق، تساهم بشكل أو بآخر في عرقلة المشاريع التنموية التي يمكن أن تستفيد منها الجماعات السلالية خاصة، والساكنة عامة، وتعود على الاقتصاد بوجه عام بنتائج مفيدة، حاولت جاهداً وفي إطار البحث المستمر أن نخوض في موضوع أرى أنه نقطة أساسية في هذا النظام العقاري المتميز على المستوى الواقعي، حيث كان لجانب التصرفات الواردة على هذه الأراضي، وما يثيره من خصوصيات، ومن إشكاليات قانونية، وواقعية أهمية بالغة في اختياره كموضوع للبحث والدراسة والتحليل.

أهمية الموضوع

يكتسي موضوع خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجماعات السلالية - كموضوع للدراسة والبحث- أهمية بالغة، باعتباره من المواضيع الحديثة التي تستحق الدراسة، والبحث المكثف، والمعمق انطلاقاً من التغيرات المتلاحقة، والمستمرة التي يشهدها المجال التشريعي في المادة العقارية، وتبعاً للمتغيرات الاقتصادية، والاجتماعية التي يعرفها المغرب في الآونة الأخيرة.

إن أهمية هذا الموضوع تتجلى على مستويين أساسيين الأول نظري والآخر عملي: فعلى المستوى النظري - العلمي- تظل دراسة موضوع التصرفات الواردة على أراضي الجماعات السلالية وما تعرفه من خصوصيات- أراضي الجموع - ضرورية من حيث التغيرات التي تطرأ على القانون باستمرار، والتي تحتاج إلى دراسات، وأبحاث معمقة، ومركزة تأخذ بعين الاعتبار كل الجوانب النظرية المحيطة به، انطلاقاً من النصوص القانونية المؤطرة له، مروراً بالأبحاث العلمية المنجزة في خضمه، وذلك في سبيل

الوقوف عن كيفية معالجة المشرع لهذه التصرفات وما تتميز به من خصوصيات، وما مدى توفقه في تنظيمها وضبطها بالشكل الذي لا يخلق ثغرات قانونية قد تؤثر بشكل سلبي على تطور هذا الوعاء العقاري المهم في المنظومة الاقتصادية الوطنية.

كما تبقى دراسة هذا الموضوع ذات أهمية علمية من حيث قلة الأبحاث المقدمة في هذا الجانب، خصوصا إذا تعلق الأمر بالموضوع الذي نحن بصدد، حيث سيمكننا من معرفة النظام القانوني للتصرفات القانونية التي يتم من خلالها استغلال أراضي الجماعات السلالية، بالإضافة إلى تحليل أهم الإشكالات، والصعوبات التي تواجهها، وتأثيرها على التنمية بصفة عامة، وعلى ذوي الحقوق بصفة خاصة، على اعتبار أن المشاريع الاجتماعية في مجملها يتم تمويلها من عائدات هذه التصرفات.

أما من الناحية العملية، فإن هذا الموضوع له أهمية واضحة من حيث تقديم نظرة واقعية لما يتميز به الوضع القانوني المغربي في علاقته بالأراضي السلالية، وكذا الوقوف على التوجه القضائي بصدد معالجته لقضايا التصرفات القانونية الواردة على هذه الأراضي، التي تشكل مكونا هاما للوعاء العقاري المغربي، ومدى مساهمته في تسهيل الاستثمار، وتشجيع المستثمرين، وبالتالي إنعاش الجانب الاقتصادي على الخصوص، والذي يؤثر بالتبعية على مختلف مناحي الحياة، بالإضافة إلى الاطلاع على مدى استفادة المكون البشري الذي يعمر هذه الأراضي من مختلف المشاريع التنموية، التي يتم تدشينها، وإطلاقها فوق هذه الأراضي، اعتمادا على المدخرات المادية التي تجنيها الجماعات السلالية من مختلف التصرفات التي تجريها على هذه الأراضي، وعلى الخصوص التقيوتات والأكرية.

كما يمكن أن يكون هذا البحث بشري للخزانة العلمية الوطنية في المجال العقاري، وبالضبط في مجال أراضي الجموع، وذلك من خلال الحلول التي يمكن أن يخلص إليها في اتجاه تجاوز الثغرات القانونية، والوقوف على بعض الصعوبات العملية.

انطلاقاً من الأهمية التي يكتسبها هذا الموضوع، تتجلى في دراسته عدة أهداف لعل أبرزها:

1. فتح نقاش حقوقي قانوني موسع حول خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجموع، وذلك لما يمثله عنصر العقار من أهمية بالغة داخل كل المجتمعات، إذ يبقى المنطلق الأساسي لكل نهضة اقتصادية تعتمد بالأساس على الاستثمار.

2. محاولة تقييم التجربة المغربية في المجال العقاري، ومدى مساهمته للتطورات الاجتماعية والاقتصادية العالمية، خصوصاً من ناحية تيسير وتسهيل المساطر، والإجراءات، وحفظ الحقوق الناتجة عن هذه المعاملات (التصرفات)، حتى تكون في المستوى الذي يبتغيه المستثمر، ويشجعه على فتح أوراش صناعية، فلاحية وغيرها.

3. محاولة الوقوف على أهم وأبرز الإشكاليات التي لازالت تشوب هذه المعاملات (التصرفات)، في نطاق الأراضي السلالية، والتي تقف أمام تطور الوعاء العقاري الذي يشكل منطلق كل المشاريع الاستثمارية.

4. الوقوف كذلك -من خلال البحث في هذا الميدان- على الواقع القضائي، ومدى نجاحه في فك شفرات بعض المنازعات العقارية المتشابكة فيما يرتبط بعقود الكراء، أو التقويت الواردة على هذه الأراضي، ثم محاولة الوقوف على الصعوبات التي يواجهها أثناء تطبيق بعض النصوص القانونية، ومدى تأثير ذلك على تحقيق الأمن القضائي في المادة العقارية.

5. العمل على تطوير بعض النصوص القانونية بما يتوافق واستقطاب الاستثمار الأجنبي، وتشجيع المستثمر الوطني، بالإضافة إلى المحافظة على حقوق المتعاملين بصيغة عادلة تخلق نوعاً من الثقة، والاستقرار، والاطمئنان على مستقبل حقوقهم الاقتصادية.

6. محاولة الوقوف على مدى خضوع التصرفات الواردة على أراضي الجموع لقواعد ومبادئ المنافسة الشريفة، وما يستتبع ذلك من تشجيع على استغلال هذه الأراضي، والاستثمار فيها، كمخزون يعقد عليه الأمل في ظل الأزمة التي يعانيها الوعاء العقاري التابع لملك الدولة.

7. العمل على قياس مستوى الاستفادة التي تشمل ذوي الحقوق من خلال التصرفات التي يجرونها على أراضيهم، ومدى عقلنة، وحكمة تدبير المدخرات المالية التي تعود عليهم جراء هذه المعاملات.

8. محاولة إعطاء نظرة مستقبلية على هذه الأراضي من خلال الحلول التي يمكن أن يصل إليها هذا البحث، انطلاقاً من المعطيات، والنقاشات التي ساعتمدها في صلب هذا البحث.

دوافع اختيار الموضوع

تبقى دراسة أي موضوع علمي والبحث والتعمق فيه مرتبطة بمدى قدرة الباحث على تتبع الموضوع، وسبر أغواره، ومدى إحساسه بأهمية بذل الجهد في معالجته، فهكذا تبين -من مدخل اهتمامي بهذا الموضوع- ضرورة الخوض في مثل هذا الموضوع، وذلك وفق دوافع أساسية تتلخص بالأساس في:

1. قلة الأبحاث المعمقة التي تتناول موضوع الأراضي السلالية وعلى الخصوص أهم التصرفات الواردة عليها (الكراء والتفويت)، وما تثيره من إشكاليات قانونية، وواقعية -عملية-.

2. اقتناعي بأهمية الخوض في مثل هذا الموضوع، وذلك لعلاقته الوطيدة بأرقى شيء يتوقف عليه كل عمل اقتصادي، -خصوصا الاستثمار في المجال العقاري - فمجال العقارات، والحقوق المرتبطة بها، يبقى ذا أهمية بارزة تشوق وتغري بالبحث، والتقيب عن أسلم الطرق، والسبل لتحقيق استقرار المعاملات العقارية، وبالتالي تحقيق الأمن العقاري كمحفز للاستثمار، ومدعم للتنمية.

3. الأهمية التي يشكلها هذا الوعاء العقاري على المستوى الوطني، وما يستتبع ذلك من دور يمكن أن يؤديه هذا الوعاء في جلب المستثمر، وتحقيق النهضة الاقتصادية، والاجتماعية لكل شرائح الأمة.

4. محاولة تحقيق إضافة نوعية في الكتابات الجامعية، والأكاديمية خصوصا وأن الموضوع يرتبط بجزئية دقيقة، وعلى قدر كبير من الأهمية، من حيث ارتباطها المباشر بموضوع التنمية الاقتصادية، والاجتماعية للبلاد.

إشكالية البحث

إن موضوع خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجماعات السلالية، - والذي اختير للبحث فيه على مستوى الدكتوراه، على أساس الأهمية التي يمثلها عنصر العقار، ثم تعدد المداخل القانونية في هذا المجال - يثير إشكالات متعددة على المستوى الموضوعي والإجرائي لاستغلال هذا النوع من الأنظمة العقارية.

ومن تم فإن معالجة هذا الموضوع، والبحث فيه يبقى رهين بوضع إشكالية محورية واضحة، يتم اعتمادها كأساس لبناء هذا الموضوع، وإغناء النقاش حوله، وذلك من خلال جعل هذه الإشكالية تلامس كل الجوانب التي تدخل ضمن ثنايا هذا البحث.

تتصب هذه الإشكالية حول مدى مساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع (الكراء، التقويت والقسمة) في تشجيع الاستثمار، والنهوض بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية لذوي الحقوق، وذلك وفق الصياغة التالية:

"ما مدى مساهمة خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجماعات السبلالية في ضمان حقوق الأشخاص المستفيدين منها، وانعكاسها على تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية؟"

فرضيات البحث

إن البحث والدراسة المنصبة على موضوع علمي أكاديمي معين ينطلق من عدة فرضيات يحاول الباحث جاهدا -على طول ثنايا البحث ومحاوره ومضامينه- أن يجد لها أجوبة سواء كانت تؤيد هذه الفرضيات أو تعارضها انطلاقا من الاستنتاجات التي يخلص إليها.

ويمكن تلخيص أهم الفرضيات الأولية لهذا البحث في:

1. إن النصوص القانونية المنظمة لهذا الوعاء العقاري تعاني من عدة ثغرات، ونقائص تؤثر سلبا على جو الاستثمار في هذه الأراضي، وتعرقل بالتبعية النهوض بتنمية ذوي الحقوق، الأمر الذي يحتم إيجاد صيغة قانونية موحدة تساهم في استقرار هذه الأراضي، وتشجيع الاستثمار فيها.

2. إن التصرفات التي ترد على هذه الأراضي تشوبها خروقات، وثغرات تعود سلبا على ذوي الحقوق، وتجعل الاستفادة من ظروف الاستثمار غير متكافئة بين مختلف المستثمرين الطامحين إلى إدخال رؤوس أموالهم إلى هذه الأراضي، وهو ما يحتم إخضاع المعاملات العقارية الواردة على هذه الأراضي إلى معايير المنافسة الشريفة.

3. إن هذه التصرفات القانونية التي ترد على هذه الأراضي قد تساهم بشكل أو بآخر في تنمية سكان هذه المناطق، وإخراجهم من عزلتهم، خصوصا إذا كانت هذه الأراضي في مناطق نائية.

4. إن تسهيل المساطر، والإجراءات القانونية تشجع على جلب الاستثمارات التنموية على اختلاف أنواعها (فلاحية، تجارية، صناعية....).

5. إن الاستغلال الأمثل لهذه الأراضي، وجعلها تستجيب لتطلعات المستثمرين، وتساهم بشكل إيجابي في التنمية الاقتصادية للبلد، يستوجب حولا بديلة تسهل الولوج إلى الاستثمار في هذه الأراضي.

مناهج البحث

إن المتبصر والباحث في أي موضوع علمي -مع ما يمكن أن يلاقيه من إشكاليات، وكذا ما يمكن أن يرسمه من خطط للوصول إلى نتائج علمية مرتبة، ومقنعة في مجال البحث العلمي- يجد نفسه مضطرا إلى توجيه فكره، ومنطقه إلى استعمال المنهج العلمي، باعتباره الأداة العلمية التي تعطي للباحث قوة في البحث، ودقة في التحليل لأي موضوع علمي، وهو الأمر كذلك في هذا الموضوع الذي اختير له عنوان "خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجماعات السلاوية"، الذي يتطلب الاعتماد على مقاربات منهجية منسجمة، وذلك في سبيل الوصول إلى النتائج العلمية المرضية، والقابلة للتفعيل واقعا وقانونيا، وهكذا إذن يمكن الاعتماد على المنهج الوصفي أساسا في عرض ما جاءت به

النصوص القانونية في هذا المجال ومحاولة تفسيرها وربطها بموضوع الدراسة، بالإضافة إلى وصف واقع هذه التصرفات، وما تعرفه من إشكاليات، وعوائق تجعل هذه الأراضي تعرف بعض الركود الاقتصادي، والاستثماري المرتبط بهذه العوائق.

ثم الاعتماد على المنهج التحليلي الذي ينطلق من القواعد العامة ليطبقها على الخاصة، ويهدف إلى تحليل النصوص القانونية لمعرفة مزاياها، وعيوبها، بالإضافة إلى المساعدة على فهم التوجهات القضائية، من خلال فهم وتحليل الاجتهادات الصادرة في هذا الجانب، بالإضافة إلى قراءة وتحليل البيانات الإحصائية المساعدة على إيداء الآراء بخصوص المواضيع التي تعالجها.

إن الاعتماد على هذه المناهج العلمية، من أجل الإجابة الشافية على الإشكالية المطروحة، جعلنا نعتمد في هذا البحث على قسمين أساسيين، وذلك على المنوال التالي:

الباب الأول: خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجموع وآليات فض المنازعات المرتبطة بها

الباب الثاني: تقييم مساهمة خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجموع في جلب الاستثمار

الباب الأول:

خصوصيات التصرفات الواردة
على أراضى الجموع وآليات
فض المنازعات المرتبطة بها

تشكل أراضي الجماعات السلالية نظاما عقاريا مستقلا بخصوصياته المتعددة والمتنوعة، من حيث استغلالها وتديرها، هذه الخصوصيات جعلتها محط اهتمام وبحث من طرف مختلف المهتمين، والباحثين، والخبراء في مختلف المجالات.

إن هذه الخصوصيات تزداد أهمية عندما تنصب على جانب مهم في استغلال وتدير أراضي الجماعات السلالية، هذا الجانب يهم التصرفات القانونية التي يمكن أن ترد على هذه الأراضي، وهي خصوصيات متميزة نابعة من مميزات نظام أراضي الجموع.

إن أهم هذه التصرفات التي ترد على هذه الأراضي بمناسبة تدبيرها، تتمثل أساسا في القسمة والكراء والتفويت، وهي في مجملها تخضع لقواعد خاصة ضمن هذا النظام العقاري، ما يجعلها محط اهتمام ودراسة، حيث أن كل من عمليتي الكراء، والتفويت لها من الخصوصيات ما يجعلها تخالف في جوانب عديدة، القواعد العامة¹ لمثل هذه المعاملات القانونية.

فإذا أخذنا عملية التفويت نجدها تتميز بكونها غير جائزة في الأصل، حيث منع القانون رقم 62.17 -المنظم للوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدير أملاكها- هذا التفويت كأصل، لكن استثناء سمح بإعماله وفق مساطر خاصة، -مسطرة المراضاة- ولفائدة فاعلين بعينهم، حددهم في الدولة والجماعات الترابية والمؤسسات العمومية والجماعات السلالية ذاتها، كما أعطى لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية إمكانية اللجوء لمسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، كلما اقتضت ذلك ضرورة إعماله، خصوصا إذا فشلت مسطرة المراضاة.

¹ - خصوصا القواعد التي يوظفها قانون الالتزامات والعقود باعتباره الشريعة العامة لمجموعة من العقود المسماة.

كما أضاف هذا القانون ضمن مستجداته إمكانية تفويت هذه الأراضي لفائدة الفاعلين الخواص¹، عكس القانون القديم لسنة 1919 الذي تم نسخه، عبر أعمال قواعد جديد تتمثل في قواعد المنافسة، إلى جانب مسطرة المراضاة.

هذه الخصوصية نجدها كذلك إذا نظرنا إلى إمكانية الكراء التي نظمها هذا القانون (17-62)، حيث جاء بقاعدة تلزم باللجوء إلى مسطرة المنافسة، كمبدأ عند كراء هذه العقارات، إضافة إلى ضرورة الالتزام بينود دفاتر التحملات المعدة مسبقا من لدن الجهة الوصية على هذه العقارات، كما تراجع المشرع في هذا الخصوص على التقيد بمدة كانت محدد في 3 سنوات سابقا، حيث اتجه إلى ترك هذه المدة مفتوحة لتلائم طبيعة المشاريع التي سيتم إنجازها، وهذا ما حاول من خلاله المشرع مسايرة الدليل الذي أعدته وزارة الداخلية في هذا الإطار²، والذي نظم عملية الكراء وفق مساطر وشروط خاصة تخضع في مجملها لدفتر تحملات معد مسبقا من طرف هذه الجهات.

كذلك هو الأمر بالنسبة لعملية القسمة، التي جعلها المشرع في النص القانوني القديم (سنة 1919) المنظم لأراضي الجموع تختلف بين ورودها على أرضي الجموع البورية، أو على أراضي الجموع الواقعة داخل دوائر الري، حيث جعل هذه الأخيرة تخضع لعملية القسمة التي تفضي إلى الشيع، أو إلى التملك، في حين جعل القسمة الواردة على أراضي الجموع البورية مجرد قسمة منفعة خاضعة في إجراءاتها إلى الأعراف، والتقاليد التي تتميز بها كل جماعة سلالية، لكن مع صدور النص القانوني الجديد، تم إضافة إمكانية تقسيم

¹ - لقد أصدرت وزارة الداخلية في هذا الشأن دليل حديث (ماي 2020) حول موضوع تعبئة وتنمين العقارات المملوكة للجماعات السلالية عن طريق التفويت أو الشراكة لإنجاز مشاريع استثمارية أو مرافق إدارية واجتماعية واقتصادية، كما تم بموجبه نسخ أحكام الدوريات التي كان تطبق سابقا.

² - وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، دليل كراء الأراضي الجماعية، شتنبر 2012، وهو الدليل الذي يطبق على أراضي الجماعات السلالية البورية فقط، دون أراضي الجموع الواقعة بدوائر الري التي تبقى خاضعة في كرائها للقواعد العامة.

أراضي الجماعات السلالية الفلاحية، وإسنادها لفائدة عضو أو عدة أعضاء على سبيل الملكية المفترزة أو الشائعة.

هذه الوضعية الخاصة بأراضي الجماعات السلالية أدت إلى ظهور عدة منازعات، ومشاحنات معقدة، أثرت بشكل سلبي على هذه الأراضي، حيث إن الكثير من هذه النزاعات أخذت وقتا طويلا من أجل حلها، بل منها قضايا عدة لازالت راجعة أمام المحاكم، ومنذ زمن بعيد، وهو ما جعل لكل من الأجهزة القضائية، وغير القضائية - مجلس الوصاية وجماعة النواب- أدوارا، كل من موقعه، من أجل حل هذه المنازعات التي أثرت، وتؤثر سلبا على أوضاع الجماعات السلالية، وأنهكت معها الجهاز القضائي، لكثرة ملفاتها، وتعقد طبيعتها.

هذا إذن ما سنحاول الحديث عنه ضمن هذا الباب، حيث سنحاول تسليط الضوء في (الفصل الأول) على خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجماعات السلالية، على أن نخصص (الفصل الثاني) للحديث عن الأجهزة المتدخلة لفض المنازعات المرتبطة بهذه التصرفات الواردة على أراضي الجماعات السلالية.

الفصل الأول: مظاهر خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجماعات السلالية

تشكل التصرفات القانونية التي ترد على أراضي الجماعات السلالية مدخلا أساسيا من المداخل القانونية التي تسمح بتدبير أراضي الجموع من طرف متدخلين غير ذوي الحقوق، حيث يمكن لمن أراد أن يستثمر في هذه الأراضي أن يقدم طلبه من أجل الحصول على عقد كراء مرفقا بمشروعه الاستثماري المفصل، أو تقديم طلب من أجل اقتناء هذه الأراضي، وهو الترخيص، الذي أصبح يمنح للدولة، وللمؤسسات العامة، والجماعات الترابية، إضافة إلى الجماعات السلالية، ثم الفاعلين الخواص، وهو ما يضيف على هذه التصرفات عدة خصوصيات مهمة، تميزها عن غيرها من الأنظمة العقارية.

هذه الخصوصيات كذلك تتميز بها عملية القسمة كتصرف قانوني يرد على هذه الأراضي، حيث إن هذه الأراضي يمكن أن تكون محلا لعملية القسمة متى تحدثنا على أراضي موجودة داخل دوائر الري، كما يمكن أن تكون هذه القسمة عبارة عن توزيع المنفعة فقط، وذلك متى تعلق الأمر بأراضي سلالية خارج هذه الدوائر، وأضاف القانون الجديد إمكانية قسمة هذه الأراضي السلالية -الفلاحية وغير المشمولة بوثائق التعمير فقط- ومنحها على وجه الملكية الشائعة أو المفزعة لفائدة عضو أو عدة أعضاء، مع جعل ذلك يخضع لعدة قواعد وخصوصيات لا يمكن مخالفتها، هذه العمليات تؤدي في العديد من الأحيان إلى عدة نزاعات، ومشاحنات بين ذوي الحقوق، وهو ما أضفى عليها نوع من عدم الاستقرار.

وهكذا إذن سنبحث في (الفرع الأول) الخصوصيات المميزة لتصرفي الكراء والتفويت الواردين على أراضي الجموع، ثم خصوصيات قسمة هذه الأراضي من خلال (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الخصوصيات المميزة لتفويت وكراء أراضي الجموع

إن الطابع العام لاستغلال حق الملكية دون قيد إلا ما استثنى بنص القانون، مبدأ يتم تقييده إذا ما تعلق الأمر باستغلال ملكية الأراضي السلالية، وعلى الخصوص إذا تحدثنا على تصرف التفويت، حيث أن الأصل هو عدم قابلية هذه الأراضي للتفويت إلا ما استثناه النص، كما أن كرائها هو الآخر له خصوصياته.

فكما أشرنا إلى ذلك سابقا لا يمكن تفويت أراضي الجماعات السلالية على أساس القواعد العامة، بل يبقى ذلك من خصوصيات المعاملات العقارية الجارية على هذه الأراضي، حيث أن الأصل في هذا التصرف هو المنع، الذي يمكن أن يكون له إيجابيات عدة، خصوصا الحفاظ على الطابع الجماعي لهذه الأراضي، كموروث تاريخي، إضافة إلى حمايتها من التصرفات الخارجة عن القانون من ذوي النيات السيئة، كما أن هذا المنع لا يخلو من سلبيات عدة، لعل أساسها الخروج عن القواعد العامة، إضافة إلى إضفاء طابع الجمود على هذه الأراضي، وما يفوته من فرص استثمارية مهمة أمام هذه الجماعات السلالية، والاقتصاد الوطني عامة.

هذا إضافة إلى الخصوصيات المميزة لكراء هذه الأراضي، حيث جعله المشرع يخضع لدفتر تحملات معد مسبقا من طرف سلطة الوصاية، إضافة إلى كون هذا الكراء يجب أن يتم عبر قواعد المنافسة كمبدأ والمراضاة كاستثناء، لكن هذا لم يقف عند هذا الحد، بل عملت سلطة الوصاية على إقرار دليل يبين طرق كراء هذه الأراضي استثناء من النص القانوني، ويحدد مدد تختلف حسب نوع المشاريع التي سيتم إنجازها فوق هذه

الأراضي¹، وهو الإجراء الذي بررته سلطات الوصاية بالاستجابة لضرورة التنمية، والطلب المتزايد على هذه الأراضي.

وهذا إذن ما يجعل الأمر يفتح باب النقاش والبحث، قصد الوقوف على هذه الخصوصيات القانونية وما ينتجه الواقع، وهو ما سيتم من خلال الوقوف على الخصوصيات المميزة لتفويت أراضي الجموع (المبحث الأول)، ثم دراسة هذه الخصوصيات التي تتميز بها عملية كراء هذه الأراضي (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الخصوصيات المميزة لتفويت أراضي الجموع

لا يختلف اثنان حول الأهمية التي تحتلها أراضي الجماعات السلالية، انطلاقا من المساحات الشاسعة التي تحتلها، وتنوع طبيعتها الجغرافية، إضافة إلى تواجدها على مختلف التراب الوطني، وهو الأمر الذي يقتضي الاهتمام بمسألة إدماجها في مختلف البرامج، والمشاريع الاستثمارية.

هذا الإدماج لا يمكن أن يتم إلا من خلال التصرفات التي يمكن أن يبرهما نواب هذه الأراضي، وتحت وصاية الجهات المختصة، مع مختلف الفاعلين الاستثماريين حتى يضمنوا لأنفسهم وعاء عقاريا يتم اتخاذه كأساس لتنفيذ المشاريع المزمع إنجازها.

هذه التصرفات تتمثل أساسا في عملية التفويت التي تسمح للفاعل الاقتصادي الدخول إلى هذه الأراضي قصد تنفيذ مشاريعه الاستثمارية، لكن هذه العملية لها من الخصوصيات ما يجعلها في اختلاف تام عن القواعد العامة التي تعتبر العقد شريعة المتعاقدين، حيث إن هذا التفويت يعد في الأصل ممنوعا تجاه الفاعلين الخواص، وهو ما سنحاول دراسته في

¹ - بعد صدور القانون الجديد رقم 62.17 سنة 2019، والمرسوم التطبيقي له رقم 2.19.973 سنة 2020، فإن مقتضيات هذا الدليل أصبحت تسائر ما جاءت به هذه النصوص القانونية، خصوصا ما يرتبط بإعمال قواعد المنافسة عند القيام بكراء هذه الأراضي لفاعلين عموميين أو خواص.

(المطلب الأول)، في حين يبقى استثناء وبشروط خاصة إذا ما تم إبرامه مع الفاعلين العموميين، أو الخصوصيين، وهو ما سنبحثه في صلب (المطلب الثاني).

المطلب الأول: خصوصية قاعدة عدم تفويت أراضي الجموع

لقد جاء المشرع ضمن النص القانوني المنظم لأراضي الجموع بمقتضيات تشريعية خاصة، جعل من خلالها هذه الأراضي غير قابلة للتفويت بأي طريق من الطرق الناقلة للملكية، وهي القاعدة التي يمكن أن تكون لها عدة سلبيات (الفقرة الأولى)، كما يمكن لهذه القاعدة المانعة لهذا التفويت أن تشكل ضمانات فعلية من أجل الحفاظ على هذه الأراضي، خصوصا مواجهة الأطماع، وذووا النيات السيئة من المتعاملين فيها (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: سلبيات خصوصية قاعدة عدم تفويت أراضي الجموع

استثناء من قاعدة عدم التصرف في الأملاك العقارية للجماعات السلالية بالتفويت¹، أقر القانون رقم 62-17² إمكانية جعل من خلالها تفويت أراضي الجموع يمكن إعماله لفائدة الدولة والجماعات الترابية، ثم الجماعات السلالية الأخرى³، ويبقى تفويت هذه الأراضي للدولة⁴ إما بالمرضاة إذا كانت الجماعة المالكة ومجلس الوصاية متفقين على مبدأ

¹ - الأصل هو عدم قابلية أراضي الجموع للتفويت، أو الحجز أو النقاد، انظر الفصل 15 من القانون رقم 62-17 الصادر في 9 غشت 2019، والذي جاء في فقرته الثانية أنه " لا يمكن تفويت أملاك الجماعات السلالية إلا في الحالات ووفق الشروط الواردة في هذا القانون ونصوصه التطبيقية، وذلك تحت طائلة بطلان التفويت".

² - جاء هذا القانون بعد مرور قرن من الزمن من أجل نسخ مقتضيات الظهير الشريف الصادر في 26 رجب 1337/04/27/1919 بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتفويتها، منشور بدليل الأراضي الجماعية الصادر عن مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية.

³ - الفقرة الأولى من المادة 20 من القانون رقم 62-17 تنص على أنه: "يمكن إبرام عقود التفويت بالمرضاة واتفاقات الشراكة والمبادلة بشأن عقارات الجماعة السلالية لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية والجماعات السلالية الأخرى".

⁴ - لقد اعتبرت سلطة الوصاية مسألة تفويت الأراضي المملوكة للجماعات السلالية لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية تعكس أحد الجوانب الهامة التي تضطلع بها هذه الأرصدة العقارية، وتترجم مدى مساهمتها في =

وشروط التفويت، أو عن طريق المنافسة¹، أو عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة في حالة العكس².

إن صيانة هذا المبدأ يجعل من هذه الأملاك عقارات جامدة لا تستطيع تحقيق ما ينشده المجتمع من تنمية على جل المستويات (اقتصادية، اجتماعية...)، كما أن هذا الإجراء يفتح الباب أمام تصرفات منافية للقاعدة القانونية، حيث يتم اللجوء إلى طرق احتيالية في سبيل تفويت هذه الأراضي، وهو ما يجعل الأمر يقتضي إعادة النظر في هذا المبدأ، وما يتماشى مع الأهداف التنموية، وكذا ما تمثله هذه العقارات من ثروة عقارية تؤدي دورا بارزا في تحقيق المشاريع الاستثمارية بطرق مشروعة، بعيدا عن المضاربات، والخروقات القانونية.

كما أن هذه القاعدة دفعت في السابق بعض المؤسسات العمومية، والجماعات المحلية، وخاصة القروية منها إلى الاستحواذ على أراضي جماعية دون اللجوء إلى أي اتفاق³، وتحدث إما بنايات، أو تجزئات سكنية، أو أسواق عمومية، منتهكة بذلك حقوق

=تحقيق التنمية في شتى المجالات، وخاصة منها المجالات الإدارية والاجتماعية والثقافية والصحية والرياضية وغيرها.

- انظر دليل تعبئة وتنمين العقارات المملوكة للجماعات السلاوية عن طريق التفويت أو الشراكة لإنجاز مشاريع استثمارية أو مرافق إدارية واجتماعية واقتصادية، م س، ص 3.

¹- الفقرة الثانية من المادة 20 التي سبق ذكرها تنص على أنه: " كما يمكن إبرام العقود والاتفاقات المذكورة عن طريق المنافسة أو عند الاقتضاء بالمرضاة لفائدة الفاعلين العموميين والخواص".

²- الفقرة الأخيرة من المادة 15 من القانون رقم 17-62 تنص على أنه: " يمكن أن تكون عقارات الجماعات السلاوية موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طبقا للتشريع الجاري به العمل".

³- هناك نماذج كثيرة في هذا الصدد، لعل أهمها ما يقع في الأراضي السلاوية الواقعة بمدينة الراشيدية، إذ تعرضت العديد من القطع الأرضية الجماعية للاستحواذ والتراخي من طرف بعض الأعيان.

- انظر في هذا الصدد، محمد بن عمر، العقار وهيكلية المجال الحضري بواحات تافلايت: مدن الراشيدية، أرفود والريصاني نموذجا"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية الآداب والعلوم الإنسانية ظهر المهرز فاس، السنة الجامعية 2004-2005، ص 71.

الجماعات السلالية، وحقوق المنتفعين بالأرض¹. كما أنه قد يتم استغلال هذا الاستثناء من أجل تفويت هذه الأراضي للخواص عن طريق المؤسسات المستثناة من المنع، حيث يتم الاكتفاء أحيانا باستعارة أسماء هذه المؤسسات فقط، واللجوء إليها لتوقيع عقود البيع للخواص²، وأحيانا أخرى يتم تسهيل عملية تحويل أراضي الجموع إلى أراضي خاصة دون استعارة لهذه المؤسسات، كما هو الحال بالنسبة لقرية "عين الحمرة" بعمالة فحص أنجرة، إذ تم تسهيل انتقال الأراضي الجماعية إلى الخواص بتواطؤ مع السلطات، أو الجماعات المنتخبة المعنية³.

هذه الوضعية خلقت نوعا من عدم الاستقرار لدى العديد من المستثمرين الذين دخلوا إلى هذه الأراضي عن طريق الشراء بعقود مختلفة من حيث التسمية، مستغلين -في نظرهم- الأثمنة الزهيدة التي عرضت بها عليهم هذه الأراضي من طرف بعض أعضاء الجماعات السلالية الذين يجهلون القانون أو يتجاهلونه.

وهذا ما أعطى مؤخرا وضعية غير شرعية لهؤلاء المستثمرين⁴، أدت إلى رفع دعاوى قضائية من طرف الوصي على هذه الجماعات بهدف المطالبة بطردهم من هذه الأراضي بحجة أنهم محتلين لعقارات الغير بسند غير قانوني⁵، وهو ما استجابت له الهيئة

¹ - عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، ط 2، 2005، ص 77.

² - المصطفى لبيض، ظهير 26 رجب 1337 (27 أبريل 1919) المنظم لأراضي الجموع وضرورة تغييره، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، ع 33، يوليو - غشت 2000، ص 50.

³ - عبد الله الدامون، شبكات تسيطر على أراضي الجموع وصمت مريب للسلطات والجماعات المنتخبة، جريدة المساء، ع 1230، بتاريخ 3 شتنبر 2010، ص 4.

⁴ - نجد هذه الوضعية منتشرة على سبيل المثال في كل من جماعة عين الشكاك التابعة لإقليم صفرو، وجماعة عين الشقف التابعة لعمالة مولاي يعقوب.

⁵ - هذا السند يتلخص في الشهادات الإدارية، وعقود التنازل عن حق الاستغلال والتصرف، وهو الأمر الذي يخالف النص القانوني الجديد (17-62) وكذا النص الملغى (سنة 1919)، وهو ما يمكن اعتباره تحايلا على القانون الذي يمنع مثل هذه التصرفات ويجرم القيام بها.

القضائية، حيث قضت بطرد العديد من المستثمرين والأشخاص من العقارات الجماعية بحجة عدم التوفر على سند قانوني يخول لهم الدخول أو البقاء على هذه الأراضي.

وفي هذا الصدد جاء في الحكم عدد 155 بتاريخ 2020/03/11 في الملف العقاري عدد 2019/1402/317 الصادر عن المحكمة الابتدائية بصفرو بأنه¹ "... وحيث إنه بموجب الفصل 4 من ظهير 27 أبريل 1919 فالأراضي الجماعية غير قابلة للتقادم ولا للتفويت والحجز، وتؤول جمعية المندوبين لتوزيع الانتفاع بصفة مؤقتة بين أعضاء الجماعة حسب الأعراف وتعليمات الوصاية، والتي يمكن أن تكون هذه الأراضي بناء على طلب جمعية المندوبين أو مقرر من مجلس الوصاية موضوع تقسيم يعطي بموجبه لكل رب عائلة من العشيرة حق دائم في الانتفاع ضمن الكيفيات والشروط المحددة بمرسوم وأن هذا الحق غير قابل للتقادم لا يمكن تفويته أو حجزه إلا لفائدة الجماعة نفسها..... كما أنه بموجب الفصل 11 من نفس القانون فإن الاقتناء عقار جماعي من طرف الدولة أو الجماعات أو المؤسسات العمومية أو الجماعات الأصلية يمكن إنجازها خلافا لمقتضيات الفصل الرابع إما بالمرضاة إذا كانت الجماعة المالكة ومجلس الوصاية متفقين على مبدأ وشروط التفويت وإما بواسطة نزع الملكية في حالة العكس.

وحيث لما كانت الأملاك الجماعية ينتفع بها ذوي حقوق الجماعة السلالية أعلاه وثبت من وثائق الملف أن المدعى فيه ملك جماعي للجماعة السلالية آيت عياش، فإن المدعى عليها لم تدل بما يفيد أنها من ذوي الحقوق أو تنتمي إليها، أو أن تواجدها مبني على مقرر لجمعية المندوبين الساهرة على توزيع الانتفاع بين أعضاء الجماعة السلالية، وأن ما أثير بجوابها من كونها تتوفر على ذلك بقي مجرد لعدم الإدلاء به، كما أنها أقرت

¹ - حكم غير منشور.

- انظر كذلك الحكم عدد 148 بتاريخ 2020/03/12 في الملف العقاري عدد 2019/1402/76، الصادر عن المحكمة الابتدائية بصفرو، حكم غير منشور.

بأن وجه مدخلها هو التنازل عن حق الاستغلال الذي يعد باطلا لا أثر له في مواجهة الجماعة السلالية والوصي عليها.

وحيث لما ثبت أن المدعى عليها تتواجد بالمدعى فيه ولم تدل بما يبرر تواجدها وسندها مما تبقى في حكم المتواجدة بدون أساس قانوني صحيح وطلب الحكم عليها بإخلائها يبقى مؤسس يتعين الاستجابة له¹.

لكن ما يثار في هذا الصدد هو ما يرتبط بالتزامات المستثمرين، حيث ينتج عن هذه العملية مشاريع اقتصادية كبيرة تشغل يد عاملة مهمة، وتساهم في خلق الثروة ومواكبة الدينامية الاقتصادية، إلا أنه مع هذه الدعاوى قد يصبح المستثمر مضطر إلى فقدان رأسماله ومشروعه، وما سينتج عن ذلك من تسريح للعمال، ومساوئ تؤثر على الحركة الاقتصادية بالمنطقة التي يوجد فيها المشروع، وهو ما يدفع إلى القول بضرورة إيجاد سبل قانونية من أجل تفادي مثل هذه السيناريوهات، وذلك من خلال محاولة إيجاد حلول تضمن استمرار المشاريع مع حفظ حق الجماعات السلالية في التعويضات المالية المعقولة.

ومن جانب آخر فإن بعض الجماعات السلالية تقوم بتجزئء أنصبتها الجماعية خوفا من نزاعها منهم من طرف الدولة، بقصد إنجاز مشاريع عمرانية، وتعويضهم تعويضا

¹ - نفس التوجه سبق وأن سارت عليه المحكمة الابتدائية بصفرو في أحكامها التالية: - حكم عدد 14 بتاريخ 2019/01/17 في الملف العقاري عدد 2018/1402/153، غير منشور.
- حكم عدد 198 بتاريخ 2019/04/25 في الملف العقاري عدد 2018/1402/296، غير منشور.

هزيلا، كما سبق وأن وقع لذويهم من عمليات سابقة¹، الشيء الذي يؤدي بالنتيجة إلى ظهور وتشديد أحياء، وتجزئات عشوائية فوقها².

كما أن هذه القاعدة أفرزت بعد إقرارها عدم الاستقرار في النص القانوني، حيث تم إصدار عدة ظهائر³، ومراسيم تلغي من خلالها كل تفويت تم خلال فترة الحماية، وعلى الخصوص التفويطات التي أبرمت على أساس ظهير 19 مارس 1951 الذي أقر إمكانية تفويت الأراضي الجماعية الواقعة في المراكز الحضرية وضواحيها لفائدة الأفراد- الخواص- والدولة والجماعات القروية⁴. هذه الإجراءات خلقت نوعا من الارتباك وعدم الاستقرار، خصوصا لدى الأشخاص الذين سبق وأن اقتنوا هذه العقارات بحسن نية.

فهذه القاعدة الاستثنائية خلقت إذا نوعا من عدم الاستقرار، كما لا زالت تشكل عائقا حقيقيا أمام كل من يريد أن يضخ رأس ماله بغية استثماره في مجالات متعددة، حيث أن ذلك يقتضي عدة إجراءات، تضرب في عمق مبدأ السرعة الذي تتطلبه كل المشاريع الاقتصادية.

¹- مولاي عبد السلام شيكري، صلاية الأنظمة العقارية الخاصة، وتأثيرها على مسار التنمية العمرانية، مساهمة في ندوة الأنظمة العقارية بالمغرب، منظمة من طرف مركز الدراسات القانونية والمدنية والعقارية، بكلية الحقوق بمراكش يومي 5 و6 أبريل 2002، منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 1، 2003، ص 228.

²- محمد بخنيف، إشكالية التنمية العقارية بإقليم تاوريرت، مساهمة في ندوة العقار والاستثمار، أشغال الندوة الوطنية المنظمة من طرف وحدتي التكوين والبحث لنيل شهادة الدكتوراه ودبلوم الدراسات العليا المعمقة في قانون العقود والعقار بكلية الحقوق وجدة، يومي 19 و20 ماي 2006، ص 26.

³- انظر بتفصيل في شأن هذه الظهائر لسنوات 1956، 1959، 1960، 1963، 1970، محمد مياد، تأملات في القانون المنظم للجماعات السلالية على ضوء وثائق الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية، سلسلة إعلام وتبصير المستهلك، ع 21، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، مطبعة الأمنية، الرباط، طبعة منقحة 2014، ص 53 وما بعدها.

⁴- لقد تم تكوين لجنة استشارية تنتظر في النزاعات والشكايات الناتجة عن تطبيق قانون 30 يونيو 1960، وذلك بمقتضى المرسوم رقم 331-60-1 الصادر في 5 صفر 1380 الموافق ل 30 يوليوز 1960، ج ر، ع 2494 بتاريخ 18 صفر 1380 الموافق ل 12 غشت 1960، ص 2423.

فإذا تم الرجوع للنص القانوني الذي تم نسخه¹، سنفهم ومن دون لبس أن كل من كان يريد أن يدخل لأرض سلالية عن طريق التفويت لا يمكن له ذلك، إلا إذا تم اقتناء هذه الأراضي من طرف الدولة أو المؤسسات العمومية كالجماعات الترابية، ثم يتم تفويتها من طرفها على شكل ملك خاص للدولة، خصوصا وما تعرفه الساحة الاقتصادية من تدخلات للخواص كفاعلين أساسيين في الاقتصاد الوطني².

وفي هذا السياق فإنه لم يكن يسمح للجماعات السلالية أن تفوت الأراضي التي تستغلها إلى الخواص³، حتى لو كانت هناك استثمارات قد تعود بالنفع، والرفاه على أفراد الجماعة، وبالتالي لا بد أن يتم الاقتناء من طرف الأشخاص المشار إليهم في الفصل 11 من ظهير 1919/04/27، حيث يقوم هذا الأخير بتفويتها بعد ذلك إلى طالب الاقتناء الأصلي.

وهذا المقتضى طالب بتعديله العديد من المهتمين، حيث أكدوا على ضرورة مراجعته حتى يتسنى للجماعة، وتحت مراقبة وزير الداخلية، تفويت أراضيها إلى المستثمرين الحقيقيين، وبأثمنة السوق العقاري، أو في إطار المساومة الشفافة، والحقيقية، بحيث يساهم ذلك في استثمار عائدات هذا التفويت في التنمية المشتركة للجماعة البائنة وأعضائها⁴.

¹ - ينص الفصل 11 من القانون القديم لسنة 1919 الملغى على أنه "إن اقتناء عقار جماعي من طرف الدولة أو الجماعات أو المؤسسات العمومية أو الجماعات الأصلية يمكن إنجازها خلافا لمقتضيات الفصل الرابع من ظهيرنا الشريف هذا إما بالمرضاة إذا كانت الجماعة المالكة ومجلس الوصاية متفقين على...."

² - أصبحت المقولة بصفة عامة تؤدي دورا بارزا في تنشيط الاقتصاد الوطني من خلال ما راكمته من تجارب رائدة في مجال المال والأعمال.

³ - هذا المنع تم تجاوزه بمقتضى القانون الجديد رقم 17-62 الذي صدر سنة 2019.

⁴ - العربي محمد مباد، قراءة في القوانين المنظمة لأراضي الجماعات السلالية، مقال منشور بمجلة الحقوق المغربية، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، الإصدار الأول دار أبي رقيق للطباعة والنشر، الإصدار الأول 20 يناير 2010، ص 163.

كما يمكننا القول في هذا الصدد بأن الجماعات السلالية ليست ناقصة الأهلية ليتم فرض الوصاية الإدارية عليها، بل يمكن الحديث عن الرقابة الإدارية فقط، للتصرف في أملاكها بحرية، مع العلم أنها تتوفر على الشخصية المعنوية¹، وإلا فهذه الأراضي هي ملك خاص للدولة، ومن هم عليها ليسوا سوى حراسا لها، أو مستأجرين بها رغم طول الوقت الذي قضوه بها، والعلاقة المتينة التي تربطهم بها.

لكن وفي مقابل ذلك لا ننكر وجود إيجابيات، وضمانات قانونية، وواقعية في منع إطلاق العنان لعمليات تفويت هذه الأراضي من دون رقيب ولا حسيب، خصوصا وما أصبحنا نعيشه من عمليات غير قانونية شابت كل المعاملات وفي مجالات عدة، وهذا ما سنحاول الحديث عليه لاحقا تحت مسمى ضمانات قاعدة عدم تفويت أراضي الجموع.

الفقرة الثانية: ضمانات خصوصية قاعدة عدم تفويت أراضي الجموع

إن إقرار مبدأ عدم قابلية عقارات الجماعات السلالية للتفويت، سواء بشكل مباشر ببيعها، أو بأي نوع آخر من أنواع التصرفات الناقلة للملكية، كالهبة أو الرهن² أو المبادلة أو الميراث...، نابع من رغبة المشرع في حماية هذه الأراضي، وحصر منفعتها في الجماعة التي لها الحق في حيازتها³، هذا الأمر أدى إلى منع التصرف فيها، ووضعها

= وهذا الشرط (شرط استغلال عائدات التفويت في مشاريع تنمية لفائدة الجماعة) يبقى وضعه في إطار نص قانوني من طرف الجهاز التشريعي ضروري، حتى يلتزم به كل من يقدم على اقتناء هذه الأراضي، حيث يأتي على شكل شرط يتم تضمينه في عقود البيع، وفي دفاتر التحملات التي يجب أن يلتزم بها مقتني هذه الأراضي.

¹ - تمت الإشارة إلى توفر الجماعات السلالية على الشخصية المعنوية من خلال التعريف الذي وضعته وزارة الداخلية لهذه الجماعات، أنظر الموقع الرسمي لأراضي الجموع:

<http://www.terrescollectives.ma/Pages/ar/definitions.cshtml>. تاريخ الاطلاع 2015/5/1.

² - محمد مهدي الجم، التحفيظ العقاري في المغرب، مطبوعات دار المغرب للتأليف والترجمة والنشر، الدار البيضاء، ط 1979، ص 140.

³ - محمد مومن، معوقات الاستثمار في أراضي الجموع، منشورات مجلة الحقوق المغربية، دار أبي رقراق للطباعة والنشر، ط 1، 2010، ص 108.

تحت وصاية وزارة الداخلية¹، كما أن تنصيب الفصل الرابع² من ظهير 6 فبراير 1963 على عدم جواز تفويت أراضي الجماعات السلالية، يؤكد على الرغبة في الاستقرار، والتشبث بالأرض، حيث إن هذا النوع من الملكية يساير ويتلاءم مع الظروف الاجتماعية للقبيلة المستفيدة³، خصوصا وأن حق أعضاء الجماعة السلالية لا يرتبط من الأساس بحق الرقبة، بل بحق الاستغلال فقط⁴.

فهذا المبدأ إذن، يضمن لأفراد القبيلة عدم تشتت وتفتت ملكيتهم التي ارتبطوا بها منذ زمن بعيد، حيث يمنع كل خرق قد يهدف إلى الاستيلاء على هذه العقارات، دون مراعاة لما تتميز بها هذه العقارات من خصوصيات، ترتبط في مجملها بمن هم يعيشون من تربتها ويروون من مائها، فلو فتح المجال لمثل هذه التصرفات اللاأخلاقية لثم الاستيلاء على هذه الأراضي منذ زمن، خصوصا في الفترة التي كان فيها سكان هذه المناطق من البدو الذين يجهلون كل ما هو قانوني، بل كانت الأمية، ولا زالت مستفحلة في أوساطهم، على اعتبار مستوياتهم الاقتصادية الهشة، التي من السهل اختراقها من ذوي النفوذ والجاه.

وهو ما يؤكد تدخل القضاء في قضايا تمس استقرار هذه العقارات، والترامي عليها، واعتبر ذلك جنحة تدخل في زمرة جرائم الأموال، حيث قضى المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا)، بأن التكليف السليم للأفعال المرتكبة من طرف الأظناء، وإن كانت تخضع لمقتضيات الفصل 4 من ظهير 27 أبريل 1919 المعدل بظهير 6 فبراير 1963 المتعلق بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات، وضبط تسيير شؤون الأملاك الجماعية

¹ - نور الدين الغداي وآخرون، اقتناء الدولة لأموال العقارية بالتراضي، بحث لنيل دبلوم السلك العالي، الشعبة العقارية، المدرسة الوطنية للإدارة العمومية، الرباط، 1992-1993، ص 5.

² - في هذا الإطار تقابل المادة 15 من القانون رقم 17-62 لسنة 2019، الفصل الرابع من القانون القديم.

³ - محمد بن صالح الصوفي، الحقوق العينية الإسلامية: دراسة مقارنة بين الفقه المالكي والقانون المغربي، مطبعة دار القلم الرباط، ط 1، 2002، ص 297.

⁴ - العربي محمد مياد، قراءة في القوانين المنظمة لأراضي الجماعات السلالية، م، س، ص 162.

الذي يمنع تفويت الأراضي الجماعية، فإن إدانتهم من أجل التصرف في مال غير قابل للتفويت بمقتضى الفصل 542 من مجموعة القانون الجنائي المغربي¹ يدخل في زمرة جرائم الأموال التي تنتمي إليها الجنحة التي توبع من أجلها الأظناء²، فهذا المبدأ الساري على أراضي الجموع بشأن التصرف فيها بالتفويت، يبقى له ما يبرره من حيث وقوفه أمام كل من له نية سيئة في الاستيلاء على خيرات الجماعات السلالية، والحيلولة دون تفشي ظاهرة استغلال النفوذ³ تجاه من تنتشر فيهم الأمية، والفقر، وكل مظاهر الإقصاء والتهميش.

لكن في مقابل ذلك أقر القانون الجديد رقم 17-62 لسنة 2019، استثناء من المبدأ المضمن بالمادة 15 منه، الذي يمنع التصرف في أراضي الجموع بالتفويت، إمكانية تفويت أراضي الجموع في إطار المادة رقم 20 منه التي جعلت هذا التفويت يتم لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية، وكذا الفاعلون الخواص⁴. وهذا ما سنحاول مناقشته لاحقا في إطار ما يعد كاستثناء تم وضعه استجابة لمتطلبات الاستثمار.

¹ - تنص المادة 542 من مجموعة القانون الجنائي المغربي على أنه " يعاقب بعقوبة النصب المقررة في الفقرة الأولى من المادة 540 من يرتكب بسوء نية أحد الأفعال الآتية: 1- أن يتصرف في أموال غير قابلة للتفويت. ..."

² - قرار رقم 6/2483 بتاريخ 24 دجنبر 1997 في الملف الجنائي عدد 95/2732، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، الاجتهاد القضائي المغربي، ع المزدوج 53-54، س 1999، الإصدار الرقمي، دجنبر 2000، ص 320.

³ - الواقع يقول ويبرز خلاف ذلك، حيث نطالع كل يوم في صفحات الجرائد اليومية سواء الورقية أو الإلكترونية ما يتعرض له السلاليون من استغلال للنفوذ واستحواذ على خيراتهم التي رعوها وحافظوا عليها لقرون عدة.

⁴ - هذا المقتضى الجديد جاء من أجل تجاوز الانتقادات التي عرفها النص القانوني القديم لسنة 1919. وقد أصدر المشرع في هذا الصدد المرسوم التطبيقي للقانون رقم 62.17، الذي حدد في فرعه الرابع من الباب الثاني مسطرة تفويت هذه الأراضي، حيث أشار إلى مسطرة طلب العروض كمبدأ كلما بادرت إلى هذه العملية سلطة الوصاية أو الجماعة السلالية، ثم مسطرة المراضاة كاستثناء كلما كانت المبادرة إلى هذا الاقتناء تتم من طرف المستثمر. لكن تبقى المسطرتين معا خاضعتين لضرورة احترام دفتر التحملات المعد من طرف سلطة الوصاية والموقع عليه من طرف المستثمر.

المطلب الثاني: خصوصية تفويت أراضي الجموع كاستثناء استجابة لمتطلبات الاستثمار

إن فتح المشرع هذه الأراضي أمام الاستثمار تم من خلال التخصيص على إمكانية تفويتها إلى الفاعلين العموميين، هذا التفويت أعطاه المشرع صيغتين أساسيتين ضمن النص القانوني الجديد، وذلك إما عن طريق المراضاة¹ في حالة الاتفاق على شروط هذا التفويت (الفقرة الأولى)، وإما عن طريق مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في حالة العكس (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: خصوصية تفويت أراضي الجموع عن طريق المراضاة

إذا كان الفصل 4 من ظهير 27 أبريل 1919 كما تم تعديله بمقتضى ظهير 6 فبراير 1963²، قد جعل الأراضي الجماعية غير قابلة للتفويت كقاعدة عامة، فإن تزايد الحاجة إلى العقار بهدف تشجيع الاستثمار جعل هذه القاعدة تنقلص على مستوى التطبيق لصالح الفصل 11 من نفس الظهير، حيث عملت الدولة على توسيع المدارات الحضرية بهدف ضم الأراضي الجماعية، وتفويتها لإحدى المؤسسات العمومية³ أو الخصوصية بهدف تجاوز العجز المتزايد بين العرض، والطلب في قطاع السكن.

¹ - سنحاول هنا الحديث فقط على التفويت عن طريق المراضاة، على أن نحتفظ بالحديث عن التفويت عن طريق المنافسة التي تحدثت عليه المادة 20 من القانون الجديد إلى حين الحديث عن المنافسة كمدخل من مداخل إدماج أراضي الجموع في مختلف برامج التنمية، وذلك في الباب الثاني من هذا البحث.

لقد أصدرت وزارة الداخلية في هذا الإطار دليل تعبئة وتأمين العقارات المملوكة للجماعات الساللية عن طريق التفويت أو الشراكة لإنجاز مشاريع استثمارية أو مرافق إدارية واجتماعية واقتصادية، ماي 2020.

² - هذا الفصل تقابله المادة 15 من القانون الجديد رقم 17-62 كما تمت الإشارة إلى ذلك سابقا.

³ - عبد الرحمان الشرفاوي، العقود الجارية على أراضي الجموع: بين أزمة النص وضرورة الاستجابة لمتطلبات الاستثمار، منشورات مجلة القضاء المدني، سلسلة دراسات وأبحاث، المنازعات العقارية، ج الأول، جمع وتنسيق زكرياء العماري مطبعة المعارف الجديدة، ط 2014، ص 119.

كما أن تحقيق التنمية، وإنعاش الاستثمار في جميع القطاعات، سواء تعلق الأمر بالقطاع الفلاحي أو الصناعي أو الاجتماعي، يتطلب رصد عقاري مهم، يجعل من عقار الجماعات السلالية قاعدة أساسية لانطلاق المشاريع المنتجة.

وهكذا، وخلافا للمبدأ المقرر بموجب المادة 15 من القانون رقم 62.17 لسنة 2019، فإن المادة 20 من نفس القانون أقرت استثناء لذلك بقولها "يمكن إبرام عقود التقويت بالمرضاة واتفاقات الشراكة والمبادلة بشأن عقارات الجماعات السلالية لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية¹ والجماعات الترابية² والجماعات السلالية الأخرى.

كما يمكن إبرام العقود والاتفاقيات المذكورة عن طريق المنافسة أو عند الاقتضاء بالمرضاة لفائدة الفاعلين العموميين والخواص.

.....³.

إن التقويت بالمرضاة⁴ هي المسطرة الأصلية التي يتم اللجوء إليها كلما كانت الجماعة المالكة، ومجلس الوصاية متفقين على مبدأ وشروط التقويت، حيث إن المقتني لأرض سلالية يتعين عليه أن يضع طلبه مقابل وصل لدى سلطة الوصاية، أو المركز الجهوي للاستثمار المعني، أو السلطة المحلية، التي تقوم في جميع الأحوال بجمع

¹ - هذه المؤسسات نجد منها المكتب الشريف للفوسفات، المكتب الوطني للماء والكهرباء، وغيرها من المكاتب والوكالات المختلفة المهام.

² - المقصود هنا الجماعات الترابية كما تم تسميتها وفق آخر تعديل جاء به القانون التنظيمي رقم 14. 113 المتعلق بالجماعات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 85. 15. 1 بتاريخ 20 من رمضان 1436، (7 يوليوز 2015)، ج، ر، ع 6380 بتاريخ 23 يوليوز 2015.

³ - هذه المادة يقابلها الفصل 11 من القانون الصادر سنة 1919 والذي نسخ بموجب القانون رقم 62.17، حيث كان يسمح استثناء للدولة والمؤسسات العمومية باقتناء هذه الأراضي، إما بالتراضي أو بناء على مسطرة نزع الملكية.

⁴ - تنص المادة 39 من المرسوم التطبيقي (للقانون رقم 62.17) الصادر سنة 2020 في فقرتها الأولى على أنه " يمكن تقويت عقارات الجماعات السلالية بالمرضاة على أساس دفتر التحملات من أجل إنجاز مشاريع الاستثمار في الميدان الصناعي أو التجاري أو السياحي أو السكني أو الصحي أو التربوي أو الخدماتي لفائدة الفاعلين العموميين أو الخواص".

المعطيات الضرورية حول العقار، أو العقارات موضوع الطلبات، كما تقوم بإعداد تقرير يتضمن رأيها في الموضوع¹، ليحال بذلك ملف الاقتناء مع التقرير المشار إليه إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة 34² من المرسوم التطبيقي للقانون 62.17 قصد دراسته وإبداء رأيها بشأنه مع اقتراح قيمة العقار بناء على عناصر المقارنة³.

هذه الملفات تحال مع جميع الوثائق⁴ على مجلس الوصاية المركزي قصد اتخاذ قراراته بشأنها داخل أجل 30 يوما، حيث أنه إذا صادق هذا المجلس على العمليات

¹ - انظر الفقرة الثالثة من المادة 39 من المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 الصادر سنة 2020 بشأن تطبيق القانون رقم 62.17.

² - تنص المادة 34 من المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 على أنه " تشرف على عمليات تفويت عقارات الجماعات السلالية من أجل إنجاز مشاريع الاستثمار لجنة مكونة من:

- عامل العمالة أو الإقليم أو من ينوب عنه بصفته رئيسا؛

- ممثل المركز الجهوي للاستثمار؛

- ممثل سلطة الوصاية، عند الاقتضاء؛

- رئيس قسم الشؤون القروية بالعمالة أو الإقليم، الذي يتولى كتابة اللجنة؛

- السلطة المحلية؛

- نائب أو نواب الجماعات السلالية المعنية؛

- ممثل المصالح اللامركزية المعنية حسب طبيعة المشروع، عند الاقتضاء".

إن ما يمكن ملاحظته في هذه اللجنة الخاصة بتحديد الثمن هو أنها جاءت لتشمل في عضويتها نواب الجماعات السلالية ضمن تشكيلتها وهو ما كان مغيبا سابقا، حيث إن كل أعضائها كانوا ينتمون إلى مصالح الوصاية أو إدارات أخرى ثم ممثل عن الإدارة أو الجهة المقتتبية دون حضور أي شخص يمثل الجماعة النيابية حتى يكون هناك نوع من الإنصاف والحياد في تحديد الثمن الحقيقي للعقار المراد تفويته.

³ - انظر الفقرة الرابعة من المادة 39 من المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 السالف ذكره. وكذا الدورية الوزارية رقم 6543 بتاريخ 15 ماي 2020 حول تعبئة العقارات المملوكة للجماعات السلالية عن طريق التفويت لإنجاز مشاريع استثمارية ومرافق إدارية واجتماعية واقتصادية.

⁴ - تتمثل هذه الوثائق فيما يلي:

- طلب التفويت يبرز المساحة المراد اقتناؤها ونوع المشروع المزمع إنجازه.

- تصميم القطعة الأرضية وكذلك تصميم يوضح موقعها.

- المراجع العقارية للقطعة الأرضية.

- الإشارة إلى الاتفاقات المنصوص عليها في تصميم التهيئة والتي تمس الملك الجماعي موضوع طلب الاقتناء.

المذكورة، فإنه يتم إخبار المعني بالأمر بضرورة أداء الثمن والمصاريف والضمانة البنكية داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ التوصل، ويسلم مشروع العقد إلى المعني بالأمر قصد توقيعه والمصادقة على التوقيع، بعد أداء الثمن والمصاريف والضمانة البنكية، أما إذا لم يؤد ذلك فإنه يتم إخباره بسقوط حقه في التفويت¹.

ونشير في هذا الصدد إلى أنه عندما تحدد اللجنة المذكورة ثمن الأرض² تتبع في ذلك طريقتين: الأولى هي إذا ارتأت الجماعة النيابية أن يدفع ثمن الأرض نقدا ففي هذه الحالة يصدر مجلس الوصاية قرارا بالمصادقة على العملية العقارية، ويتم وضع ثمن العقار بالحساب البنكي المفتوح في اسم الوصي³، أما إذا ارتأت الجماعة النيابية تسليمها بقعا بدل ثمن الأرض، فإن الوزارة الوصية تبرم اتفاقية مع الإدارة المقتنية، تحدد فيها عدد القطع المناسبة، وكيفية تسليمها، وذلك بناء على الفقرة الثانية من المادة 39 من المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 لسنة 2020، والتي تنص على أنه " كما يمكن إجراء المبادلات العقارية وإبرام اتفاقيات الشراكة بشأن هذه الأملاك"

=- كيفية التعويض المقترح من طرف المنعش العقاري.

- برنامج الاستثمار المقترح والمدة الزمنية لإنجاز المشروع.

¹- انظر الفقرات 5 و6 و7 من المادة 39 من المرسوم التطبيقي للقانون رقم 62.17.

لكن ما يؤخذ على هذه المادة هو أنه لم تشر إلى الأثر القانوني الذي يمكن أن يترتب على عدم جواب مجلس الوصاية المركزي على هذا الملف، أو أنه أجاب لكن بالرفض، مع عدم تبرير ذلك القرار، وهو ما يدعو إلى القول بضرورة إيجاد حل قانوني لهذه الإشكالية، التي قد تخلق نوعا من الارتباك لدى المستثمر، وعدم الثقة في هذه التصرفات، وبالتالي عرقلة التنمية، باعتبارها أساس النهوض بأوضاع ذوي الحقوق الاقتصادية والاجتماعية.

²- إن هذا الثمن المقترح من طرف هذه اللجنة يبقى غير ملزما للجماعة السلاوية، بل يبقى لمجلس الوصاية المركزي صلاحية قبول أو رفض هذا الثمن، حيث يبقى له الحق في تحديد الثمن النهائي للعقار المراد تفويته.

³- تنص المادة 44 من المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 في هذا الصدد على أنه " تودع الموارد المالية المتأتية من المعاملات المتعلقة بأملاك الجماعات السلاوية بحسابات مفتوحة باسم الوصي بمؤسسة أو مؤسسات بنكية معتمدة"

وأما حق الانتفاع الذي يستفيد منه أرباب العائلات أو ذوي الحقوق المسجلين في لوائح الجماعات والمصادق عليها من طرف نواب الجماعة والسلطة المحلية، فإنه يتم تعويض كل رب عائلة على حدة، وذلك بتسليمه شخصيا إما قطعة أرضية مناسبة لما كان يتصرف فيه، وإما تعويضا ماليا مقابل ذلك، اعتمادا على محضر التقييم المنجز من طرف اللجنة المذكورة سابقا، والمحددة لثمن البقع، وكيفية التعويض، وهذه المبالغ تسلم للمعني بالأمر مباشرة¹.

كما أن مسطرة المراضاة قد تتخذ شكل شراكة تتم بين المقتني، والجماعة السلالية وهو الأمر الذي أكدت وتؤكد عليه سلطة الوصاية، وتحت الجماعات السلالية الراغبة في تقوية أراضيها لفائدة الدولة، أو المؤسسات العمومية أو الجماعات المحلية، أو الخواص لإحداث مشاريع تجارية أو صناعية أو سكنية أو سياحية، للانخراط فيه معتبرة ذلك رافعة تنموية لذوي الحقوق²، حيث من شأن هذه المشاريع الرجوع بأرباح مهمة، يتوخى منها تحسين ظروف عيش الساكنة، وتنمية موارد ودخل ذوي الحقوق³.

¹ - محمد بلحاج الفحصى، أراضي الجماعات السلالية بالمغرب بين التنظيم القانوني وإشكالات الواقع: دراسة على ضوء القانون والفقه والقضاء، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع-الرباط، ط 1، 2016، ص 199 و 200.

² - نظرا للخروقات التي كانت تتسم بها عمليات التقييد، وتزايد الطلب على اقتناء الأراضي، فقد أصدر وزير الداخلية دورية لتنظيم وتقييد هذه العمليات رقم 343 بتاريخ 23 أبريل 1992، موجهة إلى السادة ولاة وعمال العمالات والأقاليم حول مشاريع تقوية الأراضي الجماعية، حيث أكد فيها على ضرورة دراسة طلبات الاقتناء المقدمة إلى الجماعات الأصلية، ومدى تحقيق تلك العمليات لمنفعة الطرفين المتعاقدين، مع منع قيام المقتني بالشروع في استغلال هذه العقارات إلا بعد الاتفاق على ثمن البيع وإجراءات نقل الملكية بعد صدور قرار مجلس الوصاية، كما أكدت الدورية على ضرورة انجاز مشاريع ذات أهداف اقتصادية واجتماعية، وليس تكوين أرصدة عقارية على حساب ممتلكات الجماعات السلالية، الدورية منشورة بدليل الأراضي الجماعية م، س، ص 169 و 170.

³ - وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية "دليل نائب الأراضي الجماعية" دجنبر 2007، ص 16.

وقد تتخذ هذه الشراكة عدة أشكال تعاقدية، تم التنصيص عليها في دفتر التحملات¹ الذي أعدته وزارة الداخلية خصيصا لهذا الغرض، والمرفق بالدورية رقم 103 الصادر بتاريخ 26 يوليوز 1994² ومنها على الخصوص:

+ القيام بمبادلة العقار الجماعي موضوع عملية التفويت مقابل قطع أرضية مجهزة أو وحدات سكنية.

+ بيع جزء من العقار الجماعي مقابل تسليم قطع أرضية مجهزة أو وحدات سكنية.

+ مبادلة العقار المراد تجزئته مقابل أرض فلاحية.

+ بيع بتحويل لفائدة ذوي الحقوق المقتنين للقطع المجهزة أو الدور السكنية³.

إن عملية الشراكة هاته، ورغم ما يمكن أن تحقق لذوي الحقوق، إلا أن ذلك يبقى مواجه بعدة سلبيات تتمثل أساسا في مشكل يطرح باستمرار كلما اقترح مشروع على الجماعة المالكة، وهو إشكالية تحديد ذوي الحقوق المستفيدين من هذا المقابل⁴.

وإذا كان هذا الاستثناء يسمح للجماعات المحلية، والدولة والمؤسسات العمومية بالاستفادة من عملية اقتناء أراضي الجموع، بهدف تكوين رصيد عقاري، وتحقيق عدد

¹ - دفتر التحملات المحدد لشروط تفويت الأراضي الجماعية في إطار نظام الشراكة بين الجماعات الأصلية والمنعشين العقاريين العموميين وشبه العموميين، دليل الأراضي الجماعية، م. س، ص 186 إلى 190.

² - دورية وزارة الداخلية بخصوص تنمية الانعاش العقاري من طرف الجماعات السلالية، دليل الأراضي الجماعية، م، س، ص 184 و 185.

³ - للتفصيل أكثر، انظر دليل الأراضي الجماعية، م، س، ص 186 إلى 190.

⁴ - مولاي عبد السلام شكيري، صلابة الأنظمة العقارية الخاصة وتأثيرها على مسار التنمية العقارية، مقال منشور بكتاب الأنظمة العقارية بالمغرب، أعمال الندوة الوطنية التي نظمها مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، ط 1، 2005، ص 230.

كبير من المشاريع التنموية وأخرى ذات النفع العام¹، فإنه كان يحرم مقابل ذلك القطاع الخاص، خصوصا في مجال الإسكان، من الاستفادة من هذا الوعاء العقاري المهم بسبب عدم إمكانية تفويت هذه الأراضي إليه²، مما يجمد هذه الثروة العقارية المهمة، ويقف عقبة في وجه استثمارها وتداولها الحر، ويحرم السلالين وخزينة الدولة من مداخل تلك العقارات³.

¹ - تجدر الإشارة إلى أنه قبل تعديل الفصل الرابع من ظهير 27 أبريل 1919 بمقتضى ظهير 6 فبراير 1963 كان قد صدر ظهير شريف بتاريخ 19 مارس 1951 في شأن سن ضابط لتدبير شؤون الأملاك المشتركة بين الجماعات وتفويتها، حيث ألغي بمقتضاه ضمنا مبدأ عدم جواز تفويت العقارات المشتركة بين الجماعات، حيث أجاز تفويت هذه الأراضي في بعض الحالات، لاسيما إذا دخلت في المدار الحضري أو كانت قابلة للاستثمار، بحيث يتم تفويتها عن طريق السمسة العمومية بعد موافقة مجلس الوصاية على الثمن الافتتاحي الذي تحدده لجنة التقييم، متى تعلق الأمر بالعقارات الجماعية التي فقدت الصبغة الفلاحية، أما إذا تعلق الأمر بأراضي فلاحية قابلة للاستثمار فإن التفويت يمكن أن يتم بالمرضاة على أن يلتزم المشتري بإنجاز، مقابل ثمن تحدده لجنة التقييم، أشغالا لاستثمار أرض تملكها الجماعة الساللية المعنية، ولا يصبح البيع نهائيا إلا إذا حررت هذه اللجنة المركبة من السلطة المحلية، وممثل عن كل من وزارة المالية والفلاحة والأشغال العمومية تقريرا مفصلا عن أعمال المشتري ومدى تنفيذه لالتزاماته على الوجه المطلوب، إلا أن المشرع تراجع عن ذلك كله بإصداره الظهير الشريف رقم 078 - 60 - 1 بتاريخ 30 يونيو 1960 ليقرر فسخ جميع التفويطات التي جرت عملا بظهير 1919\3\19، غير أن تطبيق هذا القانون لقي بعض العراقيل المرتبطة بالتحفيظ العقاري، وتسجيل العديد من التفويطات في السجلات العقارية. الشيء الذي دفع بالمشرع إلى التدخل مرة أخرى بإصداره ظهير شريف رقم 158 - 70 - 1 بتاريخ 3 أكتوبر 1970 استثنى من هذا الفسخ العقارات التي تم تحفيظها وتقييدها في السجلات العقارية باسم أشخاص ذاتيين مغاربة، أو التي حررت بشأنها لفائدة هؤلاء الأشخاص رسوم اقتناء لم تسجل بعد في السجلات العقارية، ولكن لها تاريخ ثابت قبل 12 غشت 1960.

² - هذا المنع من التفويت للقطاع الخاص كان في السابق مجرد منع قانوني راسخ بموجب الفصل 11 من ظهير 1919/04/27 الذي تم تجاوزه بموجب التعديل الجديد، والذي أدخل القطاع الخاص ضمن من لهم الحق في الاستفادة من عقارات الجماعات الساللية، رغم أن الواقع سابقا كان يعرف عكس ذلك، حيث يتم تفويت هذه العقارات لمنعشين خواص كشركة الضحى، وغيرها من المنعشين المعروفين في مجال السكن الاقتصادي.

³ - هذه النقطة تفتن إليها المشرع، ليدرجها ضمن القانون الجديد رقم 62.17 لسنة 2019، لكن تبقى النتائج المرجوة منها حبيسة التطبيق السليم للنص القانوني وما سيسفر عليه من إيجابيات وسلبات ستظهر مع مرور الزمن، لذلك لا بد من التريث في إطلاق الأحكام والآراء حتى لا نسقط في أحكام القيمة التي لا تتبني على أساس علمي أو تقييم لواقع محدد.

كل ذلك، يستوجب إعادة النظر في مبدأ عدم قابلية هذه الأراضي للتقويت، وخاصة الموجودة في المدارات الحضرية حتى بالنسبة للخواص، مع تتبع هذه العمليات من طرف لجنة يحددها القانون، وذلك لتفادي عمليات التقويت المعمول بها حالياً، والتي تعثر بها عدة خروقات، غالباً لا تحقق الهدف المتوخى منها، نظراً للتعويضات الهزيلة الممنوحة للسلالين، مقارنة مع الثمن الحقيقي لهذه الأراضي¹.

إذا كانت مسطرة المراضاة تتم كما أسلفنا ذكره، فإن عدم الاتفاق على الشروط بين الجماعة النيابية، وسلطة الوصاية، وعدم الوصول إلى اتفاق مع المقتني يفتح الباب أمام مسطرة نزع الملكية لهذه الأراضي بغرض تحقيق المشاريع المزمع إنجازها. فكيف إذن تتم هذه المسطرة وماهي سلبياتها، وإيجابياتها تجاه الجماعة المالكة؟

الفقرة الثانية: خصوصية تفويت أراضي الجموع عن طريق نزع الملكية

إذا كان الأصل في تفويت أراضي الجموع هي مسطرة المراضاة كما جاء في ترتيب المادة 20 من القانون الجديد لسنة 2019، فإن الأمر ليس كذلك إذا لم يتم الاتفاق على الشروط والمعايير بين سلطة الوصاية والجماعات السلالية المراد تفويت عقارها، مما يفتح الباب أمام مسطرة نزع الملكية، وفق النصوص القانونية، والمساطر العامة المعمول بها في هذا الجانب.

فإذا كان الأمر يبدو استثنائياً من منطوق الفصل 11 السالف ذكره²، إلا أن الممارسة العملية تثبت عكس ذلك، على اعتبار أنه في كثير من الحالات تلجأ الدولة أو المؤسسات

¹ - محمد مومن، معيقات الاستثمار في أراضي الجموع، م س، ص 111.

² - لقد جاء في القانون الجديد رقم 17-62 في المادة 20 منه بمقتضى نص من خلاله على إمكانية تفويت هذه الأراضي للفاعلين العموميين عن طريق المراضاة أو عن طريق المنافسة، أما مسطرة نزع الملكية فقد تناولها القانون الجديد ضمن المادة 15 في فقرتها الأخيرة التي نصت على أنه " يمكن أن تكون عقارات الجماعات السلالية موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طبقاً للتشريع الجاري به العمل".

العمومية إلى مسطرة نزع الملكية منذ البداية ودون حاجة لطلب التفويت بالمرضاة من الجماعة السلالية المالكة والسلطة الوصية عليه، ولو كانت سلطة الوصاية غالبا ما تقوم بإعداد عقد بيع "نموذج خاص بها" الملك التابع للجماعة السلالية، والذي كان موضوع نزع الملكية، وبنفس الثمن الذي سبق للجنة التقييم أن حددته¹.

وفي هذا الإطار غالبا ما تلجأ الإدارات إلى وسائل وطرق جبرية للحصول على الوعاء العقاري² قصد تحقيق أهدافها، وإشباع حاجيات الأفراد، والمصالح العليا للدولة، حيث تبقى الإدارة مقيدة بمعيار المنفعة العامة تحت طائلة المسؤولية الإدارية في حالة المخالفة³.

كما تتم عملية نزع الملكية وفق مسطرة محددة إذا ما توفرت شروطها المنصوص عليها في القانون 81-07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف المؤرخ في 6 مايو 1982⁴، وإلا كانت مثار طعن أمام القضاء الإداري، الذي يبقى له اختصاص النظر في الدعاوى المتعلقة بنزع الملكية، كما يختص كذلك في فحص شرعية القرارات الإدارية وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 44 من القانون المحدث للمحاكم الإدارية⁵.

¹ - عبد الرحمان الشرفاوي، م، س، ص 120.

² - هذه العملية تعد الوجه المخالف لحق الملكية الذي يمنح صاحبه حق التصرف والاستعمال والاستغلال.

³ - والهدف من فرض المشرع إجراءات محددة يجب على الإدارة إتباعها هو حماية منزوعي الملكية من كل انحراف، أو شطط يخرج عن الأساس الذي يبنى عليه نظام نزع الملكية للمنفعة العامة، ولم يفت المشرع أن ينص على ذلك صراحة، إذ جاء في الفصل الأول من قانون نزع الملكية ما يلي: "إن نزع ملكية العقارات كلا أو بعضا أو ملكية الحقوق العينية لا يجوز الحكم به إلا إذا أعلنت المنفعة العامة، ولا يمكن إجراؤه إلا طبقا للكيفيات المقررة في هذا القانون....."

⁴ - ظهير شريف رقم 1.81.254 صادر في 11 من رجب 1402، (6 مايو 1982)، بتنفيذ القانون رقم 81-7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاختلال المؤقت، ج، ر، ع 3685، بتاريخ 3 رمضان 1463 (5 يونيو 1983)، ص 980.

⁵ - هذا الاختصاص مخول للمحاكم الإدارية بمقتضى المادة 8 من القانون 90-41 المحدث لها (صادر في 10 شتبر 1993، الجريدة الرسمية عدد 4858 في 2000/12/21)، التي تحدد مجموع اختصاصات هذه المحاكم بنصها على=

وبذلك تبقى مسطرة نزع الملكية أساس تحقيق مجموعة من المشاريع الكبرى ذات النفع العام، كإنجاز السدود، والطرق السيارة، ثم خطوط السكك الحديدية، بالإضافة إلى منشآت حيوية أخرى كالموانئ (ميناء طنجة المتوسطي).

إن أهمية هذه المسطرة في تفويت مساحات شاسعة من الأراضي السلالية قد تحقق مشاريع وأهداف تنموية كثيرة، إلا أنه يتم غالبا بثمن زهيد وفيه ظلم كبير لذوي الحقوق، لأن ثمن هذه الأراضي لا يتناسب وقيمتها الحقيقية، بل إن نواب الجماعة السلالية، والذين يتم فرضهم في غالب الأحيان، يوقعون دون استشارة ذوي الحقوق أو يكرهون على التوقيع على محاضر التفويت أو على أوراق بيعاء، في استغلال غير مبرر لأمية الكثير منهم، وحسب العديد من الملفات فذوي الحقوق غالبا ما يفاجئون بتفويت أراضيهم دون علمهم أو بأثمنة بخسة¹.

ولعل خير مثال على هذه الأثمنة الزهيدة نجد ما عرفته مدينة بنجرير فيما يسمى مشروع المدينة الخضراء، حيث تم تفويت أراضي جماعية مقابل 5 سنتيمات للمتر المربع الواحد، لصالح المكتب الشريف للفوسفات، مما ترتب عنه احتجاجات كثيرة من ذوي الحقوق، خاصة وأن هذا التعويض رغم قلته وهزالتة فإنه لم يصرف لهم².

= أن " تختص المحاكم الإدارية مع مراعاة أحكام المادتين 9 و11 من هذا القانون، بالبت في طلبات إلغاء قرارات السلطات الإدارية بسبب تجاوز السلطة وفي النزاعات المتعلقة بالعقود الإدارية، ودعوى التعويض عن الأضرار التي تسببها أعمال ونشاطات أشخاص القانون العام ماعدا الأضرار التي تسببها في الطريق العام مركبات أيا كان نوعها يملكها شخص من أشخاص القانون العام.....

وتختص المحاكم الإدارية أيضا بفحص شرعية القرارات الإدارية وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 44 من هذا القانون".

¹ - نعيمة يحي، قصور دور أراضي الجموع في التنمية، بحث لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس، السنة الجامعية 2011 - 2012، ص 42.

² - هذه الأراضي فوتت في الأصل على أساس استغلالها من أجل المنفعة العامة المتمثلة في استخراج مادة الفوسفات، لكن مع مرور الوقت تم تفويت هذه الأراضي من طرف المكتب الشريف للفوسفات لفائدة المنعشين العقاريين من أجل =

كما قامت الدولة ممثلة في جهات الوصاية بتفويت أراضي تقع قرب شاطئ بوالقنابل لصندوق الإيداع والتدبير في إطار المصلحة العامة، بما أن الصندوق يعتبر مؤسسة عمومية¹، لذلك تم هذا التفويت بسعر زهيد، لكن مباشرة بعد تفويت هذه الأراضي التي تقع على شاطئ الفردوس، قامت هذه المؤسسة بتفويتها وبنفس السعر الزهيد إلى أحد أكبر المنعشين العقاريين الخواص المسنودين من جهات عليا في البلاد، حيث حُولت تلك الأراضي إلى تجزئات سكنية وإقامات فارهة وفيلات ترفيهية وملعب للغولف، يباع المتر المربع الواحد فيها ابتداء من 10 آلاف درهم، وقد يصل إلى أضعاف ذلك مرتين أو ثلاث مرات².

على غرار كل ما ذكرناه، نرى أنه من الضروري مراعاة خلق نوع من التوازن بين التعويضات الممنوحة للجماعات السلالية وبين القيمة الحقيقية لهذه الأراضي، حيث نجد بأن تعويض ذوي الحقوق هو تعويض مجحف، فغالبا ما يتم تعويضهم بمبلغ مالي زهيد مقابل مساحات شاسعة، ليتم إعادة بيعها بعد تجهيزها إلى أشخاص ذاتيين أو معنويين بأثمة خيالية للمتر المربع الواحد وليس للهكتار.

= بناء مدينة محمد السادس (المدينة الخضراء)، وهو الأمر الذي يخالف الفصل 39 من القانون رقم 7.81 الذي ينص على أنه "إذا أراد نازع الملكية استعمال عقار تم اقتناؤه عن طريق نزع الملكية لإنجاز أشغال أو عمليات تختلف عن الأشغال أو العمليات التي بررت نزع ملكيته فإنه لا يجوز له القيام بذلك إلا بعد الإذن بتغيير هذا التخصيص بموجب مقرر إداري". للتفصيل أكثر حول هذه القضية، انظر الموقع الإلكتروني التالي:

<http://www.maghress.com/lakome/20747> تاريخ الولوج 12-12-2015.

¹ - حسب ما جاء به الظهير الشريف رقم 1.59.074 بشأن إحداث صندوق الإيداع والتدبير، الجريدة الرسمية عدد 2421، صادر بتاريخ 10 رمضان 1378 (20 مارس 1959)، ص 915.

² - الأراضي السلالية، القنبلة الموقوتة، تقرير منشور على الموقع www.hakaik24.com. تاريخ الاطلاع 2016/08/2.

مما يندرج بالقول أنه يجب التركيز على الدخول في الشراكات مع القطاع العام أو الخاص باعتباره السبيل الأمثل الذي يجعل الجماعات السلالية في صلب المشاريع، كما يخول لها مداخل وأوضاع اقتصادية وتنموية عادلة ومستدامة.

كما نتوجه بالتأكيد على ضرورة الرجوع إلى ما سنه ظهير 1951 بخصوص إمكانية تقويت هذه العقارات إلى الخواص¹، على اعتبار أن تعدد الفاعلين والعروض التي يقدمونها في إطار من المنافسة والسباق نحو الربح والشهرة يعطي نتائج تعود بالإيجاب على الجماعات السلالية، كما نؤكد في هذا الإطار على ضرورة إعمال مسطرة السمسة العمومية ثم طلب العروض كلما كانت العقارات المجهزة للتقوية تخصص لمشاريع تنموية، سواء فلاحية أو صناعية أو تجارية أو سياحية، حيث ستحصل الجماعة السلالية وذوي الحقوق على أحسن العروض في التعويضات والاستفادة من المشاريع التي سيتم إنجازها.

المبحث الثاني: خصوصيات الكراء كتصرف وارد على أراضي الجموع

الإجارة نوعان، إجارة الأشياء وهي الكراء وإجارة الصنعة أو العمل²، وما يخصنا في هذه الدراسة هي إجارة الأشياء (العقار)، أي الكراء والذي هو " عقد بمقتضاه يمنح أحد طرفيه للأخر منفعة منقول أو عقار خلال مدة معينة في مقابل أجر محددة، يلزم الطرف الآخر بدفعها له"³.

¹ - هذا المقتضى استحضره المشرع المغربي ضمن التعديل القانوني الجديد (17-62) لسنة 2019، من خلال الفقرة الثانية من المادة 20 التي تنص على أنه " كما يمكن إبرام العقود والاتفاقات المذكورة عن طريق المنافسة أو عند الاقتضاء بالمرضاة لفائدة الفاعلين العموميين والخواص"

² - انظر الفصل 626 من ظ. ل. ع المغربي، ظهير 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913)، صيغة محينة بتاريخ 26 شتنبر 2019، منشور من طرف مديرية التشريع بوزارة العدل والحريات.

³ - انظر الفصل 627 من ظ. ل. ع المغربي.

ويكون الكراء بتراضي الطرفين على الشيء وعلى الأجرة، وعلى غير ذلك من الشروط التي يتضمنها العقد¹، كما يجب أن يثبت كراء العقارات والحقوق العقارية بالكتابة إذا عقدت لأكثر من سنة، حيث أنه إذا لم يوجد محرر مكتوب اعتبر الكراء وقد أجري لمدة غير محددة، كما أن كراء العقارات لمدة تزيد على سنة لا يكون له أثر في مواجهة الغير ما لم يكن مسجلاً وفقاً لما يقضي به القانون².

انطلاقاً من ذلك يمكن القول بأن أراضي الجموع مثلها مثل باقي الأنظمة العقارية الأخرى، حيث فرضت عليها التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي شهدتها المجتمع المغربي إيجاد تنظيمات لعقود الكراء المنصبة عليها، تتسجم والدور البارز الذي يجب أن تؤديه داخل المنظومة الاقتصادية³، وبحكم تعدد الصور التي يمكن أن تتخذها عقود الكراء⁴ فإن المشرع كان قد سمح بمقتضى ظهير 27 أبريل 1919 لكل جماعة سلالية، وبعد موافقة هيئة الوصاية، أن تبرم بالمرأضة عقود للشركات الفلاحية، أو عقود كراء لا تتجاوز مدتها ثلاث سنوات مع واجب إبرامها كتابة⁵.

ولعل ما كان يلاحظ على هذا المقتضى الذي جاء به المشرع في الفصل السادس من الظهير السابق لسنة 1919 هو قصر المدة التي لا يمكن أن تتجاوز ثلاث سنوات من حيث المبدأ، الشيء الذي تبقى معه هذه المدة غير كافية لتحقيق الغاية المنشودة من هذه

¹ - انظر الفصل 628 من ظ ل ع المغربي.

² - انظر الفصل 629 من ظ ل ع المغربي.

³ - محمد العايش صغيري، أراضي الجماعات السلالية بين الواقع والأفاق، رسالة لنيل شهادة الماستر في العقود والعقار، شعبة القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، وجدة، السنة الجامعية 2008-2009، ص 48.

⁴ - يمكن التمييز في عملية كراء الأراضي السلالية بين التأجير المنصب على الاستغلال الفلاحي، وكراء العقارات لإنجاز مشاريع تجارية أو صناعية أو سكنية أو سياحية، ثم الكراء من أجل استغلال المقالع الحجرية أو الرملية والبحث عن المعادن وغير ذلك.... وهي عقود تختلف فيما بينها من حيث المدد كما سنرى في هذا البحث.

⁵ - انظر الفصل السادس من ظهير 27 أبريل 1919.

العملية، حيث إن التكاليف غالبا ما تكون باهظة لإصلاح الأراضي وتهيئتها مقارنة مع المدة التي سيقضيها المستثمر مبدئيا داخل هذه الأراضي (مدة 3 سنوات)، زيادة على أن التجديد يبقى متوقفا على رغبة الجهة الوصية، وهذا ما كان يخلق نوعا من عدم الثقة، والتشجيع على الاستثمار في هذه العقارات.

لكن كثرة الانتقادات والنقاشات العامة حول هذا المقتضى جعل المشرع يتجاوز ذلك من خلال النص القانوني الجديد رقم (17-62) لسنة 2019، والمرسوم التطبيقي له رقم 2.19.973 لسنة 2020، حيث جاء بمقتضى قانوني جديد يسمح بكراء أراضي الجماعات السلالية عن طريق المنافسة أو المراضاة ولمدة تتناسب مع طبيعة المشروع¹.

هذا المقتضى حاول من خلاله المشرع، حسب اعتقادنا، مسايرة ما جاء به دليل كراء أراضي الجموع، الذي سبق وأعدته سلطة الوصاية سابقا، حيث تركت المجال مفتوحا لإعمال مختلف الإجراءات التي جاء بها.

ورغم أن المادة 19 من القانون الجديد (17-62) تحدثت عن الكراء بالمراضاة، وعن طريق المنافسة، إلا أننا سنحاول اتباع ما جاءت به سلطة الوصاية من خلال الدليل الذي أعدته في هذا الباب، حيث أضافت إلى جانب المراضاة إمكانية أن يكون الكراء عن طلب العروض مع الإشارة إلى حالات اللجوء إلى تطبيق أي نوع من هذين التطبيقين على العقارات الجماعية، وهذا ما سنحاول الخوض فيه من خلال هذه الدراسة، حيث سنعرض في المقام الأول لطرق كراء هذه العقارات وما تميزها من خصوصيات (المطلب الأول)، على أن ندرس خصوصية المدة التي تستغرقها هذه الأكرية حسب طبيعة المشاريع التي ستقام على هذه العقارات (المطلب الثاني).

¹ - تنص المادة 19 من القانون رقم 62-17 في فقرتها الأولى على أنه: " يتم كراء عقارات الجماعات السلالية عن طريق المنافسة، وعند الاقتضاء بالمراضاة، على أساس دفتر تحملات، ولمدة تتناسب مع طبيعة المشروع المراد إنجازه".

المطلب الأول: الخصوصيات المميزة لطرق كراء أراضي الجموع

تتميز أراضي الجماعات السلالية في المغرب بشساعة مساحتها، وهو ما ينتج عنه عجز لدى هذه الجماعات المستغلة لها، والمتمثل -هذا العجز- في عدم توفرها على الاعتمادات المالية اللازمة لاستغلالها بالشكل الذي يرجع بالنفع على أفراد الجماعة السلالية، وهو الأمر الذي يجعل هذه الجماعات تقوم بتأجير بعضا من هذه الأراضي أو كلا لفائدة الخواص بغرض تحقيق هذه المنفعة (اقتصاديا، اجتماعيا...)، وبالتالي فهي تساهم مساهمة فعالة في التنمية المحلية إلى جانب ما تقوم به القطاعات العامة الأخرى كالدولة أو الجماعات الترابية أو الهيئات العمومية في هذا المجال.

وهكذا فإن عملية التأجير¹ إما أن تنصب على أراضي فلاحية صالحة للزراعة أو الرعي، أو أراضي جماعية لاستغلال مشاريع تجارية أو صناعية أو سكنية أو سياحية أو مقالع حجرية أو رملية أو البحث عن المعادن وغير ذلك...²، وهي العملية التي تتم إما عن طريق طلب العروض (الفقرة الأولى)، أو عن طريق التراخيص (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: خصوصية الكراء عن طريق طلب العروض

¹ - تتمثل الأنشطة التي يمكن ممارستها فوق أراضي الجموع عن طريق الكراء في: الاستغلال الفلاحية، مزارع سنوية، أشجار مثمرة، زراعات تحت البيوت المغطاة، المشاتل، تربية المواشي والدواجن، وغير ذلك من الأنشطة الفلاحية.

- الاستغلال في الميادين التجارية، السياحية، الصناعية والخدمات،
- استغلالات المقالع: الرمال، الأحجار، الرخام، الحصى والأنواع الأخرى التي تدخل في تصنيف المقالع، ثم هناك أيضا الأراضي التي يمكن استغلالها في التنقيب المعدني والمملحات، وزارة الداخلية مديرية الشؤون القروية دليل كراء الأراضي الجماعية دجنبر 2007، ص 5.

² - محمد شوراق، الدليل العملي في تدبير أراضي الجموع، مطبعة الأمانة، الرباط، ط 2، 2012، ص 11.

إن أعمال مسطرة طلب العروض¹ تهم كراء الأراضي الجماعية التي تتميز بمؤهلات إنتاجية مهمة، والتي يمكن استغلالها في إنجاز مشاريع استثمارية من شأنها جلب التكنولوجيا المتقدمة، وتحسين طرق الإنتاج، من أجل الحصول على مردودية عالية، إضافة إلى خلق فرص الشغل لفائدة أبناء الجماعات السلالية المالكة².

وتبدأ عملية الكراء بواسطة طلب العروض بإعداد دفتر التحملات من طرف مصالح الوصاية، يتضمن شروط الكراء، والتزامات طرفي العقد، وعلى الحد الأدنى للاستثمارات التي يتعين إنجازها، كما يتم إشهار هذه العملية في جريدتين أو أكثر من الجرائد المرخص لها بنشر الإعلانات القانونية والقضائية والإدارية، ثم تعليق هذا الإعلان بمقر السلطة المحلية، والعمالة أو الإقليم، ثم النشر عبر البوابة الإلكترونية لسلطة الوصاية³.

1- وضعت وزارة الداخلية في هذا الصدد نموذج لدفتر التحملات التي يجب أن يلتزم به المتنافس الفائزة بالعرض، وذلك ضمن دليل تعبئة العقارات المملوكة للجماعات السلالية للكراء عن طريق المنافسة لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادر بتاريخ شتبر 2020.

2- مع صدور المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 لسنة 2020 أصبحت عملية طلب العروض تطبق على كل الأراضي المملوكة للجماعة السلالية دون تمييز في طبيعتها أو طبيعة المشاريع المزمع إنجازها، كما أن المشرع - ضمن هذا المرسوم - لم يعد يأخذ بمسطرة السمسرة العمومية التي كانت تتم في السابق وفق ما جاء به دليل كراء أراضي الجموع، بل أصبحت هذه العملية مرتبطة ببيع المنتجات والغلال والمواد المتأتية من أملاك الجماعات السلالية، وذلك تبعا لما نصت عليه المواد من 41 إلى 43 من هذا المرسوم.

وقد كانت عملية طلب العروض تطبق -حسب دليل كراء أراضي الجموع- على:

- + الأراضي الفلاحية وذات الصبغة التجارية والمقالع المحصية من طرف المديرية.
- + الأراضي الفلاحية والمقالع التي انتهت مدة عقود الإيجار المبرمة بشأنها.
- + الأراضي محل استغلالات مختلفة موضوع تنازل أو فسخ، أو تلك موضوع عدة طلبات من طرف المستثمرين على المستوى المحلي.

3- انظر الفقرة الثانية من المادة 26 من المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 الصادر سنة 2020.

ويتضمن هذا الإعلان معلومات عن العقارات المعروضة للكراء، خاصة الموقع، والمساحة، والمراجع العقارية، وأوجه الاستعمال حسب وثائق التعمير إن وجدت، ثم أجل ومكان إيداع العروض، والتاريخ، والساعة، والمكان المحدد لفتح الأظرفة¹.

ويعهد بالإشراف على عمليات كراء العقارات المملوكة للجماعات السلالية إلى لجنة إقليمية تتكون من:

- عامل العمالة أو الإقليم المعني أو من ينوب عنه، بصفته رئيسا؛
 - ممثل المركز الجهوي للاستثمار؛
 - ممثل سلطة الوصاية عند الاقتضاء؛
 - رئيس قسم الشؤون القروية بالعمالة أو الإقليم، الذي يتولى كتابة اللجنة؛
 - السلطة المحلية؛
 - نائب أو نواب الجماعة السلالية المعنية؛
 - ممثلو المصالح اللامركزية المعنية حسب طبيعة المشروع؛
- ويمكن لرئيس اللجنة أن يستدعي للحضور في اجتماعاتها بصفة استشارية أي شخص يرى فائدة في حضوره².

وتتكلف هذه اللجنة بفتح الأظرفة، وفحص وتقييم العروض، وإعداد محضر يتم توقيعه من طرف أعضائها، ويتضمن جميع المعلومات المتعلقة بمراحل إجراء عملية

¹- انظر الفقرة الثالثة من المادة 26 من نفس المرسوم السابق.

وقد عملت سلطة الوصاية في هذا الصدد على تفادي احتكار هذه العقارات من لدن مستثمر واحد، وذلك من خلال حصر عدد العقارات التي يمكن أن يستفيد منها كل مستثمر في عقارين، كما أكدت كذلك على الزيادة في ثمن الكراء ب 10% كل 5 سنوات متى تعلق الأمر بمشاريع فلاحية، وكل 3 سنوات متى تعلق الأمر بباقي الاستغلالات الأخرى. = - انظر المادتين 5 و8 من دفتر الكلف والشروط المتعلقة بكراء عقار أو عقارات مملوكة للجماعات السلالية بواسطة طلب العروض، الصادر عن وزارة الداخلية (مديرية الشؤون القروية) سنة 2020.

²- المادة 27 من المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 لسنة 2020.

طلب العروض، ليحيل بعد ذلك عامل العمالة أو الإقليم المعني محضر اللجنة على سلطة الوصاية داخل أجل 7 أيام من تاريخ تحرير المحضر قصد المصادقة¹.

ويلاحظ على هذا المقتضى أنه لم يحدد أجلا يلزم من خلاله سلطة الوصاية بالمصادقة على هذا المحضر، حيث لابد من ضبط هذا الأجل حتى لا يترك فراغا قد يؤثر على هذه المعاملات، كما يلاحظ كذلك عدم تحديد الأثر القانوني الناتج في حالة عدم مصادقة سلطة الوصاية على هذا المحضر، أو تأخرها عن ذلك لمدة طويلة، فالحالة هذه كان من الممكن اعتبار هذا التأخر أو عدم الجواب بمثابة قبول ضمني لهذا المحضر، وبالتالي المرور للإجراءات المالية قصد استكمال هذه العملية الاستثمارية.

وتختتم هذه الأعمال بتعليق نتائج فحص وتقييم العروض بمقر السلطة المحلية المعنية، ونشرها بالبوابة الإلكترونية لسلطة الوصاية، ويبلغ المتنافس الذي فاز عرضه، بإحدى طرق التبليغ القانونية، مع دعوته إلى أداء مبلغ كراء السنة الأولى والمصاريف وتقديم الضمانة البنكية المطلوبة داخل أجل ثلاثين يوما من التبليغ، وذلك تحت طائلة سقوط حقه في الكراء².

ويسلم مشروع عقد الكراء إلى المتنافس المذكور، داخل أجل 15 يوما من تاريخ أداء مبلغ كراء السنة الأولى والمصاريف والإدلاء بالضمانة البنكية المطلوبة، وذلك قصد توقيعه والمصادقة على هذا التوقيع، وإعادته داخل أجل 30 يوما من تاريخ التوصل به³.

¹ - انظر المادة 28 من المرسوم التطبيقي السابق.

² - انظر الفقرة الأولى من المادة 29 من المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 لسنة 2020. - دليل كراء أراضي الجموع، م، س، ص 6 و 7. وانظر كذلك محمد مومن، أملاك الجماعات السلالية، أراضي الكيش، م. س، ص 84 و 85.

³ - انظر الفقرة الثانية من المادة 29 من المرسوم التطبيقي السابق ذكره. وكان سابقا يتم الاحتفاظ بملف المرشح الذي تم قبول عرضه، وبشيك الأداء الذي يمثل واجب إيجار السنة الكرائية الأولى، والضمانة البنكية الخاصة بإنجاز مشروع

ويلاحظ هنا كذلك أن المشرع لم يوضح الآثار القانونية التي يمكن أن تترتب جراء عدم إرجاع العقد بعد توقيعه، أو تجاوز الأجل المعقول لذلك، كما لم يوضح المشرع الطرف الذي سيتعاقد معه المتنافس، حيث كان سابقا يتم التعاقد مع الجماعة السلالية باسم وزير الداخلية، لكن والحالة هاته المشرع لم يحدد الطرف الثاني في العقد، هل ممثل الوصاية أم ممثل العمالة أو الإقليم، وهو ما قد يخلق بعض اللبس لدى المستثمر، خصوصا في حالة ظهور منازعة ما.

وقد أشار في هذا الصدد دليل الكراء، إلى أنه بعد توقيع العقد من طرف المكتري في أجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ توصله به، فإن مصالح العمالة تتولى إرجاع عقد الإيجار إلى مصالح الوصاية من أجل التوقيع عليه من طرفها، وإرجاع نسخ منه إلى مصالح العمالة، التي تسلم نسخة من العقد الموقع للمعني بالأمر¹.

إن التمحيص في هذه الإجراءات والآجال وضرورة الرجوع إلى الإدارة المركزية، يجعلنا نقول بأن ذلك من المساوئ التي لازالت تلاحق طرق كراء هذه الأراضي، التي أصبحت تتطلب السرعة في الأداء والتقليص من الإجراءات في إطار مبادئ الحكامة الجيدة التي أتى بها دستور 2011، أضف إلى ذلك مركزة القرار الأخير الذي يعد ضربا لمبادئ الجهوية الموسعة في تدبير القرارات الهامة، وذلك لتجاوز طول الإجراءات

الاستثمار المقدم من طرفه، وفي حالة عدم الموافقة على العرض المقدم، تقوم مصالح الوصاية بإخبار المعني بالأمر عن طريق مصالح العمالة في أجل أقصاه 15 يوما وإعادة كراء العقار.

إن هذه النقطة كانت تثير تساؤلات حول مدى وجود تلاعب، أو تواطئ بين اللجنة وأحد المستثمرين من خلال الضغط، وجعل اللجنة ترفض ملف المرشح الذي سبق وأن تم قبوله، فلا يعقل أن يتم قبول ملف أحد المستثمرين بعد مسطرة طويلة وطول انتظار إضافة إلى مجهودات إعداد أحسن ملف مع أحسن عرض، وفي الأخير يفاجأ المستثمر برفض ملفه الاستثماري، وفي هذا الصدد كان لابد من إيجاد مقتضى قانوني يبين وبوضوح الأسباب والتبريرات التي على أساسها يمكن رفض ملف المستثمر بعد أن سبق اختياره، وهذا ما تم تجاوزه من خلال النص القانوني الجديد، حيث لم يعد هناك مقتضى ينص على إمكانية رفض ملف مترشح سبق وأن تم قبول ملفه.

¹ - دليل الأراضي الجماعية، م، س، ص 7. وفي هذا الإطار لم يشر النص القانوني إلى هذا الإجراء، لكن سيتم إعماله بناء على ما ورد في دليل كراء أراضي الجموع.

وضياع الوقت على المستثمرين، وكلها إذن مساوئ يلزم تجاوزها من خلال المرونة والسرعة في الإجراءات.

وتجدر الإشارة، إلى أن عملية طلب العروض ستكون لاغية إذا لم تتوصل مصالح الوصاية بعقد الإيجار موقعا من قبل المعني بالأمر في الآجال المحددة (30 يوما)، وفي هذه الحالة سيتم صرف الشيك البنكي الذي يمثل مبلغ السومة الكرائية للسنة الأولى من الإيجار لفائدة الجماعة المالكة وإعادة كراء العقار¹.

إن هذا المقتضى، ورغم ما يمكن أن يحققه من ثبات في العملية، وعدم التلاعب بمصالح الجماعة من خلال الرجوع والعدول عن إتمام العملية من دون مبرر مقبول، إلا أنه فيه نوع من الإجحاف في حق المستثمر الذي يمكن أن يكون قد منعه مانع، أو قوة قاهرة، فيضيع حقه في الاستفادة من الكراء، أو من استرجاع الشيك الذي قدمه، وهو ما يمكن أن يشكل عائق أمام تشجيع المستثمر على الدخول في هذه العملية، وبالتالي تضييع العديد من الفرص على الجماعة للحصول على أفضل وأحسن العروض.

الفقرة الثانية: خصوصية الكراء عن طريق التراضي

إن كراء أراضي الجموع بالتراضي كان يشكل قاعدة أصلية²، على اعتبار وروده في الفصل 6 من ظهير 27 أبريل 1919 دون أن يحدد إجراءاته ومساطره¹، وبقي الحال

¹ - دليل كراء الأراضي الجماعية، م، س، ص 15.

² - لقد سمح ظهير 1919 بكراء أراضي الجموع عن طريق التراضي دون منحه الحق في اللجوء إلى الكراء عن طريق طلب العروض أو السمسرة العمومية.

+ لكن على عكس ذلك جاء المشرع المغربي بمقتضى جديد ضمن القانون الجديد رقم 17-62 لسنة 2019، حيث جعل الكراء عن طريق المنافسة، والتي تتحقق غالبا عن طريق مسطرة طلبات العروض أو السمسرة العمومية، هو الأصل

على ما هو عليه حتى تدخل جهاز الوصاية وأصدر دليلاً لسد الفراغ القانوني²، وفي انتظار مراجعة المقترضات القانونية المنظمة للأراضي الجماعية، وذلك بهدف جعلها تنماشى والمنظور الجديد المتمثل في تشجيع الاستثمار في كل الميادين.

وقد نص المرسوم التطبيقي الجديد رقم 2.19.973 لسنة 2020 في هذا الصدد على أنه " يتم كراء أملاك الجماعات السلالية بالمرضاة على أساس دفتر التحملات، من أجل إنجاز مشاريع الاستثمار.

تتولى اللجنة المشار إليها في المادة 27 أعلاه تحديد مدة الكراء والوجيبة الكرائية ونسبة الزيادة فيها وآجال المراجعة الدورية.

تعد اللجنة محضراً يتضمن اقتراحها بشأن ملف الكراء، وتحيله على الوصي أو من يفوض له ذلك قصد اتخاذ القرار.

يمكن، عند الاقتضاء، تسوية وضعية القطع الأرضية المقامة عليها مشاريع منجزة قبل تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، عن طريق الكراء بالمرضاة¹.

في حين مسطرة المراضة جعلها استثناء وذلك حينما نص على أن كراء أراضي الجماعات السلالية يتم عن طريق المنافسة وعند الاقتضاء بالمرضاة.

¹ - ورد في الفصل 6 من ظهير 27 أبريل 1919 أنه "يمكن للجماعات أن تبرم بالمرضاة وبموافقة الوصي ما يلي:

- عقود الاشتراك الفلاحي

- أكرية لا تتجاوز مدتها ثلاث سنوات، ويجب أن يبرم كتابة هذه الأكرية أو العقود ولا يمكن تحديدها ما إلا بموافقة صريحة من الوصي".

² - وكان دليل كراء الأراضي الجماعية قد حدد حالات اللجوء إلى مسطرة الكراء بالتراضي وجعلها تتمثل في: =

= - الأراضي المكتراة عن طريق السمسرة العمومية أو بواسطة طلب العروض، التي لم تأتي بنتائج مثمرة بعد إجراء عمليتين متتاليتين، ثم الأراضي موضوع عقود الإجار التي انتهت مدة صلاحيتها والتي تنص على تحديد الإجار.

- الأراضي الجماعية بجميع أنواع استغلالاتها، التي تم التعرف عليها حديثاً من طرف بعض المستثمرين.

- الأراضي موضوع المعاملات الغير قانونية، التي تتمثل في قيام بعض الأفراد أو نواب الجماعة السلالية المالكة بتقويت أنصبتهم أو كرائها مباشرة لفائدة أشخاص أجانب عن الجماعة السلالية دون علم الوصاية، حيث لا يمكن قبول أي طلب يتعلق بتسوية وضعية استغلالها، بل يتم اعتبارها طلبات كراء جديدة.

ويتعين على المستثمرين المعنيين تقديم ملف كراء مكون من الوثائق المطلوبة حسب طبيعة النشاط الذي سيزاوله (فلاحي، تجاري، صناعي...). وبهدف توحيد ملفات الكراء وتسهيل دراستها أعدت مصالح الوصايا نموذج لكل وثيقة من الوثائق المكونة لملف الكراء، والتي يجب أن تكون رهن إشارة المستثمرين الراغبين في كراء أراضي جماعية على المستوى المحلي والإقليمي².

وفي حالة الموافقة على عملية الكراء فإنه يتعين على المعني بالأمر أداء مبلغ كراء السنة الأولى، بالإضافة إلى المصاريف، والإدلاء بالضمانة البنكية المطلوبة، داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ تبليغه بالموافقة على الكراء، بإحدى طرق التبليغ القانونية، وذلك تحت طائلة سقوط حقه في الكراء.

ويسلم بعد ذلك مشروع عقد الكراء إلى المعني بالأمر، داخل أجل 15 يوما من تاريخ أداء مبلغ كراء السنة الأولى والمصاريف والإدلاء بالضمانة البنكية المطلوبة، وذلك

¹ - انظر المادة 30 من المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 لسنة 2020.

² - انظر دليل كراء الأراضي الجماعية، م، س، ص 7. وقد حدد هذا الدليل عدة أدوار تقوم بها اللجنة المحلية عند كراء أملاك الجماعات السلالية عن طريق المراضاة ولعل ما يعهد بهذه اللجنة ما يلي:

- القيام بمعاينة العقار موضوع الطلب.
- التحقق من مطابقة التصميم للأرض موضوع طلب الإيجار وتحديد بعض إحداثيات مركز العقار بواسطة نظام التموقع الشمولي (GPS).
- التعرف على المراجع العقارية للقطعة مع تبيان الحدود المجاورة لها.
- دراسة المشروع الاستثماري والسهر على أن تكون المساحة موضوع طلب الكراء مطابقة مع طبيعة وأهمية المشروع المقدم.
- اقتراح ثمن الإيجار أخذا بعين الاعتبار نتائج دراسة المشروع الاستثماري، وطبيعة العقار والأثمنة المطبقة، هذا مع الحرص على أن يكون ثمن الإيجار المقترح تصاعديا وعلى مراحل تحدد حسب مدة الكراء خصوصا إذا تعلق الأمر ببرامج استثمارية مهمة ذات حجم استثماري كبير.

قصد توقيعه والمصادقة على هذا التوقيع، وإعادته داخل أجل ثلاثين يوما من تاريخ التوصل¹.

وفي هذا الصدد، فإن سلطة الوصاية سبق وأن فصلت في هذه الإجراءات ضمن دليل كراء الأراضي الجماعية، حيث أشارت إلى أنه بعد دراسة الملف من طرف المصالح الوصية، والموافقة عليه، تقوم هذه الأخيرة بتوجيه رسالة في هذا الأمر إلى المعني بالأمر، ورسالة ثانية إلى مصالح العمالة في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ التوصل بملف الكراء، ويتعين على مصالح العمالة إشعار المعني بالأمر في أجل لا يتعدى 15 يوما بالموافقة على طلبه- مقابل وصل-، مع دعوته إلى أداء واجب السنة الكرائية الأولى بواسطة شيك بنكي، والضمانة البنكية لتأمين إنجاز المشروع الاستثماري الذي تقدم به طالب الكراء، وذلك في أجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ توصله بالإشعار.

وفي حال أداء هذه المستحقات لدى مصالح العمالة، يتعين على هذه الأخيرة إحالة شيك الأداء والضمانة البنكية إلى مصالح الوصاية في أجل لا يتعدى 10 أيام من تاريخ التوصل به من طرف المعني بالأمر، لتقوم بعد ذلك مصالح الوصاية بإعداد عقد الإيجار المبرم بين الجماعة السلالية ممثلة من طرف الوصي عنها السيد وزير الداخلية والمكتري، وإرساله إلى مصالح العمالة في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ صرف الشيك الذي يمثل واجب الإيجار عن السنة الكرائية الأولى².

ويتعين على مصالح العمالة تسليم المكتري عقد الإيجار-مقابل وصل- في أجل لا يتعدى 10 أيام من تاريخ توصلها بالعقد، حيث يجب على المكتري توقيع العقد في أجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ تسلمه، كما تتولى مصالح العمالة إرجاع العقد موقعا إلى

¹ - انظر المادة 31 من المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 لسنة 2020.

² - دليل كراء الأراضي الجماعية، م، س، ص 11.

مصالح الوصاية في أجل لا يتعدى 10 أيام من تاريخ توصلها به من طرف المعني بالأمر، على أن تقوم مصالح الوصاية بإرجاع ثلاث نسخ من العقد الموقع من طرف الوصي في أجل أقصاه 7 أيام من تاريخ التوصل به، لتقوم بذلك مصالح العمالة بتسليم نسخة من العقد الموقع للمعني بالأمر في أجل أقصاه 7 أيام من تاريخ التوصل به والاحتفاظ بالنسختين المتبقيتين في أرشيف العمالة والقيادة.

أما في حالة عدم الأداء، أو عدم إرجاع عقد الإيجار في الآجال المحددة، فيجب على مصالح العمالة إخبار مصالح الوصاية في أقرب الآجال، وبالتالي يصبح طلب الكراء لاغيا، ويتم إشعار مصالح العمالة بذلك، أما في حالة عدم الموافقة على ملف الكراء من طرف اللجنة الإقليمية أو مصالح الوصاية يتم إشعار المعني بالأمر برسالة مضمونة من طرف مصالح العمالة داخل أجل أقصاه 15 يوما¹.

هذا المقتضى المتعلق بعدم الموافقة يؤخذ عليه عدم الإشارة في الدليل إلى أسباب إصدار مقرر عدم الموافقة من طرف اللجنة الإقليمية أو مصالح الوصاية، حيث لابد من الإشارة إلى المعايير التي يمكن على أساسها رفض طلبات الكراء وعرض العقار للكراء من جديد.

كما لا يفوتنا في هذا المقام القول بأن اللجوء إلى طريقة الكراء بواسطة طلب العروض² تكون أفيد للجماعات السلالية، من خلال إمكانية الحصول على أحسن المداخل، حيث تشكل المنافسة أساس تحقيق أكبر قدر من الأرباح والامتيازات، التي بفضلها يتحول حال الجماعات السلالية إلى أحسن حال، سواء اقتصاديا أو اجتماعيا أو

¹ - دليل كراء الأراضي الجماعية، ص 12. هذه الآثار أغفلها المشرع ضمن القانون الجديد رقم 62.17 لسنة 2019، والمرسوم التطبيقي له رقم 2.19.973 لسنة 2020.

² - خصوصا وأن الأراضي السلالية تتميز، في مجمل المناطق التي تتواجد بها، بشساعتها وصلاحتها لأي مشروع من شأنه تحسين ظروف عيش الساكنة وإنقاذهم من براثن التهميش والفقر.

ثقافياً، في حين أن طريق الكراء بالتراضي قد تشوبها بعض الخروقات والتجاوزات من الأطراف المتدخلة في العملية، كأن يتم كراء العقار بثمن بخس لا يتماشى والقيمة الحقيقية للعقار وبشروط قد تضر بالجماعة المالكة، كما أن ذلك قد يشوبه خروقات في أداء واجبات الكراء.

وهو الأمر الذي عانت منه العديد من الجماعات السلالية، كما هو الشأن بالأراضي السلالية لقبيلة أولاد اعريف التي تعاني من تواطؤ نواب هذه الأراضي وصمتهم عن بعض المكترين الذين تخلوا عن الضيعات بدون أداء ما بذمتهم من مستحقات الكراء اتجاه الجماعة السلالية التي وصلت إلى مائتين وعشرة ملايين سنتيم، وأخرى أزيد من أربعمئة مليون سنتيم، الشيء الذي ضاعت معه أموال قبيلة أولاد اعريف، ويرجع ذلك إلى صمت وتواطؤ نواب هذه الأراضي من جهة وصمت ومباركة السلطات المحلية والإقليمية من جهة أخرى¹.

وسواء تعلق الأمر بكراء أملاك الجماعات السلالية عن طريق طلب العروض أو بالتراضي، فإن المشرع منح اللجنة المحلية إمكانية تتبع تنفيذ البرامج الاستثمارية التي تقدم بها المستثمرون، ومدى احترامهم لدفاتر التحملات التي صادقوا عليها، وذلك من خلال المادة 32 من المرسوم التطبيقي للقانون رقم 62.17، والتي جاء فيها " تقوم اللجنة المحلية المنصوص عليها في المادة 27 أعلاه بتتبع إنجاز مشاريع الاستثمار من طرف المكترين عن طريق طلبات العروض أو بالمرضاة وذلك للتحقق من تنفيذ المكترين للشروط المضمنة في العقد ودفتر التحملات، وخاصة الآجال المحددة للإنجاز التام للمشروع.

¹ - للاطلاع أكثر على هذه الخروقات انظر: الأراضي السلالية لأولاد اعريف: خروقات بالجملة للنواب والسلطة الوصية تطبق أذنيها أمام شكايات ذوي الحقوق، منشور على الموقع الإلكتروني التالي www.azild-online.com/?P30085 تاريخ الاطلاع، 20/05/2015.

إذا لاحظت اللجنة من خلال معاينتها للعقار المعني، بحضور المكثري الذي يتم استدعاؤه بواسطة رسالة تبلغ إليه بإحدى طرق التبليغ القانونية، أن هذا الأخير قام بإنجاز كامل المشروع الملزم به فإنها تقترح منحه شهادة رفع اليد وإرجاعه الضمانة البنكية المتعلقة بإنجاز المشروع.

إذا لاحظت اللجنة أن المكثري شرع في إنجاز المشروع ولم يكمله، فإنها تقترح توجيه إنذار إليه قصد الوفاء بالتزاماته داخل أجل تحدده له، ويبلغ إليه الإنذار من طرف عامل العمالة أو الإقليم المعني بإحدى طرق التبليغ القانونية.

بعد انصرام الأجل المشار إليه تقوم اللجنة بمعاينة المشروع من جديد، بحضور المعني بالأمر الذي يتم استدعاؤه بالطريقة المشار إليها، فإذا لاحظت بأن المكثري أتم إنجاز المشروع فإنها تقترح منحه شهادة رفع اليد وإرجاعه الضمانة البنكية المتعلقة بإنجاز المشروع.

إذا لم يشرع المكثري في إنجاز المشروع أو لم يتممه رغم إنذاره، فإن اللجنة تقترح منحه أجلا تحدده أو سلوك مسطرة فسخ عقد الكراء مع استخلاص مبلغ الضمانة البنكية. لا يمنع عدم حضور المكثري، رغم استدعائه بصفة قانونية، اللجنة من القيام بمهامها.

تقوم اللجنة بإعداد محضر يوقعه أعضاؤها، يتضمن معطيات عن المعاينة التي أنجزتها وما تقترحه من تدابير.

يحال الملف على الوصي أو من يفوض إليه ذلك قصد اتخاذ القرار.

إن المشرع يحاول من خلال هذه الإجراءات ضمان استقرار هذه المعاملات، من خلال التزام المستثمرين بالواجبات التي اتفقوا عليها، خصوصا القيام بإنجاز المشروع الاستثماري الذي تم من خلاله الاتفاق على كراء أراضي الجماعة السلالية، وإلا فالأمر يمكن أن يتحول إلى فوضي من خلال عدم احترام المكثرين لبنود العقد، حيث يمكن أن يقوم بإعادة كراء الأراضي التي اكتراها في الأصل، وهو ما قد يؤدي إلى منازعات تؤثر على تطور هذه الأملاك، وعلى أوضاع الجماعات السلالية وذوي الحقوق المستوطنين بها.

هذا ما يدفع إلى التأكيد على ضرورة التعامل الجدي مع هذه الملفات من طرف اللجان المحلية، حيث لابد من تطبيق القانون بشكل جدي، حتى لا يترك المجال للتلاعبات والخروقات القانونية التي كانت تظهر في ظل النصوص القانونية السابقة.

المطلب الثاني: خصوصية المدة في كراء أراضي الجموع

إذا كان الفصل السادس قد حدد مدة عقد الكراء المنصب على أراضي الجموع في 3 سنوات، فإن دوافع المساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمناطق التي تتركز فيها هذه الأراضي جعلت من توسيع زمن كراء الأراضي السلالية أمرا أساسيا.

وهذا ما دفع المشرع المغربي -من خلال النص القانوني الجديد (17-62) لسنة 2019- إلى محاولة تجاوز ذلك التقييد في المدة الزمنية المفروضة على عقود الكراء، الذي ورد في النص القانوني القديم لسنة 1919، وذلك من خلال ترك الباب مفتوحا أمام

تحديد المدة التي تتناسب تحقيق الاستثمارات التي ستتجزأ بناء على عقود الكراء المبرمة بين المستثمرين والجماعات السلالية¹.

لكن وبالرجوع إلى ديباجة دليل كراء الأراضي الجماعية الذي أعدته مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية في دجنبر 2007، نجد أن مصالح الوصاية سبق وأن استشعرت بالدور المهم الذي يمكن أن تؤديه هذه الأراضي من خلال تحريك وتيرة النمو الاقتصادي²، لاسيما في ظل تقلص وانحسار الوعاء العقاري، وارتفاع قيمته في ظل المضاربات غير المشروعة في بعض الأحيان، وتظهر نية مصالح الوصاية من خلال قراءة الفقرة الثانية من هذه الديباجة حيث جاء فيها " في هذا الصدد تعمل مصالح الوصاية بتنسيق مع السلطات الإقليمية والمحلية ونواب الجماعات المالكة على عرض هذا الرصيد المهم للكراء لفائدة الأشخاص الذاتيين والمعنويين وفق شروط تهدف إلى تشجيع الاستثمار وخلق فرص الشغل في إطار علاقة تعاقدية، بات من الضروري تدقيقها وتطويرها إلى ما هو أفضل"³.

والحق يقال إن مقتضيات ظهير 27 أبريل 1919 المعدل بمقتضى ظهير 6 فبراير 1963 وإن كانت في ظاهرها لا تشجع على تطوير الاستثمار بالنظر إلى المدة القصيرة التي كانت تمنحها للمكثري بمقتضى المادة 6 منه، إلا أن الحقيقة من وراء جعل المشرع

¹ - نص القانون الجديد (17-62) في هذا الصدد ضمن الفقرة الأولى من المادة 19 على أنه " يتم كراء عقارات الجماعات السلالية....، ولمدة تتناسب مع طبيعة المشروع المراد إنجازه".

ويبقى تحديد مدة كراء أراضي الجماعات السلالية عن المراضاة مهمة منوطة باللجنة الإقليمية المشار إليها في المادة 27 من المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 لسنة 2020، وذلك كما هو منصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة 30 من هذا المرسوم.

² - إن سياسة المغرب المنفتحة سواء على الواجهة الأوروبية أو الإفريقية، جعلت منه قطبا ووجهة مغرية للعديد من المستثمرين في مجالات عدة، الأمر الذي يحتاج إلى وعاء عقاري لترجمة هذه الاستثمارات والمشاريع على أرض الواقع، مما يجعل بذلك أراضي الجموع الملاذ الأساسي لذلك، نظرا لشساعتها ومواقعها المختلفة.

³ - دليل كراء الأراضي الجماعية، م. س، ص 2.

المغربي مدة الكراء قصيرة، وإن كانت قابلة للتجديد، هي الحفاظ على الطابع الجماعي لهذه الأراضي ومن ثم محاولة قصر استغلال هذه العقارات على الجماعات السلالية¹.

غير أن تحقيق هذا المبتغى، أصبح يصطدم أولاً بعقم طرق استغلال هذه الأراضي، وعدم مردوديتها، بالنظر إلى العديد من الأسباب، في مقدمتها تراجع الطابع التضامني، والتعاوني بين الجماعات، وتراجع التساقطات المطرية المنتظمة التي كانت تساعد على مردودية جيدة لهذا النوع من الأراضي، زد على ذلك ظهور وسائل حديثة لتطوير الأراضي الزراعية، والتي تحتاج إلى أمد طويل للكراء، وذلك لخلق اطمئنان لدى المستثمر، وتحقيق النتائج المرجوة من ذلك، وهو الأمر الذي يتطلب كراء العقارات غير الفلاحية (صناعية، تجارية، مقالع...).

إن ذلك جعل من سلطة الوصاية تعمل على خلق إمكانية تمديد عقود كراء الأراضي الجماعية، من خلال إعداد دليل كراء الأراضي الجماعية، وجعلت تلك المدة قد تصل إلى 54 سنة أو أكثر، فمدد هذه العقود تختلف حسب نوع النشاط الذي سيتم ممارسته².

فبالنسبة لعقود كراء الأراضي الفلاحية، تصل إلى ثلاث سنوات، تجدد لفترة كرائية واحدة مماثلة، بالنسبة للزراعات الموسمية، أما بالنسبة للمزروعات داخل البيوت المغطاة، والمشاتل إذا فاقت المساحة المخصصة لها 50 في المائة من المساحة الإجمالية موضوع الكراء، فإن مدد الكراء تصل إلى 12 سنة على شكل ثلاث سنوات، تجدد لثلاث فترات مماثلة، وهي نفس المدة بالنسبة للمشاريع المتعلقة بتربية المواشي، ثم 12 سنة تجدد لفترة كرائية مماثلة بالنسبة للأراضي المغروسة بأشجار الفواكه (حوامض، ورديات)، وأشجار

¹ عبد الرحمان الشرفاوي، م، س، ص 126.

² هذا ما ترجمه المشرع المغربي من خلال الفقرة الثانية من المادة 30 من المرسوم التطبيقي للقانون 62.17، التي نصت على أنه "تتولى اللجنة المشار إليها في المادة 27 أعلاه تحديد مدة الكراء....."

الزيتون إذا فاقت المساحة المخصصة لها 50 في المائة من المساحة الإجمالية موضوع الكراء¹.

أما بالنسبة لأشجار النخيل، إذا فاقت المساحة المخصصة لها 50 في المئة من المساحة الإجمالية موضوع الكراء، فمدة الكراء فيها تصل إلى 30 سنة على شكل ثلاث سنوات، تجدد لخمس فترات (أي 15 سنة)، كما تجدد هذه المدة لفترة مماثلة.

أما بالنسبة للأراضي ذات الاستغلال التجاري، فتحدد المدة الكرائية فيها على الشكل التالي:

- ما بين 9 و18 سنة، حسب أهمية المشروع، وذلك على شكل 3 سنوات، تجدد لفترات كرائية مماثلة.

- 3 سنوات على الأكثر بالنسبة للاحتلالات المؤقتة.

- 3 سنوات تجدد لتسع فترات كرائية مماثلة بالنسبة للعقارات المتعلقة في إنتاج الطاقة الريحية.

أما بالنسبة للمقالع، فإن المدد الكرائية فيها تتمثل في ثلاث سنوات بالنسبة للمقالع التي لا تتطلب برنامجا استثماريا، ثم ما بين 3 و9 سنوات بالنسبة للأراضي المستغلة في البحث عن المعادن، أما بالنسبة للمقالع المرتبطة ببناء وحدات عصرية لإنتاج الأجور والزليج، والتي تتطلب استثمارة مهما، فالمدة الكرائية فيها تصل إلى 18 سنة، على شكل 3 سنوات تجدد لخمس فترات مماثلة، كما قد تصل هذه المدة إلى 54 سنة في حالة إذا

¹- دليل كراء الأراضي الجماعية، م. س، ص 16.

تعلق الكراء بمقالع مرتبطة ببناء وحدات إنتاج الإسمنت، وذلك لفترة 3 سنوات تجدد لخمس فترات مماثلة (18 سنة)، وتجدد هذه المدة لفترتين كرائيتين مماثلتين¹.

وإذا كان الهاجس الاستثماري، الذي يهدف إلى المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، يبدو واضحاً في هذه الآجال التي تمنحها سلطة الوصاية لكل مستثمر مكثري، فإن سلطة الوصاية لم تغفل مصالح الجماعات السلالية في هذه النقطة، وذلك من خلال حث المكثري الذي يرغب في مواصلة الاستغلال أن يقوم قبل انتهاء العقد بستة أشهر بتقديم طلب تجديد الكراء إلى مصالح الوصاية لدراسته، حيث يكون قبول هذا التجديد رهين بمدى احترام المكثري لجميع بنود عقد الإيجار، وتنفيذ برنامجه الاستثماري، وتسوية وضعيته المالية، والاعتناء بالعقار عناية العاقل بملكه، ولنفس الهدف الحمائي للجماعات السلالية، فإن دليل كراء الأراضي الجماعية، أكد على أن كل تجديد لعقد الإيجار سيتم وفق شروط جديدة، من ضمنها تقديم برنامج استثماري جديد، أو تكميلي لإنجاز المشروع، وذلك طبقاً للمسطرة المتبعة بخصوص الكراء².

أما على مستوى الواقع، ورغم تأكيد الوصاية على ضرورة احترام بنود العقد، وتصفية الوضعية المادية للمكثرين كشرط لاستمرار عقد الإيجار، إلا أن ذلك لم يحترم

¹- دليل كراء الأراضي الجماعية، م، س، ص 16.

²- دليل كراء الأراضي الجماعية، م.س، ص 17، ونشير في هذا الصدد إلى أن هذا الدليل بخصوص تجديد عقد الإيجار لم يشير إلى إمكانية الزيادة في ثمن الكراء وفق القوانين الجاري بها العمل في هذا الشأن، بل جاء بعبارة فضفاضة عندما قال بأن تجديد عقد الإيجار سيتم وفق شروط جديدة، وهو ما ستضيق معه حقوق الجماعة المالكة. وفي هذا الصدد ورغم صدور المرسوم التطبيقي الذي كان ينتظر منه المزيد من التدقيق فإن الأمر لازال يعتريه بعض الغموض فيما يرتبط بمسألة المدة التي يتم الاتفاق عليها عند الكراء عن طريق طلب العروض، حيث لم يشر هذا المرسوم إلى مسألة تحديد مدة الكراء في الإعلان الذي يتم بموجبه فتح مسطرة طلب العروض. وهذا ما يثير بعض التساؤلات حول وقت تحديد هذه مدة، هل هو وقت إبرام العقد، أو مباشرو بعد اختيار المتنافس الفائز بالعرض؟ وهذا ما يترك تشويشاً لدى المستثمر، حيث لم يعرف من الأصل ما هي المدة التي سيتم خلالها ترجمة مشاريعه على أرض الواقع، وبالتالي الاستفادة من هذه الأراضي.

في حالات كثيرة، وذلك كما هو الشأن بالنسبة للأراضي الجماعية التابعة للجماعة السلالية، " أهل تارودانت لاسطاح" البالغ مساحتها 500 هكتار، وضيعة " لمغافرة أولاد ادريس دائرة أولاد برحيل" البالغ مساحتها 224 هكتار، ثم ضيعة الجماعة السلالية" بحبوس" مساحتها 132 هكتار، فهذه الأراضي تم كرائها من طرف أحد البرلمانيين، على أساس عقد طويل الأمد بين وزير الداخلية إدريس البصري وأحد المستثمرين، على أساس تخصيص الضيعتان الأولى والثانية لإنتاج القمح الطري فقط، من أجل تحقيق الاكتفاء الذاتي من الحبوب، قصد التخفيف على ميزانية الدولة، التي يثقل كاهلها استيراد ملايين الأطنان من القمح كل سنة، إلا أن المكثري قد فوت الضيعة الأولى والثانية لطرف آخر، الذي استغلها في إنتاج الحوامض، وذلك خرقاً لبنود العقد المبرم، مما يجعل سلطة الوصاية تتحمل مسؤولية كبيرة في ذلك، بصفتها طرف في عقود الكراء، زد على ذلك أنه وإلى حدود سنة 2014 لم يعرف هل أدى المكثري واجبات الكراء التي في ذمته، والبالغ مجموعها في الضيعة الأولى 40625000 درهم، و19920000 درهم في الضيعة الثانية، ثم الضيعة الثالثة يبلغ مجموع عقد الكراء الواجب استخلاصها ما يقدر بـ 435788 درهم، فهذه المبالغ لم يعرف هل تم تأديتها ومن سيؤديها هل المتعاقد الأصلي (البرلماني الأول) أم المتعاقد الثاني¹.

وفي هذا السياق، يلاحظ أن المشرع المغربي، ومن خلال القانون رقم 17-62، والمرسوم التطبيقي له، حاول مسايرة ما جاء به دليل كراء الأراضي الجماعية، الذي سبق وأعدته سلطة الوصاية - وزارة الداخلية -، حيث تراجع عن حصر المدة في 3

¹ - معطيات وردت في الرسالة التي وجهها أحد القاطنين ببلدية أولاد برحيل، إقليم تارودانت، إلى كل من السيد رئيس الحكومة، والسيد رئيس مجلس المستشارين، ورئيس مجلس النواب، منشور على الموقع الإلكتروني: www.soss24.com/41173.ht، تاريخ الولوج 2015/11/24.

سنوات، كما كان منصوص عليها في الفصل 6 من القانون القديم لسنة 1919، وذلك من خلال تركه مدة الكراء مفتوحة، لتساير طبيعة المشاريع الاستثمارية التي سيتم تنفيذها، حيث نصت الفقرة الأولى من المادة 19 على أنه "يتم كراء عقارات الجماعات السلالية عن طريق المنافسة، وعند الاقتضاء بالمرضاة، على أساس دفتر تحملات، ولمدة تتناسب مع طبيعة المشروع المراد إنجازه".

كما يمكننا أن نسجل في هذا السياق، أن القانون الجديد (17-62) لما استثنى كراء أراضي الجماعات السلالية من الخضوع لمقتضيات القانون رقم 16-49¹ يكون قد خلق إشكالية تحصيل الأصول التجارية، باعتبارها الأساس الذي يقوم عليه الاستثمار، فكيف يطمئن المستثمر لقانون خاص سيحمي له مشروعه من التوقف في أي لحظة ودون أي مبرر، بعدما يكون قد اكتسب شهرة، وزبائن وغير ذلك من مكونات هذا الأصل التجاري²، (كما لو قام المستثمر ببناء مصنع أو محطة للتزويد بالوقود أو غير ذلك من هذه الأنشطة التجارية أو الصناعية أو الحرفية) كما أن ذلك لا يمكن هذا المستثمر من أن

¹ - القانون رقم 16-49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، الصادر بشأنه الظهير الشريف رقم 1.16.99، صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016)، ج، ر، ع 6490، بتاريخ 07 ذو القعدة 1437 (11 أغسطس 2016)، ص 5857.

² - مادام قد نص المشرع ضمن المادة 19 من القانون الجديد (17-62) على عدم خضوع كراء أراضي الجماعات السلالية لمقتضيات القانون رقم 16-49 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، فإنه كان من الممكن أن يأتي بمقتضى قانوني واضح، ينص على عدم أحقية المكثري في اكتساب الحق في الكراء، على العقارات التي يكتريها، وذلك حتى يكون أكثر دقة، بالإضافة إلى ضرورة الإشارة كذلك إلى أن المكثري لا يحق له طلب تخفيض السومة الكرائية، المحددة عن طريق السمسرة أو طلب العروض، وذلك على غرار ما جاءت به مدونة الأوقاف، في مادتها 90 التي تنص بشكل صريح على أنه " لا حق للمكثري في: - تخفيض السومة الكرائية المحددة عن طريق السمسرة العمومية أو طلب العروض.

- اكتساب الحق في الكراء على المحلات الموقوفة والمخصصة للاستعمال التجاري أو الحرفي". الظهير الشريف رقم 1.09.236 الصادر في 8 ربيع الأول 1431 (23 فبراير 2010)، المتعلق بمدونة الأوقاف، ج، ر، ع 5847، في فاتح رجب 1431 (14 يونيو 2010)، ص 3154.

يطلب قرضا من أجل تدعيم وتطوير مشروعه، وهذا إذن يمكن أن يشكل عائقا من عوائق الاستثمار بهذه الأراضي.

وإذا كان المشرع يقصد من هذا الاستثناء حماية أملاك الجماعات السلالية، ورغم أننا لم نتفق مع ذلك، فإن ذلك يتطلب ضرورة تعديل القانون رقم 16-49، من خلال إضافة هذا الاستثناء ضمن مقتضيات المادة الثانية منه، وذلك على غرار الاستثناء الذي يهم عقارات الأوقاف¹.

هذا إذن ما يقتضي التدخل العاجل، من أجل سد كل الثغرات، التي قد تكون سببا في تعثر العملية التنموية بهذه الثروة العقارية المهمة، وذلك بتجاوز هذه الوثائق الإدارية، والارتقاء بها لمستوى النص القانوني، باعتباره أساس دولة الحق والقانون.

إذا كانت هذه هي أهم الخصوصيات التي تتميز بها عميات التفويت، والكراء المنصبة على أراضي الجماعات السلالية، وما تعرفه من إشكاليات قانونية وواقعية، فإن لتصرف القسمة الواردة على هذه الأراضي عدة خصوصيات، تتوزع بين ورودها على أراضي الجماعات السلالية الواقعة خارج دوائر الري، أو الواقعة داخل هذه الدوائر. هذا إذن ما سنحاول مقارنته في الفرع الموالي من هذا البحث.

الفرع الثاني: الخصوصيات المميزة لتقسيم أراضي الجموع

إذا كانت أراضي الجموع من حيث المبدأ لا تقبل تصرفات التفويت أو الحجز أو اكتسابها بالتقادم، فإن عملية التقسيم تعد من أبرز التصرفات التي يمكن أن ترد على هذه

¹ - تنص المادة 2 من القانون رقم 16-49 على أنه " لا تخضع لمقتضيات هذا القانون:.....

² - عقود كراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي التي تدخل في نطاق الأوقاف.

".....

الأراضي¹، وتشمل إما الأراضي الجماعية ككل بين أفراد الجماعة السلالية بشكل دوري ومؤقت، وإما فقط القطعة الجماعية المخلفة عن أحد ذوي الحقوق المتوفى بين ورثته، ومن جهة أخرى قد تكون هذه القسمة إما على وجه المنفعة، أو على وجه التملك بحسب ما إذا كان الأمر يتعلق بعقار جماعي داخل دوائر الري، أو داخل دوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية، أو أن هذا العقار يوجد خارج إحدى الدائرتين.

فعملية التقسيم هاته، لها مميزاتها التي ترتبط بما تتميز به عقارات الجماعات السلالية عن غيرها من الأنظمة العقارية الأخرى، تجعل من تلك العملية تتميز بخصوصيات مهمة، بما فيها من إيجابيات وما عليها من سلبيات.

وهذا الأمر هو ما سنحاول سبر أغواره من خلال تسليط الضوء على المميزات والخصوصيات التي تعرفها عملية تقسيم الأراضي السلالية الواقعة داخل دوائر الري أو دوائر الاستثمار الفلاحي (المبحث الأول)، ثم محاولة دراسة خصوصيات تقسيم الأراضي السلالية الواقعة خارج هذه الدوائر (المبحث الثاني).

المبحث الأول: خصوصيات تقسيم أراضي الجموع الواقعة داخل دوائر

¹ - على الرغم من التشابه الحاصل بين كل من نظام الملكية الجماعية، ونظام الملكية الشائعة من حيث أن كلا منهما يقوم على أساس الاشتراك في الملك، إلا أنه ثمة اختلافات واسعة بين النظامين تجعلهما متباينين. فالملكية الشائعة هي ملكية مشتركة بين مجموعة من الأشخاص - اثنين أو أكثر - على شيء يملك فيه كل واحد منهم حصة معلومة في كل جزء من أجزاء الشيء المشترك، دون أن تكون هذه الحصة مفرزة عن سواها من الحصص، بمعنى أن الشيء الشائع في هذا النظام يكون مملوكا للأفراد بدواتهم وليس مملوكا لهم باعتبارهم جماعة، - حيث يتوفر كل واحد منهم على العناصر الثلاثة اللازمة في الملكية (حق الاستعمال والاستغلال والتصرف حسب المادة 14 من مدونة الحقوق العينية)- وهو ما عبر عنه المشرع المغربي في الفصل 960 من ظ، ل، ع بأنه " إذا كان الشيء أو الحق لأشخاص متعددين بالاشتراك فيما بينهم وعلى سبيل الشيع، فإنه تنشأ حالة قانونية تسمى الشيع أو شبه الشركة وهي إما اختيارية أو اضطرارية". أما الملكية الجماعية فهي ملكية وإن كانت مشتركة بين مجموعة من الأشخاص على شيء معين إلا أنه لا يملك أي واحد منهم بمفرده أية حصة منه، بل يبقى ذلك العقار مجموع ككل، حيث تحتفظ الجماعة لنفسها بعناصر الملكية، وإن كان من الممكن أن تنتقل بعض تلك العناصر للأفراد المكونين لها، والمقصود هنا بالأساس حقي الاستعمال والاستغلال دون حق التصرف الذي يبقى حقا مقتصرا عليها فقط.

الري

انسجاما مع مقتضيات الظهير الشريف رقم 1-69-25 الصادر بتاريخ 1969/07/25¹، الذي حدد في فصله الأول سياسة الدولة في المجال الفلاحي، المتمثلة في القيام- في نطاق مخططات التنمية- باستثمار الطاقات الطبيعية لسد الحاجيات الضرورية من المنتوجات النباتية، والحيوانية، ورفع مدخول الفلاحة، والمساهمة في الازدهار العام لاقتصاد البلاد²، وأن الدولة تتجزأ أشغال التجهيز اللازمة للتنمية الفلاحية، وتشجع على تحقيق الأشغال التي يمكن أن يقوم بها الفلاحون بأنفسهم، وتقدم مساعداتها لصيانة وتنمية الطاقة الإنتاجية للأراضي، وتشجع على القيام بالأعمال الرامية إلى تحسين الإنتاج الحيواني، وحمايته من الناحية الصحية، وتواصل أشغال البحث الزراعي، وتعمل على تكوين الأطر، وتضمن المحافظة على الملكية العقارية، والتنظيم المعقول لوسائل التسويق، صدرت عدة قوانين بشأن الاستغلال الفلاحي داخل دوائر الري³.

¹- ظهير شريف رقم 1.69.25 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969)، بمثابة قانون للاستثمارات الفلاحية، ج، ر، ع 2960، بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص 2007.

²- خصوصا وأن جل الأنظمة الفلاحية في الدول المتقدمة لم تعد تعتمد بالأساس على مستوى التساقطات المطرية، بل أصبح الأمر يتجه إلى ضرورة اعتماد سياسة جديدة في الميدان الفلاحي، من خلال التقنيات الجديدة في الري، تقنية السقي بالتنقيط الموضعي، والسقي عن طريق الأذرع المحورية، وهو الأمر الذي تسعى من خلاله الجهات المعنية إلى تحقيق اكتفاء ذاتي في إنتاج العديد من المنتجات النباتية والحيوانية، وبالتالي الاستغناء عن سياسة كل شيء من الأسواق الخارجية، حيث يتم معالجة -ولو بنسبة قليلة- العجز في الميزان التجاري، الذي يتميز لدينا في المغرب بارتفاع فاتورة الاستيراد مقابل انخفاضها في الصادرات، أنظر على سبيل المثال التقرير المنجز حول المبادلات التجارية الخارجية المنجز، من قبل الوزارة المنتدبة لدى وزير الصناعة والتجارة والاستثمار والاقتصاد الرقمي، المكلفة بالتجارة الخارجية، لسنة 2014-2015، www.mce.gov.ma، تاريخ الولوج 2016/07/2.

³- لعل أهم هذه القوانين نجد:

+الظهير الشريف رقم 1.69.25، بتاريخ جمادى الأولى 1389 الموافق 25 يوليوز 1969 بمثابة قانون الاستثمار الفلاحي.

وفي نفس السياق، اهتم المشرع المغربي بالأراضي الجماعية داخل دوائر الري، حيث أصدر الظهير الشريف رقم 1-69-30 بتاريخ 25 يوليوز 1969 بشأن تدبير تلك الأراضي¹، حيث جاء في بيان أسباب هذا الظهير أن تحسين وتنمية الزراعات وتربية المواشي داخل دوائر الري، يقتضي التوفر على مؤسسات فلاحية ومستغلين يجري عليهم نظام قانوني يضمن لهم الاستقرار الضروري، غير أن عضو الجماعة الذي يشغل الأرض بصفة مؤقتة لا يستفيد من الاستقرار الضروري لاستغلال معقول، ولتجهيز القطعة المعهود بها إليه بصفة مؤقتة.

وبالإضافة إلى ذلك، فإن الكيفية الحالية المتبعة في تعيين ذوي الحقوق، لا تساعد إلا على مضاعفة مؤسسات الاستغلال الصغيرة، التي لا تتلاءم مساحتها مع أهداف الاستثمار المنتج.

فإذا كان ظهير 25 يوليوز 1969، قد جاء لتفادي هذه الإشكالية التي تعرفها أراضي الجماعات السلالية داخل دوائر الري، فإنه على أرض الواقع لازالت تعرف صعوبات في التطبيق، لذلك سنحاول دراسة مميزات قسمة أراضي الجموع الواقعة بدوائر الري باعتبارها أراضي مشاعة بين ذوي الحقوق (المطلب الأول)، على أن نوضح مسألة عدم

+الظهير الشريف رقم 2-69-26 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389، موافق 25 يوليوز 1969 تمدد بموجبه مقتضيات الظهير الشريف رقم 1-63-288 المؤرخ في 26 شتنبر 1963 إلى العمليات العقارية الواجب إجراؤها بين أشخاص ذاتيين مغاربة داخل دوائر الري، ج، ر، ع 2960، بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص 2014.

+الظهير الشريف رقم 1-69-27 المؤرخ في 10 جمادى الأولى 1389 موافق 25 يوليوز 1969 بالإعلان أن من المصلحة العمومية تهيئة الأوضاع العقارية وإحداث تجزئات فلاحية في دوائر الري، ج، ر، ع 2960، بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص 2014.

¹- الظهير الشريف رقم 1.69.30 المؤرخ في 10 جمادى الأولى 1389 موافق 25 يوليوز، يتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري، ج، ر، ع 2960، بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص 2018، كما تم تعديله بالقانون رقم 17-64 الصادر سنة 2019.

فاعلية عملية تقسيم أراضي الجموع الواقعة داخل دوائر، وذلك بعدم تحقيق النتائج المرجوة منها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مميزات قسمة أراضي الجموع الواقعة داخل دوائر الري

نظرا لاتساع رقعة أراضي الجموع، واحتلالها مساحات شاسعة داخل النسيج العقاري المغربي، ونظرا لأهميتها الاقتصادية والاجتماعية، بحيث أنها تضم حوالي خمس سكان المغرب، ولتعزيز دور هذه الأخيرة في التنمية، وتحسين وضعيتها، ومن أجل أن تؤدي دورا أساسيا في التنمية الاقتصادية للبلاد، فقد أصبح من اللازم ضمان حد أدنى من الاستقرار للاستغلالية الجماعية، لتشجيع تنميتها من طرف المستغلين¹، وأول محاولة في هذا الصدد، هي صدور ضابط وزير الداخلية رقم 2977 المؤرخ في 13 نونبر 1957²، والذي أعلن مبدأ المساواة في الحقوق، بين أفراد الجماعات، مهما كانت الوسائل التي يتوفر عليها كل منهم، مع تخصيص حصة للأرامل، اللواتي يتوفرن على أولاد ذكور تحت حضانتهم إلى غير ذلك من التدابير.

إلا أن التدابير التي جاء بها الضابط المذكور آنفا، لم تكن كافية لتحقيق التنمية الفلاحية، نظرا لكونها تشكل تدابير انتقالية، ليس لها تأثير بارز على الاستغلالية، إذ لا يلبث أن ينعدم بحلول موعد القسمة، وإن صح التعبير موعد عدم الاستقرار، لذا أصبح من اللازم أن يشمل الإصلاح جذور الملكية الجماعية والقواعد المنظمة للاستغلال.

¹ - وذلك من خلال تجاوز إشكالية التمويل الاستثماري الذي تعاني منه الأراضي الجماعية من جراء عدم إمكانية الحصول على القروض-التمويلات البنكية- لغياب الضمانات العينية التي تشجع على ذلك.

² - ضابط وزير الداخلية رقم 2977 المؤرخ في 13 نونبر 1957، منشور بدليل الأراضي الجماعية، م، س، ص 123.

وأهم إصلاح جذري عرفه نظام هذه العقارات، هو ميثاق الاستثمارات الفلاحية، ولو أن هذا الإصلاح يعتبر جزئياً، نظراً لكونه لا يمس إلا الأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري، والأراضي الموجودة في دوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية.

وفي هذا الصدد أصدر المشرع بتاريخ 25 يوليوز 1969 الظهير الشريف رقم 1.69.30، يتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري¹، والذي حدد ميدان تطبيقه على الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري باستثناء الأراضي التالية:

- الأراضي الجماعية التي جرت بشأنها كلا أو بعضاً قسمة يترتب عنها تخويل حق مستمر في الانتفاع طبقاً لمقتضيات الفصل الرابع من الظهير المؤرخ في 27 أبريل 1919 والنصوص التطبيقية له.

- أراضي الجماعات السلالية المشمولة بوثائق التعمير².

واستناداً إلى هذا الظهير فقد تحولت الأراضي الجماعية إلى ملك مشاع بين ذوي الحقوق المسجلة أسماؤهم باللائحة التي وضعتها الجماعة النيابية، والمصادق عليها بقرار من وزير الداخلية، والمنشورة بالجريدة الرسمية³، بحيث ألزم هذا الظهير جمعية نواب كل جماعة سلالية، بأن تضع لائحة ذوي الحقوق، على أن لا يدرج في هذه اللائحة أعضاء الجماعة الذين فقدوا حقهم في العقار الجماعي، على إثر منحهم قطعة أرضية من

¹ - ظهير الشريف رقم 30-69-1 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 الموافق 25 يوليوز 1969 يتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري، كما تم تعديله سنة 2019.

² - هذا البند تمت إضافته ضمن الفصل الأول من ظهير 1969 بمقتضى القانون الجديد رقم 17-64 الصادر سنة 2019.

³ - انظر الفصل الثاني من الظهير الشريف رقم 30-69-1 بتاريخ 25 يوليوز 1969. كما تم تعديله سنة 2019.

ملك الدولة، طبقا لمقتضيات ظهير 29 دجنبر 1972¹، الذي بمقتضاه تم منح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص، وذلك لتفادي استفادة هؤلاء من قطعة أخرى من الأراضي المشاعة، ويحرم بالتالي من لم يستفد بعد.

كما كان -هذا الظهير قبل تعديله سنة 2019²- ينص في هذا السياق على طريقة خاصة لنقل الإرث، قصد تجنب تكاثر عدد الملاكين على الشياخ، من خلال كثرة التقسيمات، وذلك من خلال انتقال الحصة المشاعة إلى أحد الورثة الذي يتم اختياره، إما بالاتفاق مع باقي الورثة، أو بتدخل من مجلس الوصاية، على أن يؤدي للورثة الآخرين قيمة حقوقهم نقداً.

كما أنه يمنع على من حصل على هذه الحصة المشاعة من ملك الجماعة السلالية أن يتخلى عن هذه الحصة، إلا لفائدة ملاك على الشياخ، مع مراعاة مقتضيات الفصل 9 من ظهير 25 يوليوز 1969 الذي ينص على أن كل مالك على الشياخ سلمت له قطعة من ملك الدولة في إطار المرسوم الملكي بمثابة قانون رقم 66-267 بتاريخ 04/07/1966 يجب عليه التخلي عن حصته في الملك المشاع لفائدة الدولة³، وهو ما يجعلها تقايض هذا

¹- الظهير الشريف رقم 1-72-277 بتاريخ 29 دجنبر 1972 يتعلق بمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة دليل الأراضي الجماعية، ج، ر، ع 3178، بتاريخ 26 شتنبر 1973، ص 3263.

²- مع التعديل الجديد الذي جاء به المشرع في هذا الصدد فقد تم حذف الفصل 8 من الظهير الشريف رقم 30-69-1 بتاريخ 25/07/1969 كما تم تعديله سنة 2019.

³- ينص الفصل 9 من ظهير 25 يوليوز 1969، كما تم تعديله سنة 2019 على أنه "يجب التخلي لفائدة الدولة عن حصة كل مالك على الشياخ تسلم إليه بعد تاريخ نشر ظهيرنا الشريف هذا قطعة على ملك الدولة طبقا لمقتضيات المرسوم الملكي رقم 267.66 المشار إليه أعلاه الصادر في 15 ربيع الأول 1389 (4 يوليوز 1966) بمثابة قانون.

المستفيد في حصته وتدخل كمالك على الشياخ مع أفراد الجماعة مع ما يترتب على ذلك من سلبات¹.

كما أشار الفصلان الثاني عشر والثالث عشر² إلى إمكانية تجزئة العقار الجماعي المعني بصفة كلية أو جزئية بقرار مشترك لوزير الداخلية، ووزير الفلاحة بكيفية تساعد على منح كل ذي حق قطعة أرضية تعادل مساحتها حصته على الشياخ، ويجب أن تؤدي هذه التجزئة إلى خلق مؤسسات استغلال تعادل مساحتها خمس هكتارات على الأقل، ليصبح بذلك صاحب هذه القطعة بعد تسليمها له مالكها³، أما جزء العقار المطابق لحصص الملاكين على الشياخ، والذي يقل مساحته عن خمس هكتارات، فيبقى ملكا على الشياخ لذوي الحقوق غير الأفراد المسلمة إليهم قطعا أرضية، مما أصبح معه هذا الظهير يؤدي في النهاية، بالنسبة للحصص الموزعة، إلى الانتقال بوضعيتها من الملكية الجماعية إلى الملكية الشائعة، ثم إلى الملكية المفروزة بعد القيام بعملية التجزئة⁴.

³ كريمات زهير، خصوصيات المنازعات العقارية المتعلقة بأراضي الجموع وانعكاساتها على الاستثمار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، السنة الجامعية 2013-2014، ص 260.

² نص الفصل 12 من ظهير 25 يوليوز 1969 كما تم تعديله سنة 2019 على ما يلي: "يمكن أن يصدر قرارا مشتركا لوزير الداخلية ووزير الفلاحة والاصلاح الزراعي بإجراء التجزئة الكلية أو الجزئية اعقار تجري عليه مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا"، وينص الفصل 13 من نفس الظهير على أنه "تباشر التجزئة من طرف المصالح التقنية للاستثمار الفلاحي بكيفية تساعد على منح كل ذي حق قطعة أرضية تعادل مساحتها حصته على الشياخ ، وإذا كان من شأن هذه العملية أن تؤدي إلى إحداث مؤسسات استغلال فلاحية تقل مساحتها عن خمس هكتارات، فإن التجزئة لا تشمل عند الاقتضاء إلا جزء العقار المطابق لحصص الملاكين على الشياخ، والذي تعادل مساحته خمس هكتارات على الأقل ويبقى الجزء الآخر من العقار ملكا على الشياخ لذوي الحقوق غير الأفراد المسلمة إليهم قطعة أرضية".

³ ينص الفصل 15 من ظهير 25 يوليوز 1969 كما تم تعديله سنة 2019 على أنه، "يصبح كل شخص مسلمة إليه قطعة أرضية مالكا القطعة المخصصة به على إثر التجزئة المقررة بالفصل 12".

⁴ لقد جعل المشرع المغربي تحفيظ هذه القطع الممنوحة على سبيل الملكية المفروزة يتم بشكل مجاني، حيث أصدر في هذا الشأن المرسوم رقم 2.16.135 صادر في 12 من رجب 1437 (20 أبريل 2016) يقضي بإعفاء الأراضي الجماعية الواقعة بدوائر الري من الوجيبات المتعلقة بالتحفيظ العقاري، ج، ر، ع 6462، بتاريخ 27 رجب 1437 (5)

وبتطبيق هذه الإجراءات، يصبح مجلس الوصاية، وجماعة النواب، مجردين من أي تدخل في إسناد التصرف أو إسقاطه، بل أصبح اختصاص جمعية النواب منحصرا في وضع لائحة ذوي الحقوق، في حين ظل اختصاص مجلس الوصاية¹ ينحصر في الطعون الموجهة إلى لائحة ذوي الحقوق.

وفي هذا الصدد يمكن الإشارة إلى أن النص القانوني الجديد قد تراجع عن الفصل 8 الذي كان يحدد مقتضيات خاصة لنقل الإرث بين ذوي حقوق المتوفى، وهذا ما سيمكن الجهات الوصية من تجاوز العديد من الإشكاليات المرتبطة أساسا بكثرة النزاعات، وعدم الاستقرار الذي رافق تلك القاعدة، كما أصبح بذلك المشرع يساير قواعد الإرث المأخوذة من مبادئ الشريعة الإسلامية باعتبارها الدين الرسمي للبلاد².

وفي مقابل ذلك، فقد واجهت عملية القسمة إشكالية وضع لوائح ذوي الحقوق، التي لم تكن مضبوطة بالشكل المطلوب، إذ أن اللوائح المنشورة، لم تطابق واقع الاستغلال، حيث ثبت من خلال البحث الميداني المقام بجهة الغرب، أن 511 من المستغلين لم ترد

ماي 2016)، ص 3491. وقد جاء في مادته الأولى أنه "تعفى من الوجيبات المتعلقة بالتحفيظ العقاري جميع إجراءات تحفيظ الأراضي الجماعية الواقعة كلا أو بعضا داخل دوائر الري والخاضعة للظهير الشريف رقم 1.69.30 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969) المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري، وذلك إلى أن يتم التقييد في الرسوم العقارية للقطع الممنوحة لذوي الحقوق في إطار الظهير الشريف السالف الذكر".

¹ - حسب ما جاء ضمن المقتضيات الجديدة التي أتت بها المادة 33 من القانون رقم 17-64 الذي عدل بموجبه ظهير 1969 المتعلق بأراضي الجماعات السلالية الواقعة داخل دوائر الري.

كما ألغى هذا القانون مقتضيات الفصل 8 الذي كان ينص على مسطرة خاصة لنقل الإرث بين ذوي الحقوق، والذي كان قد أعطى الحق لمجلس الوصاية من أجل تعيين الفرد الذي ينبغي أن يتسلم القطعة في حالة وفاة أحد الملاكين على الشياخ عند عدم حصول اتفاق بين الورثة على تعيين أحدهم، وبذلك فإذا كان هذا الظهير (سابقا) لا يحرم ورثة الهالك على الشياخ من أخذ نصيبهم، إلا أنه لم يعط لجميع الورثة حق التصرف في الحصة التي كان يتصرف فيها موروثهم، وهذا فيه نوع من إهدار لحقوق الورثة الآخرين، إضافة إلى ذلك فإن تعيين الفرد الذي ستسلم إليه الحصة من طرف مجلس الوصاية غير مقبول من الناحية القانونية في حالة ما إذا كان جميع الورثة يمتنعون الفلاحة.

² - وذلك كما نص على ذلك الفصل 3 من الدستور المغربي لسنة 2011.

أسماءهم ضمن اللوائح المنشورة، وذلك بفعل التوزيعات التي تمت بعد نشر اللوائح، كما أن حوالي 3235 من ذوي الحقوق المنشورة أسماءهم لا يشغلون حصصهم¹، ولتصحيح هذه الوضعية تم تشكيل لجنة مركزية، وأخرى جهوية، بإيعاز من المؤسسات المالية الدولية المقرضة، والتي ربطت تمويل بعض المشاريع -المراد إنجازها على هذه الأراضي- بضرورة تسوية هذه الوضعية.

ورغم ما حققته هذه اللجان من نتائج إيجابية فيما يتعلق بانخفاض نسبة المنازعات، ورفع مستوى المعيشة، فقد قوبلت بمشاكل قانونية ومالية تختلف حدتها من منطقة إلى أخرى، حالت دون تسريع وثيرة عملها، وتنفيذ برامجها، وفق تقديرات السلطات العامة، وانتظارات المستغلين لعقارات الجماعات السلالية.

وتجدر الإشارة هنا، إلى أنه صدر ظهير رقم 1.95.152 بتاريخ 11/08/1995 بتنفيذ القانون رقم 34/94، المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري، ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية²، والذي منع في فصله الرابع قسمة الأراضي كما هي محددة وفقا لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1-69-25 بتاريخ 25 يوليوز 1969 المذكور، في شأن قانون الاستثمارات الفلاحية، وكذلك الواقعة داخل دوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية، المحددة وفقا لمقتضيات القانون رقم 33/94 الصادر بتنفيذ الظهير رقم 1.95.10 بتاريخ 22 فبراير 1995³، بشكل يؤدي إلى

¹ - محمد بن أحمد بونبات، الحقوق على العقارات، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 1، 2008، ص 18.

² - ظهير الشريف رقم 1.95.152. 1 صادر في 13 من ربيع الأول 1461 الموافق 11 غشت 1995، بتنفيذ القانون رقم 34-94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية، ج، ر، ع 4323 بتاريخ 10 ربيع الثاني 1416 الموافق 6 شتنبر 1995 ص 2441.

³ - ظهير الشريف رقم 1-95-10 الصادر في 22 رمضان 1415 (22 فبراير 1995)، بتنفيذ القانون رقم 33-94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية. ج، ر، ع 4312، بتاريخ 21 يونيو 1995 ص 1773.

قطع نقل مساحتها عن مساحة الاستغلال الدنيا فيهما أو يترتب عليه تخفيض في هذه المساحة.

كما أن هذا القانون لم يكتف بهذا المنع، وإنما وضع طرقاً أخرى لمراقبة التصرفات المخالفة¹ لهذا المنع من طرف الإدارة، وحدد العقوبات² التي يمكن إنزالها بالمخالفين، وفي المقابل نظم القانون رقم 34/94، المشار إليه أعلاه، في فصله الخامس طريقة مختلفة لاستغلال العقارات المشاعة، آخذاً بمبدأ التراضي بين الملاك على الشياخ، وذلك بصورة جماعية أو بالتناوب عن طريق المهاية الزمانية، أو بواسطة التأجير، أو تعيين مسير، أو تدخل القضاء لتحديد الطريقة الناجعة للشركاء في استغلال العقار المشترك.

إضافة لذلك فقد أوجب المشرع التخلي لفائدة الدولة عن حصة كل مالك على الشياخ سلمت له بعد نشر هذا الظهير، استفاد من قطعة أرضية في ملك الدولة، في إطار المرسوم الملكي المتعلق بالإصلاح الزراعي الصادر بتاريخ 4 يوليوز 1966، على أن هذه الحصص المشاعة المتخلى عنها لفائدة الدولة يمكن أن تتخلى عنها بدورها بعوض إلى ملاكين على الشياخ يختارهم مجلس الوصاية، وتبقى القطعة المتخلى عنها تابعة للدولة على وجه الرهن، قصد ضمان الأداء، لكن يمكنها التنازل عن أسبقيتها في الرهن لتمكين المتخلى لهم من إبرام قروض قصد تجهيز واستثمار القطع التي آلت إليهم³.

¹ - لقد اعتبر القانون رقم 33.94 مجموعة من التصرفات كمخالفات تستوجب إنزال بعض العقوبات وتتمثل أهم هذه المخالفات في عدم إمكانية استغلال الأراضي الواقعة داخل دوائر الاستثمار الفلاحي إلا من طرف المالك نفسه مباشرة أو بمساعدة مسير أو أجيره، أو عن طريق عقد كراء مبرم طبق الشروط المحددة في التشريع الخاص بكراء العقارات الفلاحية (المادة 17)، كما اعتبر التخلي عن هذه الأراضي وعدم حرثها من المخالفات (المادة 18).

² - لقد حدد القانون رقم 33.94 العقوبات التي يمكن إنزالها على المخالفين لأحكام المواد 17 و18 و19 منه في المواد 20 و21 والتي تصل في أقصاها إلى غرامة مالية قيمتها 500 درهم عن كل هكتار يتم تحصيلها من طرف مأموري الخزينة.

³ - انظر الفصول 9-10-11 من الظهير الشريف رقم 30.69.1، بتاريخ 25 يوليوز 1969، بخصوص الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري، كما تم تعديله سنة 2019.

كما تطرق الظهير المذكور إلى إمكانية إجراء تجزئة كلية أو جزئية لعقار جماعي بقرار مشترك لوزيرى الداخلية والفلاحة، وذلك من طرف المصالح التقنية للاستثمار الفلاحي¹، بكيفية تساعد على منح كل ذي حق قطعة أرضية تعادل مساحتها حصته على الشياخ، على أن يبقى الجزء الآخر الذي لم تتم القسمة بشأنه ملكا على الشياخ لذوي الحقوق الغير مسلمة إليهم القطع الأرضية².

وحسب مديرية الشؤون القروية، فإن عدد الدوائر المسقية المعنية بظهير 25 يوليوز 1967 ستة وهي: اللكوس، تادلة، سبو الأوسط، سوس-ماسة، الحوز³، وتبلغ مساحتها تقريبا 327102 هكتار موزعة كما سيتم توضيحه في الجدول التالي⁴:

الدائرة المسقية	عدد الجماعات السلالية	المساحة بالهكتار	الأقاليم المعنية
الغرب	310	109475	● القنيطرة ● سيدي قاسم ● سيدي سليمان

¹ - انظر في شأن ذلك الفصلين 12 و 13 من القانون المتعلق بأراضي الجماعات السلالية الواقعة في دوائر الري، كما تم تعديله سنة 2019.

² - محمد العايش صغيري، أراضي الجماعات السلالية بين الواقع والآفاق، م، س، ص 44.

³ - إحصائيات صادرة عن مديرية الشؤون القروية بحي الرياض، بالرباط، تمت الزيارة بتاريخ 2016/5/15.

⁴ - انظر المراسيم الملكية التي تم بناء عليها إنشاء الدوائر السقوية في هذه المناطق، والمنشورة في الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969) ص 2024، 2025، و 2026.

• القنيطرة • العرائش.	23920	62	اللوكوس
• مولاي يعقوب • تاونات • سيدي قاسم.	1605	07	سبو الأوسط
• عمالة مراكش المنارة • إقليم قلعة السراغنة.	121431	60	الحوز
• اشتوكة ايت باها • تارودانت.	56420	24	سوس ماسة
• بني ملال • الفقيه بنصالح • أزيلال.	14251	103	تادلة

إن هذه الأرقام تبين مدى الأهمية التي تمثلها هذه الأراضي نظرا لخصوبتها، وتميز تربتها التي تشكل رافعة أساسية لجودة الإنتاجية، وكذا مساهمتها الفعالة في إغناء السوق الداخلي بشتى المواد الأساسية الاستهلاكية من حبوب، وفواكه، ولحوم، وغير ذلك.

كما تمثل هذه المساحة- بالنظر إلى أهداف المخطط الفلاحي الذي يراهن على مساحة تعادل 700 ألف هكتار- لبنة أساسية، ورافعة مهمة للمساهمة الفعالة في تحقيق أهداف مخطط المغرب الأخضر.

إلا أنه في الآونة الأخيرة بدأت تعرف هذه الأراضي انحسارا، وذلك راجع للتمدد العمراني للمدن، مما أدى إلى ضم مساحة شاسعة من هذه الأراضي الخصبة للحواضر، فأصبحت عبارة عن بنايات، وتجزئات عقارية، عوض الحقول والروابي.

فرغم أهمية هذه المساحة، وما أتى به ظهور 1969 من مستجدات قصد استغلال أمثل لهذه الأراضي، وتشجيعا للاستثمارها، إلا أن تطبيقه على أرض الواقع أفرز عدة إشكاليات، جعلت من هذه القسمة مثار جدالات وتجاوزات، لم تمكنها من تحقيق النتائج المرجوة منها.

المطلب الثاني: خصوصية تقسيم أراضي الجموع الواقعة داخل دوائر الري لم تعط النتائج المرجوة منها

إن ظهور 25 يوليوز ورغم ما قدمه من إيجابيات لهذه الأراضي، ولذوي الحقوق، حيث ساهم بشكل أو بآخر في التخفيف من حدة المشاكل التي تعرفها الأراضي الجماعية، وتحقيق نوع من الاستقرار العقاري، الذي يشجع الفلاحين على استعمال تجهيزات عصرية في الاستغلال¹، وجرّد نواب الجماعة، ومجلس الوصاية من إسناد أي تصرف، أو إسقاطه إلا في حالة محددة²، كما أنه لم يحرم النساء السلايات من حقهن في الاستفادة من الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري، واعتبرهن من ذوي الحقوق، إلا أن ذلك لم يمنع من وجود مؤاخذات تهم عملية تقسيم الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري، بحيث لم تصل إلى ما كان مرجوا منها، بسبب بعض الأخطاء الإدارية، كما هو الشأن بالنسبة لعدم تضمين اللائحة المعدة من طرف السلطة المعنية بأسماء كل الأشخاص

¹ - وذلك كما هو الشأن بعدة دوائر، حيث أصبح الفلاحون يعتمدون على الوسائل الحديثة في الري، كالري الموضعي، أو استعمال الأذرع المحورية، كما هو الشأن في منطقة تادارت بدائرة كرسيف، بالإضافة إلى القيام بأعمال التشجير واسعة للزيتون.

² - تتحدد هذه الاختصاصات مثلاً في:

- تحديد لوائح ذوي الحقوق، حسب الفصل 3 من ظهور 1969/07/25 كما تم تعديله سنة 2019.

- البت في الطعون الموجهة ضد لائحة ذوي الحقوق كما جاء في الفصل 4 من ظهور 1969/07/25، وقد جعل هذا الظهور بعد تعديله سنة 2019 هذا الاختصاص معقود بيد مجلس الوصاية الإقليمي الذي تم إحداثه بموجب المادة 33 من القانون رقم 62.17 لسنة 2019.

الذين استفادوا من التوزيعات التي قامت بها الدولة، بناء على المرسوم الملكي الذي يقضي بمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية، أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص¹.

هذا بالإضافة إلى العديد من الصعوبات، والعراقيل التي خلفها هذا النص في صيغته القديمة، ولعل أهمها كانت إشكالية الإرث في الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري، والتي طرحت مجموعة من العراقيل في وجه تحقيق الأهداف المتوخاة من هذا الظهير، حيث أنه وإن كان لم يحرم ورثة الهالك من أخذ نصيبهم من الإرث، فإنه لم يبح لجميع الورثة حق التصرف في الحصة التي كانت لموروثهم، وهو ما شكل إهدارا لحقوق الورثة الآخرين، خصوصا وما تمثله الأرض لدى الفلاح المغربي من قيمة، حيث يفضلها عن أي تعويض، كما أن تعيين الفرد الذي ستسلم إليه الحصة من طرف مجلس الوصاية كان غير مقبول من الناحية القانونية²، في حالة ما إذا كان جميع الورثة يمتنعون الفلاحة.

ففي هذا الإطار يمكن القول، أنه إذا كانت من إمكانية لتقسيم الحصة المزروعة على الشياخ أن تعطي مساحة لا تقل عن 5 هكتارات لكل وارث على الشياخ فإن ذلك أيسر، وأنجع عوض استئثار وارث واحد مقابل تعويض للآخرين، الذي قد يكون فيه ظلم لباقي الورثة الفلاحون، أما إذا كان من شأن تلك العملية أن تفرز بقع لا تتجاوز 5 هكتارات، فيمكن أن تقدم مساعدات لهؤلاء الورثة لكي يقوموا باستصلاح هذه الأرض جماعية، ثم تكتلهم في شكل تعاونية، أو مجموعة فلاحية، حيث يتم استغلال القطعة دوريا، أو

¹ - المرسوم الملكي رقم 66-267 الصادر في ربيع الأول 1386 (4 يوليوز 1966) بمثابة قانون يتعلق بمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص، والذي تم إلغائه بموجب الظهير الشريف 1-72-277 بتاريخ 29 دجنبر 1972.

² - فجّل ذوي الحقوق، كانوا يرون في ذلك ظلم لهم، خصوصا وأنهم كانوا يتخوفون من إمكانية وجود تواطئ بين من ستسلم إليه القطعة الأرضية، عن طريق مساطر غير مشروعة، من خلال وجود محاباة، وغير ذلك من الوسائل المشبوهة.

استغلالها جماعة، على أن من أراد الخروج من الشيعاء فله ذلك، مقابل تعويض يؤديه الورثة الآخرون تضامنا بينهم، أو أحدهم لتصبح القطعة ملكه مع ما يملكه مع الآخرين، فتبقى بذلك الأرض مجموعة في قطعة واحدة، مع ما ينتج عن ذلك من استقرار، ومرونة في التعامل بهذه الأراضي.

وهذا الأمر يمكن أن يتحقق بعدما تخطى القانون رقم 64.17 عن مقتضيات المادة الثامنة التي شكلت خصوصية فريدة خلقت نوعا من عدم الاستقرار، بل أدت إلى ظهور العديد من المخاصمات بين ذوي حقوق أفراد العائلة الواحدة، فباتباع تلك المسطرة الموضوعية في ظهير 25 يوليوز 1969 تم خلق ظروف قد شجعت الهجرة القروية، وزعزعت الاستقرار، والتماسك الاجتماعي، ولعل خير دليل على ذلك، عدد القضايا المعروضة على مجلس الوصاية، والتي لها علاقة بعملية القسمة بين الورثة¹.

ووعيا من سلطة الوصاية بالعيوب الشكلية التي قد تعرفها عملية وضع لوائح ذوي الحقوق من إقصاء لبعض أبناء الجماعات السلالية، وهو ما يؤدي بذلك إلى تسجيل الشكايات، والطعون بما فيه من تعطيل للأهداف المتوخاة من ظهير 25 يوليوز 1969، فقد سبق وأن أصدر وزير الداخلية دورية تحت عدد 57 بتاريخ 25 ماي 2007²، التي نصت على إنابة مهمة التوفيق بين الورثة لنقل الحصة المشاعة، وإيجاد الحلول المناسبة إلى لجنة محلية، تتكون من ممثلي مصالح الوصاية، والسلطة المحلية، وممثل الشؤون القروية بالعمالة، ونواب الجماعة السلالية المعنية، وممثلي المصالح الخارجية الأخرى المعنية عند الضرورة، وفي حالة غياب التوافق، أو الاتفاق يعرض الأمر على أنظار

¹ - ففي سنة 2011 تلقت سلطة الوصاية 81 ملفا، يتعلق بقضايا القسمة بين الورثة. إحصائيات صادرة عن مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية، بالرباط حصلت عليها سنة 2014.

² - دورية وزير الداخلية عدد 57 بتاريخ 25 ماي 2007 حول إشكالية الإرث في الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري والخاضعة لمقتضيات ظهير 25 يوليوز 1969 (الفصل 8).

مجلس الوصاية، ليقدر في شأن الوارث الذي ستؤول إليه القطعة الأرضية الجماعية التي تركها المتوفى.

وبصدور هذا القانون الجديد فإن مقتضيات هذه الدورية ستصبح لاغية، ولا وجود لهذه اللجنة، وذلك تبعاً لنسخ أحكام الفصل الثامن من ظهير 1969 (كما تم تعديله بالقانون رقم 64.17) الذي كان سبباً لتلك الإشكاليات، وفي مقابل ذلك عمد المشرع إلى خلق مجلس وصاية إقليمي، يضم تركيبة بشرية مشابهة لما كانت قائمة بناء على الدورية السابقة (عدد 57).

إضافة إلى ذلك، فإن تطبيق هذا الظهير لاقى صعوبات أخرى، أهمها صعوبة وضع لوائح ذوي الحقوق، من طرف النواب في غياب معايير دقيقة، وواضحة لتحديد صفة ذي الحق، لذلك فإن عملية حصر لوائح ذوي الحقوق، ونشرها بالجريدة الرسمية، وتقييدها بالرسوم العقارية المعنية، لا زالت متعثرة وتعرف مشاكل عديدة¹، لأن البحث الميداني الذي قام به المركز الجهوي للاستثمار الفلاحي للغرب، أسفر عن وجود حوالي 511 من المستفيدين لم ترد أسماؤهم ضمن اللوائح المنشورة، وذلك بفعل التوزيعات التي تمت بعد نشر اللوائح.

كما أن حوالي 3235 من ذوي الحقوق المنشورة أسماؤهم لا يستغلون حصصهم²، إضافة إلى أنه لم يتم إعداد لوائح ذوي الحقوق إلا لـ 239 من أصل 500 عقار جماعي،

¹ - محمد ابن الحاج السليمي، سياسة التحفيز العقاري في المغرب: بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي والاقتصادي، منشورات عكاظ، الرباط، ماي 2002، ص 237.

² - إحصائيات أشار إليها محمد السهل، الأراضي الجماعية والاستثمار، مداخلة ضمن اليوم الدراسي - العقار والاستثمار - المنظم من طرف عمالة إقليم الحوز، والمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للحوز، بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، بكلية الحقوق بمراكش، يوم 19 يونيو 2003، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 1، 2005، ص 81.

وتجزئة 39000 هكتار من أصل 232000 هكتار¹، كما أنه - وحسب إحصائيات لمديرية الشؤون القروية سنة 2005² - لم يتم إعداد سوى 49 في المئة من مجموع اللوائح المستهدفة، وهو الشيء الذي يترجم حجم الصعوبات التي تعترض هذه العملية، والتي تعد مرحلة أساسية في تملك القطع الأرضية الجماعية، حيث أنه كلما طال أمد هذه العملية، كلما زاد عدد ذوي الحقوق، وزادت التعقيدات والمنازعات، وهو الأمر الذي يتطلب تعجيلا بالأمر مع ضبط للعملية بشكل لا يفتح الباب للتلاعب فيها، وعرقلتها.

ومن جهة أخرى، فإن خصوصية تقسيم هذه الأراضي سيصطدم بالتعارض الحاصل بين إلغاء الفصل 8 من ظهير 25 يوليوز 1969 كما تم تعديله سنة 2019، والفصل 4³ من القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية، والذي منع قسمة هذه الأراضي أو إجراء أي تصرف قد يترتب عليه إحداث قطع تقل مساحتها عن مساحة الاستغلال الدنيا، وهو ما يتطلب معه رفع هذا التعارض، من خلال إلغاء، أو تعديل الفصل الرابع من القانون رقم 34.94 لفائدة ظهير 25 يوليوز 1969، وهو ما سيكون من إزالة إحدى المعوقات القانونية التي تقف في وجه تحرير العقار، وتيسير تداوله في السوق العقارية.

¹ - إحصائيات أشار إليها أحمد المريني، وضعية الهياكل والأنظمة العقارية الفلاحية بالمغرب، مساهمة في ندوة الأنظمة العقارية بالمغرب التي نظمت من طرف مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، بكلية الحقوق بمراكش يومي 5 و6 أبريل 2006، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 1، 2003، ص 137.

² - معطيات حصلت عليها من مديرية الشؤون القروية، بوزارة الداخلية، بالرباط سنة 2014، مع الإشارة لعدم تحيينها، نظرا لكثرة النزاعات، والشكايات التي ترد على هذه المديرية من مختلف جهات المملكة.

³ - ينص الفصل 4 من القانون رقم 34.94 على أنه "يمنع: - أن يبرم في شأن الأراضي المشار إليها في المادة 1 أعلاه التي يزيد مجموع مساحتها على مساحة الاستغلال الدنيا أي عقد تصرف أو قسمة أو حق انتفاع أو أي عقد إيجار يترتب عليه إحداث قطع تقل مساحتها عن مساحة الاستغلال الدنيا.

- أن يبرم في شأن الأراضي المشار إليها في المادة 1 أعلاه التي يساوي مجموع مساحتها مساحة الاستغلال الدنيا أو يقل عنها أي عقد تصرف أو قسمة أو انتفاع أو أي عقد إيجار يترتب عليه تخفيض المساحة المذكورة...."

لكن رغم ذلك، فإن ظهير 25 يوليوز 1969 يبقى في حد ذاته عائقا في مجال التعمير، حيث إن مقتضيات الفصل 13¹ منه -الذي يحدد مساحة 5 هكتارات كمساحة دنيا للاستغلال- شكلت عائقا أمام تنفيذ مخططات التعمير، فالتساؤل الذي كان مطروحا في حالة خضوع هذا النوع من الأراضي لوثيقة من وثائق التعمير- التي لا تبيح البناء إلا وفق ضوابط محددة-، هو هل يتم الاكتفاء بالقرار المشترك لوزير الداخلية ووزير الفلاحة الذي يجيز التقسيم بمقتضى الفصل 12 من ظهير 25 يوليوز 1969، أم يجب الرجوع إلى المادة 58 من القانون 25.90 المتعلق بأحكام تقسيم العقارات².

لكن مع تعديل الفصل الأول من ظهير 1969 بمقتضى القانون رقم 64.17، أصبحت أراضي الجموع المشمولة بوثائق التعمير غير خاضعة لنصوص هذا القانون، وهو ما يحاول من خلاله المشرع تجاوز الهفوات التي كانت تعاني منها العملية التعميرية، نظرا للتعارض الذي كان حاصلًا بين قوانين التعمير وهذا القانون الذي يمنع إجراء قسمة تؤدي إلى مساحات استغلال دنيا تقل عن خمس هكتارات.

¹- تشير مقتضيات الفصل 13 من ظهير 25 يوليوز 1969، كما تم تعديله سنة 2019، إلى أنه "... وإذا كان من شأن هذه العملية أن تؤدي إلى إحداث مؤسسات استغلال فلاحية تقل عن خمس هكتارات فإن التجزئة لا تشمل عند الاقتضاء إلا جزء العقار المطابق لحصص الملاكين على الشياخ والذي تعادل مساحته خمس هكتارات على الأقل ويبقى الجزء الآخر من العقار ملكا على الشياخ لذوي الحقوق غير الأفراد المسلمة إليهم قطع أرضية".

²- تنص المادة 58 من القانون رقم 25.90 على أنه " في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمجموعات الحضرية، والمناطق ذات صبغة خاصة وكل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها كمخطط توجيه التهئية العمرانية أو تصميم تنمية تجمع قروي، يتوقف على الحصول على إذن سابق للتقسيم: - كل بيع أو قسمة يكون هدفهما أو يترتب عليهما تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها. - بيع عقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعا بينهم إذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشتريين على الأقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب ألا تقل عنها مساحة البقع الأرضية بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير أو دون 2500 متر مربع إذا لم ينص على مساحة من هذا القبيل"، الظهير الشريف رقم 1.92.7 الصادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 90.25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، ج، ر، ع 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 880.

هذا المستجد، ينبع في غالب الأحيان من كون الغاية من وراء قوانين التعمير بصفة عامة هي خدمة وتهيئة المجال، وبالتالي تبقى المصلحة العامة هي الهدف الأسمى من سن هذه القوانين كلها، بالإضافة إلى الحاجة الملحة لتذليل الصعوبات، والإكراهات التي يواجهها تدبير مرفق التعمير والإسكان، خاصة تلك المتعلقة بالمشكل العقاري.

ونظرا لهاته الاعتبارات، يجب إعلاء قانون التعمير على جميع القوانين المنظمة لأراضي الجموع، وذلك تأكيدا للجرأة التي أظهرها المشرع المغربي في القانون رقم 06-01 المغير والمتمم للظهير الشريف رقم 72-277 الصادر بتاريخ 22 ذي القعدة 1392 الموافق لـ 29 دجنبر 1972 بمثابة قانون الإصلاح الزراعي¹، والذي أقر برفع كافة القيود الواردة على ملكية العقار الخاضع للإصلاح الزراعي، بمجرد إدماج كلي أو جزئي لقطعة ممنوحة في المدار الحضري لبلدية أو مركز محدد تبعا لتوسيع هذا المدار².

وإذا كانت هذه أهم الخصوصيات التي تتمتع بها عملية القسمة، الواردة على أراضي الجماعات السلالية الواقعة داخل دوائر الري، وما يعترئها من إشكاليات، وعوائق جعلها غير قادرة على تأدية دورها الإيجابي تجاه ذوي الحقوق، من خلال عدم تحقيق الاستقرار

¹- الظهير الشريف رقم 1-04-252 الصادر في 07\01\2005، بتنفيذ القانون رقم 06-01 بتغيير وتتميم الظهير الشريف رقم 72-277 بتاريخ 29 دجنبر 1972 بمثابة قانون يتعلق بمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص، ج، ر، ع 5282، الصادرة في 2 ذو الحجة 1425 (13 يناير 2005)، ص 184.

²- ينص الفصل 22 مكرر من القانون رقم 06-01 المغير والمتمم للظهير الشريف رقم 72-277 بتاريخ 29 دجنبر 1972 بمثابة قانون للإصلاح الزراعي على ما يلي: في حالة إدماج كلي أو جزئي لقطعة ممنوحة في المدار الحضري لبلدية أو مركز محدد تبعا لتوسيع هذا المدار، فإن هذه القطعة تصبح غير خاضعة للموانع المنصوص عليها في الفصل 14 أعلاه، ويتحرر المستفيد من الالتزامات الملقة على عاتقه بموجب الفصل 22، وكذا عقد البيع وكناش التحويلات الملحق به، وذلك مع مراعاة أحكام المادة الثالثة من القانون رقم 06-01 المغير والمتمم لهذا القانون".

كما ذهب مشروع مدونة التعمير إلى رفع الموانع المقرر في التشريعات المنظمة للأنظمة العقارية في حالة تعارضها مع قوانين التعمير، حيث نصت الفقرة الأخيرة من المادة 37 من مشروع المدونة على أنه "... وفور نشر القرار المشار إليه في المادة 35 أعلاه بالجريدة الرسمية، ومع مراعاة حقوق الغير تصبح الأراضي الواقعة في المجال الذي شمله تصميم التهيئة، والخاضعة لأنظمة قانونية خاصة كالأراضي الجماعية والأراضي الزراعية، غير خاضعة للموانع المقررة في النصوص التشريعية المنظمة لها."

اللازم للعملية التنموية، فإن أراضي الجماعات السلالية الواقعة خارج هذه الدوائر، لها من الخصوصيات ما يجعلها تتميز عن سابقتها، ولها من الإشكاليات، والعقبات ما يجعلها وعاء جامدا، وغير مسير للعملية التنموية، وهذا ما سنقف عنده في المبحث الموالي.

المبحث الثاني: خصوصيات قسمة أراضي الجموع الواقعة خارج دوائر الري

تتميز عملية القسمة الواردة على أراضي الجماعات السلالية الواقعة خارج دوائر الري بعدة خصوصيات، أعطاها وضعها مختلفا عن نظيرتها الواقعة داخل دوائر الري، حيث جعلها المشرع تخضع لعملية توزيع الانتفاع كمبدأ، لكن إذا كانت هذه الأراضي تمثل أراضي فلاحية - مع شرط عدم خضوعها لوثائق التعمير - يمكن تقسيمها وإسنادها على وجه الملكية المفترزة أو المشاعة لفائدة عضو أو عدة أعضاء بالجماعة السلالية المعنية. هذا ما سنحاول الوقوف عليه في (المطلب الأول).

وهذا ما جاء به المشرع ضمن مستجدات القانون رقم 62.17 لسنة 2019، والمرسوم التطبيقي له الصادر سنة 2020، حيث يحاول من خلال ذلك تجاوز الانتقادات التي ضل يتلقاها من لدن الباحثين، والمهتمين، بل ومن طرف سلطة الوصاية ذاتها، هذه المستجدات المتعلقة بعملية القسمة، جاءت لتساير مبادئ المساواة، بين الرجل والمرأة، في الاستفادة من خيارات هذه الأراضي، حيث ساوى النص القانوني الجديد بين الرجل والمرأة في الاستفادة من هذه الأراضي، وذلك خلافا لما كان منصوص عليه في القانون القديم لسنة 1919. وهذا ما سنتحدث عنه في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مميزات قسمة أراضي الجموع الواقعة خارج دوائر الري

إذا كان المشرع قد أشار في ظهير 27 أبريل 1919 المتعلق بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات، وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتفويتها في فصله

الرابع¹، إلى أنه تؤهل جمعية المندوبين لتوزيع الانتفاع بصفة مؤقتة بين أعضاء الجماعة حسب الأعراف وتعليمات الوصاية، فإنه تجاوز ذلك- بمقتضى المادة 16 من القانون رقم 62-17- من خلال إخضاع هذه العملية للنص القانوني، عوض الأعراف والتقاليد التي خلقت نوعا من عدم الاستقرار، إلا أنه لم يشر إلى طريقة تقسيم حق الانتفاع² بين أعضاء الجماعة السلالية، بل ترك الأمر يتوقف على صدور نص تنظيمي، يوضح شروط، وكيفيات إجراء هذا التوزيع، وذلك عندما أشار- في الفقرة الأولى من المادة 16- إلى أنه

¹- كان الفصل الرابع من ظهير 1919 ينص على أنه: "تؤهل جمعية المندوبين لتوزيع الانتفاع بصفة مؤقتة بين أعضاء الجماعة حسب الأعراف وتعليمات الوصاية، ويمكن أن تكون هذه الأراضي، بناء على طلب جمعية المندوبين أو مقرر من مجلس الوصاية، موضوع تقسيم يعطى بموجبه لكل رب عائلة من العشيرة حقا دائما في الانتفاع ضمن الكيفيات والشروط المحددة بموجب مرسوم، وأن هذا الحق غير قابل للتقادم، ولا يمكن تفويته أو حجزه إلا لفائدة الجماعة نفسها، ويجوز تبادل القطع المجزأة بين المستفيدين منها، غير أن كرائها أو الاشتراك فيها لمدة سنتان فلاحتيان بين المستفيدين منها فقط يتوقف على إذن جمعية المندوبين.

ولا يمكن الطعن في مقررات جمعية المندوبين الخاصة بتقسيم الانتفاع إلا أمام مجلس الوصاية الذي ترفع إليه القضية من طرف المعنيين بالأمر أنفسهم، أو من السلطات المحلية، وينظر المجلس كذلك في جميع الصعوبات المتعلقة بالتقسيم....."

²- عرفت المادة 79 من مدونة الحقوق العينية حق الانتفاع بأنه: "حق عيني يخول للمنتفع استعمال عقار على ملك الغير واستغلاله تنقضي مدته لزوما بموت المنتفع"، فحق الانتفاع وفقا لهذا التعريف، يعطي للشخص الحق في استعمال واستغلال عقار مملوك لشخص آخر، لذلك فإن حق الانتفاع يقسم عناصر الملكية إلى شطرين، حيث أن عنصر الاستعمال والاستغلال يثبتان للمنتفع، أما العنصر الخاص بحق التصرف فيبقى لمالك الرقبة.

هذا ما علق عليه أحد الفقه بقوله إن واضعوا هذا المشروع (لما كان مشروعا) وقعوا في خلط فضيع، بحيث لم يتم التمييز بين حق المنفعة وحق الانتفاع، ذلك أن حق الانتفاع من الحقوق الأصلية التي وردت في المادة التاسعة من مدونة الحقوق العينية، متسانلا هل ما يكتسبه ذوي الحقوق على الأراضي الجماعية ينتهي بموتهم وبالتالي تسترجع الجماعة السلالية عقارها ويصبح ورثة ذوي الحقوق أجانب عن الجماعة يحق طردهم. والحال أنه في نطاق الأراضي الجماعية فإن الملكية تعود لذوي الحقوق وأن كل ما هنالك أن المشرع ابتدع حيلة قانونية للتمييز بين المالكين أي ذوي الحقوق والجماعة السلالية بأن ألصق بها شخصية معنوية أي افتراضية وجعل واجهتها الخارجية مشتركة بين نوابها والوصاية الإدارية المتمثلة في وزير الداخلية، وجعل كفة هذه الأخيرة راجحة. العربي محمد مياد، قراءة أولية في مشروع القانون بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي:

www.marocdroit.com تاريخ الاطلاع 2019/11/07.

"يتم توزيع الانتفاع بأراضي الجماعة السلالية، من طرف جماعة النواب، بين أعضاء الجماعة، ذكورا وإناثا، وفق الشروط والكيفيات المحددة بنص تنظيمي"¹.

ولما أتى المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 المتعلق بتطبيق القانون رقم 62.17 جعل مسألة توزيع الانتفاع تتميز بعدة خصوصيات ترتبط أولا بوجود قطعة أرضية فلاحية قابلة للتوزيع على عضو أو عدة أعضاء (ذكورا وإناثا)، ثم تعليق إعلان بشأن هذه العملية، بتنسيق بين جماعة النواب وسلطة الوصاية، يتضمن المعطيات الضرورية عن العقار، مع تحديد أجل ثلاثين يوما من أجل تقديم طلب الاستفادة من هذا الانتفاع، وقد اشترط هذا النص بأن لا يكون المعني بالأمر قد استفاد مسبقا من حصة جماعية، أو من قطعة أرضية من ملك الدولة الخاص طبقا لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.72.277 بتاريخ 22 ذي القعدة 1392 (29 ديسمبر 1972)، بالإضافة إلى الالتزام بممارسة النشاط الفلاحي بصفة مستمرة ومباشرة².

ويلاحظ هنا أن المشرع اشترط ممارسة النشاط الفلاحي بشكل مستمر ومباشر، وهو الشرط الذي قد لا يتوفر لدى بعض ذوي الحقوق المسنين، أو غير القادرين على

¹ - كان الفصل الرابع قبل تعديله بظهير 12 رمضان (6 فبراير 1963) يسمح بتقسيم الأراضي الجماعية الصالحة للزراعة إلى قطع متساوية بين رؤساء العائلات مع إمكانية أن يصبح هؤلاء ملاكين لهذه القطع خلال مدة عشر سنوات في حالة احترام عدة شروط، وبعد ذلك تم تعديل هذا الفصل بمقتضى ظهير 1938\05\28 وقرار وزيري صادر بنفس التاريخ، والذي نص على إمكانية تقسيم الأراضي من طرف مجلس الوصاية إلى قطع متساوية باتفاق بين أفراد الجماعة، يمكن تفويتها أو حجزها بعد انتهاء مدة 30 سنة من تاريخ التقسيم، مع إمكانية تخفيض هذه المدة إلى 10 سنوات بناء على قرار من مجلس الوصاية، إلا أن هذه المقتضيات المتعلقة بتمليك الأراضي الجماعية، تم إلغاؤها بظهير 1945\8\14، وتم تعويضها بتخصيص حق المنفعة المؤبدة في قطعة واحدة أو عدة قطع منها، تخصيصا نهائيا لأحد كبار عائلات الجماعة، بناء على رخصة من مجلس الوصاية.

² - انظر المادة 16 من المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 الصادرة سنة 2020، الذي سبقت الإشارة إليه.

الاستغلال المباشر لأنصبتهم، وهذا شرط -حسب هذا المنطوق- قد يحرم العديد من الأعضاء من الاستفادة من هذا الانتفاع.

هذا ما يدفع إلى القول بضرورة تعديل هذه الفقرة، وذلك بإضافة استثناء للأشخاص غير القادرين على استغلال أنصبتهم بصفة مباشرة ومستمرة، نتيجة عجز بدني، أو كبر في السن، أو عجز مادي، حيث سيصبح بإمكان هؤلاء استغلال هذه الأنصبة بطرق غير مباشرة سواء بتأجيرها أو بعقد شراكة أو غير ذلك من الطرق التي ستجعله يستفيد من نصيبه في الانتفاع.

كما أن الفراغ التشريعي الذي خلفه الفصل الرابع سابقا (من ظهير 1919/04/27)، جعل بعض الجماعات تقسم أراضيها على أرباب العائلات والخيام، والبعض الآخر يجعل الانتفاع حكرا على الأفراد، والعائلات الذين أحيوا الأرض، أو ورثوها عن أجدادهم¹، الشيء الذي أدى إلى إذكاء روح البغض والكراهية، وإشعال نار الحقد لدى ذوي الحقوق تجاه بعضهم البعض، مما نتج عنه قيام عدة نزاعات، وصراعات بينهم، كنتيجة لعدم تقبلهم لهذه المعايير التي تجد سندها في الفصل المذكور أعلاه، خاصة وأن الأرض من أهم مكونات المجتمع البدوي، بشكل يجعلها تحتل مكانة عظيمة في نظر السكان القرويين، الذين يجدون مثلهم الأعلى في إضافة أراضي جديدة إلى أراضيهم²، الشيء الذي يجعلهم يقفون موقف الرفض لكل تصرف من شأنه أن يؤدي إلى انتزاعها منهم، أو حرمانهم منها، وما يترتب على ذلك من نزاعات.

¹ - محمد بن الحاج السليمي، سياسة التحفيظ العقاري بالمغرب بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي والاقتصادي، رسالة لنيل دبلوم المدرسة الوطنية للإدارة العمومية بالرباط، السنة الجامعية 1977_1978، ص 482.

² - حسن علي حسن، المجتمع الريفي والريف المصري: دراسة مجتمعية ريفية مبسطة، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، ط 1988، ص 244.

وسعيًا وراء تجاوز الطرق التي تمت بواسطتها تقسيم الأراضي بين الجماعات السلالية، واختلافها من جماعة لأخرى¹، واستغلال الأغنياء للفقراء²، وإقصاء المرأة والأجانب من الحق في الاستفادة من خيرات هذه الأراضي، زيادة على المشاكل والصعوبات الناجمة عن الاستمرار في إجراء القسمة³ حسب الأعراف والعادات الخاصة بكل جماعة، قام المشرع بإصدار القانون الجديد رقم 62.17 والمرسوم التطبيقي له الذي يحاول من خلاله تجاوز الصعوبات، والمعوقات التي رافقت ظهور 1919، حيث تم بمقتضاه تحديد معايير خاصة لتقسيم الأراضي الجماعية - معايير مخالفة لما كان سائدا في السابق -، تعتمد بالأساس على إقرار مبدأ المساواة في التوزيع بين رؤساء العائلات بدون تمييز على أساس الجنس، أو اعتبارا لما يتوفرون عليه من أدوات وإمكانيات للاستغلال، إلا إذا كان نوع التربة يفرض أن تكون الحظوظ الواقعة في التراب الجيد أصغر مساحة من الأقل منها خصوبة، فإنه يمكن في هذه الحالة أن يعطى لكل رب عائلة نصيبان من الأرض لنوعين مختلفين، نصيب في أرض ذات مردودية جيدة، ونصيب آخر في أرض يكون فيها المردود ضعيفا.

¹ - كانت الطريقة السائدة لدى القبائل هي طريقة الحبل التي تقضي بتقسيم الأرض من جهة الطول إلى عدد من الأقسام، انظر مصطفى الحيمر، م، س ص 78. بالإضافة إلى ذلك نجد طريقة التقسيم عن طريق القرعة في استحقاق قطعة معينة، أو حسب وسائل الانتاج، والاستغلال المتوفرة لدى كل شخص أحيانا، انظر:

- Le lieutenant-colonel ; Huot ; « les terres collectives du Maroc et la colonisation européenne » ; Ed paris 1923 ; P 22.

² - عبد اللطيف الودناسي، أراضي الجموع في المنظومة القانونية، مجلة المحامي، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، د، ت، ن، ع 46، ص 63.

³ - القسمة هي: " أن يُصير القاسم الشيء المقسوم المشاع المملوك لاثنتين فأكثر معينا، أي يصيره معينا بعد أن كان مشاعا، ثم بالغ على قسمة المنافع دون الرقاب بقوله: ولو باختصاص تصرف فيه، أي ولو كان بالتعيين باختصاص تصرف فيه، أي ولو كان بالتعيين باختصاص التصرف فقط مع بقاء الأصل مشاعا،..."، راجع في هذا الشأن: أبو عبد الله محمد الفاسي، الإثنان والأحكام: شرح تحفة الحكام في نكت العقود والأحكام، لأبي بكرين محمد بن محمد بن محمد بنو عاصم الأندلسي، تحقيق محمد عبد السلام محمد سالم، ج 2، دار الحديث، القاهرة، 2011، ص 126.

وهو الجديد الذي تم من خلاله تجاوز المقتضى الذي أُخذ عليه إقصاء المرأة السلالية، التي لم تتجب ولد ذكر، أو لها بنت واحدة أو عدة بنات من حق الانتفاع، والإرث في الأراضي الجماعية، وهذا ما يجعل النص القانوني الجديد يساير مبادئ الشريعة الإسلامية العادلة، وقواعد الاتفاقيات الدولية التي صادق عليها المغرب، خصوصا الاتفاقية الدولية للقضاء على كافة أشكال التمييز ضد المرأة، والتي صادق عليها المغرب سنة 1993.

كما جاء هذا القانون الجديد (رقم 62.17) بمقتضى هام، يقضي بتوزيع الانتفاع بين مختلف ذوي الحقوق، ذكورا وإناثا، دون تقييد ذلك بمدة محددة، كما كان الأمر سابقا، حيث أن التقسيم الذي كان يتم كل سنة أو سنتين أو ثلاث سنوات، كان يخلق نوع من عدم الاستقرار داخل الجماعة¹، لكن بالتراجع عن ذلك، قد يساهم في تشجيع الفلاحين على استغلال أراضيهم وعصرنتها²، كما سيخفف العبء على ممثلي الجماعات السلالية، والسلطة المحلية الناتج عن المشاكل والنزاعات التي كانت تثار كل سنة، أو كلما حان الوقت لإجراء قسمة الانتفاع.

¹ - عبد الكريم بالزاغ، أراضي الجموع: محاولة لدراسة بنيتها السياسية والاجتماعية ودورها في التنمية، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ط 1، 1998، ص 88.

² - هذا الاستقرار سيتضح مع مرور الزمن من خلال إقرار النصوص التطبيقية التي يتوقف عليها سريان النص القانوني الجديد، حيث ستوضع المساطر والإجراءات التي سيتم وفقها إجراء عملية توزيع الانتفاع.

لكن هذا التوزيع الذي تقوم به جماعة النواب¹، كما هو منصوص عليه في المادة 29² من القانون الجديد رقم 62.17، لا يخول لأعضاء الجماعة السلالية إلا حق الاستغلال الشخصي، والمباشر للأموال التي تم توزيعها³.

وهكذا فإن هذا القانون جعل أعضاء الجماعة السلالية مقيدون بضرورة الاستغلال الشخصي، دون إمكانية تفويت هذا الحق، ولو على سبيل الإجارة، في حالة عدم القدرة المالية أو البدنية على هذا الاستغلال، مما قد يشكل سببا جديدا لعدة مشاكل قد تظهر مستقبلا عند تطبيق هذا القانون.

وفي هذا السياق، فقد سبق أن أصدرت وزارة الداخلية ضابط⁴ رقم 2977 سنة 1953، الذي يشير إلى أنه إذا تسلم كل رب عائلة القدر المسموح به وبقيت أراضي زائدة فإنه يحتفظ بها لتستغلها الجماعة في أغراض تعود عليها بالنفع، أو تقوم بتوزيعها على رؤساء العائلات الذين رجعوا إلى القبيلة، أو اكتسبوا صفة رئيس العائلة منذ التقسيم الأخير.

واستثناء من عدم منح إمكانية الكراء أو الرهن أو التنازل عن الأراضي الناتجة عن عملية القسمة (توزيع الانتفاع) التي جاء بها القانون الجديد ضمن المادة 6 منه، فإن

¹ - تنص المادة 17 من المرسوم التطبيقي للقانون رقم 62.17 على أنه " تختار جماعة النواب من بين أعضاء الجماعة السلالية، ذكورا وإناثا، الشخص أو الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط اللازمة للاستفادة من الانتفاع. تقوم السلطة المحلية داخل أجل سبعة أيام من تاريخ صدور مقررات جماعة النواب بتبليغها إلى المعنيين بالأمر بإحدى طرق التبليغ القانونية".

² - تنص المادة 9 على أنه " تختار الجماعة السلالية من بين أعضائها المتمتعين بحقوقهم المدنية، ذكورا وإناثا، نوابا عنها يكونون جماعة النواب من أجل تمثيل الجماعة السلالية أمام المحاكم والإدارات والأعيان....".

³ - تنص المادة 6 على أنه " يتمتع أعضاء الجماعات السلالية، ذكورا وإناثا، بالانتفاع بأموال الجماعة التي ينتمون إليها، وفق التوزيع الذي تقوم به جماعة النواب المشار إليها في المادة 9 من هذا القانون، ولا يخول لهم هذا التوزيع إلا الاستغلال الشخصي والمباشر للأموال المذكورة".

⁴ - الضابط رقم 2977 الصادر بتاريخ 13 نونبر 1957، منشور بدليل الأراضي الجماعية، ص 123 إلى 127.

الضابط أشار إلى أن الشيوخ والأرامل الذين لا يستطيعون أن يستغلوا بأنفسهم، أو بواسطة أولادهم أنصبتهم، يمكنهم بإذن من السلطة المحلية إكراؤها لمدة لا تتجاوز سنة واحدة، على أن تجديد العقد يتوقف كذلك على إذن نفس السلطة¹.

وإذا كان هذا الضابط قد حدد في فصوله السابقة طريقة تقسيم الأراضي، والأشخاص المنتفعين²، فإنه تطرق كذلك إلى الأشخاص الذين يتم إقصائهم من التقسيم، حيث حددهم في أفراد الجماعة الغائبين عن القبيلة منذ أكثر من سنة- دون اعتبار الأشخاص الذين يتغيبون مؤقتاً تاركين عائلاتهم بعين المكان ويحتفظون بحقوقهم-، وأفراد الجماعة الذين نازعوا جماعتهم قصد التملك في جزء من الأرض الجماعية، أو تملّكوا فيه بطرق أو بأخرى، إلا إذا لم تكن لهم وسيلة لكسب معيشتهم، وكذلك الأمر فيما يرجع إلى وراثتهم.

وأضاف هذا الضابط بأنه يمكن للجماعة بعد ضمان المقدار الحيوي الأدنى لأفرادها من رؤساء العائلات، أن تقبل الموظفين، أو العسكريين الذين تركوا بالقبيلة أقارب تجب كفالتهم، وكذلك الأمر بالنسبة للطلبة، هذا ويقبل للمشاركة في التقسيم مع أفراد الجماعة الأشخاص الذين رجعوا إلى القبيلة، وذلك ابتداء من السنة الفلاحية الأولى الموالية لتاريخ

¹ - الفصل 9 من الضابط رقم 2977 المؤرخ في 13 نونبر 1957.

² - هذا الضابط تم تدعيمه بالدورية رقم 51 المؤرخة بتاريخ 14 ماي 2007، والتي تحدد مسطرة وضع لوائح ذوي الحقوق، وما يترتب عليها من حقوق أخرى، وذلك إلى حين صدور المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 لسنة 2020 الذي وضع مختلف الإجراءات والمعايير التي يتم على أساسها إعداد لوائح ذوي الحقوق، وقد حدد في المادة الأولى منه هذه المعايير، وجعلها تتمثل في الانتساب للجماعة السلالية، ثم بلوغ سن الرشد القانونية، بالإضافة إلى الإقامة في الجماعة السلالية.

رجوعهم، وكذا الأجانب الذين تمتعوا بتساهل من الجماعة بنفس الفوائد التي تمتع بها أفراد الجماعة وساهموا في التكاليف المشتركة، وذلك خلال مدة تفوق عشر سنوات¹.

أما إذا توفي أحد أفراد الجماعة المتمتع بنصيب معين فإن حقه ينتقل إلى زوجته وأولاده الذين لم ينالوا نصيباً بعد²، إلا أن الحق المنتقل إلى الورثة يبقى وجوباً مشاعاً بينهم ولا يخضع للقسمة البتية³، وقد جاء في قرار لمحكمة النقض وهي بصدد بيان طبيعة المنفعة في الأملاك الجماعية، "البين من عقد الصلح المستدل به في القضية أمام قضاة الموضوع، أنه أنشأ حقاً دائماً لموروث الطاعنين في المنفعة بما هو حق شخصي في الأراضي الجماعية، وانتقل إلى الطالبين بصفتهم ورثة، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، لما عللته بأن للمتفعين حق الانتفاع بوصفه حقاً عينياً منتهياً بوفاة المنتفع تكون قد خرقت مدلول عقد الصلح بين الطرفين"⁴.

¹ - إن الأراضي الجماعية كانت مقصورة في الأصل على أبناء الجماعة السلالية دون غيرهم، إذ أنهم كانوا لا يسمحون لأي أجنبي عن سلالتهم أو فخذتهم أن يبني حتى منزلاً في الدوار الذي تسكنه الجماعة، فبالأحرى الاستفادة من شيء من أراضيها، إلا أن مخالطة أعضاء الجماعة للأشخاص الأجانب الذين يغدون إلى الدوار أو القبيلة وهجرة أغلب سكان هذه الأراضي إلى المدن لكسب العيش والتزوج بزوجات خارج الجماعة السلالية، قد فرض على هذه الجماعات التساكن والتعايش مع الأجنبي وأصبحت تعتبره فرداً منها يتمتع بجميع الحقوق التي يتمتع بها باقي أعضاء الجماعة، ويساهم مثلهم في تكاليف الجماعة. انظر في هذا الصدد: عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، المطبعة والوراقة الوطنية بمراكش، ط 2، 2005، ص 50 و 51.

² - وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 19 من المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 لسنة 2020، حيث جاء فيها "في حالة وفاة المستفيد من الانتفاع، ذكرنا كان أم أنثى، تؤول القطعة الأرضية موضوع الانتفاع إلى أبنائه وبناته وزوجه أو زوجته".

³ - جاء في قرار للمجلس الأعلى ما يلي "الأراضي الجماعية لا تقبل القسمة البتية"، قرار عدد 238 صادر بتاريخ 2001\02\28، في الملف العقاري عدد 96\2\415، أشار إليه عبد العزيز توفيق، قضاء المجلس الأعلى في القسمة من سنة 1998 إلى 2004، الجزء الثاني، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ط 1، 2004، ص 83.

⁴ - قرار محكمة النقض عدد 210 مؤرخ في 1-4-2014 في الملف المدني عدد 2013/3/1/4094 غير منشور، أشار إليه سعيد زياد، أراضي الجماعات السلالية: التدابير والمنازعات، منشورات مجلة الحقوق سلسلة (الدراسات والأبحاث) سنة 2016، ص 20.

أما إذا لم يكن للمتوفى أولاد أو زوجة، فإن نصيبه يعلن عن فراغه، ويمنح بذلك لفرد آخر من الجماعة ليس له نصيب، زيادة على ذلك، فإن الضابط أشار في فصله الثامن إلى أن التحسينات (بناءات، أغراس) التي يمكن أن يدخلها أحد أفراد الجماعة على الأرض التي كان يستغلها من قبل، يمكن إضافتها إلى نصيبه عند وجود تقسيم جديد، أو إذا تعذر ذلك فإن الحائز الجديد يؤدي قيمة تلك التحسينات لصاحبها، بعدما يحددها خبير معين من طرف الجماعة¹.

وهذا ما جاء به المرسوم التطبيقي للقانون رقم 62.17، والذي نص في مادته 18 على أنه " في حالة وفاة المستفيد من الانتفاع، ذكرًا كان أم أنثى، تؤول القطعة الأرضية موضوع الانتفاع إلى أبنائه وبناته وزوجه أو زوجته"، حيث سكت عن طريقة تقسيم هذه الحصة، وهو ما يدفعنا إلى القول بأن الأمر سيصبح يأخذ بأحكام الإرث في توزيع الحصص بين الورثة.

إذا لم يخلف المستفيد من الانتفاع أحدا من الأشخاص المذكورين في الفقرة السابقة، تسترجع الجماعة السلالية القطعة أو القطع المعنية، قصد توزيعها من جديد على وجه الانتفاع أو الاحتفاظ بها لتعبئتها للاستثمار".

كما تجدر الإشارة إلى أن القانون الجديد (62.17) قد أغفل الإشارة إلى الأراضي التي تستغلها الجماعة لإقامة المساكن، والمرافق التابعة لها، أو المخصصة للرعي، وكيفية تدبيرها، اعتبارا للأهمية التي تحتلها، خصوصا الأراضي الجماعية الرعوية (حوالي 11 مليون هكتار).

¹- الفصل 8 من الضابط رقم 2977 المؤرخ في 13 نونبر 1957.

وفي هذا الصدد يمكن الإشارة إلى أن هذا القانون أشار ضمن المادة 17 منه إلى إمكانية تملك أراضي الجماعات السلالية الفلاحية الواقعة خارج دوائر الري، وذلك سيرا على هدى ظهير 1969 المتعلق بأراضي الجموع الواقعة داخل دوائر الري، كما تم تعديله بالقانون رقم 64.17 سنة 2019، حيث أشار إلى أنه: " يمكن تقسيم الأراضي الفلاحية التابعة للجماعات، والواقعة خارج دوائر الري وغير المشمولة بوثائق التعمير، وإسنادها على وجه الملكية المفروزة أو المشاعة، لفائدة عضو أو عدة أعضاء بالجماعة السلالية المعنية، ذكورا وإناثا.

تسري على عمليات إسناد القطع الأرضية على وجه الملكية الناجمة عن تطبيق هذا القانون أحكام القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.95.152 بتاريخ 13 من ربيع الأول 1416 (11 أغسطس 1995)".

كما أن هذا التقسيم لم يرفقه المشرع بمقتضى قانوني يوضح مدى إمكانية عضو الجماعة أن يستفيد من ذلك التقسيم من خلال منحه إمكانية الحصول على تمويلات بنكية قصد تنفيذ مشاريعه، وذلك من خلال منحه حق إقامة رسم عقاري خاص بكل قطعة، باعتبار ذلك وسيلة مشجعة للمؤسسات المالية لتقديم هذه القروض، وهذا ما جعلنا نقول بأن المشرع لا زال يستحضر مقتضيات قانونية قديمة كما جاء في الفصل العاشر (فقرة 2) من ظهير 18 فبراير 1924 (المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجموع) والذي نص على أنه "...عندما تكون أرض محفظة في اسم الجماعة المالكة موضوع تقسيم يخصص مساحات معينة لكل رب عائلة من الجماعة عملا بالفصل الرابع من ظهير 26 رجب 1337 (27 أبريل 1919) يشرع في تحديد لكل قطعة على حدة تطبيقا لما نص عليه الفصل 54 من ظهير 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري،

وخلافا لما نص عليه الفصل المذكور فإنه لن يوضع للعقار المجزأ رسم أو تصميم خاص به....."، وهو الأمر الذي يجعل ذوي الحقوق يحرمون من تقديم حصصهم كضمان عيني للحصول على قروض بنكية، خصوصا بعد إلغاء الفصول 7 و8 و9 من ظهير 27 أبريل 1919، وتأكيد مدونة الحقوق العينية الجديدة¹ على أنه، يجب أن يكون الراهن مالكا للملك المرهون وأهلا للتصرف فيه².

ومع صدور المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 سنة 2020، وضع مساطر وإجراءات تقسيم هذه الأراضي وتسليمها على وجه الملكية، حيث جاء في المادة 20 منه أنه " تطبيقا لأحكام المادة 17 من القانون رقم 62.17 السالف الذكر، وبمبادرة من سلطة الوصاية، يمكن تملك قطع أرضية فلاحية مملوكة للجماعات السلالية لفائدة عضو أو عدة أعضاء الجماعة السلالية، ذكورا وإناثا، المستوفين للشروط التالية:

- أن يكونوا مقعدين في لائحة أعضاء الجماعة السلالية المصادق عليها؛
 - أن يكونوا منتفعين بحصة جماعية بصفة مستمرة ومباشرة؛
 - أن يلتزموا بإنجاز مشروع استثماري فلاحى فوق الحصة الجماعية التي يستغلونها.
- تحدد بقرار لوزير الداخلية، الأراضي الفلاحية القابلة للإسناد على وجه الملكية"³.

¹ - القانون رقم 39-08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 178.11.1 الصادر بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011)، ج، ر، ع 5998، ص 5587.

² - المادة 150 من مدونة الحقوق العينية لسنة 2011.

³ - نصت المادة 21 من هذا المرسوم التطبيقي، بخصوص المساحة الدنيا للقطع التي يمكن منحها على وجه الملكية، على أنه " خلافا لمقتضيات المادة الأولى من المرسوم رقم 2.94.590 بتاريخ 22 من جمادى الآخرة 1416 (16 نوفمبر 1995) بشأن تطبيق القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية غير المسقية، تحدد المساحة الدنيا للقطع الأرضية التي يمكن إسنادها على وجه الملكية بموجب قرار مشترك لوزير الداخلية ووزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات.

يمكن دمج قطعتين أو أكثر لتكوين المساحة الدنيا المسموح بها." =

لكن ما يمكن ملاحظته على هذه المادة هو أنها وضعت شرطا مجحفا¹ في حق ذوي الحقوق الذين لا يملكون القدرة المادية على تنفيذ مشروع استثماري، محدد حتى يتم منحهم شهادة رفع اليد على التي بموجبها يصبح مالك للقطعة الأرضية التي استثمر فيها، وهذا يمكن أن يعد عقبة وضعت في وجه ذوي الحقوق الفقراء، مقابل استفادة ذوي النفوذ من أعضاء الجماعات السلالية، ليزيد الأغنياء غنا، والفقراء فقرا.

وهو الأمر الذي يدعوا إلى القول بضرورة إعادة النظر في هذا البند المجحف في حق شريحة عريضة من ذوي الحقوق، فلا يتصور تحقيق المساواة بين ذوي الحقوق في الاستفادة من تملك هذه الأراضي بناء على هذه المادة، وإلا فإن الأمر يستوجب وضع مقتضى قانوني يمنح ذوي الحقوق المعوزين ماديا حق الاستفادة من إعانات مادية، لتنفيذ مشاريعهم الاستثمارية، على أن يؤديوا ذلك بعد مدة من بدء الاستفادة من أرباح مشروعهم، وبالتالي الرقي بوضعهم الاقتصادي والاجتماعي.

وقد وضع هذا النص القانوني عدة إجراءات من أجل تطبيق مسطرة تملك أراضي الجماعات السلالية الفلاحية، حيث جاء في المادة 22 من هذا المرسوم أنه "تودع ملفات طلبات التملك لدى كتابة لجنة يترأسها عامل العمالة أو الإقليم المعني أو من ينوب عنه، وتضم ممثلين عن المصالح التالية:

=- لقد حددت المساحة الدنيا للقطع الأرضية المملوكة للجماعات السلالية الواقعة خارج دوائر الري وغير المشمولة بوثائق التعمير التي يمكن إسنادها على وجه الملكية المفروزة أو المشاعة لفائدة عضو أو عدة أعضاء بالجماعة السلالية المعنية في عشر (10) هكتارات.

انظر المادة الأولى من القرار المشترك لوزير الداخلية ووزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات رقم 850.20 صادر في 4 رجب 1441 (28 فبراير 2020) بتحديد المساحة الدنيا للقطع الأرضية المملوكة للجماعات السلالية، الواقعة خارج دوائر الري وغير المشمولة بوثائق التعمير، التي يمكن إسنادها على وجه الملكية لأعضاء هذه الجماعات. ج، ر، ع 6875، بتاريخ 20 أبريل 2020، ص 2224.

¹- هذا البند يتحدد في الشرط الذي وضعه المشرع ضمن المادة 20 من المرسوم التطبيقي والذي يتحدث على ضرورة الالتزام بإنجاز مشروع استثماري فلاحى فوق الحصة الجماعية التي يستغلونها.

-قسم الشؤون القروية بالعمالة أو الإقليم، الذي يتولى كتابة اللجنة؛

-قسم الشؤون الداخلية؛

-السلطة المحلية المعنية؛

-المديرية الإقليمية للفلاحة؛

كما تضم اللجنة نائب أو نواب الجماعة السالالية المعنية.

يتم حصر الملفات المقبولة وهوية الأشخاص المؤهلين للتمليك بواسطة مضر يوقع عليه جميع أعضاء اللجنة."

ويحيل عامل العمالة أو الإقليم محضر اللجنة مرفقا بالملفات المقبولة على مجلس الوصاية المركزي قصد المصادقة عليها¹، لتتولى بعد ذلك سلطة الوصاية إبرام عقود التمليك مع المستفيدين، ثم تودع هذه العقود، مرفقة بدفاتر التحملات وبالملفات التقنية، بالمحافظة العقارية، قصد تقييدها بالسجلات العقارية، حيث يتولى المحافظ على الأملاك العقارية تأسيس رسم عقاري في اسم المستفيد من التمليك، مع تضمينه الشروط الواردة في دفتر التحملات².

لكن عقود التمليك هاته تظل معلقة على شرط فاسخ، يرتبط أساسا بضرورة تنفيذ مشروع استثماري خلال مدة محددة مسبقا في دفتر التحملات الذي تضعه سلطة الوصاية،

¹ - انظر المادة 23 من المرسوم التطبيقي لمقتضيات القانون رقم 62.17.

² - انظر المادة 24 من المرسوم المذكور سابقا، ويلاحظ في هذا الإطار أن المشرع المغربي جعل مصاريف هذه العملية على عاتق ذوي الحقوق الذين سيستفيدون من هذه العملية، وهو الأمر الذي يوضح عدم المساواة بين ذوي الحقوق المستغلين للأراضي جماعية خارج دوائر الري، والآخرين الذين يستغلون أراضي جماعية داخل دوائر الري، والذين قد أعفوا من أداء هذه المصاريف بموجب المرسوم رقم 2.16.135 الصادر في 20 أبريل 2016، الذي يقضي بإعفاء الأراضي الجماعية الواقعة بدوائر الري من الوجيبات المتعلقة بالتحفيظ العقاري (ج ر ع 6462 بتاريخ 5 ماي 2016)، مع العلم أن هؤلاء يعرفون بأوضاع مادية جيدة مقابل الوضع الذي يعيشه غالبية أعضاء الجماعات السالالية ذات الطبيعة البورية، والتي تعرف نقصا في الإنتاج.

حيث نصت في هذا الإطار المادة 25 من المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 على أنه " بعد انتهاء مدة إنجاز المشروع المحددة في دفتر التحملات تتولى اللجنة المشار إليها في المادة 22 أعلاه معاينة المشروع للوقوف على نسبة الإنجاز، بحضور المعني بالأمر الذي يتم استدعاؤه بواسطة رسالة تبلغ إليه بإحدى طرق التبليغ القانونية، على أن عدم حضوره لا يمنع اللجنة من القيام بمهامها.

إذا لاحظت اللجنة أن المشروع الملتزم به قد تم تنفيذه بالكامل، فإنها تقترح على عامل العمالة أو الإقليم المعني منحه شهادة رفع اليد التي تودع بالمحافظة على الأملاك العقارية من طرف المستفيد من التملك.

إذا لاحظت اللجنة أن المشروع لم يتم الشروع في إنجازه أو لم يتم إنجازه بالكامل، فإنها تقترح على عامل العمالة أو الإقليم منح أجل إضافي من أجل إنجاز المشروع أو إتمامه.

بعد انتهاء الأجل المذكور تعين اللجنة المشروع من جديد، بحضور المعني بالأمر الذي يتم استدعاؤه بواسطة رسالة تبلغ إليه بإحدى طرق التبليغ القانونية، فإذا نفذ هذا الأخير مشروعه تقترح اللجنة منحه شهادة رفع اليد، وفي حالة العكس تقترح فسخ عقد التملك، ويحال الملف من طرف عامل العمالة أو الإقليم على مجلس الوصاية المركزي قصد اتخاذ القرار.

يتم إيداع قرار مجلس الوصاية المركزي القاضي بفسخ عقد التملك بالمحافظة على الأملاك العقارية قصد التشطيب على المستفيد وإعادة تقييد الجماعة الساللية المعنية¹.

¹ - هذه المادة تثير ملاحظة مهمة ترتبط بالأجال التي تمنح لذوي الحقوق من أجل تنفيذ المشروع الاستثماري قصد منحه شهادة رفع اليد، من أجل تملكه القطعة الأرضية، وهي الأجل التي يمكن تمديدتها لفترة واحدة، عكس ما هو =

من خلال ما تمت الإشارة إليه سابقاً، فإنه لا يسعنا إلا إبداء ملاحظات حول عملية التقسيم هاته، ولعل أبرزها أن هناك عدة جماعات لم تعد تجرى بها عملية القسمة منذ أكثر من 40 سنة¹، مما نتج عنه استقواء بعض الفئات المعروفة بقوة المال والجاه في وسطها الاجتماعي، واستحوادهم على أخصب الأراضي، مخالفين بذلك مضامين الضابط الذي كان يقر بضرورة إعادة القسمة كل 10 سنوات.

علاوة على ذلك، فإن الطريقة التي كانت متبعة في تحديد ذوي الحقوق، والتزايد الديموغرافي بالبوادي، لم ينتج إلا مؤسسات استغلال صغيرة، لا تتلاءم مساحتها وما تتطلبه عمليات الاستثمار المنتج، والفعال في برامج التنمية المختلفة، وهو الأمر الذي يحتم على الجهات الوصية التسريع بوضع كل اللوائح على المستوى الوطني بشكل نهائي، لا يفتح المجال للتحايل أمام الغرباء وأصحاب النفوذ وذووا النيات السيئة.

فإذا كانت هذه أهم الإشكاليات التي تطرحها الخصوصيات التي تتميز بها عملية قسمة الأراضي السلالية الواقعة خارجة دوائر الري، فإنه كان لزاماً علينا أفراد فقرة مستقلة لتسليط الضوء على قضية المرأة السلالية، وما عرفت من نقاشات في الأوساط الحقوقية الوطنية والدولية، وذلك باعتبارها خصوصية لا مثل لها في الأنظمة العقارية الأخرى.

=عليه الأمر بالنسبة للأجال التي تمنح للمستثمرين المستفيدين من عمليات الكراء أو التفويت، حيث جعلها المشرع تمدد لفترتين متتاليتين قبل اقتراح فسخ عقد الكراء أو التفويت. وهذا ما يجعل ذوي الحقوق يحسون بنوع من عدم المساواة بينهم وبين المستثمرين الأجانب عن الجماعة السلالية.

¹ - من ضمن هذه الجماعات نجد جماعات بالنفوذ الترابي لجماعة تاهلة بإقليم تازة، وأخرى تابعة لعمالة كرسيف، بالإضافة إلى جماعات بإقليم القنيطرة.

المطلب الثاني: محاولة تجاوز إشكالية إقصاء المرأة السلالية من الانتفاع بأراضي الجموع الواقعة خارج دوائر الرأي

لقد طفحت على السطح في الآونة الأخيرة عدة إشكاليات، ونزاعات أثرت وتؤثر حتما على تقدم ومساهمة هذه الأراضي في التنمية البشرية المستدامة بكل جوانبها، بل زاد من حدة ذلك وجود أعراف محلية، تضرب العديد من المبادئ الكونية لحقوق الإنسان عامة، وحقوق المرأة خاصة في العمق، وهو ما يستوجب بذل الكثير من الجهد، وإسالة الكثير من المداد في سبيل تجاوز هذه الأزمات، والنزاعات التي تخل بأدوار هذه الأراضي في التنمية واستقرار المعاملات بها.

ونحن في هذا المقام سنحاول تسليط الضوء على إشكالية حقوق المرأة السلالية في الاستفادة من كافة الحقوق والعائدات المادية والعينية التي تدرها هذه الأراضي، ولعل الإشكال الأساسي هنا يتمحور حول مدى إقرار حقوق المرأة السلالية في أملاك الجماعات السلالية كاملة، دون أي نقصان أو تقصير، انطلاقا من نضالاتها ومطالباتها المستمرة.

إن طريق الاحتجاج، هو السبيل الأنجح الذي توصلت إليه مجموعات من النساء من عدة جماعات، بمختلف جهات المغرب، وذلك لتحسيس المسؤولين، والرأي العام، والتأكيد على أنهن صاحبات حق، ولا يمكن إقصاؤهن من الاستفادة من عائدات أراضي الجموع، أو من المشاركة في تدبيرها باسم عرف ظالم¹ يناقض كل النصوص، والمبادئ سواء

¹ - هذه الأعراف ليست وليدة فترة الاحتلال بل امتدت إلى ما قبل ذلك، وذلك كما هو الشأن عند أبو عبد الله محمد الشيخ المهدي، ثاني ملوك السعديين، حينما أصدر ظهيرا جاء فيه: "يعلم الواقف على هذا أننا أسقطنا الميراث للنساء ومهورهن والأحباس من واد سوس، وواد هوزة كذلك الملة، وواد زكمزن من أسفله إلى أعلاه، فمن مات من النساء في تلك البلاد فليس لقرابتها في ذلك شيء، بل يصير ذلك لبنت المسلمين، وكذلك القيمة أسقطناها من الأماكن المذكورة، وكذلك البنين والأشجار أسقطنا الميراث منها، وكتب بذي الحجة الحرام عام 963 هجرية". انظر في هذا الصدد: نوازل الرسموكي، الورقة 158، مخطوط الخزانة العامة تحت رقم 3566 د، أشار إليه، المرحوم الحسن العبادي، فقه النوازل في سوس قضايا وأعلام، منشورات كلية الشريعة بأكادير ط 1999، ص 404 وما يليها.

المكرسة بنصوص الشريعة الإسلامية، أو مدونة الأسرة، أو المنبثقة من المرجعية الكونية لحقوق الإنسان.

وفي هذا الصدد، تقدمت نساء من جماعة الحدادة، بإقليم القنيطرة في أبريل 2007، بشكاية للجمعية الديمقراطية لنساء المغرب¹ ملتزمات في ذلك كسب تأييد ودعم الجمعية، وهي الخطوة التي جعلت هذه الجمعية تفتح نقاش واسع، ومستفيض حول وضعية النساء السلاليات، توج بالإقدام على العديد من الخطوات، والإجراءات الفعالة، للوقوف بجانب السلاليات المظلومات، والمقصيات من الاستفادة من حقهن في هذه الأراضي.

إن هذه الخطوة الفعالة أعطت النساء السلاليات دفعةً وحماساً قوياً للمزيد من الضغط خلال سنوات 2007 و 2008 و 2009²، وهو الأمر الذي جعل من القضية تتجاوز الحدود الوطنية لتأخذ بعداً دولياً³، زكاه اهتمام الهيئات والمنابر الدولية، والمنظمات الحقوقية التابعة لمنظمة الأمم المتحدة، باعتبارها مسألة تمس في جوهرها مبدأ المساواة⁴ بين الجنسين في الحصول على الحقوق الخاصة بهم في الإرث، والملكية، والاستفادة منها.

¹ - نظمت الجمعية الديمقراطية لنساء المغرب بتاريخ 30 أبريل 2010 بالرباط يوماً تواصلياً تحسيسياً حول "الأملك الجماعية" المملوكة من طرف الجماعات السلالية، والمعروفة بأراضي الجموع، حيث تم الاستماع إلى شهادات مؤلمة لبعض النساء، وقد أبانت هذه الشهادات على الحيف الكبير الذي يلحق فئات واسعة من النساء المغربيات في بعض المناطق، والمتمثل أساساً في حرمانهن من حقهن في الانتفاع بخيرات الأراضي التي ينتمون إليها، أو ولدن وشاركن في العمل بها، وهو الأمر الذي زكاه الفراغ التشريعي، بل التأكيد التشريعي على جعل توزيع الانتفاع من طرف جمعية المندوبين يكون وفقاً للأعراف وتعليمات الوصاية، وهو الأمر الذي فتح الباب على مصراعيه لكل هذه التعسفات والإجحافات التي تعاني منها المرأة السلالية على مدى سنين طويلة.

² - انظر "النساء المغربيات وأراضي الجموع"، بيان صادر عن الجمعية الديمقراطية لنساء المغرب ومنتدى بدائل المغرب، منشور على الموقع الإلكتروني www.ejousour.net تاريخ الولوج للموقع، 2016/02/15.

³ - consulter le site web de (CEDAW) : <http://www.un.org/womenwatch/daw/cedaw>.

⁴ - هذا المبدأ لم يعد من الممكن خرقه بعد تنزيل الدستور الجديد، والذي أكد في الفصل 19 منه على مبدأ المساواة بين الرجل والمرأة في الحقوق والحريات المدنية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية. ظهير شريف رقم=

وقد شكلت هذه التحركات دافعا قويا للجهات الوصية على الوعاء العقاري السلالي، حيث أنه وبعدما كانت الوضعية السابقة تركز إقصاء المرأة السلالية من الاستفادة من الأراضي الجماعية، ومن عائداتها، فقد عمدت وزارة الداخلية إلى أعمال مقارنة تدريجية، وتشاورية مع جميع الفاعلين المعنيين، (السلطات المحلية والإقليمية، نواب الجماعات السلالية، الهيئات الحكومية والمنتخبة، المجلس العلمي الأعلى، وجمعيات المجتمع المدني) وذلك بهدف البحث عن السبل الكفيلة بتجاوز هذه الوضعية الغير مستقيمة¹، التي تناقض القواعد الدستورية²، والمبادئ الكونية لحقوق الإنسان، ومناهضة العنف والتمييز ضد المرأة.

بعد كل التحركات التي أقدمت عليها مجموعات النساء السلاليات على المستوى الوطني، وبدعم من منظمات المجتمع المدني، سواء الوطنية منها، والدولية استأثرت قضيتهم بالمشهد الحقوقي الوطني، وقد اعترفت سلطات الوصاية على الأراضي السلالية بهذه التحركات، والمطالبات القوية للنساء السلاليات بحقهن في الاستفادة من أراضي الجموع، وذلك بعد إقصائهن لمدة طويلة من طرف نواب الجماعات السلالية، على أساس قرارات تعسفية، مبنية على أعراف، وتقاليد متجاوزة، يطغى عليها الطابع الذكوري، بالإضافة إلى سكوت الجهات الوصية على هذا الوضع لزمّن طويل.

= 1.11.91 الصادر في 27 شعبان 1432 (29 يوليو 2011)، ج، ر، ع 5964 مكرر، الصادرة بتاريخ 28 شعبان 1432 (30 يوليو 2011).

¹ - انظر "وضعية المرأة السلالية" منشور على الموقع الإلكتروني لأراضي الجموع www.terrescollectives.ma تاريخ الولوج 2014/10/10.

² - على الخصوص المبادئ الواردة في تصدير الدستور، خصوصا الفقرة الأولى التي تؤكد على الكرامة والمساواة وتكافؤ الفرص... الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه، ثم ما تضمنه الفصل 19 منه، الذي يؤسس لتمتع المرأة والرجل على قدم المساواة بالحقوق، والحريات المدنية، والسياسية، والاقتصادية، والاجتماعية....، ثم أكد على مبدأ المناصفة بين الرجل، والمرأة، وختم بضرورة إيجاد هيئة للمناصفة، ومكافحة كل أشكال التمييز.

هذه الوضعية جعلت من وزير الداخلية، باعتباره وصيا على الجماعات السلالية، يتدخل في إطار اختصاصاته لمحاولة إنصاف المرأة السلالية، وذلك من خلال تأكيده على ضرورة تنظيم حملة تحسيسية لدى نواب الجماعات السلالية، لإدراج العنصر النسوي في لوائح ذوي الحقوق، للاستفادة من التعويضات الناتجة عن العمليات العقارية بالأراضي السلالية، (التقويت والكراء) وذلك بتنسيق مع السلطات الإقليمية والمحلية¹.

أفضت هذه المجهودات إلى إصدار عدة دوريات، لعل أهمها الدورية رقم 51 بتاريخ 14 ماي 2007، المتعلقة بمسطرة وضع لوائح ذوي الحقوق التابعين للجماعات السلالية، والتي اعترفت للمرأة بصفة ذي حق، يجب إدراجها إلى جانب الرجل في لوائح ذوي الحقوق، التي يعمل نواب الجماعة بتنسيق مع مجلس الوصاية على إعدادها، هذا بالإضافة إلى إصدار الدورية الوزارية رقم 60 بتاريخ 25 أكتوبر 2010، بخصوص استفادة النساء السلاليات من التعويضات المادية، والعينية التي تحصل عليها الجماعات السلالية، ثم بعد ذلك الدورية رقم 17 بتاريخ 30 مارس 2012، بشأن تمتع العنصر النسوي من حقوق الانتفاع العائدة لأفراد الجماعات السلالية.

هذه الخطوات² جاءت لتؤكد على مواكبة الجهات الوصية احترامها لبنود الوثيقة الدستورية الحديثة خصوصا الفصل 19 منه، ثم المادة الثانية من الاتفاقية الأممية للقضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة والتي صادق عليها المغرب.

وقد مكن تطبيق مقتضيات الدوريتين رقم 60 ورقم 17 من تسجيل نتائج إيجابية، كما تدل على ذلك حصيلة النتائج المسجلة من سنة 2011 إلى حدود نهاية شهر

¹ - انظر، وضعية المرأة السلالية، الموقع الإلكتروني لأراضي الجموع، م، س.

² - قامت وزارة الداخلية، باعتبارها الجهة الوصية على الأراضي السلالية، باستصدار نص فتوى عن المجلس العلمي الأعلى بتاريخ 18 ماي 2010، وذلك في مدى أحقية المرأة السلالية للاستفادة من عائدات أراضي الجماعات السلالية.

فبراير 2013، حيث بلغ عدد النساء السلاليات المستفيدات ما يتجاوز 80 ألف امرأة سلالية، وزعت عليهن ما يناهز 350 مليون درهم، وهو ما يمثل نسبة 30% بالمائة من المبالغ المالية الموزعة على مجموع ذوي الحقوق أفراد الجماعات السلالية¹.

إضافة إلى ذلك، عملت سلطات الوصاية على توزيع حوالي 860 بقعة أرضية على النساء السلاليات ذوات الحقوق من الجماعة السلالية لمهدية، بإقليم القنيطرة، وذلك كأول سابقة لتوزيع البقع الأرضية يشمل النساء، هذا بالإضافة إلى أن كل قرارات مجلس الوصاية، باعتباره هيئة تحكيمية خاصة بالأراضي السلالية، بخصوص القضايا المتعلقة بالإرث المتخلف عن أحد ذوي الحقوق، تكرر استفادة النساء السلاليات من حصتهن في الأراضي المستغلة من طرف الهالك قيد حياته.

بالإضافة إلى ذلك، ومن أجل تشجيع المرأة السلالية لولوج سوق الشغل وإنجاز مشاريع تنموية، تم التوقيع مع وزارة الفلاحة على اتفاقية من أجل دعم بنات، وأبناء ذوي الحقوق قصد استغلال عقاراتهم في إطار الفلاحة التضامنية، والاستفادة من المساعدات والدعم المقدم في إطار مخطط المغرب الأخضر.

رغم كل هذه المجهودات المبذولة في سبيل إنصاف المرأة السلالية، إلا أن استفادتها من خيارات أرضيها لازالت محدودة، نظرا لما كرسه القوانين والأعراف الموروثة الجامدة، فالنساء السلاليات مازلن يتعرضن للإقصاء، بل وللضرب والتعنيف أحيانا، عند مطالبتهم بالحصول على حقوقهن في الانتفاع من عائدات أراضي الجموع، التي خضعت

¹ - إحصائيات رسمية منشورة بالموقع الإلكتروني للأراضي السلالية: www.terrescollectives.ma. تاريخ الاطلاع 2017/02/18.

خلال السنوات الأخيرة للبيع والاستنزاف من طرف الدولة لإقامة مشاريع سكنية أو صناعية¹.

لكن مع مرور الوقت، وتزايد حدة الإشكاليات المطروحة على الجهات العليا، تبين أنه لا بد من تعديل قانوني قادر على احتواء هذه الوضعية غير السليمة داخل دولة الحق والقانون، وهذا ما أسفر عن إخراج القانون الجديد رقم 17-62 سنة 2019 (المشار إليه سابقاً)، ثم المرسوم التطبيقي له، والذي يحاول من خلاله المشرع تجاوز مجموعة من الإشكاليات التي طرحت سابقاً، حيث أصبحت جميع التصرفات التي تتم داخل هذه الجماعات إلا ويجب إشراك المرأة السلالية فيها، كما أصبح من حقها -وبنص القانون- المشاركة في جماعة النواب، بالإضافة إلى إلزامية استفادتها من جميع العمليات العقارية التي يتم إجرائها على هذه الأراضي، خصوصاً توزيع الانتفاع، وإسناد القطع على وجه الملكية المفترزة أو الشائعة، وكذا استفادتها من المداخل التي تدرها هذه الأراضي على الجماعة السلالية، انطلاقاً من تفويتها أو كرائها².

هذه الخطوة لاقت إشادة من أطراف دولية، كما هو الشأن بالنسبة لإيفانكا ترامب التي أشرفت بسيدي قاسم على إطلاق حملة لمواكبة عملية تملك الأراضي السلالية، وذلك في إطار مبادرة التنمية والازدهار العالمي للمرأة العالمية التي أطلقها رئيس الولايات المتحدة الأمريكية دونالد ترامب، وقد جاء ذلك ضمن الأنشطة الرسمية المجدولة في زيارة إيفانكا ترامب للمغرب في إطار الترويج لمبادرة أطلققتها للتمكين الاقتصادي للنساء،

¹ - يوسف القسطاسي، المشكل القانوني لأراضي الجموع وأثره على البنية الاجتماعية في المغرب، مداخلته ضمن الندوة العلمية، التي نظمتها مجلة المنبر القانوني، بشراكة مع القضاء المدني، يوم 20 أبريل 2013 بتزنيث بعنوان (العدالة العقارية والأمن العقاري في المغرب)، مجلة المنبر القانوني، ع 2، سلسلة ندوات وأبحاث، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2014، ص 156.

² - انظر في شأن ذلك المواد 6 و 9 و 16 و 17 و 27، من القانون رقم 62.17، الصادر سنة 2019. والمواد 1 و 7 و 16 و 17 و 19 و 20 من المرسوم التطبيقي لمقتضيات القانون رقم 62.17

وقد أكدت في كلمة لها على أن الاستثمار في النساء يمكنهن من الاستثمار في محيطهن، كما أكدت على أن تمليك الأراضي تعد مسألة أساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية¹.

هذا إذن ما يؤكد على أهمية الخطوة الشجاعة التي أقدم عليها المشرع المغربي رغم تأخره بعض الشيء، حيث ستصبح النساء السلاليات تساهمن في النسيج الاقتصادي للجماعة التي ينتمين إليها بصفة خاصة، والنسيج الاقتصادي الوطني بصفة عامة، بالإضافة إلى الرقي بأوضاعهن الاجتماعية والاقتصادية الهشة.

لكن هذه الخطوات لازالت تتطلب المزيد من العمل الدؤوب من خلال مواكبة هذه النصوص القانونية بحملات تحسيسية وتوعوية، تؤكد على أهمية استفادة السلاليات من هذه الأراضي، باعتبار ذلك حقا مشروعًا كفله لهن الشرع الإسلامي، والقانون الوطني، خصوصا النص الدستوري.

¹ - انظر تقرير منشور على الموقع الإلكتروني للقناة الثانية:

<https://www.2m.ma/ar/news/20191107>. تاريخ الاطلاع 19.03.2020

الفصل الثاني: الأجهزة المتدخلة لفض المنازعات المرتبطة بخصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجموع

لا يمكن أن يتم التصرف في أراضي الجماعات السلالية -بما تتميز به من خصوصيات- دون أن تطفو على السطح منازعات عديدة ومختلفة، ترتبط بمختلف المعاملات التي يتم إجراؤها على هذه الأراضي، وهي المنازعات التي تجد في تحريكها العديد من الفاعلين، وهو نفس الأمر بالنسبة للأجهزة التي تنتظر فيها، حيث تتعدد هذه الجهات التي تقوم بالنظر فيها تبعا لمختلف المراحل التي ظهرت فيها، أو ارتباطا بمختلف التصرفات التي ظهرت بصدها.

هذه الأجهزة، يمكن تقسيمها إلى أجهزة غير قضائية، لها أدوار فعالة في هذه المنازعات المرتبطة بهذه التصرفات وهو صلب (الفرع الأول)، ثم أجهزة ذات الطبيعة القضائية التي تتدخل في حل هذه المنازعات الناتجة عن هذه التصرفات (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تدخل الأجهزة غير القضائية لفض منازعات التصرف في أراضي الجموع

لقد منح القانون الجديد رقم 17-62 لفائدة مجلس الوصاية، وجماعة النواب، حق التدخل في المنازعات التي يمكن أن تنشأ بين الجماعات السلالية، والمتدخلين، سواء العموميين أو الخواص، كلما تعلق الأمر بنقطة أثرت أثناء إبرام تصرف من التصرفات التي يمكن أن ترد على هذه الأراضي - خصوصا التفويت والكراء وما تتميز به من خصوصيات-، كما يمكن لهذه الأجهزة أن تتدخل من أجل فض النزاعات، أو إثارتها أمام الجهاز القضائي، انطلاقا من الأدوار التي منحها إياها المشرع ضمن التعديل القانوني الجديد، كلما كان هذا النزاع مرتبط بعمليات القسمة التي ترد على هذه الأراضي.

هذه الأجهزة التي يمكن أن تتدخل في هذه النزاعات تتحدد في جماعة النواب باعتبارها هيئة منبثقة عن ذوي الحقوق (المبحث الأول)، كما أن مجلس الوصاية يعد من ضمن هذه الجهات غير القضائية، والذي يمكن أن يكون كفاعل أساسي في إثارة هذه النزاعات، أو كهيئة تحكمية تنظر في بعض هذه النزاعات المعروضة عليه (المبحث الثاني).

المبحث الأول: تدخل جماعة النواب لفض منازعات التصرف في أراضي الجموع

إن الأدوار التي يمكن أن تؤديها جماعة النواب في سبيل فض هذه المنازعات المرتبطة بالتصرفات الواردة على أراضي الجموع، تنبثق من الإمكانية التي منحها إياها المشرع ضمن القانون رقم 17-62، حيث يمكن أن تكون لهذه الجماعة أدوارا في حل النزاعات المرتبطة بقسمة هذه الأراضي (المطلب الأول)، كما يمكن لهذه الأخيرة أن تتدخل في النزاعات الناتجة عن تصرفات التقويت والكراء، من خلال إثارة هذه النزاعات قصد حماية هذه الأراضي، والمحافظة عليها من كل عمل غير مشروع (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دور جماعة النواب في نزاعات قسمة أراضي الجموع

انطلاقا من منح المشرع المغربي للجماعات السلالية إمكانية نقل سلطاتها إلى أشخاص تختارهم يطلق عليهم جماعة النواب¹، فإن هذه الهيئة² باعتبارها كنتاج للأعراف

¹ - حسب التسمية الواردة بالمادة 9 من القانون 17-62 لسنة 2019، وهي قد تتكون من ذكور وإناث، وهو أمر راعي فيه المشرع مقاربة النوع والمساواة بين الذكور والإناث في تحمل المسؤولية، كما حدد المشرع مسطرة اختيار النواب والمدة التي يمارسون فيها مهامهم، وهو الأمر الذي لم يأت في القانون القديم لسنة 1919.

وقد حدد المرسوم التطبيقي لمقتضيات القانون رقم 17.62 عدد النواب الذين يمكن أن يمثلوا كل جماعة سلالية في نائب واحد كحد أدنى وأحد عشر نائبا كحد أقصى (المادة 6 من المرسوم).

² - يتم تدبير وتسيير أراضي الجموع في تونس من طرف هيئة تسمى "مجلس التصرف" le conseil de gestion، للمزيد حول هذه الهيئة راجع:

السائدة تتكون من مجموعة من الأفراد¹، يمثلون الجماعة السلالية أمام المحاكم، والإدارات، والأغيار، كما يسهرون على تدبير شؤون الجماعة، بالإضافة إلى تنفيذ المقررات المتخذة من طرفها، أو من طرف مجلس الوصاية²، واتخاذ جميع التدابير اللازمة لذلك، بما في ذلك طلب تدخل السلطة المحلية، قصد استعمال القوة العمومية عند الاقتضاء³.

لقد أعطى المشرع- في هذا الإطار- لجماعة النواب دور توزيع حق الانتفاع بصفة مؤقتة بين أعضاء الجماعة السلالية، حسب الأعراف الجاري بها العمل، ويكون تدخل النائب الجماعي ضروريا في هذا التوزيع، وكذا في حالة استفادة كل رب عائلة (أسرة)

= - HAFED BEN SALAH «les terres collectives en Tunisie» ; revu tunisienne d'économie et de gestion ; série Etude de droit et de d'Economie ; Vol 2 ; 1973.

- LOUIS HOUSSET « le Statut des Terres Collectives et la fixation au sol des Indigènes en Tunisie» ; LIBRAIRIE TECHNIQUE ET ECONOMIQUE ; 1939.

¹- حدد المرسوم التطبيقي للقانون رقم 62.17 مجموعة من الشروط التي يجب توفرها في من يود أن يترشح لعضوية جماعة النواب، حيث جاء في مادته السابعة أنه " يمكن لكل عضو من أعضاء الجماعة السلالية، ذكرًا كان أم أنثى، أن يترشح لشغل مهام نائب الجماعة السلالية شريطة:

- أن يكون متمتعًا بحقوقه المدنية؛

- ألا يقل سنه عن ثلاثين سنة؛

- ألا يكون في نزاع مع الجماعة السلالية المعنية؛

- ألا يكون منتخبا في جماعة ترابية."

كما حدد هذا المرسوم باقي الإجراءات التي يتم من خلالها انتخاب نواب الجماعات السلالية أو تعيينهم للقيام بمهامهم، وذلك في المواد من 8 إلى 15 منه.

هذه المستجدات دفعت جهات الوصاية إلى إصدار دليل جديد (أبريل 2020) بدل الدليل القديم، حتى يساير المستجدات القانونية التي أتت في الفترة الأخيرة.

²- لقد أحدث المشرع المغربي ضمن القانون الجديد رقم 62-17، مجلسين للوصاية، الأول على المستوى الإقليمي (المادة 32)، والآخر على المستوى المركزي (المادة 33)، وهو الأمر الذي يتماشى مع التنفيذ السليم لورش الجهوية المتقدمة، ثم تحقيق أهداف ميثاق لاتمركز تدبير الأراضي الجماعية الذي صاغته سلطة الوصاية سنة 2012.

³- انظر المادة 11 من القانون رقم 62-17 الجديد لسنة 2019 المشار إليه سابقا.

من القبيلة من حق دائم في الانتفاع، وذلك تحت مراقبة وإشراف سلطة الوصاية، بالإضافة إلى وضع لوائح ذوي الحقوق طبقاً للدورية رقم 51 بتاريخ 14 ماي 2007¹.

وإذا حدث أي نزاع حول الانتفاع ولا سيما بين ذوي الحقوق، يتلقى النائب الجماعي الشكاية ويشعر السلطة المحلية بذلك، ويحاول إيجاد حل توافقي، وفي حالة العكس يعرض النزاع على أنظار الجماعة النيابية للبت في النزاع².

وهذا ما يجعل اختصاصات الجماعة النيابية تتوزع بين اختصاصات ذات طابع إداري، يغلب عليه الجانب التدبيري لحاجيات الجماعة السلالية، من توزيع الانتفاع بين أعضائها، وأخرى تميل إلى الطابع القضائي، تتجسد أساساً في الفصل في المنازعات بين أفراد الجماعة المذكورة، حول أحقية ونطاق الانتفاع من أملاك الجماعة السلالية³.

وهو ما أكدته الغرفة الإدارية بمحكمة النقض، عندما اعتبرت أن المنازعات التي تنشأ عن توزيع الانتفاع بالأراضي الجماعية، تعرض أولاً على جماعة النواب لتبت فيها طبقاً للأعراف، ومثل هذا القرار الذي لا يقبل الطعن أمام أية جهة أخرى غير مجلس الوصاية، الذي تعتبر مقرراته غير قابلة للطعن فيها أمام المحاكم الإدارية، ما دامت تدخل في إطار استغلال الأراضي الجماعية والانتفاع بها⁴.

ولم يحدد القانون الجديد رقم 62.17 مسطرة خاصة للبت في النزاعات المعروضة على الجماعة النيابية، وكيفية تبليغ قراراتها للأطراف، وآجال الطعن فيها أمام مجلس

¹ - العربي محمد مياد، تأملات في القانون المنظم للجماعات السلالية، م، س، ص 109.

² - نفس المرجع، ص 110.

³ - محمد مومن، أملاك الجماعات السلالية وأراضي الجيش، م، س، ص 53.

⁴ - قرار عدد 139 بتاريخ 1995/7/2، أشار إليه، محمد قصري، إشكالات تطبيق الظهير المنظم لأراضي الجموع، مجلة الحقوق المغربية، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، عدد خاص بعنوان، أراضي الجماعات السلالية بالمغرب، الإصدار الأول، 2010، ط 1، سنة 2010، ص 77.

الوصاية، وهو ما يدفع بسلطة الوصاية إلى العمل بدورية تنظم مسطرة إعداد وتهيئ الملفات المتعلقة بالقضايا المعروضة على أنظار الهيئات النيابية¹.

واستناداً إلى هذه الدورية، تفتتح المسطرة بتقديم المتضرر لشكايته أمام السلطة المحلية، وتتضمن هذه الشكاية جميع المعلومات المتعلقة بأطراف النزاع، وموضوعه مع إرفاقها بكل الوثائق المؤيدة لموقفه، ليتم عرضها مباشرة على أنظار نواب الجماعة الساللية داخل أجل خمسة أيام من تقديم الشكاية، ويمكن لأعضاء الجماعة النيابية القيام بإجراء بحث ميداني في الموضوع، إن اقتضت ذلك الضرورة، مع محاولة لإجراء صلح بين الأطراف المتنازعة، تفادياً لتمديد المسطرة واللجوء إلى مجلس الوصاية، وما قد يستتبع ذلك من كثرة الإجراءات، وطول الانتظار الناتج عن كثرة الملفات، التي ترد على هذه المصالح، ونواب الجماعة، وذلك بهدف الوصول إلى تسوية رضائية للنزاع داخل أجل 30 يوماً، وفي حالة تسوية النزاع (داخل هذا الأجل 30 يوماً) من طرف نواب الجماعة بصفة حبية في أي مرحلة من مراحل النزاع، فإنه يتم تحرير محضر صلح توقعه الأطراف المتنازعة، ونواب الجماعة الساللية داخل أجل 7 أيام من وقوع الصلح، مع توجيه نسخة منه لمصالح السلطة الإقليمية والمحلية قصد الإخبار.

وفي حالة ما إذا تعذر إيجاد تسوية رضائية وحبية بين الأطراف المتنازعة، فإن جماعة النواب تقوم بدراسة النزاع المطروح أمامها، والاستماع إلى الأطراف المعنية والشهود إن وجدوا والجوار، وإلى كل شخص يمكن أن يفيد، ثم تتولى البت والفصل في

¹- دورية وزارة الداخلية عدد 4585 الصادرة بتاريخ 4 مارس 2020 بشأن تدبير النزاعات بين أعضاء الجماعات الساللية التي نسخت بموجبها الدورية رقم 23 الصادرة بتاريخ 8 مارس 2007 الموجهة من السيد وزير الداخلية إلى السادة ولاة وعمال أقاليم المملكة حول موضوع مسطرة إعداد الملفات المتعلقة بالقضايا المعروضة على أنظار الهيئات النيابية أو مجلس الوصاية.

النزاع بواسطة مقرر معلل داخل أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ عدم نجاح محاولة الصلح المشار إليها آنفا¹.

وتقوم السلطة المحلية بتبليغ مقرر جماعة النواب إلى الأطراف المعنية مقابل وصل داخل أجل 10 أيام من تاريخ صدوره، ويمكن للأطراف المتنازعة الطعن في مقرر جماعة النواب أمام مجلس الوصاية الإقليمي وذلك بواسطة عريضة تودع لدى السلطة المحلية مقابل وصل داخل أجل 30 يوما من تاريخ تبليغ المقرر المذكور.

وفي حالة انصرام هذا الأجل دون قيام أي طرف من الأطراف المتنازعة بالطعن في مقرر جماعة النواب، يتعين عندئذ على السلطة المحلية ونواب الجماعة السلاوية المعنية القيام بتنفيذه داخل أجل 7 أيام من انتهاء أجل الطعن، وتحرير محضر في الموضوع.

أما في حالة الطعن في المقرر المعني فإنه يتعين على السلطة المحلية إعداد تقرير مفصل في الموضوع يتضمن ملخص النزاع، ونتائج البحث الذي أنجزته، ورأيها المعلل بالنسبة للشكاية، والحيثيات التي اعتمدها النواب في إصدار مقررهم على ضوء المعطيات والمعلومات المتوفرة لديها.

ويتم توجيه الملف² المتعلق بالنزاع من طرف السلطة المحلية داخل أجل 10 أيام من انصرام أجل الطعن إلى مجلس الوصاية الإقليمي، الذي يتولى البت فيه داخل أجل 30 يوما من تاريخ توصله بالملف بواسطة مقرر معلل.

¹ - وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، دليل نائب الجماعة السلاوية، أبريل 2020، ص 16.

² - يتضمن هذا الملف الوثائق الأصلية التالية:

+ الشكاية التي تم تقديمها،

+ مقرر جماعة النواب بشأن البت في الشكاية،

وتقوم مصالح العمالة بإحالة هذا القرار على السلطة المحلية داخل أجل 10 أيام من تاريخ صدوره، حيث تسلمه بدورها فور توصلها به إلى المعنيين بالأمر، وتعمل داخل أجل 15 يوما من تاريخ توصلها به على تنفيذه ما لم يتم إشعارها من قبل الأطراف بوجود أمر أو حكم بإيقاف التنفيذ صادر عن المحكمة المختصة.

وبتنسيق مع نواب الجماعة الساللية تنتقل السلطة المحلية إلى عين المكان لتنفيذ المقرر بحضور جميع الأطراف المتنازعة، ويتم تحرير محضر في الموضوع يوقع من طرف الحاضرين، أما إذا كان هناك احتمال لوقوع عصيان أو عرقلة التنفيذ، فإنه يجب على السلطة المحلية اتخاذ التدابير اللازمة لاستخدام القوة العمومية، وإذا حصلت هذه العرقلة فإن السلطة المحلية يجب عليها أن تحرر فوراً محضراً بذلك، وتوجهه إلى النيابة العامة من أجل متابعة الفاعلين طبقاً للمقتضيات الجزرية المنصوص عليها في القانون الجنائي، والقانون رقم 62.17 وخاصة المادة 34¹ منه فيما يخص عرقلة التنفيذ².

ويلاحظ أن النص القانوني الجديد حاول الحفاظ على الأمن والاستقرار داخل هذه الأراضي من خلال هذه البنود الجزرية التي تلزم أعضاء الجماعة الساللية بعدم عرقلة أعمال جماعة النواب، أو قرارات سلطة الوصاية المتعلقة بفض النزاعات المثارة بين أعضاء الجماعات الساللية، وذلك من أجل تحقيق الاستقرار في أوضاع هذه الأراضي

=+ شهادة تبليغ هذا المقرر،

+ مقال الطعن،

+ تقرير السلطة المحلية، بالإضافة إلى ذلك يجب إرفاق نسخة من وصل إيداع مقال الطعن.

¹- تنص المادة 34 من القانون رقم 62.17 على أنه "دون الإخلال بالعقوبات الأشد المنصوص عليها في القوانين الجاري بها العمل، يعاقب بالحبس ثلاثة أشهر وغرامة من 5000 إلى 15000 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل عضو في الجماعة الساللية قام بالأفعال التالية:

-

- عرقلة تنفيذ المقررات الصادرة عن جماعة النواب أو مجلسي الوصاية الإقليمي والمركزي،

-....."

²- انظر دليل نائب الجماعة الساللية، م، س، ص 17 و 18.

الذي سيجعل منها وعاء مشجعا للاستثمار والتنمية المحلية والوطنية، وهذا عكس ما كان عليه الأمر في القانون القديم الذي لم يكن يقدر على ضبط مثل هذه التصرفات غير المسؤولة، والتي كانت تعمر لعقود بين أعضاء الجماعة الواحدة أو جماعات متعددة.

كما أن هذا النص الجديد لم يعد يلزم بوجود ممثل للسلطة المحلية ضمن تشكيلة جماعة النواب، حيث كانت سلطة القائد هي الأصل في فض هذه المنازعات، وهو ما كان يظهره الواقع العملي¹ الذي يؤكد على أن نواب الجماعة السلالية كانوا لا يصدرن في واقع الأمر قرارات نيابية، وإنما كانت مهمتهم تكمن فقط في تنوير رأي القائد الذي يكون رئيسا للمجلس، وهو المصدر الحقيقي للقرار، وهو الوضع الذي لا يستقيم مع وجود نواب يعرفون خبايا القبيلة وأعرافها.

المطلب الثاني: دور جماعة النواب في نزاعات تفويت وكراء أراضي الجموع

إن فتح الباب أمام كراء أراضي الجموع وتفويتها ولو بشروط ومساطر خاصة، قد يؤدي إلى ظهور عدة إشكالات، ونزاعات، تثور بين الجماعة صاحبة الوعاء العقاري، والمستثمر الذي أقدم على إبرام هذه التصرفات معها، وذلك إما بسبب إخلال الجماعة بإحدى التزاماتها، وهو أمر شبه معدوم، أو إخلال الطرف الثاني، "المستثمر"، بالتزاماته، وهو الشائع والمعروف، نتيجة ما أصبحت تعرفه هذه الأراضي من حالات التسبب واللاقانون، هذا ما يجعل من جماعة النواب² تقوم بدورها في الدفاع عن مصالح الجماعة،

¹ - هذا الواقع هو ما أطلعت عليه من خلال لقاء عدة نواب بجماعة سلالية بأيت سغروشن، دائرة تاهلة- عمالة تازة، حيث أكدوا هذا الدور الذي يقومون به، وهو تقديم المعلومات والمشورة للقائد.

² - تنص المادة 9 من قانون 17-62 على أن: " تختار الجماعة السلالية من بين أعضائها المتمتعين بحقوقهم المدنية، ذكورا وإناثا، نوابا عنها يكونون جماعة النواب من أجل تمثيل الجماعة السلالية أمام المحاكم والإدارات والأغيار والقيام بالتصرفات القانونية التي تهم الجماعة مع مراعاة أحكام الباب الخامس من هذا القانون".

وقد أكدت سلطة الوصاية على الدور البارز لجماعة النواب في هذه العمليات الاستثمارية، من خلال التأكيد على أن نائب الجماعة السلالية يلعب دورا حاسما ومفصليا في إنجاز هذه العمليات حسبما تم التنصيص عليه في القوانين=

من خلال رفع قضايا مختلفة أمام المحاكم للمطالبة بحقوقها الناجمة عن هذه التصرفات القانونية¹.

إن هذا الدور نابع من خلال استقراء الفصل الخامس² من القانون رقم 17-62، الذي منح للجماعة حق إقامة جميع الدعاوى بناء على إذن من سلطة الوصاية، وذلك من أجل الدفاع عن حقوقها والمحافظة على مصالحها، خصوصا المالية، النابعة من خصوصيات التصرفات التي تبرمها مع الغير، وهذا ما يعطي لهذه الهيئة دورا فعالا، وأساسيا في الدفاع عن مصالح الجماعة.

كما يمكن التأكيد هنا، على أن قيام جماعة النواب بهذا الدور الفعال بناء على إذن سلطة الوصاية يجب أن ينبني على حسن النية³ من جهة هذه الهيئة، وعلى حسن تقدير سلطة الوصاية لهذه المصالح، والتفاعل الإيجابي مع مطالب جماعة النواب بشكل سريع

=المتعلقة بالأراضي الجماعية، وبالتالي فإن النائب مدعو أكثر من أي وقت مضى إلى التعامل بشكل إيجابي مع ملفات الاستثمار ودراستها بكل تجرد وحياد، على أساس تحقيق التنمية للجماعة التي يمثلها والابتعاد عن كل ما من شأنه أن يمس بالنزاهة والشفافية في التعاطي مع هذه الملفات. انظر دليل نائب الجماعة الساللية، م، س، ص 19.

¹- تنص في هذا الإطار المادة 15 من المرسوم التطبيقي للقانون رقم 62.17 على أنه "تقوم سلطة الوصاية بتنسيق مع مصالح العمالة أو الإقليم بدعم ومواكبة جماعات النواب، عن طريق التأطير والتكوين ومساعدتها، في حدود الإمكانيات المتاحة، على القيام بمهامها، كما تقوم بمتابعة وتقييم عمل النواب في كافة مجالات تدخلهم.

يمكن لسلطة الوصاية، بمبادرة منها، أو بطلب من عامل العمالة أو الإقليم، أن تقوم باقتصاص عمل جماعات النواب أو القيام بعمليات المراقبة في قضايا محددة."

فهذه المادة تنطرق لإجراءات كانت مغيبة سابقا، حيث أصبح بإمكانية جماعة النواب تلقي تكوينا أساسيا في مجال تدخلها، بالإضافة إلى المراقبة التي سيخضعون لها، سواء فيما يخص جميع مجالات تدخلهم، أو اقتصاص تدخل محدد بعينه، وهي الإجراءات التي ستضمن قدر مهم من الشفافية، والانضباط في القيام بهذه المهام.

²- تنص المادة 5 من قانون 17-62 على أن: "يمكن للجماعات الساللية بعد إذن من سلطة الوصاية أن تباشر جميع الدعاوى أمام جميع محاكم المملكة، من أجل الدفاع عن حقوقها والمحافظة على مصالحها.

تبلغ وجوبا إلى سلطة الوصاية جميع الدعاوى والإجراءات القضائية التي تتم مباشرتها من طرف الجماعات الساللية أو ضدها، تحت طائلة عدم القبول، دون المساس بأحكام قانون المسطرة المدنية"

³- يشير الفصل 5 من قانون المسطرة المدنية إلى هذه القاعدة، باعتبارها المبدأ الذي يجب أن يقوم عليه تقاضي المواطنين، حيث جاء فيه بأنه "يجب على كل متقاض ممارسة حقوقه طبقا لقواعد حسن النية".

وفوري يستحيل معه ضياع حقوق هذه الجماعات، وإهدارها مقابل اغتناء الطرف الآخر على حساب التماطلات، أو سوء تقدير مطالب الجماعات السلالية.

إن إلزام هذه الجماعات بضرورة الحصول على إذن من سلطة الوصاية، قبل خوض أي نزاع، قد يصبح نقمة تواجه الجماعات السلالية، حيث يمكن أن يكون ذلك أداة لتفويت الفرصة أمامها للمطالبة بحقوقها الناجمة عن خصوصيات هذه التصرفات، خصوصا إذا تعلق الأمر بتصرف التفويت، لذلك يمكن أن يستثني هذه التصرفات من ضرورة حصول الجماعة السلالية على هذا الإذن، حتى تتدخل متى رأت مصالحها وأملأها مهددة.

وفي نفس الاتجاه منحت هيئة النواب¹ حق التدخل لإنذار عضو من الجماعة في حالة إخلاله بقواعد المادة 7 من قانون 17-62، ومن ضمنها عرقلة تنفيذ عقود الكراء، أو عقود التفويت، أو الشراكة، أو المبادلة المنصبة على أملاك الجماعة السلالية، والتي تم إبرامها بطريقة قانونية، ووفق الخصوصيات التي تميزها، وذلك من أجل ضمان استقرار المعاملات التي تتم على هذه الأراضي، وخلق نوع من الثقة لكل من أراد الاستثمار فيها.

إن هذه الأدوار الفعالة التي منحت لهذه الهيئة، انطلاقا من النص القانوني الجديد، نابع من إيمان الجهات الوصية بأن تكون لهيئة النواب أدوار أساسية، باعتبارها الجهة

¹- تنص المادة 8 من قانون 17-62 على أن " في حالة قيام أحد أعضاء الجماعة السلالية بالأفعال المنصوص عليها في المادة 7 أعلاه، توجه إليه السلطة المحلية، بمبادرة منها أو بطلب من جماعة النواب إنذارا كتابيا بوضع حد للمخالفة داخل أجل تحدده له.

إذا لم يمثل المعني بالأمر للإنذار الموجه إليه، تقوم جماعة النواب بمبادرة منها أو بطلب من السلطة المحلية باستدعائه والاستماع إليه وتصدر عند الاقتضاء، موقرا معللا بحرمانه، لمدة أقصاها سنة واحدة، من الانتفاع بأراضي الجماعة السلالية التي تنتمي إليها، دون الإخلال بالمتابعات التي يمكن مباشرتها ضده. وفي حالة تماديه أو في حالة العود، تصدر جماعة النواب موقرا بحرمانه لمدة خمس سنوات من الانتفاع من أراضي الجماعة السلالية".

القريبة من هذه الأراضي، وحتى تتخرط كذلك بالشكل الذي يعود بالنفع على هذه الجماعات بصفة عامة، وعلى ذوي الحقوق بصفة خاصة.

لكن ما يثار هنا، هو أن هذه الهيئات يكون غالب أعضائها ينتمون لطبقات اجتماعية غير ملمة بالمساطر، والقواعد القانونية التي يجب اتباعها في الدفاع عن مصالح هذه الجماعات، حيث يظلون تائهين بين إمكانية تطبيق النصوص خاصة، أو اللجوء للقواعد العامة التي تحكم هذه التصرفات.

فمثلاً لو أبرمت الجماعة السلالية مع إدارة عمومية عقد بيع -تفويت- عقار جماعي على أساس إقامة مشروع معين، سيعود بالنفع على ذوي الحقوق خاصة، والمجتمع بصفة عامة، لكن بعد إبرام هذا العقد يتبين أن الإدارة المقتنية حولت هدف هذا العقد إلى غرض آخر، كأن تقوم بتفويته لشخص ذاتي لإقامة مشروع خاص آخر غير المتفق عليه، فإن ذلك يجعل الجماعة السلالية -في شخص نوابها- تلجأ للقضاء من أجل استصدار حكم يلغي ذلك التصرف أو يصححه بما يتماشى وخصوصياته.

كما أن نفس الأمر قد يطرأ إذا كان يخشى من تجاوز الدولة، أو الجماعات الترابية، أو المؤسسات العمومية الأخرى لسلطاتها تجاه أراضي الجماعات السلالية، بشكل مخالف للقوانين والأعراف المعمول بها، حيث يمكن لهذه الجماعات في شخص نوابها أن تلجأ للقضاء لاستصدار حكم حول توافر شروط المنفعة العامة من عدمه، كما يمكن لها أن تتنازع في طريقة تحديد ثمن التعويض الذي تحدده اللجنة المختصة مقابل نزع الملكية،

بمعنى هل تم وفق الشروط التي تراعي الظرفية الاقتصادية، ومدى ملائمتها مع الأهمية العقارية للأرض موضوع التفويت(النزع)¹.

كما يمكن لهذه الجماعات، في شخص نوابها، أن تلجأ للقضاء من أجل حماية مصالحها، التي تنشأ عن طريق خصوصية عقد كراء عقار جماعي، وذلك كلما تماطل المكثري في الوفاء بالتزاماته المالية تجاه الجماعة، أو لم يحترم ضوابط دفتر التحملات الذي وافق عليه، حيث يمكن في هذا الصدد لنواب الجماعة الساللية أن يستفيدوا من إمكانية رفع دعوى طرد محتل بدون سند قانوني²، وذلك لمواجهة كل مستأجر حاول التملص من التزاماته، أو استمر في حيازة العقار الجماعي بعد مدة الإيجار، أو بعد تحقق شروط الفسخ الصريح، أو بعد الحكم بفسخ العقد أو بطلانه سواء من سلطة الوصاية أو من محكمة الموضوع.

إن تزايد هذه النزاعات، وتشعبها دفع سلطة الوصاية إلى القيام بإبرام اتفاقيات مع عدة محامين، بمختلف جهات المملكة، من أجل الترافع في الكل المنازعات القضائية التي

¹ - عبد الرحمان الشرفاوي، العقود الجارية على أراضي الجموع: بين أزمة النص وضرورة الاستجابة لمتطلبات الاستثمار، سلسلة دراسات وأبحاث، ع 5، المنازعات العقارية، الجزء الأول، منشورات مجلة الحقوق، جمع وتنسيق زكرياء العماري، مطبعة المعارف الجديدة، 2014، ص 119.

² - إن اللجوء إلى هذه المسطرة نابع من الخصوصية التي تتميز بها هذه الأراضي، ثم كذلك لتحرير العقار من أجل تهيئته من جديد لفرص أخرى، من أجل الاستفادة من المدخرات التي سيجنيها كراءه، لكن هذه المسطرة اختلفت في الجهة القضائية التي يمكن اللجوء لها، من حيث غموض الفصل 149 من قانون المسطرة المدنية، الذي لم ينص صراحة على اختصاص قاضي المستعجلات، أو القضاء العادي، بخصوص دعوى طرد محتل - واضع اليد على عقار بدون سند قانوني-، الشيء الذي يترك الأمر للنقاش بين مختلف التوجهات الفقهية. للمزيد حول هذا الموضوع انظر، عبد الله هداية الله، القضاء المستعجل في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، ط 1998.

تهم الجماعات السلالية¹، خصوصا ما يرتبط بالتصرفات الواردة على أملاكها، وذلك عملا بمقتضيات الدورية الوزارية عدد 81 الصادرة بتاريخ 17 شتنبر 2008.

لكن في مقابل ذلك، يجب التأكيد على ضرورة العمل من أجل توفير تكوينات مستمرة لنواب الجماعات السلالية، حتى يكونوا على اطلاع مستمر بكل المستجدات التي تعرفها هذه الأراضي، بالإضافة إلى معرفة المساطر القانونية التي يمكن اتباعها من أجل الحفاظ على مصالح جماعتهم، وهو ما سيؤدي بالضرورة إلى استقرار هذه الجماعات، بالإضافة إلى استقرار المعاملات العقارية، وتفادي طول المساطر، وكثرة النزاعات، وتخفيف العبء على الجهاز القضائي، خصوصا وأن هذه الأراضي أصبحت تشكل محور مجموعة من المعاملات القانونية التي ستقوم على أساسها العديد من المشاريع الاستثمارية، سواء التي تنفذها الإدارات العمومية، أو التي ستجزها بعض الجهات الخاصة – الفاعلين الخواص – ضمن برامج استثمارية مهمة تعود بالنفع على ذوي الحقوق خاصة، وعلى المجتمع بصفة عامة، إضافة إلى ما ستضخه من مداخيل مالية مهمة في خزينة الدولة نتيجة الضرائب، وغيرها من العوائد المالية التي ستجنيها من هذه المشاريع.

إن إعداد وتكوين نواب الجماعات السلالية من أجل هذه التدخلات، نابع في نظرنا من كون تدخل النواب يأتي في المراحل الأولى لأي تصرف قانوني، حيث يكون من الضروري إبداء الرأي، والموافقة على هذه العقود، ومن ثم يبقى لهم الحق في التدخل أمام القضاء، كلما أخل الطرف الثاني بالتزاماته تجاه الجماعة السلالية، وهو الأمر الذي يجعل من الجماعة السلالية تدافع بصفة فعلية على مصالحها، كما سيعطي لمؤسسة النائب

¹ - انظر مقال منشور على الموقع الرسمي لجريدة الأخبار، www.alakhbar.press.ma/73306.htm بتاريخ 9 أبريل، تاريخ الاطلاع 2019/05/12.

دورا بارزا في الدفاع عن مصالح الجماعة، ويجعل منها مؤسسة ذات هبة، ومصادقية، وإلا فلا جدوى من إيجاد هذه الهيئة التي لا تقوم بأي دور، ولا تصلح لأي مهام.

المبحث الثاني: تدخل مجلس الوصاية لفص منازعات التصرف في أراضي الجموع

إذا كان المشرع المغربي قد عهد بالوصاية¹ الإدارية على الجماعات الساللية إلى وزير الداخلية بمقتضى الفصل 30 من القانون الجديد رقم 17-62 الصادر سنة 2019، الذي نص على أنه " يمارس وزير الداخلية أو من يفوض إليه ذلك الوصاية الإدارية

¹ - عند الحديث عن مؤسسة الوصاية تم تداول ثلاث مصطلحات يتعين التمييز بين مفهومها، وهي الوصي ويقصد به وزير الداخلية حسب الفصل 30 من القانون 62-17.

ثم مجلس الوصاية والذي يمثل الهيئة الإدارية التي تتكون من عدة ممثلين عن الإدارة والجماعات الساللية برئاسة وزير الداخلية.

أما الوصاية فهي تلك العلاقة القانونية التي تربط الوصي ومجلس الوصاية بالجماعات الساللية وأملها. وقد جاء القانون الجديد رقم 62-17 بمجلسين للوصاية، الأول مجلس وصاية مركزي (الفصل 32)، والآخر مجلس وصاية إقليمي (الفصل 33)، وتجدر الإشارة إلى أن تفعيل هذين النصين بدأ مع صدور النص التنظيمي (المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 لسنة 2020) الذي يوضح عدد أعضاء المجلس وكيفية تعيينهم ومدة انتدابهم وكذا كيفية اشتغال المجلس.

وقد حددت المادة 46 من هذا المرسوم تأليف مجلس الوصاية المركزي بقولها "تطبيقا لأحكام المادة 32 من القانون رقم 62.17 المشار إليه أعلاه، يتألف مجلس الوصاية المركزي، الذي يجتمع تحت رئاسة وزير الداخلية أو من يمثله، من:

- ممثل عن السلطة الحكومية المكلفة بالفلاحة؛
 - المدير العام للشؤون الداخلية بوزارة الداخلية أو من ينوب؛
 - مدير الشؤون القروية بوزارة الداخلية أو من ينوب عنه؛
 - ممثل عن مديرية الشؤون القروية؛
 - نائبين عن الجماعات الساللية يتم تعيينهما بقرار لوزير الداخلية لمدة سنتين قابلة للتجديد مرة واحدة.
- يمكن لرئيس المجلس استدعاء أي شخص يرى فائدة في حضوره بصفة استشارية".

للدولة على الجماعات السلالية، مع مراعاة الاختصاصات المخولة لمجلس الوصاية المركزي والإقليمي¹ المنصوص عليهما في المادتين 32 و33 من هذا القانون.

تهدف هذه الوصاية إلى السهر على احترام الجماعات السلالية وجماعات النواب للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل، وكذا إلى ضمان المحافظة على أملاك الجماعات السلالية ومواردها المالية وتثمينها"، فإن ذلك لا يمنع من استعانة وزير الداخلية بمجلس يسمى مجلس الوصاية وذلك من أجل إبداء الرأي في كل مسألة يعرضها عليه وزير الداخلية.²

وبموجب المادة 4 من نفس القانون، فإن الجماعات السلالية يمكن أن تتصرف في أملاكها حسب الأعراف السائدة فيها، والتي لا تتعارض مع النصوص التشريعية، والتنظيمية الجاري بها العمل في هذا المجال، وذلك تحت وصاية الدولة³ وحسب الشروط المقررة في هذا القانون.

¹ - لقد حدد المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 لسنة 2020 تأليف مجلس الوصاية الإقليمي في مادته 49 التي تنص على أنه " تطبيقاً لأحكام المادة 33 من القانون رقم 62.17 المشار إليه أعلاه، يتألف مجلس الوصاية الإقليمي الذي يرأسه عامل العمالة أو الإقليم المعني أو من ينوب عنه من:

- رئيس قسم الشؤون القروية بالعمالة أو الإقليم؛
- رئيس قسم الشؤون الداخلية بالعمالة أو الإقليم؛
- السلطة المحلية؛
- المدير الإقليمي للفلاحة؛
- نائبين من بين نواب الجماعات السلالية المتواجدة بالإقليم يتم تعيينهما بقرار عامل العمالة أو الإقليم المعني لمدة سنتين قابلة للتجديد مرة واحدة.

يمكن لرئيس المجلس استدعاء أي شخص يرى فائدة في حضوره بصفة استشارية". ويلاحظ أن تشكيلة هذه المجلس أصبحت تضم نواب عن الجماعات السلالية، وذلك اعتباراً للخبرة والمعرفة التي راكموها في مجال هذه الأراضي.

² - الفقرة ما قبل الأخيرة من المادة 32 من القانون 17-62 لسنة 2019.

³ - تمارس هذه الوصاية الإدارية عملياً من طرف مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية على الصعيد المركزي، وكذا السلطات الإقليمية والمحلية على المستوى الترابي.

انطلاقاً من خصوصيات هذه التصرفات التي تقوم بها الجماعات السلالية، تظهر عدة منازعات سواء بين أعضاء الجماعات نفسها، أو بين هذه الجماعات والغير في حالة ما إذا تم كراء أو تفويت هذه الأملاك، ومن ثم تظهر أدوار مجلس الوصاية من خلال تدخله لحل هذه المنازعات باعتباره فاعلاً أساسياً في ذلك.

ويعد مجلس الوصاية الهيئة الإدارية المكلفة بمراقبة الجماعات السلالية خلال تدبيرها لأملكها، وذلك لحماية هذه الأملاك، وصيانتها نظراً للدور الذي تؤديه في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ويتمتع باختصاصات إدارية وأخرى قضائية¹.

ومن بين أهم هذه الاختصاصات الإدارية نجد ما يلي:

- المصادقة على كل معاملة تجرى بين الجماعات أو ممثليها وبين الغير².
- المصادقة على لائحة أعضاء كل جماعة سلالية المعدة من طرف جماعة النواب³.
- المصادقة على لائحة الملاكين على الشياح بقرار من وزير الداخلية ينشر بالجريدة الرسمية.
- إسناد الحصص المشاعة التابعة لملك الدولة إلى ملاكين على الشياح الذين سيختارهم⁴.

أما الاختصاصات القضائية فنجد منها⁵:

- البت في النزاعات القائمة بين جماعات سلالية تابعة لأكثر من عمالة أو إقليم.

¹ - عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، م، س، ص 40.

² - البند الثالث من المادة 32 من القانون 17-62 لسنة 2019 الذي يقابل الفصل الخامس من ظهير 1919/04/27.

³ - البند 3 من المادة 33 من القانون رقم 17-62 لسنة 2019.

⁴ - الفصل 5 من قانون 25 يوليوز لسنة 1969 الذي عدل بموجب القانون رقم 17-64 لسنة 2019.

⁵ - انظر في شأن الاختصاصات القضائية المنوطة بمجلسي الوصاية الإقليمي والمركزي المادتين 32 و 33 من القانون الجديد رقم 62.17.

- البت في الاستئنافات المقدمة ضد المقررات الصادرة عن مجالس الوصاية الإقليمية في النزاعات بين الجماعات السلالية التابعة لنفس العمالة أو الإقليم.
- البت في النزاعات بين الجماعات السلالية التابعة للعمالة أو الإقليم المعني، وبين هذه الجماعات ومكوناتها وأعضائها.
- البت في الطعون المقدمة ضد المقررات الصادرة عن الجماعة النيابية.

بناء على ما سبق، فإننا سنحاول الخوض في مدى تدخل مجلس الوصاية كجهة قضائية في منازعات قسمة أراضي الجموع (كمطلب أول)، على أن نحاول تسليط الضوء على دوره في منازعات كراء، وتقويت هذه الأراضي (كمطلب ثان).

المطلب الأول: تدخل مجلس الوصاية في نزاعات قسمة أراضي الجموع

إن اعتبار مؤسسة النواب المؤسسة المؤهلة لتوزيع الانتفاع بصفة مؤقتة بين أعضاء الجماعة حسب الأعراف وتعليمات الوصاية¹، وحسب الفقرة الخامسة من الفصل الرابع من ظهير 27 أبريل 1919 المعدل والمتمم بمقتضى ظهير 6 فبراير 1963، فإن مقررات جمعية المندوبين الخاصة بتقسيم الانتفاع لا يمكن الطعن فيها إلا أمام مجلس الوصاية الذي يرفع إليه هذا الطعن من طرف المعنين بالأمر أو من لدن السلطة المحلية².

¹ - هذا المقتضى نسخ بموجب الفقرة الأولى من المادة 16 من القانون رقم 17-62 لسنة 2019، والتي تنص على أنه "يتم توزيع الانتفاع بأراضي الجماعات السلالية، من طرف جماعة النواب، بين أعضاء الجماعة، ذكورا وإناثا، وفق الشروط والكيفيات المحددة بنص تنظيمي".

² - لقد عدل هذا المقتضى بموجب الفقرة الأخيرة من المادة 16 من قانون 17-62 لسنة 2019، التي أشارت إلى أنه "تبلغ مقررات جماعة النواب المتعلقة بتوزيع الانتفاع إلى المعنين بالأمر من طرف السلطة المحلية، ويمكن الطعن فيها من طرف المعنين بالأمر أو من لدن السلطة المحلية أمام مجلس الوصاية الإقليمي داخل أجل 30 يوما من تاريخ تبليغها". والملاحظ هنا هو أن هذه الفقرة أصبحت لا تلزم بالطعن أمام مجلس الوصاية فقط من خلال العبارة التي وردت بها، يمكن، عكس صيغة الالتزام التي أتت بالنص القديم 1919.

وعليه فإن هذه المؤسسة أصبحت تتمتع بسلطات تجعلها أقرب إلى محكمة عرفية ابتدائية، حيث تختص بالنظر في النزاعات القائمة بين ذوي الحقوق حول الانتفاع بملكات الجماعة وتصدر قرارات قابلة للطعن أمام هيئة استئنافية تتمثل في مجلس الوصاية¹.

ولعل هذا ما ذهب إليه القضاء، حيث قضت المحكمة الإدارية بمكناس في حكم لها أن " قرار اللجنة النيابية المتعلق بتوزيع الانتفاع يقبل الطعن أمام مجلس الوصاية، أما الطعن فيه أمام المحكمة الإدارية سابق لأوانه يتعين عدم قبوله"².

وبناء على ما سبق ذكره، فإن القرارات النيابية الصادرة في النزاعات المتعلقة باستغلال الأراضي الجماعية، وقسمتها لا تعتبر نهائية³، بل يمكن دائما الطعن فيها أمام مجلس الوصاية الإقليمي، باعتباره الجهة المخول لها قانونا النظر في هذه الاستئنافات، والطعون المقدمة ضد تلك القرارات⁴.

¹ - بنيونس الدحمان، الإطار القانوني المنظم لأراضي الجموع، الرصيد العقاري: التدبير والتسيير، مقال منشور بمجلة الحقوق المغربية، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، عدد خاص بعنوان "أراضي الجماعات السلالية بالمغرب، الإطار التشريعي والتطبيقات القضائية- الإصدار الأول 2010، ط 1، 2010، ص 53.

² - حكم المحكمة الإدارية بمكناس تحت رقم 106/2006 صادر بتاريخ 14/12/2006 في ملف عدد 41/2006، حكم منشور بمجلة الحقوق المغربية- عدد خاص بأراضي الجموع- م، س، ط 2، 2012، ص 204.

³ - جاء في هذا الإطار حكم صادر عن المحكمة الإدارية بمكناس بتاريخ 14 فبراير 2002 ما يلي: "وحيث إنه، وطبقا لمقتضيات الظهير الشريف الصادر بتاريخ 6 فبراير 1963 المغير والمعدل لظهير 27 أبريل 1919 المتعلق بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وضبط تدبير الإدارة لأمالك الجماعة، فإن القرار الصادر عن اللجان النيابية في شأن تدبير شؤون الأملاك الجماعية ليست بقرارات نهائية لأنها لا تقبل الطعن أمام مجلس الوصاية." حكم عدد 13/2002/3 صادر عن المحكمة الإدارية بمكناس بتاريخ 4 فبراير 2002، ملف رقم 69/2002/3، غ، م.

⁴ - لقد جاء في المادة 33 من القانون 17-62 على أنه "... يعهد إلى المجلس المذكور بالقيام على الخصوص:

...

- البت في الطعون المقدمة ضد مقررات جماعات النواب.

....."

وفي هذا الصدد يتم تقديم هذه الطعون وفق مسطرة محددة¹، حيث يقوم طرف النزاع المتضرر من القرار النيابي بتقديم مقاله الاستئنافي لدى السلطة المحلية بصورة مجانية، مقابل وصل إيداع داخل أجل لا يتعدى 30 يوما ابتداء من تاريخ التوصل بالقرار النيابي، لتقوم بذلك السلطة المحلية بتوجيه الملف كاملا إلى مصالح الوصاية، متضمنا مجموعة من الوثائق²، مع إرفاقه بأصل تقرير السلطة المحلية الذي يتضمن بحثا دقيقا وشاملا عن النزاع، مع الإدلاء برأيها حول ما ورد من دفوعات الأطراف المتنازعة، وإيداع رأيها حول القرار المتخذ من قبل الجماعة النيابية دون الاكتفاء بالموافقة عليه من عدمه، واقتراح بعض الحلول المناسبة لفض النزاع.

إن النظر في الطعون المقدمة ضد مقررات جماعة النواب الخاصة بتقسيم الانتفاع هو اختصاص أصيل لمجلس الوصاية³، ويعتبر القضاء غير مختص للبث في مثل هذه الطعون المتعلقة بقسمة الأراضي الجماعية والصعوبات المرتبطة بها إلا بصفة استثنائية، وفي هذا الصدد اعتبر القضاء أن: "عدم جواب مجلس الوصاية على طلب المدعي الرامي إلى تمكينه من نصيبه في الأراض الجماعية كان يقتضي منه الطعن في هذا القرار الضمني بالرفض عن طريق دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية، لا أن يرفع دعوى أمام هذه الأخيرة للمطالبة بما يدخل في صميم اختصاص المجلس المذكور"⁴.

وهذا ما أكدته محكمة النقض في قرارها الذي جاء فيه: "مقررات جمعية المندوبين بتقسيم الانتفاع بين أعضاء الجماعة لا يمكن الطعن فيها إلا أمام مجلس الوصاية الذي

¹ - انظر دورية وزير الداخلية عدد 4585 بشأن تدبير النزاعات بين أعضاء الجماعات الساللية، م، س.

² - هذه الوثائق تمت الإشارة إليها سابقا

³ - مجلس الوصاية هنا أصبح يقصد به مجلس الوصاية الإقليمي، الذي أصبح له الاختصاص في مثل هذه القضايا بموجب المادة 33 من القانون الجديد رقم 62.17 لسنة 2019.

⁴ - حكم المحكمة الإدارية بالرباط مؤرخ في 1 يوليوز 1999 منشور في الدليل العلمي للاجتهاد القضائي في المادة الإدارية، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، ج 1، 2004، ص 21.

ترفع إليه القضية إما من طرف المعنين بالأمر أنفسهم، أو من طرف السلطة المحلية، وإن المحكمة عندما لم تأخذ بفحوى القرار النيابي الذي هو بمثابة إعادة الانتفاع بالأراضي الجماعية موضوع الدعوى بين الورثة والذي منح الحق للطالب وفق العرف الجاري به العمل، رغم اكتسابه الحجية بين أطراف الخصومة، وليس بالملف ما يفيد إلغاؤه من طرف مجلس الوصاية، تكون قد خرقت الفصل الرابع من ظهير 27 أبريل 1919¹.

إن هذه القرارات² تؤكد على اختصاص مجلس الوصاية في النزاعات الناشئة عن خصوصية تصرف القسمة الذي تتجزه جماعة النواب، حيث غالبا ما يتم الطعن في قرارات جماعة النواب بحجة عدم عدالتها، أو بحجة الصعوبة في تنفيذ مقررات هذه الهيئة، وغير ذلك من الحجج التي تثار أمام هذا المجلس.

لذلك فتدخل مجلس الوصاية في هذه النزاعات الناتجة عن خصوصية قسمة أراضي الجموع، لا يمنع من تدخله في النزاعات التي قد تثور نتيجة عقود التفويت، أو الإيجار التي قد تبرمها الجماعات السلالية، وذلك باعتبار أن هذا المجلس يكون طرفا في العقود التي تبرمها الجماعات السلالية مع الأغيار.

المطلب الثاني: تدخل مجلس الوصاية في نزاعات تفويت وكراء أراضي الجموع

إن فتح أراضي الجموع أمام عمليات الكراء والتفويت لفائدة الأغيار والمؤسسات العمومية، قد ينتج عدة إشكالات عملية تتطور إلى منازعات بين الجماعات السلالية

¹- قرار محكمة النقض، مؤرخ في 13 شتنبر 2006، منشور بمجلة المعيار، ع 40، س 2008، ص 210.

²- في قرار آخر أكد المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) على أن: "الفقرة الرابعة من الفصل 4 من ظهير 27 أبريل 1919 تقتضي كون مقررات جمعية المندوبين بتقسيم الانتفاع لا يمكن الطعن فيها إلا أمام مجلس الوصاية الذي ترفع إليه القضية من طرف المعنين بالأمر أنفسهم، وهو الذي ينظر في جميع الصعوبات المتعلقة بالتقسيم، واختصاصه استثنائي وحصري لا يatal أي نزاع يتعلق بأرض جماعية لم يصدر فيه مقرر بجمعية المندوبين فيخضع مثل هذا النزاع للاختصاص العام للعادي للقضاء، قرار صادر بتاريخ 5 نونبر 2008 (الغرفة الإدارية)، مجلة الإشعاع، ع 37-38، س 2010، ص 281.

والطرف الآخر الذي دخل معها في عقود إيجار أو تفويت، وهذا ما يجعل من مجلس الوصاية أداة مهمة للتدخل في هذه النزاعات، سواء من حيث النظر في هذه المنازعات وحلها، أو المساهمة في رفع هذه النزاعات أمام الجهات القضائية المختصة للنظر فيها، وذلك بهدف المحافظة على مصالح الجماعات السلالية، والسهر على حسن تدبيرها للأراضي الجماعية المملوكة لها، واستغلالها بالشكل الذي يسهم في تنميتها، وبالتالي تحقيقها للدور الاقتصادي الذي يمكن أن تضطلع به¹.

كما ينبثق هذا التدخل، لمجلس الوصاية في هذه المنازعات، انطلاقاً من أن الوصاية تهدف إلى السهر على احترام الجماعات السلالية، وجماعات النواب للقوانين، والأنظمة الجاري بها العمل، وكذا إلى ضمان المحافظة على أملاك الجماعات السلالية، ومواردها المالية وتأمينها².

وفي هذا الإطار تقوم سلطات الوصاية - ممثلة في مجلس الوصاية - بتتبع المنازعات المالية المتمثلة بالأساس في ملفات استرداد الديون المترتبة في ذمة المكترين، أو ملفات فسخ عقود الإيجار بسبب عدم تنفيذ البرامج الاستثمارية أو الإخلال ببند العقد³، حيث غالباً ما تعتمد سلطات الوصاية - في إطار التسيير العادي للأراضي السلالية - إلى إبرام عقود كراء، ويتم ذلك إما بالتراضي أو بواسطة طلب العروض، كما جاء في المستجدات التشريعية لسنة 2019.

غير أن نسبة مهمة من هذه العقود، قد لا تجد طريقها للتنفيذ، أو أن تنفيذها يكون معيباً، أو بتماطل المكترين عن أداء الوجيبة الكرائية، أو أداء مستحققاته تجاه سلطة

¹ دليل الأراضي الجماعية، منشورات وزارة الداخلية، الكتابة العامة، مديرية الشؤون القروية، قسم الأراضي الجماعية، ص8.

² هذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 30 من القانون 17-62 لسنة 2019.

³ راجع الموقع الرسمي لأراضي الجموع www.terres collectives.ma ، تاريخ الاطلاع 2015/05/1.

الوصاية، إلى غير ذلك من الأسباب¹، وهو ما يجعل مجلس الوصاية في صلب هذه الإشكاليات، حيث أنه إذا كان المتنازعين من نفس الجماعة السلالية، فيكون هو الجهة المكلفة بحل هذا النزاع، وهو ما أكدته المجلس الأعلى (محكمة النقض حالياً) بقوله "إن النازلة المتعلقة بطلب أداء وجيبة كراء بلاد جماعية موضوع نزاع بين أفراد الجماعة يرجع النظر فيها إلى السلطة الإدارية الممثلة في مجلس الوصاية لأراضي الجماعة طبقاً لمقتضيات الظهير المؤرخ بسابع وعشري أبريل 1919 ولهذا فإن المحكمة الإقليمية لم تصادف الصواب عندما قضت استئنافاً في ذلك النزاع، بل كان عليها أن تلغي الحكم الابتدائي، وتحيل القضية على من له النظر"².

إن مجلس الوصاية حسب هذه الحالة، يصبح كجهة قضائية، يحاول إيجاد الحلول الممكنة، والسريعة التي من شأنها خلق نوع من الاستقرار في هذه المعاملات، بالإضافة إلى إضفاء طابع الثقة لدى ذوي الحقوق تجاه هذه المؤسسة.

كما أن هذا الدور سيزداد فعالية عندما يصبح مجلس الوصاية الإقليمي مفعلاً على أرض الواقع، حيث سيحاول، حسب نظرنا، التخفيف من العبء الذي كان يعاني منه

¹ - في مثل هذه الحالات وضعت سلطة الوصاية ضمن نموذج عقد الإيجار بند ينص على أنه يصبح الإيجار المؤدى عن الفترة التي يتم فيها الفسخ حقا مكتسباً للجماعة صاحبة العقار، ولا يبقى للمكثري بعد ذلك الحق في المطالبة بأي تعويض، أما في حالة الفسخ بقوة القانون لعقد الكراء فإنه يحق للمكثري رفع دعوى ضد المكثري أمام السيد قاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة المختصة بالرباط للحكم بالإخلاء بمجرد التثبت من التأخير في الدفع أو عدم الاستجابة للإنذار الموجه إليه إذ يعتبر المكثري في هذه الحالات غاصباً للمكان وشاغلاً له بدون سند.

كما يتحمل المكثري تعويض الجماعة عن كل ضرر لحق بالعين المكتراة من جراء استغلال عشوائي وسيعهد للجنة من الخبراء ينتدبها الطرفان لمعاينة الأضرار وتحديد قيمة التعويض عنها، كما يلتزم المكثري عند انتهاء الاستغلال بإعادة المقلع إلى حالته الطبيعية، وإذا ثبت أن المكثري لم يلتزم بذلك، فإن مصالح الوصاية ستقوم بمتابعته قضائياً للوفاء بالتزاماته وتعويض الجماعة عن الأضرار التي لحقت بأرضها.

² - قرار عدد 231 الصادر في 19 صفر 1389 - 7 ماي 1969 منشور بالمجموعة الكاملة لمجلة قضاء المجلس الأعلى الإصدار الرقمي، ع 11، - 1969 ص 19 إلى 21.

الجهاز المركزي، كما سيحقق السرعة والمرونة الممكنة التي تتطلبها المشاريع الاستثمارية، وبالتالي تجنب ضياع الفرص التنموية أمام أفراد الجماعة.

إضافة إلى ذلك يمكن لمجلس الوصاية انطلاقاً من الأدوار الحمائية التي يؤديها تجاه هذه الأراضي أن يثير-انطلاقاً مما خوله قانون 17-62- هذه القضايا أمام الجهاز القضائي، من أجل حل هذه النزاعات التي قد تثيرها تصرفات الكراء، والتفويت التي قد يصادق عليها مع الغير.

ومن أجل تتبع هذه الملفات، قامت مصالح الوصاية باتخاذ مجموعة من الإجراءات أهمها، اعتماد نظام معلوماتي يمكن من إعطاء صورة واضحة حول الوضعية الراهنة لهذه الملفات، والمراحل التي قطعها كل ملف، كما قامت بإبرام اتفاقية الدعم القضائي لفائدة الجماعات السلالية، مع مجموعة من المحامين، عملاً بمقتضيات الدورية الوزارية عدد 81 الصادرة بتاريخ 17 شتنبر 2008، هذا بالإضافة إلى إشراك العمال، والأقاليم في تتبع ملفات المنازعات المتواجدة داخل نفوذها الترابي، والمعروضة على القضاء¹.

كما يمكن أن يؤدي مجلس الوصاية دوراً مهماً في قضايا تفويت أراضي الجموع² عن طريق نزع الملكية، حيث يتدخل في هذه النزاعات، من خلال مراقبة الشروط التي تحقق إعلان المنفعة العامة، بالإضافة إلى تدخله من خلال منح الجماعة السلالية

¹ - انظر الموقع الرسمي لأراضي الجموع www.terres collectives.ma ، تاريخ الاطلاع 2015/05/1. كما أكدت على ذلك دورية وزير الداخلية عدد 4586 الصادرة بتاريخ 4 مارس 2020، بشأن تدبير ملفات النزاعات القضائية المرتبطة بأمالك الجماعات السلالية.

² - أصدرت وزارة الداخلية في هذا الصدد دليل بشأن تعبئة وتنمين العقارات المملوكة للجماعات السلالية عن طريق التفويت أو الشراكة لإنجاز مشاريع استثمارية أو مرافق إدارية واجتماعية واقتصادية، بتاريخ 15 ماي 2020. حيث أكدت فيه على أن هذه العملية تعتبر من المهام التقليدية التي كانت تقوم بها مصالح الوصاية في ظل القانون القديم، وبالتالي فإن المبدأ العام لم يتغير في ظل القانون الجديد، عدا ما يخص الإجراءات والمساطر والآجال، وعموماً تأطير أعم وأشمل مما كان معمولاً به سابقاً. ص 3 من هذا الدليل.

المتنازعة الإذن لرفع الدعاوى القضائية من أجل الطعن في قرار اللجنة الإدارية للتقييم، التي حددت ثمن التفويت، وذلك من خلال المنازعة في طريقة تحديد ثمن هذه الأراضي، وما إذا تم ذلك وفق الشروط التي تراعي الظرفية الاقتصادية، ومدى ملائمتها مع الأهمية العقارية للأرض موضوع التفويت، وما مدى مراعاة مصالح أفراد الجماعة السلالية¹، وهو السبب الذي على أساسه رفض مجلس الوصاية عدة طلبات اقتناء التي كانت تدرج ضمنها أئمة هزيلة بعيدة عن القيمة الحقيقية للعقارات المراد اقتناؤها.

وفي هذا الإطار، فالأمر لا يخلو من ظهور منازعات قضائية، تحتم اللجوء إلى الجهات القضائية قصد حماية هذا الوعاء من المعاملات التي تضر بمصالح الجماعات السلالية، وهذا ما سنحاول الوقوف عليه في المحور التالي.

¹ - أصدر في هذا الشأن منشور وزير الداخلية رقم 404 بتاريخ 11 غشت 1993 بشأن طلبات اقتناء أراضي جماعية من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية والجماعات المحلية، وقد جاء في هذا المنشور أنه "وإذا كانت الوصاية لا تجادل في مبدأ تفويت هذه الأراضي اعتبارا للنفع العام الذي يتبع إنجاز هذه المشاريع، فإنها تعتبر مشروعة كذلك للسهر على حقوق هذه الجماعات والدفاع عن مصالحها.

وتفاديا لكل تأثير في مسطرة التفويت نتيجة رفض هذه الطلبات من طرف مجلس الوصاية بسبب قيام اللجان الإدارية للتقييم بتحديد أئمة هزيلة بعيدة عن القيمة الحقيقية للعقارات المراد اقتناؤها، فقد بدا من الملائم إشراك ممثل عن مديرية الشؤون القروية في أشغال هذه اللجان. والجدير بالإشارة أن هذا الإجراء الإداري لا يمس في شيء اختصاص اللجان الإدارية للتقييم التي لها كامل الصلاحية في تحديد قيمة العقارات موضوع مشاريع التفويت حسب ما نصت عليه الدورية الصادرة عن السيد الوزير الأول بتاريخ 26 مايو 1976.

وحتى تتظافر الجهود على المستويين الإقليمي والمركزي لتحديد هذه الأئمة بكيفية تراعي فيها مصالح الأطراف المعنية، أهيب بالسادة ولاة وعمال صاحب الجلالة على عمالات وأقاليم المملكة أن يحرصوا على إشعار مديرية الشؤون القروية شهرا قبل اجتماع تلك اللجان حتى يتسنى لها تعيين من ينوب عنها لهذا الغرض. كما انتهز هذه الفرصة لألفت انتباهكم إلى أنه يمنع منعاً كلياً إنجاز أي مشروع تنوي إدارة أو مؤسسة عمومية أو جماعة محلية إحداثه فوق أرض جماعية ما لم تتوصل بالموافقة المبدئية على التفويت لفائدتها من طرف المصالح المركزية المكلفة بالوصاية على الجماعات الأصلية".

الفرع الثاني: تدخل الأجهزة القضائية لفض نزاعات التصرف في أراضي الجموع

على الرغم من الحماية القانونية التي يوفرها المشرع للجماعات السلالية على أراضيها فهي غير كافية، لأن هذه الحماية تعد مجرد تكريس نظري للحقوق، والمراكز القانونية في حالة ما إذا تم الاعتداء على حق من الحقوق العقارية للجماعات السلالية.

وبما أن الأراضي السلالية، على غرار باقي الأنظمة العقارية، تعد رمزا للسيادة والحرية والاستقلال، وذات أهمية اقتصادية واجتماعية في حياة ذوي الحقوق والمجتمع بصفة عامة، فإن ذلك فتح المجال أمام عدة تصرفات قانونية ذات مميزات خاصة ترد عليها، سواء من خلال عملية القسمة وتوزيع الانتفاع، أو إدراجها ضمن عمليات الكراء أو التفويت وفق المساطر، والكيفيات التي حددها المشرع في مختلف النصوص القانونية المؤطرة لهذا النوع من الأراضي، ذلك ما جعل منها مجالا خصبا لنشوب عدة نزاعات، والتي تثار بين أطراف الجماعة السلالية، أو بينهم وبين الغير، التي تقتضي تدخل الجهاز القضائي من أجل البت في هذه النزاعات لصالح أحد الطرفين، وذلك باعتبار القضاء الجهاز الرسمي لإقامة العدل، وإحقاق الحق، ورد المظالم إلى أهلها داخل المجتمع، وصاحب الولاية العامة في حل النزاعات، ولهذا فإن تنظيم الجهات القضائية، وتحديد اختصاصاتها ينبغي أن يكون على نحو يجعلها باسطة يدها على جميع ما يشجر بين الأفراد، والجماعات من منازعات، ولا يمكن سلب جزء منها وإسناده إلى جهة غير قضائية، وتعد هذه هي القاعدة العامة التي يمكن أن يرد عليها الاستثناء، فبالنسبة لأراضي الجموع فإن المشرع لم يحصر حل منازعاتها على الجهات القضائية فقط، وإنما منح هذا الاختصاص إلى جهات أخرى كما رأينا سلفا.

وقد يأتي تدخل الجهاز القضائي للبت في المنازعات الناشئة عن التصرفات التي تجري على هذه الأراضي من خلال جهتين تتمثل الأولى في القضاء العادي (المبحث الأول)، والثانية في القضاء الإداري¹ (المبحث الثاني).

المبحث الأول: تدخل المحاكم العادية لتسوية نزاعات التصرف في أراضي الجموع

إن التصرف في الأراضي الجماعية بإعمال القسمة، أو باللجوء إلى عمليات الكراء أو التفويت، التي قررتها القوانين المنظمة لهذه الأراضي، لابد وأن يخلق نزاعات يبت فيها القضاء العادي سواء الزجري أو المدني، وذلك من أجل فرض حماية قضائية، تجعل من هذه الأراضي عقارات مستقرة، تتجاوب مع المتطلبات الاستثمارية.

لذلك فإنه سنحاول التعرّيج على تدخل القضاء العادي من أجل تسوية نزاعات قسمة هذه الأراضي (المطلب الأول)، ثم تدخله في تسوية النزاعات الناتجة عن تصرفي الكراء والتفويت الذين قد تقدم عليهما الجماعة السلالية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تدخل المحاكم العادية لتسوية نزاعات قسمة أراضي الجموع

إن فتح المجال أمام قسمة أراضي الجموع الفلاحية التابعة للجماعات السلالية، والواقعة خارج دوائر الري وغير المشمولة بوثائق التعمير، وإسنادها على وجه الملكية المفترزة أو المشاعة، لفائدة عضو أو عدة أعضاء بالجماعة السلالية المعنية ذكورا وإناثاً² - وذلك على غرار ما هو منصوص عليه في القانون رقم 17-64 في فصله

¹ - أحدث القضاء الإداري- من خلال التوجه بالقضاء نحو التخصص- بموجب القانون رقم 90-41 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.91.225 الصادر في 22 ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) المحدث بموجبه محاكم إدارية، ج، ر، ع 4227، بتاريخ 18 جمادى الأولى 1414، (3 نوفمبر 1993)، ص 2168.

² - المادة 17 من القانون رقم 17-62 الجديد لسنة 2019، ونشير إلى أن المشرع تجاوز الأعراف القديمة التي كانت تقصي المرأة السلالية من الانتفاع بأراضي الجموع إلا في حالات محددة وبشروط مجحفة كما هو الحال بالنسبة =

الثاني¹، والذي نص على أن الأراضي الجارية عليها مقتضيات الظهير الشريف هذا ابتداء من تاريخ نشره مشاعة بين الأشخاص الذين يتوفرون في هذا التاريخ على صفة ذوي الحقوق² - سيؤدي لا محالة إلى ظهور نزاعات بين ذوي الحقوق حول هذه العملية، خصوصاً إذا أراد أحدهم الخروج من هذه الحالة (حالة الشياخ).

ولما سكت المشرع عن الكيفية التي يمكن من خلالها إجراء هذه القسمة، أو ضوابط تسيير حالة الشياخ التي تنشأ بين ذوي الحقوق في حالة ما إذا تمت تجزئة العقار وفق القانون رقم 94-34³، فإنه نرى إمكانية اللجوء إلى القواعد العامة، التي تؤطر حق الشركاء في اللجوء إلى عملية القسمة، والخروج من الشياخ⁴، سواء بقسمته عينياً إذا كان

=شروط الأرملة التي لها أولاد ذكور. وأضافت هذه المادة في فقرتها الثانية أن عمليات إسناد القطع الأرضية على وجه الملكية الناجمة عن تطبيق هذا القانون تخضع لأحكام القانون رقم 94-34 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 152-95-1 بتاريخ 11 غشت 1995، ج، ر، ع 4323 بتاريخ 6 شتنبر 1995، ص 2441.

¹ - ظهير شريف رقم 117-19-1 صادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019) بتنفيذ القانون رقم 17-64 القاضي بتغيير وتتميم الظهير الشريف رقم 30-69-1 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري، ج، ر، ع 6807 في 24 ذو الحجة 1440، (26 أغسطس 2019)، ص 5895.

² - المادة الثانية من ق رقم 94-34 تنص على أنه "تحدث بالدوائر المشار إليها في المادة 1 أعلاه مساحة استغلال دنيا لا يجوز، فيما دونها قانوناً أو فعلاً، تقسيم الأراضي الواقعة بها.

³ - المادة الثانية من قانون رقم 94-34 تنص على أنه "تحدث بالدوائر المشار إليها في المادة 1 أعلاه مساحة استغلال دنيا لا يجوز، فيما دونها قانوناً أو فعلاً، تقسيم الأراضي الواقعة بها. وتحدد مساحة الاستغلال الدنيا في دوائر الري بخمسة هكتارات.

وخارج دوائر الري، تحدد مساحة الاستغلال الدنيا باعتبارها مساحة كافية للحصول على دخل يسمح بتسديد الأجرة الممنوحة لعاملين فلاحيين مسحوبة على أساس الأجرة السنوية الدنيا المضمنة في الفلاحة. وتحدد مساحة الاستغلال الدنيا المشار إليها في الفقرة السابقة بنص تنظيمي في كل منظمة باعتبار الطاقات الفلاحية لهذه المنطقة".

⁴ - نظمت مدونة الحقوق العينية إمكانية اتفاق الشركاء على قسمة العقار المشاع فيما بينهم بالمادة 25 التي نصت على أنه "يجوز للشركاء أن يتفقوا على قسمة العقار المشاع فيما بينهم بالطريقة التي ينعقد إجماعهم عليها، بشرط أن يتم وفقاً للقوانين الجاري بها العمل".

الأمر لن يؤدي إلى مخالفة القانون رقم 94-34، الذي حدد مساحة دنيا للاستغلال، لا يجوز فيما دونها قانونا أو فعلا تقسيم هذه الأراضي، حيث تختلف هذه المساحات التي حددت بقرار لوزير الفلاحة، والتنمية القروية، والصيد البحري بحسب الطاقات الفلاحية لكل منطقة، فمثلا دائرة الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية بالسهول، التابعة لجماعة السهول، عمالة سلا الجديدة حددت مساحة الاستغلال في القطع غير المسقية بـ 16,5 هكتار وبمنطقة المحافظة على التربة بـ 27 هكتار، وذلك بخلاف دائرة عين قنصرة، التابعة لجماعة أهل سيدي لحسن، بإقليم صفرو، والتي حدد مساحة الاستغلال الدنيا فيها بـ 12 هكتار بالنسبة للقطع غير المسقية، و 16 هكتار بالنسبة لمنطقة المحافظة على التربة¹، لذا وجب التقيد بهذه المبادئ متى أرادوا المشتاعين - من ذوي الحقوق - الخروج من هذا الشيع².

كما أنه إذا اختلف الشركاء في إجراء هذه القسمة، فإنهم يرجعون للقضاء من أجل تسوية نزاعاتهم هاته، وذلك طبقا للفصل 1084 من قانون الالتزامات والعقود، الذي نص على أنه: "إذا اختلف الشركاء في إجراء القسمة أو إذا كان أحدهم غير متمتع بأهلية التصرف في حقوقه أو كان غائبا، كان لمن يريد منهم الخروج من الشيع أن يلجأ إلى المحكمة التي تجري القسمة طبقا للقانون"، وهو نفس الأمر الذي نصت عليه كذلك المادة 26 من مدونة الحقوق العينية بقولها: "إذا اختلف الشركاء في إجراء القسمة كان لمن يريد منهم الخروج من الشيع أن يلجأ إلى المحكمة التي تجري القسمة فيما بينهم طبقا للقانون"، حيث تكون المحكمة المختصة للنظر في دعوى القسمة هي المحكمة الابتدائية، باعتبارها

¹ - قرار لوزير الفلاحة، والتنمية القروية، والصيد البحري رقم 05-1224 صادر في 2 جمادى الأولى 1426، (10 يونيو 2005)، يقضي بتحديد مساحة الاستغلال الدنيا داخل دوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية، ج، ر، ع 5346، في 16 رجب 1426 (22 أغسطس 2005)، ص 2338.

² - يعد هذا التقيد من الموانع القانونية التي لا يجوز مخالفتها وخرقها، بحيث يمنع على القاضي والمحافظ العقاري في إطار هذا القانون إجراء أية قسمة يترتب عنها استخراج قطع نقل مساحتها عن المساحة الدنيا المنصوص عليها قانونا (المساحات التي أشرنا إليها على سبيل المثال سلفا).

صاحبة الولاية العامة للنظر في جميع القضايا المدنية، حسب منطوق المادة 18 من قانون المسطرة المدنية¹.

ويمكن أن تكون هذه العقارات - أملاك الجماعات السلالية - محل قسمة عينية، إذا كانت لم تخالف النصوص والقواعد القانونية، حيث يتم تقسيم الملك المشاع إلى عدة حصص مفرزة بعضها عن البعض الآخر، ومتناسقة مع حصص الشركاء المشتاعين، فيستقل كل شريك عن غيره بالجزء المناسب لحصته، وهذا ما أكدته المادة 317 من مدونة الحقوق العينية التي نصت على أنه "تحكم المحكمة بقسمة العقار المشاع قسمة عينية كلما كانت هذه القسمة ممكنة وبفرز الحصص وتكوين الأنصبة على أساس أصغر حصة، وعن طريق التقويم والتعديل، وتتوزع الأنصبة المقررة بين الشركاء بالقرعة، وتصدر حكمها بناء على تصميم ينجزه خبير في المسح الطبوغرافي يعين موقع وحدود ومساحة كل نصيب مفرز".

كما يمكن أن تخضع هذه العقارات إلى قسمة التصفية التي تقتضي بيع العقار المشاع إما باتفاق الشركاء (على الشياخ) أو عن طريق القضاء، وتوزيع الثمن المحصل عليه على هؤلاء الشركاء بحسب حصة أو نصيب كل واحد منهم²، وهو ما نص عليه الفصل 259 من قانون المسطرة المدنية³، وأكدت مدونة الحقوق العينية في المادة 318 التي

¹ - تنص المادة 18 من قانون المسطرة المدنية على أنه: "تختص المحاكم الابتدائية - مع مراعاة الاختصاصات الخاصة المخولة إلى أقسام قضاء القرب - بالنظر في جميع القضايا المدنية وقضايا الأسرة والتجارية والإدارية والاجتماعية ابتدائيا وانتهائيا أو ابتدائيا مع حفظ حق الاستئناف...".

² - مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي، د، د، ن، ط 2، 1987، ص 133.

³ - نص الفصل 259 من قانون المسطرة المدنية على أنه: " يمكن للمحكمة أن تأمر بالقسمة البتية إذا كان المطلوب قسمته قابلا لها وينتفع كل بحصته بمدرك أو بدونه ولو كان هناك قاصرون.".

نصت على أنه "إذا كان العقار المشاع غير قابل للقسمة العينية أو كان من شأن قسمته مخالفة القوانين والضوابط الجاري بها العمل أو إحداث نقص كبير في قيمته، فإن المحكمة تحكم ببيعه بالمزاد العلني"¹.

وبهذه الطريقة سيتم تجاوز العديد من الخلافات، والنزاعات التي تشجر بين ذوي الحقوق، خصوصا بعدما يتم تقسيم العقار من طرف الجهات المختصة ويسلم لهم، ليتم بعد ذلك ظهور من يود الخروج من حالة الشياح التي وضعهم عليها قرار التجزئة، كما أن اللجوء إلى الجهاز القضائي يعد الوسيلة المثلى لتجاوز كل الخلافات العالقة بين ذوي الحقوق²، بعيدا عن القرارات الإدارية التي يكون فيها أحيانا بعض من المحاباة، لطرف على آخر.

المطلب الثاني: دور المحاكم العادية في تسوية نزاعات تفويت وكراء أراضي الجموع

إن تدخل القضاء في تسوية النزاعات الناتجة عن إقدام الجماعة السلالية على التصرف في أراضيها، انطلاقا من الإمكانية التي منحها المشرع بشأن القيام بالتصرف في أملاكها بالتفويت³، أو الكراء وفق ضوابط، وشروط، وطرائق محددة⁴، فالقضاء قد يتدخل باعتباره قضاء مدنيا، انطلاقا من إمكانية التقدم أمامه بدعوى فسخ عقد تفويت

¹ - إن هذا البيع بالمزاد العلني يتم بعد استنفاد الحكم، القاضي بالقسمة، جميع طرق الطعن العادية والنقض عند الاقتضاء (المادة 319 من مدونة الحقوق العينية).

² - نرى أنه في دولة الحق والقانون يجب تغليب القرارات القضائية على التدخلات الإدارية، رغم ما يمكن أن يكون فيها من السرعة واختصار للوقت والجهد، حيث أن اللجوء للجهاز القضائي يبقى السبيل الأمثل لتحقيق العدل والمساواة.

³ - وذلك استثناء من المنع الوارد بالفصل 4 من قانون 1919/04/27، كما نصت المادة 15 من القانون رقم 17-62 لسنة 2019 في فقرتها الثانية على أنه "لا يمكن تفويت أملاك الجماعات السلالية إلا في الحالات ووفق الشروط الواردة في القانون ونصوصه التطبيقية وذلك تحت طائلة بطلان التفويت".

⁴ - انظر بشأن هذه الضوابط والطرائق المتبعة في شأن تفويت أو كراء أراضي الجموع ما جاء في الفصل الأول من هذا البحث.

أرض جماعية لصالح فاعل خصوصي¹، وذلك بعد مصادقة مجلس الوصاية المركزي على ذلك.

إن فتح إمكانية تدخل القضاء المدني في هذه القضايا نابع من كون أحد الأطراف لم يلتزم ببند العقد² لما له من خصوصيات، أو أن المؤسسة المقتنية قد لا تحترم البنود التي صادقت عليها ضمن دفتر التحملات، حيث أنه يمكن أن يتقدم فاعل خصوصي بطلب اقتناء أرض جماعية، من أجل القيام بتنفيذ مشروع معين، لكن بعد هذا الاقتناء يقوم بتحويل المشروع إلى مشروع آخر غير الذي تم الاتفاق عليه ضمن بنود العقد، ودفتر التحملات، حيث أن خرق هذا الالتزام الأخلاقي قد يضر بمصالح الجماعة، خصوصا إذا كان المقتني قد تعهد بإنجاز مشروع سيعود بالنفع على أفراد الجماعة، كأن يشغل أبناء الجماعة السلالية، مع ما كان سيخلقه من رواج اقتصادي، وفرص عمل غير مباشرة لفائدة الجماعة.

كما يمكن للقضاء العادي أن يتدخل في بعض عمليات التقويت من أجل إلغائها، وذلك باعتباره قضاء زجريا، حيث أن كل تقويت يتم خارج هذا الإطار القانوني يعتبر مخالفا للقانون³، ويعاقب عليه بمقتضى الفصل 542 من القانون الجنائي المغربي، باعتبار

¹ - لقد أجاز المشرع المغربي ضمن القانون رقم 17-62 لسنة 2019، تقويت أراضي الجموع للفاعلين الخواص عن طريق المنافسة أو بالمراسلة وذلك ضمن المادة 20 منه.

² - لقد انكبت اللجنة السابعة في إطار المناظرة الوطنية المتعلقة بأراضي الجماعات السلالية، المنعقدة بالرباط يومي 5 و6 دجنبر 1995، على مناقشة تقويت الأراضي الجماعية، وتمحورت تدخلات المتناظرين حول مشكل تعويض، وإعادة إسكان أفراد الجماعات السلالية الذين تشملهم عملية التقويت، كما تطرق الأعضاء إلى النزاعات التي ترتبت عن التأخير في تسوية الوضعية القانونية والمالية لبعض العمليات العقارية، كما أوصت بتصفية النزاعات المتعلقة بالتقويبات التي أجريت على الأراضي الجماعية، لأن الأفراد في بعض الجماعات السلالية لا زالوا يعانون من ويلات التقويت لأراضيهم ولم يتم تعويضهم.

³ - إن هذه الجريمة تعد جنحة تدخل في زمرة جرائم الأموال، ويشترط، لكي تتحقق، توفر العنصرين التاليين: =

أن الأراضي الجماعية تدخل ضمن الأموال غير القابلة للتفويت¹، ويتابع كل من قام بذلك بجريمة التصرف في مال غير قابل للتفويت²، وهذا ما ذهب إليه المجلس الأعلى (محكمة النقض حالياً)، حينما اعتبر أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي أدانت العارض من أجل جنحة التصرف في مال غير قابل للتفويت، المنصوص عليها بمقتضى المادة 542 من القانون الجنائي، عللت قرارها بالقول "إنه من الواضح من مراسلة السيد المقاطعة القروية بزاكورة عدد 232 بتاريخ 23 غشت 1993 أن القطعة الأرضية جماعية، وأنهم فوتوها بالبيع وأن الفصل الرابع من الظهير الصادر بتاريخ 27 أبريل 1919 المعدل بظهير 6 فبراير 1963 المتعلق بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية الذي لا يسمح بتفويتها، وأن التكيف السليم للأفعال المرتكبة من طرف الأضناء هو تفويت أملاك غير قابلة للتفويت، وهي جنحة تدخل في خانة جرائم الأموال التي تنتمي إليها الجنحة التي توبع من أجلها الأضناء، مما تكون معه المحكمة بذلك قد

=- العنصر الأول: إجراء تصرف من التصرفات التي تؤدي إلى تفويت الشيء أو المال، وهو لا يكون كذلك إلا إذا كان التصرف ناقلاً للملكية إلى الغير كبيعه أو هبته أو استبداله بآخر عن طريق المبادلة، أما إذا كان التصرف لا يفوت الملكية إلى الغير كإيجار المال أو إعارته لآخر فإن هذه الجريمة لا تتحقق.

والعنصر الثاني: أن يكون الشيء أو المال الذي يقع عليه التصرف غير قابل للتفويت، وعدم القابلية هذه يكون مصدرها إما القانون ونحو ذلك، كحق الاستعمال والسكنى الذين منع المشرع تفويتهما للغير، وإما أن يكون عدم القابلية للتفويت منشأ إرادة الأطراف ونحو ذلك كمنع تفويت المنتفع لحقه في الانتفاع لمدة غير محددة للغير، والذي يرد في الصك الذي نشأ بموجبه حق الانتفاع، أو منع الحق في تفويت المال الموهوب صراحة في صك الهبة لمدة محددة، حيث يكون هذا المال غير قابل للتفويت خلال تلك المدة. انظر عبد الواحد العلمي، القانون الجنائي المغربي، القانون الخاص، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ط 2، سنة 2009، ص 348.

¹- ينص الفصل 542 من القانون الجنائي على أنه "يعاقب بعقوبة النصب المقررة في الفقرة الأولى من الفصل 540 من يرتكب بسوء، أحد الأفعال الآتية:

1- أن يتصرف في أموال غير قابلة للتفويت.

2-.....

3-.....".

²- يمكن أن ترتكب الجماعة السلالية هذه الجنحة من خلال الإقدام على تفويت أملاكها إلى الخواص، ضاربة بعرض الحائط النصوص القانونية، وتوجيهات سلطة الوصاية، وقدم منع القانون الجديد رقم 17-62 القيام باسم الجماعة بأفعال وتصرفات لا تدخل في اختصاصهم، وذلك في المادة 12 منه، ورتب على ذلك جزاءات نص عليها في المادة 13 منه.

استعملت ما يخوله لها القانون من سلطة وصف الأفعال التي تحال عليها بالوصف الصحيح وطبقت النص القانوني الملائم عليها حسب ما استخلصته من دراسة القضية¹.

لكن ما يمكن إثارته هنا هو أن هذه الدعوى قلما يتم قبولها، باعتبار أن التقاضي بشأن أراضي الجموع، أصبح يستوجب الحصول على إذن من سلطة الوصاية من أجل الدفاع عن حقوق الجماعة السلالية والمحافظة على مصالحها².

وفي هذا الإطار فإن الجماعات السلالية بحاجة ماسة للحماية الجنائية التي يوفرها القانون لأراضيها من خلال الفصل 542 من القانون الجنائي، ويكرسها القضاء من خلال التطبيق الفعلي لها، لأن ذلك من شأنه الحفاظ على الأراضي السلالية من التفويت، والوقوف في وجه كل من تسول له نفسه - من ذوي النيات السيئة - تحويل هذه الأراضي من ملكية جماعية إلى فردية، والعبث بخصوصياتها ضدا على قواعد القانون، خصوصا إذا علمنا أن العقارات الجماعية تبقى أكثر العقارات عرضة للتفويت بالبيع من طرف ذوي النفوذ داخل القبيلة، لأن وضعيتها غامضة وفوضوية ترتع فيها الرشوة والتحايل على القانون.

وإلى جانب هذا التدخل الذي يمس النزاعات التي تنتج عن خصوصية تصرف التفويت، فإن القضاء يبقى له دور فعال في تسوية النزاعات الناتجة عن خصوصية عقود الكراء الواردة أراضي الجموع، حيث أن نسبة مهمة من هذه العقود قد لا تجد طريقها إلى

¹- قرار المجلس الأعلى عدد 6/2483 ملف جنائي عدد 95/2732 صادر بتاريخ 1997، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 53-54 الإصدار الرقمي، دجنبر 2000، ص 320.

²- تنص المادة 5 من القانون رقم 17-62 الجديد على ما يلي " يمكن للجماعات السلالية، بعد إذن من سلطة الوصاية، أن تباشر جميع الدعاوى أمام جميع محاكم المملكة، من أجل الدفاع عن حقوقها والمحافظة على مصالحها. - تبلغ وجوبا إلى سلطة الوصاية جميع الدعاوى والإجراءات القضائية التي تتم مباشرتها من طرف الجماعات السلالية أو ضدها، تحت طائلة عدم القبول، دون مساس بأحكام قانون المسطرة المدنية ".

التنفيذ أو أن تنفيذها يكون معيباً، أو يتماطل المكثري عن أداء الوجيبة الكرائية، إلى غير ذلك من الأسباب، فيضطر المكثري أو المكري إلى اللجوء للقضاء من أجل المطالبة بتنفيذ شروط العقد أو الفسخ مع التعويض أو بدونه¹.

تتوزع هذه القضايا المرتبطة بنزاعات عقود الإيجار حسب الجدول التالي²، بين مؤازرة المكثري في حالة تعرض مشاريعهم للاعتراض من قبل الغير³، ثم قضايا استرداد الديون العالقة لدى المكثرين، بالإضافة إلى فسخ عقود الإيجار، واسترجاع العقار.

نوع القضية	عدد الملفات
مؤازرة المكثري	24
استرداد الديون	363
فسخ العقود واسترجاع العقار	82
المجموع	469

¹ - العربي مياد، العمل القضائي في نوازل الأراضي السلالية، سلسلة إعلام وتبصير المستهلك، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، ط 1، 2016، ص 25. وكذلك مؤلفه، "تأملات في القانون المنظم للجماعات السلالية، على ضوء وثائق الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية، سلسلة إعلام وتبصير المستهلك، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، طبعة منقحة 2014، ص 111.

² - معطيات إحصائية حصلت عليها بعد مقابلة مع أحد أطر مديرية الشؤون القروية، مكلف بالمنازعات القانونية، سنة 2016، بمقر ملحقة وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، قسم الشؤون العقارية والقانونية، مصلحة المنازعات.

³ - قد تحدث هذه العرقلة حتى من طرف أحد أعضاء الجماعة السلالية، لذلك منع المشرع في المادة 7 من القانون 62-17 أي تصرف قد يضر بمصالح الجماعة، ولا سيما عرقلة تنفيذ عقود الكراء، أو عقود التفويت، أو الشراكة، أو المبادلة، المنصبة على أملاك الجماعة السلالية، والتي تم إبرامها بطريقة قانونية، وقد رتب على ذلك جزاءات ضمن المادة 8 منه قد تطل حرماته من الاستفادة من الانتفاع بأراضي الجماعة السلالية التي ينتمي إليها، دون الإخلال بالمتابعات الزجرية التي قد تباشر ضده.

وقد أكد وزير الداخلية في الدورية رقم 4586 بشأن تدبير ملفات النزاعات القضائية المرتبطة بأملاك الجماعات السلالية، الصادرة بتاريخ 4 مارس 2020 على أنه إذا كان الأمر يتعلق بالمطالبة بتعويض سواء برسم الاستغلال غير القانوني أو برسم نزع الملكية أو بأداء المستحقات الكرائية أو غير ذلك من المواضيع الأخرى فإنه يتعين ضبط الأساس القانوني للدعوى والوثائق والحجج اللازمة لإبرازها، وكل المعطيات الضرورية الأخرى.

من خلال هذا الجدول يتبين تنوع القضايا ذات الارتباط بتصرف الكراء الوارد على أراضي الجموع، حيث إن إبرام هذه العقود، ورغم وجود طرف قوي ممثل في سلطة الوصاية، إلا أن ذلك لا يمنع من بروز مثل هذه الخروقات التي تمس عقود الإيجار، ويعود النظر في مثل هذه القضايا إلى القضاء العادي، باعتباره صاحب الولاية العامة.

وفي هذا الإطار نجد قراراً يؤكد هذا التوجه¹، وقد جاء فيه بأن "المحكمة لما أيدت الحكم الابتدائي القاضي بإفراغ المطلوبين بعلّة أن كراء الأراضي الجماعية يتوقف على إذن من جمعية المندوبين، وأن شروط الفقرة الثالثة من ظهير 27 أبريل 1919 غير متوفرة في عقود الكراء المدلى بها، وأن المستأنفين لم يبرموها مع الجماعة، وليس بها ما يفيد موافقة الجهة الوصية عليها، تكون قد عللت قرارها تعليلًا كافيًا وصحيحًا".

وفي نفس هذا التوجه نجد قراراً آخر لمحكمة النقض، ومما جاء فيه " حيث يستفاد من مستندات الملف أن وزير الداخلية بصفته الوصي على الجماعات السلالية استأنف الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة الابتدائية... والقاضي بفسخ العقد المبرم بين المدعية الشركة... ووزير الداخلية بصفته الوصي على الجماعة السلالية... وبكون المدعية غير مدينة بأي مبلغ من قبل الوجيبة الكرائية لفائدة وزير الداخلية بصفته هاته، فقررت محكمة الاستئناف عدم قبول الاستئناف وهو القرار المطعون فيه من المستأنف، حيث يعيب الطاعن على القرار في الوسيلة الأولى بخرق مقتضيات الفصل 516 من قانون المسطرة المدنية، الذي يوجب توجيه الاستدعاءات والتبليغات وأوراق الاطلاع والإنذارات والتنبيهات المتعلقة بفاقد الأهلية والشركات والجمعيات وكل الأشخاص الاعتباريين الآخرين إلى ممثليهم القانونيين بصفته هاته، وبذلك فإن القرار حيث اعتبر تبليغ الطاعنة

¹ - قرار صادر عن محكمة النقض، عدد 196 بتاريخ 10 مارس 2015 في الملف المدني عدد 1527/3/1/2014،

قرار منشور على الموقع التالي:

www.alkanunia.com تاريخ الاطلاع 10/11/2018.

بصفة شخصية لا كوصية على الجماعة السلالية تبليغا قانونيا يكون قد خالف مقتضيات هذا الفصل وبالتالي فاسد التعليل مما عرضه للنقض والإبطال، وحيث أن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين بمقتضيات إحالة القضية على نفس المحكمة¹.

انطلاقا مما سبق، يبرز جليا مجالات تدخل القضاء العادي في تسوية النزاعات التي قد تظهر نتيجة اللجوء إلى إبرام تصرف قانوني يرتبط أساسا بالقسمة أو الكراء أو التفويت، فالقضاء العادي بصفته صاحب الولاية العامة، يبقى في نظرنا هو الملاذ الأول فيما يخص هذه المنازعات، بعيدا عن تدخل الأجهزة الإدارية، رغم ما يمكن أن تحققه من نتائج إيجابية نتيجة تدخلها، وذلك اعتبارا من أن أي مستثمر سواء محلي أو أجنبي لا يثق إلا في الجهاز القضائي، وقد أحسن المشرع صنعا عندما تراجع عن إلزامية الرجوع في بعض القضايا لمجلس الوصاية فقط²، بل ترك ذلك من دون إلزام³.

فإذا كانت هذه المجالات التي يمكن من خلالها للقضاء العادي أن يراقب هذه التصرفات، فإن للقضاء الإداري أدوار أساسية في هذا الشأن.

المبحث الثاني: تدخل القضاء الإداري لفض نزاعات التصرف في أراضي الجموع

ارتباطا بالتطورات التي شهدتها المغرب، من أجل تكريس دولة الحق، والقانون والمؤسسات وحماية الأفراد من بعض القرارات الجائرة التي تتخذها المؤسسات العمومية، بعيدا عن مبدأ المشروعية، فإن المغرب دخل غمار ازدواجية النظام القضائي، وذلك

¹ - قرار عدد 6/569 بتاريخ 2013/06/19 في ملف عدد 2012/6/1/4463، غ، م.

² - هذه الإلزامية نص عليها ق 17-64 المعدل لقانون 25 يوليوز 1969 بشأن أراضي الجماعات السلالية الواقعة في دوائر الري ضمن الفصل 4 الذي حصر الطعن في اللائحة التي تضعها جمعية المندوبين، الخاصة بذوي الحقوق، أمام مجلس الوصاية الإقليمي فقط.

³ - وذلك من خلال الاعتماد على "مصطلح يمكن اللجوء" عوض مصطلح يجب أو "لا يمكن إلا أمام مجلس الوصاية".

بموجب إحداث المحاكم الإدارية، بمقتضى القانون رقم 90-41 الصادر بتاريخ 10/03/1993¹، الذي جعل هذه المحاكم تختص في القضايا ذات الطابع الإداري، والتي من بينها البت في طلبات إلغاء قرارات السلطات الإدارية بسبب تجاوز السلطة، والنظر كذلك في النزاعات الناشئة عن تطبيق النصوص التشريعية، والتنظيمية المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وتختص هذه المحاكم كذلك في فحص شرعية القرارات الإدارية².

وإذا كان من المسلم به أن القضاء الإداري يتدخل للنظر في الدعاوى المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والاحتلال المؤقت، سواء تعلق الأمر بنزع ملكية العقارات الجماعية أو الخاصة، وفي طلبات إلغاء القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية، فإنه يبقى من اختصاصها كذلك فحص قرارات المجالس النيابية، ومجلس الوصاية، خصوصا فيما يتعلق بقرارات القسمة، وتوزيع الانتفاع الصادر عنهما، وذلك انطلاقا من المستجدات التي أتى بها القانون رقم 17-62، الذي تجاوز الإشكاليات السابقة المرتبطة بطبيعة القرارات الصادرة عن مجلس الوصاية وما مدى قابليتها للطعن بالإلغاء أم لا، والذي أثار لغطا فقهيا كبيرا، بل أثر في أحيان كثيرة حتى على استقرار العمل القضائي³.

¹ - تم تنفيذ هذا القانون بمقتضى الظهير الشريف رقم 1-91-225 الصادر بتاريخ 10 سبتمبر 1993، ج، ر، ع 4227، بتاريخ 3 نوفمبر 1993، ص 2168.

² - محمد النجاري ومحمد قصري، وآخرون، دليل محاكم الاستئناف الإدارية والمحاكم الإدارية، منشورات نشر المعلومة القانونية، سلسلة الشروح والدلائل، ع 11، فبراير 2009، ص 104 و 105 وص 171.

³ - انطلاقا من الفصل 12 من ظهير 27 أبريل 1919 الذي نص على أن المقررات الصادرة عن مجلس الوصاية غير مدعمة بأسباب وغير قابلة لأي طعن، يمكن القول أن هذا الفصل أثار ولا يزال كثيرا من الجدل الفقهي والقضائي حول مدى قابلية القرارات الصادرة عن مجلس الوصاية للطعن أمام القضاء الإداري بعد صدور القانون رقم 90-41 المحدث بموجب المحاكم الإدارية، إلا أن هذه الإشكالية تم تجاوزها ضمن القانون الجديد رقم 17-62 عندما تجنب إدراج أي مقتضى يلزم بضرورة اللجوء إلى مجلس الوصاية، أو أن قراراته تكون غير قابلة للطعن وذلك حتى تكون فصوله دستورية وإلا كان مصيره التوقف داخل المحكمة الدستورية كما هو الشأن بالنسبة لمشروع التنظيم القضائي والمسطرة المدنية.

لكن ومع توالي القضايا المعروضة على هذه المحاكم، وبناء على قرارات لمحكمة النقض، تأكد خضوع القرارات الإدارية للطعن بالإلغاء، خصوصا بعد صدور دستور 2011، الذي أكد على هذا المبدأ ضمن الفصل 118 منه بقوله " كل قرار اتخذ في المجال الإداري سواء كان تنظيميا أو فرديا يمكن الطعن فيه أمام الهيئة القضائية الإدارية المختصة"، وهو نفس التوجه الذي اعتمدته المشرع ضمن القانون الجديد رقم 17-62 لسنة 2019.

وبذلك أصبحت القرارات الصادرة عن المجالس النيابية، ومجلس الوصاية على غرار باقي القرارات، قابلة للطعن فيها بالإلغاء، عن طريق رفع المتضرر (سواء الجماعة الساللية أو العضو داخلها، أو المتعاقد معها) دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري، باعتبارها دعوى قضائية ترفع من أجل المطالبة بإلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية والمتسمة بعدم الشرعية¹.

وعلى هدي ما سبق فإن القضاء الإداري أصبح ملزم بالنظر في كل القضايا المعروضة عليه، والتي تتعلق عموما بالطعون المتعلقة بقرارات مجلسي الوصاية، ثم الطعن في قرارات وزير الداخلية، خصوصا المتعلقة بقرارات فسخ عقود الكراء، أو التراجع عن عقود التفويت...، إضافة إلى الطعن في قرارات السلطات المحلية (قرارات إغلاق مقلع، قرارات فسخ عقد، عدم تجديد عقد، القرارات الإدارية الضمنية....)، ثم

¹ - يقصد بالقرار الإداري إفصاح الإدارة عن إرادتها المنفردة والملزمة بمقتضى ما لها من سلطة عامة تقررها القوانين والمراسيم، وذلك بقصد إنشاء أو تعديل أو إلغاء أحد المراكز القانونية متى كان ذلك ممكنا عملا وجائزا قانونا، وكان الهدف منه تحقيق مصلحة عامة. انظر في ذلك مليكة الصروخ، القانون الإداري: دراسة مقارنة، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ط 7، مع آخر المستجدات، 2010، ص 424.

دعاوى نزع الملكية المنصبة على عقارات جماعية، وقد بلغ العدد الإجمالي لملفات المنازعات الإدارية إلى حدود سنة 2016، 1924 ملفاً¹.

على ضوء ما سبق، سنحاول أن نتطرق لدور المحاكم الإدارية في تسوية نزاعات قسمة أراضي الجموع في (المطلب الأول)، على أن نخصص (المطلب الثاني) لدور هذه المحاكم في فض منازعات كراء وتقويت أراضي الجموع.

المطلب الأول: تدخل المحاكم الإدارية لتسوية نزاعات قسمة أراضي الجموع

إذا كانت دعوى الإلغاء تشكل ضماناً في دولة الحق والقانون يجب أن تطل كافة القرارات الإدارية النهائية كيفما كان نوعها، فإن ذلك يفتح الباب أمام القضاء الإداري لمراقبة الجهات الإدارية ذات العلاقة بالأراضي السلالية، سواء كان وزير الداخلية، أو مجلس الوصاية، أو السلطات المحلية، أو نواب الجماعات السلالية، من أجل إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عنها، والمتسمة بعدم المشروعية أو تجاوز السلطة².

وبذلك أخذت المحاكم الإدارية على عاتقها مراقبة القرارات الإدارية الصادرة بمناسبة توزيع الانتفاع من طرف مجلس الوصاية، وجماعة النواب، وفي هذا الصدد

¹- معطيات حصلت عليها من مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية، قسم الشؤون العقارية والقانونية، مصلحة المنازعات، سنة 2016.

²- في هذا الصدد ذهبت المحكمة الإدارية بأكادير، في حكمها عدد 2008/162 بتاريخ 2008/5/08 في ملف عدد 2006/162 غ، منشور بمجلة الحقوق المغربية، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، عدد تحت عنوان: "أراضي الجماعات السلالية بالمغرب"، ط 2، 2012، ص 129، إلى ما يلي "إن طلبات إلغاء القرارات الإدارية بسبب تجاوز السلطة تختص بها المحاكم الإدارية".

وهو نفس الأمر الذي توجهت فيه المحكمة الإدارية بأكادير في حكمها عدد 95/63 صادر بتاريخ 1995/07/20، منشور بمجلة الحقوق المغربية، سلسلة المنازعات والأنظمة العقارية عدد تحت عنوان "أراضي الجماعات السلالية بالمغرب، الإطار التشريعي والتطبيقات القضائية، ط 1، 2010، حيث جاء في تعليقها "وحيث أنه لا يستساغ وفقاً لروح القانون 41/90 حرمان المواطن في دولة الحق والقانون ضماناً لحقوقه وحرياته من مراقبة أعمال الإدارة عن طريق دعوى الإلغاء التي تمارسها هيئة مستقلة عن الإدارة تتكون من قضاة تابعين للسلطة القضائية، ولا يخضعون لتسلسل الرئاسي أو لأي نوع من الوصاية اختصاصاته من أجل حماية مصالح الإدارة والمواطن معاً".

ذهبت المحكمة الإدارية بالرباط¹ إلى أنه "... وحيث من جهة أخرى، فإن عبارة "أي طعن" التي وردت في الفصل 12 من ظهير 1919/4/27 المتعلق بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية، يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد المقصود منها، الحقبة التاريخية التي صدر فيها ظهير 1919/4/27 المتعلق بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتقويتها، أي في وقت لم تكن دعوى الإلغاء ظهرت إلى حيز الوجود والتي لم تصبح متاحة إلا في سنة 1928 وفي حدود ضيقة، وبصفة عامة ابتداء من تاريخ إنشاء المجلس الأعلى في سنة 1957، وبالتالي فإن التفسير السليم لتلك العبارة يقتضي القول بأنها تنصرف إلى الطعون التي كانت متاحة وخاصة الطعن الإداري.

ثم إن المبررات التي كانت وراء إقصاء مقررات مجلس الوصاية من الطعن فيها، والمتمثلة فيما يضطلع به هذا المجلس من توزيع الانتفاع بين أعضاء الجماعة حسب الأعراف والتقاليد السائدة في الجماعة مما يصعب معه على القاضي الإحاطة به، فقدت الكثير من أسبابها بصدور الضابط المتعلق بتقسيم الأراضي الجماعية المؤرخ في 1957/11/13، وأن القاضي أصبح يملك من وسائل التحقيق ما يتيح له الإلمام بهذه الأعراف، كما سيكون مجالا لمراقبة مدى احترام تطبيق العرف الجماعي كمصدر من مصادر القانون....".

كما أخذت هذه المحاكم على عاتقها إنصاف المرأة السلالية من خلال الطعن في القرارات النيابية التي كانت تقصي العنصر النسوي بدرية احترام الأعراف المحلية، وأحيانا احتراماً للضابط المتعلق بالتقسيم المؤرخ في 1997/11/3، وفي هذا الصدد نجد

¹ -حكم المحكمة الإدارية بالرباط رقم 1903 الصادر بتاريخ 2007/9/27 في الملف عدد 2005/1/262، أورده الحسين الملكي في مؤلفه، أراضي الجماعات السلالية وجماعات القبائل، بين الأنظمة القانونية والأحكام العرفية، دار الحديث الحسنية، الرباط، د، ت، ن، ص 193.

حكم المحكمة الإدارية بفاس¹ التي اعتبرت "أن عبارة الأولاد الواردة بالفصل 6 من الضابط المتعلق بتقسيم الأراضي الجماعية المؤرخ في 1997/11/3 تشمل الذكر والأنثى وأن حرمان الإناث من استغلال نصيبهم في أراضي الجموع رغم انتسابهم إلى الجماعة السلالية مخالف لقواعد الشريعة ومبادئ دستور المملكة"، وقضت في ذلك بإلغاء مقرر مجلس الوصاية المطعون فيه.

هذا ويمكن للقضاء الإداري أن يراقب قرارات التجزئة² ويقبل الطعون التي تقدم من طرف ذوي الحقوق المتضررين من هذه القرارات، وذلك باعتبارها قرارات إدارية تصدر باسم وزير الفلاحة ووزير الداخلية، وهو نفس الأمر الذي يمكن أن ينطبق على قرارات تقسيم الأراضي الفلاحية التابعة للجماعات السلالية والواقعة خارج دوائر الري وغير المشمولة بوثائق التعمير³، وهو الأمر الذي سيمنح ذوي الحقوق حق مراقبة القرارات الإدارية التي قد تكون مجحفة - أحيانا - في حق البعض دون البعض الآخر.

إن تدخل القضاء الإداري في هذه النزاعات، تركز في جلها على ما جاء به القانون رقم 03-01 المتعلق بإلزام الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية

¹ - حكم المحكمة الإدارية بفاس في قضية المرحوم حسن غافر ضد مجلس الوصاية بالملف 13 غ/ 2000 صادر بتاريخ 2001/4/3، منشور بمجلة المعيار، عدد 29 ص 262.

² - ينص الفصل 12 من القانون 17-64 المعدل لقانون 25 يوليوز 1969 المتعلق بأراضي الجماعات السلالية الواقعة في دوائر الري على أنه "يمكن أن يصدر قرار مشترك لوزير الداخلية ووزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بإجراء التجزئة الكلية أو الجزئية لعقار تجري عليه مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا".

وقد صدر في هذا الشأن قرار مشترك لوزير الداخلية ووزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات رقم 18-3919، صادر في 18 من ربيع الآخر 1440 (26 ديسمبر 2018) بتطبيق الفصل 12 من الظهير الشريف رقم 30-69-1 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري، ج، ر، ع، 6749، بتاريخ 28 جمادى الأولى 1440 (4 فبراير 2019)، ص 353.

³ - تنص المادة 17 من القانون رقم 17-62 على أنه "يمكن تقسيم الأراضي الفلاحية التابعة للجماعات، والواقعة خارج دوائر الري وغير مشمولة بوثائق التعمير، وإسنادها على وجه الملكية المفروزة أو المشاعة، لفائدة عضو أو عدة أعضاء بالجماعة السلالية المعنية ذكورا وإناثا.....".

بتعليق قراراتها الإدارية¹، وكذا تطبيقا لمقتضيات الفصل 118 من الدستور المغربي لسنة 2011، فقد تكون - مثلا- القرارات الصادرة عن مجلس الوصاية محل الطعن إذا كانت مشوبة بعيب الغاية أو تحويل السلطة، التي تقصد بها ابتعاد مجلس الوصاية عن الهدف الذي من أجله منحت له السلطة، كما لو حولها من أجل مصلحة خاصة، أو من أجل مصلحة عامة، تختلف عن المصلحة العامة التي أعطيت السلطة من أجلها.

إن حضور القضاء الإداري، يعتبر ركيزة أساسية لمراقبة القرارات الإدارية المتسمة بعدم المشروعية، والتي تصدر في إطار النزاعات، أو القضايا المرتبطة بخصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجماعات الساللية، وتزداد أهمية هذه الجهة القضائية مع ما جاءت به النصوص القانونية الجديدة، عندما تركت الباب مفتوحا أمام كل من تضرر من قرار إداري أن يلجأ لهذا الجهاز القضائي²، لذلك فإضافة إلى تدخل القضاء الإداري في النزاعات المرتبطة بتقسيم أراضي الجموع، وتوزيع الانتفاع بها، فإننا نرى له دورا أساسيا في تسوية النزاعات التي قد تظهر بصدد إيجار هذه الأراضي أو تفويتها، وهذا هو صلب المحور المالي.

المطلب الثاني: تدخل القضاء الإداري في منازعات تفويت وكراء أراضي الجموع

إن تدخل القضاء الإداري لتسوية النزاعات التي قد تنشأ بخصوص تصرفات الكراء أو التفويت، نابع من أهمية تدخل هذه الجهة القضائية، التي أصبحت تؤدي أدوارا متميزة

¹ - ظهير شريف رقم 1-02-202 صادر في 12 جمادى الأولى 1423 (23 يوليوز) بتنفيذ القانون رقم 03-01 بشأن إلزام الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية بتعليق قراراتها الإدارية، ج، ر، ع 5029، بتاريخ 3 جمادى الآخرة 1423 (12 أغسطس 2002)، ص 2282.

² - استثناء من ذلك فإن إلزامية اللجوء إلى الطعن أمام مجلس الوصاية الإقليمي-عوض المحاكم الإدارية- مرتبط فقط بالتعرضات التي قد تقدم ضد لوائح ذوي الحقوق المعدة من طرف نواب الجماعة الساللية طبقا للفصل 3 و 4 من القانون 17-64 المعدل لقانون 25 يوليوز 1969. وهذا قد يعود في نظرنا لكون ذوي الحقوق لا يمكن من معرفتهم وضبط عددهم ومساوهم داخل الجماعة إلا من لدن النواب والسلطة المحلية والإقليمية التي أنشأ على مستواها مجلس وصاية إقليمي كترجمة لمبادئ الجهوية المتقدمة، وأسس تفعيل ميثاق لا تركز تدبير الأراضي الجماعية.

في مراقبة أعمال وقرارات الإدارة، كلما كانت مشوبة بعيب عدم المشروعية¹، حيث أنه يأتي تدخل القضاء الإداري في هذا الصدد، انطلاقاً من الإمكانية التي فتحها المشرع من أجل اقتناء أراضي الجماعات السلالية عن طريق نزع الملكية² لأجل المنفعة العامة، وهو نظام يظهر من حيث طبيعته القانونية - للوهلة الأولى - كنوع من الشراء الجبري، المنصب على أموال عقارية مملوكة لواحد أو أكثر من الأفراد، وهذا الشراء تمارسه السلطة العامة، أو من يقوم مقامها، على الرغم من إرادة صاحب الملك، أو إرادة أصحابه، قصد استغلاله فيما بعد، في أغراض متنوعة، من المفروض أن تتصل أساساً بالمنفعة العامة³.

ويعتبر أسلوب نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أهم الأساليب التي تلجأ إليها السلطات العمومية، لاكتساب الأموال، خصوصاً العقارية منها، ومؤدى هذا الأسلوب أن تعتمد الإدارة - من أجل تحقيق المنفعة العامة - إلى تجريد صاحب العقار من الاستمرار

¹ - إن عيوب عدم المشروعية التي يتم وفقها الطعن بإلغاء قرارات السلطات الإدارية تتمثل، حسب القانون رقم 90-41 على الخصوص المادة 8 والمادة 20 منه، في عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل، ثم عيب مخالفة القانون، بالإضافة إلى عيب الانحراف في استعمال السلطة ثم عيب السبب، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يشترط أن تكون هذه العيوب مجتمعة كلها، حتى يتسنى الطعن بالإلغاء في قرار إداري، بل يكفي قيام أي عيب منها ليقرر القضاء الإداري إلغائه.

² - نصت المادة 15 من القانون 17-62 لسنة 2019 على أنه "... - يمكن أن تكون عقارات الجماعات السلالية موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طبقاً للتشريع الجاري به العمل".

ويتجلى مفهوم نزع الملكية لأجل المنفعة العامة أساساً في كونه " عملية يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة مقابل تعويض عادل". انظر في ذلك مليكة الصروخ، القانون الإداري، دراسة مقارنة"، م، س، ص 493.

³ - محمد الكشور، نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، قراءة في النصوص وفي مواقف القضاء، مطبعة المعارف الجديدة، الدار البيضاء، ط 2، 2007، ص 36.

انظر كذلك مصطفى التراب، القضاء الإداري وحماية الملكية العقارية، مطبعة الأمنية الرباط، ط 1، 2013، ص 23 وما بعدها.

في تملكه، وذلك مقابل تعويض تحدده حسب ما تمليه النصوص التشريعية، والتنظيمية الجاري بها العمل¹.

ومن ناحية أخرى، فإن نظام نزع الملكية من حيث الشكل الذي يعلن به، يظهر كقرار إداري صادر عن سلطة إدارية ومرتباً لأثار قانونية جد متنوعة، تنتهي بنقل ملكية أموال عقارية إلى السلطة العامة أو من يقوم مقامها، عندما تتحقق شروط تشريعية هي من صميم النظام العام².

ومن خلال الرجوع إلى الفصل الأول من القانون رقم 81-7 الصادر بتاريخ 6 ماي 1982، نجده ينص على أن " نزع ملكية العقارات كلا أو بعضاً أو ملكية الحقوق العينية العقارية لا يجوز الحكم به إلا إذا أعلنت المنفعة العامة، ولا يمكن إجراؤه إلا طبق الكيفيات المقررة في هذا القانون مع مراعاة الاستثناءات المدخلة عليه كلا أو بعضاً بموجب تشريعات خاصة"³.

هذا إلى جانب الفصل الثالث من نفس القانون (81-7) الذي ينص على أن حق نزع الملكية مخول إلى الدولة والجماعات المحلية والأشخاص المعنويين الآخرين الجارية

¹ - محمد كرامي، القانون الإداري، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ط 2، 2003، ص 346.
ونشير إلى أن الأصل هو أن حق الملكية بصفة عامة والعقارية بصفة خاصة مضمون قانوناً ودستورياً، حيث يعد من أقدس الحقوق المقررة للأفراد، والجماعات، ولا يمكن أن يحرم منه أي أحد، إلا إذا اقتضت ذلك المنفعة العامة، وذلك مقابل تعويض عادل، وهو ما كرسته العديد من الموائيق الدولية التي صادق عليها المغرب.
للمزيد حول هذا الموضوع. انظر أحمد أجعون، حماية القضاء الإداري للملكية العقارية بالمغرب، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد خاص بعنوان: القضاء الإداري ودولة الحق والقانون بالمغرب العربي، ع 59، دار النشر المغربية، الدار البيضاء، ط 1، 2008، ص 41.

² - محمد الكشور، نزع الملكية لأجل المنفعة العامة: قراءة في النصوص وفي مواقف القضاء، م، س، ص 36.
³ - القانون رقم 81-7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، الذي صدر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1/81/254 الصادر بتاريخ 6 ماي 1982، ج، ر، ع 3885، المؤرخة في 15 يونيو 1983، ص 980. وتطبيقاً لهذا القانون صدر المرسوم رقم 3/82/832 بتاريخ 16 أبريل 1983، ج، ر، ع 3685 المؤرخة في 15 يونيو 1983، ص 988.

عليهم أحكام القانون العام أو الخاص، أو الأشخاص الطبيعيين الذين تفوض إليهم السلطة العامة حقوقها للقيام بأشغال أو عمليات تعلن أنها ذات منفعة عامة¹.

ونظرا لكون العقار بصفة عامة يعتبر الأرضية الأساسية لانطلاق أي مشروع ذي منفعة عامة، فإن أراضي الجماعات السلالية كسائر العقارات يمكن أن تكون موضوع مقرر إداري - صادر عن رئيس الحكومة - في شكل مرسوم باقتراح من الوزير المعني بالأمر يقضي بنزع ملكيتها من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض يتم بتحديد من طرف لجنة إدارية مختصة².

غير أنه صيانة لحق الملكية الجماعية من أي قرار يستهدف انتزاع ملكيتها تحت غطاء المنفعة العامة، يمكن للجماعة النيابية اللجوء إلى القضاء الإداري، الذي له حق مراقبة مدى توفر عنصر المنفعة العامة في نزع الملكية، عن طريق الطعن في القرار المعلن للمنفعة العامة، كلما ارتأت أن الغرض من النزاع لا يطابق الدوافع الحقيقية، أو لا يستهدف المنفعة العامة³، كما يمكن للجماعة السلالية رفع دعوى التعويض، كلما بدا لها أن التعويض المحدد من طرف اللجنة المختصة غير عادل⁴، وفي هذه الحالة فإن الجماعة السلالية ترفض التخلي عن العقار موضوع نزع الملكية، إلى أن يتم تحديد التعويض من

¹ - إدريس بلحمجوب، الوجيز في مهام رجال السلطة، مطبعة الأمنية، الرباط، ج 1، 2010، ص 213.

² - العربي محمد مياد، الحق في التعويض العادل عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، مطبعة الأمنية، الرباط، ط 1، 2009، ص 28 و 29.

³ - حساين عبود، الوضعية القانونية لأراضي الجموع وإشكالياتها العملية، مقال منشور بمجلة المحاكم المغربية، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ع 111، نونبر، دجنبر 2007، ص 80.

⁴ - حميد بارح، أراضي الجماعات السلالية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في الشريعة، وحدة القضاء والتوثيق، كلية الشريعة بفاس، السنة الجامعية 2010-2011، ص 141.

وفي هذا الشأن جاء في الدورية رقم 8284 الصادرة عن وزير الداخلية بتاريخ 2 أكتوبر 2017، أن "... إلا أن ما يؤخذ على أغلب محاضر هذه اللجان المتوصل بها من مصالحكم، أنها تفتقد إلى الثقة في المعلومات والمعطيات المرتبطة بالعقار محل التفويت أو الكراء، بل أحيانا يكون الثمن المقترح فيها غير ملائم لطبيعة العقار وموقعه المجالي ونوعية المشروع المراد احتضانه مما يؤثر سلبا على مصالح الجماعة السلالية وأفرادها".

طرف المحكمة¹، وهذا ما حدث مع المكتب الوطني للماء الصالح للشرب، في حكم لإدارية الرباط، والذي جاء في مقتضياته أنه " حيث إنه بناء على المقال الافتتاحي للدعوى المقدم من طرف المكتب أمام المحكمة الإدارية بالرباط بتاريخ 2004.09.15 يعرض فيه المدعي أنه بمقتضى المرسوم 608-03-2 المؤرخ في 2003-09-17 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5148 الصادر في 2003-10-02 الذي يعلن أن المنفعة العامة تقضي بتزويد دواوير جماعة "سلفات" بالماء الشروب، وبموجبه تقرر نزع ملكية القطعة الأرضية رقم 62 غير المحفظة البالغة مساحتها 4421 متر مربع، الكائنة بجماعة "سلفات" إقليم سيدي قاسم، وأن المدعي، قام بجميع الإجراءات المنصوص عليها في الظهير الشريف رقم 1-81-254 المؤرخ في 25 ماي 1982، القاضي بتنفيذ القانون 7.81 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والاحتلال (المؤقت) ولا سيما الفصول: 8-9-10-11-12-13، كما تقدم بمقال أمام السيد قاضي المستعجلات لدى هذه المحكمة من أجل الحصول على الحيازة، وعملا بمقتضى الفصل 18 من قانون نزع الملكية، يلتزم الحكم لفائدته بنقل الملكية للقطعة الأرضية رقم 62 في الجدول المرسوم المذكور أعلاه، مقابل أداء التعويض النهائي أو وضعه بصندوق الإيداع والتدبير، مع تحديد هذا الأخير في مبلغ 35368 درهم، كما قررت اللجنة الإدارية للتقييم خلال اجتماعها المنعقد بتاريخ 2001/01/24، مع تحميل المدعي عليه مصاريف الدعوى.

وبناء على إدراج الملف بالجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2004/12/07 التي اعتبرت خلالها القضية جاهزة، فأعطيت الكلمة للسيد المفوض الملكي الذي أكد تقريره الكتابي

¹ - يتم تقدير التعويض وفق العناصر المنصوص عليها في المادة 20 من القانون 7-81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة، مع إعمال المحكمة لسلطتها التقديرية لتقييم التقديرات الواردة في تقارير الخبرة حفاظا على المصلحة العامة وضمانا لحقوق الأطراف، وهذا ما تم رصده من خلال الاطلاع على بعض الأحكام الصادرة عن كل من محكمتي الرباط ووجدة الإداريتين. حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط رقم 55 في الملف رقم 04/462 ش.ن. صادر بتاريخ 2006/1/16. غ، م، والحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بوجدة صادر بتاريخ 26 يونيو 2005 رقم 209 في الملف رقم 2005/122 ش.ن. غ، م.

الرامي إلى إجراء خبرة عقارية قصد التأكد من القيمة الحقيقية للعقار المراد نزع ملكيته، فتقرر وضع القضية في المداولة لجلسة اليوم قصد النطق بالحكم الآتي بعده:

وبعد المداولة طبقا للقانون في الشكل، حيث قدم المدعى، المكتب الوطني للماء الصالح للشرب، طلبه الرامي إلى نقل الملكية في مواجهة الأملاك الجماعية، قسم أراضي الجماعات السلالية، وزارة الداخلية.

وحيث إنه ولئن كانت الوزارة المذكورة هي التي لها الوصاية على أراضي الجماعات السلالية، فإنها ليست هي الجهة المستفيدة من الأراضي حتى يتعين رفع الدعوى ضدها، لذا كان على المدعي تقديم دعواه في مواجهة المنتسبين إلى الجماعات السلالية المعنية بنزع الملكية موضوع النزاع.

وحيث إنه والحالة ما ذكر، يتعين التصريح بعدم قبول الطلب¹.

كما يمكن للجماعة السلالية أن تتقدم بدعوى رفع الاحتلال المادي، والتي تتحقق في حالة وضع السلطة العامة يدها على عقار الجماعة، دون استيفاء الإجراءات المنصوص عليها في قانون نزع الملكية²، بالإضافة إلى إمكانية رفع دعاوى نزع عقار جماعي لأجل الاحتلال المؤقت³، حيث أنه من الثابت في القضاء الإداري استقراره على أنه إذا كان احتلال العقارات احتلالا مجردا، ومن غير سند قانوني، وأن الإدارة لم تقم بأي مرفق عمومي عليه، فإنه يمكن طردها منه، وكذلك الشأن بالنسبة للحق في طلب التعويض عن الحرمان من الاستغلال، الذي استقر اجتهاد القضاء الإداري على حصره في المدة السابقة

¹ - حكم المحكمة الإدارية بالرباط رقم 1429، بتاريخ 21 دجنبر 2004 في الملف 04/06/782، منشور بمجلة الحقوق المغربية، ع 1، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، م، س، ص 224.

² - حساين عبود، م، س، ص 80.

³ - انطلاقا من مقتضيات الفصل 50 من القانون رقم 81-7 يتضح بأن حق الاحتلال المؤقت يخول الحق في الإذن بالحيازة المؤقتة للأرض لفائدة كل منفذ لأشغال عامة، ويسمح له من أجل تسهيل القيام بالأشغال العامة المعهود إليه بها.

على إنشاء المرفق العمومي، وبإحداثة يفقد المالك الحق فيه، ويبقى له الحق في التعويض عن الفقد الجبري، والحاصل أن ما يجري على الملكية الفردية من حماية يجري بتطبيقه على الأراضي المشتركة بين القبائل¹.

كما يمكن للقضاء الإداري أن يكون ملاذا آمنا لفائدة الفاعلين الخواص، الذين سيتم التعاقد معهم، من أجل تفويت عقارات سلالية عن طريق المنافسة²، التي ستركز بالأساس على البيع عن طريق طلب العروض، حيث أنه يمكن لكل من فاز عرضه أن يتقدم أمام القضاء الإداري، في حالة ما إذا تم التراجع من طرف السلطات الإدارية، وخصوصا سلطات الوصاية، عن العقد المبرم معه، بحجة عدم الالتزام بنود العقد، أو بنود دفتر التحملات، وهي قضية سبق وأن طرحت على القضاء الإداري، حيث قضى في ذلك المجلس الأعلى بقرار اعتبر من خلاله القرار الإداري المطعون فيه مشوب بعيب عدم الاختصاص³.

وإذا كنا تحدثنا آنفا عن الإمكانات الواردة لتدخل القضاء الإداري بمناسبة تفويت أراضي الجموع، فإن ذلك الاختصاص قد يمتد إلى خصوصية التصرف في هذه الأراضي عن طريق الإيجار، وذلك اعتبارا من أن هذه العقود تبرم باسم وزير الداخلية، باعتباره مؤسسة عمومية ذات شخصية اعتبارية، وهذا ما أكدته محكمة النقض، في قرار لها حينما

¹ عبد السلام النعاعي، الحماية القانونية والقضائية لأراضي الجماعات السلالية: بين القضاء الإداري وفقه وقضاء التحفيظ، مجلة محاكمة، العدد الممتاز 7-8، فبراير، أبريل 2010، ص 75.

² لقد منح القانون رقم 17-62 لسنة 2019، وبعد طول انتظار، إمكانية فتح هذه الأراضي من أجل الاستثمار من خلال إمكانية تفويت هذه العقارات عن طريق المنافسة للخواص، والفاعلين العموميين، حيث جاء في الفقرة الثانية من المادة 20 " كما يمكن إبرام العقود والاتفاقات المذكورة عن طريق المنافسة أو عند الاقتضاء بالمرضاة، لفائدة الفاعلين العموميين والخواص"، وهو الأمر الذي إذا ما استغل بجد سيعمل على تحريك عجلة الاستثمار داخل هذه المساحات الشاسعة التي تتميز بها أراضي الجموع.

³ حكم إداري 27 الصادر بتاريخ 7 ربيع الثاني 1390 (12 يونيو 1970)، بين الهواري رمضان وبين وزير الداخلية، منشور بالمجموعة الكاملة لمجلة قضاء المجلس الأعلى، الإصدار الرقمي، ع 18، سنة 1970، ص 40 وما بعدها.

أعطت الاختصاص في ذلك للقضاء الإداري، على اعتبار أن عقد الإيجار تتوفر فيه مقومات العقد الإداري، سيما وأنه أبرم من طرف وزير الداخلية ويتضمن شروطا غير مألوفة في العقود الخاصة¹.

كما سارت - محكمة النقض - في نفس هذا الاتجاه، من خلال قرارها عدد 572 الذي قضت فيه بأن " مناط الدعوى يتعلق بقرار متصل بتنفيذ عقد يتضمن بنود غير متعارف عليها من العقود الجارية عن أشخاص القانون الخاص من قبل سلطة الإدارة في الفسخ الانفرادي وصلاحيه فرض شروط الاستغلال وكيفية ممارستها وهي كلها شروط استثنائية لا توجد في العقود الخاصة وإنما في العقود الإدارية التي تدخل ضمن اختصاصات المادة 8 من قانون 41-90 المحدث للمحاكم الإدارية والحكم المستأنف لما نحي على هذا المنحى كان واجب التأييد"².

كما نجد في نفس السياق قرار جاء فيه: " لكن حيث إنه ومما لا خلاف حوله هو أن وزارة الداخلية هي الوصية على الجماعات الساللية، وأن العقد المبرم بين الطرفين هو عقد إداري لما يتضمنه من شروط غير مألوفة في العقود الخاصة، مما يكون معه الاختصاص منعقد للقضاء الإداري للبت فيه، والحكم المستأنف لما صرح بانعدام الاختصاص النوعي للمحكمة الابتدائية يكون واجب التأييد"³.

¹ - قرار عدد 1/1576 بتاريخ 2014/12/25 ملف مدني ع 2014/1/4/3226، غ. م.

² - قرار عدد 572 بتاريخ 2013/6/20، في الملف الإداري ع 2014/1/4/1449، منشور على الموقع التالي: www.mahkamati.com تاريخ الاطلاع 2018/1/20.

³ - قرار عدد 625 بتاريخ 2012/08/23، في الملف الإداري ع 2012/1/4/1214، أوردته حياة البجديني، قضاء محكمة النقض في منازعات أراضي الجماعات الساللية، دار النشر المعرفة، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2017، ص 127 و 128.

- قرار عدد 680 بتاريخ 2013/07/11 في الملف الإداري ع 2013/1/4/1544 غ. م.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا ما تم التفكير في اللجوء إلى القضاء، فإن الدعوى لا يمكن أن تكون مقبولة لغياب الصفة، إلا إذا تم الحصول على إذن من سلطة الوصاية¹، التي غالبا ما تكون موافقة على تلك العقود، خصوصا إذا كانت الجماعات الترابية هي الطرف الآخر في الدعوى، حيث يصعب بذلك على سلطة الوصاية التوفيق بين جهتين، مصالحهما متعارضة، وخاضعتين لنفس الوصاية².

وصفوة القول، إن أهمية هذا الرصيد العقاري هي التي تبين حجم المنازعات، والخصومات التي تكون موضوع لها، وأن أول ما يجذب الانتباه، هو قيام نوع من الالتباس، بخصوص دائرة اختصاص القضاء بشأنها، لوجود جهات أخرى تراحمها في صلاحية النظر فيها، كما أن كثرة وتنوع هذه المنازعات المتعلقة بخصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجموع، ترتبط أساسا بنشئت، وتشعب وتعقيد النصوص القانونية المنظمة لهذه التصرفات، حيث نجد الدعوة من أجل العمل على تبسيط وتوضيح المساطر، مع ضرورة تحديد مجال اختصاص كل جهة على حدة، وذلك تفاديا لللبس الذي قد يؤثر سلبا على الفرص الاستثمارية بهذه الأراضي، كما نؤكد أيضا على ضرورة جعل التدخل القضائي هو الأصل، باعتباره الملاذ الذي يؤول إليه الكل، من أجل إرجاع مضالمهم، وكذا بوصفه الوسيلة المثلى لإشاعة العدل، والإنصاف بين جميع مرتاديه.

¹ - هذا الإذن أصبح بصور القانون الجديد رقم 17-62 ضروري في جميع الدعاوى كيف ما كانت طبيعتها وذلك بموجب المادة 5 منه التي تنص على أنه " يمكن للجماعات السلالية، بعد إذن من سلطة الوصاية أن تباشر جميع الدعاوى أمام جميع محاكم المملكة، من أجل الدفاع عن حقوقها والمحافظة على مصالحها. تبلغ وجوبا إلى سلطة الوصاية جميع الدعاوى والإجراءات القضائية التي تتم مباشرتها من طرف الجماعات السلالية أو ضدها، تحت طائلة عدم القبول - دون المساس بأحكام قانون المسطرة المدنية".

² - إن إشكالية الإذن في الترافع قد تكون معيqa أمام الجماعات السلالية في الدفاع على مصالحها، حيث أن سلطة الوصاية قد لا تمنح هذا الإذن متى كان الشخص المدعى عليه يخضع لوصايتها، كما هو الشأن للجماعات الترابية، وهو ما يبرز إمكانية اللجوء للقضاء من أجل إلزام سلطة الوصاية بضرورة منح هذا الإذن للترافع من أجل الدفاع على مصالح الجماعات السلالية.

الباب الثاني: تقييم مساهمة خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي المجموع في الاستثمار

إن الأهمية التي تكتسبها أراضي الجماعات السلالية، انطلاقاً من أهمية المساحة التي تتميز بها، مروراً بتغطيتها لجل التراب الوطني¹، وما يعطيها من مكانة بارزة داخل المنظومة العقارية للبلاد، جعل منها مجالاً خصباً للبحث والتحري، ومناقشة كل الأفكار التي يمكن أن تساعد في الرقي بها إلى مرتبة تكون معها وعاء سليماً يستقطب بجد كل من يريد أن يضخ ثرواته المادية ضمن مشاريع استثمارية مهمة، تدخل ذوي الحقوق في دائرة المستفيدين من هذه الاستثمارات، وبالتالي تحسين أوضاعهم الاجتماعية والاقتصادية.

كما أن هذه الأهمية تظل نابعة من المتغيرات الاقتصادية المتسارعة التي يعرفها مغرب اليوم، والتي تستدعي الاستجابة للحاجيات التي يطرحها الاستثمار في مجال العقار، ذلك أن التزايد المستمر في الطلب على الوعاء العقاري يدعو إلى ملائمة التشريعات مع هذه المتطلبات، وتحسين النصوص القانونية لتواكب هذا التطور، ولا يتأتى ذلك إلا بتضافر جهود جميع القطاعات المتدخلة في مجال العقار²، حتى يتم فتح آفاق واعدة أمام كل من يريد أن يستثمر داخل هذه الأراضي، وبالتالي المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية والانخراط في الجهود المبذولة للقضاء على مظاهر الفقر.

إذا كنا نتفق على أهمية أراضي الجماعات السلالية كرسيد عقاري مهم يمكن أن يتجاوب مع الأهداف الاقتصادية والاجتماعية التي تسعى الدولة إلى تحقيقها، والتي تظهر من خلال الجهود التي تبذلها من أجل التخفيف من العجز المتزايد بين العرض والطلب في قطاع السكن في ظل الارتفاع الموهل في أثمان العقار سواء في المدن أو في القرى،

¹ - انطلاقاً من الخرائط التي تنشرها مديرية الشؤون القروية على البوابة الخاصة بالأراضي السلالية، يظهر مدى تغطية هذه الأراضي لجل التراب الوطني، لكن ما يلاحظ هو أن في أقصى جنوب المملكة هذه الأراضي غير محصية، رغم أهمية هذه المناطق من حيث موقعها الاستراتيجي، ومناخها الحار الذي يمكن استغلاله في مجال الطاقات المتجددة، من خلال إنشاء محطات لتوليد الطاقة الشمسية، على غرار المحطات الموجودة بهذه المناطق.

² - عبد اللطيف الودناسي، أراضي الجموع في المنظومة القانونية، مداخلة ضمن اليوم الدراسي المنظم بورزازات بتاريخ 16 أبريل 2004 حول أراضي الجموع في النظام العقاري المغربي"، مجلة المحامي ع 46، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، د. س. ن، ص 56.

فإن هذا الرصيد العقاري يعاني من الناحية الواقعية من عوائق وعراقيل تجعل عجلة الاستثمار متباطئة به، وذلك راجع لعدة عقبات تختلف بين ما هو مرتبط بالاستغلاليات الفلاحية وما تعرفه من صغر وتشتت، وبين ما هو مرتبط بكثرة النزاعات الناتجة عن تشتت النصوص بل وتنافرها أحيانا مع أسمى تعبير قانوني في الدولة (الدستور).

هذا بالإضافة إلى ما تعاني منه هذه الأملاك من تأخر وعدم مسايرة القواعد الحديثة في الاستغلال، نتيجة استمرار الأنماط القديمة للاستغلال، وهو ما يؤثر سلبا على إمكانيات التطور التي يمكن أن تحققه هذه الأراضي، وما يستتبع ذلك من الرفع من مستويات عيش ذوي الحقوق، هذا التناقص في أنماط الاستغلال يرتبط في أحيان كثيرة بقوة الارتباط بالعرف في مجموعة من التصرفات.

هذه الأوضاع والصيغ المتهاكة في الاستغلال، ومدى تأثيرها على العملية الاستثمارية، تستوجب خلق مداخل جديدة، يمكن من خلالها تحقيق طموحات ذوي الحقوق في الرقي والازدهار من جهة، وتشجيع عملية الاستثمار واستقراره من جهة أخرى.

هذا الوضع لن يتأتى إلا من خلال التصفية القانونية لهذا الوعاء العقاري قصد تجاوز الجو الفوضوي الذي يسوده، بالإضافة إلى ضرورة استحضار مبادئ الشفافية والمنافسة الشريفة عند الإقدام على أي تصرف قد يعود بالنفع - الاقتصادي والاجتماعي - على ذوي الحقوق والمجتمع ككل.

كما إن الخروج بهذا الوعاء العقاري من الوضع الهش، والانتقال به إلى الوضع المستقر، المبني على أسس قانونية متينة، تتجاوز كل الصعوبات التي يمكن أن تقف في وجه تطوره، قد يؤدي إلى مساهمة هذا الوعاء في تحقيق الأهداف التنموية، من خلال تبسيط سبل إبرام هذه التصرفات بشكل سلس وفعال، حيث يمكن أن تؤدي أراضي الجماعات السلالية دورا بارزا في التنمية الفلاحية، خصوصا تحقيق أهداف مخطط المغرب الأخضر، والاستراتيجيات المرسومة في هذا المجال، بالإضافة إلى المساهمة

النوعية في تحقيق التنمية في المجالين الاقتصادي والاجتماعي، بشكل يساعد على تطور معدلات التنمية للبلاد وتحقيق قفزة نوعية على مستوى مؤشرات التنمية التي تعتمد عليها بعض الهيئات الدولية - كالبنك الدولي -.

وفي هذا السياق، فإنه لا بد من محاولة تبني رؤية استثمارية لهذه العقارات الشاسعة، والمتعددة الروافد، من أجل إدماجها بشكل سريع في المجال التنموي، الذي يعول عليه المغرب، ولن يتأتى ذلك إلا من خلال التوجه الجديد للمشرع، الذي يحاول من خلاله تجاوز إشكالات كانت إلى عهد قريب تشكل معيقا محوريا تجاه إدماج أراضي الجماعات السلالية في مسلسل التنمية، هذا مع إمكانية الركون إلى نظام التجميع الفلاحي من أجل إدماج ذوي الحقوق، باعتبار أن أغلبهم لا يتوفرون على وسائل الإنتاج الحديثة، وذلك من أجل الرفع من مستوى دخلهم، وإدماجهم في المجتمع، بشكل يجعلهم فاعلين تنمويين، عوض عالة على الاقتصاد الوطني، كما أن فكرة التمليك قد تؤدي إلى خلق فضاء مناسب للاستثمار، من خلال فتح الإمكانيات المتعددة للولوج إلى هذه العقارات، وبالتالي خلق فرص متعددة من أجل إدماج هذه الأراضي في الاستراتيجيات التنموية، وهذا قد يحتاج إلى إمكانية اعتماد نظام للشراكة بين هاذين الفاعلين، ذوي الحقوق من جهة، والمستثمرون من جهة ثانية، وهي فرصة قد تؤدي إلى جعل هذه الأراضي تحافظ على مبدأ الاستمرارية، والاستدامة كإرث تاريخي مهم، يحقق اللحمة بين العائلات المستوطنة بها.

فهذه إذن كلها محاور سيتم مناقشتها بشكل مفصل في القادم من هذا البحث ضمن فصلين أساسيين، (الفصل الأول) يتناول واقع مساهمة خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجموع في جلب الاستثمار، في حين سنخصص (الفصل الثاني) للآفاق المستقبلية لأراضي الجموع من خلال ما يرد عليها من تصرفات.

الفصل الأول: واقع مساهمة خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجموع في جلب الاستثمار

إن فتح أراضي الجماعات السلالية أمام متطلبات الاستثمار، من خلال تيسير التعامل بها، انطلاقاً من إمكانية التصرف فيها بالكراء، أو التقويت باعتبارها تصرفات تجعل هذا الوعاء في يد ذوي رؤوس الأموال، الذين يحتاجون لوعاء عقاري، قصد إفراغ خبراتهم، وتجاربهم ضمن مشروعات استثمارية، تعود بالنفع على ذوي الحقوق، والمجتمع على السواء، جعل منها محط اهتمام العديد من الفاعلين القانونيين، من خلال ما يقدمونه من دراسات، يحاولون من خلالها السيطرة على الإشكاليات، والثغرات التي تعترى هذه العقارات، ثم الفاعلين الاقتصاديين، من خلال دراسة الإمكانيات التي يمكن أن تقدمها هذه العقارات في سبيل إنجاح العديد من البرامج، والاستراتيجيات الاقتصادية، كما هو الحال بالنسبة للمبادرة الوطنية للتنمية البشرية، أو مخطط المغرب الأخضر.

لكن هذه الإمكانيات التي تتيحها هذه العقارات السلالية، تعترضها عدة عوائق، وعقبات، تقف في بعض الأحيان في وجه الرقي بها، وإدماجها في مخططات التنمية، هذه العوائق منها ما هو مرتبط بمساحة الاستغلال الفلاحية، وأخرى مرتبطة بهاجس النزاعات المتعددة، والمتشعبة، بالإضافة إلى تقادم أنماط الاستغلال، باعتباره من المعوقات التي تعرقل نشاط هذه التصرفات الواردة على هذه الأراضي، وهذا ما يمثل إنحداراً تقف كحجر عثرة أمام تطوير هذه الأراضي، الأمر الذي يتطلب حلاً متعدد من أجل تجاوز هذه الإشكاليات.

هذه الحلول، ترتبط في جانب منها بضرورة تصفية هذه الأراضي، كآلية لتشجيع الاستثمار، ثم محاولة تطبيق آليات المنافسة الشريفة، من أجل ضبط هذه التصرفات وما تميزها من خصوصيات، والاستفادة من أحسن العروض الاستثمارية.

وهذا إذن ما سنحاول دراسته من خلال فرعين، (الفرع الأول) سنخصصه لحدود مساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع في الاستثمار، على أن نتدارس بعض المداخل التي تُمكن من مساهمة هذه التصرفات الواردة على هذه الأراضي في الاستثمار، وتحقيق التنمية بها في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حدود مساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع في الاستثمار

إن استغلال الوعاء العقاري بالشكل الذي يعود بالنفع الاقتصادي على الفرد والمجتمع، ومحاولة إدماجه في كل المخططات التنموية، يستوجب تهيئته بالشكل الملائم لذلك، حيث لا بد من تهيئته قانونيا، وواقعا، من خلال تجويد النصوص القانونية المؤطرة لكل معاملة تجرى عليه، إضافة إلى ضرورة تصفيته من الشوائب، درءاً لأي نزاع قد يحصل على حين غرة، كما أنه واقعا أو ماديا لا بد من إيجاد بقع أرضية بمساحات كافية لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية، فلا يعقل وجود بقع أرضية بمساحات صغيرة، وملاك متعددين، إضافة إلى عدم التصفية، حيث أن ذلك يعد عقبة في وجه كل من يحاول الولوج إلى ذلك العقار قصد استثماره، فعوض أن يحقق استثماراته في وقت معقول، يضطر لاستغراق عدة شهور، بل أكثر، من أجل الحصول على بقعة أرضية كأساس لتحقيق مشروعه.

وهذه إذن عراقيل لم تسلم منها أملاك الجماعات السلالية، اعتبارا من تكاثر ذوي الحقوق على مر الزمن، إضافة إلى عدم تصفيتها بشكل مضبوط، مما يجعلها وعاء جامدا أمام الاستثمار المحلي، والأجنبي، الذي يستقطب رؤوس أموال مهمة، ويخلق فرص عمل

كبير، بالإضافة إلى العوائد الضريبية التي تستفيد منها خزينة الدولة، دون أن ننسى الأموال التي ستكتسبها الجماعات السلالية، والتي يمكن ترجمتها إلى مشاريع اقتصادية، أو اجتماعية لفائدة ذوي الحقوق.

هذه إذن بعض أبرز الإشكاليات التي سنحاول التعرّيج عليها، من خلال مبحثين أساسيين، حيث سنخصص (المبحث الأول) لصغر الاستغلاليات الفلاحية وكثرة النزاعات كهاجس سلبي أمام فعالية التصرف في أراضي الجموع، على أن نتطرق لتقادم أنماط الاستغلال كسبب موقف لنشاط التصرف في أراضي الجموع (المبحث الثاني).

المبحث الأول: صغر المساحات المستغلة وكثرة النزاعات هاجس سلبي أمام فعالية التصرف في أراضي الجموع

تواجه أراضي الجماعات السلالية، رغم الأهمية التي تحظى بها، عدة إشكاليات واقعية وقانونية، تقف أمام تطورها، وإدماجها في صلب التطورات الاقتصادية، والاستراتيجيات القطاعية، خصوصا في المجال الفلاحي، والصناعي، باعتبارهما محركين أساسيين للاقتصاد الوطني.

ولعل صغر الاستغلاليات الفلاحية كأهم عائق يقف كعقبة أمام تطور هذه الأراضي بالشكل الذي يعود بالنفع على ذوي الحقوق ويجعل منها أداة لجلب الاستثمارات الداخلية والأجنبية وهذا هو صلب الموضوع بالنسبة (للمطلب الأول)، هذا وتعد كثرة النزاعات وتشعبها من أهم المعوقات التي تقف في وجه تطوير هذه الأراضي، بل يبقها جامدة أمام الاحتياجات المستمرة للوعاء العقاري المتطلب من أجل بلورة مشاريع استثمارية، اجتماعية كانت أو اقتصادية، وبالتالي فهذه النزاعات تظل هاجس سلبي أمام تيسير التصرف في هذه الأراضي بالشكل الذي يخدم مصالح ذوي الحقوق بصفة خاصة والمجتمع بصفة عامة وهذا ما سنتناوله في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: اصطدام التصرفات الواردة على أرضي الجموع بصغر المساحات المستغلة

تشكل الفلاحة عنصر محوري في الاقتصاد المغربي، كما يتجلى من الارتباط القوي بين الناتج المحلي الإجمالي¹، والناتج المحلي الإجمالي الفلاحي، فخلال السنة الفلاحية 2013-2014، وبفضل الأحوال الجوية المواتية، شكل القطاع الفلاحي 15,6 في المائة من الناتج المحلي الإجمالي، وكان المساهم الرئيسي في النمو العام للمملكة، وسمحت هذه الزيادة في الإنتاج الفلاحي بنسبة 20 في المائة لإجمالي الناتج المحلي، حيث قفز من 2,7 في المائة سنة 2012 إلى 4,4 في المائة سنة 2013. ويشكل القطاع الفلاحي عنصرا بالغ الأهمية في الوضع الديموغرافي، والاجتماعي، والاقتصادي للبلاد، إذ يوفر 40 في المائة من الوظائف على المستوى الوطني، ويتألف القطاع إلى حد كبير من صغار الفلاحين، الذين يشتغلون بالدرجة الأولى بفلاحة الكفاف (المعيشية)².

وفي هذا السياق، تبرز الأرقام أن 75 في المائة من الاستغلاليات الفلاحية لا تتعدى مساحة الواحدة منها 5 هكتارات، وأن 80 في المائة من الموارد تتأتى من الفلاحة رغم محدودية إنتاجها، ولا تتجاوز عدد الاستغلاليات التي تصل مساحتها إلى 20 هكتار نحو 60 ألف ضيعة، ما يمثل 4 في المائة من مجموع الاستغلاليات، ما يعني أن الوحدات الصغيرة، والمتوسطة تمثل 96 في المائة من مجموع الاستغلاليات التي تمتد على مساحة تناهز 66 في المائة من الأراضي.

¹ - الناتج المحلي الإجمالي (GDP) هو القيمة النقدية (السوقية) لجميع السلع والخدمات النهائية المنتجة في اقتصاد ما خلال فترة معينة عادة تكون سنة . للتوسع أكثر في هذا المفهوم راجع الموقع الرسمي للبنك الدولي:

<https://datacatalog.worldbank.org/public-licenses#cc-by> تاريخ الولوج 2019/10/12.

² - تقرير البنك الدولي رقم PAD1208، بشأن منح قرض للمملكة المغربية من أجل مشروع عصرنة الري بدوائر الري الكبرى (16 يونيو 2015)، ص2، منشور على الموقع الرسمي للبنك الدولي:

<http://documents.worldbank.org/PAD1208 ARABIC.pdf> تاريخ الولوج 2019/11/1.

وحسب جل المهتمين والباحثين، فإن صغر الاستغلاليات الفلاحية يعد عقبة تواجه اعتماد التقنيات الحديثة والعصرية في القطاع الفلاحي، وهو ما يؤثر بشكل كبير على المردودية الفلاحية، وبالتالي التأثير على مستوى عيش الفلاح الصغير¹.

إن إشكالية صغر الاستغلاليات الفلاحية هي عقبة قديمة نبه إليها بعض الباحثين²، اعتمادا على الإحصاء الوطني لسنة 1971 الذي اعتبر عدد السكان المنتمين للجماعات السلالية 4164000 نسمة، وهو العدد الذي تضاعف مع مرور الزمن ليصل إلى 9 ملايين نسمة، أو يفوق منضوين تحت ما يفوق مليوني عائلة، وإذا كانت نسبة 35 في المائة من أرباب هذه العائلات تشغل ما يعادل 1,6 مليون هكتار الصالح للزراعة، وهو ما يعني أن كل عائلة تستغل أقل من 3 هكتارات، وهذا ما ينتج عنه فوارق طبقية نتيجة تكديس هذه الأراضي بيد المستغلين من ذوي النفوذ³.

¹ - انظر الموقع الإلكتروني لجريدة الصحراء المغربية: <https://assahraa.ma/journal/2007/34823> تاريخ الولوج 2017/09/18.

+ وفي هذا الصدد يعاني الفلاحين الصغار من مشكل ندرة الموارد المائية، وقلة التساقطات التي أضحت مشكلا هيكليا هو الآخر، وفي هذا الشأن تشير التقديرات إلى أن المغرب شهد 15 موسما فلاحيا جافا أو شبه جاف خلال الأعوام العشرين الماضية، فضلا عن تباين توزيع التساقطات بين الشمال من جهة وجنوب البلاد من جهة ثانية.

² - انظر في هذا الصدد: علال أبا حبيبي، الأراضي الجماعية كأداة للتنمية، مقال منشور بمجلة المحامي، عدد خاص باليوم الدراسي المنظم بورزازات بتاريخ 16 أبريل 2004، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ع 46، د، س، ن، ص 73.

- محمد السهل، الأراضي الجماعية والاستثمار، م، س، ص 76 و 77.

³ - هذا ما أكدته تقرير "مغرب اليوم، 50 سنة من التنمية البشرية وآفاق 2025"، الذي جاء فيه بأن في المغرب أقلية من الفلاحين يملكون مساحات لا يستهان بها من الأراضي الزراعية، حيث أن أقل من 1000 ملاك ومستثمر يستغلون ما يقدر بنحو 500 ألف هكتار (منها 120 هكتار مسقي بشكل حديث)، أي ما يعادل 9 في المائة من المساحة الإجمالية الصالحة للزراعة، و15 في المائة من الأراضي المسقية، ويقر كذلك بأن 100 من هؤلاء الملاكين يملكون ربع عدد الأبقار والأغنام المستوردة، والتي تحظى بأحدث طرق التربية، هذا القطاع موجه أساسا للتصدير ويرتكز على العمل المأجور.

انظر بهذا الشأن الموقع الإلكتروني الرسمي للمعهد الملكي للدراسات الاستراتيجية: =

وإذا رجعنا إلى الإحصاء الفلاحي لسنة 1973-1974 نجد أن 78 في المائة من مستغلي الأراضي الفلاحية على المستوى الوطني يتصرفون في 36 في المائة فقط من المساحات الصالحة للزراعة (9,3 مليون هكتار)، مما يجعل معدل البقع يقل عن 5 هكتارات.

هكذا إذن، يدفعنا هذا الأمر إلى القول بأن أغلبية ذوي الحقوق الذين يعملون في الحقل الفلاحي، هم من صنف المستغلين المهمشين الصغار، وهي الأغلبية البارزة من أبناء الجماعات السلالية، وهو الأمر الذي يحول دون قيامهم بمجهودات واضحة للرفع من إنتاجهم الفلاحي، وبالتالي الرفع من الإنتاج الوطني¹.

وهذا ما يؤكد الباحثين²، حيث اعتبروا أن من يملك الوسائل والإمكانيات يحظى بالحظوظ الكبيرة في أغلب الأحيان، وهو ما أدى إلى فروق هامة بين جماعة وأخرى، بل داخل الجماعة نفسها، حيث تركز أغلب الحصص، وأجود الأراضي بين أيدي المستغلين النافذين، والأعيان، بينما أغلب ذوي الحقوق يوجدون ضمن فئة الفلاحين ذوي

= <http://ires.ma/ar/50ans-de-developpement-humain-maroc-perspectives-2025>. تاريخ الولوج 2018/10/2

¹ - هذه الوضعية لاحظناها أساسا بمناسبة مشاركتنا في الإحصاء الذي أطلقته وزارة الفلاحة من أجل إعداد السجل الوطني الفلاحي (RNA) سنة 2016، وذلك على مستوى كل من إقليم صفرو وتاونات، كما أن نفس الأمر لاحظناه على مستوى الجماعة السلالية آيت عسو بني بوزارت وآيت عبد الحميد بدائرة تاهلة، قيادة بني وراين الغربية، إقليم تازة.

² - انظر في هذا الصدد:

- أشرف جنوي، معوقات الاستثمار في أراضي الجماعات السلالية، مداخلة في أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 22,23 أبريل 2016 في موضوع - أراضي الجموع وسؤال الحكامة والتنمية الترابية -، سلسلة الندوات والأيام الدراسية، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، ط 2018، ص 159.

- محمد السهل، الأراضي الجماعية والاستثمار، م، س، ص 78.

الاستغلاليات الصغيرة على الصعيد الوطني، والتي تشكل في مجملها عائقا كبيرا للرفع من الإنتاجية، وبالتالي عرقلة الاستثمار¹.

ومن جانب آخر، فإن صغر هذه المساحات المستغلة يمتد تأثيرها إلى مجال التعمير، حيث إن تجزئة الأراضي السلالية الموجودة بالمدارات الحضرية، بطرق تنتج مساحات صغيرة، تؤثر سلبا على وضع مقاربة ناجعة للتخطيط العمراني، وهي الوضعية التي تُخلَقُ خصوصا إذا ما تم إدخال منطقة معينة - تنتمي لجماعة سلالية - ضمن مدار حضري، أو مركز محدد خاضع لوثائق التعمير²، وهو الأمر الذي يخلق نوعا من عدم الاستقرار، وبرزت معاملات غير قانونية تمس الاستقرار في المعاملات العقارية، وبالتالي ضرب وتشويه المبادئ التي يقوم عليها الأمن العقاري³.

إن استفحال هذه الإشكالية، المتمثلة في كثرة البقع الأرضية ذات المساحات الصغيرة، قد نتج عن التسارع في النمو الديموغرافي الذي أدى إلى تزايد ذوي الحقوق -

¹ - إن هذه الإشكالية المتمثلة في صغر المساحات المستغلة فلاحيا قد أُرقت حتى الجهات الحكومية، حيث أن رئيس الحكومة (عبد الله بن كيران) أكد في معرض جوابه على السؤال المتعلق بالأمن الغذائي والنهوض بالقطاع الفلاحي، وتأهيله بتاريخ 7 دجنبر 2012 - خلال الجلسة الشهرية المتعلقة بالسياسة العامة بمجلس المستشارين - على أن من بين العوائق التي يواجهها القطاع الفلاحي هو تعدد وتعدد الأنظمة العقارية وصغر المساحات المستغلة فلاحيا.

² - يعد قطاع التعمير من الأهمية بمكان، نظرا لما له من دور فعال في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، بحيث إن هذا الميدان أصبح يشكل معيارا تقاس به درجة نمو أي بلد. ومن أجل تحكم الدولة في النمو العمراني السريع فإنها تعتمد في سياستها على وسائل وأدوات للتدخل من أجل إنتاج مجال حضري معقلن وسليم، يتجلى هذا التدخل في المخططات التعميرية التي تعد أداة لتنظيم المجال وآلية لإنتاج المشهد الحضري، وتنقسم وثائق التعمير إلى وثائق خاصة بالتعمير التنظيمي -التي تتمثل في تصاميم التهيئة والتطبيق والتنمية-، وأخرى وثائق خاصة بالتعمير التوجيهي أو التقديري وتتجلى بالأساس في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية.

للتوسع أكثر في هذا الموضوع انظر: محمد محجوبي، قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط، ط 2، 2011.

³ - إنه في غالب الأحيان لا يستوعب ذوي الحقوق أن أراضيهم أصبحت مغطاة بوثائق التعمير، وحتى إن أدركوا ذلك فإنهم يتسابقون، بتواطؤ مع الجماعة النيابية، إلى القيام بتفويت هذه الأراضي الجماعية، بناء على الأعراف والتقاليد، وبوسائل غير قانونية، تحت ذريعة القيمة المضافة التي أُنْتُ بها وثائق التعمير، الشيء الذي ينتج عنه واقع تعميري فوضوي يقلل كاهل السلطات العمومية.

الملاكين -، وهذا ما ينتج صعوبة في التعامل مع هذه الوضعية، إذا ما أراد مستثمر أو فاعل خصوصي أو حتى الدولة، أن يحصلوا على وعاء عقاري من أجل بلورة مشروع استثماري معين، حيث يصعب هذا الأمر، أو يأخذ وقتاً طويلاً من أجل التفاوض مع كل مستغل على حدة، وذلك انطلاقاً من قناعات كل واحد ومدى تفهمه وإيمانه واقتناعه بالمشروع، وما يمكن أن يقدمه من قيمة مضافة لباقي العقارات المجاورة والجماعة بأكملها.

لذلك لا بد من محاولة وضع مساطر محددة، تسهل على كل من أراد أن يستثمر في هذه الأراضي أن يلج إليها، ويحصل على العقار المطلوب لمشروعه، بشكل سلس وسريع، بالإضافة إلى وضع تشجيعات لذوي الحقوق من أجل الانخراط السريع في مثل هذه العمليات، كأن يتم الالتزام معهم بتشغيل أبناء الجماعة السلالية بالأولوية، أو قيام المستثمر ببناء منشآت تعود بالنفع على ذوي الحقوق.

كما أن بعض المدبرين الحضريين يرون - كحل آخر - لتجاوز الوضع الراهن¹، أن يتم اقتناء أراضي الجماعات السلالية الموجودة داخل المناطق المشمولة بتصاميم التهيئة، والمفتوح للتعمير، من طرف الجماعات المعنية، عن طريق التراضي أو نزع

¹ - تجدر الإشارة إلى أن مشروع مدونة التعمير حاولت من خلال المادة 188 التغلب على هذه الإشكالية العقارية التي تطرحها الأراضي السلالية الواقعة داخل حدود المدن أو التي ستصبح داخلها، وذلك بالتنصيص صراحة على أن " تصبح الأراضي الواقعة داخل حدود المدن الجديدة التي تخضع لأنظمة قانونية خاصة كالأراضي الجماعية والأراضي الفلاحية، مع مراعاة أحكام المادة 191 أدناه، غير خاضعة للموانع المنصوص عليها في النصوص التشريعية المنظمة لها، ويتم اقتناء هذه الأراضي زيادة على تلك الواقعة في حدود الطرقات الموازية لها بالتراضي، أو في حالة عدم الاتفاق عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، وذلك من قبل الهيئة المكلفة بالمدينة الجديدة، ويمكن تعويض الملاك العقاريين نقداً أو عيناً".

الملكية، ووضع اتفاقات شراكة مع مؤسسات عمومية، أو شبه عمومية، من أجل القيام بالتجهيز التدريجي لهاته الأراضي، دون الإضرار بذوي الحقوق¹.

لكن رغم ذلك، فإن أراضي الجماعات السلالية تبقى تعاني من معوقات أخرى، تقف كحجر عثرة في وجه استقرارها، وتتميتها عن طريق التصرفات الواردة عليها، ولعل كثرة النزاعات من بين أهم هذه المعوقات التي تعرقل إدراج هذا الوعاء في مسلسل التنمية الاقتصادية، والاجتماعية للبلاد، وهذا ما سنحاول مقاربته في المحور الموالي.

المطلب الثاني: كثرة النزاعات هاجس سلبي أمام التصرف في أراضي الجموع

من التأكيد أن الرصيد العقاري الخالي من الشوائب، والنزاعات يعد من الثروات التي تؤدي دورا فاعلا في اقتصاد البلاد، والمحرك الأساسي لدواليب التنمية الاقتصادية، والاجتماعية به، لذلك تسعى كل الدول إلى تطوير منظومتها القانونية، والقضائية في هذا المجال، من أجل إعطاء الملكية العقارية الضمان، والاستقرار، والجاذبية، وتضفي على الوعاء العقاري الحماية، والنجاعة، وتجعل الجهاز القضائي مواكبا للمستجدات الاقتصادية، والاجتماعية، ومسايرة تطلعات المستثمرين، ومنح الثقة للمؤسسات المالية لتمويل مختلف المشاريع، سواء الفلاحية، أو الصناعية، والتجارية، والسياحية، وغيرها.

وإذا كان هذا هو الأصل، فإن الوعاء العقاري التابع للجماعات السلالية ورث، ومنذ زمن بعيد، وضعاً قانونياً، وتديرياً لا يليق بما تتميز به هذه الأراضي، حيث أن النصوص القانونية التي ظلت هذه الأراضي خاضعة لها لما يربو عن قرن من الزمن،

¹ - مولاي عبد السلام شيكري، م، س، ص 239.

ورغم خضوعها للعديد من التعديلات، بدل أن تصلح الوضع، أدت إلى تشتت النصوص المنظمة لها، لدرجة لم يعد معها فرصة للتعرف على النص المؤطر لواقعة معينة¹.

وارتباطا بهذه الإشكالية، فإن تقرير الخمسينية - المغرب الممكن - أكد بوضوح على ذلك بقوله² "...وفي موضوع شديد الارتباط بالضغط على الأراضي، فإن مسألة الهياكل العقارية بالمغرب تعكس واقعا ظل جامدا منذ أمد طويل، مما يزيد من عرقلة التنمية الفلاحية على وجه الخصوص، وفعلا فإن هذه المسألة الأساسية لم تعرف أي تغير يذكر منذ الاستقلال، حيث ظل التعايش قائما بين أنواع من الملكية، لا تتناسب مع ضرورة القيام باستغلال عصري مكثف للأراضي، إلى جانب ضعف التسجيل والحماية القانونية لها". وأضاف كذلك "... ويجدر التأكيد أيضا على أن مسألة العقار التي سبق تحليلها بإسهاب، توجد في قلب الإشكالية الحضرية بالمغرب، إذ تعد مكونا ورهانا أساسيين ضمن هذه الإشكالية، ويمثل العقار الحضري بدوره رمزا للسلطة والوجاهة ومصدر إثراء لا ينضب، وموردا يشهد إقبالا متزايدا، غير أن وظائفه المعتادة خضعت للتحريف بدوائر تبييض الأموال والأشكال المتعددة للمضاربة، وبذلك فليس من الغريب ملاحظة أنه ما من مشروع حضري - استثماري أو مشروع سكن أو تهيئة في أغلب مدن المملكة - إلا ويستدعي البداية بالمشكلة العقارية، إن لم تعترض هذه المشكلة تحقيقه بشكل نهائي...".

¹ - عيسى كتيب، تدبير أراضي الجموع بين الإطار القانوني والواقع العملي، مقال منشور بمجلة المقال، ع 2، 2010، ص 74.

² - الفصل الخامس من تقرير الخمسينية، المعنون بإطار العيش وتنمية الإمكان الطبيعي، أشرنا إلى هذا التقرير آنفا ضمن المطلب الأول من هذا المبحث، للاطلاع على هذا الفصل انظر الموقع الإلكتروني التالي:

<http://avocatsdumaroc.com/ar/pdf/recher/developpemt/chapitre5.pdf> تاريخ الاطلاع

2016/06/2

وهي الإشكالية التي تعرفها أراضي الجماعات السلالية، حيث أن أي مشروع استثماري كيف ما كان هدفه، وشكله، إلا ويبدأ بمشكلة الوعاء العقاري، الذي يعرف نزاعات متجذرة، لم تحل منذ زمن، كما لو كان يعاني من نزاعات، وخلافات حول الأنصبة المترتبة عن إجراء القسمة¹، أو التي تنشب حول حق الاستفادة من الأراضي الجماعية بين أفرادها، وبين ذوي حقوق أحد المستفيدين المتوفين، وقد يظهر النزاع في بعض الحالات بين المستفيدين، وشخص أجنبي عن الجماعة، وبين أحد المستفيدين، ومقرر مجلس الوصاية عن طريق الطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري، وقد يثور بسبب الاعتداء على الحياة بواسطة دعوى مدنية أو زجرية²، أو النزاعات التي تولدت بين جماعات سلالية مختلفة حول الحدود، أو دعاوى حول استحقاق العقار، وما تعرفه هذه المنازعات من مساطر معقدة، من حيث وسائل الإثبات المتعددة، والتقليدية أحيانا، وكذا طول هذه الإجراءات، واستمرار الدعاوى لمدد لا يستهان بها.

إن ذلك هو نتاج تشعب النصوص القانونية، وكثرة الدوريات، والمناسير التي أصدرتها الدولة، مما يجعل بذلك سكان أراضي الجموع في حيرة من أمرهم، ولا يعرفون الطريق الأقصر، والمناسب الذي سيمكنهم من الوصول إلى حقوقهم، حيث إن أغلب هذه

¹ - يتم في غالب الأحيان، بعد إجراء القسمة، اللجوء إلى القرعة وذلك لتعيين الأنصبة التي تعود لكل مستفيد، وهذه الطريقة تنتج عنها نزاعات وخلافات بين المستفيدين، فقد يرفض بعضهم الأنصبة التي آلت إليهم وذلك نظرا لعدم خصوبتها أو بعدها عن مقر سكنهم، أو لكون المستفيدين الذين تربطهم علاقة أخوة أو عمومة، يرغبون في الحصول على أنصبة متجاورة. وقد يحدث ترامي بعض الأفراد على أرض جماعية تعود لمستفيد آخر، وذلك نظرا لانعدام وجود الحدود الفاصلة بين مختلف الأنصبة داخل الأراضي العائدة للجماعة السلالية، فقد يترامى شخص يدعي بلوغه سن الرشد على أرض جماعية، مطالبا بذلك تمتيعه بحق الاستفادة من القسمة. راجع في ذلك عبد الكريم بالزاغ، م، س، ص 124.

² - محمد الحمداي، المنازعات القضائية حول أراضي الجموع، مساهمة في اليوم الدراسي الذي نظمته هيئة المحامين بمراكش بتاريخ 16 ابريل 2004، بمدينة ورزازات، مجلة المحامي، ع 46، د، س، ن، ص 45.

النزاعات لا تجد طريقها الصحيح، والسليم إلى الجهة المختصة، مما قد ينجم عنه عدة عراقيل، ومشاكل لا تحمد عقباها بين القبائل المجاورة¹.

وهو ما يؤدي بالضرورة إلى تعطيل استغلال هذه الأراضي والتصرف فيها، حيث أنه عند حدوث أي نزاع مرتبط بأراضي الجموع، فإن أول قرار يتخذه المتقاضون هو تعطيل الاستغلال بالأراضي موضوع النزاع إلى حين إصدار الأحكام، وقد تستغرق إجراءات تحقيق الدعوى، والنطق بالحكم مدة جيل كامل، وزيادة²، وهو ما يجعل هذا النظام العقاري - السلالي - يشكل هاجس سلبي أمام التصرف في هذه العقارات، وما يستتبع ذلك من تعطيل لعجلة الاستثمار، وتحقيق التنمية على مختلف المستويات.

وعلى هذا الأساس فإن تكاثر، وتعدد النزاعات المنصبة على الملكية العقارية، وحول الاستغلال بين الجماعات السلالية، وبين ذوي الحقوق من نفس الجماعة، أو بين الجماعات، وبين الجهات المقتنية، في غياب نجاعة آليات التحكيم أو فض النزاعات، دفع الجهات الوصية - وزارة الداخلية - لكي تتقدم بمقترح قانون من أجل إلغاء القانون القديم، الذي ساهم إلى حد بعيد في إفراز الوضعية السابقة، لعدم مواكبة التحولات التي طرأت على الاقتصاد، والمجتمع، والمجال، ولعدم مسايرة بعض هذه المقتضيات القانونية للسياق الاقتصادي والاجتماعي، والدستوري، والحقوق في المغرب.

وهذا ما توج بإصدار القانون الجديد رقم 62.17 والقانون رقم 63.17، ثم تعديل القانون المنظم لأراضي الجموع الواقعة داخل دوائر الري بموجب القانون رقم 64.17.

¹ - عبد الوهاب رافع، منافع الجيش وأراضي الجماعات السلالية، مساهمة في الندوة الوطنية التي نظمتها مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، بكلية الحقوق بمراكش، يومي 5 و6 أبريل 2006، وذلك بعنوان الأنظمة العقارية بالمغرب، تنسيق محمد بونبات، ومحمد مومن، المطبعة الوطنية، مراكش، ط 1، 2003، ص 86.

² - محمد الحسني، المسألة العقارية بين القوانين الوضعية والضوابط الشرعية، مقال منشور بمجلة معالم وآفاق في التسيير والاقتصاد والتنمية، ع 2، د.د.ن، 2002، ص 27.

هذه الترسانة القانونية، يبتغي من ورائها المشرع تحقيق استقرار وضعية هذه الأراضي، وبالتالي إدماجها في الدورة الاقتصادية للبلاد، وذلك انطلاقاً من الخلاصات، والتوصيات، والاقتراحات المقدمة من المشاركين في الحوار الوطني الذي تم تنظيمه سنة 2014، تحت شعار "الأراضي الجماعية من أجل تنمية مستدامة"، والذي تم تأطيره انطلاقاً من الوقوف على جملة من الاختلالات، والإكراهات التي يعرفها هذا النظام العقاري، ومن بينها - بالأساس - كثرة النزاعات العقارية في ميادين الاستحقاق، والملكية، والتحفيز.

وبذلك فقد حاول هذا المقتضى القانوني تجاوز هذه الإشكالية من خلال تجاوز إشكالية الأعراف¹ التي كانت مطلوبة على عواهنها في القانون القديم، حيث كانت هي الأصل، ومحاولة اللجوء للنص القانوني بالأساس في أي معاملة، أو تصرف يتم إبرامه، خصوصاً في حال اللجوء إلى توزيع الانتفاع أو القسمة، حيث أقر ضرورة استفادة العنصر النسوي من خيارات هذه الأراضي.

ومن جهة أخرى، يحاول هذا النص الجديد تحقيق حلم ذوي الحقوق، من خلال منح إمكانية تملك هذه الأراضي، خصوصاً الفلاحية، والتي لم تكن في الحسبان، حيث منحهم حق تقسيم هذا النوع من الأراضي، ومنحها على سبيل الملكية المفروزة أو الشائعة، بين أعضاء الجماعة، من خلال الفصل 17 من القانون رقم 17-62، مع استثناء الأراضي المشمولة بوثائق التعمير، اعتباراً - في نظرنا - من كون خضوعها لهذا التقسيم سيؤدي ظاهرة المضاربة العقارية التي يمكن أن تحدث، وما تخلفه من سلبيات، مع محاولة الحفاظ على وعاء عقاري مجموع، قد يفتح المجال أمام إعداد وتخطيط حضري منسجم،

¹ - إن عدداً كبيراً من هذه الأعراف التي كانت تحكم كفاءات استغلال أراضي الجماعات السلاوية أصابها التلف والتحريف - بحسب الأهواء والمصالح - وذلك بعد ذهاب رؤساء القبائل وشيوخها وتحول المجتمع القبلي إلى حديث تنظمه قوانين ومؤسسات عصرية.

انظر في هذا الشأن: محمد مومن، معوقات الاستثمار في أراضي الجموع، م.س، ص 111.

وفعال، وبالتالي تسهيل استثماره، وتحقيق مبتغيات السياسات التعميرية الهادفة إلى تقليص العجز السكني.

كما أن مسألة التمليك يحاول من خلالها المشرع تجاوز إشكالية كثرة الملاك، وما ينتج عنها من تفتيت للأنصبة العقارية، نتيجة التزايد الديمغرافي، وما يخلفه من منازعات مختلفة، تُشوّش على عنصر الاستقرار الضامن لسلاسة التصرف في هذه الأراضي، خصوصاً بالتفويت أو الكراء، كتصرفات تعود بالنفع على المجتمع، وعلى ذوي الحقوق في آن واحد.

ولا يفوتنا هنا الإشارة إلى كون القانون رقم 17-64 المطبق على أراضي الجماعات السلالية الواقعة داخل دوائر الري، قد تفادى النزاعات التي كانت تظهر بعد وفاة أحد ذوي الحقوق، خلفاً ورائه عدة ورثة، حيث كانت الأرض تؤول لواحد منهم، على أن يعوض الآخرون نقداً، مخالفاً بذلك أحكام الشريعة الإسلامية الخاصة بقواعد نقل الإرث، وذلك من خلال نسخ أحكام الفصل 8 من القانون القديم لسنة 1969، مما يعني أن أحكام نقل الإرث - حسب هذا المستجد - أصبحت تتماشى مع الأحكام الشرعية، والمقتضيات القانونية المنظمة لذلك، وما قد ينتج عن ذلك من خلق لنوع من الاستقرار، والابتعاد عن المشاحنات والاتهامات، التي قد توجه لسلطة الوصاية على أساس التواطؤ، أو محاباة أحد الأطراف على آخر في منحه القطعة الأرضية المخلفة بعد المتوفى.

المبحث الثاني: تقادم أنماط الاستغلال سبب موقف لنشاط التصرف في أراضي الجموع

إذا كانت أراضي الجماعات السلالية تمثل ثروة عقارية يراهن عليها البلد لتحقيق مخططاته، وبرامجه الاستثمارية، نظراً لشعاعة مساحتها، وتنوع جغرافيتها، فإنها تعاني من عدة عراقيل، تهم - إلى جانب صغر المساحات المستغلة وكثرة المنازعات ، وما لها

من تأثير على تحقيق التنمية- تقادم أنماط الاستغلال الناتج عن التنظيم القانوني المتهالك، الذي شكل منبعاً للعديد من الإشكاليات، والعقبات أثرت بشكل مباشر على مردودية هذه الأراضي، بالإضافة إل تكريسه لعدة أعراف، وتقاليد جعلت من هذا الوعاء العقاري بؤرة للتوتر، وعدم الاستقرار، أدى إلى جموده وعدم تطوره مع مرور الزمن.

هذا ما سنحاول مقارنته من خلال التطرق لتأثر مردودية التصرف في أراضي الجموع بتقادم وسائل الاستغلال وسوء التدبير (المطلب الأول)، على أن نخصص (المطلب الثاني) لمعضلة الأعراف، وما شكلته من هاجس سلبي أمام تطور هذا الوعاء العقاري السلالي انطلاقاً من التصرفات الواردة عليه.

المطلب الأول: تأثير مردودية التصرف في أراضي الجموع بسوء التدبير والاستغلال

إذا كانت المسألة العقارية تحظى بمكانة هامة في أي مشروع تنموي، سواء اقتصادياً أو اجتماعياً، في المجال الحضري أو القروي، فإن الوضع الذي تعرفه أراضي الجماعات السلالية- من حيث التدبير والاستغلال- لا يؤهلها للقيام بدورها، كعنصر فعال لجلب الاستثمارات، سواء في المجال الفلاحي، أو الميدان التعميري، والإنعاش العقاري من خلال خصوصيات التصرفات الواردة عليها.

إن الدولة في فلسفتها، وتوجهاتها الجديدة، أصبحت تعقد آملاً كبيرة على الدور الذي يمكن أن يضطلع به الفاعلون الخواص -القطاع الخاص-، من أجل النهوض بقضايا التنمية في شتى المجالات الاستثمارية، والتي أهمها الإنعاش العقاري¹، لكن اقتصار حق التفويت لأراضي الجماعات السلالية على الدولة، والجماعات المحلية، شكل عائقاً تدبيرياً

¹- محمد محجوبي، م.س، ص 134.

أمام الاستثمار العقاري الخاص، حيث ساهم بذلك في تفاقم الأزمة العقارية¹، من خلال صعوبة الوصول إلى رصيد عقاري، من شأنه المساهمة في حل الأزمة السكنية، التي يعاني منها المغرب، هذا إلى جانب قلة الإمكانيات المادية، والتقنية لدى أغلب أعضاء الجماعة السلالية، والذي نتج عنه سوء استغلال هذه الأراضي، من خلال ترك مساحات شاسعة من هذه الأراضي، خاصة تلك الواقعة بالمدارات الحضرية وأحواز المدن غير منتجة ومجمدة².

لذلك فإن الوضع الذي يوجد عليه نظام أراضي الجماعات السلالية لا يمكن أن يشكل فاعلا حقيقيا في مسار التنمية، نظرا لصعوبة التوفيق بين مطالب الجماعات

¹ - قدر العجز السكني سنة 2016 بحوالي 460 ألف وحدة، وتشير الإحصائيات إلى ضرورة توفير حوالي 1,4 مليون مسكن بمختلف أنواعه في ممت سنة 2020 لتغطية الطلب الوطني على السكن، يتعلق الأمر إذن بضرورة توفير السكن للأسر القاطنة بدور الصفيح والأسر القاطنة في السكن البدائي بما يمثل حوالي 43 % من الاحتياجات المتركمة (585 ألف وحدة)، تعويض السكن العتيق 4 % من الاحتياجات العامة والاستجابة لسكن الأسر الحديثة التكوين والمقدرة ب 707,700 سكن، حوالي 52 في المائة من الطلب الوطني.

لتوفير هذا الطلب على السكن، تشير التوقعات إلى ضرورة إنتاج حوالي 1,16 مليون مسكن في الخمس السنوات المقبلة.

يتعلق الأمر بتقليص عجز 2016 ب 50 %، ليصل لما يقارب 200 ألف وحدة في أفق 2021.

- 2016: قدر العجز ب 460 ألف وحدة.

- 2017: قدر العجز ب 400 ألف وحدة.

- 2018: قدر العجز ب 350 ألف وحدة.

- 2019: قدر العجز ب 300 ألف وحدة.

- 2020: قدر العجز ب 250 ألف وحدة.

- 2021: يتوقع أن ينقلص عجز 2016 ب 50% ليصل لما يقارب 200 ألف وحدة.

انظر في هذا الشأن مشروع قانون المالية لسنة 2018، المعد من قبل وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة - الإسكان وسياسة المدينة، بعنوان مشروع نجاعة الأداء - (إصدار رقمي)، ص 18.

² - عبد القادر بوحامد، الاستثمار العقاري في قطاع الإسكان بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية الحقوق وجدة، السنة الجامعية 2004-2005، ص 65.

الأصلية، ومتطلبات التخطيط المحكم للمجال العقاري¹، كما أن سوء تدبير هذا الرصيد العقاري، وقدم أنماط استغلاله يدفع ذوي الحقوق في غالب الأحيان إلى تجزيء أنصبتهم، خوفا من نزاعها منهم من طرف سلطة الوصاية، بقصد إنجاز مشاريع عمرانية، وتعويضهم تعويضا هزيلا، رغم المعرفة المسبقة بما ستدره هذه الأراضي من مداخيل مهمة، سواء لخزينة الدولة أو لفائدة المستثمر انطلاقا من المعاملات والتصرفات التي سترد عليها.

ونظرا لسوء تدبير ملف هذه الأراضي، وتعرثر استغلالها، ونظرا للنمو السريع الذي تعرفه المدن المغربية، من جراء وثيرة ارتفاع النمو الديموغرافي، وكثافة الهجرة القروية، وما نتج عنهما من آثار متعددة، مست كلا من الجانب الاقتصادي والاجتماعي، وبصورة خاصة المشاكل المطروحة على مستوى السكن، والتنظيم الحضري، وفي غياب قوانين، وأنظمة عقارية ملائمة لهذه الأراضي، تتماشى وتطور المدن، والمناطق المحيطة بها²،

¹ - أحمد الهرجاني، التعمير والتنمية المستدامة، مداخلة ضمن اليوم الدراسي المنظم من طرف عمالة إقليم الحوز والمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للحوز بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش يوم 19 يونيو 2003، تحت عنوان - العقار والاستثمار -، ط 1، 2005، ص 148.

² - لقد أكد بعض الباحثين أن المشكل العقاري ينطلق من طبيعة أنماط الملكية العقارية ووضعيتها القانونية حيث التعدد والتعقد، فإذا كان البعض يرى أن التهيئة الحضرية المثلى تتطلب الحرص على عدم إخضاع المخططين لأي إكراه كيفما كان نوعه، وضمان الحرية التامة لهم في مزاوله عملهم وإبداعهم، لتمكينهم من إعداد وثائق التعمير، فإنه على العكس من ذلك، يجب استحضار العقار وإشكالاته إبان التخطيط العمراني، ما دام هذا التخطيط لن تقوم له قائمة ما لم تسمح الأراضي التي سيطبق عليها بذلك، حيث يجب التساؤل عن الجدوى من وضع المخططات مهما كانت جودتها، إذا تبين في أرض الواقع أنها غير قابلة للتطبيق، حيث يطرح هذا الوضع تناقضا صارخا بين الأراضي التي تم فتحها للتعمير وخصصت لإنجاز التجهيزات والمرافق العمومية بموجب وثائق للتخطيط الحضري مصادق عليها من جهة، وقواعد قانونية متعلقة بالعقار من جهة أخرى، الأمر الذي يعرقل تنفيذ هذه الوثائق، ويشكل في الوقت نفسه أرضية مناسبة لظهور وانتشار البناء غير القانوني، وغيرها من المشاكل المعيقة للتنمية الحضرية.

للمزيد حول هذه الإشكاليات انظر عبد الواحد الإدريسي وأحمد المالكي، العقار غير المحفظ وآثاره على تنفيذ وثائق التعمير، منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، كلية الحقوق بمراكش، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش 2004، ص 37.

- مولاي عبد السلام شيكري، م. س، ص 226.

تبقى السمة البارزة هي تهافت أطراف عدة على هذه الأراضي، وتفشي ظاهرة البناء العشوائي، ومدن القصدير في كل المناطق المحيطة بالمدن المغربية، خصوصا على صعيد الشريط الممتد ما بين مدينة الدار البيضاء، والقنيطرة، وأحواز فاس، ومراكش¹.

فمثلا على مستوى جهة الغرب الشراردة بني حسن -جهة الرباط، القنيطرة حسب التقسيم الجهوي الجديد -، تغطي أراضي الجموع ما يقارب ثلث تراب هذه الجهة، ويوجد بها ما يزيد عن 75 حيا عشوائيا، تقطنه زهاء 34000 أسرة، كما أن نموذج مدينة القنيطرة، وأحوازها (جماعة سيدي الطيبي) يعد مثالا صارخا، يبرز بجلاء المضاعفات الوخيمة الناجمة عن تطور حضري مضطرب، وفوضوي، كما أن الإطار المبني لهذه المدينة يتسم بالتناثر وتدني مستوى الجودة، وانتشار جيوب عديدة، ومتناثرة من مدن الصفيح، لدرجة أن البناء غير القانوني اكتسح مناطق ذات حساسية مرتفعة (الفرشاة المائية والمستنقعات مثلا)، مما قد يؤدي إلى تأثيرات بالغة على المواطن².

وفي هذا الجانب المرتبط بسوء التدبير، لخص بعض الباحثين³ أهم الإشكاليات التي تطفو إلى السطح في مجال أراضي الجماعات السلالية فيما يلي:

- ظهور الاستغلال غير المنظم لهذه الأراضي، والتراخي عليها، وسيادة البناء العشوائي على بعض أطرافها، وعدم استفادة ذوي الحقوق حيث تعتبر منطقة فركلة بتجداد بإقليم الراشدية نموذجا حيا لهذه الصراعات، التي تنتج عن هذا النوع من الاستغلال.

¹ - محمد بن أحمد بونبات، العقار والتنمية، سلسلة آفاق القانون، ع11، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط.1، 2006، ص 31.

² - مولاي عبد السلام شيكري، م، س، ص 228.

³ - يوسف القسطاسي، م، س، ص 156 و157.

- عدم استفادة ذوي الحقوق من عائدات، ومستحقات كراء مغروساتها وبعض المساحات لبعض شركات الهاتف النقال.

- تهديد الأراضي الصالحة للزراعة بأن تتحول إلى أراضي جرداء، بسبب النزعات الحادة بين ذوي الحقوق، كما هو الشأن بقبيلة آيت علا حودران بإقليم الخميسات، التي بدأت منذ أزيد من عشرين سنة وما زالت تداعياتها مستمرة بأشكال مختلفة، حيث أن أبناء القبيلة المهاجرون خارجها يطالبون بالاستفادة من الأراضي السلالية على غرار المقيمين بالقبيلة، في حين أن العرف المعمول به محليا منذ أزيد من قرن، ينص حصريا على استفادة أبناء القبيلة المتزوجين والمقيمين بها بصفة دائمة، الشيء الذي نتج عنه نزاعات وخصومات لم تفلح محاولات الصلح في حلها، بل مازالت قضاياهم معروضة على القضاء، وبعضه صدرت فيه أحكام وقرارات صعب تنفيذها.

وإضافة إلى هذه الإشكاليات المرتبطة بسوء التدبير والاستغلال، وتأثيرها على المستوى العمراني، والبنية الاجتماعية للقبيلة أو الجماعة السلالية، نجد جانبا آخر يكشف عن عوائق مختلفة على مستوى التدبير وسوء الاستغلال، هذا الجانب مرتبط بالتنمية الفلاحية، باعتبارها أبرز الاختيارات الأساسية لسياسة المغرب الاقتصادية والاجتماعية، والتي شهدت عدة تطورات سواء على مستوى الوسائل، أو على مستوى الأهداف، والنتائج، لكن أراضي الجماعات السلالية -على العكس من ذلك- لم تحظ بالحظ الوافر من هذا التطور، حيث إن أغلب الوسائل المستعملة لا زالت تقليدية، مما يؤدي إلى ضياع الجهد، وتبذير وقت كبير في مختلف عمليات الإنتاج¹.

¹ - انظر في هذا الشأن حسن حافظي علوي وآخرون، الفلاحة والتقنيات الفلاحية بالعالم الإسلامي في العصر الوسيط، سلسلة أورايش البحث، منشورات مؤسسة الملك عبد العزيز بالدار البيضاء وكلية الآداب والعلوم الإنسانية بالرباط، منشورات عكاظ، 2011، ص 5 وما بعدها.

- بنيونس الدحماني، م.س، ص 52.

- محمد السهل، م.س، ص 78.

ويرجع ذلك إلى أن الفلاح في هذه الأراضي يضع في حسبانته أن الأرض المستغلة ليست ملكه، وأنها ستنتزع منه في أحد الأيام، مما يجعله يحجم عن رصد اعتمادات هامة لتطوير فلاحته، أو لإحداث مشاريع ذات مردودية عالية، يضاف إلى ذلك أن العقود المنصوص عليها قانوناً لاستغلال هذه الأراضي، كعقود الاشتراك الفلاحي، وعقود الكراء تكون في الغالب لمدة قصيرة، ووفق إجراءات تتميز بمركزة الموافقة، وهو ما لا يشجع عمليات الاستثمار بهذه الأراضي، ناهيك عن كون النظام القانوني لهذه الأراضي لا يسمح بالاستفادة من قروض الصندوق الوطني للقرض الفلاحي، وبالتالي عرقلة الاستفادة من عمليات تحديث وسائل الاستغلال، ك شراء العتاد، والآلات الضرورية لذلك، خاصة بالنسبة للزراعات العصرية، ومن تمويلات الخزينة العامة، خاصة بالنسبة للزراعات الموجهة للتصنيع التي تتطلب تكاليف باهظة¹.

إلى جانب ذلك، فإنه في غالب الأحيان يكون الفلاح هو المعرقل لتجديد، وتطوير الميدان الفلاحي، من خلال الوقوف في وجه ذلك، حيث لا يستجيب إلا بصعوبة للظروف المستجدة في هذا الميدان، كما أن النزعة الفردانية لا زالت تغلب عليه، وكدليل ذلك هو عدم وجود روح التعاون والتضامن مع الغير، إذ يعتمد المستغلون في الغالب على وسائل فردية خاصة بهم لاستغلال حقوقهم².

=- محمد مومن، معيقات الاستثمار بأراضي الجموع، م، س، ص 111.

- عبد الكريم بالزاغ، م.س، ص 126 و 127.

¹ - محمد مومن، معيقات الاستثمار بأراضي الجموع، م. س، ص 111 و 112.

² - عبد الكريم بالزاغ، م، س، ص 130 و 131.

وفي هذا الصدد استثمرت الدولة أموالاً طائلة في أواخر الستينيات، للنهوض بالفلاحة والعالم القروي¹، إلا أن هذه المصاريف كان من الواجب أن يتم تتبعها، لضمان نجاح هذا المسعى، من خلال إصدار قوانين آمرة لتفادي العراقيين والصعوبات التي نجمت عن النظام القانوني لهذه الأراضي، وقد اقترح المتناظرون في إطار المناظرة الوطنية للأراضي السلالية المنعقدة يومي 5 و6 دجنبر 1995 عدة أساليب، من بينها التعاونيات الإنتاجية والشراسة، وفتح المجال أمام المقاولين الشباب، وخاصة أبناء الجماعات السلالية، وتمكينهم من الحصول على قروض استثمارية²، وحث المنعشين الخواص على استثمار هذه الأراضي، وذلك بدعمهم بمقتضيات تشجيعية، سواء على مستوى النصوص التنظيمية، أو الإجراءات العملية، والتي يجب على السلطات العمومية القيام بها لخلق المناخ الملائم، وضمان الاستقرار للطرفين المتعاقدين³.

¹ - من أجل التعمق حول موضوع تنمية العالم القروي، والتحديات التي تواجه ذلك، بالإضافة إلى الاستراتيجيات والمشاريع التي تم إطلاقها في هذا الشأن، يمكن الرجوع إلى التقرير الذي أعده المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي - بعنوان "تنمية العالم القروي - التحديات والآفاق"، سنة 2017، طباعة / station et media croup (إصدار رقمي). كما أنه ومن أجل النهوض بالمجال الفلاحي كان المغرب قد أطلق مخطط المغرب الأخضر سنة 2008، كأضخم مشروع من أجل تسريع وثيرة النمو والحد من الفقر وضمان فلاحية مستدامة على المدى البعيد، وذلك من خلال دعمتين أساسيتين:

الدعامة الأولى: هدفها تعزيز وتنمية فلاحية ناجعة تستجيب لقواعد السوق، وذلك بفضل موجة جديدة من الاستثمارات المنتظمة حول نماذج حديثة كالتجميع.

الدعامة الثانية: ترمي إلى تنمية عقارية موجهة أساساً لمحاربة الفقر من خلال الرفع من دخل صغار الفلاحين. انظر في هذا الشأن تقرير وزارة الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات -قطاع الفلاحة- بعنوان " مشروع نجاعة الأداء- بمناسبة إعداد مشروع قانون المالية لسنة 2019.

² - هذا ما أكد عليه جلالة الملك محمد السادس في خطابه الذي ألقاه بمناسبة افتتاح الدورة الأولى من السنة التشريعية الرابعة من الولاية التشريعية العاشرة، بتاريخ 11 أكتوبر 2019.

³ - العربي محمد ميا، وضعية الأراضي الجماعية، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، ع 24، 1998، ص 86.

المطلب الثاني: هاجس الأعراف عائق أمام التصرف في أراضي الجموع

كان للعرف قديما أهمية كبرى كمصدر رئيسي للقواعد القانونية، فقد كان هو المصدر الوحيد للقانون في الجماعات البدائية قبل نشوء الدولة، حيث اضطر الأفراد- تحت ضغط الحاجات والظروف، ونظرا لعدم وجود مشرع يضع أحكام القانون وينظم الروابط الاجتماعية- إلى إيجاد قواعد يخضع لها كافة أفراد المجتمع، كضوابط لتنظيم علاقاتهم¹.

وعلى هذا الأساس ظلت الأعراف، والتقاليد تشكل إحدى السمات الأساسية للمجتمع المغربي، حيث ترى فيه القبائل الإطار الذي ينظم حياتها، ويحافظ على هويتها، ومن ثم اتخذته كشكل حقوقي لتنظيم علاقاتها الاجتماعية، ومعاملاتها، إلا أن التطور الذي شهده المجتمع في هذه الميادين، وخاصة في الميدان الفلاحي، جعل بعض الأعراف تعيق الرفع من مردودية هذه الأراضي، مما أدى -مع النمو الديمغرافي المتزايد- إلى تناقص الحصة النظرية العائدة لكل رب عائلة، كما أن التوزيع الدوري والمتكرر -الذي كان يجري انطلاقا من مقتضيات النص القديم 1919- لا يشجع المستغل على الاستثمار في حصته المؤقتة، مما نتج عنه تدهور في قيمة هذه الأراضي، وأدى من جهة أخرى إلى الاستغلال المفرط للمراعي، وتدمير الغابات من أجل الزيادة في المساحات المحروثة، مما يفقد الدولة طاقات وموارد هامة كان من اللازم استثمارها².

وتبعاً لذلك، فإن أراضي الجماعات السلالية لم تستطع مواكبة التطور الذي تعرفه وسائل الإنتاج، بحيث لا زالت أغلب الأراضي السلالية الفلاحية تستغل بوسائل، وآلات تقليدية ذات مردودية ضعيفة، وهو الأمر الذي يحول دون استغلالها على أحسن وجه،

¹- العرف كمصدر من مصادر القانون، أنظر الموقع الإلكتروني للموسوعة القانونية:

Elawpedia.com/view/202/ تاريخ الولوج 2014/04/02.

²- محمد مومن، معوقات الاستثمار في أراضي الجموع، م، س، ص 124 و 125.

فهي من جهة تؤدي إلى تبذير وقت كبير في مختلف عمليات الإنتاج، ومن جهة أخرى لا تمكن من الحصول على إنتاج جيد¹.

وترجع هذه الوضعية إلى كون الفلاح في هذه الأراضي يضع في حسابه أن الأرض المستغلة ليست في ملكه، وأنها ستنتزع منه في إحدى الأيام، مما يجعله يحجم عن رصد الاعتمادات المالية الكافية لتطوير فلاحته، أو لإحداث مشاريع ذات مردودية عالية²، رغم المساعدات التي أصبحت تضعها الدولة رهن إشارة الفلاح، قصد تدعيمه، وتشجيعه على القيام بكل ما يلزم للرفع من مستوى معيشته - خصوصاً الفلاحين الصغار -، وذلك في إطار تحقيق أهداف مخطط المغرب الأخضر³.

إن هذه الأعراف والتقاليد التي تأخذ بها الجماعات السلالية أصبحت غير مواكبة لمتطلبات التنمية الفلاحية لتلك الأراضي، بل على العكس من ذلك أصبحت تعرقل حسن التصرف فيها واستغلالها، كما أن آثارها السلبية لا تنحصر فقط على تنمية الأراضي الزراعية، بل إن مفعولها يمتد إلى السلوك الأخلاقي لأفراد الجماعة، من ذلك على سبيل المثال، الطريقة المتبعة في بعض الجماعات السلالية، وبالضبط لجماعة أولاد يعقوب بإقليم قلعة السراغنة، لمعرفة ما إذا بلغ الأطفال سن الرشد، والتي تقضي بقياس الرقبة، وهذا ما يدفع بأغلبية الآباء إلى تشجيع أطفالهم على ارتكاب أعمال احتيالية، وذلك قصد الحصول على الخيمة (النصيب)، فينشأ الطفل على الغش والكذب، ثم إن هذه العادات من شأنها أن تشجع على ازدياد النسل داخل الجماعة السلالية، وذلك بغية حصول كل أسرة على أكبر عدد من الأنصب، مما يؤدي إلى نشوء الشقاق، والتباعد بين مختلف الأسر،

¹ - عبد الكريم بالزاغ، م، س، ص 127.

² - محمد مومن، معوقات الاستثمار في أراضي الجموع، م. س، ص 111 و 112.

³ - للاطلاع على نوع هذه المساعدات وأشكالها وقيمتها المادية وباقي التفاصيل يمكن الرجوع إلى: صندوق التنمية الفلاحية " المساعدات المالية للدولة لتشجيع الاستثمارات في القطاع الفلاحي " طبعة أبريل 2019 (نسخة رقمية).

ناهيك عما يترتب عن النمو الديمغرافي من آثار سلبية على إنتاجية الأرض، بحيث أن هذا العامل يؤدي إلى تقسيم، وتفتيت الملكية إلى بقع صغيرة¹.

كما أن التأثير السلبي لهذه الأعراف لم ينحصر فقط على تنمية الأراضي السلالية من خلال التصرف فيها، وإنما امتد أثره إلى ثوابت دينية وقانونية، كخرق القواعد الشرعية المتعلقة بالإرث، ومبادئ المساواة عند التقسيم، من خلال خلق نوع من التمييز بين أفراد القبيلة الواحدة، حيث إن كل من يملك الوسائل، والإمكانات يحظى بالحظوظ الكبيرة، وقد ترتب عن ذلك وجود فروق هامة ما بين جماعة وأخرى، وداخل الجماعة نفسها، وتركيز أغلب الحصص بين أيدي المستغلين النافذين، والأعيان، بينما أغلب ذوي الحقوق يوجدون ضمن فئة الفلاحين الصغار على المستوى الوطني، وهي استغلاليات تشكل في مجملها عائقا كبيرا للرفع من الإنتاجية وبالتالي ركود الاستثمار².

هذه الآثار السلبية التي تخلفها الأعراف، والتقاليد تركت نوعا من الالتباس، وعدم الاستقرار، نتيجة المنازعات، والمشاحنات بين الجماعات السلالية أحيانا، وأحيانا أخرى بين أبناء الجماعة الواحدة، وهو الأمر الذي شكل عائقا أمام تنامي الاستثمار، من خلال عدم تشجيع المستثمر على الدخول في أي صفقة قد تكون خاسرة من الناحية العقارية، نظرا لعدم تصفية الوعاء من النزاعات، وهو ما يعد ضربا لأهداف كل أشكال التصرف في هذه الأراضي، سواء بالتفويت أو الكراء أو الشراكة وغيرها.

لكن في المقابل يبقى الأمل معلقا على تنفيذ كل التوجيهات السامية، التي أتت في عدة مناسبات، من بينها الرسائل الملكية والخطب الأخيرة³، بالإضافة إلى ما سيقدمه

¹ - عبد الكريم بالزاغ، م، س، ص 127 و 128.

² - محمد السهل، م، س، ص 78.

³ - الرسالة الملكية الموجهة للمتظاهرين، حول السياسة العقارية بالمغرب، في الصخيرات بتاريخ 8 و 9 دجنبر 2015، والخطاب الملكي، بمناسبة ذكرى ثورة الملك والشعب، سنة 2019.

التعديل القانوني الجديد، الذي أفرز قانونين جديدين (17-62 و 17-63)، فيما عدل قانون ثالث تمثل في قانون رقم (17-64) المتعلق بأراضي الجماعات السلالية الواقعة في دوائر الري، والتي من خلالها يحاول المشرع تجاوز العراقيل التي ارتبطت بالنصوص القانونية التي عمرت لقراءة قرن من الزمن، خصوصاً المتعلقة بعرقلة التصرفات المنصبة على هذه الأراضي، وذلك من خلال تقييد اللجوء إلى العادات، والتقاليد في تدبير شؤون الجماعات السلالية، واستغلالها، واعتمادها في الحدود التي لا تتعارض مع النصوص القانونية، والتنظيمية الجاري بها العمل، إضافة إلى تكريس المساواة بين المرأة، والرجل أعضاء الجماعة السلالية في الحقوق، والواجبات طبقاً لأحكام الدستور.

وهذا ما سيعطي دفعة قوية، ويدخ دماء جديدة في هذا الوعاء، قصد تلبية الحاجيات المتزايدة على العقار، وتحقيق هدف البلوغ إلى مليون هكتار إضافية من هذه الأراضي، قصد إنجاز مشاريع استثمارية في المجال الفلاحي، بهدف تحسين المستوى الاقتصادي، والاجتماعي للسكان القروية، وخاصة ذوي الحقوق¹.

فإذا كانت هذه الإشكاليات التي تناولناها بالدراسة آنفاً، تشكل أهم المعوقات التي تواجه استقرار الوضعية القانونية والاستثمارية لهذه الأراضي، وما ينتج عن ذلك من تعطل لعجلة التنمية بهذه الأراضي والتصرف فيها، فإنه لا بد من محاولة تدليل هذه الصعوبات انطلاقاً من عدة مداخل، لعلها تشكل حلاً مناسباً لتجاوز هذه الإشكاليات. ولعل عنصري التحفيز والتحديد، إضافة إلى عنصر المنافسة الشريفة، من أهم المداخل التي سنحاول التعرّيج عليها في المحور الموالي، وذلك لمواجهة الإشكاليات التي تعيق تنمية أراضي الجماعات السلالية.

¹ - انظر تقرير لجنة الداخلية والجماعات الترابية والسكنى وسياسة المدينة بمجلس النواب، حول مشروع قانون رقم 17-62 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، دورة أبريل 2019.

الفرع الثاني: مداخل مساهمة التصرفات الواردة على أراضي المجموع في جلب الاستثمار

إن نمو الدول، وتقدمها، وتحقيق نهضتها، وازدهارها ينبني على قدراتها الاقتصادية، وجاذبيتها الاستثمارية، ومدى تشجيعها للمقاول من أجل الاستقرار بها، وجلب رؤوس أمواله وخبرته إليها، وتبقى هذه الجاذبية متصلة بعدة عوامل، مرتبطة فيما بينها، لا يمكن فصل إحداها عن الأخرى، فهي كوجهين لعملة واحدة، ومن بين هذه العوامل التي نركز عليها نجد النص القانوني، والجهاز القضائي، والوعاء العقاري.

هذا الأخير - الوعاء العقاري -، يعد النواة الأساسية لانطلاق كل المشاريع، اقتصادية كانت أم اجتماعية، مما يجعله عنصرا بالغ الأهمية في مجال النهوض بقطاع الاستثمار، إذ ينعكس بذلك مباشرة على التنمية المستدامة لمجموع التراب الوطني، كما أن التطورات الراهنة التي تعرفها المملكة، والتحديات المستقبلية المرتبطة بالاستجابة للحاجيات المتزايدة التي تفرضها التنمية، وما يتبعها من مشاريع استثمارية ضخمة، خاصة التزايد المستمر في الطلب على الوعاء العقاري، تقتضي نهج سياسة محكمة وتدبير عقلائي للعقار¹، وذلك لجعله رهن إشارة الاستثمار الوطني، والأجنبي، لتوفير احتياطات عقارية مهمة كفيلة باستيعاب النمو، والانتشار اللامتوازن، وكذا الزحف العمراني المتسارع من البادية نحو المدن، الذي تزداد وثيرته يوما بعد يوم.

¹ - إن المجلس الأعلى للحسابات وقف في تقريره السنوي الصادر برسم سنة 2015 على غياب سياسة عقارية، وغياب أجهزة مكلفة بالرصد وضبط الأسواق العقارية، بالإضافة إلى قصور في مجال التقييم، والبرمجة المتعددة السنوات للحاجيات من العقار، ثم غياب أدوات لتحقيق الاستفادة المثلى لتخصيص العقار القابل للتعبئة، بالإضافة إلى عدة اختلالات تواجه هذا القطاع.

انظر في هذا الصدد التقرير السنوي للمجلس الأعلى للحسابات برسم سنة 2015، محور تعبئة الملك الخاص للدولة من أجل الاستثمار، ص من 88 إلى 96.

ثم إنه ونظرا للتحويلات التي يعرفها المجال الحضري، فقد اهتمت الجهات المكلفة بالتعمير اهتماما بالغاً بسياسة التعمير على مختلف مناطق التراب الوطني، وذلك بهدف تنظيم، وضبط هذا المجال، وبالتالي فقد أصبحت الدولة واعية أكثر من أي وقت مضى بنتائج، وانعكاسات سياسة التعمير على حاضر، ومستقبل البلاد، سواء على المستوى السياسي أو الإداري، الذي من شأنه أن يحفز، ويساعد على إرساء أسس عقلانية تساهم في خلق وحدات عمرانية متكاملة، ومنسجمة فيما بينها، اقتصاديا، واجتماعيا، وديمغرافيا وإداريا.

ونظرا لكل هذه الأهمية التي يحظى بها العقار في تحقيق مختلف المشاريع، فإن استقرار ملكيته، وضمان ما يرد عليها من معاملات، يعد أساس تحقيق الأمن العقاري وجوهره، حيث يعد هذا الأخير-الأمن العقاري- عاملا مهما، ومركزيا في ازدهار، وتنمية استثمار العقار، وآلية مهمة لدعم، وتشجيع التمويل البنكي، وبالتالي تحقيق المشاريع الصغيرة، والكبيرة، والمتوسطة.

هذه الأهمية تتأكد وتزداد قوة إذا ما تم ضبط طرق التعامل في هذا الوعاء، من خلال خلق آلية معقولة يتم من خلالها مراقبة التصرفات، والمعاملات التي ترد عليه، خصوصا إذا تعلق الأمر بالتفويتات، حيث لا بد من إدراج هذه المعاملات في إطار من التنافسية الشريفة، بعيدا عن كل التصرفات، والمعاملات السرية، والمضاربات غير القانونية، التي تؤثر سلبا على قيمة هذه العقارات، وتفقد الدولة عدة مداخيل، وامتيازات.

هذا وتبقى أراضي الجماعات السلالية ضمن هذه السياسة، باعتبارها من العقارات المهمة، ضمن النظام العقاري المغربي، لما تمثله من مساحات شاسعة، وتغطيته معظم أقاليم، وعمالات المملكة. لذلك من خلال هذا المحور آثرنا الحديث عن مسألة التصفية القانونية لهذه الأراضي، من خلال التحفيز العقاري والتحديد الإداري، وذلك كآلية لتشجيع

الاستثمار (المبحث الأول)، ثم مسألة إخضاع التصرفات التي ترد على أراضي الجماعات السلالية لضوابط المنافسة الشريفة (المبحث الثاني).

المبحث الأول: التصفية القانونية لأراضي الجموع آلية مشجعة للتصرف فيها

مما لا شك فيه أن الملكية العقارية أصبحت مطلبا مهما، بالنظر إلى ما باتت تمثله في العصر الحالي من ضمان للاستقرار الاقتصادي، ومهدا لإعطاء الانطلاقة الأولى لمختلف المشاريع التنموية، ولما كانت للملكية العقارية، بصفة عامة، وأراضي الجماعات السلالية بصفة خاصة هذه المكانة الهامة ضمن النسيج الاقتصادي للبلد، فإنه أصبح من مصلحة الدولة - في شخص مؤسسة الوصاية - تتبع مجموعة من الإجراءات والمساطر القانونية لتحسين ملكية الأراضي الجماعية، وضبط حدودها وتميزها عن الأراضي الجماعية الأخرى أو أراضي الخواص، بهدف حمايتها من الترامي، والاعتصاب، وتطهيرها من حقوق الأغيار، وذلك عبر سلوك مسطرة التحديد العقاري، أو مسطرة التحفيظ العقاري¹، وهي عمليات تعطي للعقار عموما وعقار الجماعات السلالية خصوصا، مرونة وانسيابية

¹ وفي هذا الصدد يقول محمد ابن الحاج السليمي، " إن الإشهار في نظام التحفيظ العقاري - الذي يعني الاعلان عن جميع الحقوق المنصبة على العقار، وتجميع المعلومات سواء أكانت متعلقة بالمالكين أو أصحاب الحقوق العينية المترتبة عن العقارات، أو بعقارات نفسها، وجعل هذه المعلومات في كل المحافظات العقارية رهن إشارة العموم سواء أكانت مؤسسات مالية موجهة لتمويل العقار، أو المستثمرين العقاريين أو المتعاملين في ميدانه - يحقق نوعا من الطمأنينة في نفوس المستثمرين بجعل آثاره القانونية المتعلقة بالمعلومات والمعطيات الخاصة بالعقار المراد تحفيظه حقائق قانونية موثوقا بها ويطمئن سواء أكانت مؤسسات مالية موجهة لتمويل العقار، أو المستثمرين العقاريين أو المتعاملين في ميدانه - يحقق نوعا من الطمأنينة في نفوس المستثمرين بجعا آثاره القانونية المتعلقة بالمعلومات والمعطيات الخاصة بالعقار المراد تحفيظه حقائق قانونية موثوقا بها ويطمئن إليها في إجراء جميع التصرفات والمعاملات القانونية والمادية الخاضعة للإشهار".

انظر محمد ابن الحاج السليمي، الدور الاقتصادي للتحفيظ العقاري، الندوة العلمية حول موضوع ثمانون سنة من التحفيظ العقاري، حصيلة وآفاق 1913-1993، ص 25. أوردته لطيفة بوحوص، إشكالية الاستثمار العقاري بين متطلبات القانون ورهانات التنمية، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، سلسلة مؤلفات وأعمال جامعية، ع 72، مطبعة دار النشر المغربية، ط 1، 2007، ص 209.

في التعامل به وتشجيع الاستثمار فيه، وذلك من خلال تسهيل عملية تداوله في السوق العقارية، بالإضافة إلى تشجيع وتنمية القروض الرهينة، باعتبارها محركا ودافعا للإقلاع الاقتصادي للبلاد، وبالتالي تحقيق التنمية في كل المجالات¹.

وهو نفس الدور الذي يمكن أن يؤديه التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، حيث يسهل عملية ضبط الوضعية القانونية والمادية لهذه الأراضي، وما يستتبع ذلك من توفير الأمن العقاري وبالتالي إنجاح العملية التنموية بهذه العقارات.

وهو ما سنحاول دراسته في هذا المحور من خلال التطرق إلى مسطرة التحفيظ العقاري كآلية لبناء الثقة في وعاء أراضي الجموع (المطلب الأول)، ثم مسطرة التحديد الإداري كسبيل لإنجاح العملية التنموية في هذا الوعاء العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التحفيظ العقاري كآلية لتشجيع التصرف في أراضي الجموع

يعد نظام التحفيظ العقاري من بين الأنظمة المهمة، التي سنها المشرع قصد إخضاع العقارات لنظام خاص، يترتب عليه إقامة رسم عقاري نهائي، وبطلان ما عداه من الرسوم الأخرى، وتطهير الملك من جميع الحقوق غير المضمنة بالسجل العقاري².

ويستند التحفيظ العقاري إلى عملية الإشهار بالسجل العيني، وتسبقة عدة عمليات تقنية وقانونية، تؤدي إلى منح العقار هوية خاصة به حول حدوده، ومساحته، ومشتلاته،

¹ - لطيفة بوحوص، م، س، ص 209.

² - إدارة المحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية، قسم الشؤون الإدارية، دليل عملي لبناء إدارة المحافظة على الأملاك العقارية، وزارة الفلاحة والتنمية القروية والمياه والغابات، الرباط، 1998، ص 7.

- ونشير هنا إلى أنه إذا ما قام أحد الأشخاص بتحفيظ وعاء عقاري، وتبين فيما بعد أنه أرض تابعة لجماعة سلالية معينة، فإن الضرورة - حسب مقتضيات المادة 15 من القانون 17-62 التي تمنع اكتساب أملاك الجماعات السلالية بالحياسة أو التقادم - تقتضي تغيير اسم المالك بواسطة تقييد جديد دون حاجة إلى إلغاء الرسم العقاري، وذلك بناء على حكم نهائي في الموضوع. انظر محمد خير، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، من خلال القانون الجديد رقم 07-14 المتعلق بالتحفيظ العقاري، م، س، ص 42.

والحقوق المترتبة له أو عليه، وحول وضعيته القانونية من حيث التعريف لمالكه بمن له حقا أو حقوقا عليه، وذلك استنادا إلى الرسم العقاري المرفق بخريطة العقار¹، حيث إن مسطرة التحفيظ تبقى عملا اختياريا في الأصل، ولم يجعله المشرع إجباريا إلا في حالات معينة²، والمسطرة المتبعة في ذلك تكتسي طابعا إداريا في منطلقها، باعتبار أن المحافظ العقاري هو المكلف في الأصل بتلقي طلبات التحفيظ، ويرجع إليه أمر البت فيها، سواء بقبولها، أو رفضها، أو إلغائها، وطالب التحفيظ مقيد بدوره باتباع مسطرة معينة لتحفيظ عقاره، واحترام الآجال المقررة قانونا خلال هذه المسطرة³.

¹ - محمد بونبات، نظام التحفيظ العقاري، دراسة مقارنة في القوانين المرتبطة بنظام التحفيظ العقاري في المغرب، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 2، س 2005، ص 20.

² - لقد أورد الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر في 25 ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير والمتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 09 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، ج، ر، ع 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 الموافق ل 24 نوفمبر 2011، ص 5575، هذا مقتضى ضمن الفرع السادس من الفصل 51 مكرر 1 إلى 51 مكرر 19، ومن بين حالات التحفيظ الإجباري التي ينص عليها القانون ما يلي:

+ التحفيظ الإجباري في حالة صدور قرار يقضي بذلك في بعض المناطق.

+ التحفيظ الإجباري بناء على أمر من المحكمة يتعلق بعقار موضوع حجز عقاري.

+ التحفيظ الإجباري لأملك الدولة الخاصة في حالة التعرض على تحديدها.

+ التحفيظ الإجباري للأراضي الساللية في حالة تحديدها أو تقسيمها.

+ التحفيظ الإجباري للمجموعات والتجزئات السكنية.

+ التحفيظ الإجباري في إطار عملية ضم الأراضي الفلاحية.

+ التحفيظ الإجباري في إطار قانون الاستثمارات الفلاحية.

+ التحفيظ الإجباري للعقارات المنزوعة ملكيتها.

انظر في ذلك: محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري، م، س، ص 31 إلى 36.

³ - إن مسطرة التحفيظ تعتبر في الأصل مسطرة إدارية، إلا أنه قد تتخللها بعض المراحل القضائية، في حالة وجود تعرضات على مطلب التحفيظ، وإن عدم التوصل إلى صلح يرضي الأطراف، أو عدم رفع التعرض أو قبوله من طرف طالب التحفيظ، يفيد تثبيت كل طرف بمطالبه، ويقضي الأمر إحالة ملف التحفيظ على المحكمة المختصة للبت فيه، والمحكمة المختصة هي المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرتها، حيث يقوم رئيسها بتعيين قاضي مقرر يعهد إليه بمهمة تهيين القضية، ويلعب هذا الأخير دورا مهما وأساسيا في البحث والتقصي قصد تحديد النزاع وبيانه، حيث =

وهكذا تجب الإشارة إلى أن الأراضي الجماعية، مثلها مثل أراضي الخواص، يمكن طلب تحفيظها، وإقامة رسم عقاري خاص بها، يطهرها من جميع الشوائب، بعد إثبات أن الملك جماعيا¹، وتجد هذه المسطرة سندها القانوني في المادة 18 من القانون رقم 17-62 التي نصت على أنه: "يمكن للجماعة السلالية، بعد إذن سلطة الوصاية، أن تطلب تحفيظ أملاكها العقارية وتتبع جميع مراحل مسطرة التحفيظ العقاري بواسطة جماعة النواب، كما يمكنها أن تتعرض على مطالب التحفيظ التي يتقدم بها الغير، إلا أن رفع هذا التعرض، كليا أو جزئيا، لا يمكن أن يتم إلا بإذن من مجلس الوصاية المركزي.

يمكن لسلطة الوصاية، بمبادرة منها أو بطلب من الجماعة السلالية المعنية أن تباشر مسطرة التحفيظ العقاري باسم هذه الجماعة السلالية.

يؤسس الرسم العقاري في اسم الجماعة السلالية المعنية".

وفي هذا الإطار، فقد أكد هذا الفصل على شرط الحصول على إذن من سلطة الوصاية، الأمر الذي قد يشكل نقطة سوداء أمام أهمية الإسراع في هذه العملية، خصوصا

=منحه المشرع صلاحيات واسعة للقيام بمهمته أحسن قيام، وتعتمد المحكمة كثيرا على تقرير القاضي المقرر لإصدار حكمها في القضية. للمزيد من التفصيل في الموضوع انظر، محمد خيرى: م. س، ص 254 وما بعدها.

¹ - جاء في قرار لمحكمة النقض: " لكن ردا على الوسائل الثلاثة أعلاه مجتمعة لتدخلها ، فإن القرار المطعون فيه اعتمد الصبغة الجماعية للمدعى فيه التي أثبتتها المعاينة المجراة في المرحلة الابتدائية، وذلك حيث أيد الحكم الابتدائي في تعليقاته التي جاء فيها - أن الأرض الجماعية تثبت بالشهادة اللفيفية والتي وقع الاستماع إلى جل شهودها عند الوقوف على عين الأرض التي تبين أن الملك المراد تحفيظه هو من مشمولات الأرض الجماعية المدعوة بالداير، وأن الحدود التي عينت للأرض الجماعية هي معروفة على وجه العموم بمعاينة الشهود معاينة أثبتت أن الطرف الذي بصدد التحفيظ داخل في تلك الحدود. كما أثبتت أن الأرض جماعية بالوقوف على عينها لعدم وجود أية علامة للتملك والاستعمال لأن صفتها ومميزاتها التي دلت عليها الحيازة المختلطة خلال مدة من الزمن وهي أرض بور مستعملة استعمالا جماعيا بالرعي والحطب ولا توجد فيها أية تقسيمات للانتفاع الشخصي في وقت من الأوقات " قرار عدد 4633 صادر بتاريخ 2010/11/2، ملف مدني عدد 343-1-1-2009. قرار أورده عمر أزوكار في كتابه، مستجدات التحفيظ العقاري في ضوء قانون 14/07 ومدونة الحقوق العينية: دراسة عملية ورصد للمواقف القضائية لمحكمة النقض، منشورات دار القضاء بالمغرب، ط 1، 2012، ص 317.

إذا كان من اللازم الإقدام على عملية التحفيظ من أجل الاستفادة من مشروع معين، أو الدخول في صفقة مهمة، تعود بالنفع على ذوي الحقوق والمنطقة عامة. وهو أمر سبق وأن واجهته إحدى الجماعات السلالية، ما اضطرها إلى اللجوء إلى القضاء من أجل وجود جواب لعدم استجابة الوزارة إلى طلبها، وهذا ما يجعل من هذا الإذن عائقا أمام التسوية القانونية لهذه الأراضي¹، رغم ما يمكن أن يشكله من ضمانات لمواجهة ذوي النيات السيئة من الأجانب عن الجماعة، والذين قد يلجؤون إلى مسطرة التحفيظ قصد الاستيلاء على هذه الأراضي، خصوصا وأن نسبة كبيرة من ذوي الحقوق، وخصوصا النواب لا يعلمون بخطورة الرسم العقاري، وما ينتج عنه من قوة تطهيرية².

¹ - هذا ما ذهبت إليه المحكمة الإدارية بالرباط، حيث جاء في حكمها ما يلي: "وحيث يستفاد من أوراق هذا الملف أن الجماعة السلالية الطاعنة تقدمت بطلب إلى وزارة الداخلية الوصية على الأراضي الجماعية قصد منحها الإذن لتقديم مطلب لأجل تحفيظ عقارها صونا وحماية من تطاول الغير عليه وتطهيره وفقا لقواعد التحفيظ العقاري وذلك انسجاما مع مقتضيات الفصل 5 من ظهير 27 أبريل 1919 الذي يعتبر الضابط الخصوصي للأراضي الجماعية الذي رهن تقديم مطالب تحفيظ العقارات الجماعية بضرورة الحصول على إذن سلطة الوصاية ممثلة في وزير الداخلية وأن هذا الأخير ورغم توصله بالطلب المذكور بتاريخ 5 ماي 2010 لم يجبها على طلبها ولم يجب على مقال الدعوى في سائر مراحلها، فإن هذا السكوت بل والامتناع عن الجواب يعتبر قرارا إداريا ضمنيا بالرفض.

وحيث إنه ومادامت حماية الأراضي الجماعية تكون بتحفيظها وذلك من خلال ضبط حالتها وتعيين حدودها ومشتملاتها من الناحية المادية وأن القاعدة القانونية المشار إليها تقرر حق الجماعة في ذلك من خلال المحافظة على مركزها القانوني ومادام القانون أوجب على وزارة الداخلية منح الإذن المطلوب فإن سكوتها وامتناعها عن ذلك بل ورفضها لذلك مخالفة للقانون وعائقا أمام التسوية القانونية للأرض الجماعية الأمر الذي يكون معه القرار المطعون فيه مشوبا بعيب مخالفة القانون". حكم المحكمة الإدارية بالرباط رقم 2975 صادر بتاريخ 13 غشت 2012. منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، ع 107، نونبر، دجنبر 2012، ص 246.

² - وحسب جانب من الفقه فإن لقاعدة التطهير هذه وجهين متلازمين، الأول أن تحفيظ العقار يطهره من جميع الحقوق السابقة عنه، وغير المدلى بها أثناء مسطرة التحفيظ، فمثل هذه الحقوق تتلاشى بصفة نهائية وتصبح معدومة لا يمكن الاعتداد بها بأي وجه من الوجوه، وهذا هو الوجه السلبي للقاعدة، أما الوجه الثاني فيتمثل في كون قرار المحافظ بالتحفيظ يعتبر ذا صفة نهائية غير قابل للطعن كيفما كان نوعه، ونقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية المقررة على العقار وقت تحفيظه.

- انظر في هذا الشأن محمد الكشور، التطهير الناتج عن تحفيظ العقار، تطور القضاء المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ط 1، 2008، ص 64.

وفي هذا الإطار فإن مسطرة التحفيظ هاته تبتدئ بالمرحلة الإدارية، التي تشتمل على تقديم طلب من طرف الجماعة السلالية المعنية بالتحفيظ، لدى المحافظة العقارية مرفقا بجميع المعلومات الخاصة بالعقار، والمتعلقة بطالب التحفيظ، وبجميع الوثائق، والرسوم المدعمة لهذا الطلب، والذي يمر عبر مسطرة تبتدئ بنشر ملخص منه بالجريدة الرسمية بعد عشرة أيام من إيداعه، ثم ينشر إعلان آخر يحدد تاريخ عملية التحديد التي يقوم بها مهندس طبوغرافي، ينتدبه المحافظ على الأملاك العقارية للخروج إلى عين المكان، قصد القيام بوضع حدود الملك، بواسطة وضع الأنصاب حسب ما جاء في المطلب¹، بحضور ممثل عن الجماعة السلالية، باعتبارها مالكة العقار، وممثل السلطة المحلية، مع إلزامية استدعاء أصحاب الأملاك المجاورة، وأصحاب الحقوق العينية، مع تهيئ التصميم المؤقت للتحديد عند نهاية هذه العملية²، ويتم هذا الاستدعاء شخصا أو بواسطة نائب بوكالة، وذلك للمشاركة في عملية التحفيظ³.

¹- ينص الفصل 17 من ظ. ت. ع كما وقع تغييره وتتميمه بمقتضى القانون رقم 07-14 على أنه " 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 يحرر داخل أجل شهرين من تاريخ هذا النشر، إعلانا يضمه تاريخ ووقت إجراء التحديد."

وينص الفصل 18 من نفس القانون على أنه " 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 اللذين 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 إيقائها معروضة على أنظار العموم إلى يوم المعين للتحديد."

يقوم ممثل السلطة المحلية كذلك بإشهار ملخص المطلب والإعلان عن تاريخ ووقت التحديد في الأسواق الواقعة في دائرة نفوذه إلى يوم التحديد."

²- يراجع في ذلك الفصلين 19 و20 من ظ. ت. ع، المعدلين والمتممين بالقانون رقم 07-14.

³- عبد العزيز توفيق، قضاء المجلس الأعلى في التحفيظ العقاري من سنة 1991 إلى 2002، المكتبة القانونية، ط 1، 2003، ص 33.

ونظرا لخطورة هذه العملية، فقد وجهت وزارة الداخلية عدة دوريات إلى عمال العمالات والأقاليم بالملكة، تنثير انتباههم إلى أهمية هذه العمليات، وإلى ما قد ينتج عنها في بعض الأحيان من تلاعبات، من طرف أشخاص يرغبون =

وعند انتهاء عملية التحديد¹ يتم نشر إعلان في الجريدة الرسمية، حيث يجوز لكل من ينازع في هذه العملية، أن يتقدم بتعرضه خلال أجل الشهرين المواليين لعملية النشر²، وتعد هذه المرحلة من أهم مراحل تحفيظ أراضي الجموع، التي تعتبر عملية هندسية تتمثل في حضور ممثل للمحافظ على الأملاك العقارية إلى جانب مهندس طبوغرافي وحضور ممثل السلطة المحلية، وتتسم هذه المرحلة بخطورة جمة، تتمثل في إمكانية فقد الحق في ملكية العقار إذا ما تم تحديده دون تقديم أي تعرض³، حيث يقوم المحافظ العقاري مباشرة بتأسيس رسم عقاري خاص بالعقار موضوع التحفيظ، أما في حالة ظهور متعرضين على مطلب التحفيظ، فيتوقف المحافظ عن إتمام المسطرة إلى غاية تصفية هاته التعرضات، إما وديا أو إحالة الملف إلى القضاء.

هذه المرحلة القضائية تنشأ في حال وجود تعرضات استعصى على المحافظ التوصل إلى صلح بشأنها، ليبقى أمامه خيار إحالة الملف على المحكمة الابتدائية، حيث

=في تمديد حالة الغموض حول الأراضي الجماعية، للاستمرارية في الاستفادة منها. دورية رقم 668 بتاريخ 24 مارس 1971 في شأن الأشغال الطبوغرافية المتعلقة بالتحفيظ العقاري والتحديد الإداري للأراضي الجماعية.

¹ - للمزيد حول هذه النقطة يمكن الرجوع للفصل 21 من ظ. ت. ع، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-14.

² - التعرض هو وسيلة قانونية يمارسها الغير للحيلولة دون إتمام إجراءات التحفيظ، وذلك خلال الآجال القانونية المقررة، ويهدف بهذا المعنى إلى توقيف إجراءات التحفيظ من طرف المحافظ، وعدم الاستمرار فيها إلى أن يرفع التعرض، أو يوضع حدا للنزاع عن طريق المحكمة أو إبرام صلح بين الأطراف.

للمزيد حول مسطرة التعرض، يمكن الرجوع للفرع الرابع من ظ. ت. ع المتعلق بالتعرضات (الفصول من 24 إلى 29).

- محمد خيرى، العقار وقضايا التحفيظ العقاري، م، س، ص من 212 إلى 378.

- عمر أزوكار، مستجدات التحفيظ العقاري في ضوء قانون 07-14 ومدونة الحقوق العينية، مرجع سابق، ص 98 وما بعدها.

- ادريس الفاخوري، التعرضات على مطلب التحفيظ بين النص القانوني والعمل القضائي، مقال ضمن سلسلة المعارف القانونية والقضائية، منشورات مجلة الحقوق، الإصدار الخامس عشر بعنوان - القوانين العقارية الجديدة -، إشراف محمد أزيان، الطبعة الأولى 2013، ص 9 إلى 34.

- عمر السكتاني، م، س، ص 51 إلى 66.

³ - عبد الكريم بالزاغ، م، س، ص 73 و 74.

يتم تعيين قاض ليفصل في النزاع، هذا الأخير يمكن له أن ينتقل إلى مكان وجود العقار ليجري بشأنه بحثاً¹، وفي هذا الإطار يقوم نائب الجماعة طالبة التحفيظ بإشعار السلطة المحلية، والجهة الوصية على الأراضي السلالية عند الاقتضاء، كلما توصل بأي استدعاء من الإدارة العمومية كالمحافظة العقارية أو من طرف المحاكم على الخصوص، نظراً لأن الأمر يتعلق بأجال من الواجب احترامها، وإلا سقط حق الجماعة في الدفاع عن مصالحها²، كما يحضر التنقلات القضائية، أو أعمال الخبرة التي تقررها المحاكم في حالة وجود نزاعات مع الغير³، وبعد استكمال البحث تعقد المحكمة جلسة أو عدة جلسات تبت

¹ - تنص الفقرة الأولى من الفصل 34 من ظ.ت.ع، المعدل والمتمم بمقتضى القانون رقم 07-14 على أنه " 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 وإما 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".

² - وفي هذا الإطار ألزم القانون الجديد رقم 17-62 نواب الجماعات السلالية من خلال المادة 12 بضرورة القيام بما يلزم، للحفاظ على مصالح وأملاك جماعتهم، بل رتب على ذلك جزاءات مختلفة، حيث نصت المادة 12 على أنه " يجب على نواب الجماعة السلالية القيام بالمهام المنوطة بهم في تدبير وحماية أملاك جماعتهم، كما يتعين عليهم الامتناع عن أي تصرف يتعارض مع مهامهم ولا سيما:

- عدم القيام بالإجراءات اللازمة للحفاظ على أملاك الجماعات السلالية وتتبع المساطر القضائية المتعلقة بها وتقديم الطعون الضرورية في الأحكام الصادرة ضدها داخل الأجل القانوني؛

-.....؛

- الإدلاء بتصريحات أو تسليم وثائق من شأنها الإضرار بمصالح جماعتهم السلالية؛

-.....".

وفي حالة قيام النائب بإحدى هذه الأفعال يمكن أن يجرد من مهامه، بالإضافة إلى المتابعات الأخرى التي يمكن أن نباشر ضده، حيث يمكن أن تطبق عليه عقوبات سالبة للحرية أو مالية أو هما معاً، وذلك حسب المادة 13 من القانون الجديد رقم 17-62 لسنة 2019.

³ - وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، دليل نائب الأراضي الجماعية، مارس 2008، ص 16. وفي هذا الشأن أكدت مذكرة لوزير الداخلية على أهمية الطابع الحضورى في إجراءات التحفيظ العقاري وذلك بعدما سجل غياب نواب أراضي الجموع عن ذلك، حيث جاء فيها: ".....".

وفي هذا الإطار يتعين على ممثلي الجماعات الأصلية، الاستجابة داخل الآجال القانونية للاستدعاءات الموجهة إليهم من طرف المحافظ لحضور عمليات التحديد قصد الإدلاء بملاحظاتهم وتعرضاتهم المحتملة. وبالتالي، فإن كل إخلال بهذا الالتزام قد يعرض الجماعات الأصلية إلى خسارات جسيمة.

=

خلالها بناء على نتائج البحث المتوصل إليه، وعلى المذكرات، والإيضاحات الشفوية التي تدلي بها الأطراف المعنية بالأمر، ويكون الحكم الذي تصدره المحكمة قابلاً للطعن بالاستئناف والنقض¹.

وعند انتهاء المسطرة القضائية، بصدور قرار نهائي يعين أصحاب الحقوق بقرار مزيل بالصيغة التنفيذية، ومكتسب لقوة الشيء المقضي به، يقوم المحافظ بتسجيل العقار، والحقوق العينية المترتبة عليه في السجل العقاري لمنحها قوة ثبوتية مطلقة، تجعل أصحابها في مأمن من المنازعات، وإذا اكتسبت الحقوق المحفوظة لا يبقى لهم سوى المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقهم بسبب التحفيظ، هذا الأخير ينتج آثاره بالنسبة للعقار، والحقوق المترتبة عليه بالنسبة للغير²، حيث إن أهم هذه الآثار تتمثل في تحصين العقار ضد الحيازة المجدية التي تؤدي إلى فقدانه عن طريق التقادم، الذي لا يمكن أن يواجه به المالك المسجل الملك في اسمه، فيبقى التحفيظ إذن أهم وسيلة للحفاظ على هذا الوعاء العقاري، من خلال تحديده بصفة قطعية وبحدود ثابتة ومعلومة – لا تتلاشى رغم مرور الزمن –، قد تكون قبل هذه العملية طبيعية ونسبية.

وفي سياق الحديث عن موضوع تحفيظ أراضي الجموع، تجدر الإشارة إلى أنه تم ما بين 2010 و2015 تحفيظ 1,2 مليون هكتار، ثم 700,000 هكتار سنة 2016، في حين تم تحفيظ 850,000 هكتار سنة 2017³، وللرفع من وثيرة تحفيظ أراضي

= وللأسف فقد لوحظ عدة مرات عدم حضور نواب الجماعات المعنية لعمليات التحديد.

ويترتب عن هذا التقصير أو اللامبالاة تحمل الجماعات الأصلية لمصاريف إضافية وأحياناً إلغاء تعرضها وحرمانها بالتالي من ممتلكاتها جزئياً أو كلياً."

¹ - عبد الكريم بالزاغ، م، س، ص 74.

² - محمد بونبات، نظام التحفيظ العقاري: دراسة مقارنة في القوانين المرتبطة بنظم التحفيظ العقاري في المغرب، م، س، ص 67.

³ - انظر في هذا الشأن: =

الجماعات السلالية تم إبرام اتفاقية شراكة بين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، ومديرية الشؤون القروية، حيث من المرتقب تحفيظ ما يزيد عن 5 ملايين هكتار في أفق سنة 2020¹.

وتأسيسا على ما سبق، يعد العقار المحفّظ التابع للجماعات السلالية عاملا استراتيجيا لجلب الاستثمارات، والإسهام في التطور الاقتصادي، والاجتماعي للجهة المعنية بإيجاد الرصيد العقاري الكافي، والصالح للاستثمار في مجالات الإنتاج²، كما أن التحفيظ العقاري يعد دعامة أساسية لتداول أراضي الجماعات السلالية، وانتقالها من يد الجماعات السلالية المالكة، إلى يد المستثمرين، دون أي نزاع أو خلاف من شأنه أن يهدد هذا الانتقال أو يؤثر فيه، كما يعد نظام التحفيظ العقاري داعما لاستقرار المعاملات العقارية، نظرا لما تتمتع به الرسوم العقارية من حجية، وقوة إثباتية لا يمكن تغييرها، أو إبطالها، أو التشطيب عليها، سواء من جهة المشتريين، أو البائعين، أو من جهة المستثمرين.

هذا ويؤدي تحفيظ أراضي الجماعات السلالية إلى الرفع من قيمتها الاقتصادية، وإضفاء الجاذبية الاستثمارية عليها، بالإضافة إلى توفير الأمن العقاري للمستغلين لها، ولذوي الحقوق المستفيدين منها، أو المرتبطين معهم بعقود كراء، زيادة على توفير الأمان لكافة المعاملات التي يقوم بها كافة المتدخلين، والفاعلين في مجال أراضي الجموع،

=Conseil économique; social et environnemental; « foncier; facteur stratégique pour un développement durable et inclusif garantissant équité et cohésion social »; note de cadrage préparée par la commission permanente chargée des affaires économiques et des projets stratégiques; P 12.

¹ - كلمة السيد عبد المجيد الحنكاري التي أدلى بها لوكالة المغرب العربي للأنباء، راجع في هذا الشأن الموقع الإلكتروني:

<https://www.tanja7.com/21523> تاريخ الولوج 2019/08/08.

² - محمد بونبات، التحفيظ العقاري والاستثمار: الإكراهات، مداخلة ضمن أشغال اليوم الدراسي المنظم من طرف عمالة إقليم الحوز والمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، حول موضوع "العقار والاستثمار" المطبوعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط. 1، 2005، ص 157.

وبالتالي تشجيع القيام بالاستثمارات اللازمة، والمهمة فوق وعاء أراضي الجماعات السلالية، حيث إن توفير الأمن العقاري يؤدي حتما إلى تحقيق تنمية اقتصادية شاملة¹، خاصة وأن الرسوم العقارية توفر للمستثمرين ضمانات كافية، وإمكانية الاقتراض².

وعطفا على ما سبق، فإنه يمكن التأكيد على أن العقار يوجد في قلب العملية التنموية، حيث لا يمكن توفير شروط نجاح أية سياسة عمومية ما لم يتم ضبط مجال العقار، وتصفيه وضعيته القانونية، وتأمينه، وتنظيم حسن استعماله، وتعبئته من جهة، ومن جهة أخرى نؤكد على أهمية تصفيه الوعاء العقاري للجماعات السلالية، من خلال جرد شامل لهذه الأراضي على مختلف التراب الوطني، خصوصا إذا علمنا أنه وعاء يوجد في كل مناطق المغرب-هذا الوعاء في بعض مناطق الجنوب غير محصي-، وذلك من خلال الاستفادة من الوسائل التكنولوجية المتطورة التي تتوفر عليها مصلحة المحافظة العقارية، والمسح العقاري والخرائطية، حيث أن ذلك سيساعد على ضبط مختلف الأراضي، ومواقعها، وطبيعتها الجغرافية، ومدى استجابتها لأي مشروع استثماري يتم اقتراحه، سواء من الفاعلين العموميين أو الخواص.

كما نشير الانتباه هنا إلى ضرورة تزويد المراكز الجهوية للاستثمار بخريطة مفصلة لهذه الأراضي، حتى يمكنه الاعتماد عليها في توجيه أي مستثمر ينوي ضخ رأسماله في مشروع معين، حيث يتم بذلك تجاوز إشكالية تركيز النمو الاقتصادي في جهة معينة، دون أخرى - كما هو الشأن بالنسبة لقطبي الدار البيضاء وطنجة بالأساس-، وما يستتبع ذلك من بروز فوارق اجتماعية داخل المجتمع الواحد.

¹ - آمال جناح، الأثر الاقتصادي لنظام التحفيظ العقاري، مقال منشور ضمن كتاب الأنظمة العقارية في المغرب، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 1، 2003، ص من 265 إلى 270.

² - محمد مومن، أملاك الجماعات السلالية وأراضي الكيش، م، س، ص 36.

إلى جانب هذه الأهمية التي يتميز بها نظام التحفيز العقاري تجاه أراضي الجماعات السلالية، فإن التحديد الإداري لها يشكل خطوة مهمة منحها المشرع للجماعة السلالية قصد حماية أملاكها، وضبط حدودها، ومشتملاتها، حيث يشكل آلية لإنجاح العملية التنموية في هذه الأراضي من خلال تحقيقه لعنصر الأمن العقاري، وهذا ما سنحاول التعرّيج عليه من خلال المحور القادم.

المطلب الثاني: التحديد الإداري سبيل واعد لإنجاح عمليات التصرف في أراضي

الجموع

لما كانت مسطرة التحفيز العقاري تتميز بعدة فوائد، وإيجابيات في اتجاه تصفية الوضعية القانونية لأراضي الجموع من التحويلات، والحقوق المحتملة، فإنها في المقابل تشكل إجراءات مكلفة، وطويلة، وتتسم بنوع من التعقيد يصعب معها تحقيق الغاية المتوخاة من ظهير التحفيز العقاري، الشيء الذي استلزم التدخل التشريعي لإقرار مسطرة موازية، تؤدي بالضرورة لنفس آثار مسطرة التحفيز العقاري، ويتعلق الأمر بمسطرة التحديد الإداري¹ المنصوص عليها بمقتضى القانون رقم 17-63، الصادر بشأنه الظهير الشريف رقم 116-19-1 بتاريخ 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019) المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية²، وهو النص القانوني الذي أتى بعد ما أبان النص القديم³ عن قصوره الناتج عن العديد من الأسباب، لعل أهمها عجز هذا التشريع

¹ - يمكن القول بأن مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية تكاد تكون نسخة طبق الأصل لمسطرة التحديد الإداري المنصوص عليها في ظهير 10 يناير 1916 المتعلق بالتحديد الإداري لأموال الدولة الخاصة (المخزنية) لا من حيث الإجراءات المتبعة في تصفية الوضعية القانونية والمادية للعقار، ولا من حيث الآثار المترتبة عنه باستثناء بعض الخصوصيات البسيطة التي ينفرد بها كل نظام على الآخر.

² - الجريدة الرسمية عدد 6807، الصادرة بتاريخ 24 ذو الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، ص 5893.

³ - ظهير 12 رجب 1342 (18 فبراير 1924) المتعلق بتحديد الأراضي الجماعية كما تم تعديله وتنظيمه.

عن مواكبة التطور الذي يشهده الوعاء العقاري السلالي على كافة الأصعدة، سواء الاقتصادية، أو الاجتماعية.

ويقصد بالتحديد الإداري¹ لأراضي الجموع، تلك العملية التي تهدف إلى ضبط حدود عقار ذي مساحة كبيرة (لا تقل عن 500 هكتار) بصفة قطعية، وهذا العقار المراد تحديده يكون تابعا حتما إما لجماعات أصلية أو سلالية أو للدولة (الملك الخاص، الملك الغابوي)، كما تهدف الإدارة من وراء هذه العملية إلى الوصول، بإتباع مسطرة مبسطة جدا، إلى التصفية القانونية لمساحات شاسعة، وذلك بتطهيرها من حقوق الأغيار، وحمايتها من الاغتصاب، والترامي عليها، وبالتالي تملكها أحيانا، كما يهدف إلى تعيين نطاق العقار².

وهذا هو التوجه الذي أتى به المشرع ضمن المادة الأولى من القانون 17-63 الذي نص فيها على أنه " تتم مباشرة عمليات التحديد الإداري للأراضي التي تتوفر فيها قرينة أملاك الجماعات السلالية، قصد ضبط حدودها ومساحتها ومشتملاتها المادية، وتصفية

¹ - تعتبر مساحة العقارات الجماعية عنصرا أساسيا في اختيار واحدة من مسطرتي التصفية القانونية (التحديد الإداري أو التحفيظ العقاري)، التي ستتبعها سلطة الوصاية من أجل حماية الأراضي الجماعية، فمسألة اختيار إحدى المسطرتين تبقى من صميم السلطة التقديرية لمصالح الوصاية، في غياب أي نص قانوني يفرض متى تخضع العقارات لأحدى مسطرتي التصفية القانونية، غير أنه جرت العادة على تحصين الأراضي الجماعية المشتركة بين الجماعات السلالية بالأساس وبالبلغة مساحتها أكثر من 500 هكتار عن طريق سلك مسطرة التحديد الإداري طبقا للظهير الشريف المؤرخ في 18 فبراير 1924 (نسخ بالقانون رقم 17-63 لسنة 2019) المتعلق بسن نظام خاص بتحديد الأراضي الجماعية، في حين يتم إخضاع العقارات ذات المساحات التي تقل عن 500 هكتار لنظام التحفيظ العقاري طبقا لظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري ، وذلك لكون المسطرة الأولى بالإضافة للتحكم في جل مراحلها فهي مجانية أما الثانية ونظرا لشساعة العقارات الجماعية فإن سلك مسطرة التحفيظ يكون مكلفا.

انظر الموقع الرسمي لأراضي الجموع:

www.terrescollectives.ma/pages/ar/questions.cshtml تاريخ الولوج 2018/09/20.

² - انظر في هذا الصدد: عبد الكريم بالزاغ، م، س، ص 66.

- محمد صغير، دور المحافظ على الملكية العقارية في عمليات التحديد الإداري، مداخلة ضمن ندوة نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، التي نظمت بشراكة بين شعبة القانون الخاص بكلية الحقوق بالرباط أكادال، وجمعية المحافظين والمراقبين على الملكية العقارية، والمنعقدة يومي 4 و 5 ماي 1990، طبع ونشر مديرية المحافظة العقارية والأشغال الطبوغرافية، غشت 1990، ص 123 وما يليها.

وضعتها القانونية، وذلك بمبادرة من سلطة الوصاية على الجماعات السلالية أو بطلب من هذه الأخيرة"¹.

فمن خلال هذا النص يتضح أن غاية المشرع من وراء تحديد هذه الأراضي، تتمثل في إضفاء الطابع القانوني على هذه الأراضي، وذلك بضبط وضعيتها، وتقرير حالتها القانونية - متى توفرت فيها قرينة على أنها أراضي سلالية- والمادية، وتمييز حدودها عن أراضي الخواص أو أراضي جماعات سلالية مجاورة، وحمايتها من الترامي عليها، وإيجاد حلول للصراعات، والنزاعات التي قد تظهر بين سكان القبائل حول ملكية بعض الأراضي، والتي قد تصل في بعض الأحيان إلى حد تبادل العنف بين أفرادها.

ومرد ذلك بالأساس إلى أن تنظيم رسوم الملكية العقارية من طرف القاضي الشرعي، لم تكن كافية لتزرع الثقة بين المتعاملين بها، رغم التعديلات العديدة التي أدخلت على كيفية تحرير هذه الرسوم، وضبطها، وتنظيمها، إذ كثيرا ما تثار الشكوك حول صحتها، وكثيرا ما تنظم هذه الرسوم نتيجة تواطؤ بين مالك غير شرعي، وشهود زور

¹- تبتدئ عملية التحديد الإداري استنادا إلى هذه المادة من خلال الطلب الذي يوجهه وزير الداخلية (الوصي على الجماعات) بمبادرة منه أو بطلب من هذه الجماعات ، إلى رئيس الحكومة يتضمن مجموعة من البيانات والمعلومات المتعلقة بالجماعات السلالية المالكة والعقار من حيث موقعه وحدوده والاسم الذي يعرف به وأسماء المجاورين له، وقطع الأراضي الداخلة فيه، وعند الاقتضاء التحملات أو الحقوق العينية المترتبة عليه، (حسب المادة 2 من القانون رقم 17-63) وذلك من أجل إصدار مرسوم يأذن من خلاله رئيس الحكومة بافتتاح عمليات التحديد الإداري للعقار موضوع الطلب.

وبعد الموافقة على الطلب يصدر رئيس الحكومة قرار في شكل مرسوم يعين من خلاله تاريخ الشروع في أعمال التحديد ومكان العقار المراد تحديده، وذلك عن طريق نشر طلب التحديد مرفقا بالمرسوم الذي يوافق بمقتضاه رئيس الحكومة على عمليات التحديد الإداري، حيث أن أجل هذا التحديد يتم إشهارة إلى العموم قبل 30 يوما من وقوعه، وذلك بكل الطرق المتاحة للإشهار، كما يتم تعليق نسخة من المرسوم المذكور في مقرات السلطة المحلية، والمحكمة الابتدائية ومصلحة المحافظة العقارية والمسح العقاري، والمصالح التابعة لمديرية أملاك الدولة والمياه والغابات التي يقع العقار في دائرة نفوذها الترابي.(المادة 3 من القانون رقم 17-63).

للاستلاء على عقار جماعي مجاور لعقار خاص¹، بالإضافة إلى طبيعة الحدود التي تفصل بين الأراضي الجماعية، والتي تتميز بطابع عدم الثبات أحيانا، أو مجرد حدود طبيعية كالوديان، والهضاب، والغابات، والتي قد تتغير، أو تتمحي مع مرور الزمن أحيانا أخرى.

وهذا ما يؤدي لا محالة إلى نشوب النزاعات بين المتعاملين على مستوى هذه الملكية العقارية، الشيء الذي يجعل المحاكم تعج بأعداد هائلة من القضايا المرتبطة بمثل هذه النزاعات، والتي غالبا ما تدور في حلقات مفرغة، وما ينتج عنها من إهدار للجهد، والمال لحل هذه النزاعات بدل التفكير، والتخطيط لاستثمارها².

¹ - محمد خيرى، العقار والتحفيز العقاري، م، س، ص 63.

² - نشير إلى أنه مثل هذه الصراعات ما نشب خلال شهر أبريل سنة 2009 بين أهالي قصر الحمام الفوقاني وقصر زناقة بمدينة فكيك إقليم بوعرفة، حول ملكية مساحة من أراضي الجموع المعروفة ببساتين قصور المدينة، وذلك نتيجة عدم وجود أي تحديد إداري لهذه الأراضي كضابط لها ولمساحتها ونصيب كل قبيلة منها، إذ تم في هذا الإطار اللجوء إلى توقيع اتفاق بين القبيلتين سنة 2002 تضمن تسليم 20 في المائة من الأراضي الجماعية المسماة سهل بغداد لفائدة قصور زناقة، في حين ظلت هذه القبيلة تطالب بالمزيد من الأراضي باعتبارها القبيلة -القصر- الأكبر ضمن قبائل المنطقة، حيث تم منحها 22 في المائة إضافية من الأراضي (أي حوالي 200 هكتار)، إلا أنه وبالرغم من ذلك فإن هذا الاتفاق لم يساهم في حل الأزمة بشكل كلي، مما أدى إلى اندلاع صراعات دامية بين أفراد القبيلتين تطلب فضها تدخل قوات الأمن، وكذا عامل الإقليم من أجل الوصول إلى اتفاق يرضي الطرفين في غياب أي تحديد إداري لهذه الأراضي، الذي اقتنعت أخيرا وزارة الداخلية بأهميته، حيث أوفدت لجنة خاصة تشرف على عملية ترسيم الحدود وتحديد نصيب كل طرف من هذه الأراضي، باعتبار أن ذلك هو الحل الأمثل الذي يمكن من خلاله وضع حد لأي صراع مستقبلي بين أفراد القبيلتين.

- انظر في هذا الشأن أنور شقروني، مسطرة تحديد أراضي الجموع، الأهمية والإشكالات التي تثيرها، مداخلته ضمن أشغال اليوم الدراسي حول- مدى قابلية قرارات مجلس الوصاية للطعن بالإلغاء، بسبب الشطط في استعمال السلطة-، المنعقد بمحكمة الاستئناف بالرباط، يوم 29 أكتوبر 2010، غ. م.

فالتحديد الإداري، وانطلاقاً من أهميته¹، أصبحت تلجأ إليه الدولة في أحوال كثيرة من أجل حل العديد من الصراعات التي قد تنشأ بين أفراد الجماعات السلالية حول ملكية هذه الأراضي أو حدودها، فهذه العملية تضمن مقاربة أمنية من أجل ضمان الاستقرار والسلم الاجتماعيين، حيث أن الخريطة الطبوغرافية التي توضع على ضوء مسطرة التحديد الإداري، قد تلجأ إليها السلطات المختصة من أجل حل أي نزاع قد يظهر في هذا الخصوص، وكحل مستقبلي لفض مثل هذه النزاعات.

إن عملية التحديد الإداري هاته يمكن أن تشكل نواة لتحقيق الأمن العقاري بهذه الجماعات، والتي سيكون لها الأثر الكبير على الاستقرار، وما يتبعه من تشجيع للإقدام على إبرام عدة تصرفات (كراء، تقويت) لتنفيذ مختلف المشاريع.

لذلك فإن هدف المشرع من سن القانون رقم 17-63 سنة 2019 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية هو ضبط حدود هذه الأراضي بغية التقليل من حدة النزاعات المثارة بشأنها، وذلك بالنظر للمميزات التي تتميز بها هذه المسطرة، والمتمثلة أساساً في الثقة، والضبط، والموضوعية في تحديد المعطيات التي تفتقدها السندات، والرسوم العادية، وهو ما من شأنه المساهمة في استقرار الملكية العقارية.

فعملية التحديد الإداري إذن هي مسطرة توفر للدولة، في حالة إجرائها وفق الضوابط المنصوص عليها قانوناً، بطاقة معلومات تقنية حول الوضعية القانونية، والعقارية لأراضي الجموع²، وتتبع كافة العمليات العقارية التي يتم إجراؤها على هذه

¹ - هذه الأهمية تظهر من خلال سلاسة الإجراءات وقصر المدة التي يستغرقها التحديد الإداري، حيث إن المشرع، من خلال القانون رقم 63.17 الجديد (المادة 9)، قلص مدة الإشهار من 6 أشهر في القانون القديم، إلى 3 أشهر في القانون الجديد.

² - يترتب على المصادقة -على عملية التحديد الإداري- تحديد الوضعية القانونية للعقار موضوع التحديد الإداري وحدوده ومشتملاته بصفة نهائية، وهي الوضعية التي على أساسها منح المشرع، من خلال المادة 13 من القانون رقم=

الأراضي، والتدخل في الوقت المناسب لمواجهة أي عملية تستهدف الترامي عليها، وبالتالي تبرز أهمية أخرى لهذه المسطرة، وهي أنها تبقى عاملا مهما في توفير الأمن، والاستقرار العقاري للمستغلين لها وذوي الحقوق والمستفيدين منها أو المرتبطين معهم بمختلف العقود - أكرية أو تفويتات-، بالإضافة إلى توفير الأمان لكافة المعاملات التي يقوم بها كافة المتدخلون والفاعلون في هذا المجال، وبالتالي تشجيع المبادرات الفردية للقيام باستثمارات مهمة في هذه الأراضي.

ومن هنا تبرز ثنائية أهمية عملية التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، والنصوص القانونية المؤطرة لها، إضافة إلى الوظائف القانونية، والاجتماعية، والعقارية التي تقوم بها، فإنها تؤدي كذلك رسالتها الاقتصادية، لذلك لا يمكن الفصل بين ما هو قانوني، وما هو اقتصادي، حيث أن توفير الأمن العقاري يؤدي حتما إلى تنمية اقتصادية شاملة، خاصة إذا كنا نعلم المكانة التي تمثلها أراضي الجماعات السلالية ضمن النسيج العقاري الذي يتوفر عليه المغرب.

وهكذا فإن عملية التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية القائمة على أسس متينة، وقواعد واضحة من شأنها أن تجعل العقار يوتي أكله الاقتصادي في أحسن الظروف، وتوفير الأمن، والاستقرار، والقوة لكل المعاملات، والتصرفات التي يقوم بها المتدخلون، والفاعلون في هذه الأراضي، والحد من النزاعات الناتجة عن الترامي، والسطو على هذه الأراضي، وكذا التعقيد، والغموض الذي كان يلف مصدر حق الملكية

=17-63، السلطة الوصاية والجماعة السلالية أو الجماعات السلالية إمكانية تقديم مطلب تحفيظ في شأن العقار الذي تمت المصادقة على تحديده، حيث يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتأسيس الرسم العقاري أو الرسوم العقارية لعقار الجماعة أو الجماعات السلالية موضوع التحديد الإداري المصادق عليه، بمجرد التحقق من وضع الأنصاب والتصميم العقاري، من دون سلوك المسطرة العادية التي يتطلبها التحفيظ العقاري وفق ظ 12 غشت 1913 المعدل بالقانون 07-14.

العقارية، وأساسه القانوني، وما ينتج عن ذلك من مظاهر سيئة على المستوى الاجتماعي¹.

ولعل عملية التحديد الإداري تكون قادرة على مواجهة هذه الظواهر السيئة، نتيجة ضمان استقرار الملكية العقارية، واستتباب الأمن العقاري الذي يعد من الثوابت التي تقوم عليها كل نهضة تنموية، وأي إقلاع اقتصادي، واجتماعي، كما أكد على ذلك المغفور له الحسن الثاني في إحدى خطبه حينما قال: " فلا بد لكل واحد يملك أرضه أن تكون ملكيته غير مشبوه فيها، ولا بد أن يكون عارفا أن إذا خدم الأرض فإنما يخدمها لنفسه وأولاده، ولا بد أن يعرف أنه في مأمن من أي منازع ومن أي واحد ينزع منه تلك الأرض، وهذا يقتضي إذن قانونا متقنا وعمليات (مثل اللم والجمع ثم التوزيع) متقنة جدا حتى لا تقع أي بلبلة في العقار، ومن ثم النظام الاجتماعي لأسرة الفلاحين وهي كبيرة جدا....."².

وهكذا إذن، ومن خلال ما سبقت الإشارة إليه، يمكن القول بأن التصفية القانونية لأراضي الجموع - من خلال التحفيظ العقاري أو التحديد الإداري - تشكل مدخلا أساسيا من أجل إدماج أراضي الجماعات السلالية في مختلف المخططات الاقتصادية، والاستراتيجيات التنموية، من خلال ما ستصبح تعرفه من استقرار يشجع كل فاعل اقتصادي من أجل الإقدام على ترجمة أفكاره الاقتصادية على أرض الواقع داخل هذا الوعاء العقاري.

¹ - إن المساس بحق الملكية التي تعد حجر الزاوية الذي يستند عليه الإنسان القروي بالخصوص، يؤدي بالضرورة إلى التفكير في الهجرة وترك البادية والانتقال إلى المدينة - بذريعة أنه لم يعد له ما يضطره إلى البقاء فيها-، وهو ما أدى إلى ظهور عدة ظواهر داخل المدن نتيجة الانفجار الديموغرافي بها.

² - خطاب جلالة الملك الحسن الثاني رحمه الله المؤرخ في 10 شعبان 1392 الموافق ل 19 شتنبر 1972، بمناسبة إعلان الثورة الزراعية. أنظر: الموقع الرسمي للمندوبية السامية للتخطيط، المركز الوطني للتوثيق:

<http://discoursh2.abhatoo.net.ma/> تاريخ الولوج 20/10/2016.

وإذا كان هذا العنصر فاعلا كما قلنا في جلب الاستثمارات، وتحقيق التنمية بمختلف تجلياتها فإنه لابد من الاهتمام بعنصر الشفافية، والمنافسة الشريفة أثناء الدخول في إبرام مختلف التصرفات -على الخصوص التفويتات والأكرية- التي على أساسها يتم الشروع في مختلف المشاريع، اجتماعية كانت أو اقتصادية، هذا ما سنحاول مقاربته في المحور الموالي من هذا البحث.

المبحث الثاني: خضوع التصرفات الواردة على أراضي الجموع لضوابط المنافسة الشريفة

تعد الملكية العقارية من المحاور الأساسية التي تساهم في التنمية الشاملة للدول، مهما كان النظام السياسي والاقتصادي المتبع، باعتبارها المادة الأولية للمشاريع العامة والخاصة، حيث تكتسي الملكية العقارية أهمية بارزة من الناحية الاقتصادية، بتصدرها المجال الحيوي لترويج الاستثمار، سواء على الصعيد الداخلي، بجلب المستثمرين المحليين، خاصة في الصناعة، والعمران، والفلاحة التي تعد من الرهانات الكبرى للدولة¹.

أما على الصعيد الخارجي، فإنها تؤدي إلى جلب الاستثمار الخارجي في المجال العقاري الذي يلقي رواجاً واسعاً، خصوصاً في الآونة الأخيرة، نظراً لما تجلبه من رؤوس أموال أجنبية، وطاقات وتكنولوجيات فعالة لتطويرها.

كما تساهم أيضاً من الناحية الاجتماعية بتحكمها في توزيع السكان، وكذا النشاط الواجب إتباعه، فكلما ازدهرت الملكية العقارية تزدهر معها الحياة الاجتماعية من حيث مستوى الدخل الفردي، وتحسين ظروف المعيشة، وارتفاع الدخل القومي.

¹ - تراهن الدولة في المجال الفلاحي على نجاح مخطط المغرب الأخضر الذي أطلقه جلالة الملك محمد السادس في أبريل من سنة 2008.

ففي هذا الإطار اعتبر جلالة الملك محمد السادس العقار عامل إنتاج استراتيجي، ورافعة أساسية للتنمية المستدامة بمختلف أبعادها، ومن ثم فالعقار هو الوعاء الرئيسي لتحفيز الاستثمار المنتج، المدر للدخل والموفر لفرص الشغل، ولانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات الصناعية والفلاحية والسياحية والخدماتية وغيرها¹.

ونظرا لكل تلك الاعتبارات، فإن الوعاء العقاري للجماعات الساللية لا يخرج عن هذا النطاق، بل يعد الوجهة الاستثمارية التي أصبحت تقصدها كل الطاقات الفاعلة في هذا المجال، لذلك فإن استفادة هذا الوعاء ومعه ذوي الحقوق المنتمين له من هذا التهافت التي تعرفه أراضيهم من أجل الاستثمار فيها يجب أن يخضع لشروط تنافسية كلما تطلب الأمر الدخول في عقود من أجل كراء، أو تفويت هذه العقارات، باعتبار ذلك يفتح المجال لتعدد المتنافسين، وبالتالي الحصول على أحسن العروض، وأجود الخدمات.

هذا إذن ما سنحاول التعرّيج عليه في هذا المبحث، من خلال الحديث عن أهمية خضوع عمليات الكراء التي ترد على هذه الأراضي لضوابط المنافسة الشريفة (المطلب الأول)، ثم أهمية خضوع عمليات التفويت التي ترد على هذه الأراضي لقواعد المنافسة الشريفة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: خضوع عمليات كراء أراضي الجموع لضوابط المنافسة الشريفة

إن أهمية أراضي الجماعات الساللية من حيث المساحة التي تحتلها ضمن التراب الوطني، ومن حيث تغطيتها لمختلف ربوع المملكة، وتنوعها من حيث طبيعة تضاريسها، جعل المشرع يمنح للجماعات الساللية حق فتح هذه الأراضي أمام عمليات الكراء، من أجل استقطاب مختلف المشاريع، إلا أنه وضمن القواعد القانونية القديمة كانت هذه

¹ - مقتطف من الرسالة السامية لجلالة الملك محمد السادس الموجهة للمشاركين في المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي افتتحت أشغالها يوم 08 دجنبر 2015 م بالصخيرات.

الأراضي تعرف عدة خروقات على مستوى إبرام هذه العقود، سواء من حيث أثمنة الإيجار، أو من حيث احتكار بعض الفئات النافذة لهذه العمليات، وهو ما كان ينتج وضعية قانونية، وواقعية غير سوية، وغير شرعية، تعود بالضرر على ذوي الحقوق، وعلى خزينة الدولة.

هذه الوضعية وغيرها، جعلت المشرع يتدخل من أجل تجاوز كل هذه الخروقات، من خلال نصه على ضرورة إعمال قواعد المنافسة¹ الشريفة كمبدأ عام، عند اللجوء إلى فتح هذه الأراضي أمام المستثمرين الخواص من خلال تصرف الكراء.

هذا ما جاءت به المادة 19 من القانون رقم 17-62 لسنة 2019، حيث نصت على أنه "يتم كراء عقارات الجماعات السلالية عن طريق المنافسة، وعند الاقتضاء بالمرضاة، على أساس دفتر التحملات، ولمدة تتناسب مع طبيعة المشروع المراد إنجازه"²، فهذه الفقرة جاءت واضحة بما لا يدع مجالا للتلاعب مستقبلا في هذه التصرفات، حيث أن المشرع حاول أن يترجم ما جاء في الدليل الذي أعدته وزارة الداخلية في شأن تنظيم عمليات الكراء، حيث كان يضم قواعد تنظم عقود الكراء، على أساس مسطرة طلب

¹ - المنافسة كلمة مشتقة من كلمة "concurrere" وهي ممارسة تسمح بضمان حقوق المستثمرين ضد المساس بحقوقهم وتؤدي في نفس الوقت إلى تشجيع الاستثمارات لصالح الدولة والجماعات المحلية، كما أن المنافسة تعني فتح باب للتزاحم الشريف أمام كل من يود الاشتراك في الصفقة بأن يعامل كل المنافسين على قدم المساواة.

+ انظر في شأن ذلك: Al Fandari elie : « droit des affaires », litec, paris, 1993, p 70.

- سهام بن دعاس، ضمانات حماية المتعامل المتعاقد في الصفقات العمومية، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في القانون العام، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 2015 ص 16.

² - من خلال هذه الفقرة تجاوز المشرع إشكاليات الكراء التي كانت تتم بالمرضاة انطلاقا من الفصل السادس من القانون القديم لسنة 1919 التي كانت تنص على أنه " يمكن للجماعات أن تبرم بالمرضاة وبموافقة الوصي ما يلي: - عقود للاشتراك الفلاحي.

- أكرية لا تتجاوز مدتها ثلاث سنوات.

-". كما تجاوز كذلك إشكالية العقود المبرمة لمدة قصيرة، حيث كانت تشكل عائقا أمام المستثمرين الذين كانوا يحجمون عن الدخول في مثل هذه العقود.

العروض، أو السمسرة العمومية، باعتبارهما مسطرتين تمتازان بعنصر الشفافية، والوضوح، وتعددية المتنافسين، وذلك على أساس دفتر تحملات معد مسبقاً¹.

ومن ثم كانت مسألة خلق البيئة الاقتصادية القائمة على المنافسة الفعالة، قاعدة أساسية، وحيوية للنمو الاقتصادي، كما أنها تعد الحافز للشركات لرفع قدرتها التنافسية، فضلاً على اعتبارها الضمانة الأساسية للمستثمرين، وأصحاب المشاريع المتوسطة، والصغيرة من تأثيرات السيطرة السلبية للمؤسسات العملاقة ذات الوضع الاحتكاري للسوق، بالإضافة إلى كونها صمام أمان للمستهلك، وضماناً لحصوله على خدمات ذات جودة عالية، وأسعار المنافسة².

ولإظهار أن المنافسة تهدف إلى ضمان إقامة ديموقراطية اقتصادية مقرونة بعدالة اجتماعية في تكامل الرؤيا الدستورية، أكد دستور المملكة لسنة 2011 في المادة 36 منه على أنه "... يعاقب القانون على الشطط في استغلال مواقع النفوذ والامتياز ووضعيات

¹ - انظر في هذا الشأن: دليل كراء الأراضي الجماعية، م. س، كما أصدرت وزارة الداخلية في هذا الصدد بتاريخ غشت 2020 دليل تعبئة العقارات المملوكة للجماعات السالوية للكراء عن طريق المنافسة لإنجاز مشاريع استثمارية، وقد تضمن نموذج من: دفتر الكلف والشروط ثم نموذج التعهد، بالإضافة إلى نموذج ضمانة التعهد.

² - وعلى هذا الأساس جاء القانون رقم 12-104 المتعلق بحرية الأسعار والمنافسة، بقواعد قانونية يمنع من خلالها عدة أعمال منافية لقواعد المنافسة وذلك ضمن القسم الثالث منه، المواد 6 و 7 و 8 حيث أن هذه الأعمال تتمثل أساساً في: الأعمال المديرة أو الاتفاقيات أو التحالفات أو الصريحة أو الضمنية كيفما كان شكلها وأيا كان سببها، عندما يكون الغرض منها أو يمكن أن تترتب عليها عرقلة المنافسة أو الحد منها أو تحريف سيرها في سوق ما. (المادة 6).

- الاستغلال التعسفي: لوضع مهيمن في السوق الداخلية أو جزء هام من هذه السوق، أو لحالة تبعية اقتصادية يوجد فيها زبون أو ممون وليس لديه أي بديل مواز، وذلك عندما يكون الغرض منه أو يمكن أن يترتب عليه عرقلة المنافسة أو الحد منها أو تحريف سيرها (المادة 7).

انظر: الظهير الشريف رقم 116-14-1 صادر في 2 رمضان 1435 (30 يونيو 2014) بتنفيذ القانون رقم 12-104 المتعلق بحرية الأسعار والمنافسة، الجريدة الرسمية عدد 6276 بتاريخ 26 رمضان 1435 (24 يوليو 2014) ص 6077.

الاحتكار، والهيمنة، وباقي الممارسات المخالفة لمبادئ المنافسة الحرة في العلاقات الاقتصادية....¹.

وعندما تبين بأن العقد -خصوصاً عقود الكراء التي نحن بصددّها - قد يصبح مصدراً لتكدس الأموال في يد طائفة ضيقة، ومن شأن ذلك أن يؤدي إلى استغلال باقي الفئات، وتسخيرها لخدمة طبقة الملاك المحتكرين هذه، اتجهت الأنظار نحو آليات أخرى لفرض العدل في تقسيم، وتوزيع الثروات دون أن يتم تجريد العقود من مكانتها في العلاقات الاجتماعية.

فظهرت بذلك تقنية مراقبة العقود قبل، وبعد إبرامها لإلزام الأطراف بتطبيق بنودها وفق التدابير، والإجراءات القانونية التي يضعها المشرع، الذي منح الدولة السلطة المادية لمجازاة الشخص الذي يتسبب في الإضرار بالطرف المتعاقد معه، لذلك فإن الدولة هي التي تتكلف بتحقيق العدالة عن طريق المؤسسات، والهيئات المختصة² بمراقبة الوقائع، وتتبع القضايا، والنزاعات المعروضة على جهاز القضاء، الذي يتولى إصدار الأحكام، أو القرارات من أجل حماية حقوق الأفراد، وإلزامهم بضرورة احترام القواعد القانونية³.

¹ - كلمة رئيس الحكومة سعد الدين العثماني في الندوة الدولية حول موضوع "سياسات وقانون المنافسة، تجارب وطنية وشراكة دولية". المنظمة من طرف مجلس المنافسة بتاريخ 13 نونبر 2019 بالرباط، أنظر الموقع الإلكتروني التالي: <https://www.cg.gov.ma/ar/>. تاريخ الولوج 2019/12/1.

² - في هذا الإطار تم إحداث مجلس المنافسة الذي وضع الدستور قواعده ضمن الفصل 16 منه الذي جاء فيه أن "مجلس المنافسة هيئة مستقلة، مكلفة في إطار تنظيم منافسة حرة ومشروعة بضمان الشفافية والإنصاف في العلاقات الاقتصادية، خاصة من خلال تحليل وضبط وضعية المنافسة في الأسواق، ومراقبة الممارسات المنافسة لها والممارسات التجارية غير المشروعة وعمليات التركيز الاقتصادي والاحتكار"، هذا المجلس تم إحداثه بموجب الظهير الشريف رقم 117-14-1 الصادر في 2 رمضان 1435 (30 يونيو 2014) بتنفيذ القانون رقم 13-20 المتعلق بمجلس المنافسة، ج، ر، ع 6276، بتاريخ 26 رمضان 1435 (24 يونيو 2014)، ص 6095.

³ - مهدي منير، المظاهر القانونية لحماية المستهلك، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، وحدة البحث والتكوين قانون الأعمال، جامعة محمد الأول، كلية الحقوق وجدة، السنة الجامعية 2004-2005، ص 3 و 4.

وعلى هذا الأساس، فإن القيام بهذه العمليات الكرائية مع الفاعلين الخواص، أو حتى العموميين، يجب أن يخضع بالأساس إلى أعمال قواعد المنافسة المبنية على فتح المجال أمام تعددية المتنافسين، وذلك من أجل الرفع من مردودية هذه العمليات وجعلها مورداً مالياً ذاتياً، ودائماً يتم ضخه في صناديق الجماعات السلالية، حيث أنه ومن أجل تمكين الجماعات السلالية من الوسائل الضرورية للرفع من مداخيل كراء ممتلكاتها العقارية، أصبح من اللازم اعتماد مسطرة تحترم المقتضيات التشريعية، والتنظيمية الجاري بها العمل، وتكون قادرة على تشجيع الاستثمار وفق إجراءات تضمن الشفافية، والمنافسة الشريفة، وتتلاءم مع التوجهات العامة للبلاد الرامية إلى جعل هذه العقارات السلالية في خدمة التنمية المحلية الوطنية.

المطلب الثاني: خضوع عمليات تفويت أراضي الجموع لقواعد المنافسة الشريفة

لما كان التفويت يتم سابقاً على ضوء قانون 1919، على أساس التراضي ونزع الملكية، حيث كانت الدولة مستأثرة بهذا التصرف، وما كان ينتج عنه من أضرار للجماعات السلالية، حيث كانت مضطرة لعقد هذه المعاملة مع شخص واحد، وبالثمن الذي تحدده اللجنة دون زيادة، فإن ذلك كان يضر بالمبادئ المؤطرة للمنافسة، والتي كانت ستؤدي لا محالة إلى نتائج إيجابية اتجاه الجماعات السلالية.

ففي الماضي كانت الدولة تقوم بالاقتناء¹ من الجماعة السلالية لتقوم بتفويت ذلك العقار إلى الخواص في غضون 48 ساعة الموالية، وذلك بناء على مبدأ إقرار الصديق²،

¹ - انظر الفصل 11 من القانون القديم لسنة 1919 الذي أقر هذا الاستثناء.

² - في هذا الصدد سبق وأن أصدرت الوزارة المكلفة بالإسكان والتعمير والتنمية المجالية دورية بتاريخ 6 فبراير 2003 تحت عدد 7430/2027 حول اقتناء الأراضي السلالية لفائدة شركة تهيئة العمران: "... لا يخفى عليكم فإن العمليات المبرمجة من طرف شركة العمران فوق القواعد العقارية النابعة للجماعات السلالية، يجب أن تدخل ضمن مشاريع مندمجة للتهيئة العقارية، وأن تستجيب لمنظور هذه الوزارة المتمثل في توفير السكن لمختلف شرائح وفئات المواطنين، ومحاربة السكن غير اللائق بكافه أصنافه، وإحداث أقطاب حضرية ومدن جديدة في إطار تحقيق التنمية=

الذي اعتبره البعض¹ غير قانوني، ولا يوجد في النصوص القانونية ما يسمح بذلك، بل بالعكس من ذلك كانت المؤسسات العمومية - خصوصا الوكالات الحضرية- تقوم بأعمال تخالف قواعد المحاسبة العامة، التي تؤطر مثل هذه الأعمال والتصرفات².

لكن أهمية هذا الوعاء العقاري المختلفة، سواء فلاحيا، أو سياحيا، أو تجاريا وغير ذلك، وانطلاقا من الانتقادات المتعددة لمثل هذه التصرفات، وما تنتجه من مساوئ تجاه هذا الوعاء، فقد قرر المشرع التراجع عن ذلك الإجراء بإقراره ضمن القانون رقم 17-62 إمكانية تفويت هذا الوعاء العقاري لفائدة الخواص، وجعل ذلك عن طريق قواعد المنافسة الشريفة، والحرية المبنية على الحرية والمساواة، وهو ما حرص دستور 2011 على إقراره وترسيخه³، وهو ما جاءت به المادة 20 عندما نصت على أنه " يمكن إبرام

=المجالية والعمرانية بتراب الأقاليم والعمالات التي ستستقبلها، وحيث أن عملية اقتناء هذه الأوعية العقارية لا يمكن أن تمر إلا عبر قناة وحيدة، هي اقتناء الأراضي المعنية من لدن وسيط قانوني فالمطلوب من الوكالات الحضرية بصفتها مؤسسات عمومية، تأسيسا على الطلبات المقدمة لها من طرف شركة العمران، الحلول في شكل وسيط قانوني مكان هذه الشركات في عملية اقتناء الأراضي المعنية وذلك عبر مبدأ إقرار الصديق....". انظر: عمر مبروك، المنافسة في السوق العقارية، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية الحقوق فاس، السنة الجامعية 2014-2015، ص 160.

¹ - العربي محمد مباد، عبثية الإبقاء على مسطرة تفويت الأراضي السلالية عن طريق وساطة الدولة (الملك الخاص) لفائدة الخواص، مقال منشور على الموقع التالي:

<https://www.marocdroit.com/a/7974.html> تاريخ الاطلاع 2019/09/06.

² - بالرجوع إلى الفصل 82 من قانون المحاسبة العمومية الجاري به العمل حاليا بعد إدخال عدة تعديلات عليه منذ 1967 تاريخ صدوره نجده يمنع على الدولة بيع ممتلكاتها العقارية بالتراضي، وإنما يجب خضوعها لمسطرة البيع بالمزاد العلني أي بالمنافسة لما في ذلك من شفافية والابتعاد عن المحسوبية والزبونية وتنازع المصالح، غير أن لهذه القاعدة استثناء يتمثل على الخصوص في البيع بالتراضي متى كان المقتني شخصا عاما أو من أجل مشاريع استثمارية حقيقية ومنتجة.

³ - انظر الفصل 36 والفصل 6 من الدستور المغربي الجديد لسنة 2011.

- وفي هذا الإطار أصدرت وزارة الداخلية بتاريخ غشت 2020 دليل تعبئة وتثمين العقارات المملوكة للجماعات السلالية عن طريق التفويت بواسطة طلب العروض لإنجاز مشاريع استثمارية، وقد تضمنته نموذج لدفتر التحملات المتعلق بتفويت قطع أرضية مملوكة للجماعات السلالية بواسطة طلب العروض، ثم نموذج التعهد الذي يوقعه المتنافس المشارك في عملية طلب العروض.

عقود التفويت بالمرضاة واتفاقات الشراكة والمبادلة بشأن عقارات الجماعة السلالية لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية والجماعات السلالية الأخرى. كما يمكن إبرام العقود والاتفاقات المذكورة عن طريق المنافسة أو عند الاقتضاء بالمرضاة، لفائدة الفاعلين العموميين والخواص...¹.

إن قراءة هذه المادة، التي ألزمت الجهات المعنية باللجوء إلى قواعد المنافسة أثناء إبرام عقود التفويت الموجهة للخواص، - حيث جعلت قواعد المنافسة هي المبدأ في حين المرضاة تبقى استثناء-، يوضح فطنة المشرع لأهمية هذه المسطرة، وما يمكن أن تنتجه من فرص لتحقيق أفضل الأرباح، من خلال الحصول على أحسن العروض، وأحسن المقابلات المادية، وأفضل الخدمات، وأجودها، وهذا ما كان مغيب سابقا مع النصوص القديمة.

إن تطبيق هذه الأحكام، تجعل من حرية المنافسة تخاطب جميع الممارسين للنشاط الاقتصادي، بما مؤداه حظر الاتفاقات التي يكون من شأنها الإضرار بالمنافسة، وحظر استغلال الوضع المسيطر، وفرض قيود على التركيز الاقتصادي، ومنع تدخل السلطة العامة، الذي يكون موضوعه أو من آثاره الإضرار بقواعد المنافسة، وحتى تتم ممارسة المنافسة بحرية، فإنه يجب أن يكون مختلف القائمين بالنشاط الاقتصادي على قدم المساواة، وألا يكون أحدهم في وضعية امتياز أكثر من غيره في السوق.²

وفي هذا الصدد، ومن أجل ضمان القدر الكبير من الحماية لهذه الصفقات، وضمان مبادئ المنافسة، فإن إحداث أي لجنة للتقييم على مستوى كل عمالة، أو إقليم يجب أن تلازمه وضع مقتضيات قانونية ذات طابع زجري، يواجه بها كل من تخول له نفسه، من

¹- أضاف هذا القانون رقم 17-62 مسألة بيع المنتج الغابوي والغلل والمواد المتأتية من أملاك الجماعات السلالية عن طريق المنافسة وعند الاقتضاء بالمرضاة (المادة 21) وهو الأمر الذي أغفله القانون القديم لسنة 1919.

²- عمر مبروك، م، س، ص 4.

أعضاء هذه اللجان، تورطه في التحايل، أو التواطؤ مع أحد المتنافسين، أو إخفاء معطيات مهمة من أجل الفوز بالصفقة رغم عدم توفره على القدر الكافي من الشروط التي تؤهله لذلك، مفوتا بذلك على الجماعة السلالية أحسن العروض، التي كان من الممكن الاستفادة منها لولا هذا التدخل غير الشرعي¹.

وفي نفس هذا الاتجاه، نؤكد على أهمية وضع شروط ملزمة ضمن مقتضيات قانونية آمرة تلزم المؤسسات العامة، في حالة اقتنائها لهذه الأوعية التابعة للجماعات السلالية، بأن تؤدي إلى صندوق الجماعات السلالية نسبة محددة من الأرباح، في حالة إذا ما قامت بإعادة بيع هذه العقارات لفائدة فاعلين آخرين سواء خواص أو عموميين، من أجل تنفيذ مشاريع استثمارية تعود بالنفع على هؤلاء الفاعلين.

إضافة إلى ذلك، فقد أكد أحد المهتمين² بهذا الميدان على ضرورة الحرص على التقيد، إذا ما قامت هذه المؤسسات العامة بدور الوسيط، بقواعد المنافسة، وذلك ضمانا لتكافؤ الفرص بين جميع الفاعلين في السوق، وتلافيا لأي احتكار، أو هيمنة قد تنشأ عن طريق تفعيل الوساطة القانونية في الاقتناء.

وفي نفس الاتجاه ذهب المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي عندما تحدث بمناسبة محور دعم المنافسة، من خلال مراقبة البنود التي تحد من المنافسة، إلى ضرورة "إدماج الإمكانية التي تتيح للمنافسين أن يلاحظوا في دفاتر التحملات الخاصة البنود التي تحد من المنافسة وأن يطلب من الطرف المتعاقد، خلال الاستشارة، أن يعدل تلك البنود، ويبقى القرار النهائي، المبرر والمنشور من مسؤولية الطرف المتعاقد، وأن من شأن هذا الإجراء إذا قرن بالإجراءات المتعلقة بالمراقبة الفعالة، أن يوفر الحماية ضد إقصاء

¹ - هذا التدبير الذي اقترحنه هنا يمكن العمل به حتى في عمليات الكراء التي تتم على أساس المنافسة من خلال طلب العروض أو السمسرة العمومية.

² - عمر مبروك، م، س، ص 160.

عروض كان من الممكن أن تكون مناسبة، تم إقصاءها بسبب دفاتر تحملات خاصة موجهة بصفة مقصودة أو غير مقصودة، يضيفي إلى إعطاء الامتياز لمنتج معين أو مترشح معين¹.

ولأجل ذلك، فإننا نرى في احترام مبادئ الشفافية، واحترام قواعد المنافسة أثناء إبرام مثل هذه العقود - خصوصاً التفويت -، سيؤدي لا محالة إلى تحسين جاذبية الساحة الاقتصادية، وخلق نوع من الثقة تجاه هذا الوعاء العقاري للجماعات السلالية، ناهيك عما سيستفيد منه ذوي الحقوق، وخزينة الدولة من فرص لربح أحسن العروض المالية، والاستثمارية التي تعود بالأساس على تحقيق مختلف الأهداف التنموية، والعدالة الاجتماعية.

وعلى هدي ما سبق تناوله بالدراسة يبقى لنا التساؤل، بعد تعيين رئيس مجلس المنافسة من طرف جلالة الملك محمد السادس، واكتمال تعيين أعضائه، عن مدى إمكانية تدخل هذا المجلس كلما رأى خرقاً من الخروقات التي تمس حرية المنافسة في مجال التصرفات التي ترد على أراضي الجماعات السلالية، انطلاقاً من الإمكانية التي سبق الحديث عليها بخصوص خضوع إبرام عقود التفويت أو الكراء عن طريق المنافسة.

فهذا التساؤل تبقى الإجابة عليه للمستقبل عندما يبدأ العمل بهذه المقترحات القانونية بشكل رسمي.

¹ - المجلس الاقتصادي والاجتماعي، الصفقات العمومية رافعة استراتيجية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، النص التنفيذي، شتنبر 2012، ص 6.

الفصل الثاني: الآفاق المستقبلية لمساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع في تحقيق التنمية

إن إدماج أراضي الجماعات السلالية - انطلاقاً من الأهمية التي تمثلها من حيث مساحتها - في مسلسل التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد يقتضي الدخول إلى ذلك من باب التصرفات القانونية التي يمكن أن ترد على هذه الأراضي، خصوصاً مع ما جاء به القانون الجديد رقم 62.17 لسنة 2019، من خلال فتحه المجال أمام إمكانية تفويت هذه الأراضي للفاعلين الاقتصاديين الخواص، إلى جانب الفاعلين العموميين¹، إضافة إلى تنصيبه على مسطرة جديد لعملية كراء هذه الأراضي².

وقد عرفت هذه الأراضي تحولات عميقة، ظهرت من خلال تنوع استعمالاتها واستغلالها، كمجالات لأنشطة فلاحية، ورعوية، وكرصيد عقاري لتوطين أنشطة اقتصادية واجتماعية، وكذا من حيث التزايد في عدد ساكنتها، وتعدد أوضاعها العقارية، وارتفاع الضغط على مواردها البيئية³.

لأجل ذلك فإن الدولة حاولت، وتحاول جاهدة من أجل تحسين وضعية هذه الأراضي عبر تدخلاتها المختلفة، سواء على مستوى الجهاز التشريعي، من خلال نسخ قانون 1919 المتعلق بالوصاية الإدارية على أراضي الجموع، أو تعديل قانون 1969 المتعلق

¹ - الفصل 20 من القانون الجديد رقم 62-17 منح حق تفويت هذه الأراضي إلى الفاعلين العموميين بالمرضاة، وأضاف في فقرته الثانية مستجد مرتبط بإمكانية تفويت هذه الأراضي إلى الفاعلين الخواص عن طريق المنافسة وهو الأمر الذي كان غائبا في قانون 1919. ولقد أشرنا إلى ذلك فيما سبق من هذا البحث.

² - انظر الفصل 19 من القانون الجديد رقم 62-17 لسنة 2019.

³ - وثيقة موضوعاتية تتعلق بالأراضي الجماعية المخصصة للفلاحة، معدة من طرف وزارة الداخلية (مديرية الشؤون القروية)، بمناسبة الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية، سنة 2014.

بأراضي الجموع الواقعة داخل دوائر الري، أو على مستوى الجهاز التنفيذي المتمثل في وزارة الداخلية كوصي إداري على هذه الأراضي التي لم تدخر جهدا في محاولة إيجاد سبل كفيلة من أجل إدماج هذه الأراضي في صلب العملية التنموية، وذلك من خلال العديد من الدوريات والدلائل، والمناشير التي حاولت من خلالها جعل هذه الأراضي أداة طيعة في يد الجهات المختصة، وذوي الحقوق من أجل تحقيق تنمية شاملة، تمس الجوانب الاقتصادية، والاجتماعية للبلاد.

لكن رغم كل ذلك، ظلت هذه الأراضي تتأثر وباستمرار بفعل العديد من الصعوبات، سواء المرتبطة بطرق تدبيرها أو استغلالها¹، حيث ظلت في مناسبات عدة عائقا أمام تطور الاستثمار بها عوض أن تكون محفز له.

وهذا لا يمنع من القول بأن هذه الأراضي ورغم كل الصعوبات، والعراقيل، كانت في مناسبات عدة منقذا للعديد من المشاريع، بل كانت هي الملاذ الأول، والأخير لاحتواء تلك المشاريع الاستثمارية، سواء على المستوى الاقتصادي، أو الاجتماعي وغير ذلك.

ومهما كانت مساهمتها في ترجمة هذه المشاريع الاستثمارية، وتحقيق التنمية المنشودة، فإن هذا الوعاء العقاري يظل رهين بما ستقدمه النصوص القانونية الجديدة من أجل النهوض به، وبأهميته، حيث لا مناص من الإسراع في تطبيق التدابير التي جاء بها، خصوصا مسألة التملك المرتبطة بدوائر الري، والأراضي الفلاحية البورية، إضافة إلى تشجيع الشراكات مع الخواص، ثم ضرورة تفعيل المبادئ، والنصوص التي جاء بها قانون التجميع الفلاحي لسنة 2012، حيث يعد ذلك وسيلة من أجل تثمين كل المنتوجات

¹ - لقد سبق وأن درسنا في الباب الأول هذه الإشكاليات الناتجة في معظمها عن النص القانوني القديم الذي خلق وضعيات تدبيرية واستغلالية أثرت بشكل كبير على تنمية هذه الأراضي.

التي يمكن أن تنتجها هذه الأراضي، وكل ذلك في سبيل تشجيع ذوي الحقوق على الاستثمار في هذه الأراضي، والرفع من الإنتاجية، والحفاظ على هذه الممتلكات.

وبناء على ما سبق، فإننا سنحاول من خلال هذا المحور أن نتناول بالدراسة الجانب المرتبط بأهمية مساهمة هذه التصرفات الواردة على أراضي الجموع في تحقيق أهداف التنمية (الفرع الأول)، على أن نفرد (الفرع الثاني) من أجل الحديث على الرؤية المستقبلية التي يمكن من خلالها إدماج هذه الأراضي في صلب المخططات التنموية.

الفرع الأول: أهمية مساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع في تحقيق الأهداف التنموية

تستمد أراضي الجماعات السلالية أهميتها، وقيمتها العقارية من شساعة مساحتها التي تبلغ 15 مليون هكتار¹، ومن العدد الهام للسكان الذين ينتفعون منها، وكذا من حيث تنوع طبيعتها بين العقارات الفلاحية (البورية منها والسقوية)، وأخرى رعوية أو غابوية، بل منها أراضي منجمية غنية ببعض المواد الأولية المهمة (كالرخام، الملح، الرمال، الفوسفات وغيرها).

لذلك فأراضي الجموع تشكل رصيда عقاريا هاما على المستوى الوطني، سواء كوعاء عقاري صالح للفلاحة، أو الرعي، أو الاستغلال الغابوي، أو كأراضي صالحة للتعمير، حيث أن جزءا لا يستهان به من هذه الأراضي يوجد في المدارات الحضرية، أو على مشارف المدن الكبير المؤهلة للتوسع العمراني السريع (كما هو الأمر بالنسبة لأحواز فاس).

¹ - حسب التصريحات والإحصائيات الرسمية التي تقدمها وزارة الداخلية، باعتبارها الجهة الوصية على أراضي الجماعات السلالية.

هذا ما يجعل من هذا الوعاء العقاري رافعة حقيقية للتنمية ببلادنا، والدفع بعجلة الإنتاج، حيث لا يمكننا أن ننكر المساهمة التي قدمها، ويقدمها باستمرار - رغم ما يعنيه من عراقيل، وإشكالات تدبيرية، واستغلالية- في سبيل الدفع بعجلة الاستثمار، وخلق دينامية اقتصادية، واجتماعية، سواء محليا أو وطنيا.

وارتباطا بما سبق فإننا سنحاول ملامسة الجانب المرتبط بمساهمة هذه الأراضي في المجال الفلاحي، والغابوي من خلال التصرفات القانونية التي ترد عليها (المبحث الأول)، إضافة إلى التعرّيج على المساهمة التي تقدمها هذه الأراضي في المجال الاقتصادي، والاجتماعي انطلاقا من تلك التصرفات (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع في الرفع من الإنتاج الفلاحي والغابوي

يعد القطاع الفلاحي بالمغرب من القطاعات الحيوية التي تحظى منذ الاستقلال بالأولوية في كل المخططات الاقتصادية والاجتماعية التي عرفتها البلاد، حيث يمثل القطاع الفلاحي اليوم كما أمس أحد دعائم الاقتصاد المغربي، فبتوفيره حوالي 4 ملايين منصب شغل يبقى أحد أهم قطاعات الأنشطة على الصعيد الوطني، كما يمثل هذا القطاع نسبة مهمة من الاقتصاد الوطني بحوالي 74 مليار درهم، وهو ما يعادل 14 في المائة من الناتج الداخلي الخام¹.

وفي هذا الإطار تمثل الأراضي الفلاحية، والغابوية بأراضي الجماعات السلالية نسبة 15 في المائة من مجموع التراب الوطني، وذلك بمعدل 2 مليون و 402 ألف

¹ - معطيات رسمية وردة على الموقع الرسمي لوزارة الفلاحة:

هكتار¹، وهي بذلك ثروة وطنية لا يستهان بها في مجال النهوض بالقطاع الفلاحي والغابوي.

هذا ما سنحاول مقاربته في هذا المبحث من خلال التطرق لأهمية التصرفات الواردة على هذه الأراضي في الإنتاج الفلاحي (المطلب الأول)، ثم أهميتها كذلك في تنمية المجال الغابوي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تأثير التصرفات الواردة على أراضي الجموع في الإنتاج الفلاحي

على غرار مخطط المغرب الأزرق في القطاع السياحي، ومخطط إقلاع في القطاع الصناعي، تم الإعلان عن مخطط المغرب الأخضر² في القطاع الفلاحي الذي علق عليه المغرب كل الآمال لجعل الفلاحة رافعة للتنمية الاقتصادية في 15 سنة المقبلة، غير أن ما يتطلبه تنفيذ هذا المخطط من رصيد عقاري والذي حددته الجهات الرسمية في 700 ألف هكتار، يضعنا أمام تساؤل يرتبط بمصدر هذا الوعاء العقاري المراهن عليه³.

وباستقصاء ما تملكه الدولة من أراضي صالحة للزراعة، فإن واقع الحال، قبل تصريحات المسؤولين، ينم على المراهنة على أراضي الجماعات السلالية، نظرا لما يحتله هذا النوع من الأراضي من موقع مركزي في التنمية الفلاحية، ونظرا كذلك لما يشكله من ثروة لا يستهان بها في الرصيد العقاري الفلاحي المغربي، حيث إن مساحة هذه الأراضي الصالحة للزراعة تصل إلى ما يناهز 2 مليون هكتار، تتوزع بين أراضي البور (1,6 مليون هكتار) والأراضي المسقية (350 ألف هكتار)، وتمثل هذه الأراضي

¹ - انظر الإحصائيات التي وردت ضمن تقرير لجنة الداخلية والجماعات الترابية والسكنى وسياسة المدينة، حول مشروع قانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، م، س، ص 1.

² - تم الإعلان عن مخطط المغرب الأخضر من طرف وزير الفلاحة السيد عزيز أخنوش في حفل افتتاح أشغال المناظرة الأولى بمكناس بتاريخ 23 أبريل 2008 تحت شعار "رؤية مستقبلية من أجل فلاحة رائدة"

³ - إبراهيم بيفر، الأراضي السلالية في زمن مخطط المغرب الأخضر، مجلة القضاء المدني، المنازعات العقارية، مطبعة المعارف الجديدة، ج 1، ط 1، 2014، ص 209.

خمس(5/1) المساحة الصالحة للزراعة، وتتميز بتوزيعها الواسع داخل التراب الوطني، حيث تغطي غالبية المدارات السقوية، ومناطق البور الجيد في السهول (الغرب، اللكوس، سايس، الحوز، سوس ماسة)، وتحتزن هذه الأراضي مؤهلات فلاحية هائلة¹، يتم استغلالها من طرف الجماعات السلالية من أجل سد الحاجيات المحلية بالدرجة الأولى، وتوجيه الفائض إلى الأسواق المحلية.

وتتجلى أهمية أراضي الجماعات السلالية في نطاق الإنتاج الفلاحي من خلال نسبة مساهمتها الهامة في إنتاج بعض المنتوجات الفلاحية على المستوى الوطني، فإذا أخذنا على سبيل المثال الحوامض، فإن هذه الأراضي توفر ما بين 9500 و10000 طن كل سنة من هذه المادة الحيوية، هذا بالإضافة إلى مساهمتها في توفير بعض المنتوجات الفلاحية الأخرى المختلفة حسب المناطق، والظروف الطبيعية، والمناخية².

ونظرا لهذه الأهمية، فإن الاهتمام بهذه الأراضي من خلال الرفع من الإنتاجية، ما فتئ يزداد من طرف الجهات المسؤولة، وهكذا فإن وزارة الفلاحة- وفي إطار مشاريع التنمية المندمجة- تقوم بتجهيز هذه الأراضي، وإصلاحها، معتمدة في ذلك على الوسائل التقنية المتقدمة في هذا المجال، مما يساعد الجماعات السلالية، خصوصا الفقيرة منها،

¹- إحصائيات وردت ضمن الوثيقة الموضوعاتية حول موضوع الأراضي الجماعية المخصصة للفلاحة، المقدمة أثناء الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية، سنة 2014، ص 3.

²- سعيدة أبلق، الوضعية القانونية لأراضي الجموع ومدى مساهمتها في التنمية، مساهمة ضمن اليوم الدراسي الذي نظّمته هيئة المحامين بمراكش، بتاريخ 16 أبريل 2004، بمدينة ورزازات في موضوع: أراضي الجموع في النظام العقاري المغربي، تحت شعار: استثمار أراضي الجموع رهين بتحيين القانون المنظم لها، منشورة بمجلة المحامي، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ع 46، ص 94.

ويشجعها على بذل مجهود كبير في استغلال هذه الأراضي استغلالاً أمثل يعود عليها بالنفع، ويؤثر إيجاباً على المستويين الجهوي والوطني¹.

وفي هذا الصدد، فقد تم استغلال بعض أراضي الجموع الفلاحية بطرق عصرية من قبل وزارة الفلاحة، بهدف تحقيق الاكتفاء الذاتي من الحبوب، حيث تم تجهيزها بنظام السقي بالتنقيط (الموضعي)، والسقي بالأذرع المحورية، وذلك كما هو الشأن بالنسبة لمشروع قلعة السراغنة على مساحة 2000 هكتار، وبتكلفة 35 مليون درهم، ثم مشروع ثاني بالجهة الشرقية إقليم جرادة على مساحة 1200 هكتار بتكلفة 23 مليون درهم، وهذا ما أعطى نتائج إيجابية، حيث وصل الإنتاج بالنسبة للقمح الصلب من 50 إلى 60 قنطار في الهكتار الواحد، ومن 70 إلى 90 قنطار للهكتار بالنسبة لإنتاج الذرة².

وتجب الإشارة هنا إلى أن أراضي الجماعات السلالية الواقعة بدوائر الري قد حظيت باهتمام خاص من طرف وزارة الفلاحة، وذلك بمقتضى ميثاق الاستثمارات الفلاحية³ الذي ينص على ضرورة إدخال الإصلاحات الضرورية، وإقامة التجهيزات اللازمة في هذه المناطق، للرفع من إنتاجيتها الفلاحية والمساهمة الفعالة في الإنتاج الاقتصادي⁴.

¹ - عبد الكريم بالزاغ، م، س، ص 101. وذكر هنا هذا الباحث بعض النماذج من أراضي الجموع التي استفادت من سياسة مشاريع التنمية المزدوجة منها: - مشروع الغرب على مساحة 48300 هكتار، ثم حوض لوكوس على مساحة 7425 هكتار، إضافة إلى الحاجب إقليم مكناس على مساحة 1600 هكتار.

² - انظر في ذلك:

AHMED KETTANI : « les terres collectives un levier pour le développement agricole » ; imprimerie najah al jadida ; 2011 ; p 113.

³ - الظهير الشريف رقم 1.69.25 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليو 1969)، بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية، ج، ر، ع 2960 مكرر، بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليو 1969)، ص 2007.

⁴ - عبد الكريم بالزاغ، م، س، ص 101.

واعتباراً لتلك الأهمية، فقد اتجهت سلطات الوصاية نحو فتح هذه الأراضي أمام المستثمرين، الذين أصبحوا يتهافون على هذه الأراضي من خلال عقود الكراء، كتصرفات قانونية مهمة تساهم في إدماج هذه الأراضي ضمن الدورة الاقتصادية للبلاد، حيث أبرمت هذه السلطات عدد لا يستهان به من هذه العقود، بلغ عددها سنة 2012 إلى 65 عقد كراء بمساحة تجاوزت 3500 هكتار، وبقيمة كرائية إجمالية قدرت ب 4,2 مليون درهم، وستمكن هذه الأكرية من إنجاز استثمارات تقدر ب 400 مليون درهم، وخلق ما يناهز 210.000 يوم عمل في السنة.

أما على صعيد نوعية الاستثمارات التي تعرفها أراضي الجماعات السلالية موضوع هذه العقود المنجزة، يلاحظ أن أغلبها يشمل زراعة الأشجار المثمرة بنسبة 91 في المائة من المساحة الإجمالية المكتراة في المجال الفلاحي، بحيث أن زراعة الزيتون تحتل المرتبة الأولى بنسبة 36 في المائة، متبوعة بالحوامض ب 33 في المائة ثم النخيل بنسبة 22 في المائة¹.

أما سنة 2013 فقد تميزت بإنجاز-خلال 8 أشهر الأولى- 97 عقدا لكراء أراضي فلاحية بلغت مساحتها 4500 هكتار، أي بزيادة تقدر ب 30% مقارنة مع عدد العقود المبرمة سنة 2012، وبقيمة كرائية وصلت إلى 13 مليون درهم، حيث ستمكن هذه

¹- تقرير مديرية الشؤون القروية: "حصيلة إنجازات سنة 2013 وبرنامج عمل 2013"، الكتابة العامة، وزارة الداخلية، شتبر 2013، ص من 22 إلى 32.

وفي هذا الصدد أشارت وزارة الداخلية عبر الموقع الإلكتروني لأراضي الجموع أنه، مساهمة منها في ترجمة مخطط المغرب الأخضر وفي إطار تفعيل الاتفاقية المبرمة بين وزارة الداخلية ووزارة الفلاحة والصيد البحري والتي ترمي إلى تعبئة العقار التابع للجماعات السلالية من أجل المساهمة في إنجاز مشاريع تدخل ضمن مخطط المغرب الأخضر، تم جرد ما يزيد عن 60000 هكتار على الصعيد الوطني منها 16000 هكتار تهم 48 قطعة أرضية يمكن وضعها في الأمد القريب رهن إشارة المستثمرين عن طريق الكراء.

كما تمت تعبئة ما يناهز 17000 هكتار من هذه الأراضي عن طريق عمليات الكراء وفق المساطر المعمول بها، واهتم بالخصوص زراعة الأشجار المثمرة منها أشجار الزيتون بمساحة تقدر ب 10000 هكتار. انظر الموقع الإلكتروني التالي: www.terrescollectives.ma تاريخ الاطلاع 2019/12/11.

الأكرية من إنجاز استثمارات تقدر ب 610 مليون درهم وخلق ما يناهز 512.000 يوم عمل في السنة¹.

وتجدر الإشارة إلى أنه في إطار تفعيل اتفاقية إطار بين وزارة الداخلية، ووزارة الفلاحة، والصيد البحري الموقعة بتاريخ 9 أكتوبر 2012 والتي تمت بموجبها تعبئة الأراضي الجماعية المتواجدة ضمن مجال تدخل الوكالة الوطنية لتنمية مناطق الواحات، وشجرة الأركان لفائدة أبناء ذوي الحقوق من أفراد الجماعات السلالية المعنية، تم بتاريخ 18 فبراير 2013 توقيع أول اتفاقية خاصة بمشروع فلاحي بإقليم الراشدية يسمى "تماسينت" بين مديرية الشؤون القروية، وعمالة إقليم الراشدية، والوكالة الوطنية لتنمية مناطق الواحات وشجرة الأركان، ووكالة التنمية الفلاحية، ثم المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي لتافيلالت بخصوص تعبئة عقار جماعي تابع للجماعة السلالية "شرفاء المدغرة" ذي مساحة تقدر ب 260 هكتار لفائدة 53 فردا من أبناء وبنات ذوي الحقوق التابعين للجماعة السلالية المعنية، من أجل إنجاز مشروع فلاحي متكامل، يدخل في إطار مخطط المغرب الأخضر، وفي هذا الصدد أنجزت العقود الخاصة بهذا المشروع، وبدأ المستفيدون في إنجاز مشاريعهم المتمثلة بالأساس في غرس شجرة النخيل².

وعلى غرار سنة 2013 قامت سلطة الوصاية خلال الأشهر الأولى من سنة 2015 بإنجاز 109 عقدا لكراء أراضي فلاحية بمساحة تقدر ب 5434 هكتارا وبقيمة كرائية

¹ - تقرير مديرية الشؤون القروية: "حصيلة إنجازات سنة 2013 وبرنامج عمل 2014"، الكتابة العامة، وزارة الداخلية، شتتبر 2013، ص من 16 إلى 21.

² - تقرير مديرية الشؤون القروية: "حصيلة إنجازات سنة 2013 وبرنامج عمل 2014"، م، س، ص 16 و 17.

بلغت 7,17 مليون درهم، حيث ستمكن هذه الأكرية من إنجاز استثمارات مهمة تقدر ب 530 مليون درهم، وخلق ما يناهز 105.000 يوم عمل في السنة¹.

وفي هذا الصدد، عملت الإدارة الوصية بمعية وكالة التنمية الفلاحية² على وضع رهن إشارة المستثمرين، عن طريق البوابة الإلكترونية لوكالة التنمية الفلاحية، قائمة لبعض الأراضي الجماعية التي تبلغ مساحتها حوالي 8100 هكتار من أجل كرائها عن كريق طلب العروض³.

وفي نفس هذا الاتجاه، أنجزت ضيعة فلاحية نموذجية بجماعة هواره أولاد رحو، وذلك على إثر الطلب الذي تقدمت به شركة - بيكوريكو - إلى وزارة الداخلية، باعتبارها الوصي على الأراضي السلالية، وبعد موافقة نواب الأراضي الجماعية لهواره أولاد رحو، ارتأى هؤلاء كراء المساحة الأرضية المرغوب فيها للشركة من أجل استثمارها في المجال الفلاحي، وقد تم توقيع الاتفاقية بين الأطراف يوم 23-01-2001 عدد 6107 لمدة 18 سنة تبتدئ من 16-01-2002 إلى غاية 12-01-2020. على مساحة إجمالية

¹- تقرير حول منجزات وزارة الداخلية برسم السنة المالية 2015، مطبعة وزارة الداخلية، أكتوبر 2015، ص 109.

²- تعتبر وكالة التنمية الفلاحية مؤسسة عمومية، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع الوكالة لوصاية وزارة الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات، كما تخضع للمراقبة المالية للدولة المطبقة على المؤسسات العمومية، وهيئات أخرى طبقا للنصوص التشريعية الجاري بها العمل منذ إحداثها سنة 2009، في إطار مخطط المغرب الأخضر، وتتمثل المهام الرئيسية المنوطة بوكالة التنمية الفلاحية في الدفع بمبادرات مخطط المغرب الأخضر، وإنعاش وتجديد العرض الاستثماري المغربي في القطاع الفلاحي، وإطلاق مشاريع ملموسة، وكذا الوساطة وتتبع الشراكة مع المستثمرين المؤسسيين والاجتماعيين.

زيادة على ذلك تسهر هذه الوكالة - في إطار تنفيذ استراتيجية تطوير تسويق المنتجات المحلية - على إطلاق وتتبع مختلف الأوراش والبرامج الهادفة إلى تطوير سلسلة القيمة للمنتجات المجالية المغربية في السوق الوطنية والدولية، ويعهد إلى الوكالة أيضا اقتراح على السلطات الحكومية مخططات عمل تتعلق بدعم الفلاحة التضامنية، وذلك عبر تشجيع وتنفيذ مشاريع مستدامة بهدف تحسين دخل الفلاحين. انظر الموقع الإلكتروني الرسمي للوكالة www.ADA.gov.ma تاريخ الولوج 2019/10/10.

³- تقرير حول منجزات وزارة الداخلية، برسم السنة المالية 2015، مطبعة وزارة الداخلية، م، س، ص 109.

قدرها 780 هكتار و 26 أر و 26 سنتيار وهو عقار جماعي " تافراطة" ذو التحديد الإداري AD 160¹.

ويهدف هذا المشروع إلى تهيئ هذه القطعة المكتراة من طرف هذه الشركة - PICO RICO، من أجل خلق ضيعة عصرية للإنتاج الحيواني والنباتي، والمساهمة في تنمية اقتصاد المنطقة، بالإضافة إلى خلق فرص الشغل بهذا المجال القروي، اعتمادا على استغلال الإمكانيات المالية، والبشرية التي تتوفر عليها.

وفي هذا السياق فقد قامت الشركة، في إطار تنفيذ هذا المشروع، بغرس 150 هكتار من الزيتون و 4 هكتارات من التين و 5 هكتارات من الرمان و 5 من البرقوق، و 05 من البرتقال، وتوجد كلها في حالة جيدة وتعتمد في سقيها على الري الموضعي، كما قامت هذه الشركة بزرع 3 هكتارات من الطماطم و 3 هكتارات من الفول، ثم 5 هكتارات من الفصة، بالإضافة إلى 100 هكتار من القمح الطري².

وعلى إثر ظهور مخطط المغرب الأخضر، تقدمت الشركة بمشروع مهم لتنمية الضيعة تحت اسم التهيئة الهيدروفلحية، بواسطة الري الموضعي، وغرسة الزيتون، وذلك بمساحة مقترحة بلغت 422 هكتار، حيث سيتم تجهيز هذا المشروع - التجهيز الهيدروفلحي- من خلال تشييد 9 آبار، وتجهيزها بمحركات، ثم إحداث وتجهيز ثلاثة أحواض لتجميع المياه بسعة 77.500 متر مكعب لكل واحد، بالإضافة إلى إحداث وتجهيز

¹ - عمالة تازة دائرة كرسيف: " تقرير العقار الجماعي المستغل من طرف " شركة بيكوريكو" بالعقار الجماعي "تافراطة" هواره أولاد رحو، 2005، ص 1 و 2. أشار إلى ذلك عبد النور صديق ضمن مداخلته، الأراضي الجماعية بإقليم جرسيف: بين متطلبات التنمية الترابية وإكراهات التدبير- التي ألقاها خلال مشاركته في الندوة الوطنية المنظمة من طرف شعبة القانون العام بكلية الحقوق بفاس بشراكة مع مديرية الشؤون القروية، والمركز المغربي للمعالجة التشريعية والحكمة القضائية. حول موضوع -أراضي الجموع- الوضع الراهن ورهانات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وذلك يومي 13 و 14 مارس 2015، بمقر المؤتمرات بفاس، غ، م.

² - مقابلة مع مسؤول بالضيعة، أشار إليها عبد نور صديق، م، س.

القنوات الرئيسية، وبناء ثلاث محطات للتصفية والتخصيب، ومستودع لمحطات الضخ، كما سيتم غرس 302 هكتار بأشجار الزيتون، وشراء أربع جرارات، وما إلى غير ذلك من الأدوات، وهو المشروع الذي سيتم بكلفة إجمالية -مقترحة- بلغت 3563924458 درهم موزعة بين شركة -بيكوريكو- ب 1929066958 درهم، وتمويل الدولة ب 16398500 درهم، وهذا ما سيؤدي إلى تثمين الأراضي الجماعية بجماعة هواره أولا رحو، بالإضافة إلى اقتصاد مياه السقي، والزيادة في إنتاج الزيتون، إضافة إلى إحداث مناصب شغل مهمة.

ومن المنتظر أن يحقق هذا المشروع قفزة نوعية على مستوى تنمية القطاع الفلاحي بجماعة هواره ولاد رحو، بالنظر إلى كونه سيصبح ضيعة نموذجية بدأ تقليدها من طرف مجموعة من المستثمرين، بحيث أصبحت تظهر ضيعات فلاحية كبيرة بكل من سهل الجل وتقراطة، وكذلك كضيعة جديدة، وبديلة لاستغلال أراضي الجموع، وإدراجها ضمن الدورة الاقتصادية عوض وضعيتها القانونية المجمدة¹.

عطا على ما سبق فإنه يمكن التأكيد على أهمية هذه التصرفات - الكراء والتفويت - في النهوض بأراضي الجماعات السلالية، من خلال ما يترجمه المستثمرون على أرض الواقع من مشاريع مختلفة بهذه الأراضي، وهو ما يدفعنا إلى القول بضرورة القيام بإحصاء شامل ودقيق لجميع الأراضي السلالية ذات الطابع الفلاحي، ثم تجهيزها وتصفياتها قانونيا من أجل عرضها أمام مختلف الفاعلين والمستثمرين، وذلك بهدف كرائها أو تفويتها بطرق تحترم المنافسة الحرة والنزاهة.

¹ - انظر، عبد النور صديق، م، س.

المطلب الثاني: التصرفات الواردة على أراضي الجموع آلية لتنمية المجال الغابوي

إذا كانت أراضي الجماعات السلالية تساهم - وكما أشرنا إلى ذلك سابقا - في دعم الإنتاج الفلاحي، من خلال ما توفره من مساحات شاسعة صالحة لإقامة مختلف المشاريع الفلاحية، فإنها تدعم كذلك تنمية المجال الغابوي من نفس المنطلق، حيث تتوفر الجماعات السلالية على وعاء عقاري ذات الطبيعة الغابوية¹ يقارب 65 ألف هكتار².

ويمكن تصنيف هذه الغابات الجماعية كما يلي:

- صنف تابع للنظام الغابوي تحت وصاية المياه والغابات بواسطة عقود مبرمة في إطار الصندوق الوطني الغابوي.
- صنف مغروس عن طريق الشراكة بالتراضي مع الخواص، حيث يتم اقتسام المدخول الغابوي مع الجماعة السلالية بعد بيع المنتج عن طريق السمسة العمومية حسب النسبة المتفق عليها.
- صنف مغروس عن طريق الكراء بالتراضي للخواص.
- صنف في ملك الجماعات السلالية³.

وهذا ما يجعل أراضي الجماعات السلالية تساهم بقسط مهم في تنمية القطاع الغابوي، نظرا لأهميتها البالغة على الصعيدين الاقتصادي، والبيئي، وذلك عن طريق

¹ - يحظى المجال الغابوي ومنافعه المتعددة بمكانة خاصة، سواء على المستوى الوطني أو الدولي، فإلى جانب دوره في الحفاظ على التوازن الإيكولوجي من خلال تشكيله للنظام البيئي لحياة العديد من الأحياء النباتية والحيوانية، فإنه يعد كذلك متنفسا للمدن الكبرى المجاورة له، والتي عادة ما تعاني من الاكتظاظ والتلوث بمختلف أنواعه، وعلاوة على ذلك، فإن المجال الغابوي يعد مزودا أساسيا لمصانع الورق، وكذلك مزودا لسكان المناطق الباردة بأخشاب التدفئة، كما أن السكان المجاورون لهذا المجال يعيشون بشكل أساسي على خيراته من خلال ممارسة الرعي بالأساس. ومن ثم فإن المحافظة على هذا المجال وصيانته يجب أن يندرج ضمن الأولويات المستعجلة للمسؤولين القائمين عليه.

² - تقرير لجنة الداخلية والجماعات الترابية والسكنى وسياسة المدينة، مرجع سابق، ص 1.

³ - انظر الموقع الإلكتروني التالي: <http://www.terrescollectives.ma> تاريخ الولوج إليه 2018/11/10.

التشجير الذي تم بمقتضى عقود مبرمة بين الجماعات السلالية المالكة للأراضي المشجرة، وإدارة المياه والغابات في إطار الصندوق الوطني للغابات، بعد موافقة مجلس الوصاية على ذلك، وتبلغ مساحة هذه الغابات حوالي 50 ألف هكتار¹، أغلبيتها مشجرة بالكاليبتوس، ويتواجد قسط كبير منها بجهة الغرب الشراردة بني حسن، خصوصا إقليمي القنيطرة، وسيدي قاسم.

ويعد الإنتاج الغابوي إحدى ركائز الاقتصاد الوطني، وتقوم أراضي الجموع بدور كبير في تحقيق ذلك الإنتاج، اعتمادا على إمكانياتها الذاتية، وبالتنسيق مع بعض المؤسسات العمومية، حيث يتم عقد الشراكة بين الجماعات السلالية، وإدارة المياه والغابات بناء على طلب تتقدم به الجماعات السلالية المعنية من خلال نوابها، بعد موافقة سلطة الوصاية، والمندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر، بواسطة عقد يوقعه كل من الكاتب العام لوزارة الداخلية من جهة، والمندوبية السامية للمياه والغابات من جهة أخرى.

ويتم تمويل عملية التشجير بواسطة اعتمادات الحساب الخصوصي رقم 3.145.01.2 المسمى الصندوق الوطني الغابوي²، والذي يحدد شروط، وكيفيات تنفيذ نفقات المرسوم رقم 2.85.892 المؤرخ في 31 دجنبر 1985، وتخضع أراضي

¹ - إحصائيات رسمية صادرة عن مديرية الشؤون القروية، وزارة الداخلية، أشار إليها محمد بلحاج الفحصي، م، س، ص 292.

² - لقد تم إحداث الصندوق الوطني الغابوي سنة 1964 من أجل تتبع الإيرادات والمصاريف الخاصة ب:

+ التنمية الغابوية المحتملة.

+ المحافظة على التوازنات الطبيعية والتنوع البيولوجي.

+ الاستجابة إلى حاجيات البلد من المنتجات الخشبية.

+ إدماج الغابة في استراتيجية التنمية القروية عبر السهر على خلق تكامل بينها وبين باقي الأنشطة الفلاحية.

- انظر في هذا الشأن: وزارة الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات، التنمية القروية والمياه والغابات، مشروع نجاعة الأداء، مشروع قانون المالية لسنة 2018، ص 8.

الجماعات السلالية المشجرة موضوع العقد المبرم بين الطرفين للنظام الغابوي، طبقا لمقتضيات القرار المؤرخ في 22 محرم 1369 الموافق لـ 14 نونبر 1949 المحدد لكيفيات الخضوع للنظام الغابوي للأخشاب والغابات والأراضي غير المخزنية، وتقوم الدولة باسترداد المبالغ المالية المستثمرة عبر دفعات بنسبة فائدة تساوي 4 في المائة عن كل سنة بعد بيع المنتج الغابوي، ويتم اقتسام مبيعات المنتج الغابوي بنسبة 50 في المائة للمياه والغابات، ونسبة 50 في المائة تسلم للجماعات السلالية المعنية عن طريق مجلس الوصاية، على أن تقوم الجماعات السلالية المعنية بتأدية نسبة 5 في المائة من مداخل بيع المنتج الغابوي كمصاريف للتسيير، والحراسة¹.

وعند استيفاء جميع الديون المستحقة لفائدة الصندوق الوطني الغابوي، فإن مبيعات المنتج المذكور تودع كليا في حساب الجماعة السلالية المالكة، باستثناء نسبة 5 في المائة من هذه المبيعات التي تسلم للمياه والغابات كواجب التسيير والصيانة والحراسة - كما ذكرنا آنفا-، وفي حالة تعرض رصيد غابوي للضياع لأسباب لا تتحمل مسؤوليتها الجماعة السلالية المستفيدة مثل الحرائق والفيضانات، وانجراف التربة، والجفاف المتواصل، أو أمراض طفيلية، تعفى الجماعة السلالية من الديون المترتبة عليها نحو الدولة.

هذا وتملك الجماعات السلالية أراضي مشجرة بأنواع مختلفة من الأشجار، تم غرسها مباشرة من طرف ذوي الحقوق في عدد من عمالات وأقاليم المملكة، ويتم تسييرها مباشرة من طرف مصالح الوصاية حفاظا على هذا الرصيد الغابوي الهام وصيانتته من الاندثار، ومن أجل تقليص عملية النهب التي تتعرض لها الموارد الغابوية، وخاصة تلك التي تكون في ملك الجماعات السلالية التابعة لنفوذ قيادة حجر النحل بإقليم

¹ - تصريحات مسؤول بإدارة المياه والغابات ومحاربة التصحر بمدينة طنجة في شهر فبراير 2012، أشار إلى ذلك محمد بلحاج الفحصي، م، س، ص 293.

طنجة أصيلة، قامت مصالح الوصاية بالتنسيق مع إدارة المياه والغابات، ومجلس عمالة طنجة أصيلة باتباع نهج جديد يتجلى في إشراك ذوي الحقوق في عملية الحراسة، وبعد نجاح هذه التجربة عملت سلطة الوصاية على تعميمها على بعض الأقاليم المعنية، ومنها قيادة القصبية بإقليم القنيطرة¹.

وفي هذا الإطار، عرفت عائدات القطاع الغابوي، وعدد القطع المستغلة في إطار الصندوق الوطني الغابوي، ومنذ سنة 2005، تطوراً تصاعدياً نظراً لمتطلبات السوق المتزايدة، فقد عرضت للبيع من خلال السمسرة العمومية لسنة 2007، 152 قطعة غابوية لاستغلال الخشب على مساحة قدرت ب 4858 هكتار ووصلت قيمة العروض الإجمالية (عروض السمسرة) 63249500,00 درهم².

وللحد من تآكل المجال الغابوي تقوم سلطات الوصاية بشراكة مع المندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر بإعادة تشجير القطع الغابوية التي تدت إنتاجيتها، وفي هذا السياق تم خلال سنة 2007 إبرام خمسة عقود، همت إعادة تشجير 888 هكتار بجهة الغرب الشراردة - بني حسن - إقليم القنيطرة بمبلغ ناهز 6 ملايين درهم، بالإضافة إلى 12 عقدا أبرم سنتي 2005 و2006 همت مساحة 2279 هكتاراً بمبلغ ناهز عشرون مليون درهم، منها 1579 هكتار بإقليم القنيطرة و100 هكتار بقلعة السراغنة، و200 هكتار بسيدي قاسم، و400 هكتار بشيشاوة.

¹ - محمد بلحاج الفحصي، نفس المرجع، نفس الصفحة.

² - حسن صبطي، أراضي الجموع بين التنظيم والتدبير، بحث لنيل دبلوم السلك العالي في التدبير الإداري، المدرسة الوطنية للإدارة، الفوج السادس، 2006-2008، ص 86.

- وفي هذا الصدد، جعل المشرع من خلال القانون الجديد رقم 62.17، هذا البيع يتم عن طريق المنافسة بالأساس، أو عن طريق المراضاة، حيث أن المادة 20 تنص على أنه " يتم بيع المنتج الغابوي والغلل والمواد المتأينة من أملاك الجماعات السلاية عن طريق المنافسة، وعند الاقتضاء بالمراضاة".

وفي نفس هذا النسق قامت مصالح الوصاية سنة 2012 بإبرام عقد كراء يتم من خلاله إعادة استثمار 129 ألف 50 هكتار، كما قامت إعطاء الموافقة لإعادة استثمار ما يناهز 538 هكتار من المفترض تسوية العقود الخاصة بها قبل انتهاء السنة، هذا إضافة إلى مواصلة العمل مع السلطات الإقليمية من أجل إعادة استثمار المساحة المتبقية من الأراضي المكسوة بأشجار غابوية التي ضعفت، أو انتهت مردوديتها بعامل السن، والتي تبلغ مساحتها حوالي 7000 هكتار¹.

أما خلال سنة 2015، ومن خلال المجهودات التي تبذلها من أجل تحسين إنتاجية الأراضي الجماعية المخصصة للقطاع الغابوي التي تساهم في الرفع من مداخيل الجماعات السلالية ولعب دور المحافظة على التوازن الطبيعي والبيئي وحماية الرصيد العقاري من التفتت والتراخي، قامت مصالح الوصاية بإبرام عقدين لإعادة استثمار 508 هكتارات وإعطاء الموافقة لإعادة استثمار ما يناهز 1294 هكتار، وستواصل مصالح الوصاية العمل مع السلطات الإقليمية من أجل إعادة المساحة المتبقية من الأراضي المكسوة بأشجار غابوية التي ضعفت أو انتهت مردوديتها بفعل عامل السن².

إضافة لما سبق، فإن مساهمة أراضي الجموع الغابوية في إنتاج النباتات العطرية هي جد هامة بنسبة تفوق الحاجيات الوطنية، مما يدفع الجهات المعنية إلى تصدير الزيوت المشتقة من هذه النباتات إلى الأسواق الخارجية، خاصة نبات (الأزير والشيح) المتواجد بكثرة ببعض الأقاليم الجنوبية والشرقية، ولكون المغرب يصدر كميات مهمة من هذه الزيوت، فإن وضعيتها باتت رهينة بتقلبات السوق العالمي، والظروف المناخية وجودة المنتج المستخرج من هذه النباتات، وفي إطار المبادرة الوطنية للتنمية البشرية، أبرمت سلطة الوصاية وبعض الخواص شراكة لاستغلال النباتات العطرية، وتمكينهم من التقنيات

¹ - تقرير مديرية الشؤون القروية، "حصيلة إنجازات سنة 2012 وبرنامج عمل 2013"، م، س، ص 24 و 25.

² - انظر في هذا الشأن، تقرير حول منجزات وزارة الداخلية برسم السنة المالية 2015، م، س، ص 109.

الحديثة المتبعة لاستخراج الزيوت وتوفير وحدات التقطير، مع إعطاء الأسبقية في التشغيل لأبناء الجماعات السلالية¹، كما قامت سلطات الوصاية في هذا الإطار بتنظيم سمسر عمومية من أجل بيع حق استغلال 38 قطعة خاصة بالنباتات العطرية، وذلك لمدة 3 سنوات².

وتدر عائدات الموارد الغابوية مداخل هامة على الجماعات السلالية، ذلك أن استخلاص هذه العائدات كانت تتم عبر مراحل معقدة، إلا أنه وبتظافر الجهود بين الوصاية والجهات المعنية، تم اختزال هذه المراحل وسن مسطرة الدفع المباشر لتلك العائدات في حساب صندوق الجماعات السلالية.

وفي هذا الصدد أفاد تقرير للمندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر بأن القيمة الإجمالية لمبيعات الإنتاج الغابوي بلغ 357 مليون درهم سنة 2010 خصص منه 80 في المائة لميزانية الجماعات السلالية، و20 في المائة للصندوق الوطني الغابوي.

كما يوفر الإنتاج الغابوي سنويا مداخل مهمة مع خلق فرص الشغل بالعالم القروي، ويبلغ متوسط إنتاج المواد الغابوية السنوية حسب الأنواع 190 ألف متر مكعب من خشب العمل، و345 ألف متر مكعب من خشب الصناعة، دون احتساب الكميات المستخرجة مباشرة من طرف السكان المجاورين للغابات.

انطلاقا مما سبق، يمكننا التأكيد على الدور الفعال الذي تؤديه أراضي الجماعات السلالية في تنمية المجال الغابوي، والفلاحي، والرفع من إنتاجيته، وذلك انطلاقا من التصرفات التي تبرمها الجهات الوصية على هذا القطاع، خصوصا السمسرة العمومية من أجل كراء عدة قطع للاستغلال الغابوي، والفلاحي، والتي تساهم في إنتاج الخشب،

¹ - حسن صبطي، م. س، ص 90.

² - انظر الموقع الإلكتروني لأراضي الجموع: www.terrescollectives.ma تاريخ الولوج 2019/11/12.

وبعض المنتجات الحيوية كالقمح، والحوامض، والزيتون وغير ذلك، أو السمسرة العمومية من أجل تفويت بعض المنتجات للمستثمرين، خصوصا المنتجات المرتبطة بالنباتات العطرية، أو المنتج الخشبي للغابات المؤهلة لذلك.

وهذا ما سيؤدي بالضرورة إلى الرفع من المداخل المالية للجماعات السلالية، لكن هذا لا يمنع من المطالبة بالمزيد من المجهودات من أجل ضمان استمرارية هذه المداخل والرفع منها بما يستجيب للرفع من مستوى عيش ذوي الحقوق، وإدماجهم الفعال في الحياة الاقتصادية والاجتماعية للبلاد.

المبحث الثاني: مساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع في التنمية الصناعية والاجتماعية

إذا كنا سابقا قد تحدثنا عن الأدوار التي تؤديها أراضي الجماعات السلالية في سبيل النهوض بالقطاع الفلاحي والغابوي كمحركين بارزين للاقتصاد الوطني، فإننا سنحاول هنا الحديث عن مدى المساهمات التي تقدمها هذه الأراضي في المجال الصناعي، والاجتماعي، حيث إن عقارات الجماعات السلالية تشكل رصيда عقاريا هائلا، لو تم استغلاله بطرق عقلانية لخلق دينامية اقتصادية، واجتماعية، إذ يعتبر بمثابة اللبنة الضرورية لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية في شتى المجالات الاقتصادية (خصوصا الصناعية، والاجتماعية)، وذلك باعتبار العقار عنصرا استراتيجيا للرفع من وثيرة التنمية في المجال الصناعي، من خلال إعداد المناطق الصناعية والمعامل، كما تتوقف عليه كل تطلعات المخططات التنموية، والسياسة العامة والخاصة المتعلقة بالاستثمار في المجال الصناعي.

هذا ناهيك عن أهمية هذا الوعاء في المجال الاجتماعي، خصوصا من خلال العوائد المالية التي تخلفها التصرفات القانونية المتعلقة بالكراء والتفويت، باعتبار أن هذه

الأرصدة المالية تضخ في صناديق الجماعات السلالية، والتي يتم تحويلها، وترجمتها إلى مشاريع اجتماعية، يستفيد منها ذوي الحقوق بصفة خاصة، والمجتمع بصفة عامة.

إضافة إلى ذلك، فإن الأرصدة العقارية للجماعات السلالية تساهم في ميدان التعمير، انطلاقاً من تواجد نسبة لا يستهان بها من هذه العقارات بجوار المدن، والمراكز الحضرية، حيث تساهم لا محال في تجاوز أزمة السكن، التي يعاني منها المغرب كما أشرنا إلى ذلك مسبقاً.

انطلاقاً مما سبق، سنحاول توضيح مدى مساهمة هذه الأراضي في المجال الصناعي (المطلب الأول)، ثم أشكال هذه المساهمة في الميدان الاجتماعي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التصرفات الواردة على أراضي الجموع سبيل لتحقيق التنمية الصناعية

إن مساهمة أراضي الجماعات السلالية في تحقيق التنمية الصناعية، يمكن أن يظهر من خلال ما تقدمه من أوعية عقارية غنية بالمواد الأولية، باعتبارها أساس مجموعة من الصناعات التي تضع المغرب في مراكز لا يحسد عليها ضمن دول العالم التي تنتجها، ونجد هنا الصناعات المرتبطة بالفوسفات، بالإضافة إلى مواد أخرى تبقى أساسية في إنجاز العديد من المشاريع الاقتصادية الكبرى.

يضاف إلى ذلك مساهمة هذه الأراضي بأرصدة مهمة جداً لتوطين عدة مناطق صناعية، والعديد من المصانع الكبرى، دون إغفال الجانب المرتبط إنتاج الطاقات المتجددة التي بوأ المغرب مراتب متقدمة ضمن الدول التي تهتم بهذا المجال¹.

¹ - أشارت وزارة الداخلية-مديرية الشؤون القروية- من خلال الموقع الرسمي لأراضي الجموع إلى أنه: تمت إقامة 30 محطة لإنتاج الطاقة الريحية، خاصة في الأقاليم الشمالية، بطاقة إجمالية بلغت 320 ميغاواط من الطاقة الريحية، كما تم كراء مساحة 870 هكتار لفائدة المركز الوطني للبحث العلمي والتقني لإقامة محطة لرصد الزلازل بإقليم ميدلت، بالإضافة إلى إنجاز وحدة لصنع الأحذية بإقليم العرائش بقيمة استثمارية بلغت 200 مليون درهم على مساحة 10=

هذه المساهمة تأتي خصوصا من خلال العقود التي تبرمها سلطة الوصاية مع مختلف الفاعلين الاقتصاديين، سواء عقود تفويت أو عقود كراء، باعتبارهما التصرفين البارزين الذين يمكننا من الولوج إلى عقارات الجماعات السلالية.

ففي هذا الإطار، قامت سلطة الوصاية ما بين سنة 2009 و 2011 بإبرام عقود تفويت لما يناهز 11 ألف هكتار من الأرض الجماعية، وقد خصصت هذه القطع المفوتة لاحتضان مشاريع تهم أساسا استخراج مادة الفوسفاط، وإحداث مجموعة من الأنشطة الاقتصادية، والصناعية، والطاقة، وتشديد التجهيزات الأساسية، وتندرج في هذا الإطار مغسلة "مراح الحرش" المقامة فوق أراض جماعية بخريبكة، في إطار تنفيذ مشروع التنمية الصناعية لمجموعة المكتب الشريف للفوسفاط، واستراتيجيته الرامية إلى المزاوجة بين توسيع الأنشطة الصناعية، وحماية البيئة، مع المحافظة على الموارد المائية، حيث ستعالج هذه المغسلة، التي تطلب إنجازها 2,5 مليار درهم، ما مجموعه 7,2 ملايين طن من المعدن الخام سنويا¹.

كما تعد أراضي الجماعات السلالية بمثابة ثروة هامة في إنتاج المواد الأولية، وخصوصا تلك المتعلقة بمجال البناء، ولعل أهمها الرخام، والكلس، والرمل...، حيث تضع مديرية الشؤون القروية رهن إشارة المستثمرين المغاربة، والأجانب نسبة مهمة من هذه الأراضي، خصوصا غير الصالحة للزراعة، لاستغلالها كمقالع لاستخراج وإنتاج مواد البناء بمختلف أنواعها، وقد بلغ عدد المقالع حاليا 84 مقلعا على مساحة 3226 هكتار تساهم، حيث تساهم هذه الأخيرة في تزويد الأسواق المحلية، والأوراش الوطنية

=هكتارات، وتشغل 2500 من اليد العاملة. هذا إضافة إلى كراء ما يناهز 600 محطة للربط لفائدة الفاعلين الوطنيين في مجال الاتصالات، خصوصا في المناطق النائية. معطيات منشورة على الموقع الإلكتروني لأراضي الجموع: www.terrescollectives.ma. تاريخ الاطلاع 2017/02/18.

¹ - انظر بشأن هذه المعطيات الموقع الإلكتروني لأراضي الجموع: www.terrescollectives.ma تاريخ الاطلاع 2018/10/12.

الكبرى (الطرق السيارة، الموانئ، السكك الحديدية، وكذا معظم مصانع الإسمنت) بمواد البناء الضرورية.

وفي هذا الصدد، فقد بلغ مجموع طلبات الكراء التي توصلت بها مصالح الوصاية خلال الثمانية أشهر الأولى من سنة 2013 إلى 23 طلبا جديدا و 5 طلبات تجديد، وتتوزع هذه الطلبات بين استغلال المعادن والبالغ عددها 7 طلبات، وبين استغلال المقالع البالغ 14 طلبا، بالإضافة إلى إجراء 7 سمسرات عمومية لكراء 4 مقالع رملية، ومقلعين للجبس، ومقلع للحصى.

وقد بلغ مجموع العقود الموقعة خلال هذه الفترة إلى 22 عقدا، منها 18 عقدا لاستغلال المقالع، و 4 عقود لاستغلال المعادن، بالإضافة إلى العقود المتعلقة بالتجديد والتي بلغت 7 عقود (6 متعلقة بالمقالع، وواحد خاص بالمعادن)، حيث تم إنجاز هذه المشاريع الاستثمارية على مساحة بلغت 834 هكتار مقابل سومة كرائية بلغت 17 مليون درهم¹.

وبما أن أغلب مقالع الجماعات السلالية المستغلة تتمركز أساسا في العالم القروي، فإن أهمية الاستثمارات المنجزة فوقها ساهمت بشكل كبير في التنمية البشرية، من خلال فك العزلة عن الدواوير النائية عن طريق شق المسالك المؤدية إلى المقالع، بالإضافة إلى خلق دينامية اقتصادية محلية من حيث توفير فرص الشغل، والرواج الاقتصادي في عدة

¹ - تقرير مديرية الشؤون القروية: "حصيلة إنجازات سنة 2013 وبرنامج عمل 2014"، م، س، ص 20.

- أما سنة 2015 فقد سجلت في مجال المقالع والاستغلال المعدنية ما يلي:

+ إبرام 15 عقد إيجار جديد بقيمة 6,71 مليون درهم.

+ إعداد 26 عقد إيجار في طور التوقيع من طرف المكثري بقيمة 11,13 مليون درهم.

+ إعداد 20 عقد إيجار موضوع الموافقة المبدئية للكراء بقيمة 5,5 مليون درهم. انظر: تقرير حول منجزات وزارة الداخلية برسم السنة المالية 2015، م، س، ص 109.

مناطق، وكمثال على ذلك حجم الاستثمارات التي أنجزتها شركة لافارج في بناء مصنعين للإسمنت، والجير الذي بلغت تكلفتها ملياري درهم¹.

وعلى صعيد آخر فقد ساهت أراضي الجموع في تحقيق مشروع مهم في الميدان الصناعي من خلال مساهمتها في إنجاز المنطقة الصناعية اللوجستكية (طنجة أوطوموتيف سيتي TAC)، والتي تتدرج في إطار تنفيذ مخطط المنطقة الصناعية الكبرى لطنجة المتوسط، الذي يهدف إلى تعزيز وتنمية حركية الاقتصاد الوطني، انطلاقاً من الاستثمار في الصناعات العالمية، طبقاً للميثاق الوطني للإقلاع الصناعي، ويوجد هذا المشروع الهام في المنطقة الحرة -أجوامعة- التي تقع بالقرب من مصنع -رونو- (2 كلم) وبالمحاذاة مع المدينة الجديدة -شرفات-، والتي تبعد بحوالي 22 كلم عن ميناء طنجة المتوسط، وهو المشروع الذي أنجز بكلفة مالية وصلت إلى 800 مليون درهم، وعلى مساحة تقدر بـ 309 هكتار - منها 300 هكتار من أراضي الجماعات السلالية-، بما فيها 178 هكتار كمطقة حرة، ومن المنتظر أن يلبي هذا المشروع مطالب واحتياجات الصناعة المغربية والعالمية².

وستختص المنطقة الحرة بالأساس في تصنيع معدات السيارات الأصلية، بالإضافة إلى قطع الغيار لكل من مصنع رونو، والسوق العالمية، خاصة السوق الإسبانية، والبرتغالية، والفرنسية، وهي على هذا الأساس من المشاريع المهيكلية التي تؤكد البعد

¹- زهير كريمات، خصوصيات المنازعات العقارية المتعلقة بأراضي الجموع وانعكاساتها على الاستثمار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية الحقوق وجدة، السنة الجامعية 2013-2014، ص 167.

²- مريم زروق، م، س، ص 69.

الإقليمي لهذه المنطقة الحرة الجديدة، كما ستساهم في تعزيز ودعم النمو المتصاعد لقطاع صناعة السيارات، واستقبال المجهزين، والمناولين في ميدان صناعة السيارات¹.

ومن شأن هاته المنطقة الصناعية أن تؤدي دور المشروع المكمل للعرض الذي توفره المنطقة الحرة لطنجة بالنسبة لفرع السيارات، ذلك أنه ولحد الآن وصل عدد المقاولات المتخصصة في الصناعة والخدمات التي استقرت في هذه المنطقة إلى ما يفوق 30 مقالة، وهو ما يوضح أهمية هذه المنطقة في هذا المجال، حيث ستستقطب الآلاف من اليد العاملة، كما ستشكل منصة صناعية متكاملة، مخصصة أساسا لصناعة السيارات، بالإضافة إلى توفيرها نظاما متماسكا، ومدعما للمزايا التنافسية بالنظر لموقعها الاستراتيجي، وربطها بمختلف البنيات التحتية الأساسية.

بالإضافة إلى ذلك فإن الوعاء العقاري للجماعات السلالية على مستوى جهة فاس مكناس سيساهم في خلق دينامية اقتصادية مهمة، من خلال إنجاز مشروع القطب الصناعي لعين الشكاك، والذي خصصت له اعتمادات مالية مهمة تجاوزت 300 مليون درهم، ويمتد هذا المشروع على مساحة تقدر بـ 81 هكتار من هذه الأراضي، ويشتمل على 239 وحدة صناعية متخصصة في الصناعات الغذائية والكيماوية، والأحذية والنسيج، والصناعات المعدنية والميكانيكية، والمنتجات الجلدية والمدايح وفضاءات العروض واللوجستيك، ثم قطب الخدمات والتكوين.

وقد أكد في هذا الصدد رئيس غرفة التجارة والصناعة والخدمات بجهة فاس مكناس على أن هذا المشروع الذي يندرج ضمن مخطط التسريع الصناعي 2014-2020، يهدف إلى النهوض بالمقولة الصغرى والمتوسطة، من خلال وضع رهن المستثمرين

¹ - انظر في شأن الأرقام والإحصائيات المتعلقة بهذه المنطقة الموقع الإلكتروني الرسمي الخاص بها:

www.tac.ma/tanger-automotives-city/chiffres-cles تاريخ الاطلاع 2018/10/18.

أرضيات لاستقبال مشاريعهم بشروط متعلقة بالجودة، وبأثمان تنافسية تستجيب للمعايير الدولية.

كما أضاف أن المنطقة الصناعية عين الشكاك تروم تشجيع الاستثمار، وتطوير الأنشطة المدرة للثروة، وخلق فرص الشغل، ودعم تنافسية المقاول، وتنشيط الدورة الاقتصادية للجهة، والمناطق المجاورة لها¹.

إن هذه النماذج² التي رصدناها، توضح الإمكانيات الاستثمارية التي تزخر بها أراضي الجماعات السلالية، حيث كانت ولا زالت تشكل حجر الزاوية، وقطب الرchy في تنفيذ العديد من المشاريع الصناعية الكبرى، حيث أنه كلما وجد مشروع صناعي ضخم يتطلب وعاء عقاري مهم، إلا وتجد الجزء الأكبر منه يتم تنفيذه من خلال الرجوع إلى أراضي الجماعات السلالية. لذلك فإننا نؤكد على الدور المحوري الذي يمكن أن تؤديه هذه العقارات على المدى القريب، والمتوسط وحتى البعيد، خصوصا وأن المغرب يعرف طفرة صناعية متسارعة، خصوصا في مجال صناعة السيارات، وصناعة الطيران.

¹ - انظر الموقع الإلكتروني التالي: <http://istitmar.net/archives/31113> تاريخ الولوج 20/08/2020.

² - لا ننسى في هذا الصدد ما تقدمه أراضي الجموع من إسهامات في المجال السياحي -سواء من خلال تقويت بعض العقارات أو كرائها من أجل إقامة بنايات مختلفة-، خصوصا في المنطقة الشرقية الجنوبية من المملكة، وبالضبط مناطق الراشيدية وورزازات وزاكورة، والتي أصبحت من بين أكثر المناطق جذبا للسياح، فالكل أصبح يدرك سحر مرزوقة كوجهة سياحية وطنية ودولية، هذا بالإضافة إلى حماتها الرملية المتميزة، وقد ساهمت هاته المناطق السياحية في إقامة عدة منشآت سياحية - فنادق ومآوي-، بالإضافة إلى خلق العديد من فرص الشغل، والتي ساهمت في اندماج حقيقي لشباب هاته المناطق في سوق الشغل، كما ساهمت أراضي الجموع في هذه المنطقة بتدعيم مختلف الأنشطة الفنية حيث صورت عدة أفلام عالمية، وأقيمت الاستوديوهات المتطورة للتصوير والتحميض، وكل هذا ساهم إلى حد كبير في تنمية بشرية مهمة لسكانه هذا النوع المهم من الأراضي. انظر في شأن ذلك: علال أبا حبيبي، م، س، ص 81.

- صلاح الدين دكدك، أهمية أراضي الجموع في تفعيل المبادرة الوطنية للتنمية البشرية، مجلة الملف، ع 13، مطبعة النجاح الجديدة، نونبر 2008، ص 147.

إن أهمية أراضي الجموع لا تقف عند هذا الحد، بل تمتد مساهماتها التنموية إلى المجال الاجتماعي، من خلال المشاريع الاجتماعية المنجزة فوق ترابها، أو اعتمادا على المداخل التي تجنيها من وراء العمليات العقارية التي تتم عليها- أكرية وتقويات-، وهذا هو ما سنحاول بحثه فيما يلي من هذا المحور.

المطلب الثاني: التصرفات الواردة على أراضي الجموع مجال لبلورة أهداف التنمية

الاجتماعية

إن مساهمة أراضي الجموع في تحقيق التنمية الاجتماعية، إلى جانب التنمية الاقتصادية على مختلف مستوياتها، تتجلى من خلال مظهرين أساسيين، الأول يرتبط بمجال توفير هذه الأراضي لأوعية عقارية مهمة تستجيب لإقامة مشاريع تنموية تهم على الخصوص إنجاز التجزئات السكنية، بل أحيانا استقبال مدن جديدة بأكملها، أما المظهر الثاني فيتجلى أساسا في خلق عدة مشاريع اجتماعية ليستفيد منها ذوي الحقوق بصفة خاصة، والمجتمع -خصوصا المحلي- بصفة عامة.

ففي هذا الصدد، أقيمت عدة منشآت اجتماعية بالأموال العائدة للجماعات السلالية وعلى أراضيها، كما برزت في الأفق عدة مشاريع كبرى استثمرت فيها الدولة أراضي الجماعات السلالية، فأقامت السدود (كسد الوحدة والمسيرة)، والطرق (الطريق السيار القنيطرة، طنجة)، كما أقيمت مجموعة من المشاريع السكنية على هذا النوع من الأراضي، كحي الرياض بالرباط، والمحاميد بمراكش، والسكنية بالقنيطرة، والمسيرة بتمارة¹، ومن جهة أخرى فقد ساهمت الجماعات السلالية في دعم قطاع التربية والتعليم من خلال إنشاء عدة مؤسسات تعليمية بإقليم بني ملال، وكذا بدعم الصحة العمومية من خلال إنشاء عدة مستشفيات بخريبكة، والرباط، هذا فضلا عن دعم هذه الجماعات

¹ - محمد السهل، م، س، ص 75.

بمشاريعها لقطاع التشغيل، وقطاع الشبيبة والرياضة بإنشائها لعدة ملاعب رياضية في كل من إقليمي الخميسات والقنيطرة، والأمثلة كثيرة يصعب حصرها¹.

ولما كانت التنمية الاجتماعية تقاس بمدى توفير السكن اللائق، من خلال تمكين الأفراد ذووا الدخل الضعيف من الحصول على سكن مواتي، والمساهمة في التخفيف من الضغط السكاني، وظاهرة الأحياء العشوائية ودور الصفيح، فإن العديد من المشاريع أقيمت على مساحات شاسعة من أراضي الجماعات السلالية، كالضحى، والعمران وغيرها، حيث كان اقتناء هذه الأراضي هو الحل الناجع لتجاوز الخصائص الكبير الذي يعرفه السكن الاجتماعي، والمطالب المتزايدة، والاحتياجات التي تعرفها المدن، وفي هذا الصدد شهدت سنة 2007 إعداد 128 عقد تفويت لكل من الدولة، والجماعات الترابية، والمؤسسات العمومية، تهم مساحة 2489 هكتار موزعة كما يلي²:

عدد العقود الموقعة	المساحة بالهكتار	المستفيد
71	807	الملك الخاص للدولة
24	390	الجماعات المحلية
30	1250	المؤسسات العمومية
03	42	الملك العام للدولة
128	2489	المجموع

¹ - عبد الكريم بالزاغ، م، س، ص من 114 إلى 116.

² - حسن صبطي، م، س، ص 97.

وقد بلغت نسبة الأراضي التي خصصت لاحتواء مشاريع التعمير والسكن إلى 51% من مجموع هذه الأراضي المفقوتة، وهو ما يعادل مساحة 1270 هكتار.

وفي هذا الإطار ارتأينا الإشارة إلى مشروع عمراني مهم ساهمت فيه الجماعات السلالية بالنصيب الأكبر من وعائها العقاري، ويتعلق الأمر بمشروع مدينة الشرفات التي تعد القطب الحضري المستقبلي الوحيد بإقليم الفحص أنجرة، والتي أخذت موقعا استراتيجيا مهما عند تقاطع مجالات القطبين الحضريين المهمين بالمنطقة الشمالية (طنجة وتطوان)، في محور الالتقاء بين الطريق السيار طنجة المتوسط والطريق الوطنية رقم 2 بين طنجة وتطوان، وهي لا تبعد إلا بـ 4 كلم عن مصنع رونو، ومحاذية للمنطقة الصناعية اللوجستية (TAC طنجة أوطوموتيف سيتي).

وتشكل هذه المدينة الممتدة على مساحة 770 هكتار من ضمنها ما يزيد عن 455 هكتار من أراضي الجموع، إحدى اللبئات الأساسية للتنمية المستدامة بالمنطقة، لاسيما وأنها تمثل بامتياز خلفية متجانسة للمركب المينائي طنجة المتوسط، والتجهيزات الكبرى المصاحبة له، فضلا عن كونها توفر فضاءات متناسقة، ومكملة للأنشطة الصناعية، واللوجستية، وكذا تعزيز البنيات الإدارية، والخدماتية، ناهيك عن توفيرها لآلاف مناصب الشغل.

وستساهم مدينة الشرفات في تشجيع الإنعاش العقاري، وتنويع العرض السكني لتلبية الطلب الملح على السكن المرتبط أساسا بالميناء المتوسطي، والمشاريع المرتبطة به، مما سيساهم في توازن سوق العقار، ومحاصرة التمدد العمراني العشوائي، والغير مهيكّل¹.

¹ - انظر الموقع الإلكتروني الإخباري: www.maghress.com/tanjanews/4949 تاريخ الاطلاع 2017/2/2.

ويعد هذا القطب الحضري أول حاضرة في المغرب اعتمد "ميثاق الهندسة المعمارية"، لضبط التعمير والهندسة والجمالية العامة للبنىات، بمواصفات المدن الحديثة، وبنسق معماري مطابق لما هو موجود بشمال المغرب، وحوض البحر الأبيض المتوسط، مع استعمال الطاقات المتجددة ضمن مقاربة بيئية متكاملة، لتصبح بذلك أول مدينة صديقة للبيئة بالمغرب، والقارة الإفريقية. وستوفر هذه المدينة بعد انتهاء الأشغال بها ما يناهز 30 ألف وحدة سكنية من مختلف الفئات، ستكون قادرة على استقبال 150 ألف نسمة، كما ستتوفر المدينة على نواة جامعية متخصصة في البحث العلمي، وتطوير تقنيات صناعة السيارات حتى تستجيب لمتطلبات المصنعين، وتواكب الأنشطة الصناعية المجاورة لها¹.

إن طبيعة هذه المشاريع²، تؤكد بجلاء على الأدوار التي يمكن أن تؤديها هذه الأراضي تجاه تحقيق العديد من المشاريع العقارية، خصوصا وأن المغرب يعرف ازديادا متسارعا في هذا الميدان، هذه المساهمة إذن سيزيد من قوتها وسلاستها التعديل القانوني الأخير، قانون رقم -62.17-، الذي سمح بتفويت هذه الأراضي للفاعلين الخواص بعدما كان ذلك ممنوعا في القانون القديم لسنة 1919³.

إن هذه المساهمة التي تقدمها أراضي الجموع من خلال مساهمتها برصيدها العقاري، تقابلها في نفس الوقت مساهمتها في إنجاز العديد من المشاريع الاجتماعية لفائدة ذوي الحقوق، انطلاقا من مدخراتها المالية الناتجة عن عمليات الكراء، والتفويت التي تجريها لفائدة المؤسسات العمومية، أو الفاعلين الخواص، حيث توضع هذه الأموال في الحساب الجاري الخاص المفتوح لكل جماعة سلالية لدى الخزينة العامة، ويمكن استعمال

¹ - مريم زروق، م. س، ص 66 وما يليها.

² - علاوة على المدخرات التي تخلفها هذه المشاريع انطلاقا من عمليات الكراء والتفويت فإن الجماعات السلالية تستفيد من تأثير المشاريع المنجزة على أراضيها وخاصة في مجال الشغل وخلق دينامية اقتصادية واجتماعية محلية، كما أن أراضيها الأخرى المجاورة لهذه المشاريع تكتسب قيمة إضافية جديدة.

³ - أشرنا سابقا ضمن هذا البحث لهذا المستجد وما سيحققه من آفاق واعدة في مختلف المجالات الاقتصادية.

هذه الأموال لإنجاز المشاريع الاجتماعية التي تهتم الجماعة السلالية، أو توزيعها على ذوي الحقوق إن اقتضت ذلك الضرورة، وبطلب مكتوب من الجماعة النيابية بعد إذن من مجلس الوصاية المركزي¹.

وفي هذا الصدد، فإن مدخرات الجماعات السلالية يتم توظيفها في إطار توجهات تركز بالأساس على البحث عن التوظيف الأمثل للفائض المادي دون المخاطرة برأس المال مع البحث عن المردود الأفضل²، حيث إن الجهات الوصية تؤكد على أن كل المشاريع الممولة من مدخرات هذه الجماعات يجب أن تهدف إلى إدماجها في مسلسل التنمية البشرية، والمساهمة إلى جانب الدولة، والجماعات المحلية في تحقيق بعض الحاجيات المستعجلة لهذه الساكنة، وذلك لدعم ولوجها للمرافق العامة، ومحاربة الفقر، والتهميش، والهشاشة، إضافة إلى إنعاش وتدعيم الأنشطة المدرة للدخل، وذلك انسجاماً مع روح المبادرة الوطنية للتنمية البشرية، كما تهتم هذه المشاريع دعم الولوج إلى البنيات التحتية الأساسية من الماء الصالح للشرب، والكهرباء، والمسالك الطرقية، وكذا التجهيزات الاجتماعية، والتربوية من مدارس، ومستوصفات، وغير ذلك...³.

هذه المشاريع يتم إنجازها اعتماداً على استراتيجية تقوم على ثلاث ركائز أساسية:

- تصاعدية: حيث أن المشاريع تكون مقترحة من طرف نواب الجماعات السلالية بعد استشارة ذوي الحقوق.

¹ - انظر في شأن تدبير الموارد المالية للجماعات السلالية المواد من 23 إلى 29 من القانون رقم 62.17 الصادر سنة 2019.

² - انظر الموقع الإلكتروني لأراض الجموع الذي سبق الإشارة إليه.

³ - انظر في هذا الصدد:

-ministère de l'intérieur ; direction des affaires rurales ; recueil des projets de développement au profit des collectivités traditionnelles ; mars 2010 ; p 10.

- تشاركية: ويتم من خلالها إعداد المشاريع باتفاق مع نواب الجماعات السلالية، وبتأطير من السلطة المحلية والمصالح التقنية الإقليمية، كما يحبذ أن تتجز هذه المشاريع في إطار المبادرة الوطنية للتنمية البشرية، وبشراكة مع الجماعات المحلية ومختلف المصالح والمؤسسات الحكومية، ومكونات المجتمع المدني.

- لامركزية: وتسهر من خلاله مصالح العمالات والأقاليم على إعداد دفتر التحملات، والقيام بمختلف مراحل إنجاز المشاريع، وتنفيذ الصفقات مستعينة في ذلك بمكاتب الدراسات المتخصصة.

وهكذا فخلال الفترة الممتدة بين 2012 و2015، تم رصد غلاف مالي إجمالي وصل إلى 436.676853,9 درهم من أجل إنجاز 630 مشروع اجتماعي، وهي موزعة كما هو مبين في الجدول التالي¹:

¹ - إحصائيات رسمية حصلت عليها من مديرية الشؤون القروية بالرباط سنة 2016.

2015	2014	2013	2012	السنة
عدد المشاريع				نوع المشروع المنجز
27	19	28	20	الماء الصالح للشرب
16	26	25	43	المشاريع المذرة للدخل
41	44	42	55	البنيات المختلفة
5	2	3	3	التجهيزات المختلفة ومصارييف التسيير
16	5	13	7	شراء الآليات (كوسائل النقل المدرسي، سيارات الإسعاف)
40	25	41	58	الطرق القروية
3	6	1	1	الطرق وشبكات مختلفة
4	2	3	6	الكهرباء
88623475,93	95124845,66	115944365,5	136984166,8	كلفة المشروع بالدرهم
436676853,9				الكلفة الإجمالية بالدرهم

إن هذه المعطيات توضح بجلاء القيمة التي تمثلها أراضي الجماعات السلالية بالنسبة للمشاريع الاجتماعية التي تساهم فيها، سواء من خلال إيجاد الوعاء العقاري، أو توفير الغلاف المالي اللازم لإقامتها، حيث تدخل في مجملها ضمن المشاريع التي ترفع التهميش عن ذوي الحقوق، وتفك عزلتهم من خلال شق الطرق، والمسالك، وتوفير الماء الصالح للشرب، والكهرباء، هذا فضلا عن قيامها بإدماج ذوي الحقوق في الحياة الاجتماعية، من خلال توفيرها لمجموعة من البنيات اللازمة لذلك، كبناء المدارس، ودور الأمومة،

والمراكز الاجتماعية للقرب، وغير ذلك¹، بالإضافة إلى مساهمتها في توفير الوسائل اللوجستكية الأساسية كوسائل النقل المدرسي، وسيارات الإسعاف، وما إلى غير ذلك.

كل ذلك يدفعنا إلى القول بضرورة الاهتمام بهذا الوعاء العقاري، من خلال تقوية النصوص القانونية التي تسهل التعامل به، في إطار من الشفافية، وتحقيق العدالة الاجتماعية لذوي الحقوق، فضلا عن تبسيط المساطر أمام الفاعلين الذين يثبتون حسن نيتهم من أجل تقديم استثمارات، ومشاريع تنهض بالأوضاع الاجتماعية، والاقتصادية لذوي الحقوق، وللجماعة السلالية بصفة عامة.

هذا إذن ما يدفعنا إلى تقديم بعض البدائل المستقبلية التي نرى فيها سبيلا واعدة من أجل تحقيق كل ما أكدناه آنفا، خصوصا ما يرتبط بالمجال التنموي لهذه الجماعات، وهذا ما سنتناوله فيما يلي من هذا المحور.

الفرع الثاني: الرؤية المستقبلية لمساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع في التنمية

إن الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي يعيشها المجتمع المغربي، والتي تعرف تطورا متسارعا، ومطالب ملحة ومختلفة، يفرض علينا الاهتمام بوعاء أراضي الجماعات السلالية، باعتباره مدخلا أساسيا يساهم آنيا، وسيساهم مستقبلا في تحقيق العديد من هذه المطالب الاقتصادية، والاجتماعية التي تتطلبها التنمية الشاملة للبلاد.

¹ - في هذا الصدد نجد نموذج لهذه المؤسسات، وتتمثل أساسا في بناء مركز التربية والتكوين لفائدة الجماعة السلالية آيت عسو بني بوزارت، آيت عبد الحميد (جماعة مطماطة، دوار عين فندل)، هذا المشروع أنجز على مساحة 2240 متر مربع (من أراضي الجموع)، وبكلفة مالية وصلت إلى 815.151,46 درهم، وبتمويل كامل من صندوق الجماعات السلالية. ويحتوي هذا المشروع على قاعتين للدراسة، وقاعة للعرض، وقاعة متعددة التخصصات، قاعة للجماعات، بالإضافة إلى مكتبة وأرشيف ومرافق صحية، هذا المشروع سيستفيد منه ذوي الحقوق بالأساس، والسكان المجاورة لهم. هذه الورقة التقنية حصلت عليها من خلال زيارتي لقيادة بني وراين الغربية -دائرة تاهلة- بتاريخ 2019/10/18.

فإذا كنا قد بحثنا وبصورة متسلسلة للمجموعة من الخصوصيات التي تتميز بها التصرفات التي ترد على هذه الأراضي، ومدى تأثيرها بمجموعة من العراقيل المختلفة، سواء القانونية أو التدبيرية التي تحد من العطاء المتميز لهذه الأراضي، انطلاقاً من مميزاتها، وأهميتها على المستوى الوطني، ورغم ما تقدمه من دفعة نوعية في سبيل تحقيق التنمية الاقتصادية (صناعياً وفلاحياً بالأساس) والاجتماعية، فإن ذلك يدفع بنا إلى محاولة تبني رؤية مستقبلية، يمكن أن تشكل مدخلاً أساسياً من أجل تجاوز مجموعة من العراقيل التي تقف في وجه تطور هذه الأراضي، وانعكاسات ذلك على ذوي الحقوق، والمجتمع عامة.

إن تبني هذه الرؤية تأتي من أجل التجاوز بهذه الأراضي من وضعيتها الراهنة إلى وضعية أفضل، حتى يتسنى الاستفادة من هذا الرصيد العقاري ودمجه في مختلف البرامج، والمخططات التنموية، وجعله محركاً للتنمية الاقتصادية، والاجتماعية، كما نحاول من خلالها إعطاء بعض المرونة لإجراء التصرفات اللازمة (تقوية، كراء) للاستفادة من هذه الأراضي.

هذه الرؤية ارتئينا أن تقوم على عدة إجراءات، وإصلاحات، التي من الممكن أن تساهم في تأهيل هذه الأراضي للقيام بالدور اللازم لتأسيس مناخ ملائم للاستثمار، هذه الإجراءات يمكن أن تنطلق من التسريع في اعتماد ميثاق لتمرکز تدبير الأراضي الجماعية، باعتباره إجراء يضمن قدر من السرعة، وتلافي إشكالية مركزية القرارات، وما ينشأ عنها من بطء في الإجراءات، إضافة إلى ضرورة اعتماد مسطرة التجميع الفلاحي، وذلك كوسيلة لتجاوز إشكالية صغر الاستغاليات الفلاحية، وتفتتها، وما يولده ذلك من جمود في استغلالها (مبحث أول)، يضاف إلى ذلك ضرورة التسريع في اللجوء إلى مسطرة تملك الأراضي السلالية الموجودة في مناطق الري، وكذا الأراضي الفلاحية البورية باعتبار ذلك مفتاح أمام تشجيع استغلال هذه الأراضي، والرقى بها من وضع

الجمود إلى حالة النشاط، والمردودية، زد على ذلك أهمية اعتماد نظام الشراكة في تدبير هذه الأراضي باعتباره نظاما يضمن مشاركة ذوي الحقوق في شتى المشاريع التنموية، إلى جانب الفاعلين العموميين، والخواص (المبحث الثاني).

المبحث الأول: البدائل المستقبلية لمساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع في التنمية

إن ضمان سلاسة التصرفات الواردة على أراضي الجماعات السلالية، وتوفير السرعة اللازمة لتنفيذها تقتضي التخفيف من وطأة التدخل المركزي، وفتح المجال أمام السلطات المحلية قصد التعامل السريع، والسلس مع هذه التصرفات، وهو ما سيتحقق إذا ما تم تفعيل ميثاق لاتمركز تدبير أراضي الجموع بشكل سريع ومتوازن (المطلب الأول).

إضافة إلى ذلك، فإن الاستفادة المثلى من هذه الأراضي، خصوصا ذات المساحات الصغرى، تقتضي الاعتماد على مسطرة التجميع الفلاحي، باعتبارها حل مناسب لتنمية المجال الفلاحي بأراضي الجماعات السلالية، باعتبار ذلك قطبا من أقطاب التنمية الاقتصادية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التوجه نحو التدبير الإلتمركز سبيل للإنجاح التصرفات الواردة على

أراضي الجموع

يشكل مسلسل لاتمركز تدبير أراضي الجماعات السلالية على الصعيد الإقليمي رافعة أساسية لتحسين تسيير هذه الأراضي، وتعزيز إدماج الجماعات السلالية في دينامية التنمية الاقتصادية، والاجتماعية¹، ولقد تم التأكيد على سياسة اللاتمركز في الخطاب الملكي لصاحب الجلالة الملك محمد السادس بمناسبة عيد العرش المجيد بتاريخ 30

¹ - وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية، تحت شعار: الأراضي الجماعية من أجل التنمية البشرية المستدامة، عنوان الورشة - ميثاق لاتمركز تدبير الأراضي الجماعية"، ص 2.

يوليو 2012¹، كما أن التوجهات الحكومية تعتبر سياسة اللاتمرکز وسيلة للحکامة الجيدة في تدبير المرفق العام، ونفس الأمر أكد عليه وزير الداخلية² الذي يرمي إلى تخويل مزيد من المسؤولية للمستوى الترابي في إطار اللاتمرکز الإداري³.

ومن أجل تفعيل مسلسل لاتمرکز تدبير أراضي الجموع⁴، فإنه يتم الاعتماد على العديد من المبادئ الأساسية التي تتسجم مع نظام أراضي الجماعات السلالية لعل أهمها:

- تولي المصالح المركزية للوصاية مهام التوجيه والتنظيم والتأطير من خلال المصادقة على البرمجة والتكوين المستمر والتتبع والتقييم والمراقبة وصلة الوصل مع مجلس الوصاية.

- تولي المصالح الإقليمية تفعيل التوجهات وتنفيذ برامج العمل المسطرة لذلك.

- نقل الاختصاصات للمستوى الإقليمي بالمجالات المحددة، باستثناء التدخلات المخولة للمصالح المركزية للوصاية على المستوى القانوني، وكذا المتعلقة بمجلس الوصاية.

- تفعيل التدريجي لمسلسل التدبير اللاتمرکز، وذلك داخل أجل 3 سنوات ابتداء من تاريخ العمل بهذا الميثاق.

¹ - جاء في الخطاب الملكي الذي وجهه صاحب الجلالة الملك محمد السادس إلى الأمة بمناسبة عيد العرش المجيد بتاريخ 30 يوليو 2012 أن "... ومن هذا المنطلق فالحكومة مطالبة باعتماد ميثاق للاتمرکز، بما يمكن الإدارة من إعادة انتشار مرافقها، ومساعدتها على التجاوب الأمثل مع حاجيات المصالح اللاتمرکزة، وجعلها تستشعر المسؤولية الحقيقية، في وضع المشاريع وحسن تسييرها".

² - الكلمة الافتتاحية للسيد الوزير المنتدب لدى وزير الداخلية، لمناسبة اليوم التحسيسي لفائدة رؤساء أقسام الشؤون القروية، تحت شعار "اللاتمرکز خيار استراتيجي في تدبير الأراضي الجماعية"، الرباط 16 أكتوبر 2012.

³ - وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية، تحت شعار: "الأراضي الجماعية من أجل التنمية البشرية المستدامة - مجالات تدخل مديرية الشؤون القروية-، ص 8.

⁴ - لقد أصبح من الضروري تفعيل هذه المقاربة القائمة على التدبير اللاتمرکز لأراضي الجموع، بعدما أصبح القانون الجديد (62.17) ينص على إحداث مجلس وصاية إقليمي إلى جانب مجلس الوصاية المركزي (المادة 33 من القانون المذكور).

وبهدف تفعيل هذه المبادئ المذكورة أعلاه فقد تم التتصيص على مجموعة من العمليات التمهيديّة والإجراءات المصاحبة سنذكر منها ما يلي:

- تشكيل لجنة الريادة تتكلف بالتوجيهات الاستراتيجية وكذا التقييم العام لتفعيل مسلسل اللاتمرکز وإعداد توصيات لتحسينه.
- تأهيل الموارد البشرية.
- تعبئة الوسائل المادية والمالية الضرورية.
- إبرام عقود برامج مع العمالات والأقاليم.

هذا ومن أجل التنفيذ الجيد لميثاق اللاتمرکز عملت المصالح المركزية للوصاية على إصدار مذكرات توجيهية عامة، وخاصة¹ تحدد تفاصيل تفعيل ميثاق لاتمرکز تدبير أراضي الجماعات السلالية، وذلك وفق النقل التدريجي للاختصاصات للمستوى الإقليمي.

كما تم التوقيع على القرارات الوزارية القاضية بالتفويضات اللازمة للعمال، وتلك المتعلقة بفتح حسابات على المستوى الإقليمي لتغطية التكاليف المالية لإجراءات، والاختصاصات المنقولة².

أما فيما يخص المجالات التي يشملها ميثاق لاتمرکز تدبير أراضي الجموع فهي متعدد³، ما يدفعنا إلى التركيز على مجال تشمين هذه الأراضي باعتباره مجالا يرتبط بمجال التصرفات التي ترد على هذه الأراضي.

¹ - نجد أهمها المذكرة رقم 42 الصادرة عن وزير الداخلية، بتاريخ 23 غشت 2012.

² - وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، الحوار الوطني حول أراضي الجموع، م، س، ص من 6 إلى 9. وهناك من الفقه من اعتبر بأنه وبقدر ما لميثاق اللاتمرکز الإداري من إيجابيات، حددها أساسا في أن السلطات المحلية تتخذ القرارات المستعجلة التي تتطلبها الضرورات الملحة دون الرجوع إلى المركز، فإن لهذا الأسلوب سلبيات تتمثل في جهل سلطات المركز بالمشاكل المحلية وما ينتج عنه من مشاكل في تسيير الإدارة المحلية. انظر في هذا الشأن: مليكة الصروخ، التنظيم الإداري، النظرية العامة للتنظيم الإداري والتنظيم الإداري بالمغرب، مطبعة المعارف الجديدة، الدار البيضاء، ط 2010، ص 40.

³ - تهم مجالات لاتمرکز تدبير أراضي الجموع النقاط التالية:

إن الهدف المتوخى من هذا التثمين هو إعطاء قيمة مضافة لأراضي الجماعات السلالية من خلال تشجيع استغلالها وتعبئتها عن طريق إبرام عقود التفويت، والكراء، وتحديد الاستثمارات المتوقعة، وطرق وشروط إنجازها مع مراعاة مصالح الجماعات السلالية.

إن تحقيق هذا الهدف سيساهم فيه بشكل أو بآخر مسلسل اللاتمرکز في تدبير أراضي الجموع، حيث أنه ورغم بقاء عملية التفويت خاضعة في مساطرها للشروط المحدد في الدورية الوزارية رقم 4474 الصادرة بتاريخ 13 يونيو 2004، والتي أكدتها وتمتها الدورية الوزارية رقم 42 بتاريخ 14 غشت 2010¹، فإن نقل الاختصاصات إلى السلطة المحلية سيضمن باقي الإجراءات الأخرى الخاصة بالتثمين²، خصوصا فيما يتعلق ب:

- كراء أراضي الجماعات السلالية، حيث إن الاختصاصات التي سيتم نقلها إلى السلطة الإقليمية عندما يتعلق الأمر بعملية كراء هذه الأراضي تشمل ما يلي:

-
- = + التصفية القانونية وحماية الرصيد العقاري الجماعي.
 - + النزاعات والمنازعات.
 - + تثمين الأراضي الجماعية.
 - + إنجاز مشاريع لفائدة الجماعات السلالية.
 - + ضبط العنصر البشري.
 - انظر بشأن ذلك: وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، ميثاق لاتمرکز تدبير الأراضي الجماعية"، غشت 2012، ص 11.
 - ¹- هذا ما كرسه كذلك النص الجديد (62.17) لسنة 2019 من خلال مادته 32 التي نصت على أنه " يحدد مجلس يسمى " مجلس وصاية مركزي".....
 - يعهد إلى المجلس المذكور بالقيام، على الخصوص، بما يلي:
 - المصادقة على عمليات الاقتناء أو التفويت أو المبادلة أو الشراكة المتعلقة بأموال الجماعات السلالية.
 -

²- وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، ميثاق لاتمرکز تدبير الأراضي الجماعية، م، س، ص 14.

- + إعداد برامج الكراء عن طريق طلب عروض المنافسة مع إعطاء الأولوية للبرامج المحددة في إطار الشراكة.
 - + إعداد دفاتر التحويلات وبنود عقود الكراء وفق النموذج المعد من طرف المصالح المركزية للصيانة.
 - + إصدار رسالة الموافقة على عملية الكراء، و/أو لطلب الأداء للمكترين.
 - + تسلم الأداءات (بما فيها تلك المرفقة بالعرض المالي).
 - + إعداد عقود الكراء بالتراضي.
 - + إعداد عقود الكراء بالشراكة.
 - + إبرام العقود بعد انتهاء آجال عدم التعرض من طرف مديرية الشؤون القروية (المحدد في 15 يوما).
 - + تجديد العقود المنتهية آجالها.
 - + التكفل بمسطرة فسخ عقود الكراء واسترجاع الأراضي المعنية.
 - + تحيين المعطيات المتعلقة بالكراءات ومقاضاة المكترين المتقاعسين.
 - + تهيئ تقارير حول تتبع ومراقبة ملفات الكراء¹.
- هذه الإجراءات التي سيتم العمل عليها محليا من خلال تطبيق هذا الميثاق سيؤدي إلى نوع من الدقة والسرعة والفعالية انطلاقا من كون هذه السلطات تكون على دراية بالوضع المحلي، كما تكون على علم بما يتطلبه الشأن المحلي من مشاريع تنموية نابعة من خصوصية كل منطقة على حدة، هذا دون إغفال تخفيف الضغط التي تعرفه الجهات الوصية على هذا الوعاء العقاري على مستوى الإدارة المركزية، وما كان يكلفها من جهد ووقت للتعامل مع كل المطالب والقضايا المختلفة والمتشعبة.

¹ - وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، م، س، ص 14.

أما إذا أخذنا عقود التشجير في إطار الصندوق الوطني الغابوي، الاختصاصات التي سيتم نقلها إلى السلطة الإقليمية تشمل مايلي:

- إعداد برامج التشجير بتنسيق مع نواب الجماعات السلالية وإدارة المياه والغابات.
- تهيئ الملفات وتوقيع العقود المهيأة من طرف إدارة المياه والغابات.
- تتبع تنفيذ بنود العقود.

أما بالنسبة لبيع المنتجات الفلاحية لأراضي الجماعات السلالية فإن الاختصاصات التي سيتم نقلها إلى السلطة الإقليمية تشمل ما يلي:

- إعداد برامج بيع المنتجات الفلاحية.
- إعداد دفاتر التحملات وبنود عقد البيع.
- تنظيم سمسرات عمومية.
- التوصل برسوم الأداء.
- إبرام العقود.
- تتبع تنفيذ العقود.

ومما لا شك فيه أن ميثاق لاتمركز تدبير الأراضي السلالية سيسهل عملية الانتقال السريع من اقتصاد بسيط إلى اقتصاد مركز ينتج من أجل السوق، ذلك أن العلاقة الإنتاجية بين الأرض والمقولة ستضمن تحقيق رواج تجاري من شأنه إنعاش الاقتصاد الجهوي، ويخلق مرافق اقتصادية مهمة، وهنا تظهر العلاقة بين القطاعات المتداخلة فيما بينها بفعل الرواج التجاري¹.

¹ - عبد الكريم بالزاغ، م، س، ص 171.

هذا الأمر سيفرض من جهة انسجام، وتكامل ما بين الفلاحة، والصناعة، والخدمات، ومن جهة أخرى ارتفاع نسبة الاستثمارات في القطاعات الثلاثة، التي ستمكن من القضاء على ظاهرة البطالة، وعلى المهن الصغيرة الغير مهيكلة، وذلك بخلقها لفرص شغل قروية حقيقية، وفي أفق بعيد المدى ستعمل على الحد من ظاهرة الهجرة القروية نحو المدن¹.

وعموما فإن ميثاق لاتمركز تدبير أراضي الجماعات السلالية سيساهم في تسريع وثيرة الاستثمارات التي تعرفها بلادنا في السنوات الأخيرة بصفة عامة، إضافة إلى زيادة حجم الاستثمارات في الأراضي السلالية بصفة خاصة، وذلك نتيجة عدة عوامل تعتبر في حقيقة الأمر أهداف سياسة اللاتمركز، والتي أهمها:

- تبسيط المساطر الإدارية المتعلقة بتدبير أراضي الجماعات السلالية وجعلها تستجيب أكثر لمتطلبات النمو ومقاييس جودة الخدمة العقارية.
- تقريب الإدارة من المواطن وتحسين جودة الخدمات.
- التقليل من عدد الوثائق المطلوبة من المستثمرين في هذا النظام العقاري.
- تقوية وتحسين هياكل العمل ومساطر التدبير الخاصة بالجماعات السلالية والأراضي الجماعية².

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه ومن أجل إنجاح هذا النمط في التدبير، وتحقيق الأهداف المذكورة أعلاه ينبغي تأهيل قسم الشؤون القروية بالعمالات والأقاليم على جميع الأصعدة البنيوية، والبشرية، وتوفير محيط العمل، مع ضرورة توفير رقابة الجهات المركزية - الوزارة الوصية- من حيث الاطلاع على مستويات تحقيق النتائج المرجوة، والأهداف المسطرة.

¹- عبد الكريم بالزاغ، م، س، ص 172.

²- لاتمركز تدبير الأراضي الجماعية، نحو تدبير أفضل لشؤون الجماعات السلالية وممتلكاتها، مقال منشور عبر الموقع الإلكتروني لأراضي الجموع، www.terrescollectives.ma تاريخ الاطلاع 2017/11/11.

وهكذا، فإذا كان لميثاق لاتمركز تدبير أراضي الجموع هذه الأهداف، والأدوار المتميزة في الرفع من مستوى هذه التصرفات القانونية التي يمكن إجرائها على هذه الأراضي، فإننا نرى أنه من الأجدي إرفاقه- وبالموازاة مع ذلك- بمخطط تجميع الأراضي الجماعية الفلاحية، كمنهجية تروم تجاوز عدة عراقيل كانت ولا تزال تقط مضجع الاستثمار في هذه الأراضي، بل تضربه في العمق. وهذا ما سنحاول إبرازه في الآتي من هذا البحث.

المطلب الثاني: نظام التجميع حل مناسب لتأمين التصرفات الواردة على أراضي الجموع

تعد الفلاحة أهم رافعة للتقدم وتحقيق التوازنات الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، فهي بمثابة قاطرة للتنمية في القادم من السنوات¹، لذلك يحتل العقار ضمن هذه الاستراتيجيات مكانة رئيسية، باعتباره الفضاء الذي تتفاعل فيه مختلف وسائل الإنتاج والاستثمار، مما يجعل من المحافظة عليه، والرفع من قدرته، واستقرار المعاملات، والتصرفات الجارية عليه، هدفا أوليا لكل إقلاع فلاح.

لكن وكما هو معروف، فإن الإنتاج الفلاحي يواجه بالخصوص الحاد في الاستثمار بالنظر إلى الإشكالية العقارية المرتبطة بصغر الضيعات الفلاحية، وضعف مستوى تنظيم الفلاحين، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى تعاني الوحدات الصناعية من عدم انتظام التموين من المواد الأولية كما وكيفا، وذلك راجع بالأساس إلى ضعف اندماجها على مستوى الإنتاج، وهي إشكاليات

¹ - إن العديد من الدول اعتمدت في نهضتها الاقتصادية، بعد الأزمات التي عاشتها نتيجة الظروف المختلفة التي عاشتها في فترات مختلفة، على القيام بالثورة الزراعية والاهتمام البالغ بالمجال الفلاحي، ولعل إتيوبيا واليابان خير دليل على مثل هذه الدول.

لم تتجنبها أراضي الجموع، خصوصا ما يرتبط بصغر الضيعات الفلاحية كما وضعنا فيما سبق من هذا البحث.

لذلك فإن التجميع الفلاحي الذي يعد إحدى الركائز الأساسية لمخطط المغرب الأخضر، يعد حلا مناسباً لتجاوز كل هذه الإشكاليات، وكآلية لتنمين القطاع الفلاحي، ونموذجاً لتنظيم الفلاحين¹. هذا النموذج المبتكر لتنظيم الفلاحين حول فاعلين خواص، أو تنظيمات مهنية ذات قدرات تديرية كافية²، يمكن من تفادي العوائق المرتبطة بالهياكل العقارية- خصوصا الاستغلاليات الصغيرة والمجزأة-، فضلا عن تمكين الفلاحين المجمعين من الاستفادة من تقنيات الإنتاج الحديثة، وكذا الولوج إلى الأسواق الداخلية والخارجية.

وعليه يمكن للتجميع أن يشكل حلاً ناجعاً لتجاوز إشكالية التجزئ المفرط، وصغر حجم الاستغلاليات الفلاحية، وكذلك لمواجهة ضعف التنظيم في القطاع الفلاحي، حيث إن صغار الفلاحين، والذين يكونون أغلبية الاستغلاليات الفلاحية على المستوى الوطني (70 في المئة منها أقل من هكتارين) لديهم إمكانيات تديرية، وتقنية جد ضعيفة، وكذا إمكانيات مالية غير كافية لعصرنة نظام الإنتاج لديهم.

فالتجميع الفلاحي إذن هو عبارة عن شراكة تطوعية بين المنتجين من جهة، والمصنعين، والموزعين من جهة أخرى، حيث يعتمد هذا النظام على دمج مجموعة من

¹ - وزارة الفلاحة، وكالة التنمية الفلاحية، " التجميع الفلاحي"، نسخة رقمية، 2016، ص 5، يمكن الاطلاع على هذا الكتيب عبر الموقع الإلكتروني لوكالة التنمية الفلاحية www.ada.gov.ma. تاريخ الاطلاع 2019/10/10.

² - هذا النموذج تم اعتماده في فرنسا تحت مسمى الإدماج وذلك منذ سنة 1964 من خلال إصدار قانون خاص بهذا التنظيم، يحدد بصفة مدققة المبادئ والمساطر المتعلقة بهذا النظام التعاقدية الخاص بالقطاع الفلاحي.

أما في ألمانيا فيتم تحقيق ثلثي رقم المعاملات للقطاع الفلاحي في إطار التجميع، وذلك من طرف حوالي 350 ألف استغلالية فلاحية تتخبط كل واحدة في تعاونيتين، بمجموع 670 ألف منخرط.

- انظر في هذا الصدد: وزارة الفلاحة ووكالة التنمية الفلاحية، التجميع الفلاحي، م، س، ص 8 و 9.

الفلاحين (مجمّعين) حول فاعل (مُجمّع) يتوفر على إمكانيات تدبيرية، ومالية، وتقنية تجعله قادرا على تثمين مراحل الإنتاج إلى حد أقصى¹.

وفي هذا الصدد، فقد اتخذت الجهات الوصية على القطاع الفلاحي تدابير من أجل تفعيل سليم لقانون التجميع الفلاحي، وذلك من خلال اعتماد المرسوم رقم 2.12.490² بشأن تطبيق القانون رقم 04.12، ثم إصدار قرارات مشتركة تدخل في حيز تنفيذ هذا النموذج الحديث لتنظيم الفلاحين بالشكل الذي سيعطي أكله.

ويأتي اختيار التجميع الفلاحي كنسق متميز لتفعيل مشاريع مخطط "المغرب الأخضر" من خلال الأسباب الخمس التالية³:

- يشكل التجميع حلا جذابا وتنافسيا لتوسيع محيط الإنتاج الفلاحي، ومواجهة العرض المحدود للعقار الفلاحي بالوسط القروي.
- تمكن هذه الطريقة أيضا من تحسين الروابط بين السوق ومرحلة الإنتاج، عبر كفاءات المجمع في مجال معرفة الأسواق.
- يسهم هذا النسق في تعميم التقنيات الجيدة، من خلال تمكين فرق التأطير المعبأة من طرف المجمع من جهة، ووحدات الإنتاج المسيرة من طرف المجمع والتي تشكل منصات للعرض من جهة أخرى.

¹- للاطلاع على التعريف الذي وضعه المشرع للتجميع الفلاحي ومجموعة من المفاهيم الأخرى كمشروع التجميع الفلاحي، والمجمع والمجمع، وعقد التجميع الفلاحي، انظر المادة الثانية من القانون رقم 04.12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.12.15 الصادر بتاريخ 27 شعبان 1433 (17 يوليو 2012)، ج ر، ع 6067، الصادرة بتاريخ 3 رمضان 1433 (23 يوليو 2012)، ص 4262.

²- مرسوم رقم 2.12.490 صادر في 19 من محرم 1434 (4 ديسمبر 2012)، لتطبيق القانون رقم 04.12 المتعلق بالتجميع الفلاحي، ج ر، ع 6111، بتاريخ 10 صفر 1434 (24 ديسمبر 2012)، ص 6575.

³- انظر الموقع الإلكتروني لوزارة الفلاحة www.agriculture.gov.ma تاريخ الاطلاع 2018/10/20.

- يعد التجميع حلاً لولوج الفلاحين الصغار إلى التمويل، من خلال إمكانيات التمويل المباشر التي تمنحها البنوك للفلاحين على أساس عقود التجميع.

- يمكن التجميع من التقاسم الطبيعي للمخاطر بين المجمع والمجمّعين، بمعنى أن المجمّعين يتحملون المخاطر المرتبطة بالإنتاج، في حين يتحمل المجمع تلك المرتبطة بالتسويق، ويمكن اللجوء في هذا الشأن إلى تأمينات من أجل التحكم في هذه المخاطر من قبل الطرفين.

لذلك فإن المجمع عبر هذا النموذج التنظيمي يتمكن من الولوج إلى وعاء عقاري واسع، دون الحاجة إلى تعبئة الموارد الذاتية، وكذا تأمين قاعدة أكثر امتداداً لتمويل وحدات الصناعة الغذائية بكميات أكثر انتظاماً وذات جودة عالية، إلى جانب تطوير قدراته التسويقية من أجل ولوج أسواق جديد، وفي مقابل ذلك يمكن للفلاحين تحسين مداخيلهم بفضل التجميع الذي يتيح لهم تثمينا أفضل لإنتاجيتهم، عبر تحسين جودة الإنتاج، والولوج إلى سوق مضمون، زيادة على الاستفادة من كفاءات، وتقنيات حديثة، والولوج إلى وسائل تمويل أكثر ملائمة، بالإضافة إلى فرص الاستبدال، والتحول نحو سلاسل إنتاج ذات مردودية عالية.

كل ذلك الإجراءات يمكن تطبيقها في مجال أراضي الجماعات الساللية -خصوصاً مع اعتماد نصوص تشريعية جديد- حيث الشساعة، وتنوع الوسط الطبيعي والجغرافي لهذه الأراضي، الشيء الذي سيمكن من تطبيق هذا النموذج في مجالات فلاحية مختلفة، تنهض بالظروف المعيشية والمالية لذوي الحقوق، كما ستشجع الخواص والمهتمين بهذا النشاط على الدخول إلى هذه الأراضي عن طريق الكراء أو التفويت، لمحاولة الاستفادة من هذا المشروع الهام الذي يفتح الآفاق الواعدة أمام كل من يرغب في تغيير نمط الإنتاج، والرقى بنشاطه إلى مجال الاحترافية، وبالتالي تحقيق الإنتاج الوفير والمتميز.

إن تفعيل هذا المشروع المتميز يتم عبر سلوك عدة مراحل نجملها فيما يلي:

- مرحلة التحديد: ويتم في هذه المرحلة تحديد مشاريع التجميع القابلة للإنجاز، وهي إما مشاريع ذاتية تتوفر أو تسعى إلى إنجاز وحدات للتممين، أو مشاريع تستدعي تدخل فاعلين يقومون بدور المجمع، وهو ما يفضي إلى وضع خارطة لمشاريع التجميع الممكنة حسب الجهة والسلاسل.

- مرحلة الإعداد: تمر هذه المرحلة عبر تهيئ ملف مشروع مع المجمع، بما فيه مخطط عمل المشروع، برنامج الاستثمار المبرمج في إطار المشروع، تدخلات المجمع لدى المجمعين وكذا تحديد المجمعين المهتمين بالعملية.

بعد تهيئة الملف من طرف وزارة الفلاحة ووكالة التنمية الفلاحية، تتم المصادقة على المشروع من طرف لجنة الاستثمارات التي يرأسها وزير الفلاحة.

- مرحلة وضع اتفاقية للتجميع: يتم إبرام اتفاقية بين المجمع والمجمعين من جهة، وبين وكالات التنمية الفلاحية والمديرية الجهوية للفلاحة المعنية من جهة أخرى، من أجل تحديد التزامات المجمع (المشاريع المزمع إطلاقها، التدخلات لدى الفلاحين المجمعين، عدد المجمعين، المساحات أو القطيع المجمعّة والأهداف المسطرة).

- مرحلة التعاقد: يتم في هذه المرحلة، التفاهم بين المجمع والمجمعين حول عقود التجميع. وتمكن هذه العقود المجمع من استلام شهادة التجميع، التي تمكن من الاستفادة من مساعدات الدولة المخصصة لمشاريع التجميع.

- مرحلة التنفيذ: يتعلق الأمر بتنفيذ المشروع وفق الشروط الموقعة مع الدولة، واتفاقية التجميع الموقعة مع المجمعين، ولا سيما من خلال إنجاز البرنامج الاستثماري المخطط له في إطار المشروع، وتنفيذ عمليات وتدخلات المجمع لدى المجمعين وفقا لعقد التجميع (التأطير التقني، التزود بالمداحيل...).

هذا ما يدفعنا إلى القول بأن هذا النموذج الحديث في مجال التنظيم الفلاحي هو منهج يتمشى مع طبيعة النظام الذي يميز أراضي الجماعات السلالية، خصوصا عدد ذوي الحقوق الذي يتجاوز ثلث عدد سكان المغرب، وما نتج عن ذلك من تفتيت للاستغلاليات الفلاحية وصغرها. وهكذا إذن فالتجميع الفلاحي نظام سيُعيد تنظيم هذه الاستغلاليات في إطار يضمن فعالية الإنتاج وضمان التسويق المربح.

هذه إذن بعض البدائل التي نرى أنها ستعطي لأراضي الجماعات السلالية دفعة نوعية من حيث استغلالها وتداولها في السوق العقارية بالشكل الذي يعود بالنفع على أوضاع -سواء الاقتصادية أو الاجتماعية- ذوي الحقوق بالشكل المباشر، لكن ذلك لا يمنع من وضع رؤية مستقبلية سيتم من خلالها الخروج بأراضي الجموع من الوضع الراهن إلى وضع أحسن يتميز بالاستقرار، ومشجع للاستثمار ومشاركة الجماعات السلالية في الاستفادة من المشاريع المنجزة على وعائها العقاري، وهذا ما سنتناوله في المبحث الموالي.

المبحث الثاني: التطلعات المستقبلية لمساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع في التنمية

إن خلق الاستقرار بأراضي الجماعات السلالية والانتقال بها من وضعها الحالي المتسم بالجمود وعدم الفعالية الاقتصادية، إلى وضع يسوده النشاط والفعالية، يستدعي التفكير الجدي في رؤية مستقبلية، يمكن من خلالها الرقي بهذه الأراضي إلى أوضاع اقتصادية تجعلها في غنى عن كل النزاعات والاضطرابات التي أثرت وتؤثر بشكل مستمر على أوضاع ذوي الحقوق.

هذه الرؤية يجب أن تأخذ في حسابها البلوغ إلى مستوى من الاستقرار التام لهذه الأراضي، بشكل يجعل المستثمرين يتهافتون على الاستثمار فيها، وضخ رؤوس أموال

مهمة تساهم في التحول الجذري لأوضاع ذوي الحقوق، والمساهمة بذلك في تحقيق النمو الاقتصادي للجماعات السلالية.

هذه الرؤية نرى أن تقوم على عملية التمليك كخطوة نحو تحقيق التنمية بهذه الأراضي (المطلب الأول)، ثم اعتماد نظام الشراكات مع الفاعلين الخواص أو العموميين كلما دعت الضرورة إلى إنجاز مشاريع استثمارية مهمة، وذلك كسبيل واعد للنهوض بالأوضاع الاقتصادية لهذه الجماعات وإدماجها في مسلسل التنمية الاقتصادية للبلاد (المطلب الثاني).

المطلب الأول: عملية التمليك خطوة نحو ثبات التصرفات الواردة على أراضي الجموع

أمام الوضعية المتأزمة التي أصبحت تعرفها أراضي الجماعات السلالية من حيث استغلالها، وبالنظر إلى أن التنمية المستدامة أصبحت تطرح نفسها بشكل كبير في السنوات الأخيرة، نظرا لانخراط المغرب في العديد من المشاريع الاستثمارية المتميزة والمختلفة المجالات، فإن ذلك أصبح في حاجة إلى التفكير في إجراء للاستفادة من هذه الأراضي بالشكل الذي يعود بالنفع على ذوي الحقوق، هذا الإجراء يتمثل أساسا في تمليك هذه الأراضي لذوي الحقوق، سواء داخل دوائر الري أو خارج هذه الدوائر.

وتدعيما لهذه الفكرة التي ظهرت خلال المناظر الوطنية الأولى حول أراضي الجموع التي نظمت سنة 1995، فقد وجه جلالة الملك محمد السادس إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة المنعقدة بالصخيرات يومي 8 و 9 دجنبر 2015 رسالة دعا من خلالها، المتناظرون، إلى تطوير نظام أراضي الجموع والنهوض به، ومما جاء في هذه الرسالة أن ".... وفي هذا الصدد ندعو إلى تضافر الجهود من أجل إنجاز عملية تمليك الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري لفائدة ذوي الحقوق، مع مجانية هذا التمليك....".

إن مطلب التمليك هذا سيكون له، ومن دون شك، تأثير إيجابي على التصرفات التي يمكن إجرائها على هذه الأراضي، خصوصا بعدما أصبح من الممكن تفويت هذه الأراضي للفائدة الفاعلين الخواص، التي آلت إلى ذوي الحقوق نتيجة الحد من الطابع الجماعي لهذه الأراضي، هذا التأثير يمكن أن يمس ميدان التعمير بالإضافة إلى الميدان الفلاحي.

إن تبني سياسة تعميرية على المدى المتوسط، والبعيد يقتضي تهيء الأرضية والوعاء العقاري اللازم لإقامة المشاريع السكنية، ولا شك أن الأراضي الجماعية قد ساهمت في تحقيق عدة مشاريع عمرانية، إلا أنها مطالبة اليوم وأكثر من أي وقت مضى بالمشاركة في المعركة العمرانية التي تخوضها السلطات العمومية، وذلك نظرا للرصيد العقاري الكبير الذي تتوفر عليه، رغم أن هذه الجماعات خضعت سابقا للعديد من المعاملات العقارية غير المشروعة في إنجاز بعض المشاريع السكنية، ولعل ما وقع بجهة الغرب الشراردة بني حسن خير مثال على ذلك (كما أشارنا إلى ذلك فيما سبق من هذا البحث)، حيث أن أراضي الجماعات السلالية التي توجد بهذه الجهة والتي تغطي ثلث مساحتها قد فقدت صبغتها الفلاحية، وتحولت إلى أراضي مفتوحة أمام التعمير¹.

وهذا ما يدفع بنا إلى التأكيد على ضرورة تجاوز هذه الإشكاليات التي تعترض الاستثمار العقاري في ميدان السكن، وذلك من خلال تسريع تمليك هذه الأراضي لذوي الحقوق من أجل إنجاز المشاريع السكنية المهيكلية، عوض ظهور الأحياء العشوائية في ضواحي المدن، نظرا لكونهم سيصبحون يشعرون بالاطمئنان لكونهم يتمتعون بحق الملكية على هذه الأراضي عوض المنفعة فقط.

¹ - زهير كريمات، م، س، ص 194 و 195.

لكن ونظرا لانتفاء أغلب سكان هذه الأراضي إلى طبقة الفلاحين الصغار، فإنه يكون من الصعب عليهم إنجاز مثل هذه المشاريع التي تتطلب تمويلا كبيرا، وهذا لا يمنع ذوي الحقوق من الدخول في شراكات مع مؤسسات عمومية، أو منعشين عقاريين خواص قادرين على إنجاز مثل هذه المشاريع.

لكن هذه الإمكانية لم يسمح بها المشرع إذا كانت أراضي الجماعات السلالية مشمولة بوثائق التعمير، وذلك من خلال تنصيبه بشكل واضح من خلال المادة 17 (قانون 62.17) في فقرتها الأولى على أنه " يمكن تقسيم الأراضي الفلاحية التابعة للجماعات، والواقعة خارج دوائر الري وغير المشمولة بوثائق التعمير، وإسنادها على وجه الملكية المفترزة أو المشاعة، لفائدة عضو أو عدة أعضاء بالجماعة السلالية المعنية، ذكورا وإناثا".

هذا المنع كان من الممكن تجاوزه من خلال التنصيب على تملك هذه الأراضي الواقعة بضواحي المدن والمشمولة بوثائق التعمير، مع التنصيب على بعض الشروط التي تلزم ذوي الحقوق بالحفاظ عليها، وعدم تفويتها إلا بموافقة الجهات الوصية الإقليمية بعد تقدير القيمة الاستثمارية لذلك التقويت، أو وضع شروط أو دفاتر تحملات أمام من يرغب في اقتنائها، وذلك بغرض تفادي المضاربات العقارية، وما ينتج عنها من مساوئ في السوق العقاري والإنتاج السكني.

وهذا ما سيواكب النمو الديموغرافي الذي يتطلب توفير الأراضي الكافية، وتعبئتها حتى تستجيب للحاجيات في ميدان السكن، حيث إن عملية التملك هاته ستساهم في تحقيق هذا الهدف، عل اعتبار أن الوضعية الحالية لهذه الأراضي لا تسمح بتوفير الوعاء العقاري اللازم، نظرا للمشاكل والنزاعات الكثيرة التي يعرفها هذا النظام، وذلك لأن التملك سيسهل عملية التصرف في هذه الأراضي، لكون ذلك سيتم وفق المساطر العادية.

أما على المستوى الفلاحي فقد أصبح من الضروري اعتماد فكرة التملك لتجاوز الاستغلال التقليدي، والتطلع إلى تدبير عصري لمواكبة الدينامية المتعلقة بحيازة فعالية دائمة لأراضي الجماعات السلالية من طرف ذوي الحقوق، حيث يتم تدبيرها وفق قواعد الملكية الخاصة، وإن كان هذا الأمر يؤدي إلى طمس معالم الموروث الجماعي، غير أن هذه النتيجة يمكن الوصول إليها، ولو في غياب فكرة التملك، على اعتبار أن العديد من الجماعات السلالية تقوم بعمليات تفويت خارج الضوابط المعمول بها لأراضي الجماعات السلالية لفائدة أشخاص لا ينتمون لهذه الجماعة.

ولا شك أن فكرة التملك لذوي الحقوق التي جاءت بها مقتضيات ظهير 25 يوليوز 1969، المعدل بالقانون رقم 64.17 لسنة 2019 المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري¹ خير دليل على نجاح هذه التجربة²، حيث تم مؤخرا قيام الجهات الوصية بعملية تجزئ عدة قطع تابعة لأراضي الجماعات السلالية بجهة الغرب ومنحها لذوي الحقوق على أساس أنها ملكية مفرزة³، كما أصدرت في نفس الوقت قرارا من أجل

¹ - الظهير الشريف رقم 1.69.30 الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969، المعدل بالقانون رقم 64.17 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.117 بتاريخ 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019)، ج ر، ع 6807 بتاريخ 24 ذو الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، ص 5895.

² - هذه العملية عرفت عدة صعوبات في بعض المناطق، خصوصا في منطقة الغرب، من أبرزها صعوبات على مستوى إحصاء وتحديد ذوي الحقوق من أجل إنجاز عملية تقسيم هذه الأراضي، لتصبح مشاعة أو مملوكة لأحد من ذوي الحقوق.

³ - انظر على سبيل المثال القرار المشترك لوزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات ووزير الداخلية رقم 3860.18 صادر في 16 من ربيع الآخر 1440 (24 ديسمبر 2018) يقضي بمنح القطع المحدثة بالعقار التابع للجماعة السلالية " الشرييلات " بإقليم القنيطرة، ج ر، ع 6749، بتاريخ 28 جمادى الأولى 1440 (24 فبراير 2019)، ص 329.

إعمال الفصل 12 من ظهير 25 يوليوز 1969 المعدل بالقانون رقم 64.17 لسنة 2019¹.

وهذا ما سيعطي لهذه الأراضي قيمة مضافة من خلال تشجيع الأفراد من ذوي الحقوق، المسلمة إليهم قطع أرضية على سبيل الملكية، على بذل المزيد من الجهد من أجل استغلالها بشكل جدي، من خلال وضع تمويله لخدمة الأرض، بل الدخول في قروض استثمارية من أجل تجهيز هذه الأرض.

هذا المبتغى هو ما يحاول المشرع الوصول إليه من خلال تبنيه لفكرة تملك الأراضي الفلاحية التابعة للجماعات السلالية والواقعة خارج دوائر الري، ضمن القانون الجديد رقم 62.17 لسنة 2019 من خلال نصه في المادة 17 منه على أنه: " يمكن تقسيم الأراضي الفلاحية التابعة للجماعات والواقعة خارج دوائر الري وغير المشمولة بوثائق التعمير، وإسنادها على وجه الملكية المفروزة أو المشاعة، لفائدة عضو أو عدة أعضاء بالجماعة السلالية المعنية، ذكورا وإناثا".

ولقد جعل المشرع هذه العملية تتم وفق أحكام القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري، ودوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية، والذي حدد المساحات الدنيا التي لا يمكن الاتفاق على مخالفتها أثناء عملية التقسيم².

¹ - انظر في شأن هذه القرارات التي سيتم من خلالها تطبيق الفصل 12 من قانون 25 يوليوز 1969، ج ر، ع 6749، ص من 353 إلى 356 (سبقت الإشارة إليها).

² - لقد حدد القانون رقم 34.94 في مادته الثانية هذه المساحة باعتبارها مساحة كافية للحصول على دخل يسمح بتسديد الأجرة الممنوحة لعاملين فلاحيين محسوبة على أساس الأجرة السنوية الدنيا المضمونة في الفلاحة. وتحدد مساحة الاستغلال الدنيا المشار إليها في الفقرة السابقة بنص تنظيمي في كل منطقة باعتبار الطاقات الفلاحية لهذه المنطقة. =

ويتم استغلال هذه الأراضي بعد القسمة والتملك من طرف الملاك مباشرة أو بمساعدة شركاء آخرين، أو وفقا لعقود كراء تبرم طبقا لما ورد في الفصول من 700 إلى 722 من قانون الالتزامات والعقود باعتباره الشريعة العامة للمعاملات المدنية بين الأفراد، وذلك طبقا للمادة 17 من القانون 33.94.

وهكذا فإن تمديد هذا التملك إلى أراضي الجماعات السلالية البورية - التي تحتل مساحات شاسعة- قد يحل مجموعة من الإشكاليات المرتبطة بتشجيع المستثمرين، الذين كانوا في غالب الأحيان لا يتوجهون صوب هذه الأراضي لما كانت تعرفه من تعقيدات في الإجراءات النابع من ضرورة الحصول على الإذن من سلطة الوصاية.

لذلك، فبعدما تم إصدار هذه القوانين الجديدة، لم يبق أمام الجهات الوصية إلا أن تقوم بكل الإجراءات التي ستساعد في التطبيق السليم لهذه القوانين، خصوصا ما يرتبط بتحديد لوائح ذوي الحقوق بالشكل الذي لم يترك المجال للتلاعبات، والخروقات التي قد توقف هذه العملية لسنوات، فتضرب بذلك عمق هذه الاستراتيجية التي أكد عليها جلالة الملك في غير ما مرة.

المطلب الثاني: نظام الشراكة تصرف واعد لإدماج الجماعات السلالية في مسلسل التنمية

إن مبدأ الشراكة بدأ يفرض نفسه أكثر من أي وقت مضى بين الجماعات السلالية والقطاع الخاص، وبالفعل فهو يسمح بتنشيط وإنماء العقار الجماعي، خصوصا في المجال

=- وعلى هذا الأساس صدر قرار لوزير الفلاحة والتنمية القروية والصيد البحري رقم 1224.05 الصادر في 2 جمادى الأولى 1426 (10 يونيو 2005)، يقضي بتحديد مساحة الاستغلال الدنيا داخل دوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية، ج ر، ع 5345، بتاريخ 16 رجب 1426 (22 أغسطس 2005)، ص 2338.

- وعلى سبيل المثال حدد هذا القرار هذه المساحة في العرائش ب 6 هكتارات، وفي صفرو 12 هكتار، و 23 هكتار بسيدي يوسف بن علي.

السكني والسياحي والصناعي، ويساهم في حل العديد من المشاكل الاجتماعية والاقتصادية كالححد من الهجرة القروية، وتنمية العالم القروي، وتشغيل الشباب العاطل في القطاعات الإنتاجية، وتحسين المجال البيئي، والقضاء على السكن العشوائي¹.

ومن أجل هذا، عملت وزارة الداخلية على حث الجماعات السلالية على إبرام عقود الشراكة بينها وبين الغير²، وذلك نظرا لانعدام أو قلة الإمكانيات المادية لدى معظم أعضاء الجماعات السلالية، وقد شجع هذا العمل العديد من أفراد هذه الجماعات على إقامة مشاريع فلاحية مهمة معتمدين على الوسائل المتقدمة في السقي، كاستعمال السقي بالأذرع المحورية، أو الطرق العصرية الأخرى³.

والواقع أن هذا النظام نصت عليه المادة 20 من القانون الجديد رقم 62.17 لسنة 2019 من خلال قولها بأنه "يمكن إبرام عقود التقويت بالمرضاة واتفاقات الشراكة والمبادلة بشأن عقارات الجماعات السلالية لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية والجماعات السلالية الأخرى.

كما يمكن إبرام العقود والاتفاقات المذكورة عن طريق المنافسة أو عند الاقتضاء بالمرضاة لفائدة الفاعلين العموميين والخواص.

تتم مباشرة إبرام العقود والاتفاقات السالفة الذكر بعد مصادقة مجلس الوصاية المركزي".

¹ - عبد الكريم بالزاغ، م، س، ص 161.

² - محمد خير، أراضي الجموع بين البقاء والزوال، مجلة الحقوق المغربية، سلسلة المنازعات والانظمة العقارية، ع تحت عنوان أراضي الجماعات السلالية بالمغرب: الإطار التشريعي والتطبيقات القضائية، ط 1، 2010، ص 67.

³ - عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، م، س، ص 70.

لقد جعل المشرع المغربي عملية الشراكة هذه تقوم بين الجماعات وباقي المؤسسات العمومية الأخرى عن طريق المراضاة كأصل، وعن طريق المنافسة كاستثناء، أما إذا تعلق الأمر باتفاقات الشراكة مع الخواص فقد جعلها المشرع تقوم عن طريق المنافسة كأصل والمراضاة كاستثناء، وهو ما ابتغى المشرع من ورائه حصول الجماعات السلالية على أحسن العروض التي من الممكن الدخول في الشراكة معا¹.

هذه الشراكة التي تدخل فيها الجماعات السلالية، من أجل إنجار أي مشروع استثماري، تهدف من خلالها، مقابل تنازلها عن الأرض، إلى الحصول على حصة محددة من منتج المشروع²، وقد تتخذ عدة أشكال أو صيغ تعاقدية تم التنصيص عليها في دفتر التحملات الذي أعدته وزارة الداخلية خصيصا لهذا الغرض³، وتتحدد هذه الأشكال أو الصيغ في:

- + بيع عادي على أساس تحديد ثمن مكون من عنصر ثابت وعنصر متغير⁴.
- + القيام بمبادلة العقار الجماعي مقابل تسليم قطع أرضية مجهزة أو وحدات سكنية.
- + بيع جزء من العقار الجماعي مقابل تسليم قطع أرضية مجهزة أو وحدات سكنية.

¹ - ستبقى هذه الصيغة العامة للنص دون وضع الكيفيات المدققة والشروط الواضحة لهذه العملية، إلى أن يتم صدور النصوص التطبيقية لهذا القانون، أو سيتم الرجوع في العمل ضمن هذا النص بمقتضيات الدورية الوزارية رقم 103 الصادرة بتاريخ 26 يوليوز 1994 حول موضوع "تنمية الإنعاش العقاري من طرف الجماعات السلالية"، دليل الأراضي الجماعية، م، س، ص 184.

² - رغم الإيجابيات التي تخلفها هذه العملية، إلا أن بعض الباحثين يرون أن لهذه الصيغة وجها سلبيا يتجلى في طرح مشاكل قائمة المستفيدين من هذا المقابل باستمرار كلما طرح مشروع على الجماعة السلالية. انظر مولاي عبد السلام شيكري، م، س، ص 230.

³ - محمد شوراق، الدليل العلمي في تدبير أراضي الجموع"، مطبعة الأمنية، الرباط، ط 1، 2009، ص 40.

⁴ - يتحدد العنصر الثابت بناء على قيمة العقار موضوع عملية التقويت، أما العنصر المتغير فيعادل نصف الناتج الإيجابي لاستغلال العمل والذي يفتح ضمن دفاتر المحاسب الخاصة بالمقتني والتي يجب إخضاعها لإدارة الوصاية على الجماعة المالكة أو من يمثلها. راجع في ذلك: دليل الأراضي الجماعية، م، س، ص 188.

+ بيع بتحويل، لفائدة ذوي الحقوق، المقتنين للقطع السكنية أو الدور السكنية¹.

+ مبادلة العقار المراد تجزئته مقابل أرض فلاحية.

+ خلق شراكة على أساس أن تساهم الجماعة بتفويتها للعقار المراد تجزئته أو بنائه لفائدة الشركة التي يتم إنشاؤها بينها وبين صاحب المشروع شريطة احترام الشروط التالية:

- تطابق المساهمة المتساوية للطرفين وقيمة العقار المراد تهيئته.

- التمويل التكميلي للمشروع باللجوء إلى اقتراض بنكي على حساب جاري من طرف صاحب مشروع التهيئة.

- قيام صاحب المشروع نفسه بالسهر على إنجاز الأشغال.

ويمكن تلخيص مضمون المسطرة المعمول بها في عملية الشراكة في كون أنه بمجرد ما يرغب أحد المنعشين العقاريين الدخول في عقد شراكة مع إحدى الجماعات الساللية، يجب عليه أن يقوم بإيداع ملف تفويت العقار الجماعي موضوع الشراكة بمقر العمالة أو الإقليم المعني مكونا من مجموعة من الوثائق² التي تبين طبيعة العقد، ونوع المشروع المراد إنجازه وكيفية التعويض عنه.

¹ - يقوم المقتنون بتمكين ذوي الحقوق من قطع مجهزة أو وحدات سكنية، حيث يتم أداء ثمنها بعد تحويل جزء من بيع العقار الجماعي المراد تجزئته أو بنائه، ويكون الذي تم تحويله مطابقا لثمن القطعة المجهزة. دليل الأراضي الجماعية، م، س، ص 188.

² - إن الوثائق المكونة لملف طلب الشراكة عديدة منها على الخصوص:

- طلب التفويت يبرز مساحة القطعة المراد اقتناؤها ونوع المشروع المراد إنجازه.

- تصميم القطعة الأرضية وكذلك تصميم يوضح موقعها.

- المراجع العقارية.

وبعد وضع جميع الوثائق يقوم مجلس الوصاية المركزي بدراستها بشكل دقيق ويتخذ قرار الموافقة عليها في حالة ما إذا كانت متطابقة مع روح القوانين وتجاوبها مع مصالح الجماعة المعنية، أما إذا كانت عكس ذلك فإنه لا يوافق عليها، ولإضفاء المزيد من الحماية لحقوق الجماعات السلالية فإنه يبقى على المنعش العقاري أن يلتزم بتمكين الجماعة من قطع أرضية مجهزة وخالية من كل تحمل عقاري طبقا لما اتفق عليه الأطراف في إطار عملية الشراكة، كما لا يمكن تسجيل أي حق عيني لفائدة دائني طالب الاقتناء إلا إذا توصلت الجماعة السلالية بكافة التعويضات المترتبة لها طبقا لنص الاتفاق الذي سيبرم بين الطرفين المعنيين، أو في حالة ما إذا لم تتوصل الجماعة المعنية بالضمانات الكافية لوفاء المقتني بالتزاماته¹.

وهكذا فإن احترام الشروط التي سبق بيانها من طرف المقتني مقابل التسهيلات التي يمكن للجماعة السلالية منحها له، إضافة إلى سلاسة المساطر الموضوعة من طرف الجهات الوصية، سيؤدي بشكل واضح إلى نتائج جيدة تعود بالنفع على الطرفين معا، وعلى الاقتصاد الوطني بشكل عام.

وفي هذا السياق قامت وزارة الداخلية بإبرام اتفاقية شراكة بينها وبين المستثمرين من أجل استغلال أراضي فلاحية تابعة للجماعة السلالية "أولاد أبي السباع" بإقليم شيشاوة، بحيث تم ترحيل السكان المنتفعين من هذه الأرض موضوع الشراكة، بعد إحصائهم، من الدواوير التي كانت أرضهم محل الاتفاقية إلى منازل أخرى عوضا عن تلك التي كانت تؤول إليهم². وفي نفس الإطار أبرمت شراكة بين المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء، وبين

= - الإشارة إلى الاتفاقية المنصوص عليها في تصميم التهيئة والتي تمس الملك الجماعي موضوع طلب الاقتناء.

- كيفية التعويض المقترح من طرف المنعش العقاري.

- برنامج الاستثمار المقترح والمدة الزمنية لإنجاز المشروع.

¹ - انظر الفصل السادس من الدورية الصادرة في 26 يوليوز 1994، سبقت الإشارة إليها.

² - أشار إلى هذه الاتفاقية عبد الوهاب رافع، م، س، ص 72.

جماعة سيدي الطيبي، حيث كانت من نتائجه أن استفاد الطرفان معا بتوفير رصيد عقاري، والحصول على بقع أرضية استفاد منها السلايون¹.

أما على المستوى الصناعي فقد قامت الجماعات السلالية المتواجدة بإقليم الراشيدية وبدعم من مكتب التنمية الفلاحية لتأفيلات بإنشاء شركة لتعبئة التمور ومعالجتها، حيث أصبحت هذه الشركة تزود الأسواق الفلاحية بحوالي 1000 طن من مادة التمور، وهكذا ستصبح الجماعات السلالية تساهم في العمليات الاستثمارية بشكل مباشر، مع ضمان حقها في تعويض مناسب يخرجها من الأوضاع الصعبة التي تكون عليها نتيجة قلة الموارد المالية التي تعيشها، وذلك عوض التقويت مقابل ثمن محدد قد يكون زهيدا، حيث لا يمكن من خلاله إنجاز أي مشروع أو تحويل أوضاع ذوي الحقوق إلى ما هو أفضل.

يتضح من خلال ما سبق، أن أراضي الجماعات السلالية يجب أن تصبح حلا مستقبليا لتحقيق العديد من المشاريع الكبرى، انطلاقا من أهمية المساحات التي تشغلها، لكن ذلك المساهمة يجب أن تأخذ في اعتبارها أوضاع ذوي الحقوق على الخصوص والساكنة المجاورة بصفة عامة، وذلك من أجل التفكير في تحسين أوضاعهم وجعلهم أساس كل عملية تنموية، وكل ذلك حتى تكون كل التصرفات التي ترد على هذه الأراضي رافعة حقيقية من أجل تغيير الوجه الحالي لهذه الجماعات - التي تعاني من عدة خروقات - المتسم بالسواد وعدم الاستقرار إلى وجه تسوده الثقة والرواج على المستوى الاقتصادي والاجتماعي.

¹ - أشار إلى هذه الاتفاقية علال أبا حبيبي، م، س، ص 83.

خاتمة:

إن الانطلاق في البحث والتتقيب ضمن هذا البحث الذي اخترنا له عنوان -
خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجماعات السلالية-، اعتبارا من كونها
جزئية أساسية تعرف العديد من المميزات تتوزع بين الإيجابية والسلبية، كان الهدف منه
الخروج بعدة خلاصات علمية أكاديمية، يمكن تطبيقها على أرض الواقع، سواء من خلال
تعديل النص القانوني أو تحيين بعض الممارسات الواقعية المرتبطة بهذه التصرفات.

هذا البحث إذن انطلق من خلال الأهمية التي تشكلها الأراضي الجماعية، سواء
كمظهر من مظاهر الأصالة المغربية، وإرثا حضاريا يحافظ على أوجه التآزر واللحمة
القبلية، أو كرصيد عقاري مهم ضمن البنية العقارية الوطنية، على اعتبار أن هذه
الأراضي تتأخر مساحتها 15 مليون هكتار - كما جاء في مختلف الأرقام الرسمية-
موزعة على 5043 جماعة سلالية، وبوزن ديمغرافي يصل إلى 10 ملايين نسمة، وهو
ما جعلها عنصرا أساسيا يجب استحضاره في كافة المخططات والاستراتيجيات الوطنية
المرتبطة بالعملية التنموية، خصوصا أن المغرب متجه صوب تحقيق قفزة تنموية اعتمادا
على عدة مجالات ذات الصلة المباشرة بأراضي الجماعات السلالية.

كما أن هذا البحث الأكاديمي، حاول -وعلى امتداد صفحاته- الوقوف على مختلف
الجوانب الدقيقة التي تتميز بها مختلف التصرفات القانونية التي كانت محل البحث
والاستقصاء، وهو ما مكن من معرفة مدى التأثير الإيجابي لهذه التصرفات - رغم ما
تعترضها من صعوبات وعراقيل- على العملية الاستثمارية، من خلال جلب بعض
الاستثمارات المختلفة خصوصا من خلال الأكرية الفلاحية وأكرية المقالع، إضافة إلى ما
قدمته هذه الأراضي من مساحات مهمة قصد تحقيق العديد من المشاريع الاقتصادية

والاجتماعية، انطلاقاً من عمليات التقوية التي تمت لفائدة الدولة والمؤسسات العامة والجماعات الترابية.

وإلى جانب هذه المساهمة الإيجابية فإن هذه الأراضي لا تزال تعاني من عدة إشكالات، تؤثر سلباً على النهوض بأوضاعها وأوضاع ذوي الحقوق، وهي الإشكاليات التي تمثل نتائج سلبية تتطلب بذل الكثير من المجهودات من أجل تجاوزها أو بالأحرى التقليل من حدتها.

هذه النتائج يمكن إجمال أهمها فيما يلي:

✓ إن أراضي الجماعات السلالية لا زالت تعاني من إشكالية العرف في تدبيرها، حيث أن توزيع الانتفاع على هذا الأساس خلق منازعات ومشاحنات لا نهاية لها، أثرت سلباً على تنمية وتطوير هذه الأراضي، كما أثقلت كاهل الجهاز القضائي بكثرتها وتشعبها.

✓ إن التعديل القانوني الجديد رغم أهميته، فإن قراءته تظهر إمكانية بروز عدة إشكاليات متنوعة ترتبط بالعديد من البنود القانونية التي أتى بها ضمن ثناياه.

✓ إن كثرة ذوي الحقوق، وازدياد عددهم مع مرور الوقت نتيجة عدم حصر لوائحهم بشكل مبكر، ثم انتقال انتظاراتهم من مجرد نظرة الاستغلال إلى نظرة التملك والحيازة، أدى إلى كثرة النزاعات المرتبطة بالمحاولات اللاقانونية من أجل الحيازة والتملك.

✓ إن قسمة أراضي الجموع الواقعة داخل دوائر الري، تواجه إشكالية عدم شملها لأراضي الجماعات السلالية الخاضعة لوثائق التعمير، وهو ما خلق وضعية تتميز بالجمود، أثرت سلباً على تطور هذه الأراضي، ومساهمتها في العمليات التعميرية، بل خلقت في العديد من الحالات أحزمة سوداء على هامش المدن.

✓ أما على مستوى عمليات الكراء، فإنها تعاني من طول المسطرة التي حددها دليل الكراء الذي أعدته وزارة الداخلية - مديرية الشؤون القروية-، إضافة إلى تعقيدها فيما يخص الكراء عن طريق طلب العروض أو عن طريق السمسرة العمومية.

✓ إن عمليات الكراء تعاني في أحيان كثيرة من اختلالات كبيرة، تتعلق أساسا بمخالفة بنود دفاتر التحملات الخاصة بها، إضافة إلى عدم أداء الواجبات الكرائية لفائدة صندوق الجماعات الساللية.

✓ إن استثناء عمليات كراء أراضي الجماعات الساللية من خضوعها لمقتضيات قانون الكراء رقم 16-49 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي، يشكل عاملا لنفور المستثمرين الذين يعملون في هذا المجال.

✓ أما على مستوى عمليات التفويت، فإن أراضي الجماعات الساللية تعاني من الجمود المنطلق من قاعدة عدم قابلية هذه الأراضي للتفويت إلا بشكل استثنائي، ولفاعلين بعينهم.

✓ إن عمليات التفويت في كثير من الحالات عرفت عدة خروقات ومشاكل ترتبط أساسا بمخالفة الشروط التي بني عليها، إضافة إلى هزالة الثمن المؤدى مقابل هذه الأراضي المفوتة.

✓ إن عملية التفويت تتم وفق إجراءات غير واضحة ما جعلها تفوت الكثير من الفرص الاستثمارية الحقيقية.

✓ إن النص القانوني الجديد رغم حداثة يظهر نوعا من النقص من خلال عدم تحديده الحالات التي يتم على أساسها التفويت عن طريق المراضاة، مع اعتباره استثناء يتم اللجوء إليه بعد عدم نجاح التفويت عن طريق المنافسة.

✓ إن عدم التصفية القانونية لهذه الأراضي، تشكل عائقا بارزا تجاه إدماج أراضي الجماعات السلالية ضمن مخططات التنمية، من خلال صعوبة اللجوء إلى عملية التفويت، والحصول على الضمانات المالية الكافية لتمويل مختلف المشاريع.

انطلاقا من النتائج التي عرضناها، يمكن إبداء عدة آراء تتخذ شكل مقترحات، وذلك من أجل الحفاظ على مصالح ذوي الحقوق أساسا، والنهوض بهذه الأراضي، وتحقيق إدماجها في مسلسل التنمية البشرية، وذلك على المنوال التالي:

❖ ضرورة تجاوز تحكيم العرف في عملية توزيع الانتفاع، والركون إلى النص القانوني الموحد لهذه العملية.

❖ ضرورة الإسراع في عملية حصر لوائح ذوي الحقوق، ومن ثم حصر النزاعات والشروحات التي يعرفها المجتمع المغربي.

❖ ضرورة إعمال نص قانوني موحد من أجل تفعيل عمليات الكراء بشكل موحد، مع ضرورة العمل على تفعيل الكراء عبر إعمال قواعد المنافسة الشريفة، وذلك لضمان الاستفادة من أحسن العروض وأقواها من حيث العروض التي تعود بالنفع على الجماعة السلالية وعلى ذوي الحقوق.

❖ ضرورة إعمال القواعد القانونية التي تسمح بالتفويت الحر لهذه الأراضي، كلما تعلق الأمر بالمستثمرين الخواص، مع إقرار قواعد المنافسة الشريفة لذلك.

❖ ضرورة الإسراع بعمليات التصفية القانونية كمدخل أساسي من أجل تشجيع هذه التصرفات، وضمان القروض المالية الضرورية لإنجاز مختلف المشاريع.

❖ ضرورة الإسراع بعملية التملك لأراضي الجموع الواقعة بدوائر الري، مع الانتقال بهذه العملية إلى الأراضي البورية، ولما لا الأراضي الرعوية التي تشغل المساحة العظمى من هذه الأراضي (12 مليون هكتار أو أكثر).

❖ ضرورة إطلاق إحصاء شامل للأراضي الجماعية القابلة للاستثمار كيفما كان نوعه، ثم وضع الجزء المهم منها لدى المراكز الجهوية للاستثمار من أجل تكوين قاعدة بيانات واضحة على هذه الأراضي، وذلك من أجل تسهيل عملية إرشاد كل مستثمر تقدم من أجل الاستشارة لدى هذه المراكز وتقديم المساعدة.

❖ ضرورة الحرص على مراقبة كل التصرفات التي تهم تقويت أراضي الجموع من أجل ضبطها والوقوف على الأثمنة المحددة لها، مع ضرورة الحرص على أدائها بشكل كامل.

❖ الحرص على ضرورة أداء وجبيات الكراء المتبقية في ذمة العديد من المكترين النافذين، والمتملصين من واجباتهم مع العمل على إلغاء كل عملية تخالف ذلك، وفرض غرامات تهديدية تكون كفيلة بردع مثل هذه التصرفات غير القانونية، والتي تضرب في عمق العملية الاستثمارية، وبالتالي تحقيق التنمية.

❖ ضرورة عمل سلطة الوصاية على توعية ذوي الحقوق بأهمية الدخول في عمليات الشراكة مع القطاع الخاص أو العام، باعتبار ذلك السبيل الأمثل الذي يجعل الجماعات السلالية في صلب العملية الاستثمارية، كما يخول لها ذلك مداخل وأوضاع اقتصادية وتنموية عادلة ومستدامة.

❖ العمل على وضع مقتضى قانوني واضح، يجعل مسطرة المنافسة هي المبدأ العام للتعامل في هذه الأراضي، اعتباراً لأهمية ذلك سواء بالنسبة لذوي الحقوق أو بالنسبة للدولة، مقابل ذلك تبقى مسطرة المراضاة كاستثناء، يجب على المشرع تحديد الحالات التي يتم من خلالها اللجوء إلى هذه المسطرة، وذلك على سبيل الحصر، حتى يتم غلق الباب أمام كل من يريد التلاعب في التصرفات الواردة على هذه الأراضي.

❖ يجب على المشرع إعادة النظر في المادة 4 من القانون رقم 62.17، باعتبارها تخلق نوعاً من التعارض مع باقي أجزاء هذا القانون، خصوصاً ما يتعلق بالتصرفات التي ترد على هذه الأراضي، حيث يجب استبدال عبارة -حسب الأعراف- بعبارة -حسب النصوص القانونية الجاري بها العمل-، خصوصاً وأن القانون لم يحمل أي إجراء آخر يتم وفقاً للأعراف.

❖ ضرورة تعديل المادة 6 من القانون رقم 62.17، وذلك بإضافة مقتضى قانوني يسمح لكل عضو أثبت عدم قدرته -المادية أو البدنية- على استغلال حقه أن يقوم بأي إجراء قانوني -باستثناء التفويت-، يجعله يستفيد من هذه الأرض، كأن يتم كرائها لمدة محددة، وذلك حتى يتحقق مبتغى المشرع بالحفاظ على هذا الموروث العقاري، مقابل استفادة عضو الجماعة السلالية من حق الانتفاع بشكل يحسن وضعيته الاقتصادية والاجتماعية.

❖ ضرورة العمل على جعل عملية التملك المنصوص عليها في المادة 17 تتم بشكل مجاني، كما هو الأمر بالنسبة لتمليك أراضي الجموع الموجودة داخل دوائر الري.

❖ ضرورة تعديل المادة 31 من القانون رقم 62.17 بشكل يحدد من خلالها، وعلى سبيل الحصر، الحالات التي تمكن وزير الداخلية من التصرف في أملاك الجماعات السلالية، خصوصاً قيامه بإبرام العقود والاتفاقات.

لائحة المراجع المعتمدة

❖ المراجع باللغة العربية

الكتب العامة

- أبو عبد الله محمد الفاسي، الإتقان والأحكام - شرح تحفة الحكام في نكت العقود والأحكام، لأبي بكرين محمد بن محمد بن محمد بنو عاصم الأندلسي، تحقيق محمد عبد السلام محمد سالم، ج 2، دار الحديث القاهرة، 2011.
- إدريس الفاخوري، المدخل لدراسة القانون، نظرية القانون والحق، دار النشر الجسور، وجدة، ط 1، 2000.
- إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري، وفق مستجدات القانون 14.07، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة المعارف القانونية والقضائية، دار نشر المعرفة، الرباط، 2013.
- إدريس بلمحجوب، الوجيز في مهام رجال السلطة، مطبعة الأمنية، الرباط، ج 1، 2010.
- جرجس جرجس، معجم المصطلحات الفقهية والقانونية، الشركة العالمية للكتاب، بيروت، لبنان، ط 1، 1996.
- الحسن العبادي، فقه النوازل في سوس قضايا وأعلام، منشورات كلية الشريعة بأكادير، ط 1999.
- حسن حافظي علوي وآخرون، الفلاحة والتقنيات الفلاحية بالعالم الإسلامي في العصر الوسيط، سلسلة أورايش البحث، منشورات مؤسسة الملك عبد العزيز بالدار البيضاء، وكلية الآداب والعلوم الإنسانية بالرباط، منشورات عكاظ، 2011.

- حسن علي حسن، المجتمع الريفي والريف المصري، دراسة مجتمعية ريفية مبسطة، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، ط 1، 1988.
- عبد العزيز توفيق، قضاء المجلس الأعلى في التحفيظ العقاري من سنة 1991 إلى 2002، المكتبة القانونية، ط 1، 2003.
- عبد العزيز توفيق، قضاء المجلس الأعلى في القسمة من سنة 1998 إلى 2004، الجزء الثاني، المطبعة الجديد الدار البيضاء، ط 1، 2004.
- عبد الكريم الطالب، العرف في القانون المدني المغربي، التأصيل النظري والواقع العملي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ط 1، 2015.
- عبد الكريم الفيلاي، التاريخ السياسي للمغرب العربي الكبير، الجزء الأول، شركة ناس للطباعة، القاهرة، ط 1، 2006.
- عبد الله هداية الله، القضاء المستعجل في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، ط 1998.
- عبد الواحد الإدريسي وأحمد المالكي، العقار غير المحفظ وآثاره على تنفيذ وثائق التعمير، منشورات مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، كلية الحقوق مراكش، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش 2004.
- عبد الواحد العلمي، القانون الجنائي المغربي، القانون الخاص، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء ط 2، سنة 2009.
- العربي ميا، الحق في التعويض العادل عن نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، مطبعة الأمنية، الرباط، ط 1، 2009.
- عمر أزوكار، مستجدات التحفيظ العقاري في ضوء قانون 07-14 ومدونة الحقوق العينية، منشورات دار القضاء بالمغرب، ط 1، 2012.

- لطيفة بوحوص، إشكالية الاستثمار العقاري بين متطلبات القانون ورهانات التنمية، منشورات المجلة المغربية لإدارة المحلية والتنمية، سلسلة مؤلفات وأعمال جامعية، ع 72، مطبعة دار النشر المغربية، ط 1، 2007.
- مأمون الكزبري، التحفيز العقاري والحقوق العينية الأصلية والتبعية في ضوء التشريع المغربي، د، د، ن، ط 2، 1987.
- محمد ابن الحاج السليمي، سياسة التحفيز العقاري في المغرب بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي، الاقتصادي، منشورات عكاظ، الرباط، ماي 2002.
- محمد الحياي، في أنظمة الشهر العقاري في العالم، طبع مؤسسة النخلة للكتاب، وجدة، ط 1، 2004.
- محمد الكشبور، التطهير الناتج عن تحفيز العقار، تطور القضاء المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ط 1، 2008.
- محمد الكشبور، القسمة القضائية في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، ط 1، 1996.
- محمد الكشبور، نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، قراءة في النصوص وفي مواقف القضاء، مطبعة المعارف الجديدة بالدار البيضاء، ط 2، 2007.
- محمد بن أحمد بونبات، الحقوق على العقارات، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 1، 2008.
- محمد بن صالح الصوفي، الحقوق العينية الإسلامية، دراسة مقارنة بين الفقه المالكي والقانون المغربي، مطبعة دار القلم الرباط، ط 1، 2002.
- محمد بونبات، نظام التحفيز العقاري، دراسة مقارنة في القوانين المرتبطة بنظام التحفيز العقاري في المغرب، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 2، سنة 2005.

- محمد خيرى، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، من خلال القانون الجديد رقم 14-07 المتعلق بالتحفيظ العقاري، مطبعة المعارف الجديد، الرباط، ط 2014.
- محمد عبد الجابري، فكر ابن خلدون، العصبية والدولة، مركز الوحدة العربية، بيروت، ط 6، 1994.
- محمد كرامي، القانون الإداري، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ط 2، 2003.
- محمد محجوبي، قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط، ط 2، 2011.
- محمد مهدي الجم، التحفيظ العقاري في المغرب، مطبوعات دار المغرب للتأليف والترجمة والنشر، الدار البيضاء، ط 1979.
- مصطفى التراب، القضاء الإداري وحماية الملكية العقارية، مطبعة الأمنية الرباط، ط 1، 2013.
- مليكة الصروخ، التنظيم الإداري، النظرية العامة للتنظيم الإداري والتنظيم الإداري بالمغرب، مطبعة المعارف الجديدة، الدار البيضاء، ط 2010.
- مليكة الصروخ، القانون الإداري دراسة مقارنة، الطبعة السابعة مع آخر المستجدات، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2010.
- ولي الدين عبد الرحمان بن محمد بن خلدون، مقدمة ابن خلدون، حقق نصوصه وخرج أحاديثه وعلق عليه عبد الله محمد الدرويش، المجلد الأول، دار يعرب، ط 1، 2004.

📖 الكتب الخاصة

- عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، سلسلة المكتبة القانونية المعاصرة، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 1، 1999.
- محمد شوراق، الدليل العلمي في تدبير أراضي الجموع، مطبعة الأمنية، الرباط، ط 2، 2012.
- محمد بلحاج الفحصى، أراضي الجماعات السلالية بالمغرب بين التنظيم القانوني وإشكالات الواقع، دراسة على ضوء القانون والفقه والقضاء، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع-الرباط، ط 1، 2016.
- العربي مياد، العمل القضائي في نوازل الأراضي السلالية، سلسلة إعلام وتبصير المستهلك، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، ط 1، 2016.
- عبد الكريم بالزاغ، أراضي الجموع، محاولة لدراسة بنيتها السياسية والاجتماعية ودورها في التنمية، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ط 1، 1998.
- حياة البجدايني، قضاء محكمة النقض في منازعات أراضي الجماعات السلالية، دار النشر المعرفة، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، ط 2017.
- محمد شوراق، الدليل العلمي في تدبير أراضي الجموع، مطبعة الأمنية، الرباط، ط 1، 2009.
- الملكي الحسين، أراضي الجماعات السلالية وجماعات القبائل، بين الأنظمة القانونية والأحكام العرفية، دار الحديث الحسنية-الرباط- د، ذ، ط، ود، ت، ن.
- العربي محمد مياد، تأملات في القانون المنظم للجماعات السلالية، على ضوء وثائق الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية، سلسلة إعلام وتبصير المستهلك ع 21، مطبعة الأمنية الرباط، طبعة منقحة 2014.

➤ عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، سلسلة المكتبة القانونية المعاصرة، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 2، 2005.

❖ الأطروحات والرسائل

للأطروحات

➤ زهير كريمات، خصوصيات المنازعات العقارية المتعلقة بأراضي الجموع وانعكاساتها على الاستثمار، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، السنة الجامعية 2013-2014.

➤ سهام بن دعاس، ضمانات حماية المتعامل المتعاقد في الصفقات العمومية، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في القانون العام، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 2015.

➤ عمر مبروك، المنافسة في السوق العقارية، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية الحقوق، فاس، السنة الجامعية 2014-2015.

➤ محمد بن عمر، العقار وهيكله المجال الحضري بواحات تافلايت: مدن الراشيدية، أرفود والريصاني نموذجا، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية الحقوق، كلية الآداب والعلوم الانسانية ظهر المهرار، فاس، السنة الجامعية 2004-2005.

➤ مهدي منير، المظاهر القانونية لحماية المستهلك، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، وحدة البحث والتكوين قانون الأعمال، جامعة محمد الأول، كلية الحقوق وجدة، السنة الجامعية 2004-2005.

الرسائل

- إبراهيم الخصومي، أراضي الجماعات السلالية بين الوضعية الراهنة وإكراهات التنمية، بحث نهاية الدراسة بسلك التكوين والتدبير الإداري، تخصص الإدارة الترابية، الفوج الأول، المدرسة الوطنية للإدارة، الموسم الدراسي، 2001-2004.
- حسن صبطي، أراضي الجموع بين التنظيم والتدبير، بحث لنيل دبلوم السلك العالي في التدبير الإداري، المدرسة الوطنية للإدارة، الفوج السادس، الموسم الدراسي 2006-2008.
- حميد بارج، أراضي الجماعات السلالية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في الشريعة، وحدة القضاء والتوثيق كلية الشريعة بفاس، السنة الجامعية 2010-2011.
- عبد القادر بوحامد، الاستثمار العقاري في قطاع الإسكان بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية الحقوق وجدة، السنة الجامعية 2004-2005.
- محمد أكدر، اقتناء الدولة للأموال العقارية بالتراضي، ملك الدولة الخاص، رسالة لنيل دبلوم السلك العالي، المدرسة الوطنية للإدارة العمومية الرباط، السنة الجامعية 1979 - 1980.
- محمد العايش صغيري، أراضي الجماعات السلالية بين الواقع والأفاق، رسالة لنيل شهادة الماستر في العقد والعقار، شعبة القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، وجدة، السنة الجامعية 2008-2009.
- محمد بن الحاج السليمي، سياسة التحفيز العقاري بالمغرب بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي والاقتصادي، رسالة لنيل دبلوم المدرسة الوطنية للإدارة العمومية بالرباط، السنة الجامعية 1977_1978.

- مريم زروق، أراضي الجموع وإشكالية الاستثمار، إقليم الفحص أنجرة نموذجاً، بحث لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة عبد المالك السعدي، كلية الحقوق طنجة، السنة الجامعية 2013-2014.
- المصطفى الحيمر، الأراضي الجماعية بالمغرب، رسالة السلك العالي للتكوين بالمدرسة الوطنية للإدارة العمومية، الرباط، 1972.
- نعيمة يحي، قصور دور أراضي الجموع في التنمية، بحث لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس، السنة الجامعية 2011-2012.
- نورالدين الغداي وآخرون، اقتناء الدولة لأموال العقارية بالتراضي، بحث لنيل دبلوم السلك العالي الشعبة العقارية، المدرسة الوطنية لإدارة العمومية، الرباط، 1992-1993.

❖ الندوات والمجلات والمقالات

📌 الندوات:

- يوسف القسطاسي، المشكل القانوني لأراضي الجموع وأثره على البنية الاجتماعية في المغرب، مداخلة ضمن الندوة العلمية التي نظمتها مجلة المنبر القانوني بشراكة مع القضاء المدني يوم 20 أبريل 2013 بتزنييت، بعنوان العدالة العقارية والأمن العقاري في المغرب، مجلة المنبر القانوني، سلسلة ندوات وأبحاث، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، ع 2، 2014.
- أحمد المريني، وضعية الهياكل والأنظمة العقارية الفلاحية بالمغرب، مساهمة في ندوة الأنظمة العقارية بالمغرب التي نظمت من طرف مركز الدراسات القانونية

المدينة والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، يومي 5 و 6 أبريل 2006، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 1، 2003.

➤ أحمد الهرجاني، التعمير والتنمية المستدامة، مداخلة ضمن اليوم الدراسي المنظم من طرف عمالة إقليم الحوز والمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للحوز بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش يوم 19 يونيو 2003، بعنوان العقار والاستثمار، ط 1، 2005.

➤ أشرف جنوي، معوقات الاستثمار في أراضي الجماعات السلالية، مداخلة في أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 22 و 23 أبريل 2016 في موضوع أراضي الجموع وسؤال الحكامة والتنمية الترابية، سلسلة الندوات والأيام الدراسية، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، ط 2018.

➤ أنور شقروني، مسطرة تحديد أراضي الجموع، الأهمية والإشكالات التي تثيرها، مداخلة ضمن أشغال اليوم الدراسي حول مدى قابلية قرارات مجلس الوصاية للطعن بالإلغاء، بسبب الشطط في استعمال السلطة، المنعقد بمحكمة الاستئناف بالرباط، يوم 29 أكتوبر 2010، غ، م.

➤ محمد الوكاري، العقار بين الازدواجية وتعدد الأنظمة ومتطلبات التنمية الحضرية، ندوة الأنظمة العقارية، مراكش، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 1، 2003.

➤ صغير محمد، دور المحافظ على الملكية العقارية في عمليات التحديد الإداري، مداخلة ضمن ندوة نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، التي نظمت بشراكة بين شعبة القانون الخاص بكلية الحقوق بالرباط أكادال، وجمعية المحافظين والمراقبين على الملكية العقارية، والمنعقدة يومي 4 و 5 ماي 1990، طبع ونشر مديرية المحافظة العقارية والأشغال الطبوغرافية، غشت 1990.

- عبد الوهاب رافع، منافع الجيش وأراضي الجماعات السلالية، مساهمة في الندوة الوطنية التي نظمتها مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، بكلية الحقوق بمراكش، يومي 5 و6 أبريل 2006، وذلك بعنوان الأنظمة العقارية بالمغرب، تنسيق محمد بونبات، ومحمد مومن، المطبعة الوطنية، مراكش، ط 1، 2003.
- الكلمة الافتتاحية للسيد الوزير المنتدب لدى وزير الداخلية، بمناسبة اليوم التحسيسى لفائدة رؤساء أقسام الشؤون القروية، تحت شعار اللاتمرکز خيار استراتيجي في تدبير الأراضي الجماعية، الرباط 16 أكتوبر 2012.
- كلمة رئيس الحكومة سعد الدين العثماني في الندوة الدولية حول موضوع سياسات وقانون المنافسة، تجارب وطنية وشراكة دولية، المنظمة من طرف مجلس المنافسة بتاريخ 13 نونبر 2019 بالرباط.
- محمد ابن الحاج السليمي، الدور الإقتصادي للتحفيظ العقاري، مداخله ضمن الندوة العلمية حول موضوع ثمانون سنة من التحفيظ العقاري، حصيلة وآفاق 1913-1993، المنظمة بالرباط يومي 24 و25 نونبر 1993.
- محمد الأعرج وآخرون، أملاك الدولة بين دواعي تدوين القواعد والأحكام التشريعية وإشكالات التمويل غير الجبائية، مساهمة في أشغال المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة المعارف القانونية والقضائية، دار نشر المعرفة، الرباط، الإصدار 27، 2015.
- محمد السهل، الأراضي الجماعية والاستثمار، مداخله ضمن اليوم الدراسي - العقار والاستثمار-المنظم من طرف عمالة إقليم الحوز والمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للحوز بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، بكلية الحقوق بمراكش، يوم 19 يونيو 2003، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 1، 2005.

➤ محمد بخنيف، إشكالية التنمية العقارية بإقليم تاوريرت، مساهمة في ندوة العقار والاستثمار، أشغال الندوة الوطنية المنظمة من طرف وختدي التكوين والبحث لنيل شهادة الدكتوراه ودبلوم الدراسات العليا المعمقة في قانون العقود والعقار بكلية الحقوق وجدة، يومي 19 و20 ماي 2006.

➤ محمد بونبات، التحفيز العقاري والاستثمار، مداخلة ضمن اليوم الدراسي المنظم من طرف عمالة إقليم والحوز والمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للحوز، بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، يوم 19 يونيو 2003، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 1، 2005.

➤ محمد مومن، أملاك الجماعات السلالية وأراضي الكيش، مساهمة في أشغال الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية، الجزء الأول، سلسلة المعارف القانون والقضائية، منشورات مجلة الحقوق، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ط 1، 2014.

➤ محمد الحمداني: المنازعات القضائية حول أراضي الجموع، مساهمة في اليوم الدراسي الذي نظّمته هيئة المحامين بمراكش بتاريخ 16 أبريل 2004، بمدينة ورزازات، مجلة المحامي، عدد 46، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، د.ذ.ط، د، ت، ن.

➤ عبد اللطيف الودناسي، أراضي الجموع في المنظومة القانونية، مداخلة ضمن اليوم الدراسي المنظم بورزازات بتاريخ 16 أبريل 2004 حول أراضي الجموع في النظام العقاري المغربي، مجلة المحامي، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، عدد 46، د، ت، ن.

➤ علال أبا حبيبي، الأراضي الجماعية كأداة للتنمية، مداخلة ضمن اليوم الدراسي المنظم بورزازات بتاريخ 16 أبريل 2004 حول أراضي الجموع في النظام

العقاري المغربي، مجلة المحامي، المطبعة والوراقة الوطنية - مراكش، عدد 46، د، ت، ن.

➤ عبد النور صديق، الأراضي الجماعية بإقليم جرسيف بين متطلبات التنمية الترابية وإكراهات التدبير، مداخلة ألقاها خلال مشاركته في الندوة الوطنية المنظمة من طرف شعبة القانون العام بكلية الحقوق بفاس بشراكة مع مديرية الشؤون القروية، والمركز المغربي للمعالجة التشريعية والحكمة القضائية، حول موضوع أراضي الجموع الوضع الراهن ورهانات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وذلك يومي 13 و14 مارس 2015، بمقر المؤتمرات بفاس، غ، م.

➤ سعيدة أبلق، الوضعية القانونية لأراضي الجموع ومدى مساهمتها في التنمية، مساهمة ضمن اليوم الدراسي الذي نظمته هيئة المحامين بمراكش، بتاريخ 16 أبريل 2004، بمدينة ورزازات في موضوع، أراضي الجموع في النظام العقاري المغربي، تحت شعار: استثمار أراضي الجموع رهين بتحسين القانون المنظم لها، مجلة المحامي، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، عدد 46، د، ت، ن.

➤ مولاي عبد السلام شيكري، صلابة الأنظمة العقارية الخاصة، وتأثيرها على مسار التنمية العمرانية، مساهمة في ندوة الأنظمة العقارية بالمغرب، منظمة من طرف مركز الدراسات القانونية والمدنية والعقارية، بكلية الحقوق بمراكش، يومي 5 و6 أبريل 2002، نشر مركز الدراسات القانونية والمدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش، المطبعة الوطنية مراكش، ط 1، 2003.

➤ يوسف القسطاسي، المشكل القانوني لأراضي الجموع وأثره على البنية الاجتماعية في المغرب، مداخلة في أشغال الندوة العلمية الثانية التي نظمتها مجلة المنبر القانوني بشراكة مع القضاة المدني يوم 20 أبريل 2013، بتزنيث حول الموضوع، العدالة العقارية والأمن العقارية بالمغرب، منشورات مجلة المنبر القانوني، سلسلة ندوات وأبحاث، ع 2، 2014.

المجلات

- المجموعة الكاملة لمجلة قضاء المجلس الأعلى، الإصدار الرقمي، ع 18، سنة 1970.
- مجلة الحقوق المغربية، سلسلة المنازعات والأنظمة العقارية عدد خاص بعنوان أراضي الجماعات السلالية بالمغرب، الإطار التشريعي والتطبيقات القضائية، ط 1، 2010.
- الدليل العلمي للاجتهاد القضائي في المادة الإدارية، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، ج 1، 2004.
- مجلة المعيار، ع 40، سنة 2008.
- مجلة المحامي، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ع 46، د، ت، ن.
- مجلة الاشعاع، ع 37 و 38، 2010.
- مجلة قضاء المجلس الأعلى، الإصدار الرقمي، ع 11، 1969.
- مجلة قضاء المجلس الأعلى، الإصدار الرقمي، ع 53 و 54، دجنبر 2000.
- المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، ع 107، نونبر، دجنبر 2012.
- مجلة الحقوق المغربية، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، عدد خاص بعنوان أراضي الجماعات السلالية بالمغرب، ط 2، 2012.

المقالات:

- إبراهيم بيفر، الأراضي السلالية في زمن مخطط المغرب الأخضر، منشورات مجلة القضاء المدني، سلسلة دراسات وأبحاث، المنازعات العقارية، جمع وتنسيق زكرياء العماري، مطبعة المعارف الجديدة، ج 1، ط 2014.

- أحمد أجعون، حماية القضاء الإداري للملكية العقارية بالمغرب، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، القضاء الإداري ودولة الحق والقانون بالمغرب العربي، ع 59، دار النشر المغربية، الدار البيضاء، ط 1، 2008.
- إدريس الفاخوري، التعرضات على مطلب التحفيظ بين النص القانوني والعمل القضائي، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة المعارف القانونية والقضائية، الإصدار الخامس عشر، بعنوان القوانين العقارية الجديدة، إشراف محمد أزيان، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، ط 1، 2013.
- آمال جناح، الأثر الاقتصادي لنظام التحفيظ العقاري، كتاب الأنظمة العقارية في المغرب، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 1، 2003.
- بنيونس الدحماني، الإطار القانوني المنظم لأراضي الجموع، الرصيد العقاري، التدبير والتسيير، مجلة الحقوق المغربية، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، عدد خاص بعنوان أراضي الجماعات السلالية بالمغرب، الإطار التشريعي والتطبيقات القضائية، ط 1، 2010.
- جميلة فعراس، الأراضي السلالية من التطور إلى المساهمة التنموية، مجلة الفقه والقانون، ع 47، شتبر 2016.
- حساين عبود، الوضعية القانونية لأراضي الجموع وإشكالياتها العملية، مجلة المحاكم المغربية، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ع 111، نونبر-دجنبر 2008.
- سعيد زياد، أراضي الجماعات السلالية، التدابير والمنازعات، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة الدراسات والأبحاث، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ط 9، 2016.
- صلاح الدين دكداك، أهمية أراضي الجموع في تفعيل المبادرة الوطنية للتنمية البشرية، مجلة الملف، مطبعة النجاح الجديدة، ع 13، نونبر 2008،

- عبد الرحمان الشرقاوي، العقود الجارية على أراضي الجموع بين أزمة النص وضرورة الاستجابة لمتطلبات الاستثمار، منشورات مجلة القضاء المدني، سلسلة دراسات وأبحاث. المنازعات العقارية، ج 1، جمع وتنسيق زكرياء العماري، مطبعة المعارف الجديدة، ط 2014.
- عبد السلام النعاعي، الحماية القانونية والقضائية لأراضي الجماعات السلالية بين القضاء الإداري وفقه وقضاء التحفيظ، مجلة محاكمة، ع ممتاز 7-8، فبراير-أبريل 2010.
- عبد اللطيف الودناسي، أراضي الجموع في المنظومة القانونية، مجلة المحامي، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ع 46، د، ت، ن.
- العربي محمد مياد، قراءة في القوانين المنظمة لأراضي الجماعات السلالية، مجلة الحقوق المغربية، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، عدد خاص بعنوان أراضي الجماعات السلالية بالمغرب، الإطار التشريعي والتطبيقات القضائية، دار أبي رقرق للطباعة والنشر، ط 1، 2010.
- العربي محمد مياد، وضعية الأراضي الجماعية، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، ع 24، سنة 1998.
- عمر السكتاني، خصوصيات الجوانب الإجرائية لممارسة التعرض في نظام التحفيظ العقاري، منشورات مجلة القضاء المدني، سلسلة دراسات وأبحاث (5)، المنازعات العقارية، ج 1، دار الآفاق المغربية، الدار البيضاء، 2014.
- عيسى كتب، تدبير أراضي الجموع بين الإطار القانوني والواقع العملي، مجلة المقال، ع 2، دار النشر المغربية، الدار البيضاء، 2010.
- محمد الحسني، المسألة العقارية بين القوانين الوضعية والضوابط الشرعية، مجلة معالم وآفاق في التسيير والاقتصاد والتنمية، العدد 2، 2002.

- محمد الصغير، التطور التاريخي لأراضي الجموع، حمايتها، التحديد الإداري، والتحفيز العقاري، مجلة الحقوق المغربية، عدد خاص بعنوان أراضي الجماعات السلالية بالمغرب، الإصدار الأول 2010، ط 1، 2010.
- محمد الصوالحي، نظام أراضي الجموع بالمغرب، مجلة المحامون تصدر عن هيئة المحامين بآسفي، ع 3، سنة 1993.
- محمد بن أحمد بونبات، العقار والتنمية، سلسلة آفاق القانون ع 11، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، ط 1، 2006.
- محمد حجاري، إشكالية العقار الصناعي والفلاحي وتأثيرها على الاستثمار بالجزائر، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات، ع 16، سنة 2012.
- محمد قصري، إشكالات تطبيق الظهير المنظم لأراضي الجموع، مجلة الحقوق المغربية، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، عدد خاص بعنوان أراضي الجماعات السلالية بالمغرب الإطار التشريعي والتطبيقات العملية، دار أبي رقرق للطباعة والنشر، ط 1، 2010.
- محمد مومن، معوقات الاستثمار في أراضي الجموع، مجلة الحقوق المغربية، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، إصدار بعنوان أراضي الجماعات السلالية بالمغرب الإطار التشريعي والتطبيقات العملية، دار أبي رقرق للطباعة والنشر، ط 1، 2010.
- المصطفى لبيض، ظهير 26 رجب 1337 (27 أبريل 1919) المنظم لأراضي الجموع وضرورة تغييره، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، ع 33، يوليو-غشت 2000.

❖ النصوص القانونية والتنظيمية:

➤ الظهير الشريف رقم 1.19.115 صادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019)، بتنفيذ القانون رقم 62-17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، ج، ر، ع 6807، بتاريخ 24 ذو الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، ص 5887.

➤ الظهير الشريف رقم 1.19.116 صادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019)، بتنفيذ القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، ج، ر، ع 6807، بتاريخ 24 ذو الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، ص 5893.

➤ الظهير الشريف رقم 1.19.117 صادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019)، بتنفيذ القانون رقم 64.17 القاضي بتغيير وتتميم الظهير الشريف رقم 1.69.30 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969)، المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري، ج، ر، ع 6807، بتاريخ 24 ذو الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، ص 5895.

➤ المرسوم رقم 2.19.973 صادر في 13 من جمادى الأولى 1441 (9 يناير 2020)، بتطبيق أحكام القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، ج، ر، ع 6849، بتاريخ 24 جمادى الأولى 1441 (20 يناير 2020)، ص 321.

➤ المرسوم رقم 2.16.135 الصادر في 12 من رجب 1437، (20 أبريل 2016)، الذي يقضي بإعفاء الأراضي الجماعية الواقعة بدوائر الري من الوجيبات الكرائية المتعلقة بالتحفيظ العقاري، ج، ر، ع 6462، بتاريخ 27 رجب 1437 (5 ماي 2016)، ص 3591.

➤ مدونة الأوقاف الجديدة الصادر بشأنها الظهير الشريف رقم 1.09.236 صادر بتاريخ 23 فبراير 2010، ج، ر، ع 5847، بتاريخ 14 يونيو 2010، ص 3154.

➤ القانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 المؤرخ في 25 ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، ج، ر، ع 5998، بتاريخ 24 نوفمبر 2011، ص 5575.

➤ الظهير الشريف رقم 1.58.382 بشأن تغيير الظهير الشريف الصادر في 20 ذي الحجة 1335 الموافق ل 10 أكتوبر 1917، بشأن المحافظة على الغابات واستغلالها، ج، ر، ع 2427، الصادرة بتاريخ فاتح ماي 1959، ص 1358.

➤ الظهير الشريف الصادر في 26 رجب 1337، 1919/04/27 بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتقويتها، منشور بدليل الأراضي الجماعية الصادر عن مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية.

➤ الظهير الشريف رقم 1-14-117 صادر في 2 رمضان 1435 (30 يونيو 2014) بتنفيذ القانون رقم 13-20 المتعلق بمجلس المنافسة، ج، ر، ع 6276 بتاريخ 26 رمضان 1435 (24 يونيو 2014)، ص 6095.

➤ الظهير الشريف رقم 1.81.254. 1 صادر في 11 من رجب 1402، (6 مايو 1982)، بتنفيذ القانون رقم 81-7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، ج، ر، ع 3685، بتاريخ 3 رمضان 1463 (5 يونيو 1983)، ص 980.

➤ الظهير الشريف رقم 074. 59. 1. بشأن إحداث صندوق الإيداع والتدبير، ج، ر، ع 2421، صادر بتاريخ 10 رمضان 1378 (20 مارس 1959)، ص 915.

- الظهير الشريف رقم 1-69-25 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969)، بمثابة قانون للاستثمارات الفلاحية، ج، ر، ع 2960 مكرر، بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص 2007.
- الظهير الشريف رقم 1-69-26 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389، موافق 25 يوليوز 1969 تمدد بموجبه مقتضيات الظهير الشريف رقم 1-63-288 المؤرخ في 26 شتنبر 1963 إلى العمليات العقارية الواجب إجراؤها بين أشخاص ذاتيين مغاربة داخل دوائر الري، ج، ر، ع 2960 مكرر، بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص 2014.
- الظهير الشريف رقم 1-69-27 المؤرخ في 10 جمادى الأولى 1389 موافق 25 يوليوز 1969 بالإعلان أن من المصلحة العمومية تهيئة الأوضاع العقارية وإحداث تجزئات فلاحية في دوائر الري، ج، ر، ع 2960 مكرر، بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص 2014.
- الظهير الشريف رقم 1.69.30 المؤرخ في 10 جمادى الأولى 1389 موافق 25 يوليوز، يتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري، ج، ر، ع 2960 مكرر، بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص 2018.
- الظهير الشريف رقم 1-95-152 صادر في 13 من ربيع الأول 1461 موافق 11 غشت 1995، بتنفيذ القانون رقم 34-94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية، ج، ر، ع 4323 بتاريخ 10 ربيع الثاني 1416 موافق 6 شتنبر 1995 ص 2441.
- الظهير الشريف رقم 1-95-10 الصادر في 22 رمضان 1415 (22 فبراير 1995)، بتنفيذ القانون رقم 33-94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية، ج، ر، ع 4312، بتاريخ 21 يونيو 1995 ص 1773.

➤ المراسيم الملكية التي تم بناء عليها إنشاء الدوائر السقوية، ج، ر، ع 2960 مكرر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969) ص 2024، 2025، و2026.

➤ المرسوم الملكي رقم 66-267 الصادر في 15 ربيع الأول 1386 (4 يوليوز 1966) بمثابة قانون يتعلق بمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص ج، ر، ع 2801 مكرر بتاريخ 20 ربيع الأول 1386 (9 يوليوز 1966) ص 1355، والذي تم إلغائه بموجب الظهير الشريف 1-72-277 بتاريخ 29 دجنبر 1972.

➤ الظهير الشريف رقم 7-92-1 الصادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) بتنفيذ القانون رقم 90.25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، ج، ر، ع 4159 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992)، ص 880.

➤ الظهير الشريف رقم 252-04-1 الصادر في 07\01\2005، بتنفيذ القانون رقم 01-06 بتغيير وتنظيم الظهير الشريف رقم 1-72-277 بتاريخ 29 دجنبر 1972 بمثابة قانون يتعلق بمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص، ج، ر، ع 5282 الصادرة في 13 يناير 2005، ص 184.

➤ الظهير الشريف رقم 1-72-277 بتاريخ 22 ذي الحجة 1392 (29 دجنبر 1972) بمثابة قانون يتعلق بمنح بعض الفلاحين أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة من ملك الدولة الخاص، ج، ر، ع 3178، بتاريخ 27 شعبان 1393 (26 شتنبر 1973)، ص 3263.

- القانون رقم 39-08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 178.11.1 الصادر بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011)، ج، ر، ع 5998، ص 5587.
- الظهير الشريف رقم 1-11-91 الصادر في 27 شعبان 1432 (29 يوليو 2011)، ج، ر، ع 5964 مكرر، الصادرة بتاريخ 28 شعبان 1432 (30 يوليو 2011).
- القانون رقم 34-94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 152-95-1 في 13 من ربيع الأول 1416 (11 غشت 1995)، ج، ر، ع 4323 بتاريخ 10 ربيع الآخر 1416 (6 شتبر 1995)، ص 2441.
- الظهير الشريف 1-02-202 الصادر في 12 جمادى الأولى 1423 (23 يوليوز) بتنفيذ القانون رقم 03-01 بشأن إلزام الإدارات العمومية والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية بتعليق قراراتها الإدارية، ج، ر، ع 5029، بتاريخ 3 جمادى الآخرة 1423 (12 أغسطس 2002) ص 2282.
- القانون رقم 81-7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، الذي صدر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1/81/254 الصادر بتاريخ 6 ماي 1982، ج، ر، ع 3885، المؤرخة في 15 يونيو 1983، ص 980.
- الظهير الشريف رقم 1.11.177 الصادر في 25 ذي الحجة 1432 (22، نوفمبر 2011)، بتنفيذ القانون رقم 14.07 المغير والمتمم بمقتضاه الظهير الشريف الصادر في 09 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، ج، ر، ع 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 الموافق لـ 24 نوفمبر 2011، ص 5575.

- الظهير الشريف رقم 116-14-1 صادر في 2 رمضان 1435 (30 يونيو 2014) بتنفيذ القانون رقم 12-104 المتعلق بحرية الأسعار والمنافسة، ج، ر، ع 6276 بتاريخ 26 رمضان 1435 (24 يوليو 2014) ص 6077.
- القانون رقم 04.12 المتعلق بالتجميع الفلاحي، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.12.15 الصادر بتاريخ 27 شعبان 1433 (17 يوليو 2012)، ج، ر، ع 6067، الصادرة بتاريخ 3 رمضان 1433 (23 يوليو 2012)، ص 4262.
- المرسوم رقم 2.12.490 صادر في 19 من محرم 1434 (4 ديسمبر 2012)، لتطبيق القانون رقم 04.12 المتعلق بالتجميع الفلاحي، ج، ر، ع 6111، بتاريخ 10 صفر 1434 (24 ديسمبر 2012)، ص 6575.
- ظهير الالتزامات والعقود المغربي، ظهير 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913)، صيغة محينة بتاريخ 21 فبراير 2019، منشور من طرف مديرية التشريع بوزارة العدل والحريات.
- ظهير شريف رقم 1.15.85 صادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015) بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 14.113 المتعلق بالجماعات، ج، ر، ع 6380، بتاريخ 6 شوال 1436 (23 يوليو 2015)، ص 6660.
- القانون رقم 90-41 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.91.225 في 22 ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993)، المحدث بموجبه محاكم إدارية، ج، ر، ع 4227 بتاريخ 18 جمادى الأولى 1414 (3 نوفمبر 1993)، ص 2168.

❖ الإحصائيات والتقارير والدلائل والوثائق الرسمية

- الخطاب الملكي الذي وجهه صاحب الجلالة الملك محمد السادس إلى الأمة بمناسبة عيد العرش المجيد بتاريخ 30 يوليو 2012.

- خطاب جلالة الملك محمد السادس في الذي ألقاه بمناسبة افتتاح الدورة الأولى من السنة التشريعية الرابعة من الولاية التشريعية العاشرة، بتاريخ 11 أكتوبر 2019.
- الرسالة السامية لصاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله، الموجهة إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول "السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية"، الصخيرات 26-27 صفر هـ / 8-9 دجنبر 2015 م.
- وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، قسم الأراضي الجماعية: "دليل الأراضي الجماعية"، د، ت، ن.
- دليل محاكم الاستئناف الإدارية والمحاكم الإدارية، تنسيق محمد النجاري ومحمد قصري، وآخرون، منشورات نشر المعلومة القانونية، سلسلة الشروح والدلائل، ع 11، فبراير 2009.
- مشروع قانون المالية لسنة 2018، المعد من قبل وزارة وإعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة - الإسكان وسياسة المدينة - بعنوان مشروع نجاعة الأداء - (إصدار رقمي).
- صندوق التنمية الفلاحية، المساعدات المالية للدولة لتشجيع الاستثمارات في القطاع الفلاحي، طبعة أبريل 2019.
- إدارة المحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية، قسم الشؤون الإدارية، دليل عملي لزبناء إدارة المحافظة على الأملاك العقارية، وزارة الفلاحة والتنمية القروية والمياه والغابات، الرباط 1998.
- وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، دليل نائب الجماعة السلالية، أبريل 2020.
- معطيات إحصائية حصلت عليها بعد مقابلة مع أحد أطر مديرية الشؤون القروية، مكلف بنزاعات قانونية، سنة 2016، بمقر ملحقة وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، قسم الشؤون العقارية والقانونية، مصلحة المنازعات.

➤ وزارة الداخلية مديرية الشؤون القروية، دليل مجلس الوصاية الإقليمي، مارس 2020.

➤ وزارة الداخلية مديرية الشؤون القروية، دليل كراء الأراضي الجماعية، دجنبر 2007.

➤ وزارة الداخلية مديرية الشؤون القروية، دليل تعبئة وتثمين العقارات المملوكة للجماعات السلالية عن طريق التفويت أو الشراكة لإنجاز مشاريع استثمارية أو مرافق إدارية واجتماعية واقتصادية، ماي 2020.

➤ وزارة الداخلية مديرية الشؤون القروية، تعبئة وتثمين العقارات المملوكة للجماعات السلالية عن طريق التفويت بواسطة طلب العروض لإنجاز مشاريع استثمارية، شتنبر 2020.

➤ وزارة الداخلية مديرية الشؤون القروية، تعبئة العقارات المملوكة للجماعات السلالية للكراء عن طريق المنافسة لإنجاز مشاريع استثمارية، شتنبر 2020.

➤ وزارة الداخلية مديرية الشؤون القروية، تعبئة العقارات المملوكة للجماعات السلالية عن طريق الكراء بالمرضاة لإنجاز مشاريع استثمارية، شتنبر 2020.

➤ إحصائيات من مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية بالرباط حصلت عليها سنة 2014.

➤ وزارة الداخلية، الكتابة العامة، مديرية الشؤون القروية، قسم الأراضي الجماعية، دليل الأراضي الجماعية، د، ت، ن.

➤ كلمة رئيس الحكومة سعد الدين العثماني في الندوة الدولية حول موضوع: سياسات وقانون المنافسة، تجارب وطنية وشراكة دولية". المنظمة من طرف مجلس المنافسة بتاريخ 13 نونبر 2019 بالرباط.

➤ المجلس الاقتصادي والاجتماعي، الصفقات العمومية رافعة استراتيجية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، النص التنفيذي، شتنبر 2012.

- وثيقة موضوعاتية تتعلق بالأراضي الجماعية المخصصة للفلاحة، معدة من طرف وزارة الداخلية (مديرية الشؤون القروية)، بمناسبة الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية، سنة 2014.
- عمالة تازة دائرة كرسيف، تقرير حول العقار الجماعي المستغل من طرف " شركة بيكوريكو بالعقار الجماعي، تافراطة" هواره أولاد رحو، سنة 2005.
- وزارة الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات، التنمية القروية والمياه والغابات، مشروع نجاعة الأداء، مشروع قانون المالية لسنة 2018.
- وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية، تحت شعار: الأراضي الجماعية من أجل التنمية البشرية المستدامة، عنوان الورشة، ميثاق لاتمركز تدبير الأراضي الجماعية.
- وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية، تحت شعار: الأراضي الجماعية من أجل التنمية البشرية المستدامة، مجالات تدخل مديرية الشؤون القروية.
- وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، ميثاق لاتمركز تدبير الأراضي الجماعية، غشت 2012.
- تقرير مديرية الشؤون القروية، حصيلة إنجازات سنة 2013 وبرنامج عمل 2014.
- تقرير حول منجزات وزارة الداخلية برسم السنة المالية 2015، مطبعة وزارة الداخلية، أكتوبر 2015.
- وزارة الفلاحة، وكالة التنمية الفلاحية، التجميع الفلاحي، نسخة رقمية، 2016.
- تقرير لجنة الداخلية والجماعات الترابية والسكنى وسياسة المدينة بمجلس النواب، حول مشروع قانون رقم 17-62 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، دورة أبريل 2019.

- التقرير السنوي للمجلس الأعلى للحسابات برسم سنة 2015، محور تعبئة الملك الخاص للدولة من أجل الاستثمار.
- تقرير مغرب اليوم، 50 سنة من التنمية البشرية وآفاق 2025.
- التقرير الذي أعده المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، بعنوان تنمية العالم القروي-التحديات والآفاق، سنة 2017، طباعة station et medias group.
- تقرير وزارة الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات، قطاع الفلاحة، -بمعنوان مشروع نجاعة الأداء- بمناسبة إعداد مشروع قانون المالية لسنة 2019.

❖ القرارات والدوريات والمناشير والمذكرات الوزارية:

- دورية وزير الداخلية رقم 7555 الصادرة بتاريخ 1 يونيو 2020، بشأن التصفية القانونية للعقارات الجماعية المملوكة للجماعات السلالية.
- دورية وزير الداخلية رقم 4584 الصادرة بتاريخ 4 مارس 2020، بشأن الدليل المتعلق بمجلس الوصاية الإقليمي.
- دورية وزير الداخلية رقم 4585 الصادرة بتاريخ 4 مارس 2020، بشأن تدبير النزاعات بين أعضاء الجماعات السلالية.
- دورية وزير الداخلية رقم 4586 الصادرة بتاريخ 4 مارس 2020، بشأن تدبير ملفات النزاعات القضائية المرتبطة بأملاك الجماعات السلالية.
- دورية وزير الداخلية رقم 5943 الصادرة بتاريخ 30 أبريل 2020، بشأن مهام نواب الجماعات السلالية في ظل القانون رقم 17.62.

- دورية وزير الداخلية رقم 6303 الصادرة بتاريخ 13 ماي 2020، بشأن تمليك قطع أرضية فلاحية بورية من أملاك الجماعات السلالية لفائدة المنتفعين بها من أعضاء هذه الجماعات.
- الدورية الوزارية رقم 6543 بتاريخ 15 ماي 2020 حول تعبئة العقارات المملوكة للجماعات السلالية عن طريق التفويت لإنجاز مشاريع استثمارية ومرافق إدارية واجتماعية واقتصادية.
- المذكرة الوزارية رقم 42 الصادرة عن وزير الداخلية، بتاريخ 23 غشت 2012.
- دورية وزارة الداخلية رقم 103 بتاريخ 18 صفر 1415 (16 يوليوز 1994) بخصوص تنمية الانعاش العقاري من طرف الجماعات السلالية.
- دورية الوزير الأول رقم 9/209 الصادر بتاريخ 26 ماي 1976 المتعلقة بالإصلاح الإداري والاقتناءات التي تهم الملك الخاص للدولة.
- دورية وزير الداخلية رقم 343 بتاريخ 23 أبريل 1992، بشأن مشاريع تفويت الأراضي الجماعية، منشورة بدليل الأراضي الجماعية، دن ت، ن.
- دورية وزير الداخلية عدد 57 بتاريخ 25 ماي 2007 حول إشكالية الإرث في الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري والخاضعة لمقتضيات ظهير 25 يوليوز 1969.
- دورية وزير الداخلية رقم 668 بتاريخ 24 مارس 1971 في شأن الأشغال الطبوغرافية المتعلقة بالتحفيظ العقاري والتحديد الإداري للأراضي الجماعية.
- دورية وزير الداخلية رقم 51 المؤرخة بتاريخ 14 ماي 2007 حول مسطرة وضع لوائح ذوي الحقوق التابعين للجماعات السلالية.
- دورية وزير الإسكان والتعمير والتنمية المجالية تحت عدد 7430/2027 بتاريخ 6 فبراير 2003 حول اقتناء الأراضي السلالية لفائدة شركة تهيئة العمران.

➤ ضابط وزير الداخلية رقم 2977 المؤرخ في 13 نونبر 1957، المتعلق بتقسيم الأراضي الجماعية.

➤ الدورية رقم 23 الصادرة بتاريخ 8 مارس 2007 الموجهة من السيد وزير الداخلية إلى السادة ولاة عمال أقاليم المملكة حول موضوع مسطرة إعداد الملفات المتعلقة بالقضايا المعروضة على أنظار الهيئات النيابية أو مجلس الوصاية.

➤ الدورية رقم 8284 الصادرة عن وزير الداخلية بتاريخ 2 أكتوبر 2017 حول تفويت الأراضي التابعة للجماعات السلالية.

➤ القرار الوزاري المؤرخ في 14 ربيع الثاني 1339 (26 دجنبر 1920) في شأن ضبط مراقبة استعمال واستعراض الأموال المتحصلة من نزع ملكية الأراضي المشتركة بين الجماعات ومن أكريتها ومن تفويت التصرف فيها مؤبداً، دليل الأراضي الجماعية.

➤ قرار لوزير الفلاحة والتنمية القروية والصيد البحري رقم 1224.05 الصادر في 2 جمادى الأولى 1426 (10 يونيو 2005)، يقضي بتحديد مساحة الاستغلال الدنيا داخل دوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية، ج، ر، ع 5345، بتاريخ 16 رجب 1426 (22 أغسطس 2005)، ص 2338.

➤ القرار المشترك لوزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات ووزير الداخلية رقم 3860.18 صادر في 16 من ربيع الآخر 1440 (24 ديسمبر 2018) يقضي بمنح القطع المحدثة بالعقار التابع للجماعة السلالية " الشريبات" بإقليم القنيطرة، ج، ر، ع 6749، بتاريخ 28 جمادى الأولى 1440 (24 فبراير 2019)، ص 329.

➤ منشور وزير الداخلية رقم 404 بتاريخ 11 غشت 1993 بشأن طلبات اقتناء أراضي جماعية من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية والجماعات المحلية.

➤ المنشور الوزاري المشترك بين وزارتي العدل والداخلية تحت عدد 62/08 الصادر بتاريخ 12 مارس 1968 في شأن توضيح جهة الاختصاص في المنازعات المتعلقة بالأراضي الجماعية.

➤ قرار لوزير الفلاحة والتنمية القروية والصيد البحري رقم 05-1224 صادر في 2 جمادى الأولى 1426 (10 يونيو 2005) يقضي بتحديد مساحة الاستغلال الدنيا داخل دوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية، ج، ر، ع 5346، في 16 رجب 1426 (22 أغسطس 2005)، ص 2338.

➤ قرار مشترك لوزير الداخلية ووزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات رقم 850.20 صادر في 4 رجب 1441 (28 فبراير 2020)، القاضي بتحديد المساحة الدنيا للقطع الأرضية المملوكة للجماعات السلالية الواقعة خارج دوائر الري وغير المشمولة بوثائق التعمير التي يمكن إسنادها على وجه الملكية لأعضاء هذه الجماعات، ج، ر، ع 6875، بتاريخ 20 شعبان 1441 (20 أبريل 2020).

❖ قرار مشترك لوزير الداخلية ووزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات رقم 18-3919 صادر في 18 من ربيع الآخر 1440 (26 ديسمبر 2018) بتطبيق الفصل 12 من الظهير الشريف رقم 30-69-1 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري، ج، ر، ع 6749، 28 جمادى الأولى 1440 (4 فبراير 2019).

❖ المواقع الإلكترونية:

- كلمة السيد عبد المجيد الحنكاري التي أدلى بها لوكالة المغرب العربي للأنباء،
انظر الموقع الإلكتروني التالي:

<https://www.tanja7.com/2152320>.

- خطاب جلالة الملك الحسن الثاني رحمه الله المؤرخ في 10 شعبان 1392
الموافق ل19 شتنبر 1972، بمناسبة إعلان الثورة الزراعية، منشور على الموقع
الرسمي للمندوبية السامية للتخطيط، المركز الوطني للتوثيق:

<http://discoursh2.abhatoo.net.ma/>.

- معطيات رسمية واردة على الموقع الرسمي لوزارة الفلاحة:

www.agriculture.gov.ma/lagriculture-en-chiffre.

- إحصائيات منشورة على الموقع الإلكتروني لأراضي الجموع:

www.terrescollectives.ma.

- لا تتركز تدبير الأراضي الجماعية، "نحو تدبير أفضل لشؤون الجماعات السلالية
وممتلكاتها"، مقال منشور على الموقع الإلكتروني لأراضي الجموع:

www.terrescollectives.ma.

- "وضعية المرأة السلالية"، مقال منشور على الموقع الإلكتروني لأراضي الجموع:

www.terrescollectives.ma.

- التقرير المنجز، حول المبادلات التجارية الخارجية المنز، من قبل الوزارة المنتدبة لدة وزير الصناعة والتجارة والاستثمار والاقتصاد الرقمي، المكلفة بالتجارة الخارجية، لسنة 2014-2015، انظر الموقع الإلكتروني التالي:

www.mce.gov.ma.

- مقال بعنوان، شبكات تسيطر على أراضي الجموع وصمت مريب للسلطات والجماعات المنتخبة، جريدة المساء، العدد 1230، بتاريخ 3 شتنبر 2010، نسخة رقمية على الموقع الإلكتروني التالي:

www.almasae.com.

- النساء المغربيات وأراضي الجموع، بيان صادر عن الجمعية الديمقراطية لنساء المغرب ومنتدى بدائل المغرب، منشور على الموقع الإلكتروني التالي:

www.ejoussour.net

- الأراضي السلالية " القنبلة الموقوتة " تقرير منشور على الموقع الإلكتروني التالي:

www.hakaik24.com

- ذوي حقوق بعض أراضي "مدينة محمد السادس" يحتجون ضد مصادرة أراضيهم مقابل خمس سنتيمات للمتر الواحد، انظر الموقع الإلكتروني التالي:

<https://www.maghress.com/lakome/20747>

➤ الأرقام والإحصائيات المتعلقة بالمنطقة الصناعية طنجة أوطوموتيف TAC
الموقع الإلكتروني الرسمي الخاص بها:

www.tac.ma/tanger-automotives-city/chiffres-cles.

➤ الأراضي السلالية لأولاد اعريف خروقات بالجملة للنواب والسلطة الوصية تطبق
أذنيها أمام شكايات ذوي الحقوق، منشور على الموقع الإلكتروني التالي:

www.benimallal-online.com/permalink/10669.html.

➤ رسالة وجهها منير مولاي اسماعيل القاطن ببلدية أولاد برحيل إقليم تارودانت إلى
كل من السيد رئيس الحكومة، والسيد رئيس مجلس المستشارين ورئيس مجلس
النواب، منشور على الموقع الإلكتروني التالي:

[com/41173.ht](http://www.soss24.com/41173.ht).

➤ العربي محمد مياد: " عبثية الإبقاء على مسطرة تفويت الأراضي السلالية عن
طريق وساطة الدولة (الملك الخاص) لفائدة الخواص" مقال منشور على الموقع
الإلكتروني التالي:

<https://www.marocdroit.com/a7974.html>.

➤ الموقع الإلكتروني الرسمي للبنك الدولي:

<https://datacatalog.worldbank.org/public-licenses#cc-by>.

➤ الموقع الإلكتروني التالي:

<http://avocatsdumaroc.com/ar/pdf/recher/developpemt/chapitre5.pdf>.

➤ الموقع الإلكتروني الرسمي للاتفاقية الدولية لمحاربة كل أشكال التمييز ضد المرأة :CEDAW

<http://www.un.org/womenwatch/daw/cedaw>

➤ الموقع الإلكتروني التالي:

<http://istitmar.net/archives/31113>

➤ الموقع الإلكتروني للموسوعة القانونية:

Elaw.pedia.com/view/202/.

➤ الموقع الإلكتروني لجريدة الصحراء المغربية:

<https://assahraa.ma/journal/2007/34823> .

➤ الموقع الإلكتروني الرسمي للمعهد الملكي للدراسات الاستراتيجية:

[www.hptt://ires.ma/ar/50ans- de developpement-humain;maroc perspectives](http://www.hptt://ires.ma/ar/50ans-de-developpement-humain-maroc-perspectives).

➤ الموقع الإلكتروني الرسمي لوكالة التنمية الفلاحية، www.ADA.gov.ma .

❖ **Les ouvrages généraux :**

- ✓ ALFANDARI ELIE : « droit des affaires », Ed ; litec, paris, 1993.
- ✓ PAUL DECROUX : « droit foncier Marocain » ; Editions la Porte ; Rabat ; T 3 ; 1977.

❖ **Les ouvrages spéciaux :**

- ✓ ALBERT GUILLAUME : « la Propriété collective au Maroc » ; (collection d'études juridiques ; politiques et économiques de la faculté de droit à Rabat) ; Ed la Porte ; rabat; 1960 (citer ce document sur : <http://www.presee.fr/doc/rural-0014-2182-1962-num5-1-1015-t1-0212-0000-2>).
- ✓ AHMED KETTANI : « les terres collectives un levier pour le développement agricole » ; imprimerie najah al jadida ; 2011.
- ✓ HAFED BEN SALAH : « les terres collectives en Tunisie » ; rev tunisienne d'économie et de gestion série Etude de droit et de d'Economie ; Vol 2 ; 1973.
- ✓ Karsenty Alain : « les terres collectives du Gharb et le Protectorat ; Modèle et Réalités » ; annuaire de L'Afrique du nord ; Tome 27 ; Ed du CNRS ; 1988.
- ✓ Le lieutenant-colonel ; Huot : « les terres collectives du Maroc et la colonisation européenne » ; Ed ; paris 1923.

- ✓ LOUIS HOUSSET : « le Statut des Terres Collectives et la fixation au sol des Indigènes en Tunisie » ; librairie technique et Economique ; 1939.
- ✓ Najib bouderbala : « terres collectives au Maroc ;droit et fait » ; dans terres collectives en Méditerranée ; Ed Bourbouze et Rubino ; Italie ; 1992.

❖ **Les rapports :**

- ✓ recueil des projets de développement au profit des collectivités traditionnelles ; direction des affaires rurales ; ministère de l'intérieur ; mars 2010.
- ✓ Conseil économique ; social et environnemental : «foncier ; facteur stratégique pour un développement durable et inclusif garantissant équité et cohésion social » ; note de cadrage préparée par la commission permanente chargée des affaires économiques et des projets stratégiques.

الفهرس

1.....	مقدمة
الباب الأول: خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجموع وآليات	
21.....	فض المنازعات المرتبطة بها
25.....	الفصل الأول: مظاهر خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجماعات السلاوية
26.....	الفرع الأول: الخصوصيات المميزة لتفويت وكراء أراضي الجموع
27.....	المبحث الأول: الخصوصيات المميزة لتفويت أراضي الجموع
28.....	المطلب الأول: خطوية قاعدة عدم تفويت أراضي الجموع
28.....	الفقرة الأولى: سلبات خصوصية قاعدة عدم تفويت أراضي الجموع
35.....	الفقرة الثانية: ضمانات خصوصية قاعدة عدم تفويت أراضي الجموع
38.....	المطلب الثاني: خطوية تفويت أراضي الجموع كاستثناء استجابة لمتطلبات الإستثمار
38.....	الفقرة الأولى: خصوصية تفويت أراضي الجموع عن طريق المراضاة
45.....	الفقرة الثانية: خصوصية تفويت أراضي الجموع عن طريق نزع الملكية
49.....	المبحث الثاني: خصوصيات الكراء كتصرف وارد على أراضي الجموع
51.....	المطلب الأول: الخصوصيات المميزة لطرق كراء أراضي الجموع
52.....	الفقرة الأولى: خصوصية الكراء عن طريق طلب العروض
57.....	الفقرة الثانية: خصوصية الكراء عن طريق التراضي
64.....	المطلب الثاني: خصوصية المدة في كراء أراضي الجموع
71.....	الفرع الثاني: الخصوصيات المميزة لتقسيم أراضي الجموع
72.....	المبحث الأول: خصوصيات تقسيم أراضي الجموع الواقعة داخل دوائر الري
74.....	المطلب الأول: مميزات قسمة أراضي الجموع الواقعة داخل دوائر الري
83.....	المطلب الثاني: خطوية تقسيم أراضي الجموع الواقعة داخل دوائر الري لم تعط النتائج المرجوة منها
90.....	المبحث الثاني: خصوصيات قسمة أراضي الجموع الواقعة خارج دوائر الري

المطلب الأول: مميزات قسمة أراضي الجموع الواقعة خارج دوائر الري.....	90
المطلب الثاني: محاولة تجاوز إشكالية إقطاع المرأة السهلية من الانتفاع بأراضي الجموع الواقعة خارج دوائر الري.....	106
الفصل الثاني: الأجهزة المتدخلة لفض المنازعات المرتبطة بخصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجموع.....	113
الفرع الأول: تدخل الأجهزة غير القضائية لفض منازعات التصرف في أراضي الجموع.....	113
المبحث الأول: تدخل جماعة النواب لفض منازعات التصرف في أراضي الجموع.....	114
المطلب الأول: دور جماعة النواب في نزاعات قسمة أراضي الجموع.....	114
المطلب الثاني: دور جماعة النواب في نزاعات تفويت وكراء أراضي الجموع.....	120
المبحث الثاني: تدخل مجلس الوصاية لفض منازعات التصرف في أراضي الجموع.....	126
المطلب الأول: تدخل مجلس الوصاية في نزاعات قسمة أراضي الجموع.....	129
المطلب الثاني: تدخل مجلس الوصاية في نزاعات تفويت وكراء أراضي الجموع.....	132
الفرع الثاني: تدخل الأجهزة القضائية لفض نزاعات التصرف في أراضي الجموع.....	137
المبحث الأول: تدخل المحاكم العادية لتسوية نزاعات التصرف في أراضي الجموع.....	138
المطلب الأول: تدخل المحاكم العادية لتسوية نزاعات قسمة أراضي الجموع.....	138
المطلب الثاني: دور المحاكم العادية في تسوية نزاعات تفويت وكراء أراضي الجموع.....	142
المبحث الثاني: تدخل القضاء الإداري لفض نزاعات التصرف في أراضي الجموع.....	148
المطلب الأول: تدخل المحاكم الإدارية لتسوية نزاعات قسمة أراضي الجموع.....	151
المطلب الثاني: تدخل القضاء الإداري في منازعات تفويت وكراء أراضي الجموع.....	154
الباب الثاني: تقييم مساهمة خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجموع في الاستثمار.....	163
الفصل الأول: واقع مساهمة خصوصيات التصرفات الواردة على أراضي الجموع في جلب الاستثمار.....	167
الفرع الأول: حدود مساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع في الاستثمار.....	168
المبحث الأول: صغر المساحات المستغلة وكثرة النزاعات هاجس سلبي أمام فعالية التصرف في أراضي الجموع.....	169
المطلب الأول: اصطدام التصرفات الواردة على أراضي الجموع بطغر المساحات المستغلة.....	170

المطلب الثاني: كثرة النزاعات هاجس سلبي أمام التصرف في أراضي الجموع	175
المبحث الثاني: تقادم أنماط الاستغلال سبب موقف لنشاط التصرف في أراضي الجموع	180
المطلب الأول: تأثير مردودية التصرف في أراضي الجموع بسوء التدبير والاستغلال	181
المطلب الثاني: هاجس الأعراف عائق أمام التصرف في أراضي الجموع	188
الفرع الثاني: مداخل مساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع في جلب الاستثمار	192
المبحث الأول: التصفية القانونية لأراضي الجموع آلية مشجعة للتصرف فيها	194
المطلب الأول: التحفيز العقاري كآلية لتشجيع التصرف في أراضي الجموع	195
المطلب الثاني: التحديد الإداري سبيل واعد لإنجاح عمليات التصرف في أراضي الجموع	205
المبحث الثاني: خضوع التصرفات الواردة على أراضي الجموع لضوابط المنافسة الشريفة	212
المطلب الأول: خضوع عمليات كراء أراضي الجموع لضوابط المنافسة الشريفة	213
المطلب الثاني: خضوع عمليات تفويت أراضي الجموع لقواعد المنافسة الشريفة	217
الفصل الثاني: الآفاق المستقبلية لمساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع في تحقيق التنمية	222
الفرع الأول: أهمية مساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع في تحقيق الأهداف التنموية	224
المبحث الأول: مساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع في الرفع من الإنتاج الفلاحي والغابوي	225
المطلب الأول: تأثير التصرفات الواردة على أراضي الجموع في الإنتاج الفلاحي	226
المطلب الثاني: التصرفات الواردة على أراضي الجموع آلية لتنمية المجال الغابوي	234
المبحث الثاني: مساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع في التنمية الصناعية والاجتماعية	240
المطلب الأول: التصرفات الواردة على أراضي الجموع سبيل لتحقيق التنمية الصناعية	241
المطلب الثاني: التصرفات الواردة على أراضي الجموع مجال لبلورة أهداف التنمية الاجتماعية	247
الفرع الثاني: المستقبل التنموي لأراضي الجموع من خلال التصرفات الواردة عليها	254
المبحث الأول: البدائل المستقبلية لمساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع في التنمية	256
المطلب الأول: التوجه نحو التدبير الإلزامي سبيل لإنجاح التصرفات الواردة على أراضي الجموع	256
المطلب الثاني: نظام التجميع حل مناسب لثمين التصرفات الواردة على أراضي الجموع	263

المبحث الثاني: التطلعات المستقبلية لمساهمة التصرفات الواردة على أراضي الجموع في التنمية	268
المطلب الأول: عملية التمليك خطوة نحو ثبات التصرفات الواردة على أراضي الجموع	269
المطلب الثاني: نظام الشراكة تصرف واعد لإدماج الجماعات السبلالية في مسلسل التنمية	274
خاتمة:	280
لائحة المراجع المعتمدة:	286
الفهرس:	321