





مستر قانون العقود والعقار والتوثيق
كلية الحقوق أكادير

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
FACULTÉ DES SCIENCES JURIDIQUES, ECONOMIQUES ET SOCIALES



مستر قانون العقود والعقار والتوثيق

الفوج الثاني

الفصل الثاني

مادة : التحفيظ العقاري

المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري « ضم الأراضي
الفلاحية، التحفيظ الجماعي للأماكن القروية »

تحت اشراف الدكتور:

محمد العلمي

من انجاز الطلبة:

- يحيى المنصوري
- فاطمة رزوق
- ياسين طالبي

السنة الجامعية : 2020/2019

لائحة المختصرات :

ظ.ت.ع	ظهير التحفيظ العقاري
ق.ل.ع	قانون الالتزامات والعقود
ظ.ض.أ.ف	ظهير ضم الأراضي الفلاحية
ت.ج.أ.ق	التحفيظ الجماعي للأموال القروية
ط	الطبعة
ص	الصفحة
م.س	مرجع سابق
ج	الجزء

مقدمة:

إن غاية التحفيز العقاري، هي تطهير العقار من كل النزاعات التي تحوم حوله والتي تجعله في وضعية غير مستقرة، بحيث تجعل المستثمرين يتخوفون من الاستثمار في هذه العقارات الغير الثابتة والتي بإمكانها، أن تجعل حقوقهم تضيع، ومن هنا نرى أن العقار يلعب دورا اقتصاديا مهما، وهذا دون ان ننسى الدور الاجتماعي الأكثر الأهمية.

ومن هذا فالمشروع عمل على بسط نظام التحفيز العقاري بحيث ترك لكل مالك و ذي مصلحة الحق في تحفيز عقاره، وذلك لكي يستفيد من مزايا التحفيز.

غير أن المشروع وسعيا منه في نشر و تعميم نظام التحفيز العقاري، وإضافة إلى نهجه سياسة النهوض بالعالم القروي، سن مساطر خاصة للتحفيز مبنية على أساس تحفيز مجموعة من العقارات دفعة واحدة، ومن بين هذه المساطر ما هو اجباري و منها ما هو اختياري.

فمن المساطر الاجبارية مسطرة ضم الاراضي الفلاحية و التي تسعى إلى تجميع القطع المتناثرة لكل مالك في نطاق معين، و اعادة توزيع الملكيات بحيث يكون لكل مالك قطعة واحدة او اكثر يسهل استثمارها بدلا من قطع صغيرة مجزأة و متفرقة قبل عملية الضم و قد صدر ظهير 20 يونيو 1962 و الذي عدل بظهير 25 يوليوز 1969 و الذي جعل عملية الضم متاحة في جميع الاراضي المغربية في كل قطاع يستلزم إجراءات و بمقتضى هذه النصوص فإن الاراضي في حالة ضمها تخضع للتحفيز الاجباري و ذلك ضمن مسطرة خاصة¹.

ونجد المشروع في إطار الظهير السابق الذكر لم يعرف هذه العملية و إنما اكتفى بالإشارة إلى الغاية من منها حيث قال: "تنحصر الغاية الاساسية من ضم الاراضي الفلاحية بعضها إلى بعض في تحسين أساليب

¹ إدريس الفاخوري "الوسيط في نظام التحفيز العقاري بالمغرب -دراسة لنظام التحفيز العقاري والفقه الإداري والعمل القضائي"، الطبعة الثالثة، مكتبة المعرفة، مراكش، 2018، ص 32.

استغلالها بجمع و اعادة ترتيب القطع المبعثرة او المجزأة و التي ليس لها شكل منتظم لتتكون منها أملاك موحدة الاطراف او املاك محتوية على قطع ارضية كبيرة منسجمة الشكل و مضموم بعضها إلى بعض تساعد على الوصول اليها و صرف المياه عنها و بوجه عام تكون صالحة للاستفادة من التحسينات العقارية الممكن ادخالها عليها."

وبذلك فان عملية ضم الاراضي الفلاحية الغاية منها هي و ضع حد للأشكالات الفوضوية و غير المنسجمة و غير المتناسقة التي تعرفها العقارات الفلاحية، و تجميع القطع الأرضية التي تعود ملكيتها لنفس الشخص او الاشخاص المالكين لها على الشياخ في قطعة ارضية واحدة يضبط شكلها الهندسي بوضع تصميم لها على يد مصلحة المسح الطبوغرافي يتم فيه بيان حدودها و مساحتها و موقعها و محتوياتها بشكل واضح وتشعر لها باقي الطرق و المسالك مع باقي القطع الارضية المجاورة لها أو التي توجد بمنطقة الضم حتى يسهل لمالكها او ملاكها استغلالها بتسهيل الوصول اليها و تسهيل توصيلها بالشبكة المائية، الامر الذي يساهم في تحسين الوضعية المادية و الاجتماعية للفلاح و تيسير عمله و الرفع من القيمة المالية للعقار و القيمة الاقتصادية للمنطقة التي عرفت ضم الاراضي بها بصفة عامة، وذلك بتأسيس رسم عقاري لكل قطعة على حدة يطمئن معه الفلاح صاحب القطعة الارضية على ملكيته و يضحى بعيدا عن اي منازعة في حقوقه التي يخولها له حق الملكية الثابت بإنشاء رسم عقاري لقطعته الارضية².

ومنه فهذه المسطرة تتميز بعدة خصائص و منها، انها اجبارية اي أن ضمها وتحفيظها يكون رغما عن ملاك الارض ذلك ان المسطرة تهدف إلى مصلحة عامة، و بهذا فالبعض يشبه هذه المسطرة بعملية نزع الملكية.

² جعفر بشيري "مسطرة ضم الاراضي"، سلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 21، "نظام التحفيظ العقاري دعامة اساسية للتنمية - قراءة في مستجدات القانون رقم 07.14"، مطبعة الأمنية، الرباط، 2015، ص 42.

وإلى جانب الاجبارية هذه أقر المشرع خاصية أخرى وهي المجانية، ذلك أن الدولة تتحمل مصاريف و تكاليف هذه المسطرة، غير أن التعرضات تستثنى من هذه المجانية وهذا ما جاء به الفصل 4 من ظهير ضم الاراضي في الفقرة الاخيرة" تباشر الإجراءات و العمليات المقررة في المقطعين السابقين _ إجراءات وعمليات التحفيظ _ بدون صائر من طرف المحافظين على الأملاك العقارية و الرهون باستثناء الصوائر المترتبة على اجراءات التعرض ولاسيما الأداء المفروض على الرافعة"، وغيرها من الخصائص والمميزات التي سيتم التفصيل فيها لاحقا.

وإلى جانب هذه المسطرة توجد مسطرة أخرى تتميز بالمجانية والاختيارية وإضافة إلى كونها تنصب على تحفيظ مجموعة من العقارات، إضافة إلى كونها تهتم المجال القروي و هذه المسطرة قد نظمها المشرع تحت اسم التحفيظ الجماعي للأملاك القروية الخاضعة لظهير 1969³

1. أهمية الموضوع:

تتجلى أهمية الموضوع في الدور الذي تقوم به هذه المساطر على المستوى القانوني حيث تهدف إلى تعميم نظام التحفيظ العقاري، الذي لا طالما كان هدفا من أهداف المشرع المغربي اضافة إلى الدور الاقتصادي الذي تلعبه هذه المساطر في جلب الاستثمار و تحريك عجلة الائتمان و تسهيل القروض و الرفع من قيمة الانتاج الفلاحي و غيرها من النتائج أما على المستوى الاجتماعي فتتجلى في خلق فرص الشغل و الحد من الهجرة القروية

³ ظهير شريف رقم 1.69.174 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) بشأن التحفيظ الجماعي للأملاك القروية، الجريدة الرسمية عدد bis-2960 بتاريخ 1969/07/29، ص 2042.

2. الإشكالية :

يطرح الموضوع الذي بين أيدينا عدة اشكالات، والإشكال الرئيسي لهذا الموضوع يتجلى في ما مدى فعالية هذه المساطر في تعميم نظام التحفيظ العقاري و النهوض بالعالم القروي ؟
وبالتالي فإذا كانت غاية هذه المساطر تحقيق ما ذكره اعلاه يمكن طرح اشكالات فرعية تتمثل:

- ما هي الاجراءات المتبعة لضم الأراضي الفلاحية ؟
- ما هي خصوصيات مسطرة ضم الأراضي الفلاحية ؟
- ما هي مسطرة تحفيظ الاراضي المضمومة ؟
- ماهي خصوصيات مسطرة التحفيظ الجماعي للأموال القروية ؟
- و ماهي مسطرة تحفيظ هذه الاملاك ؟

3. المنهج المتبع:

في إطار إعدادنا العرض اعتمدنا على المنهج التاريخي إضافة إلى المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية ومحاولة الوقوف على مضامينها والمنهج المقارن خصوصا في المقارنة بين المسطرة العادية للتحفيظ والمساطر الخاصة وغيرهما.

4. خطة البحث:

للإجابة عن التساؤلات المطروحة اعلاه سنعمل على تقسيم الموضوع إلى فصلين

الفصل الاول: مسطرة ضم الاراضي الفلاحية.

الفصل الثاني: التحفيظ الجماعي للأموال القروية.

الفصل الأول: مسطرة ضم الأراضي الفلاحية

الفصل الأول : مسطرة ضم الأراضي الفلاحية

في إطار سياستها للنهوض بالقطاع الفلاحي، اتخذت الدولة مجموعة من الإجراءات القانونية الرامية إلى تشجيع الاستثمار في هذه الأراضي، خاصة في عقد الستينات والسبعينات من القرن الماضي، حيث صدرت عدة نصوص قانونية تروم تحقيق هذا الهدف، كالنصوص القانونية المتعلقة باسترجاع الأراضي التي كانت بيد المعمرين، أو النصوص القانونية المتعلقة بمراقبة العمليات العقارية، أو تلك المنظمة للتعاونيات الفلاحية⁴.

وتنحصر الغاية الأساسية من ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض في تحسين أساليب استغلالها بجمع وإعادة ترتيب القطع المبعثرة أو المجزأة والتي ليس لها شكل منتظم لتتكون منها أملاك موحدة الأطراف أو أملاك محتوية على قطع أرضية كبيرة منسجمة الشكل ومضموم بعضها إلى بعض تساعد على الوصول إليها وصرف المياه عنها وبوجه عام تكون صالحة للاستفادة من التحسينات العقارية الممكن إدخالها عليها⁵.

وبذلك فإن عملية ضم الأراضي الفلاحية الغاية منها هي وضع حد للأشكال الفوضوية، وغير المنسجمة وغير المتناسقة التي تعرفها العقارات الفلاحية⁶

وبما أن عملية ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض يعتبر وسيلة هامة لإصلاح الهياكل العقارية بالعالم القروي، سواء من حيث المساحات المراد ضمها أو من حيث الإمكانيات والتجهيزات المطلوبة لذلك،

⁴ البكاي المعزوز وعبد العالي الدقوقي "محاضرات في نظام التحفيظ العقاري -دراسة في القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري-"، مطبعة سجلماسة، مكناس، 2014، ص 117-118.
⁵ إلهام خرميز "مسطرة الضم والتحفيظ الجماعي على ضوء نظام التحفيظ العقاري المغربي"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، السويسي، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2013/2014، ص 11.
⁶ جعفر بشيري، مرجع سابق، ص 42.

فهي تستدعي سلوك إجراءات خاصة من أجل الوصول إلى تحقيق هذه الأهداف في شموليتها للوصول إلى الآثار الاقتصادية والاجتماعية المرجوة منها⁷.

ودراسة هذا الفصل تقتضي منا التطرق أولاً لكافة الإجراءات التي يتم اتخاذها من أجل ضم الأراضي الفلاحية (المبحث الأول)، كما يتعين علينا كذلك التحدث عن المسطرة المتبعة في شأن تحفيظ هذه الأراضي (المبحث الثاني).

المبحث الأول : الإجراءات المتبعة لضم الأراضي الفلاحية

لقد حاولت النصوص القانونية المنظمة لضم الأراضي الفلاحية تحديد الهدف من عملية ضم الأراضي الفلاحية -كما وضحنا ذلك سلفاً- كما حددت المسطرة المتبعة بشأن ضم هذه الأراضي والرامية إلى تحقيق الغاية الأساسية من ضمها.

وتتطلب عملية ضم الأراضي الفلاحية إجراءات قانونية وتقنية غاية في الدقة، خاصة وأنها تستهدف مساحات ضخمة لتفعيل مشاريعها، الشيء الذي يتطلب معه توفر مجموعة من التجهيزات والإمكانات المادية والبشرية، ووعياً من المشرع بالدور الهام الذي يلعبه ضم الأراضي الفلاحية، فقد عمل على تنظيم هذه الإجراءات من خلال مجموعة من النصوص القانونية التي توضح مختلف المراحل والعمليات الواجب القيام بها⁸.

وللإحاطة بمختلف الإجراءات التي يمر منها مشروع ضم الأراضي الفلاحية، فإننا سنقوم بدراسة هذا المبحث وفق مطلبين، الأول سنتناول فيه المعايير المعتمدة في اختيار المنطقة المراد ضم أراضيها، أما الثاني فسنستطرق فيه لمراحل إنجاز أشغال مشروع الضم والمصادقة عليه.

⁷ إلهام خرميز، مرجع سابق، ص 11.

⁸ إلهام خرميز، مرجع سابق، ص 12.

المطلب الأول : المعايير المعتمدة في اختيار منطقة ضم الأراضي الفلاحية

تنعكس عملية ضم الأراضي الفلاحية على القطاع الفلاحي من خلال تحسين أساليب استغلال هذه الأراضي بجمع وتوحيد وإعادة ترتيب أجزائها المبعثرة والمجزأة لتتكون منها أملاك موحدة الأطراف، مضموم بعضها إلى بعض.

غير أن عملية ضم الأراضي الفلاحية تتطلب بالضرورة القيام بمجموعة من الأعمال التحضيرية تمهيدا لانطلاقها، إذ تنطلق أساسا عبر تعيين القطاع المراد ضم أراضيه (الفقرة الأولى) وتحسبا لمواجهة العديد العراقيل التي قد يتسبب فيها ملاك الأراضي موضوع الضم، فقد أولى المشرع هؤلاء الملاك عناية خاصة، وذلك عن طريق إشعارهم بالعمليات التي سيعرفها قطاع الضم ثم تهيئتهم لقبول ضم أراضيه (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى : تعيين القطاع المراد ضم أراضيه

أول ما يتعين القيام به في إطار مشروع ضم الأراضي الفلاحية هو القيام بتعيين القطاع المراد ضم أراضيه، وسننطلق في هذه الفقرة بتحديد الجهة المكلفة باختيار قطاع الضم (أولا)، كما سنعمل على بيان المعايير المعتمدة والدراسات التي تم الاستناد إليها في تحديد القطاع (ثانيا).

أولا : الجهة المكلفة باختيار قطاع الضم

بالرجوع إلى ميثاق الاستثمارات الفلاحي⁹ نجد أن عملية ضم الأراضي الفلاحية تعتبر من أهم الوسائل المستعملة في التجهيز الخارجي لدوائر الاستثمار الفلاحية المسقية منها وغير المسقية، وعليه فإن تطبيق سياسة الدولة في هذه المناطق هو من اختصاص المكاتب الجهوية للاستثمار أو المديريات الإقليمية

⁹ ظهير شريف رقم 1.69.25 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر، بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص 2007.

للفلاحة، وذلك على خلاف ما يجري به العمل في فرنسا حيث أن المبادرة تأتي من الساكنة في غالب الأحيان عن طريق منتخبها المحليين¹⁰.

يقوم المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي أو المديرية الإقليمية للفلاحة بإعداد مشروع قرار يوجه إلى وزير الفلاحة¹¹ الذي إذا أبدى موافقته بعد دراسة الموضوع واستشارة وزارة المالية في إمكانية فتح ميزانية كفيلة بإنجاز الأشغال المرافقة لعملية الضم، فإنه يصرح بموافقته للمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي¹²، ليقوم بعده مدير المكتب بمراسلة عامل الإقليم في شأن ضم الأراضي في المنطقة المعنية، ويطلب منه العمل على دعوة المجلس أو المجالس الجماعية المعنية إلى الاجتماع للتداول في الموضوع، على أن تكون المراسلة مرفوقة بتقرير عن المشروع متضمنا تصميمًا أوليًا حول الاقتراحات التي تخص حدود القطاع الذي وقع عليه الاختيار¹³.

بعد توصل عامل الإقليم باعتباره رئيس اللجنة الإقليمية للفلاحة¹⁴ بهذا التقرير يأمر باجتماع يضم المجالس الجماعية التي تهم دائرتها الترابية لعملية الضم، وتقنيين من المكتب الجهوي للاستثمارات الفلاحية من أجل إعطاء كل المعلومات والتفسيرات اللازمة لإقناع المستشارين الجماعيين بضرورة الموافقة على المقترحات المقدمة، مع تحرير محضر عن هذا الاجتماع يوضع فيه آراء أعضاء المجالس الجماعية¹⁵.

¹⁰ محمد الزخوني "ضم الأراضي الفلاحية بين إصلاح الهياكل العقارية ومتطلبات التنمية"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2004-2005، ص 11.

¹¹ البكاي المعزوز وعبد العالي الدقوقي، مرجع سابق، ص 120.

¹² رشيدة حمري "وضعية الملاك بالنسبة لعملية ضم الأراضي الفلاحية"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2007-2008، ص 10.

¹³ إلهام خرميز، مرجع سابق، ص 14-15.

¹⁴ ينص الفصل 7 من ميثاق الاستثمارات الفلاحية على أنه: "تحدث في كل منطقة من المناطق المنصوص عليها فيا لفصل السابق لجنة تدعى "اللجنة المحلية للاستثمار الفلاحي"

وتتألف هذه اللجنة ممن يأتي:

عامل الإقليم أو العمالة أو ممثله بصفته رئيس؛

"

¹⁵ محمد كردوح "دور وزارة الفلاحة في عملية ضم الأراضي الفلاحية"، مجلة المحامون، العدد 3، 1999، ص 99.

وبناء على الإجراءات السابقة، يقوم المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي بإعداد مشروع قرار يرخص بموجبه افتتاح عملية ضم الأراضي الفلاحية، ويتم إرساله مرفوقا بالمحاضر الخاصة واجتماعات المجالس الجماعية إلى وزارة الفلاحة، وذلك قصد استصدار قرار وزير الفلاحة والذي يأذن فيه بشكل رسمي بانطلاق إجراءات ضم الأراضي داخل مشروع الضم¹⁶ ومنح الترخيص للجهات المعنية بعملية الإنجاز لولوج الأراضي المعنية في هذا القرار الذي يعتبر بمثابة إعلان عن المنفعة العامة، حيث ينتج عن ذلك أن عملية الضم تصبح إجبارية لا يمكن معها للملاك التعرض عليها وذلك لأنها في الواقع بمثابة مشروع نزع الملكية¹⁷.

وحسب الفصل 4 مكرر من ظهير 30 يونيو 1969 فإنه ابتداء من التاريخ الذي ينشر فيه بالجريدة الرسمية الإعلان عن إيداع التصميم و البيان الجزئيين بمقر السلطة المحلية وإلى أن ينشر المرسوم الصادر بالمصادقة على ضم الأراضي بعضها إلى بعض فإن جميع العقود الاختيارية المبرمة بغير عوض أو بعوض والمتعلقة بالتخلي الكلي أو الجزئي عن الأراضي الواقعة داخل منطقة الضم التي يهملها هذا النشر أو بمعاوضتها أو قسمتها تكون ممنوعة وإلا اعتبرت باطلة.

وطبقا للفصل 7 من ذات الظهير فإنه يمنع على ملاك الأراضي الفلاحية أو مستغليها تغيير حالتها بتنقيتها أو غرسها بأشجار أو تشييد بنايات فيها بمواد صلبة أو حفر آبار أو تخطيط مسالك للوصول إليها أو هدم ما يوجد فيها من البناء وغيرها من الأفعال المغيرة لمعالم وقيمة العقار، إلا في حالة الحصول على إذن مسبق من لجنة الضم.

¹⁶ الفصل 6 من ظهير 30 يونيو 1969 " يعين وزير الفلاحة و الإصلاح الزراعي في قرار يتخذ بعد استشارة المجالس الجماعية التي يهملها الأمر حدود المنطقة الواجب ضم أراضيها بعضها البعض ويأذن في افتتاح عمليات الضم".

¹⁷ حليلة قليش "المساطر الجماعية للحفاظ ودورها في تعميم نظام التحفيظ العقاري" رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2006-2007، ص 42.

ثانيا : المعايير المعتمدة في اختيار قطاع ضم الأراضي

تتبع عملية اقتراح مشروع عملية الضم، القيام بمجموعة من الدراسات والأبحاث الضرورية التي تستند عليها الجهة المبادرة لاختيار قطاع دون آخر، وجدير بالإشارة أن المشرع لم ينص على المعايير المعتمدة من طرف هذه الجهة فيما يخص هذا الاختيار، وهو ما يعني أن اختيار قطاع الضم يظل خاضعا للسلطة التقديرية للجهة المعنية، ممثلة كما سبق الذكر في المجلس الجهوي للاستثمار الفلاحي أو المديرية الإقليمية للفلاحة¹⁸.

غير أن هذا الاختيار لا يتم بكيفية عشوائية، بل عبر القيام بمجموعة من الأبحاث والدراسات التي تؤخذ فيها بعين الاعتبار العديد من المعطيات، منها ما هو سياسي ومنها ما هو تقني؛

1- المعطيات السياسية:

يمكن تلخيص هذه المعطيات السياسية في شقين أساسيين:

أ- توجهات الحكومة:

تعتبر التوجهات العامة للحكومة من أهم العوامل المتحكمة في اختيار مناطق الضم من حيث حجم انتشارها حسب المناطق وحسب السنوات، فعمليات الضم عرفت تراجعا وذلك مرجعه بالأساس إلى التغير الحاصل في اهتمامات الحكومة من المجال الفلاحي إلى مجالات أخرى كالسياحة والصناعة والتجارة، وتخليها المباشر عن مساهمتها في القطاع الفلاحي وفسح المجال للقطاع الخاص وذلك للتقليص من الالتزامات المالية للدولة خاصة في القطاع الفلاحي، وتحرير هياكل الإنتاج والمبادلات من أجل تطوير انفتاحها على الاقتصاد العالمي وتكييف رصد الموارد مع منطق السوق¹⁹.

¹⁸ محمد الزخوني، مرجع سابق، ص 14.
¹⁹ إلهام خرميز، مرجع سابق، ص 18.

ب- السياسة التمويلية:

إن النفقات المترتبة عن عمليات ضم الأراضي بعضها البعض وعلى الأشغال الضرورية المرتبطة بها يمكن أن تتحملها كلاً أو بعضها الدولة أو المكاتب الإقليمية للاستثمار الفلاحي أو الجماعات المحلية من الاعتمادات المرصودة للعمليات التي تقررهما الحكومة فيما يرجع للأموال العقارية والاستثمار²⁰.

من هنا يظهر على أن إنجاز عمليات الضم يحتاج من الدولة نفقات مالية ضخمة خاصة وأن الأمر يتطلب تشييد سدود ومد قنوات الري وإنشاء الطرق والممرات... (فمثلاً ميزانية إنجاز مشروع الري بالتنقيط في محيط الساهلة بإقليم تاونات ناهزت 40 مليار سنتيم)، ومع التوجه العام للحكومة والذي ذكرنا سلفاً أنه يرمي إلى التحلل من الالتزامات المالية للدولة بخصوص القطاع الفلاحي، فكل هذه العوامل أدت إلى تراجع افتتاح قطاعات الضم.

2- المعطيات التقنية

إن قرار الدولة بافتتاح قطاعات جديدة لضم الأراضي يستوجب منها القيام بتحديد الأراضي المرشحة للاستفادة من تلك العمليات من حيث حدودها ومساحتها، وذلك بعد القيام بدراسة أولية للمناطق المعنية والتي يجب أن تتوفر فيها بعض المعايير، كتواجد السدود مثلاً، فرغم أن المشرع لم يميز في تطبيق قوانين الضم بين الأراضي البورية والأراضي السقوية، إلا أن الواقع العملي كشف على أن ضم الأراضي غالباً ما يكون مرتبطاً أساساً بالسدود، فتواجد السدود في منطقة معينة يجعلها مرشحة أكثر لتطبيق عمليات الضم فيها، وذلك للتخفيف من تكلفة التجهيز²¹. فمثلاً الأراضي المضمومة في إقليم تاونات تمثل 28500 هكتار من مجموع 425000 هكتار من الأراضي الصالحة للزراعة، ونسبة ملئ السدود دائماً ما تتجاوز نسبة 86%، وهي تمثل نسبة 40% من مجموع سدود المملكة.

²⁰ الفصل 5 من ظهير 30 يونيو 1969.

²¹ بوشعيب الوارث "قانون ضم الأراضي الفلاحية (إقليم بني ملال نموذجاً)"، بحث تأهيلي لاستكمال نيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادال، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2006-2007، ص 16.

وإلى جانب توفر السدود هناك معطيات تقنية أخرى تراعى في هذه العملية وتتمثل في قابلية الأراضي للاستغلال الفلاحي، فكلما كانت الأراضي صالحة للزراعة زادت نسبة خضوعها لعمليات الضم.

بالإضافة إلى ذلك يراعى أيضا عدم وجود بعض الأنظمة العقارية داخل دائرة الضم والتي من شأنها عرقلة عملية الضم، كما إذا كانت تابعة لأراضي الجيش أو من أراضي الجماعات السلالية.

ثالثا : العقارات المستثناة من الخضوع لعمليات الضم

1- العقارات التي يتطلب إخضاعها لعملية الضم موافقة المالكين

بالرجوع إلى الفصل الثالث من ظهير ضم الأراضي الفلاحية، نجد أن المشرع المغربي استثنى مجموعة من الأراضي من عمليات الضم، إلا بعد موافقة أربابها ويتعلق الأمر هنا بالبنائات المشيدة بمواد صلبة والأراضي المتصلة بها التابعة لنفس المالك (أ)، وكذا مقالع الحجر المعينة في النظام المنجمي (ب)، ثم الأراضي ذات الاستعمال الخاص (ت)

أ- البنائات المشيدة بمواد صلبة والأراضي المتصلة بها التابعة لنفس المالك

نص المشرع المغربي في الفقرة الأولى من الفصل الثالث من ظهير ضم الأراضي الفلاحية على ضرورة موافقة أصحاب هذه العقارات حتى تستفيد من عمليات الضم، غير أنه لم يحدد شكل الموافقة ولا آجالها، فالصياغة التي جاءت بها هذه الفقرة -لا يجوز- تفيد أن الموافقة يجب أن تكون صريحة وكتابية حتى تتمكن اللجنة من الأخذ بها كحجة على المالك، وفي حال سكوت المالك، فإن ذلك يفسر بالرفض، لأن الصياغة في الفصل المذكور تفيد أن الأصل هو الرفض والاستثناء هو الموافقة لاستعمال -إلا-، ومنه فإن الاستثناء لا يفترض بل يجب التصريح به²². إلا أن رفض المالك خضوع أبنيته لعملية الضم سواء كان ذلك الرفض ضمنيا أو صريحا فإنه حسب الفقرة الأولى من ذات الفصل فإن هذه الأراضي ستدخل حتما

²² بوشعيب الوارث، مرجع سابق، ص 24.

لعملية الضم ذلك بشرط تعويض مالكيها، وهو ما يستشف من الصياغة التي جاءت بها هذه الفقرة "...غير أنه يجوز إدخال تلك الأراضي حتما في دائرة الضم بشرط أن تعوض لربها بأرض تكون متصلة بما بقي على ملكه من العقارات؛...".

ب- مقالع الحجر المعنية في النظام المنجمي

بموجب الفقرة الثانية من الفصل الثالث من ظهير ضم الأراضي الفلاحية فقد استثنى المشرع المغربي مقالع الأحجار المعنية في النظام المنجمي²³ من الخضوع لعملية الضم، غير أن المشرع ربط خضوعها لعملية الضم بضرورة أن تكون مفتوحة للاستغلال، ويستفاد من ذلك أنه إذا كانت هذه المقالع غير صالحة للاستغلال فإنها تخضع لعمليات الضم دون الحاجة لموافقة مستغليها.

ت- الأراضي ذات الاستعمال الخاص

نصت الفقرة الثالثة من الفصل الثالث من ظهير ضم الأراضي الفلاحية على "وبصفة عامة جميع العقارات التي لا يمكن أن تستفيد بسبب استعمالها الخاص من عمليات ضم الأراضي بعضها إلى بعض اللهم إذا كانت تلحق بذلك ضررا لو بقيت على وضعيتها الأولية".

غير أنه وجبت الإشارة إلى كون المشرع لم يحدد المقصود من مفهوم "الاستعمال الخاص"، وأمام غياب الاجتهادات القضائية بخصوص هذا المقتضى، فإننا نرى أنه في هذه الحالة تعين على الجهة المختصة في اختيار منطقة الضم إعمال رأيها وتفعيل سلطتها التقديرية.

2- العمارات القروية التي وضع لها تصميم التنمية

تنص الفقرة الأخيرة من الفصل الثالث من ظهير ضم الأراضي الفلاحية على أنه "وتستثنى من الضم العمارات القروية التي وضع لها تصميم للتنمية عملا بالظهير الشريف رقم 1.60.063 الصادر في 30 ذي

²³ ظهير 16 أبريل 1951، المنظم للمناجم، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 2021 بتاريخ 18 ماي 1951، ص 772.

الحجة 1379 الموافق (25 يونيو 1960) بشأن تنمية العمارات القروية، على أن بعض العقارات التي يشملها هذا التصميم يمكن إدخالها بموافقة أربابها في الدائرة الجاري عليها الضم".

3- العقارات التي يتطلب إخضاعها لعملية الضم الحصول على رخصة إدارية -المباني التاريخية نموذجاً-

إن المباني التاريخية لا يمكن إخضاعها لعمليات الضم وذلك احتراماً لمقتضيات القانون رقم 22.80 المنظم للمآثر التاريخية²⁴، خاصة الفصل 23 منه الذي جاء فيه "لا يمكن إدخال أي تغيير كيفما كان ولاسيما عن طريق التجزئة أو التقسيم على مظهر الأماكن الواقعة داخل العقارات المرتبة إلا بعد الحصول على رخصة إدارية"

لكن رغم ذلك وبالرجوع للفصل المذكور أعلاه يتبين أن المشرع لم يمنع بصفة مطلقة خضوع المآثر التاريخية لعملية الضم، بل اشترط فقط الحصول على رخصة إدارية²⁵.

الفقرة الثانية : إشعار الملاك وتميئتهم لعملية الضم

أولاً : لجنة ضم الأراضي

عهد المشرع مهمة إشعار ملاك الأراضي الداخلة في مشروع الضم الداخلة في مشروع الضم إلى لجنة تسمى لجنة ضم الأراضي بعضها إلى بعض²⁶، وتحدث هذه اللجنة بقرار القائد الذي يهيمه الأمر إذا كانت عملية الضم محددة في جماعة قروية واحدة²⁷ ويصطلح عليها في هذه الحالة باللجنة المحلية²⁸، كما

²⁴ القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمنابر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاريات، منشور بالجريدة الرسمية عدد 3564 بتاريخ 18 فبراير 1971، ص 73.

²⁵ عبد الرزاق ربيب "النظام القانوني للأراضي الخاضعة لعملية الضم"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، السنة الجامعية 2011-2012، ص 17.

²⁶ ننص الفقرة الأولى من الفصل 8 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية على: "تحدث لجنة ضم الأراضي بعضها إلى بعض..."

²⁷ ننص الفقرة الثانية من الفصل 8 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية على: "... بقرار للقائد الذي يهيمه الأمر إذا كانت عملية الضم محدودة في جماعة قروية..."

تحدث بقرار للسلطة المحلية أو الإقليمية المختصة بعدة جماعات قروية مجاورة إذا كانت العملية تتعلق بأرض تابعة لهذه الجماعات داخل إقليم واحد أو بقرار مشترك للعمال المعنيين بالأمر إذا كانت العملية تشمل أراضي جماعية تابعة لأقاليم مختلفة وتسمى في الحالتين الأخيرتين باللجنة المختلطة²⁹.

وتتألف لجنة الضم من جل الأطراف المعنية بعملية الضم، حيث جاءت تركيبها شاملة ومتكاملة ومنسجمة سواء ما يتعلق باللجنة المحلية³⁰ أو باللجنة المختلطة³¹.

ما يؤخذ على هذه التشكيلة هو إسناد رئاسة اللجنة إلى جهة إدارية بدلا من جهة قضائية، فتوكل رئاستها للقاضي يقلل من إمكانية وقوع عدة مشاكل قانونية قد تعترض عملية الضم والتي إن كانت سيتم حلها في عين المكان، أو إمكانية الفصل فيها بأكبر سرعة من طرف المحكمة مادام أنها تكون معروفة مسبقا

²⁸ تنص الفقرة الثالثة من الفصل 8 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية على: " وتدعى لجنة الضم ب- اللجنة المحلية - إذا كان الضم لا يهم إلا جماعة قروية واحدة..."

²⁹ الفقرتان الرابعة والخامسة من الفصل 8 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية " بقرار مشترك للعمال المعنيين بالأمر إذا كانت العملية تشمل أراضي جماعية تابعة لأقاليم مختلفة.

وتدعى لجنة الضم ب- اللجنة المحلية - إذا كان الضم لا يهم إلا جماعة قروية واحدة وتدعى- اللجنة المختلطة- إذا كانت تخص عدة جماعات قروية مجاورة ويعين مركزها في القرار الذي تم إحداثها بموجبه..."

³⁰ ينص الفصل الأول من المرسوم التطبيقي رقم 2.62.240 لظهير 25 يوليوز 1962، المحال عليه بموجب الفقرة ما قبل الأخيرة من الفصل 8 من ظهير 30 يونيو 1962 على ما يلي: "تتركب اللجنة المحلية لضم الأراضي من الأعضاء الآتي ذكرهم: القائد المعني بالأمر بصفة رئيس؛ قاضي الدائرة؛ ممثلان عن المكتب الوطني للرأي أو عن المكتب الوطني للتجديد القروي للقيام بمهام المقرر؛ المحافظ على الأملاك العقارية أو نائبه؛ ممثل عن مصلحة مسح الأراضي؛ ممثل عن وزارة الأشغال العمومية؛ رئيس مجلس الجماعة القروية المعنية بالأمر أو أحد المساعدين المعيّنين من طرفه؛ ممثل عن الغرفة الفلاحية المعنية بالأمر؛ أربعة ملاكين مستغلين فلاحين في الجماعة وإلا فمستغلون غير ملاكين يعين ثلاثة منهم بناء على مداولة المجلس الجماعي والرابع يعينه عامل الإقليم؛ أعضاء نواب يعينون بنفس الكيفية للحضور في الجلسة عند تغيب عضو رسمي أو تداول اللجنة بشأن طلب يهم أحد الأعضاء الرسميين"

³¹ تؤلف اللجنة المختلطة من الأعضاء الآتي ذكرهم :

رئيس الدائرة الإدارية التي تضم الجماعات القروية المعنية بالأمر أو ممثله بصفة رئيس ؛ ويساعده عند الاقتضاء القواد المعينون بالأمر ؛ القاضي أو القضاة المعينون بالأمر ؛ ممثلان عن المكتب الوطني للرأي أو عن المكتب الوطني للتجديد القروي للقيام بمهام المقرر ؛ المحافظ على الأملاك العقارية أو نائبه ؛ ممثل عن مصلحة مسح الأراضي ؛ ممثل عن وزارة الأشغال العمومية ؛ رؤساء مجالس الجماعات القروية المعنية بالأمر أو المساعدون المعينون من طرف كل واحد منهم ؛ ممثل عن الغرفة الفلاحية المعنية بالأمر ؛ ملاك مستغل بالقطاع الفلاحي يعينه عامل الإقليم ؛ ملاكون مستغلون بالجماعات المنوي ضم أراضيها وإلا فمستغلون غير ملاكين يعينون بناء على مداولة المجالس الجماعية ويبلغون عددا يجعل مجموع ممثلي الجماعات القروية والغرف الفلاحية والمستغلين الفلاحيين معادلا على الأكثر لعدد مجموع ممثلي الإدارة ؛ أعضاء نواب يعينون بنفس الكيفية للحضور في الجلسة عند تغيب عضو رسمي أو تداول اللجنة بشأن شكوى تهم أحد الأعضاء الرسميين.

من طرف أحد أعضاء هذه المحكمة، بالإضافة إلى الاستشارة القانونية العقارية المقدمة من طرف القاضي والتي تمكن من النهوض بأقل عدد من المنازعات القانونية³².

كما أن الفصلين الأول والثاني من المرسوم التطبيقي المذكور سلفاً، فإن الفصل الخامس من ذات الظهير قد عطل مفعول الفصلين السابقين حينما نص على أنه: "يكفي حضور نصف أعضاء اللجنة من بينهم الرئيس..."، وبالتالي أصبح حضور القاضي والمحافظ غير ضروري³³.

ثانياً : إشعار الملاك بعملية الضم

رغم أن عملية مشروع الضم عملية ذات مصلحة عامة، فالمشروع المغربي أولى عناية خاصة بضرورة إشعار الملاك بعملية الضم وتهيئتهم لها، وتتجلى تلك العناية من خلال الفقرة الأخيرة من الفصل الثامن من ظهير الضم، التي جاء فيها على أن اللجنتان المذكورتان سلفاً تتكلفان بتهييء المعنيين بالأمر لعمليات الضم³⁴.

وإشعار الملاك بعمليات الضم، يتم حسب الفصل السادس من المرسوم التطبيقي لظهير الضم، بتعليق مقررات السلطة المحلية أو الإقليمية المحددة لدائرة الضم وتاريخ الشروع في أشغال الضم، في مقر السلطة المحلية المعنية، بالإضافة إلى إعلان تلك المقررات بالأسواق³⁵.

غير أن ما يؤخذ على إجراءات إشعار الملاك والتي أشرنا إليها سلفاً هو كون انتقال الملاك لمقرات السلطات يكون في حالات نادرة، كما أنه ولو تواجدوا في هذه المقرات فإنهم لا يعيرون اهتماماً لتلك

³² محمد ابن الحاج السلمي "سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي- الاقتصادي"، الطبعة الأولى، دار النشر، عكاظ، الرباط، 2002، ص 264.

³³ هشام الأعناني "المساطر الخاصة ودورها في تعميم نظام التحفيظ العقاري في ضوء التشريع المغربي"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة ابن زهر، أكادير، السنة الجامعية 2017-2018، ص 41.

³⁴ محمد زخوني، مرجع سابق، ص 24.

³⁵ عبد الرزاق ربيب، مرجع سابق، ص 28.

الإعلانات ويرجع سبب ذلك في الانتشار المهول للأمية خاصة وأننا نتحدث عن سكان متواجدين بالعالم القروي الذي نعلم نسبة التمدرس فيه.

أما بالنسبة لتبني الملاك لعملية الضم، فيتم عن طريق تقديم لجنة الضم للملاك مختلف الشروحات حول تلك العملية، وذلك بإبراز مختلف المراحل التي تمر منها والآثار التي يمكن أن تترتب على تنفيذ هذا المشروع كنزع ملكية الأرض وتعويضها بأرض أخرى، بالإضافة إلى إبراز الأهمية الاقتصادية والاجتماعية لهذه العملية، المتمثلة في الرفع من القيمة الائتمانية لأراضيهم، نظرا لكون عملية الضم تكون مقرونة بعملية التحفيظ الإجباري³⁶، الأمر الذي يمكن معه الحصول على قروض رهنية تمكن الفلاح من القيام ببعض الاستثمارات الفلاحية، التي من شأنها الزيادة في إنتاجية الأراضي التي يملكها³⁷، فضلا عن تشغيل يد عاملة مهمة الأمر الذي ينتج عنه التخفيف من مشاكل اجتماعية جمة كالهجرة القروية وبالتالي محاربة السكن العشوائي ثم إنقاص نسبة البطالة.

غير أن التساؤل الذي يمكن طرحه في هذا الصدد هو ما الهدف من عملية الإشعار بالضم خاصة وأن هذه العملية إلزامية؟

في إطار البحث عن جواب للسؤال أعلاه وجدنا أن أغلب الإجابات كانت تنصب في اتجاه واحد، وهو أن عملية الضم لا تخلو من كلفة اجتماعية، إذ يجب الحذر من التوترات التي يحدثها في الطبائع والعادات والأخلاق، ذلك أن تدبير الاستغلالية مع الظروف الجديدة لضم الأراضي لا يمكن أن يمر بدون تأثير، وذلك راجع كون تنفيذ مشروع الضم يؤدي إلى تخلي كل مالك عن ما كان يملكه من قطع أرضية وتعويضه بدلها بقطع لم يتعود على استغلالها³⁸، علاوة على الاقتطاعات المتطلبة تشريعيا بهدف إحداث المرافق الضرورية لتخطيط المسالك وإقامة جميع التجهيزات ذات المصلحة الجماعية، وبالأخص المنشآت

³⁶ محمد الحياتي "في نظام التحفيظ العقاري"، الجزء الأول، الطبعة الأولى، مؤسسة النخلة للكتاب، وجدة، 2004، ص 17.

³⁷ عبد الرزاق ربيب، مرجع سابق، ص 29.

³⁸ تنص الفقرة 3 من الفصل 10 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية على أنه: "تخصص قطعة واحدة فقط بكل ملك ما عدا في حالة استثنائية معقولة؛"

العمومية للري وصرف المياه وترشيحها وكذا الأماكن المخصصة للأعمال الرامية إلى تحسين الأراضي المرتبطة بما ذكر، بالإضافة لما قد يتعرض له كل مالك على حدة من اقتطاعات فردية أثناء توزيع الأراضي المضمومة على أساس ما يصطلح عليه بالقيمة الإنتاجية المطلوبة لتحقيق التكافؤ في القيمة التبادلية للعقارات موضوع الضم بعد توزيعها³⁹.

وكما تمت الإشارة إلى أن الغاية من وراء إشعار الملاك وتهيئتهم لعملية الضم، هي إنجاح المشروع وحماية الملاك⁴⁰ إلا أنه وبالرغم من الأهمية التي أولاهها المشرع المغربي للملاك فإن ضعف التكوين القانوني لدى بعض الموظفين وتجاهلا من البعض الآخر من الساهرين على إنجاز أشغال مشروع الضم غالبا ما يؤدي إلى إفراغ هذه الحماية من محتواها، حيث إنه في العديد من الأحيان يشرع في القيام بالإعلان عن افتتاح ضم الأراضي الفلاحية دون تهيئ للملاك إضافة إلى تهميشهم وعدم الاستجابة لمطالبهم واستفساراتهم حول بعض الأضرار التي قد يتعرضون إليها من جراء تنفيذ مشروع الضم، وهو الأمر الذي يؤدي بهؤلاء إلى النظر لعملية الضم على الأقل في بدايتها بكونها لا تعدو سوى اعتداء من طرف الإدارة على حقهم الثابت في ملكية أراضيهم⁴¹.

المطلب الثاني : مراحل إنجاز أشغال مشروع الضم والمصادقة عليه وآثاره

بعد قيام اللجنة المختصة بتحديد القطاع المراد ضم أراضيها بعضها إلى بعض، وبعد إشعار الملاك وتهيئتهم لعملية الضم، تأتي مرحلة غاية في الأهمية وهي مرحلة إنجاز مشروع الضم والمصادقة عليه، فهي عملية مركبة تتداخل فيها مجموعة من الأشغال، منها ما هو مادي ومنها ما هو قانوني، والتي تهدف إلى

³⁹ عمر الهاوي "مسطرة الضم والتحديد الإداري في التحفيظ العقاري"، منشورات مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، مطبعة دار السلام، الرباط، ص 58.

⁴⁰ رشيدة حمري، مرجع سابق، ص 24.

⁴¹ محمد زخوني، مرجع سابق، ص 18.

ترسيخ أسس مشروع الضم، ويمكن أن تحدث هذه الأشغال تأثيرات على حقوق الأفراد ملاكا كانوا أو أغيار.

ودراسة هذا المطلب ستكون بالتطرق لمرحلة إنجاز مشروع الضم (الفقرة الأولى)، ثم بعدها تأتي مرحلة المصادقة على هذا المشروع (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى : مرحلة إنجاز مشروع الضم والمصادقة عليه

حسب الفقرة الثانية من الفصل 6 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية فإن قرار الوزير المكلف بالفلاحة القاضي بتحديد منطقة الضم يعد بمثابة إعلان عن المنفعة العامة، الأمر الذي يخول للجهة المشرفة على إنجاز مشروع الضم التسهيلات والإمكانات الضرورية الكفيلة بمساعدتها على الضم بكل حرية للقيام بالأبحاث والأشغال اللازمة⁴².

ومرحلة إنجاز مشروع الضم باعتبارها من أهم المراحل التي تمر منها عملية ضم الأراضي الفلاحية لا تقتصر على إجراء واحد، بل تشمل عدة إجراءات مختلفة ومتتابعة لا بد من التقي د بها والالتزام بمضمونها⁴³.

أولا : وضع تصميم مشروع الضم

سبق لنا القول أن الفصل 8 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية حدد الجهة المكلفة بإعداد وإنجاز مشروع الضم في المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي أو المديرية الإقليمية للفلاحة، غير أن الواقع العملي يفرض على هذه الجهة الاستعانة بشركات متخصصة أو ما يسمى بمكاتب الدراسات والتي تعمل تحت إشراف ومراقبة المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي أو المديرية الإقليمية للفلاحة.

⁴² بوشعيب الوارث، مرجع سابق، ص 17-18.

⁴³ هشام الأعناني، مرجع سابق، ص 44.

ولوضع تصميم لمشروع الضم تقوم مكاتب الدراسات بمجموعة من الإجراءات التقنية يمكن تحديدها فيما يلي:

1- التعرف الطبوغرافي والتعرف القانوني

إذ تقوم مكاتب الدراسات بالتقاط صور جوية لدائرة الضم، ليتم بعد ذلك واعتمادا على تصاميم صادرة عن مصلحة المسح العقاري، وضع خرائط هندسية مطابقة للصور الجوية، مع الإشارة في تلك الخرائط لأرقام الرسوم العقارية وكذا مطالب التحفيظ المودعة مسبقا والمتواجدة داخل المنطقة المعنية بالضم⁴⁴.

وبعد الإنتهاء من مرحلة التعرف الطبوغرافي تأتي مرحلة التعرف القانوني التي تتم عن طريق خروج طاقم تقني تابع لمكتب الدراسات إلى عين المكان للتعرف على ملاك الأراضي المتواجدة بدائرة الضم مع الاستعانة في ذلك بالسلطة المحلية، ليتم بعد ذلك وضع لائحة تشمل أسماء الملاكين وكذا أرقام الرسوم العقارية ومطالب التحفيظ المودعة سابقا، بعد ذلك يتم وضع كنانيش تشمل كل القطاع المشمول بالضم، ويدون في كل صفحة منها البيانات الخاصة بالأسماء المعروفة بها القطع المنسوبة لكل مالك ومساحتها وأسماء مالكيها أو مستعمليها ويسلم لكل مالك بطاقة تتعلق به⁴⁵.

2- إعداد البيانات والتصميم التجزيئي

بعد الإنتهاء من عملية التعرف الطبوغرافي والتعرف القانوني، تسلم لوائح الملاك والخرائط المتعلقة بالأراضي المتواجدة بقطاع الضم للمحافظ على الأملاك العقارية، لتبدأ عملية البحث القانوني التي تقوم بها شركة خاصة تحت مراقبة مصلحة المحافظة العقارية التابعة لها دائرة ضم الأراضي⁴⁶.

⁴⁴ عبد الرزاق ربييب، مرجع سابق، ص 30.

⁴⁵ عبد الرزاق ربييب، مرجع سابق، ص 30.

⁴⁶ عبد الرزاق ربييب، مرجع سابق، ص 31.

وعملية البحث القانوني هذه تنتهي بوضع بيان تجزيئي⁴⁷ يتم إرفاقه بتصميم تجزيئي⁴⁸ للأراضي الخاضعة للضم ويتم إيداع هاتين الوثيقتين بكل من مصلحة المسح العقاري ومصلحة المحافظة العقارية قصد مراقبتهما والمصادقة عليهما⁴⁹.

وانطلاقاً من البيان والتصميم التجزيئيين المعدين سلفين تقوم شركة خاصة بوضع تصميم مشروع الضم، هذا التصميم يتطلب الأخذ بعين الاعتبار مجموعة من المبادئ منها:

✓ تحديد الطرق وباقي التجهيزات الأخرى ذات الطابع العام التي يتم اقتطاعها من الأراضي الخاضعة للضم ويتم ذلك الاقتطاع بدون تعويض⁵⁰؛

✓ إعطاء كل مالك قطعة أرضية تعادل مساحتها القيمة الإنتاجية الحقيقية للأرض التي كان يملكها قبل عملية الضم، فإذا كانت القطعة الأرضية تتواجد بها بنايات أو أشجار أو آبار وغير ذلك مما يمكن أن يرفع من قيمتها، فإن قيمتها ستزداد⁵¹، غير أنه يتم تطبيق معامل التخفيض، أي خصم نسبة مئوية معينة من الأرض تخصص لإنجاز التجهيزات ذات الطابع العام⁵²؛

✓ إعطاء كل مالك بقعة واحدة بعد القيام بضم البقع التي كانت في حوزته بعضها إلى بعض داخل قطاع الضم، إلا في حالة استثناء مبررة⁵³.

✓ القيام بإجراء بحث قانوني مفاده عرض الحصر الأول لمشروع الضم على الملاك أصحاب الأراضي موضوع الضم لمدة شهر واحد، وذلك من أجل إبداء ملاحظاتهم وتقديم شكاياتهم لدى اللجنة

⁴⁷ البيان التجزيئي: هو بيان ينجز في إطار عملية البحث القانوني من طرف شركة خاصة وتتم مراقبته والمصادقة عليه من مصلحة المسح العقاري ومصلحة المحافظة العقارية ويتضمن هذا البيان أسماء الملاك وعناوينهم ومختلف المعطيات المتعلقة بهم والمتعلقة بالأراضي.

⁴⁸ التصميم التجزيئي: هو التصميم المأخوذ لمجموع القطعة الخاضعة للضم بواسطة المصالح الطبوغرافية قبل ضم الأراضي بعضها إلى بعض.

⁴⁹ حليلة قليش، مرجع سابق، ص 43.

⁵⁰ رشيدة حمري، مرجع سابق، ص 42.

⁵¹ هشام الأعناني، مرجع سابق، ص 46.

⁵² عبد الرزاق ربيب، مرجع سابق، ص 33.

⁵³ عبد الرزاق ربيب، مرجع سابق، ص 33.

المعينة⁵⁴، ثم بعد ذلك إذا ما خلصت اللجنة من وراء هذا البحث إلى ضرورة إدخال بعض التعديلات على المشروع بحسب الملاحظات والشكايات المقدمة من طرف الملاك وبعد قيامها بالتعديلات اللازمة، تعمل على عرض المشروع في صيغته المعدلة مرة أخرى على بحث عمومي لمدة 15 يوما.⁵⁵

وبعد وضع تصميم مشروع الضم يتم عرضه على لجنة الضم قصد المصادقة عليه⁵⁶.

ثانيا : المصادقة على مشروع ضم الأراضي الفلاحية

بعد انتهاء لجنة الضم والمصالح المكونة لها من التحديد النهائي للمشروع، تقوم بإرسال مختلف الوثائق والتصاميم المتعلقة به إلى وزارة الفلاحة بقصد المصادقة عليه⁵⁷، هذه الأخيرة بدورها تقوم بإحالة الملف على رئيس الحكومة قصد الإطلاع عليه، وكذا الإطلاع على مختلف الوثائق المرفقة به والتي تم إعدادها منذ بداية المشروع إلى نهايته، وإذا رأى رئيس الحكومة أنه من الضروري إدخال بعض التعديلات على المشروع، يمكن له إعادة الملف إلى لجنة الضم التي أشرفت عليه منذ البداية لإعادة دراسته وفق التعديلات الجديدة⁵⁸، وبعد التأكد من صحة الملف فإنه يرسل من جديد إلى رئيس الحكومة من أجل المصادقة عليه، بعد أخذ رأي السيد الوزير المكلف بالفلاحة وذلك بمرسوم⁵⁹.

⁵⁴ الفقرة الأولى من الفصل 13 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية: " يعرض مشروع الضم للبحث فيه طيلة شهر واحد بعدما تصادق عليه اللجنة ويقع الإعلان عن البحث بواسطة إعلانات تنشر في مركز السلطة المحلية ويشار فيها إلى أن مشروع الضم والأوراق المضافة إليه توجد رهن إشارة العموم في مركز لجنة الضم".

⁵⁵ الفقرة الثالثة من الفصل 13 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية " وتحدد اللجنة مشروع الضم بعد اطلاعها على الملاحظات المقدمة خلال البحث و الواجب تضمينها في سجل خاص مرقم وموقع عليه يفتح لهذا الغرض ويحتفظ به في مقر اللجنة، وإذا تبين لها أنه من اللازم تغيير مقتضيات الأساسية للمشروع الأصلي، فإن المشروع المغير يعرض ضمن نفس الشروط للبحث فيه طيلة خمسة عشر يوما...".

⁵⁶ عبد الرزاق ربيب، مرجع سابق، ص 33.

⁵⁷ إلهام خرميز، مرجع سابق، ص 33.

⁵⁸ الفقرة الثالثة من الفصل 13 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية: "...وتتبع نفس الطريقة إذا طلب رئيس الحكومة إدخال تغيير على المشروع عملا بالفصل الثالث عشر من الظهير الشريف رقم 1.62.105 المشار إليه أعلاه المؤرخ في 27 محرم 1382 الموافق 30 يونيو 1962".

⁵⁹ رشيدة حمري، مرجع سابق، ص 29.

وعموماً إذا تمت المصادقة فإن المجلس الحكومي يحتفظ بالملف الأصلي على أن تبعث الملفات المختصرة المتوفرة على بيانات ما قبل وما بعد الضم إلى المصالح المكلفة بالتطبيق النهائي للجنة الضم والمحافظة العقارية لينشر بعد ذلك في الجريدة الرسمية⁶⁰.

وبمجرد نشر المرسوم المتعلق بالمصادقة على مشروع الضم، يرفع المنع المنصوص عليه في الفصل 4 مكرر من ظهير 1962/06/20، ويصبح من حق المالكين التصرف في عقاراتهم بجميع أنواع التصرفات⁶¹.

الفقرة الثانية : آثار المصادقة على مشروع ضم الأراضي الفلاحية

لقد أسلفنا القول بأن رغبة القائمين على مشروع ضم الأراضي الفلاحية هي النهوض بالقيمة الائتمانية والانتاجية لهذه الأراضي، غير أن المصادقة على هذا المشروع قد تترتب عنه آثار على حقوق الملاك والأغيار. وعليه سيتم تقسيم الآثار التي تترتب عن المصادقة على ضم الأراضي الفلاحية إلى آثار تتعلق بالملاك (أولاً)، وأخرى تتعلق بالأغيار (ثانياً).

أولاً : آثار ضم الأراضي الفلاحية على حقوق الملاك

من الآثار المهمة الناتجة بعد المصادقة على المشروع على الملاك هي حيازة ونقل ملكية الأراضي المضمومة، فقد سبق للمشرع أن خول للجنة الضم صلاحية تحديد تاريخ تسليم المعنيين بالأمر القطع المخصصة لهم بموجب مشروع الضم، من خلال نصه على بعض المعايير التي ينبغي التقيد بها عند تحديد هذا التاريخ كالمطلوبات الزراعية والعوائد المحلية إضافة إلى تقديم العمليات أي فيما يخص تحفيظها، هذا التسليم المؤقت يقع عموماً الإشعار به 15 يوماً قبل التسليم من طرف رئيس اللجنة عن طريق البريد

⁶⁰ هشام الأعناني، مرجع سابق، ص 48.

⁶¹ جعفر بشيري، مرجع سابق، ص 51.

المضمون، وبحلول التاريخ والساعة المحددين ينتقل أعضاء المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي إلى عين المكان لتسليم كل مالك قطعته الجديدة⁶².

إلا أن هذه الحيازة قد تعثرها مجموعة من الثغرات الناتجة عن عدم القيام الفعلي لأشغال الضم كما هي محددة في المشروع مما يؤدي ببعض الفلاحين بتغيير مكان الأنصاب الشيء الذي يغير من الواقع المادي للحدود، مما يرفع عدد الشكايات المقدمة في الموضوع وبالتالي تأخير المصادقة النهائية على المشروع، هذا فيما يخص حيازة الأراضي الجديدة⁶³.

وهكذا فإذا كان الشخص الذي سلمت له القطعة الأرضية بعد عملية الضم يعتبر فقط حائزا لها فمتى يصبح مالكا لها؟

فيما يتعلق بنقل ملكية الأراضي المضمومة، فالانتقال المادي للمالك إلى البقع الجديدة يستتبعه انتقال موازي للملكية إلى هذه الأراضي⁶⁴. فبالرجوع إلى الفصل 18 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية نجده ينص على أن: "المرسوم المصادق بموجبه على مشروع الضم يعتبر نشره في الجريدة الرسمية بمثابة نقل ملكية العقارات المضمومة...". وي طرح هذا الأخير إشكالين، الأول يتعلق بتعارضه مع مقتضيات العامة للحفاظ العقاري التي تحدد تاريخ انتقال ملكية الأراضي بدءا من التاريخ المحدد في رسمها العقاري، خاصة وأن الأراضي الخاضعة لعملية الضم يتم تحفيظها بشكل جماعي وإلزامي، وهو ما يعني تمتعها برسوم عقارية نهائية⁶⁵.

⁶² إلهام خرميز، مرجع سابق، ص 42.

⁶³ بوشعيب الوارث، مرجع سابق، ص 64.

⁶⁴ بوشعيب الوارث، مرجع سابق، ص 64.

⁶⁵ محمد زخوني، مرجع سابق، ص 40.

بهذا الخصوص يرى بعض الفقه أن ملكية العقارات المضمومة تنتقل بمجرد نشر المرسوم المصادق على مشروع الضم عملاً بالمنطوق الحرفي للفصل 18 والذي لا يتحمل أي تأويل أو تفسير.⁶⁶

في حين يرى البعض الآخر ضرورة الرجوع لمقتضيات ظهير التحفيظ العقاري واعتبار أن الملكية تنتقل من تاريخ تأسيس الرسوم العقارية بدليل أن نشر مرسوم المصادقة ينقل ملكية مؤقتة إلى حين انتقال الملكية كاملة عن تأسيس الرسم العقاري.⁶⁷

في حين كان قد أكد المجلس الأعلى (محكمة النقض حالياً) في أحد قراراته أنه: "لا تطبق مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري على الأراضي الخاضعة لعملية الضم بل الواجب التطبيق هو ظهير 1.62.105 المتعلق بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض والذي جاء في فصله الثامن عشر أن المرسوم المصادق بموجبه على مشروع عملية الضم يعتبر نشره في الجريدة الرسمية بمثابة نقل ملكية العقارات المضمومة..."⁶⁸

أما الإشكال الثاني فيتعلق بتعارض هذا الفصل -18- مع الفصل 20 من المرسوم التطبيقي له⁶⁹، ما يطرح التساؤل حول هدف المشرع من وراء فتح أجل التعرضات بعد نشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم بالجريدة الرسمية، مادام أنه قد حسم في أمر الانتقال النهائي للملكية بتاريخ نشر هذا المرسوم؟

ثانياً : آثار ضم الأراضي الفلاحية على حقوق الأغيار

سبق لنا القول أن نشر مرسوم المصادقة يعد بمثابة نقل ملكية هذه الأراضي إلى حائزها الجدد، بالإضافة إلى ذلك فإن المصادقة على مشروع الضم تؤثر على الحقوق التي كانت للأغيار على العقارات

⁶⁶ محمد ابن معجوز "الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي"، الطبعة الثانية، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 1999، ص 545.

⁶⁷ بن يحيى رشيد "عملية ضم الأراضي الفلاحية -دراسة قانونية وتقنية-"، منشورات مجلة الحقوق، دار نشر المعرفة، 2008، ص 171.

⁶⁸ قرار صادر عن المجلس الأعلى، عدد 3342، بتاريخ 2006/11/14، ملف عدد 2004/3/1/1381، أورده بن يحيى رشيد، مرجع سابق، ص 171.

⁶⁹ ينص الفصل 20 من المرسوم التطبيقي لظهير الضم المؤرخ في 1962/04/29 على أنه: "لا يقبل بعد مضي ستة أشهر تبتدئ من يوم نشر المرسوم الصادر بالمصادقة على تصميم الضم، أي تعرض أو طلب تسجيل"

الخاضعة للضم قبل خضوعها لهذه العملية، فهل تبقى هذه الحقوق حبيسة العقارات التي كانت محلا لها قبل إجراء عملية التبادل العيني أم أنها تنتقل إلى القطع الأرضية الجديدة التي حازها المالك الأصلي المدين بتلك الحقوق⁷⁰؟

بالرجوع إلى مقتضيات الفصل 18 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية نجده ينص في فقرته الثانية على: "ولا تجري على هذه العقارات ابتداء من تاريخ النشر المذكور، إلا الحقوق والدعاوى الناشئة على الأملاك الجديدة"، مما يعني أن القطع الأرضية القديمة والتي كانت موضوع حق لفائدة الغير تنتقل مطهرة من هذه الحقوق إلى مالكيها الجديد⁷¹، ولعل ما يؤكد ذلك هو ما جاء في الفصل 19 من ذات الظهير والذي يتعلق بالوضعية القانونية لبعض الحقوق العينية التي كانت واقعة على القطع الأرضية قبل خضوعها للضم، حيث جاء فيه: "إذا كان المالك المذكور قد رتب على القطع التي تخرى عنها حقوق عينية غير الخدمات، فإن هذه الحقوق تجري على القطع الجديدة المكتسبة وعند الاقتضاء على الغبطة التي تنتج عن أعمال الضم"⁷².

كما نجد بعض الحقوق التي لم يفصل المشرع في وضعها القانوني والتي يؤدي بشأنها تطبيق الفصلين 18 و 19 من ظهير الضم إلى تناقض مع الأحكام العامة الخاصة بها، من بينها حق الرهن الرسمي، فهذا الحق يطرح سؤالين أساسيين، السؤال الأول يتعلق بمدى إمكانية تتبع الدائن للعقار الذي كان مخصصا لضمان دينه رغم انتقاله من يد مدينه إلى يد مالك جديد؟، أما السؤال الثاني فيتعلق بتحديد كيفية تراحم الدائنين على قطعة أرضية جديدة واحدة التي سيحوزها المالك الجديد (المدين) بعدما كان لكل واحد منهم حق الأولوية على القطع الأرضية المتفرقة والتي تعود إلى نفس المدين، إذ قد يحدث أن يكون لمالك واحد عدة قطع أرضية قبل الشروع في عملية الضم وله على بعض هذه القطع ديونا مضمونة برهون

⁷⁰ عبد الرزاق ربيب، مرجع سابق، ص 72.

⁷¹ محمد زخوني، مرجع سابق، 44.

⁷² إلهام خرميز، مرجع سابق، ص 45.

رسمية لفائدة دائنين مختلفين، ثم بعد إجراء عملية الضم يحوز المالك (المدين)، قطعة أرضية واحدة بديلة عن هذه القطع ليتم نقل مختلف تلك الديون لتلك القطعة؟

وإلى جانب عقد الرهن الرسمي، نجد عقدا آخر يطرح بدوره إشكالات من الناحية العملية وهو عقد المغارسة⁷³ فقد يحدث أن يتسلم مالك الأرض المرتبط مع الغارس بعقد المغارسة بعد المصادقة على مشروع الضم ونتيجة لعملية المبادلة، قطعة أرضية جديدة خالية من الأشجار⁷⁴.

في هذا الإطار يرى بعض الباحثين، أنه أمام سكوت المشرع فإن الأمر لا يخرج عن احتمالين اثنين، الأول هو حدوث عملية تقويم نسبة الزيادات والتحسينات الطارئة على الأرض بعد الإطعام، أي بعدما يصبح كل من رب الأرض والمغارس يستحق نصيبه على الشيع حسب الاتفاق أو حسب ما جرى عليه العرف، وبالتالي فإن لجنة الضم ستحدد لكل منهما نصيبه في التعويض حسب ما نص عليه الاتفاق أو سار عليه العرف، أما الثاني، فهو الذي يصادف أن تتم عملية التقويم قبل الإطعام أي قبل أن يصير المغارس مالكا، حسب الاتفاق أو العرف، فهذا وفي ظل غياب مقتضيات قانونية واضحة فإن لجان الضم ستحدد التعويض عن التحسينات المرتبطة بالأشجار في اسم رب الملك⁷⁵.

في حين يرى بعض الباحثين الآخرين بأنه أمام عدم تحديد طبيعة الحقوق المنصوص عليها بالفصلين 18 و 19 من ظهير الضم، فإنه يجب أن يعطى للغارس حق الخيار، فإن شاء نقل عقد المغارسة إلى الأرض التي ستكون من نصيب المالك بعد الضم، أو إذا كان ذلك سيضر بحقوقه، فله أن يطالب بفسخ عقد المغارسة لسبب خارج عن إرادته وإرادة الطرف الآخر وأن يطالب كذلك بقيمة ما أنجزه من أشغال⁷⁶.

⁷³ تنص المادة 265 من مدونة الحقوق العينية على أن: "المغارسة عقد يعطى بموجبه مالك أرضه لآخر ليغرس فيها على نفقته شجرا مقابل حصة معلومة من الأرض والشجر يستحقها الغارس عند بلوغ الشجر حد الإطعام..."

⁷⁴ عبد الرزاق ربيب، مرجع سابق، ص 75.

⁷⁵ بوشعيب الوارث، مرجع سابق، ص 53.

⁷⁶ عبد الرزاق ربيب، مرجع سابق، ص 76.

المبحث الثاني: التحفيظ العقاري للأراضي الخاضعة للضم

إذا كانت عملية ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض كآلية قانونية تهدف بالأساس إلى النهوض بالوضعية المادية والهندسية للعقارات المضمومة، وذلك بالاعتماد على وسائل المكننة الحديثة واستغلالها استغلالاً فلاحياً عصبياً يتجاوز النمط التقليدي للاستغلال الفلاحي، فإن ذلك لن يتحقق في الواقع إلا بتحفيظها وذلك بالنظر لما يلعبه نظام التحفيظ العقاري من دور أساسي في تثبيت وضعية العقار من الناحية المادية من حيث معالمه وأوصافه ومساحته وحدوده، ومن الناحية القانونية من حيث مالكة وأصحاب الحقوق العينية عليه⁷⁷

ونظراً لأهمية التحفيظ خصوصاً بالنسبة للعقارات الموجودة داخل منطقة الضم فقد أفرد لها المشرع مجموعة من الخصوصيات مقارنة مع مسطرة التحفيظ العادية، وذلك يتمظهر بطابعها الاجباري والمجاني كما أن اجراءات ايداع مطالب التحفيظ وسريان المسطرة مختلف عن المسطرة العادية⁷⁸.

ومن أجل الاحاطة بمسطرة التحفيظ خصوصاً بالنسبة للعقارات الموجودة بمسطرة التحفيظ في اطار مناطق الضم وخصوصياتها فاننا سنعمد إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نخصص الأول لخصوصيات مسطرة تحفيظ العقارات المضمومة، والثاني سيتم الوقوف فيه على مرحلة تحفيظ هذه العقارات وانشاء الرسوم العقارية لها.

⁷⁷ المختار العطار، الوجيز في القانون المغربي والموريتاني، الطبعة الأولى، فضاء الايداع والطباعة، مراكش، 1999 ص 288

⁷⁸ البكاي المعزوز وعبد العالي دقوقيم.س ص 123

المطلب الأول: خصوصيات مسطرة التحفيظ

تتميز مسرة التحفيظ في المناطق الخاضعة للضم بمجموعة من الخصوصيات الشيء الذي يميزها عن المسطرة العادية للتحفيظ، حيث تتميز بطابعها الاجباري والمجاني وكذا الاطار الجماعي، بالاضافة إلى الخصوصية المتجسدة من خلال وضعية العقار في طور التحفيظ

الفقرة الأولى: مسطرة التحفيظ المصاحبة لمشروع الضم هي مسطرة اجبارية

الأصل في التحفيظ أنه أمر اختياري وذلك بالرجوع للفصل السادس من ظهير التحفيظ العقاري الذي عدل وتمم بقانون رقم 14.07⁷⁹ ويرى بعض الفقه⁸⁰ أنه بالرغم من أن التحفيظ بالمغرب يتسم بالاختيارية وأنه على من تقدم بمطلب التحفيظ يمنع عليه سحبه مطلقا إلى أنه يستطيع التهرب من قسوة هذا المبدأ أو التحلل منه بواسطة وسائل خولها له المشرع ذاته من دون أي جزاء على ذلك⁸¹.
فاذا كان الأصل أن التحفيظ عمل اختياري فان المشرع جعل من تحفيظ العقار للأراضي المضمومة تحفيظا اجباريا لا يترك للأفراد حرية الاختيار في ذلك.

وقد جاء هذا المبدأ- الاجبارية- بهدف تثبيت الوضعية القانونية والمادية للهياكل العقارية الجديدة الناتجة عن المشرع للضم، هذا المبدأ الذي يمكن أن نستشفه في الفقرة الأولى من الفصل 4 من ظهير 1962، والذي ينص على أنه "تحفظ وجوبا العقارات الموجودة في دائرة الضم، ويمكن أن يباشر تحفيظها بصفة تلقائية..." وهنا نلاحظ أن المشرع المغربي لم يعطي للملاك أي اختيار بشأن هذا النوع من التحفيظ ولعل الاختيار الوحيد هذا يقع في التفضيل بين أمرين وهما :

⁷⁹ ينص الفصل السادس من ظهير التحفيظ العقاري على أن "... التحفيظ أمر اختياري، غير أنه اذا قدم مطلب التحفيظ فانه لا يمكن سحبه مطلقا"

⁸⁰ - محمد خيرى، حماية الملكية العقارية نظام التحفيظ العقاري، مطبعة النجاح، الدار البيضاء، 2009 ص 121

⁸¹ جاء في الفصل 50 منظر.ع " ان الطلب الرامي الى التحفيظ والعمليات المتعلقة به يعتبر لاغيا وكان لم يكن اذا لم يقم طالب التحفيظ بأي اجراء لمتابعة المسطرة، وذلك داخل ثلاثة أشهر من يوم تبليغه اندارا من المحافظ على الأملاك العقارية بواسطة عون من المحافظة العقارية أو البريد المضمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ"

○ اما أن يقدموا أنفسهم مطلبا مشتركا لتحفيز عقاراتهم المضمومة

○ اما أن يبادر المحافظ بتحفيز هذه العقارات بشكل قانوني⁸²

بالإضافة إلى ما سبق وفي إطار التأكيد على مبدأ الاجبارية ، يلاحظ أيضا الزام المشرع لأرباب العقارات المحفظة والواقعة داخل دائرة مناطق الضم باعداد الرسوم العقارية للأمالك المحفظة (الفقرة الثانية من الفصل 4 من ظهير الضم) وذلك ما يدل على مساهمة مبدأ الاجبارية في القضاء على مشكل عدم تحيين الرسوم العقارية وما تخلفه من آثار سلبية على مختلف المستويات.⁸³

الفقرة الثانية: مجانية تحفيز العقارات الخاضعة لعملية الضم

يقتضي مبدأ المجانية في هذه المسطرة أن النفقات المترتبة عن عملية ضم الأراضي بعضها إلى البعض وعلى الأشغال الضرورية المرتبطة بها يمكن أن تتحملها كلاً أو بعضها الدولة أو المكاتب الإقليمية للاستثمار الفلاحي أو الجماعات المحلية من الاعتمادات المرصودة للعمليات التي تقررها الحكومة فيما يرجع للأمالك العقارية والاستثمار، ولعل الهدف من ذلك هو تثبيت الوضعية المادية والقانونية للهياكل العقارية الجديدة الناتجة عن التوزيع العقاري للأراضي المضمومة⁸⁴

وتجدر الإشارة أن مبدأ المجانية ولو كان محسوما في المسطرة الادارية بصريح الفصل 4 من ظهير الضم حيث جاء فيه " تباشر جميع الاجراءات والعمليات المقررة في المقطعين السابقين (اجراءات وعمليات التحفيز) بدون صائر من طرف المحافظين على الأمالك العقارية والرهون" وكذا بصريح المادة الأولى من المرسوم الوزاري المتعلق بتحديد رسوم المحافظة العقارية مرسوم 1997/06/30 التي جاء فيها بأنه " تسجل مجانا مطالب تحفيز العقارات التي تقع داخل قطاعات ضم الأراضي ومناطق التحفيز الجماعي " فان المصاريف التي يتم ايداعها من طرف الملاك اللذين قدموا لتحفيز عقاراتهم قبل خضوعها لعملية

⁸² لكبير بنتابت، التحفيز الجماعي، المسطرة والاشكالية، مقال منشور بمجلة القانون المغربي العدد 25 نونبر 2014 ص 96

⁸³ رشيدة حمري، مرجع سابق، ص 32

⁸⁴ رشيدة حمري، م.س ص 33

الضم، تستثنى من مبدأ المجانية، بحيث لا يحق لهؤلاء المطالبة باسترجاع هذه المصاريف ونفس الأمر بالنسبة للوجبة القضائية وحقوق المرافعة المترتبة عن التعرضات وهو ما أكدته الفقرة الأخيرة من الفصل 4 من نفس الظهير اذ جاء فيه " تباشر الاجراءات والعمليات في المقطعين السابقين بدون صائر من طرف المحافظين على الأملاك العقارية والرهون باستثناء الصوائر المترتبة على اجراءات التعرض ولا سيما الاداء المفروض على المرافعة" وهذا الاستثناء حسب رأي احد الباحثين⁸⁵ يهدف إلى الاسراع من أجل انشاء الرسوم العقارية للعقارات المضمومة وعدم التشجيع على تقديم تعرضات كيدية من طرف أشخاص ذوي النية السيئة بشكل يؤدي إلى عرقلة مسطرة تحفيظ بعض القطع، في حين يرى آخرون أن هذا الاستثناء ليس فيه ما يعيق ذوي الحقوق المفترضة من الدفاع عن حقوقهم بسلوك مسطرة التعرض المتاحة للجميع .

ويبقى في الاعتقاد أن هذا الاستثناء لا يقرره المشرع من أجل وضع حد للتعرضات الكيدية أو التسريع لمسطرة تحفيظ هذه المناطق كما أكد ذلك الرأي الأول أو ما ذهب اليه الرأي الثاني، وانما هذا الاستثناء تقرر وببساطة لكون الرسوم المؤداة عن التعرضات تعتبر بمثابة مستحقات قضائية وحقوق المرافعة يتم تحويلها إلى صندوق المحكمة المختصة من طرف المحافظ، وليست بتعاريف التحفيظ لذلك فان أمر أداء المصاريف من طرف المتعرضين يبقى أمراً ضرورياً تحت طائلة الغاء تعرضهم.

ولعل ما يجعل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية تتحمل نفقات تحفيظ الأراضي المضمومة هو رغبتها في تعميم نظام التحفيظ العقاري والاستفادة من رسوم التصرفات التي ستعرفها هذه الأراضي والتي ما كان للوكالة الحصول عليها لو بقيت هذه الأراضي خارج نطاق التحفيظ.⁸⁶

الفقرة الثالثة: الاطار الجماعي لتحفيظ الأراضي الخاضعة لمسطرة الضم

⁸⁵ نجيب شوقي، مداخلة تحت عنوان مسطرة التحفيظ الاجباري بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها الى بعض (30 يونيو 1962) وأثرها على التنمية في المجال القروي، أشغال لندوة الوطنية المنظمة من طرف وحدتي التكوين والبحث قانون العقود والعقار بكلية الحقوق وجدة يومي 19 و 20 ماي 2006 ، منشور في كتاب ادريس الفاخوري، العقار والاستثمار الطبعة الأولى، دار النشر الجسور وجدة سنة 2007 ص 12

⁸⁶ رشيدة حمري م.س ص 36.

الأصل في التحفيظ أنه يكون فردياً لكل مالك، بحيث يبقى لكل مالك حق طلب تحفيظ عقاره أو عدم تحفيظه وإن كان المالك في هذا الاختيار يخلق صعوبات للمحافظ على الأملاك العقارية بحيث يمنعه من وضع تخطيط موحد لانجاز اجراءات التحفيظ ذلك أن المحافظة العقارية يبقى عملها معلقاً على عدد طلبات التحفيظ التي ستقدم بالاضافة لتشتت هذه الطلبات في جهات مختلفة ويترتب عن كل هذا التأخير في انجاز عمليات التحديد وزيادة المصاريف أثناء اجراء عمليات التحديد.⁸⁷

وبالتالي عمل المشرع على سن مسطرة خاصة بالتحفيظ العقاري الجماعي بموجب ظهير 25 يوليوز 1969 وهو الأمر المقرر في نطاق ظهير تحفيظ الأراضي الخاضعة للضم.

الفقرة الرابعة: مسطرة خاصة

إن مسطرة تحفيظ الأراضي الداخلة في دائرة منطقة ضم الأراضي الفلاحية مسطرة خاصة، وهي المسطرة المنصوص عليها في ظهير 30-6-1962 المتعلق بضم الأراضي الفلاحية، كما تم تعديله وتغييره بظهير 25-7-1969 وتطبق هذه المسطرة الخاصة على العقارات غير المحفظة وحتى العقارات التي سبق تقديم طلبات بتحفيظها من قبل، مهما كانت المرحلة التي وصل إليها مسطرة تحفيظ العقارات، ومن شأنها أن تحدث تغييراً أو تعديلاً حتى في العقارات التي هي موضوع رسوم عقارية.

ونشير كذلك إلى خاصية مهمة تطبع هذه المسطرة وهي تجميد العقارات الواقعة في مسطرة الضم و المطبقة عليها مسطرة الضم ذلك ان استقرار حالة العقارات و اوضاعها إلى حين نشر المرسوم الصادر بالمصادقة على ضم الأراضي تستلزم إلا يحدث اي تغيير فيها او في اشخاص مالكيها و لذلك نص الفصل 4 مكرر من ظهير 1962\6\30 على أنه " ابتداء من التاريخ الذي ينشر فيه بالجريدة الرسمية الاعلان عن ايداع التصميم و البيان التجزيي بمقر السلطة المحلية و إلى ان ينشر المرسوم الصادر بالمصادقة على ضم الاراضي فإن جميع العقود الاختيارية المبرمة بعوض او بغير عوض و المتعلقة بالتخلي الكلي او

⁸⁷ نجيب شوقي م.س ص 23.

الجزئي عن الأراضي الواقعة داخل منطقة الضم التي يهملها هذا النشر او بمعاوضتها او قسمتها تكون ممنوعة وإلا اعتبرت باطلة " ومن هذا تبقى ايادي الملاكين مغلولة عن التصرف إلى حين نشر المرسوم.

المطلب الثاني: الاجراءات المسطرية لتحفيظ الأراضي الخاضعة للضم

بغية التثبيت المادي والقانوني لمختلف القطع المضمومة، وتبعا لاجبارية التحفيظ العقاري على هذا المستوى، فقد سن المشرع المغربي مجموعة من الاجراءات الضرورية، والتي تمكن من انشاء رسوم عقارية لهذه الأراضي، ومن أجل الاحاطة بمختلف هذه المراحل، نرى أن نتطرق في الفقرة الاولى لمرحلي ايداع مطالب التحفيظ وعمليات التحديد، على أن نخصص الفقرة الثانية لمرحلي إيداع التعرضات وقرار المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بتأسيس الرسوم العقارية.

الفقرة الأولى : مرحلي الايداع والتحديد للعقارات الخاضعة للضم

تتم المرحلة الادارية لتحفيظ الأراضي الخاضعة للضم من خلال اراءين أساسيين:

أولاً: ايداع مطالب التحفيظ

يعد التثبيت المادي والقانوني للأراضي المضمومة، هدفا رئيسيا لعملية ضم الأراضي الفلاحية، وتعتبر الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك لعقارية الجهة المبادرة إلى تلقي مطالب التحفيظ من الملاك، فبمجرد الشروع في انجاز المراحل الأولى لمشروع الضم وبعد قيام السلطة المحلية بانجاز التقارير الأولية التي تتضمن تاريخ بدء العمليات، تعمل على ارسال هذه التقارير الأولية التي تتضمن تاريخ بدء العمليات، تعمل على ارسال هذه التقارير مصحوبة في الوقت نفسه بالتصميم والبيان التجزيئين المتعلقين به والمتضمنين أسماء وعناوين الملاك وكذا القطع العائدة اليهم والقيم التقريبية إلى المحافظ على الأملاك

العقارية، الذي يعد عضوا من أعضاء لجنة الضم،⁸⁸ وذلك بغية اتخاذه الاجراءات الممهدة لانطلاق عملية التحفيظ، فبعد توصل المحافظ بهذه الوثائق يقوم بتبليغ اشعار إلى اصحاب العقارات غير المحفوظة والتي في طور التحفيظ من أجل تقديم مطالب لتحفيظ عقاراتهم داخل أجل لا يتعدى شهرا، تكون مستوفية لكافة البيانات والشروط الي تعرف بهم وبالعقارات التي يمتلكونها وفق ما هو محدد في الفصول 13 و 14 من ظهير التحفيظ العقاري المحال عليه بمقتضى الفصل 8 من المرسوم التطبيقي لظهير 30 يونيو 1962 المتعلق بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض.⁸⁹

وبعد انصرام هذا الأجل يودع المحافظ على الأملاك العقارية الملف في مقر السلطة المحلية ويقوم بنشر اعلان بهذا الايداع بالجريدة الرسمية، ويعلق هذا الاعلان لمدة ثلاثة أشهر، ابتداء من تاريخ نشره بمقر السلطة المحلية والمحافظة العقارية والمحاكم الواقعة في الدائرة المعنية بالأمر وذلك في مكان يكون بارزا للجميع،⁹⁰ ويكون الهدف من هذا التعليق هو اشعار مختلف الأطراف المعنيين بعملية الضم سواء كانوا ملاكا أو أصحاب حقوق الذين لم يقدموا مطالب لتحفيظ عقاراتهم بأن العقارات العائدة لهم سوف يتم تحفيظها من طرف الدولة بصفة الزامية وتلقائية عن طريق اعطاء كل عقار منها مطلبا ورقما محددا.⁹¹

هذا ويعتبر الملاكون معلومين بمشروع الضم وعمليات التحفيظ في اطاره طريق النشر والتعليق، بحيث اذا لم يستجب المعنيون بالأمر لانداز المحافظ، فان هذا الأخير يقوم تلقائيا بتحفيظ عقاراتهم الواقعة في دوائر الري، عن طريق اعطائه لكل عقار مطلب ورقما محددا.⁹²

⁸⁸ - ينص الفصل السابع من المرسوم التنظيمي لظهير الضم الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969 على ما يلي: " تبليغ اللجنة هذه القرارات الى المحافظ على الأملاك العقارية الذي يوجه اليه في نفس الوقت تصميم المنطقة المنوي ضم أراضيها بعضها الى بعض والقائمة التجزئية بعد أن تضعهما مصلحة مسح الأراضي وتحتوي القائمة على أسماء و عناوين جميع ملاكي الأراضي بهذه المنطقة ومساحة القطع التي يمتلكونها وقيمها على وجه التقريب "

⁸⁹ - ينص الفصل 8 من المرسوم التطبيقي لظهير الضم الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969 على ما يلي: " يتولى المحافظ على الأملاك العقارية في الحين انداز أرباب العقارات التي لم تحفظ بعد أو التي في طور التحفيظ بأن يوجهوا الى المحافظة على الأملاك العقارية في ظرف شهر واحد مطلبا للتحفيظ محررا طبقا لمقتضيات الفصول 13 و 14 و 15 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 الموافق ل 12 غشت 1913 بتحفيظ العقارات و المقترضات النصوص الموالية له ."

⁹⁰ - الهام خرميز ص 92

⁹¹ هشام الأعناني، م.س ص 52

⁹² - ينص الفصل 4 من ظهير ضم الأراضي على ما يلي: " تحفظ وجوبا العقارات الموجودة في دائرة الضم ، ويمكن أن يباشر تحفيظها بصفة تلقائية ... "

وفي ما يتعلق بمطالب التحفيظ المقدمة بعد تاريخ النشر المذكور أعلاه، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم بنشر ملخص استدراكي بالجريدة الرسمية يتم تعليقه في الأماكن السابقة على نفقة المعني بالأمر تأسيساً على مقتضيات الفصل 10 من المرسوم التطبيقي لظهير الضم.⁹³

وتشهد العمليات المترتبة عن إيداع مطلب التحفيظ أشهاراً واسعاً بالنظر إلى تعدد الجهات المتدخلة في إنجاز المشروع، حيث يكون أعضاء المجالس الجماعية المعنية ملزمين بالقيام بحملة واسعة النطاق بمساعدة السلطات المحلية لشرح موضوع العملية ومسطرتها وفوائدها للملاكين المعنيين بالأمر حتى يتم الحصول على موافقتهم ومساعدتهم على إنجازها، كما أن الأعمال التحضيرية للتعرف القانوني والطبوغرافي على الوضعية الفعلية للعقارات المزمع ضمها تجري بالاتصال المباشر مع هؤلاء الملاك، إضافة إلى أن البحث الذي تقوم به لجنة الضم يسمح لها بالالتقاء مرة أخرى وبصورة مباشرة مع الملاكين لاطلاعهم على تفاصيل مجرى العمليات وتمكينهم من إبداء ملاحظاتهم بشأنها، حيث يوضع مشروع الضم بجميع وثائقه ومستنداته بمقر اللجنة المذكورة وتحت تصرف العموم، كما أن طريقة تلقي مطالب التحفيظ بدورها يطغى عليها الطابع الأشهادي، إذ بمجرد توصل المحافظ على الأملاك العقارية بوثائق التعرف الطبوغرافي من طرف مصلحة ضبط الأملاك يقوم بالتوجه بصفة شخصية أو ببعث نائبه إلى مكان تواجد السكان قصد تلقي طلبات التحفيظ، حيث يقوم بقراءة هذه المطالب بصوت مرتفع حتى يتوصل جميع الحاضرين إلى العلم بمضمونها.⁹⁴

⁹³ ينص الفصل 10 من المرسوم التطبيقي لظهير الضم الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969 على ما يلي :
" ينشر في الجريدة الرسمية بعد انتهاء أجل الشهر الواحد المنصوص عليه في الفصل الثامن أعلاه ملخص إجمالي يشمل جميع المطالب المودعة وموجز للقائمة التجزئية المتعلقة بالأملاك التي لم يودع الملاكون المعنيون بالأمر صراحة عن طريق هذا النشر بأن عدم امتثالهم إنذار المحافظ على الأملاك العقارية يؤدي حتماً إلى تحفيظ أملاكهم الموجودة في المنطقة المنوي ضم أراضيها إلى بعض، وإذا كانت المطالب المودعة بعد تاريخ النشر المقرر في المقطع الأول من هذا الفصل تدخل تغييراً على البيانات الأساسية المضمنة في ملخص المطالب المودعة فينشر ملخص استدراك على نفقة المعنيين بالأمر "
⁹⁴ هشام الأعناني، م.س، ص 53.

ولعل في تعدد وسائل الاشهار في اطار عملية الضم ما يؤدي إلى التقليل من حجم النزاعات المعروضة على القضاء وإلى حماية حقوق الغير من الأضرار التي قد تلحق بهم من جراء الصفة النهائية للرسم العقاري⁹⁵.

ونشير في ختام هذه المرحلة على أنه في حالة توقف عملية ضم الأراضي الفلاحية عن الانجاز، دون أن يتم استئنافها خلال سنتين من تاريخ التوقف، يقوم المحافظ وذلك بعد استشارته للجنة المحلية لضم الأراضي من الغاء الاعلان بايداع التصميم والبيان التجزيئين، كما أنه يقوم تلقائيا بالغاء مطالب التحفيظ المودعة في اطار الضم، اذا ما ثم اللجوء إلى اعادة انجاز مشروع الضم من جديد كلا أو بعضا، وذلك في حالة حدوث تغييرات على الوضعية القانونية والمادية للقطع المضمومة⁹⁶.

ثانيا: مرحلة تحديد الهياكل العقارية المضمومة

يعمل المحافظ على الأملاك العقارية بمجرد نشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم بالجريدة الرسمية على وضع اعلان يحدد فيه ساعة وتاريخ الشروع في عملية تحديد العقارات الواقعة في دائرة الضم، ويوجه نظيرا من هذا الاعلان إلى السلطة المحلية المختصة والمحكمة الابتدائية الموجود بدائرتها العقارات موضوع عملية الضم قصد التعليق داخل أجل عشرة أيام على الأقل قبل تاريخ التحديد مع موافاة المحافظ بشهادة تثبت القيام بهذا الاجراء، اضافة إلى تعليق هذا الاعلان بمقر المحافظة على الأملاك العقارية التي يمارس بها اختصاصاته الوظيفية⁹⁷.

⁹⁵ مرجع سابق، ص 53.

⁹⁶ الفصل 10 مكرر من م.ت. لظهير 25 يوليوز 1962

⁹⁷ ينص الفصل 15 من مرسوم التطبيق لظهير الضم الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969 على مايلي:="

"بحرر المحافظ على الأملاك العقارية بمجرد ما ينشر في الجريدة الرسمية المرسوم الصادر بالمصادقة على مشروع الضم اعلانا يعين فيه يوم وساعة الشروع في تحديد الأملاك الموجودة في المنطقة وفقا لمشروع الضم المصادق عليه. على أن الاعلان والملخصات المنشورة في الجريدة الرسمية عملا بالفصل 10 أعلاه تبلغ قبل التاريخ المعين لوضع الأنصاب بعشرة أيام كاملة على الأقل الى كل من حاكم الصلح وحاكم السدد والقائد والقاضي قصد تعليقها في محاكمهم وبمجرد ما يتم التحديد توجه شهادة بالتعليق المذكور الى المحافظ على الأملاك العقارية."

ويستدعي المحافظ على الأملاك العقارية من أجل مباشرة التحديد العقاري للأراضي موضوع الضم، كل من لجنة الضم، ومختلف المالكين المعنيين وأصحاب الحقوق العينية، وكذا جميع المتدخلين في مسطرة تحفيظ هذه الأراضي، للحضور أثناء عملية وضع الأنصاب.⁹⁸

إضافة إلى ذلك فالمحافظ على الأملاك العقارية يقوم في نفس لوقت باستدعاء أرباب القطع المحفظة قبل انجاز مشروع الضم من أجل ايداع نظائر رسومهم العقارية لدى مصالح المحافظة العقارية من أجل مطابقتها مع تصميم الضم، ليحدد كذلك التاريخ الذي سيجري فيه المطابقة ويقوم باستدعاء لجنة الضم وكل من يعنيه.⁹⁹

هذا التحديد يقوم بانجازه مهندس مساح منتدب من طرف المحافظة العقارية الذي يقوم بانجاز التحديد حتى ولو في حالة غياب المعنيين بالأمر¹⁰⁰، وهو على خلاف ما كان معمول به في المسطرة العادية لظهير التحفيظ العقاري الذي يلزم المحافظ العقاري أو نائبه المهندس المساح الطبوغرافي بعدم انجاز أي اجراء من اجراءات التحديد في الحالة التي يتغيب فيها طالب التحفيظ عن الحضور لعملية التحديد، حيث يقع الاختصار على تحرير محضر يثبت فيه هذا الغياب.¹⁰¹

وباستقراء مقتضيات الفصلين¹⁰² 20 و 22¹⁰³ من المرسوم التطبيقي للظهير الشريف الصادر بضم الأراضي الفلاحية، يلاحظ أن عملية التحديد العقاري لهذه الأراضي ينبغي أن يتم استيفائها داخل ستة

⁹⁸ ينص الفصل 16 من المرسوم التطبيقي للظهير الضم الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969 على ما يلي: " يستدعي المحافظ في نفس الوقت لجنة الضم وأرباب الأملاك المعنيين بالأمر وأصحاب الحقوق العينية ومن يكون لهم تدخل في مسطرة التحفيظ ليحضروا عمليات وضع الأنصاب "

⁹⁹ الفصل 17 من م.ت. 25 يوليوز 1962

¹⁰⁰ ينص الفصل 18 من المرسوم التطبيقي للظهير الضم الصادر في 25 يوليوز 1969 على ما يلي: " يشرف على أعمال التحديد المحافظ أو نائبه ويساعد في ذلك مهندس أخصائي في مسح الأراضي ويصح اجراء أعمال التحديد ولو لم يحضر من يهمهم الأمر "

¹⁰¹ ينص الفصل 22 من ظهير التحفيظ العقاري على ما يلي : " اذا لم يحضر طالب التحفيظ أو من ينوب عنه في المكان والتاريخ والوقت المعنيين لانجاز عملية التحديد، فلا يتم انجازها ويقتصر في المحضر على اثبات هذا التغيب "

¹⁰² ينص الفصل 20 من المرسوم التطبيقي للظهير الضم الصادر بتاريخ 24 يوليوز 1969 على ما يلي: " لا يقبل بعد مضي ستة أشهر تبتدىء من يوم نشر المرسوم الصادر بالمصادقة على تصميم الضم أي تعرض أو طلب للتقيد عدا الطلبات المتعلقة بمسائل الضم والمقدمة طبق الكيفيات المنصوص عليها في الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 لموافق 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ. "

¹⁰³ تنص الفقرة الأولى من الفصل 22 من المرسوم التطبيقي للظهير الضم الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969 على ما يلي :

أشهر الموالية لنشر مرسوم المصادقة، فالفصل 20 يحدد ستة أشهر كأجل أقصى لتلقي التعرضات والفصل 22 ينص على وضع الرسوم العقارية للقطع التي قدمت طلبات تحفيظها داخل نفس الأجل.¹⁰⁴

والملاحظ أن مدة ستة أشهر تعتبر من الناحية العملية قصيرة بالمقارنة مع كثرة العمليات والاجراءات التي يتطلبها تحديد جميع العقارات المتواجدة داخل دائرة الضم، وخاصة أمام قلة الامكانيات المتوفرة لدى المحافظة على الأملاك العقارية للنهوض بأمر التحديد داخل هذه المدة.

ويعمل المحافظ على الأملاك العقارية، في ذات الوقت الذي يقوم فيه باستدعاء الملاك المعنيين بالعقارات غير المحفوظة والتي هي في طور التحفيظ، على اشعار الملاك الذين يتوفرون على عقارات محفوظة سلفا والحاضرين لعملية التحديد، بضرورة تقديم نظائر لرسومهم العقارية، من أجل مطابقتها مع الوضعية المادية والقانونية التي أصبحت عليها بعد عملية الضم، مع تحديده للتاريخ الذي تجرى فيه المطابقة بعين المكان، كما يستدعي لهذه العملية لجنة الضم المختصة وكل من يعنيه الأمر

وتجدر الاشارة أنه وبعد تلقي المهندس المساح الطبوغرافي لعملية التحديد فانه يكون موجها بمجموعة من الارشادات التي تساعد في القيام بمهمته في أحسن الظروف، وقد أشار لهذه الارشادات الدكتور محمد بن الحاج السليبي في مرجعه سياسة التحفيظ العقاري في المغرب والتخطيط الاجتماعي والاقتصادي، حيث جاء فيه مايلي :

"على المهندس المكلف بالعملية - عملية التحديد العقاري للأراضي موضوع الضم- أن يتبع الارشادات التالية:

- عبور العقار المعني بالأمر طولا وعرضا وتوضيح حدوده وترقيم علامات التحديد

¹⁰⁴ " يتولى المحافظ عند انتهاء الأجل المنصوص عليه في الفصل العشرين وضع الرسوم العقارية للقطع التي طلب تحفيظها والتي لم يقدم في شأنها أي تعرض أو طلب تسجيل"
¹⁰⁴ - هشام الأعناني، م،س، ص 55.

- تذكير الأطراف بأن القطعة التي جالها المهندس قد سلمت لهم في مقابل القطعة أو القطع التي كانوا يملكونها قبل الضم والتي كانت موضوع الرسوم العقارية

- قراءة خلاصات مطالب التحفيظ المذكورة أو بطاقات الأملاك أو نصوص الرسوم العقارية على الملاكين المقيدين بالرسوم العقارية وطلاب التحفيظ أو في حالة غياب هؤلاء على الحاضرين وقت اجراء العملية، وذلك من أجل ضمان اشهار واسع النطاق فيما يتعلق بأسماء الملاكين والأنصبة العائدة لكل واحد منهم.

وهذا اجراء مهم وذو فعالية كبيرة يجب الحرص كل الحرص على القيام به بكيفية جيدة و معقولة وبكل انضباط، وهذا ما نجده في المسطرة العادية للتحفيظ في ظل 12 غشت 1913

- تقبل التعرضات وتضمينها بمحضر العملية مع توضيح تصريحات المتعرضين وطلاب التحفيظ في ممثليهم.

- بعد ذلك يسأل المهندس الحاضرين عما اذا كان أحد الشركاء المذكورين من الأموات وفي حالة الايجاب يستدعي المعنيين بالأمر إلى ايداع رسوم الاراثات بالمحافظة على الأملاك العقارية عاجلا، وذلك من أجل مطابقة مطالب التحفيظ أو الرسوم العقارية للواقع القانوني و الفعلي للملك من جهة، ولتمكين المحافظ من تسليم نظائر الرسوم العقارية لأشخاص على قيد الحياة من جهة ثانية.

وهذا أيضا إجراء مهم يدخل في اطار توعية المستفيدين من التحفيظ بضرورة مطابقة مطالب التحفيظ والرسوم العقارية للواقع القانوني والفعلي للملك.

وهذا أيضا ما لانجده في المسطرة العادية للحفاظ على الملكية العقارية والمهندس المكلف بعملية التحديد المفوض من طرفه لا يتوفران على هاته السلطة مما يعتبر من بين دوافع عدم احترام اجبارية التقييدات وتسلسلها وبالتالي من بين دوافع عدم مطابقة السجلات العقارية للواقع.¹⁰⁵

وفي ختام عملية التحديد التي شملت جميع العقارات الملزمة، وبعد وضع تصميم عقاري لمختلف هذه العقارات يقوم المحافظ أو نائبه بتحرير محاضر تشمل مختلف البيانات المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري

الفقرة الثانية : مرحلي ايداع التعرضات على مطالب التحفيظ، وانشاء الرسوم العقارية

إن المصادقة على مشروع الضم ونشره في الجريدة الرسمية يفتح المجال لكل من يدعي حقا على عقار من العقارات الخاضعة للضم، بأن يتعرض على تحفيظ هذا الحق داخل ستة أشهر الموالية للنشر المذكور اذا لم يكن قد قام بذلك من قبل خلال فترة انجاز مشروع الضم (أولا)، أما في حالة عدم وجود أي تعرض فان المحافظ على الأملاك العقارية يعمل على تأسيس الرسوم العقارية للعقارات موضوع الضم بأسماء ملاكها (ثانيا)

أولا: التعرض على مطالب التحفيظ المودعة في اطار عملية الضم

رغم أن التعرض هو شر لا بد منه، الا أنه يعتبر وسيلة من الوسائل الفعالة التي خولها القانون للتعبير عن منازعة طالب التحفيظ فيما يرمي اليه والاحتجاج عليه فيما يتعلق بالحقوق التي يريد تحفيظها، ومن هنا ولأجل ضمان حق الغير الواردة على الأراضي المضمومة، والتي يمكن أن تتضرر نتيجة تحفيظ هذه الأراضي، بالنظر لما للرسوم العقارية المنشأة من حجية مطلقة غير قابلة للطعن، فقد خول مشرع ضم الأراضي الفلاحية، وعلى غرار ما هو منصوص عليه في ظهير التحفيظ العقاري 12 غشت 1913 المعدل

¹⁰⁵ هشام الأعناني، م.س، ص 58.

والمتمم بمقتضى القانون 14.07¹⁰⁶ لكل من ينازع في ملكية طالب التحفيظ للعقار الخاضع لعملية الضم أو ينازع في حدود هذا العقار أو يدعي اكتسابه لحق عليه، أن يقوم بالتعرض على تحفيظ هذا العقار، وذلك خلال أجل ستة أشهر من تاريخ نشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم بالجريدة الرسمية ما لم يكن هذا التعرض خلال المراحل الأولى لعملية الضم

يتم تلقي التعرضات على مطالب تحفيظ العقارات الخاضعة للضم عبر مرحلتين، المرحلة الأولى تكون أثناء اجراء البحث القانوني بعين المكان الخاضع لعملية الضم، حيث تتم تعبئة مطالب التحفيظ بالنسبة للعقارات التي لم تكن موضوع مطلب التحفيظ من قبل، ويتم تضمينها البيانات المتعلقة بهوية طالب التحفيظ وكذا حصته في التملك اذا كان العقار مشاعا، بالاضافة إلى الادلاء بالوثائق التي تثبت ملكيته، وعليه تفعيلاً لمبدأ العدالة وحماية حقوق الأغيار فإنه يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتعرض عليه أمام الشخص المكلف بالبحث القانوني، وما يمكن تسجيله بخصوص هذه المرحلة أنه يتم تلقي التعرضات بكيفية مواكبة عملية تعبئة مطالب التحفيظ بعين المكان، وذلك عكس ما و معمول به في طار المسطرة العادية، حيث يتعين على المتعرض تقديم تعرضه أمام المحافظ على الاملاك العقارية أو أمام المهندس المساح الطبوغرافي أثناء قيامه بعملية التحديد في الجريدة الرسمية طبقا للفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري العقاري المعدل والمتمم بمقتضى القانون 07، 14¹⁰⁷.

أما المرحلة الثانية فيتم قبول التعرضات فيها داخل أجل ستة أشهر تبتدىء من يوم نشر المرسوم الصادر بالمصادقة على مشروع الضم بالجريدة الرسمية، وهي المدة المحددة لاجراء عملية التحديد للعقارات الداخلة في منطقة الضم.¹⁰⁸

¹⁰⁶ - بنص الفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري على ما يلي :

يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ ..."

¹⁰⁷ - هشام الأعناني، م.س ص 60

¹⁰⁸ - الفصل 20 من المرسوم التطبيقي لظهير الضم الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969

ويمكن أن يقدم هذا التعرض مباشرة أمام المكلف بإجراء البحث القانوني، حيث يقوم فيه المتعرض باثبات هويته عن طريق البطاقة الوطنية، وإذا تعذر عليه ذلك يثبتها عن طريق شهادة شاهدين يصرحان بهويته بوجود السلطة المحلية ثم يوقعان في المحضر المنجز من طرف الشخص المكلف بالبحث القانوني في هذا الشأن، وهذا المحضر يرفق بمطلب التحفيظ موضوع التعرض، وكذلك يتم تلقي التعرض ولو لم يدلي المتعرض بأي وثيقة تؤكد تعرضه، إلا أنه يلزم اشعاره بالتوجه إلى مصالح المحافظة من أجل أداء الرسوم القانونية لذلك والادلاء بالوثائق والحجج المؤيدة لتعرضه ومن لم يتمكن من تقديم تعرضه خلال الفترات السابقة يمكنه أن يقوم بذلك خلال الستة أشهر الموالية لتاريخ نشر مرسوم المصادقة بالجريدة الرسمية، هذا التعرض الذي يجب أن يكون موضوعه منحصرا في حق الملكية لا في موضوع الضم نفسه.¹⁰⁹

إلا أن الاشكال المطروح هنا يتحدد في تضارب الآراء حول قبول المحافظ التعرض المقدم خارج هذا الأجل، هذا التضارب الذي يجد أساسه في الصياغة الغامضة للفصل 20 من مرسوم الضم¹¹⁰ بحيث يثير تساؤلا رئيسيا يتعلق بمدى هذه الاحالة أي هل تشمل جميع المقتضيات المتعلقة بالتعرض في ظهير التحفيظ العقاري، أي بإمكانية قبول التعرض المقدم خارج الأجل أم انه لا يشملها؟

هناك من الرأي ما يفيد بقبول هذا التعرض على اعتبار أنه جزء لا يتجزأ من التعرض الممنوح قانونا، ثم أن الأخذ بالتعرض الاستثنائي يرتبط بجوهر الحق ممكن تداركه أكثر من الشكل، معززا رأيه بمذكرة صادرة عن المحافظ العام موجهة المحافظ على الأملاك العقارية بمحافظة بني ملال التي أوضح فيها بإمكانية قبول التعرضات الخارجة عن الأجل في مسطرة الضم، اضافة إلى كون قبول هذا التعرض من شأنه تجنب المحافظ امكانية المتابعة القضائية في حالة رفضه، خصوصا وأنه لا يوجد بالظهير أو

¹⁰⁹ - الهام خرميز ص 97

¹¹⁰ - بنص الفصل 20 من المرسوم التطبيقي لظهير 30 يونيو 1969 على ما يلي:
" لا يقبل بعد مضي ستة أشهر تبتدىء من يوم نشر المرسوم الصادر بالمصادقة على تصميم الضم أي تعرض أو طلب للتقيد عدا الطلبات المتعلقة بمسائل الضم والمقدمة طبق الكيفيات المنصوص عليها في الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 لموافق 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ."

بالمرسوم التطبيقي والتعديلات اللاحقة عليهما ما يفيد المنع من قبول هذا التعرض اضافة إلى أنه أقرب إلى العدل ويجعل الناس سواسية أمام القانون الذي يضمن حقوقهم وملكياتهم بواسطة الدستور¹¹¹

وعلى العكس من ذلك فقد ذهب رأي ثان إلى أنه لا مبرر لقبول هذا التعرض الاستثنائي في اطار مسطرة الضم بعد فوات الأجل المنصوص عليه في الفصل 20 من ظهير الضم لأن الاحالة على ذلك يهم الجانب الشكلي فقط دون مقتضيات الموضوعية على اعتبار أن المشرع لو كانت لديه نية تهدف إلى قبول التعرض الاستثنائي لنص على ذلك بعبارة صريحة¹¹²

وتجدر الإشارة في ختام الحديث عن التعرضات المقدمة ضد الأراضي الخاضعة للضم، إلى امكانية قيام المحافظ فيما بين طرفي التعرض مع ارساله للملفات الغير متصلح فيها إلى المحكمة المختصة، وذلك قبل اتخاذ قراره بشأن انشاء الرسوم العقارية للأراضي المضمومة.

ثانيا : انشاء الرسوم العقارية للأراضي الفلاحية المضمومة

ان الرسم العقاري الناتج عن قرار التحفيظ يعد نهائيا ولا يقبل أي طعن، ويشكل نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة.¹¹³

ويعتبر انشاء الرسوم العقارية للأراضي الفلاحية موضوع مسطرة الضم بمثابة الاجراء الأخير الذي يباشره المحافظ على الأملاك العقارية، سواء تعلق الأمر بالقطع الأرضية الخالية من التعرضات التي تم الاقتصار في شأنها على المسطرة الادارية فقط أم تعلق الأمر بالقطع الأرضية التي كانت محلا للتعرض والتي بث

القضاء في شأنها بعد اجراء المسطرة القضائية

¹¹¹ فاطمة بوركين "التعرض على مطلب التحفيظ المقدم خارج الأجل"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات المعمقة، وحدة البحث والتكوين في القانون المدني المعمق، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية، 2012/2013، ص 43.

¹¹² لمياء الحقي "التعرض على مطلب التحفيظ في اطار مسطرة ضم الأراضي الفلاحية" رسالة السلك العالي، مذكرة لاستكمال نيل دبلوم الماستر في العلوم القانونية تخصص القانون المدني المعمق، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2012/2011 ص 30.

¹¹³ هشام الأعناني، م.س، ص 69.

فبخصوص القطع التي لم تكن موضوع تعرض فقد نص الفصل 22 من المرسوم التطبيقي لظهير 25 يوليوز 1969 على أنه: " يتولى المحافظ عند انتهاء أجل المنصوص عليه في الفصل 20 وضع الرسوم العقارية للقطع التي طلب تحفيظها والتي لم يقدم في شأنها أي تعرض أو طلب تسجيل "

اعمالا لمقتضيات الفصل أعلاه، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يتولى بمجرد انتهاء أجل الستة أشهر الموالية لنشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم تأسيس الرسوم العقارية للقطع التي طلب تحفيظها والتي لم يقدم بشأنها أي تعرض، كما يقوم بوضع الرسوم العقارية للعقارات الداخلة في دائرة الضم التي لم يطلب ملاكها تحفيظها، وذلك بالنظر إلى الطابع الاجباري والتلقائي الذي تتميز به مسطرة تحفيظ الأراضي المضمومة بعد استيفاء جميع الاجراءات القانونية.¹¹⁴

أما فيما يخص الأراضي المحفوظة قبل مشروع الضم والداخلة في الدائرة الترابية لقطاع الضم، فإن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم باجراء عملية مطابقة بين الرسوم العقارية لهذه الأراضي وبين الوضعية المادية والقانونية التي أضحت عليها بعد اجراء مشروع الضم عملا بمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 22 من المرسوم التطبيقي لظهير الضم

في حين أن القطع التي كانت موضوع تعرض تجدر الاشارة فيها بداية أنه لا وجود لأي تعارض بين الفصل 17¹¹⁵ من ظهير ضم الأراضي الفلاحية ومقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 22¹¹⁶ من المرسوم التطبيقي لظهير الضم، ذلك أن الفصل 17 ينص على عدم جواز تسجيل اسم المالك السابق في الرسم العقاري بصفته رب القطعة المخصصة به على وجه المعاوضة الا اذا صدر حكم نهائي لفائدته مادام مطلب

¹¹⁴ هشام الأعناني، م.س، ص 70.

¹¹⁵ ينص الفصل 17 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية على أنه :

" اذا كانت القطع الأرضية المضمومة موضوع تعرض، فلا يجوز تقييد اسم مالكيها السابق في الرسم العقاري بصفته رب القطعة المخصصة به على وجه المعاوضة الا اذا أدر لفائدته حكم نهائي "

¹¹⁶ تنص الفقرة الأولى من الفصل 22 من المرسوم التطبيقي لظهير ضم الأراضي الفلاحية الصادر 25 يوليوز 1969 على ما يلي: " يتولى المحافظ عند انتهاء أجل المنصوص عليه في الفصل العشرين وضع الرسوم العقارية للقطع التي طلب تحفيظها والتي لم يقدم في شأنها أي تعرض أو طلب للتسجيل "

تحفيظه متعرضا عليه، أما الفصل 22 من المرسوم المذكور فانه يتعلق بالأراضي غير المتعرض على مطالب تحفيظها، حيث ينص على اجراء تأسيس رسوم عقارية خاصة بها بمجرد انتهاء أجل التعرضات.

كما أنه اذا كانت الأراضي العقارية الخالية مطالب تحفيظها من أي تعرض وتلك المحفظة قبل مشروع الضم لا تثير أي اشكال من الناحية العملية، فان الأمر على خلاف ذلك بالنسبة للأمالك التي وردت بشأنها تعرضات على مطالب تحفيظها.

فاذا كانت الأحكام القضائية القاضية بعدم صحة التعرضات لا تثير أي اشكال، حيث يتم تحفيظ العقار في اسم طالب التحفيظ، فان المشكل يظل مطروحا بالنسبة للأحكام القضائية القاضية بصحة التعرضات، فهناك من يرى في هذه الحالة اللجوء إلى الخلاصة الاصلاحية للاعلان عن الحقوق المحكوم بها لصالح المتعرض قياسا على مضمون الفقرة الأخيرة من الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري كما غير وتمم بقانون رقم 14.07¹¹⁷، وهناك من يرى ضرورة تحفيظ الملك مباشرة وبصفة تلقائية في اسم المتعرض نظرا لاجبارية التحفيظ في اطار عملية الضم.

¹¹⁷ - تنص الفقرة الأخيرة من الفصل 37 لظهير التحفيظ العقاري على ما يلي :
" ان رفض مطلب التحفيظ كلا أو بعضا من شأنه أن يرد طالب التحفيظ وجميع المعنيين بالأمر بالنسبة لكل العقار أو اجزائه المخرجة الى الوضع الذي كانوا عليه قبل الطلب، غير أن الأحكام الصادرة في شأن التعرضات يكون لها فيما بين الأطراف قوة الشيء المقضي به"

الفصل الثاني: التحفيز الجماعي للأعمال

المقروية

الفصل الثاني : التحفيظ الجماعي للأموال القروية

يعد مصطلح التحفيظ العقاري من المصطلحات التي دخلت مع سلطات الحماية الفرنسية، ويقصد بمدلول التحفيظ العقاري إخضاع العقار للنظام المحدث بظهير التحفيظ العقاري المؤرخ في 12 غشت 1913 الموافق لـ 9 رمضان 1331 و العدل و المتمم بقانون 07.14، وذلك بإنشاء رسم عقاري قصد تثبيت وضعيته و تطهيره من كل حق سابق لم تتم الإشارة اليه في السجل العقاري.¹¹⁸

وقد أوضح الفصل الأول من ظهير التحفيظ العقاري المؤرخ في 12 غشت 1913 الموافق لـ 9 رمضان 1331 و العدل و المتمم بقانون 07.14 مدلول التحفيظ العقاري حيث نص على ما يلي:

يرمي التحفيظ إلى جعل العقار المحفوظ خاضعا للنظام المقرر في هذا القانون من غير أن يكون في الإمكان إخراجه منه فيما بعد ويقصد منه:

- تحفيظ العقار بعد إجراء مسطرة للتطهير يترتب عنها تأسيس رسم عقاري وبطلان ما عداه من الرسوم، وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة به؛

-تقييد كل التصرفات والوقائع الرامية إلى تأسيس أو نقل أو تغيير أو إقرار أو إسقاط الحقوق العينية أو التحويلات المتعلقة بالملك، في الرسم العقاري المؤسس له.

وفي خضم التمهيد لموضوعنا التحفيظ الجماعي للأموال، فالمغرب ومنذ فجر الاستقلال ركز توجهاته على النهوض بالقطاع الفلاحي، إلى نهج التحفيظ الجماعي المنصوص عليه في الفصل 16 من الظهير الأساسي للتحفيظ العقاري، مع اخذ الدولة زمام المبادرة من اجل اطلاق عمليات التحفيظ و ذلك لتفادي تشتت الجهود المبذولة لتحفيظ الملكيات المعزولة المقدمة طلباتها بشكل متقطع و حسب صدف الرغبات؛

¹¹⁸ ادريس الفاخوري، م.س، ص 18.

وشجع في تطبيق الفصل 16 المذكور الاستفادة من التخفيض في واجبات التحفيظ بنسبة 50 في المائة و التقليل من تكاليف التنقل ووقت معالجة الملفات؛

وبذلك شهدت سنة 1956 الدعوة إلى تحرك الإدارة و اطلاق العملية باختيار مناطق تجريبية للتحفيظ الجماعي من 4 إلى 5.000 هكتار، حيث تجلت و بعد سنتين من ذاك نتائج مشجعة دفعت وزير الداخلية إلى توجيه دورية بتاريخ 15 مارس 1958 إلى عامل الأقاليم في شأن التحفيظ الجماعي بعد موافقة المحافظ العام ومباركة وزير العدل يشرح فيها مزايا التحفيظ الجماعي ويوضح مراحل انجازه طالبا منهم انتقاء المناطق التي سيفتح فيها هذا النوع من التحفيظ؛

وكنتيجة طبيعية للنجاحات المحققة تم اعداد مشروع تعديل الفصل 16 المذكور وذلك أساسا لإعطاء عمليات التحفيظ الجماعي أرضية قانونية صلبة ولتأكيد اعطاء مبادرة فتح مناطق التحفيظ الجماعي للإدارة؛

إلا انه و تزامنا مع صدور ترسانة من القوانين الرامية إلى تشجيع الاستثمارات الفلاحية و الإصلاح الزراعي التي تستلزم جميعها تحفيظ الاوعية العقارية المستهدفة لضمان التنمية الفلاحية المنشودة، تحولت اهم اهداف مسودة تعديل مسودة تعديل الفصل 16 من ظهير 12 غشت 1923 إلى ظهير مستقل يؤسس لمسطرة خاصة بالتحفيظ الجماعي ظهير رقم 147.69،1 بتاريخ جمادى الاولى 1389 (25 يوليو 1969) بشأن التحفيظ الجماعي للأماكن القروية¹¹⁹.

وبعد هذا الموجز التاريخي لتحفيظ الجماعي سنحاول تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين بحيث سنتناول في المبحث الاول خصوصية مسطرة التحفيظ الجماعي للأماكن القروية و اهمية هذه المسطرة في النهوض باقتصاد البلاد و تعميم نظام التحفيظ العقاري على اننا سنتناول في المبحث الثاني من هذا الفصل مسطرة تحفيظ هذه الاملاك القروية.

¹¹⁹ حميد الربيعي "استراتيجية تعميم التحفيظ العقاري نموذجاً"، أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016 ، بعنوان العقار و التعمير و الاستثمار، الجزء الاول، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2017، ص 47-48.

المبحث الأول : خصوصية مسطرة التحفيظ الجماعي للأملاك القروية و أهميتها.

إذا كانت مسطرة التحفيظ العقاري العادية تتميز بمجموعة من الخصائص ذات أهمية معينة فالمشرع اوجد إلى جانب هذه المسطرة مسطرة أخرى شبيهة بها تهدف إلى نفس اهداف مسطرة التحفيظ العادية، غير ان هذه الاخيرة تهدف إلى اهداف اوسع اضافة إلى ان مجال تطبيق المسطرة موضوع البحث يختلف عن مجال تطبيق المسطرة العادية، بحيث ان مجال مسطرة التحفيظ ينحصر داخل المجال الحضري، في حين ان مسطرة التحفيظ الجماعي للأملاك القروية وحسب الفصل منه الذي ينص على انه "يمكن أن يصدر وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي قرارا تحدث وتحدد بموجبها خارج دائرة الجماعات الحضرية مناطق تدعى مناطق التحفيظ العقاري الجماعي ويتم فيها تحفيظ الأملاك طبق الكيفيات والشروط المنصوص عليها في هذا الظهير الشريف والمقتضيات غير المنافية من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913)".

إلا أنه لا يجب ان يفهم مما ذكر اعلاه ان مسطرة التحفيظ الجماعي للأملاك القروية شيء و المسطرة المنظمة في ظهير 12 غشت، بل هما مسطرتين للتحفيظ اضافة إلى ان مسطرة 14.07 تبقى بمثابة القاعدة للمسطرة موضوع البحث ذلك لان هذه الاخيرة تحيل في بعض المقتضيات على المسطرة العادية، اضافة إلا ان مسألة التعرض قد احوالت مسطرة 69 على مسطرة 14.07.

وعليه سنعمل على تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين بحث سنتناول في المطلب الاول خصوصية هذه المسطرة على ان ننتقل إلى المطلب الثاني لدراسة دور هذه المسطرة.

المطلب الأول : خصوصية التحفيظ الجماعي للأملاك القروية.

إذا كان من خصائص مسطرة 07.14 أنها بمقابل واختيارية فالسؤال الذي يمكن طرحه قبل الدخول إلى هذه الفقرات ما هي خصائص؟ مسطرة ظهير 1969 وما الفروق التي تميزها عن التحفيظ طبقاً للفصل 16 من ظهير التحفيظ العقاري ؟

الفقرة الأولى : المجانية

إن الأصل في مسطرة التحفيظ أنها بمقابل أي أن طالب التحفيظ يجب عليه أن يؤدي مقابل الخدمات التي تقدمها له المحافظة في إطار مسطرة التحفيظ، و قد حدد المرسوم الصادر بتاريخ 18 يوليو 2016 الواجبات التي يتعين على طالب التحفيظ دفعها إضافة إلى الواجبات الخاصة بسير المسطرة إلى نهايتها، غير أن مسطرة التحفيظ الجماعي للأملاك القروية تتميز بخصوصية المجانية أي أن طالب التحفيظ لا يكلف بدفع أي مقابل لسير هذه المسطرة، و يضاف إلى جانب هذه المسطرة، مسطرة ضم الأراضي و العقارات التي حفظت في إطار الفصل 16 من ظهير التحفيظ العقاري قبل نشر ظهير 25 يوليو 1969 في الجريدة الرسمية.

وتجد خاصية المجانية سندها في الفصل 3 من ظهير 25 يوليوز 1969 "إن جميع الأعمال المتعلقة بمسطرة تحفيظ العقارات الداخلة في منطقة التحفيظ العقاري الجماعي تنجز دون صائر بشرط أن تكون مطالب التحفيظ مقيدة في أجل سنة واحدة يبتدئ من تاريخ نشر القرار المنصوص عليه في الفصل الأول بالجريدة الرسمية....."

وبالرجوع كذلك إلى المرسوم الذي يحدد تعريفات وجيبات الحافظة العقارية مرسوم 375.16.2 صادر في 13 من شوال 1437 (18 يوليو 2016) كما وقع تغييره تحت عنوان: الإيداع المجاني لمطلب التحفيظ"

تودع مجاناً مطالب تحفيظ العقارات التي تقع داخل قطاعات ضم الاراضي القروية إلى بعضها العض ومناطق التحفيظ الجماعي التحفيظ الاجباري".

وعليه إن المشرع حسن ما فعل بخصوص إعفاء هذه المسطرة من واجبات المحافظة العقارية، ذلك ان هذه المسطرة تهدف إلى مصلحة عامة بالاساس، إضافة إلى أن التكاليف الباهظة للتحفيظ تعد من العوامل المعرقلة لتعميم نظام التحفيظ فكثير من الملاك الصغار لا يتوفرون على الوسائل المالية لتحفيظ أملاكهم¹²⁰، وبالتالي الاستفادة من مزايا التحفيظ العقاري، غير أنه من أجل الاستفادة من مجانية التحفيظ و وضع المشرع في الفقرة الاخيرة من الفصل 3 السابق الذكر شرطاً ان تكون مطالب التحفيظ مقيدة داخل أجل السنة تبدأ من تاريخ نشر قرار وزير الفلاحة في الجريدة الرسمية، غير انه يمكن تمديد هذا الاجل لستة اشهر على الاكثر ان اقتضت بقرار لوزير الفلاحة و الصيد البحري وذلك ان اقتضت حاجات المصلحة ذلك.¹²¹

إلا ان المشرع قد وضع استثناء لهذه القاعدة و ذلك من خلال الفقرة الثانية من نفس الفصل المذكور أعلاه ".... غير أن الاستفادة من هذه المجانية لا تطبق على الصوائر المترتبة عن إجراءات التعرض ولاسيما الأداء القضائي وحقوق المرافعة....."، واستثناء المشرع للتعرضات و حقوق التقاضي من مبدأ المجانية يؤكد رغبته في الاسراع بإنشاء الرسوم العقارية لمختلف العقارات، سواء الخاضعة لعملية الضم أو التحفيظ الجماعي¹²²، تفادياً للتعرضات الكيدية التي يقوم بها بعض اصحاب النيات السيئة و ذلك

¹²⁰ مونية انجلي "مساطر التحفيظ الجماعي للأماكن القروية"، مذكرة لاستكمال دبلوم الماستر في العلوم القانونية، تخصص مدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2011، 2012، ص39.

¹²¹ الفصل 3 من ظهير 1969 "إن جميع الأعمال المتعلقة بمسطرة تحفيظ العقارات الداخلة في منطقة التحفيظ العقاري الجماعي تنجز دون صائر بشرط أن تكون مطالب التحفيظ مقيدة في أجل سنة واحدة يبتدئ من تاريخ نشر القرار المنصوص عليه في الفصل الأول بالجريدة الرسمية. غير أن الاستفادة من هذه المجانية لا تطبق على الصوائر المترتبة عن إجراءات التعرض ولاسيما الأداء القضائي وحقوق المرافعة. وإذا اقتضت حاجات المصلحة فإن الأجل المنصوص عليه في المقطع السابق يمكن تمديده بستة أشهر على الأكثر بقرار لوزير الفلاحة و الإصلاح الزراعي".

¹²² مونية انجلي، م.س، ص 40.

استغلالاً لمجانبة التعرض، و أي تعرض كيدي تطبق بخصوصه مقتضيات الفصل 48 من ظهير التحفيظ العقاري¹²³.

أما بخصوص الجانية طبقاً للفصل 16 فإنها بمقابل أنها تتميز عن المسطرة العادية و مسطرة ظهير 69 ان الملاك يدفعون نسبة 50 في المائة من مصاريف التحفيظ¹²⁴، غير انه بالرجوع المرسوم السابق الذكر اعلاه نرى ان الصياغة جاءت عامة "التحفيظ الجماعي و بالتالي هل تستوعب العبارة اعلاه في المرسوم كل من التحفيظ الجماعي للأمالك القروية و الجماعي طبقاً للفصل 16؟

الفقرة الثانية : الإختيارية

لقد جعل المشرع من التحفيظ العقاري في إطار ظهير التحفيظ العقاري أمراً اختيارياً، وذلك من خلال تنصيبه في الفصل السادس من هذا القانون "ان التحفيظ أمر اختياري...." وهو ما يعني انه ترك للأفراد الحرية في تحفيظ عقاراتهم او عدم تحفيظها و ذلك دون اجبار عليهم في ذلك، ويرى مأمون الكزبري ان موقف المشرع هذا موقف حكيم ذلك ان الطابع الاختياري للتحفيظ يساعد على نشر التوعية بين المواطنين من أجل ان يألّفوا رويدا رويدا النظام المحدث و يقوموا تلقائياً مع الزمن على إتباعه عندما يلمسون محاسنه¹²⁵.

وعلى نفس النهج سار المشرع الفصل 16 الذي يؤسس للتحفيظ الجماعي في إطار ظهير التحفيظ العقاري¹²⁶.

¹²³ الفصل 48 من ظهير التحفيظ العقاري: "كل طلب للتحفيظ أو تعرض عليه ثبت للمحكمة صدوره عن تعسف أو كيد أو سوء نية يوجب ضد صاحبه غرامة لفائدة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لا يقل مبلغها عن عشرة في المائة من قيمة العقار أو الحق المدعى به. والكل دون المساس بحق الأطراف المتضررة في التعويض.
إن المحكمة التي أحيل عليها مطلب التحفيظ لها صلاحية الحكم تلقائياً بالغرامة والبت، عند الاقتضاء، في طلبات التعويض.

¹²⁴ حميد الربيعي، استراتيجية تعميم التحفيظ العقاري نموذجاً، م.س، ص 47.
¹²⁵ مأمون الكزبري "التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الاصلية و التبعية" مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 1978، ص19
¹²⁶، "يمكن للمالكين متعددين أن يتفقوا على تحفيظ عقاراتهم في آن واحد إذا كانت هذه العقارات متجاورة أو تفصل بينها فقط أجزاء من الملك العمومي"

وبالرجوع إلى ظهير 25 يوليو 1969 و بتصفح مقتضيات هذا الظهير يتضح لنا ان المشرع سكت عن اختيارية تحفيظ الاملاك القروية الشيء الذي جعل الباحثين و المهتمين بالمجال العقاري يختلفون فمنهم من ذهب إلى ان التحفيظ طبقا لظهير 1969 اجباري ومنهم من ذهب إلى القول انه اختياري.

فبالنسبة لمن ذهبوا إلى القول ان التحفيظ الجماعي للأملاك القروية تحفيظ اجباري فقد سلكوا في طرحهم ان المشرع لم يحسم في الموضوع بشكل قاطع إذ ليس هناك نص صريح يقضي بكونه اختياري او اجباري كما هم عليه الحال بالنسبة لظهير الضم الذي نص فيه المشرع على الاجبارية بشكل صريح، و بالتالي فإذ لم يحسم المشرع قانونا الامر، فالواقع العملي قد فعل ذلك لان جل الملاك الواقعة اراضيهم داخل المنطقة المفتوحة للتحفيظ الجماعي للأملاك القروية يسارعون إلى تقديم طلبات تحفيظ عقارتهم الكائنة داخل المنطقة المذكورة نظرا لمجموعة من الاعتبارات التي تؤدي إلى الاعتقاد لدى اغليبيتهم بان مسطرة التحفيظ مسطرة اجبارية و من اهمها:

- ان التحفيظ يكون بصفة جماعية و بمبادرة من الدولة التي تسخر موارد و طاقات بشرية و مادية جد مهمة من اجل انجاح الابحاث الميدانية و تنقلات ممثلي السلطة المحلية التي تتم بطريقة جماعية يكون لها اثر نفسي بالغ على الملاك ينعكس على درجة اهتمامهم بها و حرصهم على الاستفادة من عن طريق ايداع طلبات تحفيظهم؛

- اضافة إلى حضور عدة جهات و مصالح ادارية يضيفي هالة كبيرة على المسطرة مما يكون من شأنه حث طلاب التحفيظ على التزام و الدقة في طلباتهم و الابتعاد عن الغش و التدليس.¹²⁷

هذا بخصوص من ذهبوا إلى القول بإجبارية التحفيظ طبقا لظهير 69 اما بخصوص الاتجاه الثاني فقد ذهب إلى اعتبار التحفيظ الجماعي للأملاك القروية تحفيظ اختياري و ذلك استنادا إلى العبارة التي جاءت في ظهير 1969 و التي تفيد طبعا الاختيارية في التحفيظ الجماعي للأملاك القروية حيث نص الفصل

¹²⁷ هشام الأعناني، م.س، ص 79-80.

السادس من الظهير المذكور "يمكن أن يتم التحديد في غيبة الملاكين أو ممثله إذا ارتأى المحافظ على الأملاك العقارية أو مندوبه أنه يتوفر على العناصر الكافية للقيام بهذه العملية.

غير أن التحديد المنجز بهذه الكيفية لا يكون صحيحا إلا إذا وافق عليه الملاك فيما بعد.....".

وفي اعتقادنا فالتحفيظ الجماعي طبقا لظهير 69 هو اختياري لأنه بالرجوع إلى الفصل الأول من هذا الظهير و الذي ينص على انه " يمكن أن يصدر وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي قرارا تحدث وتحدد بموجبها خارج دائرة الجماعات الحضرية مناطق تدعى مناطق التحفيظ العقاري الجماعي ويتم فيها تحفيظ الأملاك طبق الكيفيات والشروط المنصوص عليها في هذا الظهير الشريف والمقتضيات غير المنافية من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913)." و مدام ان المشرع لم يضع نصا صريحا في الظهير بإجبارية التحفيظ فإنه يمكن الرجوع إلى ظهير التحفيظ العقاري و خصوصا فصله السادس كما يمكن الاستناد إلى الفصل 16 الذي سبق ان قلنا انه يؤسس للتحفيظ الجماعي في إطار ظهير التحفيظ العقاري، و الذي يسري عليه مبدأ الاختيارية.

وفي اطار المقارنة بين كل من ظهير التحفيظ العقاري في إطار الفصل 16 منه وظهير 1969 فان اختيارية الفصل 16 تتوقف على اتفاق الملاك فيما بينهم و تجاور العقارات او ان يفصل بينهم ملك عام.

وعليه فإذا كان البعض يرى ان الاختيارية في إطار التحفيظ العقاري و ظهير 1969 ميزة و خاصة مهمة فهناك من يرى غير ذلك و بالتالي سنحاول التطرق إلى هذه النقطة في المطلب القادم.

المطلب الثاني: دور مسطرة التحفيظ للأملاك القروية في النهوض بالعالم القروي.

إن العالم القروي مند الاستقلال إلى حدود الساعة وهو يعاني، و ذلك لغياب مخطط تنموي و استراتيجية ناجحة طموحة ومتعددة الأبعاد، تسد الفراغ الاقتصادي و وكون الجسر الرابط للعالم

القروي بالعالم الحضري و فك العزلة الاقتصادية و الاجتماعية عن هذا العالم الذي ينتظر اليد التي تقدم له المساعدة لإخراجه من عزلته، و المشرع ومند صدور ظهور 69 و إلى حدود الساعة وهو يشجع على الاستثمار في هذا العالم الخصب و ذلك بكل الطرق منها الاقتصادية و القانونية، وهذه الأخيرة هي التي تهتمنا وخصوصا عندما يتم استعمال مؤسسة التحفيظ العقاري للنهوض بهذا العالم.

وبالتالي سنحاول تقسيم هذا المبحث إلى فقرتين بحيث نتناول في الفقرة الأولى بعض اهداف مسطرة التحفيظ الجماعي للأموال القروية و المتمثلة في تعميم نظام التحفيظ العقاري و الحد من الهجرة القروية، على ان نخرج في الفقرة الثانية إلى دراسة معيقات هذه المسطرة.

الفقرة الأولى : تعميم التحفيظ العقاري و الحد من الهجرة القروية

إن أهمية تعميم التحفيظ العقاري يتجلى في تقليل النزاعات و حل عدد كبير من المشاكل المطروحة على مستوى التحفيظ، و إلى حد كبير تجنب تراكم أنظمة قانونية في المجال العقاري، خاصة و ان المغرب يتميز بالازدواجية بوجود عقارات محفظة و أخرى غير محفظة ذلك ان استيعاب نظام واحد لا يتطلب مجهودات كبيرة كما هو الشأن لفهم أنظمة قانونية متعددة¹²⁸.

فهذه المساطر تساهم في تساهم في توحيد الأنظمة العقارية بالبوادي الأمر الذي يخفف من حدة النزاعات و الرفع من قيمة العقار بولوجه الدورة الاقتصادية و المالية¹²⁹، و في خضم حديثنا عن الرفع من قيمة العقار فتعميم التحفيظ العقاري سيدعم التداول العقاري الذي يعد احد الركائز الأساسية التي تساهم بدرجة كبيرة في التنمية القروية و ذلك عن طريق تطهير العقار و تأسيس رسم عقاري له، فنظير الرسم العقاري و شهادة الملكية و الشهادات الخاصة للتقييد الرهني تعتبر مستندات أساسية لتسهيل حركة تداول الملكية العقارية¹³⁰، لأن الرسم العقاري يعد نهائيا و لا يقبل أي طعن و هذا ما يؤكد الفصيلين 2

¹²⁸ الهام خرميز، م.س.ص 105.

¹²⁹ الهام خرميز، م.س.ص 107.

¹³⁰ مونية انجلي م.س. ص 32.

و62 من ظهير التحفيظ العقاري حيث اد نص الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري " إن الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن، ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية و التحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة." و يترتب عن هذا التطهير و هذه النهائية و كما سبق الذكر يسر تداول العقار بكل سهولة.

ذلك ان هذه الحماية القانونية التي يولمها التحفيظ العقاري تبعث الطمأنينة إلى مشتري العقار، إضافة إلى السرعة في تداوله، و بهذا الخصوص قضت محكمة النقض بأنه¹³¹ " يترتب عن التحفيظ إقامة الملكية وتطهير الملك من جميع الحقوق المضمنة بالكناش العقاري و هو يكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية الكائنة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق الغير المسجلة ".

ومن خلال هذه الضمانات فالدولة تستطيع مباشرة مشاريعها التنموية العقارية عن طريق اعداد مخططات التنمية في المجالات المرتبطة بالعقار وهي تنمية شاملة و مستدامة بوجود الارضية القانونية الهندسية و المهيأة من طرف مؤسسة التحفيظ العقاري سواء في مسطرتة العادية او مساطره الخاصة ومن أهمها مسطرة التحفيظ الجماعي للأملاك العقارية، ورغم ان هذا الظهير لم ينظم ما بعد انشاء الرسم العقاري، إلا ان الفصل الاول من ظهير 69 قد احال على ظهير التحفيظ العقاري و الشيء الذي يتعين معه الرجوع إلى نصوص هذا الظهير .

ولا تتوقف مزايا تعميم التحفيظ العقاري بالنسبة للملاك القروية عند هذا الحد فضمانات التحفيظ العقاري توفر للملاك الصغار الية الاقتراض من الأبنك و ذلك دعما لمشروعاتهم، و بالتالي فالأبنك لا تقرض اموالها إلا اذا توفرت على عناصر تضمن لها حسن توظيف رأس مالها و استيفاء ديونها بدون عناء

¹³¹ قرار عدد 61 بتاريخ 2006\1\4، ملف مدني عدد 2004،1،44229، أشار إليه حسن منصف، دور الاجتهاد القضائي في ضمان الأمن العقاري، مجلة أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016، العقار و التعمير و الاستثمار، م.س، ص 204.

وتبعاً لذلك لا تمنح قروضاً إلا تحت حماية القانون و تأمين الملاكين على امولهم للضمان ملكية موثوقاً بها و غير متنازع عليها¹³².

والرسم العقاري المؤسس إثر التحفيظ العقاري كفيل ببيان ذلك لأنه يكون نهائياً وغير قابل للطعن، كما انه يشكل دليل قاطعاً على حق الملكية و الحقوق العينية و التحملات العقارية المترتبة على العقار، ويعتبر الرسم العقاري السند الوحيد للملكية و تبطل ما عداه من السندات الاخرى و يكتسب حجية مطلقة تجاه الكافة؛

مما يجعل الرسم العقاري يقوم بدور مهم في ضمان التسليفات الرهنية المقيدة لفائدة مؤسسات السلف التي لا تتعاقد إلى اذا كانت الملكية المعدة للضمان مرتكزة على اساس صلب، وهو الامر الذي يوفره التحفيظ العقاري بصفة عامة و التحفيظ الجماعي بصفة خاصة.

هذا بخصوص تعميم نظام التحفيظ الذي يمكن اعتباره دوراً قانوني و تشريعي بالنسبة لهذه المساطر اما دور مساطر التحفيظ الجماعي للأمالك القروية من الناحية الاجتماعية فتتمثل في الحد من الهجرة القروية و ذلك عن طريق تطهير العقار و جعله في منأى عن المنازعات، اذ ان تأمين الملك كفيل بأن يجعل المهاجر يتشبث بأرضه، و تشجيع اصحاب الاستثمار على اقامة مشاريعهم في البادية.

الفقرة الثانية : معيقات تفعيل اهداف مساطر التحفيظ الجماعي للأمالك القروية

إذا كانت مسطرة تحفيظ الاملاك القروية تعتمد على تحفيظ مجموعة كبيرة من العقارات دفعة واحدة و خلال وقت قصير اقل من المسطرة العادية، وبتكلفة اقل مما يساعد على تعميم هذا النظام و تحقيق الأهداف المنشودة ن هذه المسطرة، فإن هذا لن يتحقق مادام المشرع يبقي على مبدأ الاختيارية. و الذي يمكن اعتباره اول المعوقات.

¹³² مونية انجيلي، م.س، ص 35.

فهذا المبدأ الذي سبق ان تحدثنا عنه في الفقرة الثانية من المطلب الاول كميزة، يراه عدد كبير من الباحثين و المهتمين و الفقهاء كعائق يحد من تحقيق اهداف التحفيظ الجماعي للأموال القروية.

ذلك ان اختيارية التحفيظ حسب قول بعض المهتمين كان هدفا استعماريًا من طرف مشرع الحماية، و ذلك بهدف تسهيله للمستعمرين للسيطرة على اجود الاراضي الفلاحية و أغنى المناطق الصناعية بالمغرب إذ انه لو فرضت اجبارية التحفيظ و اضطر جمع الملاكين المغاربة إلى تحفيظ عقاراتهم لتعذر على هؤلاء المستعمرين الاستحواذ بسهولة على هذه الاراضي¹³³.

وتبعًا لذلك يقول خالد ميداوي¹³⁴: "إذا كان لمبدأ اختيارية التحفيظ ما يبرره في سنة 1913 و في بداية عهد الاستقلال، نظرًا لقلّة الامكانيّة الماليّة و البشريّة و التقنيّة انداك، و بالتالي التي يتطلّبها تحفيظ جميع العقارات بالملكة فإن هذا العائق لم يبق مطروحًا الآن، و بالتالي أصبح من الضروري اعادة النظر في مبدأ الاختيارية، و دفع عجلة التحفيظ عن طريق جعله الزاميا."

ويضاف إلى مبدأ الاختيارية الذي قلنا أنه يعيق أهداف هذه المسطرة المقترحات المتعلقة بالتحديد¹³⁵ والمنصوص عليها ظهير 1969، لأن المشرع لم يحدد المدة المخصصة للموافقة في حالة عدم حضور طالب التحفيظ، بل قد اكتفى المشرع بإعطاء الحق للمحافظ بإلغاء هذا المطلب اذا تعذر عليه القيام بالتحديد، و بالتالي فحتى المدة التي سيعتمد عليها المحافظ لإلغاء مطلب التحفيظ غير محددة مما يساهم لاشك في تعطيل و تأخير عمر هذه المسطرة¹³⁶.

¹³³ هشام الاعناني، م.س، ص 77.

¹³⁴ هشام الاعناني، م.س، ص 77-78.

¹³⁵ يمكن أن يتم التحديد في غيبة الملاكين أو ممثله إذا ارتأى المحافظ على الأملاك العقارية أو مندوبه أنه يتوفر على العناصر الكافية للقيام بهذه العملية.

غير أن التحديد المنجز بهذه الكيفية لا يكون صحيحًا إلا إذا وافق عليه الملاك فيما بعد. ويسوغ للمحافظ على الأملاك العقارية أن يلغي مطلب التحفيظ إذا تعذر القيام بالتحديد.

¹³⁶ مونية انجيلي، م.س، ص 58.

ونضيف كذلك إلى عوائق هذه المسطرة انتشار الامية في الاوساط القروية، و قلة الحملات التي تحسّس بأهمية المسطرة و التحفيز العقاري ككل، الشيء الذي يخلق كذلك انعدام عنصر الثقة بين المصالح المكلفة بانجاز هذه العمليات و الخوف من الاستيلاء على اراضي طالبي التحفيز، هذه كلها عوامل تحد من تحقيق اهداف مسطرة التحفيز الجماعي للأماكن القروية.

وقبل الختام يجب ألا ننسى التحفيز الجماعي المنصوص عليه في الفصل 16 و الذي بدوره كان محل عديد من الاشكالات و التي تما معالجة بعضها و بقي البعض محل نقاش إلى حدود الساعة فمن اهم الاشكالات المرتبطة بخصوص هذا الفصل ما جاء في الفقرة الثانية حيث حصر المشرع حالات امكانية التحفيز الجماعي في تجاوز العقارات و اذا كان يفصل بينها ملك من الاملاك العامة، الشيء دفع المهتمين إلى القول بأنه كان على المشرع ان يجعل صياغة هذا الفصل بدون حصر و ان يفتح المجال امام امكانية التحفيز الجماعي بدل حصرها في حالتين، لان صياغة هذا الفصل تعطل تطبيق هذا النوع من التحفيز و تحد من نتائجه المميزة و الممثلة في تسريع وثيرة تحفيز العقارات.

الفقرة الثالثة : سبل تجاوز المعوقات

إذا كان ما سبق التطرق اليه في الفقرة السابقة معوقات تحد من عمل هذه المساطر فإن الباحثين و المهتمين في المجال القانوني، حاولوا قد المستطاع التطرق إلى بعض الحلول لتجاوز المعوقات السابقة الذكر.

ومن بين الحلول الرائجة والتي قد تساهم في تسريع وثيرة التحفيز هو جعل مسطرة تحفيز الاملاك القروية اجبارية بدل اعتماد الاختيارية، لكون هذه الاخيرة تساهم في الحد من هذه من تفعيل اثار هذه المسطرة.

ويرى احد الباحثين¹³⁷ إلغاء هذه المسطرة ككل و تطبيق مقتضيات ظهير 1913 المعدل ب14.07 و خصوصاً الفرع السادس التحفيظ الاجباري الذي نظمه المشرع من الفصل 51_1 إلى 51_19.

و بالتالي سنعمل على مقارنة كل من مسطرة الفصل 51 من قانون 07.14 ومسطرة ظهير 1969 للوقوف على مميزات المسطرة الأولى وهل بإمكانها تعويض المسطرة الثانية؟

وعليه فإذا كانت مسطرة التحفيظ الجديدة التي جاء بها قانون 14.07 إجبارية و هي تختلف في ذلك عن مسطرة التحفيظ الجماعي للأموال القروية التي تتميز بطابع الاختيارية، فإن مبدأ المجانية صفة مشتركة بين المسطرتين، اذ نص عليها القانون 14.07 في الفصل السابع منه. اذ جاء فيه بان " تدرج في المناطق التي سيتم فتحها للتحفيظ الاجباري مجاناً"، و إذا كان المشرع قد نص على هذه المجانية بصورة مطلقة اي لم يحدد المدة و لا الشروط الواجب توفرها في الملاك للاستفادة منها، فإنه في مسطرة التحفيظ الجماعي للأموال القروية قيد اجل الاستفادة من هذه المجانية، في اجل سنة واحدة تبدأ من تاريخ نشر قرار الاعلان عن التحفيظ في الجريدة الرسمية، بل خول امكانية تمديد هذا الأجل لستة اشهر اخرى اذا اقتضت الضرورة ذلك فإذا كان غرض المشرع من وراء ذلك هو الاسراع بعملية التحفيظ فان هذا قد يكون عائق يحول دون استفادة بعض الملاك من هذه العملية لكون ملفات عقاراتهم قد محط نزاعات او معلقة على أمر قضائي؛

ومن بين مميزات هذه المسطرة الاجبارية الجديدة ما نص عليه الفصل 51_3¹³⁸ الذي يتعلق بإحداث لجنة تدعى لجنة التحفيظ الإجباري¹³⁹ و التي تتكون من ممثل السلطة المحلية رئيساً و رئيس الجماعة

¹³⁷ مونية انجيلي، م.س، ص 72.
¹³⁸ تحدث لجنة تدعى "لجنة التحفيظ الإجباري" لإعداد المعنيين بالأمر لعمليات التحفيظ الإجباري وضمان حسن تنفيذ أشغال البحث التجريبي والقانوني ومراقبتها وكذا لاتخاذ كافة التدابير التي تمكن من إدراج وتحديد مطالب التحفيظ.

¹³⁹ تتكون لجنة التحفيظ الإجباري من:

- ممثل السلطة المحلية رئيساً؛
- رئيس الجماعة المعنية أو من ينوب عنه؛
- المحافظ على الأملاك العقارية المعني أو من ينوب عنه؛
- رئيس مصلحة المسح العقاري المعني أو من ينوب عنه.

المعنية او من ينوب عنه و المحافظ على الاملاك العقارية المعني او من ينوب عنه ثم رئيس قسم مصلحة المسح او من ينوب عنه، اذ تتلخص مهام هذه اللجنة في قياهما بإعداد المعنيين بالأمر لعملية التحفيظ و ضمان حسن تنفيذ البحث التجزيي و القانوني وذلك من خلال مشاركتها في تنفيذ هذه الاشغال إلى جانب الوكالة الوطنية و مراقبتها لهذه العمليات وكذا اتخاذها كافة التدابير التي تمكن من تحديد وإدراج مطالب التحفيظ، الشيء الذي لا شك سينعكس بالإيجاب على مرحل إنجاز هذه المسطرة، فوجود هذه اللجنة قد يحل او يخفف على الاقل من مشكل الموارد البشرية المتخصصة و المتكونة في هذا المجال؛

كما ن ذلك سيساهم في تسريع عملية التحفيظ، وبالتالي التعجيل بتأسيس الرسم العقاري، في حين انه في مسطرة التحفيظ للأمالك القروية، فالأمر يستدعي تدخل عدة جهات كما سيأتي ذكرها في الفقرات الموالية، و يتطلب ذلك القيام بعدة مراسلات و اجراءات الشيء الذي ينتج عنه لا محال بطء و تعطيل سير اجراءات المسطرة؛

وما يبرهن لنا ايضا اتجاه المشرع من خلال هذه المسطرة إلى التعجيل في التعميم، ما جاء به في الفصل 51_7، والذي نص على انه "تحرر مطالب التحفيظ وتدرج تلقائيا في اسم المالك الخاص للدولة بالنسبة للقطع التي لم يتم التعرف على مالكيها أثناء أشغال البحث. أما القطع التي تغيب أو تقاعس مالكوها فإن مطالب تحفيظها تحرر وتدرج تلقائيا في اسمهم"، الشيء الذي يبرز فعالية هذه المسطرة و اصرار المشرع على تمديد التحفيظ على مختلف ارجاء المملكة؛

ودائما في إطار المقارنة بين المسطرتين، و اذا ما تناولنا هذه المقارنة من ناحية التحديد نجد أن المشرع في ظهير 1969 خول امكانية اجراء هذا التحديد حتى في غيبة المالك و من يمثله اذا رأى المحافظ ذلك ممكنا، وإذا كان من شأن هذا الإجراء أن يشجع السير الجماعي لعملية التحفيظ دون ترك بقع بيضاء

يعين الأعضاء المذكورون بقرار عاملي، وإذا كانت منطقة التحفيظ الإجمالي تمتد إلى أكثر من عمالة أو إقليم فإنهم يعينون بقرار مشترك للعمال المعنيين.

داخل منطقة هذا التحفيظ الجماعي و ان يضمن السير المتناسق للإجراءات المتعلقة بهذه العملية من إشهار و تعليق و استدعاء.... ، كما أنه يحث الملاك و أصحاب الحقوق العينية على الحضور أثناء عملية التحديد من أجل الاطمئنان على حقوقهم مما سيساهم في تخفيف التكاليف و المجهودات والوقت على الإدارة إذا ما حضر الجميع عملية التحديد إلا أن المشرع جعل هذا التحديد بهذه الكيفية كما تطرقنا إلى ذلك من قبل رهين بموافقة المالك فيما بعد و رغم وجود إمكانية إلغاء مطلب التحفيظ من طرف المحافظ اذا تعذر القيام بهذا، إلا انه مع ذلك وفي انتظار موافقة طالب التحفيظ وفي مراسلته، حتى يتأكد المحافظ من توصله بذلك و مع الاشعار بالتوصل لا محال سيأخذ ذلك وقتا خصوصا وانه لم يتم تحديد مدة زمنية لموافقة هذا المالك، بل قد يأخذ وقتا ولا يوافق هذا المالك في الاخير على هذا التحديد مما سيؤدي إلى الغائه؛

وفي حين انه و اذا ما عدنا إلى هذا الاجراء اي التحديد وفق مسطرة التحفيظ الاجباري الجديدة نجد ان المشرع اوجب اجراء هذا التحديد قبل انتهاء اجل التعرض سواء بحضور طالبي التحفيظ او غيابهم، دون ترك الخيار لموافقتهم فيما بعد، من عدم ذلك، الشيء الذي سيسرع في انجاز هذا الجراء في اقل مدة ممكنة و هذا طبعا يتمشى ايضا مع سياسة تعميم المسطرة، اذا كان هذا فيما يخص التحديد؛

أما بخصوص التعرضات كذلك نجد ان مسطرة التحفيظ الاجباري الجديدة تنص على ان التعرضات تقبل داخل اجل اربعة اشهر ابتداء النشر في الجريدة الرسمية الاعلان عن ايداع اللائحة و التصميم التجزئي بمقر السلطة المحلية و ذلك دون فتح اي باب للتعرض بصورة استثنائية على خلاف ما هو عليه الحال في مسطرة التحفيظ الجماعي طبقا لظهير 69 و الذي اجاز فتح التعرض بصورة استثنائية بعد انصرام اجل التعرض المحدد من تاريخ ايداع مطلب التحفيظ إلى انصرام اجل شهرين يبتدئ من تاريخ نشر اعلان اختتام التحديد بالجريدة الرسمية؛

وهذا كان من الأفضل لو لم يتم فتح امكانية هذا التعرض الاستثنائي خاصة لما قد يأخذه ذلك من وقت سيؤدي إلى بطء في اجراءات هذه المسطرة؛

ودائما في اطار رصد بطء مسطرة التحفيظ وفق ظهير 69 نجد ما نص عليه الفصل العاشر منه¹⁴⁰.

وسلوك المسطرة المذكورة في الفصل العاشر اعلاه سيأخذ وقتا طويلا ويزيد من بط المسطرة هذا المقتضى الذي لا نجد مثالا له في مسطرة 51 طبقا ل 07.14 بل تنص على انه يجب نشر كل حق تما اكتسابه خلال مسطرة التحفيظ لتجنب النزاعات والخلافات اللاحقة لتأسيس الرسم العقاري.

المبحث الثاني : المراحل التقنية والقانونية لمسطرة تحفيظ الأملاك القروية

مرت السياسة العقارية في إطار التحفيظ الجماعي بمجموعة من المراحل بدأت بتطبيق مقتضيات الفصل 16 من ظهير التحفيظ العقاري المغير والمتمم بمقتضى القانون رقم 07.14 حيث ساهمت النتائج المرضية المحصل عليها من خلال أعمال هذا الفصل إلى المصادقة على الظهير المتعلق بالتحفيظ الجماعي وذلك رغبة من المشرع في خلق هياكل جديدة وإعادة تنظيم العالم القروي، وتنمية وتحسين وسائل استقرار الممتلكات العقارية الواقعة به، وذلك عن طريق توضيح الوضعية العقارية وتوفير الاستقرار العقاري بغرض الحد من المنازعات العقارية¹⁴¹.

وحتى تخضع الأملاك القروية الواقعة خارج المدار الحضاري لنظام التحفيظ المنصوص عليه في ظهير 25 يوليوز 1969 والاستفادة من جل المميزات الاقتصادية التي يمنحها التحفيظ العقاري لملاك هذه

¹⁴⁰ إذا دخل تغيير على البيانات الأساسية المدرجة في البيان التجزيئي المشار إليه في الفصل 4 أودع بيان معدل له بمقر السلطة المحلية المعنية بالأمر وينشر إعلان عن هذا الإيداع بالجريدة الرسمية ويعلق طبق الشروط المبينة في الفصل 4.

وإذا كان الإعلان عن اختتام أشغال التحديد قد تم نشره منح أجل جديد لمدة شهرين تبتدئ من تاريخ نشر الإعلان عن إيداع بيان التعديل . ولا تقبل في هذه الحالة إلا التعرضات التي لها علاقة مباشرة بالتغييرات المدخلة."

¹⁴¹ عبد السلام قروق "مسطرة التحفيظ العقاري والمساطر الخاصة"، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار العلم للطباعة والنشر، الرباط، 2007، ص 30.

العقارات فإن الأمر يستوجب التطبيق المحكم لكل الإجراءات المتعلقة بهذه المسطرة، سواء منها الإجراءات التقنية الخاضعة لدفتر التحملات الخاصة المتعلقة بالصفقات العمومية المبرمة عن طريق الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح والخرائطية، والإجراءات المنصوص عليها في ظهير تحفيظ الأملاك القروية (المطلب الأول)، على أنه ولدى التطبيق السليم لكل هذه الإجراءات التقنية، يبقى المحافظ على الأملاك العقارية هو المختص باتخاذ جل القرارات القانونية المتعلقة بمسطرة التحفيظ الجماعي (المطلب الثاني).

المطلب الأول : المراحل التقنية لمسطرة التحفيظ الجماعي للأملاك القروية

تبدأ مسطرة التحفيظ الجماعي للأملاك القروية باختيار منطقة التحفيظ الجماعي للأملاك القروية من طرف جهة محددة قانوناً، الشيء الذي ينتج عنه مشروع منطقة التحفيظ (الفقرة الأولى) على أن يستتبع ذلك مرحلة استقصائية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى : الأعمال التمهيدية وعمليات الاستقصاء

يعتبر قيام المهندس المساح الطبوغرافي¹⁴² الذي آلت إليه الصفقة المتعلقة بإنجاز الأشغال الطبوغرافية الخاصة بمناطق التحفيظ الجماعي بمثابة مرحلة أولية، حيث يستلزمها القيام بالأعمال التمهيدية (أولاً) والبحث التجزيئي (ثانياً).

أولاً : الأعمال التمهيدية

إن القرار القاضي بإحداث منطقة التحفيظ الجماعي للأملاك القروية يهم رقعة جغرافية كبيرة وشاسعة قد تصل إلى مئات الهكتارات أو أكثر، لذلك فإن أولى العمليات التمهيدية التي تتولى إدارة

¹⁴² نظم المشرع المغربي مهنة المهندس المساح الطبوغرافي بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.94.126 صادر في 14 رمضان 1414 (25 فبراير 1994) بتنفيذ القانون 30.93 المتعلق بمزاولة مهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية وإحداث الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، الجريدة الرسمية عدد 4246 بتاريخ 16 مارس 1994.

المحافظة العقارية القيام بها تتجلى بالأساس في اختيار القطاع الذي سيخضع له مسطرة التحفيظ الجماعي، وذلك باتفاق يتم بين المحافظ ورئيس مصلحة المسح العقاري بتشاور مع السلطات المحلية ومنتخبي الجماعة القروية التي يقع بها هذا القطاع ويخضع هذا الاختيار لعدة شروط ومقاييس تتجلى بالأساس في:

✓ موافقة وانخراط الملاكين والمنتخبين والسلطات المحلية؛

✓ انخفاض نسبة عملية التحفيظ العادي بالمنطقة؛

✓ أن يكون القطاع في ملك الخواص؛

✓ أن تكون مساحة القطاع لا تتجاوز 3000 هكتار؛

✓ أن تكون القطع الأرضية ذات مساحة متوسطة¹⁴³.

فبمجرد توفر الشروط السالف ذكرها يتم إحالة اختيار المحافظ العقاري على أنظار العمالة والمديرية الجهوية للفلاحة وإن اقتضى الأمر على أنظار المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي، من أجل إبداء ملاحظاتهم وآرائهم بهذا الخصوص¹⁴⁴.

هذا وبعد أن يتم الحصول على موافقة المصالح المركزية المهنية يقوم المحافظ على الأملاك العقارية ورئيس المسح العقاري بالحضور لإجتماع المجلس القروي للمعني بالأمر إما في جلسة عادية أو في جلسة استثنائية لإقناع أعضاء هذا المجلس بقبول فتح منطقة للتحفيظ الجماعي بالجماعة التابعة له، وإرسال المشروع بعد الموافقة إلى المصالح المركزية، حيث تصحب رسالة الإخبار هاته بجذاذة تقنية تبين معلومات عامة عن القطاع¹⁴⁵.

¹⁴³ إيمان الشاعري "التحفيظ الجماعي - المسطرة والإشكالات"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، السنة الجامعية 2015-2016، ص 32.

¹⁴⁴ إيمان الشاعري، مرجع سابق، ص 32.

¹⁴⁵ وتتجلى هذه المعلومات في كل من اسم الجماعة القروية، مساحتها التقريبية، عدد القطع الأرضية المتواجدة بها، نسبة الأملاك الخاضعة لمسطرة التحفيظ العقاري بالمنطقة.

على أنه وبعد ذلك تقوم الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح والخرائطية بتوقيع الصفقة الخاصة بأشغال تهيئة مناطق التحفيظ الجماعي مع المهندسين المساحين الطبوغرافيين التابعين للقطاع الخاص مع إجراء الصور الجوية اللازمة التي تغطي جل منطقة التحفيظ الجماعي، ليبقى تهيئ مشروع القرار الوزاري القاضي بفتح منطقة التحفيظ الجماعي، وإرساله بقصد المصادقة عليه من طرف وزير الفلاحة ونشره بالجريدة الرسمية آخر مرحلة من المراحل التمهيدية التي تستبق عملية البحث التجزيئي والقانوني الخاص بمسطرة التحفيظ الجماعي¹⁴⁶.

وعليه يمكن القول بأن قرارات فتح مناطق للتحفيظ الجماعي بالمغرب هي قرارات وزارية صادرة عن وزير الفلاحة باعتباره الوزير الوصي على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح والخرائطية¹⁴⁷.

ثانيا : عملية البحث التجزيئي

يراد بعمليات البحث التجزيئي أخذ صور جوية للمنطقة المختارة من أجل معرفة القطع وحدودها ونقل تلك الصور على تصميم طبوغرافي خاضع لقواعد لامبير، وتتم هذه العملية بالمكتب عبر برامج معلوماتية متخصصة ليتم بعد ذلك وضع افتراضي للأنصاب على نفس البرنامج¹⁴⁸.

وتتم العمليات السالفة الذكر بحضور السلطات المحلية المعنية والملاكين، وقد حددت الإدارة المعنية العمليات المتتالية لإنجاز البحث التجزيئي وإنجاز الجدول والتصاميم التجزيئية في:

✓ استكمال أشغال الصور الفسيفسائية وتكبير الصور الجوية؛

✓ الأشغال التمهيدية؛

✓ البحث التجزيئي وتموين وضع الأنصاب؛

¹⁴⁶ الفصل الأول من ظهير 25 يوليوز 1969 " يمكن أن يصدر وزير الفلاحة والإصلاح الزراعي قرارا تحدث وتحدد بموجبها خارج دائرة الجماعات الحضرية مناطق تدعى مناطق التحفيظ العقاري الجماعي ويتم فيها تحفيظ الأملاك طبق الكيفيات والشروط المنصوص عليها في هذا الظهير الشريف والمقتضيات غير المنافية من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913)".
¹⁴⁷ المادة 2 من المرسوم التطبيقي رقم 2.00.913 "تمارس وصاية الدولة على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح والخرائطية من طرف الوزير المكلف بالفلاحة".

¹⁴⁸ هشام الأعناني، مرجع سابق، ص 13.

✓ جمع المعلومات المكملّة أو الإضافية؛

✓ إنشاء الجداول أو التصاميم التجزئية¹⁴⁹.

وتقوم بعمليات البحث التجزئي الشركة التي رست إليها الصفقة تحت إشراف وتتبع مصلحة المسح العقاري وتبدأ عمليات البحث التجزئي الميدانية مستغلة الدراسات الأولية ومركزة على تطابق الصور للمنطقة مع الخريطة التأريفية¹⁵⁰ فيتم العمل على ضبط الحيز المادي للعقارات وغرس الأنصاب والتعرف على طلاب التحفيظ والمتدخلين المفترضين مع تسليمهم بطائق تجزئية خاصة بكل فئة منهم¹⁵¹.

والملاحظ مما سبق أن المشرع المغربي قد أغفل الوجوب على ضرورة حضور أحد ممثلي أملاك الدولة في عمليات البحث التجزئي لمشاريع التحفيظ الجماعي¹⁵².

وتنتهي العملية -البحث التجزئي- بإنجاز البيان التجزئي والتصاميم الطبوغرافية لتبيان القطع الواقعة داخل منطقة التحفيظ المختارة وتصميم لكل عقار منجز وفق الضوابط الجاري بها العمل، أي بوضع تصميم للمنطقة مرتبط بإحداثيات لامبير وفق سلم معمول به لتحال في النهاية جميعها على المحافظ للأملاك العقارية المختص مشفوعة بكناش أصول البطائق التجزئية المسلمة، لتنتقل عملية أخرى تسمى عملية البحث القانوني¹⁵³.

الفقرة الثانية : البحث القانوني لقطاع التحفيظ الجماعي

إن الهدف من إجراء هذا البحث هو التدقيق بشأن الوضعية القانونية للأملاك المطلوب تحفيظها والكائنة بقطاع التحفيظ الجماعي، وبقصد إزالة الغموض وتفادي أي نزاع بشأن حق الملكية، وفي إطار معالجة هذه الفقرة سنتطرق لمراحل البحث القانوني (أولاً)، بالإضافة إلى طرق تنفيذه (ثانياً).

¹⁴⁹ إيمان الشاعري، مرجع سابق، ص 36.

¹⁵⁰ الخريطة التأريفية تمثل مجموعة العقارات المحفوظة والتي في طور التحفيظ المنقولة حسب التقطيع بالسلم المناسب 1/20000 بالوسط القروي

و 1/2000 أو 1/1000 بالوسط الحضري.

¹⁵¹ هشام الأعناني، مرجع سابق، ص 13.

¹⁵² إيمان الشاعري، مرجع سابق، ص 38.

¹⁵³ حميد الربيعي، مرجع سابق، ص 50.

أولاً: مراحل البحث القانوني

يتعين أن تتم عملية البحث القانوني بسرعة وشفافية، حيث تتضمن هذه العملية الأشغال التالية¹⁵⁴:

- ✓ مراقبة وإتمام عملية إحصاء الأملاك المحفوظة أو التي في طور التحفيظ والكائنة بمنطقة التحفيظ الجماعي مع نقل أرقامها على التصاميم التجزئية، على أنه يقع على عاتق المكلف بأشغال البحث القانوني التأكد من أن القطعة أو القطع الأرضية الراجعة للمعني بالأمر ليست موضوع أي مطلب تحفيظ، وإن كان الأمر كذلك فإنه يتعين إخضاع هذه القطع للمسطرة المتعلقة بالأملاك الخاضعة لنظام التحفيظ العقاري المنصوص عليه في القانون رقم 07.14؛
- ✓ التعرف على هوية الملاكين الحقيقيين والمستفيدين من الحقوق العينية؛
- ✓ جمع الوثائق والمستندات المثبتة للملكية لطلاب التحفيظ مقابل وصل مع احتفاظ المكاوّل عليها بعناية وتحت مسؤوليته، قبل العمل على تسليمها للمحافظ على الأملاك العقارية؛
- ✓ وفي حالة عدم وجود وثائق تثبت حق التملك تأسس الشواهد الإدارية المثبتة للحيازة الهادئة الطويلة الأمد والخالية من النزاع، وذلك بتعاون مع السلطة المحلية وبحضور أحد ممثليها مع تسليمها للمحافظ على الأملاك العقارية بعد التوقيع عليها من طرف السلطة المحلية (القائد)؛
- ✓ تحديد النسب الراجعة للشركاء على الشيعاء عند الاقتضاء، خاصة بالنسبة للأملاك العقارية الخاضعة لنظام الشريعة الإسلامية؛
- ✓ تأسيس مطالب التحفيظ لكافة الأملاك العقارية التي كانت موضوع البحث القانوني على ضوء المعلومات المحصل عليها وذلك بحضور طلاب التحفيظ؛
- ✓ يمكن لكل من يدعي حقا أو تضرر من تصريحات الشهود أن يدلي بتعرضه أثناء الجلسة أو خلال عملية البحث التجزيئي، وفي كلتا الحالتين أن يدلي بالوثائق المحددة لهويته وفي حالة غيابها

¹⁵⁴ إيمان الشاعري، مرجع سابق، ص 42.

يتوجب الإشهاد على ذلك من قبل ممثل السلطة المحلية أو شاهدين اثنين مع التثبت من هويتهما وإمضاءهما مع المتعرض على محضر التعرض¹⁵⁵.

وفي إطار إنجاز عملية البحث القانوني يتعين على المقاول إنشاء القائمة والتصميم التجزيئيين النهائيين، وذلك وفقا للتعليمات التقنية الجاري بها العمل¹⁵⁶.

ثانيا : طرق تنفيذ عملية البحث القانوني

بمجرد التوصل بالتعليمات المتعلقة ببدأ الأشغال وداخل أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ التوقيع على الصفقة، يقوم المقاول بإنجاز برنامج للعمل يستوجب إخضاعه لموافقة مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية ويتضمن البرنامج ما يلي:

- ✓ لائحة موقعة من قبل المستفيد من الصفقة تتضمن الأسماء العائلية والشخصية للأشخاص المكلفين بالبحث القانوني من تبيان صفات ومهام كل واحد منهم؛
- ✓ لائحة تفصيلية للسيارات الموضوعة رهن إشاره هذا المشروع؛
- ✓ عنوان الفرقة المكلفة بهذه العملية؛
- ✓ وتقوم مصلحة المحافظة العقارية بإبداء رأيها حول هذا البرنامج في أجل أقصاه خمسة أيام بعد التوصل به، على أنه إذا تعذر على مصلحة المحافظة إبداء رأيها وفقا للأجال المنصوص عليها في دفتر التحملات وشروط تنفيذ أشغال التحفيظ الجماعي، يعتبر البرنامج موافقا عليه من قبلها¹⁵⁷.

وبما أن عملية البحث القانوني تعد من العمليات الأساسية في التحفيظ الجماعي، فإنه يستوجب أن تتم بعناية ودقة مع احترام كل المبادئ والتعليمات الجاري بها العمل في هذا الميدان، وطبقا لما هو مقرر من

¹⁵⁵ إيمان الشاعري، مرجع سابق، ص 42-43.

¹⁵⁶ إيمان الشاعري، مرجع سابق، ص 45.

¹⁵⁷ إيمان الشاعري، مرجع سابق، ص 45-46.

قبل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح والخرائطية، ويتم تحديد منهج العمل المتعلق بالبحث القانوني باتفاق مشترك بين المحافظ والمقاول¹⁵⁸، اللذان يعملان إلى جانب رئيس مصلحة الهندسة على تفعيل عملية إنشاء العقود التي يتعين توقيعها من طرف السلطات المحلية، وفي حالة اختلاف كل من المقاول والإطار المكلف بمراقبة الأشغال وكيفية سيرها، فإنه يتعين على المحافظ على الملكية العقارية أن يتدخل لحل هذا الخلاف¹⁵⁹.

ويجب على المقاول أن يسلم للمحافظ على الأملاك العقارية الوثائق التالية:

- ✓ كل من مطالب التحفيظ النوقعة من طرف طلاب التحفيظ وذلك بالنسبة لكل العقارات غير الخاضعة لنظام التحفيظ العقاري؛
- ✓ العقود المثبتة للملكية طالب أو طلاب التحفيظ؛
- ✓ تقارير الحضور المتعلقة بالتعرضات؛
- ✓ بالإضافة إلى البيان التجزيئي والفهرس المتعلق به المؤسس والمطبوع وفق النماذج والمطبوعات المستعملة من قبل الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح والخرائطية¹⁶⁰.

المطلب الثاني: المراحل القانونية لعملية التحفيظ

بعد اختيار المنطقة التي ستشملها أشغال التحفيظ الجماعي من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، وتيئ ورقة تقنية وتصميم للمنطقة المعنية و إعداد قرار الوزير وتوقيعه من طرف وزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات و نشر القرار الوزاري بالجريدة الرسمية و تعليقه لدى السلطة المحلية والسلطة القضائية و الجماعة القروية، و تعليق

¹⁵⁸ عبد الرزاق ربيب، مرجع سابق، ص 86-87.

¹⁵⁹ حميد الربيعي، ومصطفى الشطيبي "الطابع القانوني والهندسي لعملية التحديد كإجراء جوهري في نظام التحفيظ العقاري"، سلسلة دفاتر محكمة النقض، مرجع سابق، ص 89.

¹⁶⁰ إيمان الشاعري، مرجع سابق، ص 48.

اللوحات الإشهارية و توزيع المطبوعات و إطلاق حملات تحسيسية على مستوى الإذاعة و عقد الاجتماعات مع الجماعة والسلطة المحلية¹⁶¹.

والقيام بكل من عمليات البحث التجزئي و القانوني التي تستهدف اخراج بعض العقارات المحفوظة من العملية اضافة إلى التأكد من ملكية الملاك للعقارات الخاضعة للعملية و انجاز شهادات طالبي التحفيظ المفتقرين لعقود الملكية،¹⁶² و اعداد مطالب التحفيظ وذلك داخل اجل السنة من نشر القرار الوزيري ما لم يتم تمديده لستة اشهر ان اقتضت الضرورة ذلك، و بعد ايداع كل من البيان و التصميم التجزيين و نشرهما في الجريدة الرسمية و اشهاره لمدة 3 اشهر تبدأ من تاريخ تعليق هذا الايداع لدى القائد و القواد المعنيين والمحافظة العقارية و المحكمة السدد ، اضافة إلى توجيه كل من القائد و رئيس المحكمة عند انصرام اجل الثلاثة اشهر المذكورة إلى المحافظ على الاملاك العقارية تثبت استيفاء الإجراءات الخاصة بتعليق الاعلان.

وعلى هذا و بعد استيفاء هذه الاجراءات التقنية يتم الانتقال إلى الاجراءات القانونية و التي تنتهي بتأسيس رسم عقاري و ذلك بعد القيام بعملية التحديد و فتح اجل للتعرض .

وعليه سنقسم هذا المطلب إلى فقرتين بحيث سنتناول في الفقرة الاولى عملية التحديد على ان ننتقل إلى التعرض في الفقرة الثانية.

¹⁶¹ <https://www.ancfcc.gov.ma/ProcedureSpecialesAr/> تم الاطلاع عليه في اليوم 8 مارس 2020 على الساعة 14:01.
¹⁶² حميد الربيعي ومصطفى الشطيبي، الطابع القانوني و الهندسي لعملية التحديد كإجراء جوهري في نظام التحفيظ العقاري، نظام التحفيظ العقاري دعامة اساسية للتنمية م.س.ص89

الفقرة الاولى: عملية التحديد

تبدأ عملية التحديد بتحرير اعلان من طرف المحافظ على الاملاك، ويبلغ هذا الاعلان إلى القائد ورئيس المحكمة اللذين يعملان على تعليقه في مكاتهما قبل التاريخ المعين لافتتاح عملية التحديد بشهر واحد على الأقل و يعلق هذا الاعلان كذلك في المحافظة العقارية.¹⁶³

إضافة إلى ان المحافظ يعمل على استدعاء ملاكين وجميع المتدخلين لهذه العملية، و قبل الخوض في طرح اشكالات هذه العملية سنعمل على التطرق إلى ماهية التحديد .

إن عملية التحديد لم تكن وليدة التكنولوجيا بل كانت معروفة منذ الازل اضافة إلى انها كانت تخضع الاعراف المحلية و الاعراف المغربية استعملت عدة اساليب متعددة لقياس الاملاك إلا انها تفتقر الدقة و الوضوح المطلوبين خاصة مع الارتفاع المستمر لقيمة العقار ، فالعض يستعمل الذراع و الكامة لقياس الطول و " الخدام " الذي يقدر المساحة المنجزة من خدمة الفلاح الواحد في اليوم الواحد، و " المود " و " العبرة " و " القسديرة " و كلها تتخذ كمية من انواع الحبوب معيار للقياس، كما تستعمل عدد " النوبات " او الادوار في السقي لتحديد المساحة إلى غير ذلك من المعايير و التي تختلف حسب المناطق مع ما يكتنفها من صعوبة في التحديد في المنطقة نفسها احيانا الشيء الذي يحدث الكثير من النزاعات ، و لهذا قام المشرع و في اطار التحفيظ العقاري بالاعتماد على نظام دقيق للتحديد و المسح في توحيد طرق احتساب مساحة العقار باختياره الهكتار و الآر و السنتيار نسبة للقياس¹⁶⁴ .

وبالتالي فالتحديد هي تلك العملية التي تنجز من طرف المهندس المساح الطبوغرافي في اطار مسطرة التحفيظ لتحديد مساحة العقار و محيطه و تحديد الاملاك المجاورة له من جميع الجوانب اضافة إلى

¹⁶³ الفقرة الاولى من ظهير 1969
¹⁶⁴ حميد الربيعي ومصطفى الشطيبي، الطابع القانوني و الهندسي لعملية التحديد كإجراء جوهري في نظام التحفيظ العقاري، نظام التحفيظ العقاري دعامة اساسية للتنمية م.س.ص 70 و 71 .

وصف لما يشتمل عليه العقار موضوع المسطرة و هذه العملية تبدأ من الشمال الجنوبي للعقار و تنوع عمليات التحديد لتشمل كل من التحديد النهائي و المؤقت والتكميلي و التعديلي.

وعليه وبالرجوع إلى عملية التحديد في اطار التحفيظ الجماعي للأمالك القروية فالمشرع نص على ان المحافظ يستدعي للحضور شخصيا في عملية التحديد الملاكين وجميع الأشخاص المتدخلين المتعرف إليهم بصفة قانونية.

وأول اشكال يطرح هنا ما يخص استدعاء المعنيين لأنه بالرجوع إلى الفصل 19¹⁶⁵ من ظهير التحفيظ العقاري قد الزم المشرع المحفظ على الاملاك العقارية على استدعاء المعنيين بالطرق المحدد في الفصل 19 او عن طريق عون المحافظة العقارية، على عكس الفصل الخامس من ظهير 69 الذي لم يحدد أي وسيلة لاستدعاء هؤلاء بل اكتفى بالإشارة فقط ان المحافظ يستدعي الملاكين شخصيا و المتدخلين المتعرف إليهم قانونا، و وهذا اشكال خصوصا لما يلعبه الحضور الشخصي في عملية التحفيظ.

وعليه و جوابا عن الاشكال صدرت مذكرة للمحافظ العام¹⁶⁶ متناولا فيها الموضوع حيث جاء فيها " امام غياب مقتضى قانوني في ظهير 1969/07/25 المذكور يلزم الشأن بالنسبة لمسطرة التحفيظ العادية بموجب الفصل 19 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تما تغييره وتتميمه، وبالنظر إلى عدم جدوى توجيه استدعاءات شخصية بالنسبة لمسطرة التحفيظ الجماعي نتيجة للطابع الجماعي والاشهار الواسع اللذين يميزان هذه المسطرة، فإنه يمكن اعتبار الاعلان عن برنامج عمليات التحديد بمثابة استدعاء لكافة المالكين للعقارات غير المحفوظة او التي في طور التحفيظ و لم يتم تحديدها الواقعة داخل منطقة التحفيظ الجماعي، و باقي الاطراف المعنية من اجل الحضور لهذه

¹⁶⁵ الفصل 19 من ظهير التحفيظ العقاري " يستدعي المحافظ على الاملاك العقارية شخصا لهذه العملية بواسطة عون من المحافظة العقارية أو بالبريد المضمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ:

1- طالب التحفيظ؛

2- المجاورين المباينين في مطلب التحفيظ؛

3- المتدخلين وأصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية.

وتتضمن هذه الاستدعاءات الدعوة لحضور عمليات التحديد شخصيا أو بواسطة نائب بوكالة صحيحة.

¹⁶⁶ مذكرة المحافظ العام، في شأن مسطرة التحفيظ الجماعي، عدد 2018/05، الموجهة الى السادة المحافظين على الاملاك العقارية و رؤساء مصالح المسح العقاري رقم 3995 ، الصادرة 26- مارس-2018 ص 2 و1

العمليات، لاسيما ان الفصل الخامس من ظهير 1969/07/25 المذكور لا ينص على ضرورة الاستدعاء الشخصي وإنما على الحضور الشخصي لعمليات التحديد."

و عليه و بالانتقال إلى الفصل السادس من ظهير 1969 الذي ينص على انه " يمكن أن يتم التحديد في غيبة الملاكين أو ممثله إذا ارتأى المحافظ على الأملاك العقارية أو مندوبه أنه يتوفر على العناصر الكافية للقيام بهذه العملية.

غير أن التحديد المنجز بهذه الكيفية لا يكون صحيحا إلا إذا وافق عليه الملاك فيما بعد.

ويسوغ للمحافظ على الأملاك العقارية أن يلغي مطلب التحفيظ إذا تعذر القيام بالتحديد."

ومن خلال هذا الفصل نرى ان المشرع خرج عن ما هو معمول به في ظهير 13 غشت حيث ان التحديد في اطار هذا الظهير لا يتم إلا بحضور طالب التحفيظ وهذا ما نص عليه الفصل 22 "إذا لم يحضر طالب التحفيظ أو من ينوب عنه في المكان والتاريخ والوقت المعينين لإنجاز عملية التحديد، فلا يتم إنجازها ويقتصر في المحضر على إثبات هذا التغيب."

وبالتالي من النصوص اعلاه يظهر لنا ان التحديد وفق ظهير 69 يتم حتى في غيبة الملاك متى توفر على العناصر الضرورية الكافية للقيام بهذه العملية شرط ان يوافق عليه الملاك فيما بعد، الشيء الذي يخلق نوعا من التأخير في سير الاجراءات المسطرية خصوصا و انه لم يحدد المدة الزمنية الضرورية لتلقي موافقة طالبي التحفيظ وبالتالي فبعض الباحثين¹⁶⁷ يرى تطبيق مقتضيات الفصل 50¹⁶⁸ لكونها تشكل القاعدة العامة في الالغاء.

و هذا ما اكدته المذكرة عدد 12267 الصادرة عن مديرية المحافظة العقارية بتاريخ اكتوبر 2009 بشأن محضر التحديد و تصاميم مطالب التحفيظ المنجزة في اطار مسطرة التحفيظ الجماعي و التي الزمت

¹⁶⁷ مونية انجلي، م.س، ص 21.

¹⁶⁸ الفصل 50 "إن الطلب الرامي إلى التحفيظ والعمليات المتعلقة به يعتبر لاغيا وكأن لم يكن إذا لم يقوم طالب التحفيظ بأي إجراء لمتابعة المسطرة، وذلك داخل ثلاثة أشهر من يوم تبليغه إنذار من المحافظ على الأملاك العقارية بواسطة عون من المحافظة العقارية أو بالبريد المضمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ."

السادة المحافظين على ضرورة "التأكد من توقيع محضر التحديد من طرف طالب التحفيظ والمهندس المساح وفي حالة غياب طالب التحفيظ يتعين طلب موافقته على التحديد طبقاً للفصل السادس من ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بالتحفيظ الجماعي مع الحرص على توجيه الاستدعاء عن طريق السلطة المحلية مرفقاً بإشعار بالتوصل، وفي حالة عدم موافقة طالب التحفيظ و تقاعسه عن مواصلة الاجراءات يمكن الغاء مطلب التحفيظ طبقاً للفصل 50 من ظهير التحفيظ العقاري...¹⁶⁹.

وأخيراً وفي دورية للمحافظ العام قد انتهى إلى علم السادة المحافظين انه و في اطار سياسة تسريع اجراءات التحفيظ الجماعي، يقتضي القيام بعمليات التحديد خلال القيام بعمليات التحديد خلال البحث التجزيئي و ذلك للاعتبارات التالية:

- غياب أي مقتضى قانوني صريح يلزم ظهير 69 المذكور ينص على ان عمليات التحديد يجب ان تتم بعد ادراج مطالب التحفيظ، حيث ان تنصيب المشرع على الاجراءات المتعلقة بعمليات التحديد في الفصل 5 من ظهير 69 المذكور عقب المقتضيات المتعلقة بإيداع البيان و التصميم التجزييين بمقر السلطة المحلية و نشر الاعلان عن هذا الايداع بالجريدة الرسمية و تعليقه لدى الجهات المختصة المنصوص عليها في الفصل 4 من نفس الظهير ، لا يفيد بالضرورة ان عملية التحديد يجب ان تنجز زمنياً لعد انجاز الاجراءات الوارد ذكرها في الفصل 4؛
- ان الطابع الخاص و الجماعي الذي يميز مسطرة التحفيظ الجماعي مكن خلال الاشهر الواسع الذي تنسم به و التنسيق مع السلطة المحلية و الحضور المكثف لملاكي العقارات الذي يميز كافة مراحلها. يدعم التوجه نحو امكانية اجراء عمليات التحديد خلال البحث التجزيئي ؛
- ان مرحلة البحث التجزيئي التي يتم خلالها وضع الانصاب على حدود مختلف القطع غير المحفظة او التي في طور التحفيظ و لم يتم تحديدها المكونة للقاطع المعني، و التي تتم بحضور ممثلي

¹⁶⁹ مذكرة عدد 12267 الصادرة عن مديرية المحافظة العقارية بتاريخ اكتوبر 2009 ، اشار اليها بن يحيى رشيد، التحفيظ الجماعي: خصوصية المسطرة و الإشكالات قراءات في المادة العقارية الجزء الرابع منشورات مجلة الحقوق 2018 دون دار النشر، ص125.

السلطة المحلية و طذا حضور مالكي العقارات و المجاورين و كافة المعنيين نتيجة للإشهار الواسع الذي تتسم به مسطرة التحفيظ الجماعي ، تعتبر المرحلة المناسبة لانجاز عمليات التحديد بالنظر لتوفر المعطيات التقنية و الهندسية للقيام بذلك؛

- يتم خلال مرحلة البحث القانوني اعداد مطالب التحفيظ لمجموع القطع غير المحفظة المتواجدة داخل منطقة التحفيظ الجماعي ضوء المعطيات التقنية و الهندسية للبحث التجزيي و يمكن من خلال هذه المرحلة تلقي التعرضات و تضمينها في محاضر خاصة رغم ان مطالب التحفيظ لم يتم ادراجها بعد ، و قياس على ذلك يمكن بعمليات التحديد قبل ادراج مطالب التحفيظ. و ذلك اعتمادا على ارقام قطع العقارات المعنية الواقعة بمنطقة التحفيظ الجماعي¹⁷⁰.

وعليه وبعد الانتهاء من العمليات المذكورة " يضع المحافظ على الأملاك العقارية بمجرد انتهاء العمليات إعلانا ينشر بالجريدة الرسمية ويتضمن اختتام أشغال التحديد المنجزة ويوجه هذا الإعلان قصد تعليقه طبق الشروط المبينة في الفصل الرابع إلى السلطة المحلية ومحكمة السدد المختصة. وتتوصل السلطة المحلية في نفس الوقت ببيان يتضمن أسماء الطالبيين وأرقام مطالب التحفيظ.¹⁷¹

الفقرة الثانية: التعرض

يعتبر التعرض احدای اهم اركان و محطات مسطرة التحفيظ و ذلك لما يشكله من وسيلة للدفاع عن الحقوق، و كون هذا التعرض يحيل الملف على المحكمة لكي تبث هذه الاخيرة فيه، و تعيد الحقوق إلى اصحابها.

¹⁷⁰ مذكرة المحافظ العام في شأن مسطرة التحفيظ الجماعي، عدد 2018/05، الموجهة الى السادة المحافظين على الاملاك العقارية و رؤساء مصالح المسح العقاري رقم 3995 ، الصادرة 26-مارس-2018 ص2.
¹⁷¹ الفصل 7 من ظهير التحفيظ الجماعي للأملاك العقارية

والتعرض كما عرفه الفقه هو ادعاء في مواجهة طالب التحفيظ من اجل منازعته في حق ملكيته للعقار او في مدى هذا الحق او في حدود العقار او مطالبته بحق عيني على العقار انظاره طالب التحفيظ و لم يشر اليه في مطلبه و مدام التعرض بمثابة ادعاء فلا بد من اثباته بالحجج المؤيدة للحق المدعى به.¹⁷²

والمشرع قد حصر الاشخاص الذين يحق لهم تقديم مطلب التحفيظ فالشيء نفسه فعله مع الاشخاص الذين يحق لهم التعرض على مطلب التحفيظ ،وقد عددهم في الفصل 24 وهم:

- المنازع في وجود ملكية طالب التحفيظ في حالة كون اعقار في ملكية شخص اخر حيث يحق للمالك الحقيقي ان يتعرض على اجراءات التحفيظ؛
- الشخص او الاشخاص الذين ينازعون في مدى حق ملكية طالب التحفيظ كالشريك او الشركاء على الشيوع اذا تجاوز طالب التحفيظ حصته في العقار المشاع؛
- المنازع في حدود العقار كما لو ترمى طالب التحفيظ على جزء من ارض جاره و ضمه إلى ارضه؛
- في حالة الادعاء باستحقاق حق عيني قابل لتقييد بالرسم العقاري الذي سيقع تأسيسه ؛
- في حالة المنازعة في حق و وقع الاعلان عنه طبقا للفصل 84 من قانون 07.14 الذي يجري سياقه على انه : "اذا نشأ على عقار في طور التحفيظ حق خاضع للإشهار امكن لصاحبه من اجل ترتيبه والتمسك به في مواجهة الغير ان يودع بالمحافظة العقارية الوثائق اللازمة لذلك و يقيد هذا الايداع بسجل التعرضات"¹⁷³.

وأجال التعرض كما هي محددة قانونا هي شهران تبدأ من تاريخ الاعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية ان لم يكن قد قام بذلك من قبل¹⁷⁴ ، إضافة إلى أن المشرع أورد استثناء عن هذا أي انه يمكن

¹⁷² المختار بن احمد العطار "التحفيظ العقاري في ضوء التشريع المغربي" الطبعة الثانية، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، 2016، ص 90.

¹⁷³ المختار بن احمد العطار، م.س، ص 92-93.

¹⁷⁴ أي ان يكون قد تعرض في اطار التحديد المؤقت أمام المهندس، او المحافظة العقارية لان تاريخ التعرض لا يبدأ مند نشر اعلان انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية بل يبدأ مند ايداع مطلب التحفيظ.

فتح اجل التعرض استثناءا و هذا ما نص عليه المشرع في الفصل 27¹⁷⁵ و 29¹⁷⁶ ، و إذا كان نص الفصل 29 يبدو واضحا في أن التعرض استثنائي يقبل من طرف المحافظ ولو لم يكن هناك أي تعرض فإن صياغة هذا الفصل القديم قد اثارت عدة إشكالات، و ومنها التعرض الاستثنائي كان مشروط بوجود تعرضات سابقة ونص الفصل 29 القديم كان يحمل عبارة " ...مدام الملف لم يوجه إلى كتابة ضبط المحكمة ..." و التي فسرها بعض المحافظين وجانب من القضاء بان فتح اجل استثنائي يقتضي ضرورة وجود تعرضات سابقة و استدلو على ذلك بان الملف لا يوجه إلى المحكمة إلا اذا كانت هناك تعرضات و قد جاء عن المجلس الاعلى " ان السماح للمحافظ على الاملاك العقارية بقبول التعرض خارج الاجل _ بصفة استثنائية _ مادام الملف لا زال موجودا بين يديه و لم تتم احواله بعد على كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية ، فان ممارسة هذا الاستثناء مشروط بوجود تعرض او تعرضات سابقة قدمت داخل الاجل ، لأنه لا يتصور قيام المحافظ بتوجيه الملف إلى المحكمة إلا بوجود تعرضات مسجلة قدمت داخل الاجل وهي الحالة لا يمكن تطبيق مقتضيات الفصل 29 إلا في اطارها"¹⁷⁷

غير أن الفصل الحالي تجاوز الاشكال الذي كان مطروحا في ظل الفصل القديم، حيث ان قراءة هذا الفصل تشير إلى ان التعرض يقبل و لو لم يكن هناك أي تعرض.

وعليه فالتعرض في اطار مسطرة التحفيظ الجماعي للأموال القروية لا يتميز بأي خاصية عن التعرض في اطار المسطرة العادية . و سند هذا القول نص الفصل 8 الذي ينص على انه " يجوز لكل شخص أن يتدخل في المسطرة عن طريق التعرض طبق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في الظهير الشريف

¹⁷⁵ ينص الفصل 27 من ظهير التحفيظ العقاري على أنه: "لا يقبل أي تعرض باستثناء ما هو منصوص عليه في الفصل 29 بعد انصرام أجل شهرين يبتدئ من تاريخ نشر الإعلان المذكور في الفصل 23 من هذا القانون بالجريدة الرسمية."

¹⁷⁶ ينص الفصل 29 من ظهير التحفيظ العقاري على أنه: "بعد انصرام الأجل المحدد في الفصل 27 أعلاه يمكن أن يقبل التعرض بصفة استثنائية من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، ولو لم يرد على مطلب التحفيظ أي تعرض سابق، شريطة أن لا يكون الملف قد وجه إلى المحكمة الابتدائية."

¹⁷⁷ قرار المجلس الاعلى في الملف الاداري عدد 2006/1/4/2560 بتاريخ 2008/1/23 مشار إليه في مرجع الدليل العملي للعقار في طور التحفيظ للأستاذ عمر ازوكار ص 79.

المشار إليه أعلاه المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) إلى انصرام أجل شهرين يبتدىء من التاريخ الذي ينشر فيه بالجريدة الرسمية الإعلان عن اختتام أشغال التحديد المنجزة.

غير أنه يجوز بصفة استثنائية بعد انصرام الأجل المذكور قبول تعرض حسبما هو منصوص عليه في الفصل 29 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه.

غير أن الصفة الجماعية لمسطرة التحفيظ الجماعي للأموال تطرح عدة إشكالات و من أهمها:

إذا كان التحفيظ يتم للعقارات بصفة جماعية فهل بالتعرض على احدى المطالب يجعل جميع المطالب الأخرى تحال على المحكمة ؟

وبالرجوع الرجوع إلى ظهير التحفيظ العقاري و خصوصاً الفصل 16 قبل التعديل حيث كان ينص أنه في حالة وقوع تعرض أو تعرضات على إحدى مطالب التحفيظ الجماعية فإن المحافظ يرفع إلى المحكمة المختصة ملفات طلبات التحفيظ المثقلة بالتعرضات مجتمعة و تباشر المحكمة بشأنها عملية التحقيق و البحث وذلك بصفة مشتركة في كل العقارات المراد تحفيظها جماعياً اي حتى بالنسبة لتلك العقارات التي لم يتم التعرض بشأنها لظالماً انها تتبع مسطرة واحدة¹⁷⁸.

إلا ان المشرع تنبه للأمر وعدل الفصل 16 حيث اصبح ينص على أنه "...ويرفع المحافظ على الأملاك العقارية في آن واحد عند الاقتضاء، إلى المحكمة الابتدائية وعلى الشكل المحدد في الفصل 32 من هذا القانون ملفات مطالب التحفيظ المثقلة بالتعرضات مجتمعة ويؤسس رسوماً عقارية لمطالب التحفيظ الخالية من التعرض مجتمعة كذلك...".

ذلك لأن المنطق يقتضي فصل العقارات التي وقع بشأنها التعرض لتتبع فيها المسطرة القضائية، أما العقارات التي لم يقع بشأنها التعرض فإنه من غير المنطقي احوالها على بل يتعين اتباع المسطرة العادية

¹⁷⁸ بن يحيى رشيد، التحفيظ الجماعي، خصوصية المسطرة و الإشكالات .م.س.ص 131

بشأنها¹⁷⁹ ، و بذلك أصبح يتم فرز الملفات المتعلقة بالتعرضات مجتمعة و احوالها إلى القضاء ليقول كلمته فيها في حين يتم تأسيس رسوم عقارية للمطالب الخالية من النزاع و ذلك بعد التأكد من صحة الإجراءات التي السابقة من اشهار و تعليق الايداع إلى غيره من الإجراءات¹⁸⁰ ، ونفس الشيء يتم بالنسبة للعقارات التي أحيلت على القضاء حيث يتخذ فيها المحافظ قرار تأسيس الرسم العقاري بعد التأكد من الإجراءات السابقة و الوثائق التي ادلى بها طالب التحفيظ.

¹⁷⁹ مونية انحيلي م.س، ص25-26

¹⁸⁰ الفصل 9 من ظهير 69: "يوجه القائد ورئيس محكمة السدد الوثائق الآتية إلى المحافظ على الأملاك العقارية بعد انصرام أجل الشهرين المنصوص عليه في الفصل الثامن:

1. المحاضر والأوراق المتعلقة بالتعرضات المقدمة لهما أو عند عدمها شهادة سلبية ؛
2. شهادة تثبت إنجاز إجراء التعليق المنصوص عليه في الفصل السابع".

خاتمة:

إن دراسة موضوع المساطر الخاصة للتحفيظ ودورها في تعميم نظام التحفيظ العقاري في ضوء التشريع المغربي مكننا من الاطلاع على طبيعة هذه المساطر والاجراءات التي تخضع لها والمراحل التي تمر منها والخصوصيات التي تتميز بها، ومدى فعاليتها في تعميم نظام التحفيظ العقاري، اذ تبين لنا أنه لا يمكن الوصول الى تعميم هذا الأخير دون الاعتماد على هذه المساطر، طالما أن المغرب لا يستطيع تبني اجبارية التحفيظ العقاري في اطار المسطرة العادية نظرا لضعف الامكانيات المطلوبة لتحقيق ذلك

غير أنه بالرغم من أهمية المساطر الخاصة للتحفيظ، وما تمثله كآلية استراتيجية بيد الدولة المغربية لبلوغ هدف التعميم، وما رصدت لها من امكانيات جد مهمة، فانها تعرف مع ذلك مجموعة من الصعوبات والعراقيل تؤثر على فعاليتها ومسارها الطبيعي نحو تحقيق التغطية الشاملة لنظام التحفيظ العقاري، سواء على مستوى التنظيم القانوني أو على مستوى الانجاز المادي، ومن أجل تجاوز هذه العراقيل والصعوبات أو التخفيف من حدتها على الأقل، فاننا ارتأينا أن نختم بحثنا هذا بعرض مجموعة من الاقتراحات:

- التنصيص الصريح على اجبارية التحفيظ الجماعي للأموال القروية على غرار التحفيظ الجماعي للأراضي الفلاحية المضمومة، وذلك من أجل وضع حد للنقاش الدائر بين الفقه في هذه المسألة، هذا من جهة ومن جهة ثانية، تفعيل دور مسطرة التحفيظ الجماعي للأموال القروية كاداة ووسيلة فعالة في تحقيق تعميم نظام التحفيظ العقاري.
- تبسيط مسطرة ضم الأراضي الفلاحية، وايجاد الحلول الملائمة للآثار السلبية التي تخلفها هذه المسطرة من حيث التعقيد والبطء
- تعديل النصوص القانونية المنظمة للمساطر الخاصة لتفادي المشاكل التي تطرحها بعض مقتضيات القانونية، خاصة فيما يتعلق بالموانع المفروضة على الملاك والأغيار وآجال سريانها.

الملحق

دورية المحافظ العام عدد 404 في شأن تطبيق الأحكام القضائية الصادرة بصحة التعرضات ضد مطلب تحفيظ العقارات الواقعة داخل مناطق ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض

المحافظ العام

إلى

السادة المحافظين على الأملاك العقارية

الموضوع: في شأن تطبيق الأحكام القضائية الصادرة بصحة التعرضات ضد
مطلب تحفيظ العقارات الواقعة داخل مناطق ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى
بعض

سلام تام بوجود مولانا الإمام؛

وبعد؛ لقد لفت انتباهي وجود اختلاف بينكم فيما يخص تطبيق الأحكام القضائية
الصادرة بصحة التعرضات على مطالب تحفيظ العقارات الواقعة داخل مناطق الضم المنظمة
بموجب الظهير الشريف رقم 1.62.105 المؤرخ في 30 يونيو 1962 المتعلق بضم الأراضي الفلاحية
بعضها إلى بعض، وكذا المرسوم رقم 2.62.240 المؤرخ في 25 يوليو 1962، المتعلق بتطبيقه
كما تم تغييرهما وتتميمهما.

وبناء عليه، ومن أجل توحيد العمل بينكم، يشرفني أن أنهي إلى علمكم ما يلي:
أولاً: إن الظهير الشريف المنظم لمسطرة الضم والرسوم التطبيقي له، لا يتضمن أي مقتضى
قانوني يتعلق بكيفية تطبيق الأحكام القضائية الصادرة بصحة التعرضات المضمنة بمطالب
تحفيظ العقارات الواقعة بمناطق الضم، أما مقتضيات الفصل 17 من الظهير المذكور التي تنص
على تأسيس الرسم العقاري للقطعة المضمومة، فإنها تتعلق بمطالب التحفيظ المثقلة بتعرضات
وصدرت أحكام قضائية نهائية لفائدة طالب التحفيظ أي بتت بعدم صحة هذه التعرضات، وهو
ما ينسجم مع الإشهار الذي يطال حقوق طالب التحفيظ، سواء من خلال تعليق البيان والتصميم
التجزئيين لدى السلطة المحلية أو نشر الإعلان عن ذلك بالجريدة الرسمية، أو من خلال البحث
المتعلق بمشروع الضم أو نشر مرسوم المصادقة عليه، بخلاف المتعرض الذي لا يشار إليه في الوثائق
المذكورة إلا ضمن خانة الملاحظات إذا أقام تعرضه خلال تلك المراحل، أو لا يشار إليه إطلاقاً إذا
أقام تعرضه بعد توجيه مشروع الضم قصد المصادقة عليه بموجب مرسوم.

ثانياً: إن الفصل 20 من المرسوم التطبيقي للظهير الشريف المنظم لمسطرة الضم المذكور ينص
على أنه يتم تقديم التعرضات ضد مطالب تحفيظ العقارات الواقعة بمناطق الضم وفقاً للشروط
المنصوص عليها في الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري، باستثناء أجل تقديم هذه التعرضات الذي
ينتهي بانصرام أجل 6 أشهر يبتدئ من يوم نشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم بالجريدة
الرسمية، ومن ضمن هذه الشروط بطبيعة الحال شروط إيداع التعرضات والتنازل عنها والغائها
والبت فيها من طرف القضاء ...، ولما لا كيفية تطبيق الأحكام القضائية الباتة في التعرضات
المنصوص عليها في الفصل 37 من الظهير المذكور.

ثالثاً: إن تأسيس رسم عقاري للملك موضوع مطلب التحفيظ في اسم المتعرض، استناداً إلى الأحكام القضائية التي بتت بصحة تعرضه دون القيام بأي إجراء آخر، من شأنه حرمان الأغيار من إمكانية التعرض على الحقوق المحكوم بها، والإخلال تبعاً لذلك بمبدأ الإشهار الذي يعد من المبادئ الأساسية لنظام التحفيظ العقاري.

رابعاً: إن المتعرض في مسطرة التحفيظ العادية لا يكتسب صفة طالب التحفيظ إلا بعد نشر خلاصة إصلاحية لمطلب التحفيظ المعني وفقاً لمقتضيات الفصل 83 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري، والأكد أن الأحكام القضائية بصحة التعرضات المضمنة بمطالب تحفيظ العقارات الواقعة بمناطق الضم لا تكتسب وحدها المتعرض صفة طالب التحفيظ، مما يقتضي القيام بإجراء يكتسب بموجبه المتعرض هذه الصفة، ولا يمكن أن يتأتى ذلك إلا بواسطة نشر خلاصة إصلاحية.

خامساً: إن نشر خلاصة إصلاحية لمطلب تحفيظ العقار الواقع بمنطقة الضم المضمن به تعرضات حكم القضاء بصحتها، لا يتعارض مع مقتضيات الفصل 17 من الظهير المنظم لمسطرة الضم، لأن هذا الأخير يتعلق بطالب التحفيظ الذي حكم القضاء لصالحه كما سلف القول، كما لا يتعارض بالضرورة مع الطابع الإجباري لمسطرة الضم، إذ يمكن نشر الخلاصة الإصلاحية مع الأخذ بعين الاعتبار الطابع الإجباري المذكور، ولعل هذا الأمر هو الذي دفع المشرع بموجب القانون رقم 8.79 الصادر بشأنه الظهير الشريف رقم 1.80.281 المؤرخ في 17.12.1980 المتعلق بمطابقة الرسوم العقارية ومطالب التحفيظ المتعلقة بالعقارات الواقعة بقطاعات الكرازة وبني ملال، إلى التنصيص صراحة بموجب الفصل الثامن منه على أن الحقوق المتعلقة بالتعرضات التي حكم القضاء بصحتها يجب إشهارها بموجب خلاصة إصلاحية وفقاً لمقتضيات الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري.

وبناء على كل ما سبق، وأمام غياب مقتضيات قانونية خاصة تتعلق بكيفية تطبيق الأحكام القضائية الصادرة بصحة التعرضات المضمنة بمطالب تحفيظ العقارات الواقعة بمناطق الضم، فإنه يتعين عليكم الرجوع إلى المقتضيات العامة المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من الفصل 37 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري التي تنص على أن المحافظ على الأملاك العقارية يقوم بالإعلان عن الحقوق المحكوم بها وفق الشروط والشكليات المنصوص عليها في الفصل 83 من نفس الظهير.

هذا، وألفت انتباهكم إلى أنه نظراً للطابع الإجباري لمسطرة الضم، فإنه يتعين عليكم، مع مراعاة باقي المقتضيات القانونية الأخرى، القيام بإجراءات الإعلان عن الحقوق المحكوم بها لفائدة المتعرض عن طريق نشر خلاصة إصلاحية وإعلان جديد عن انتهاء التحديد، وذلك إما بناء على طلب المتعرض المحكوم بصحة تعرضه أو بكيفية تلقائية من طرفكم، مع التذكير أن هذا الإجراء لا يستوجب أداء وجيبات المحافظة العقارية عملاً بمقتضيات الفقرة الثالثة من الفصل الرابع من الظهير المنظم لمسطرة الضم المذكور.

وفي الأخير أطلب منكم الرجوع إلي بخصوص الصعوبات التي قد تعترضكم في تطبيق مقتضيات هذه الدورية.

والسلام

مذكرة المحافظ العام بتاريخ 10 غشت 2000 في شأن تطبيق مقتضيات الفصل 4 مكرر من ظهير ضم الأراضي القروية

إلى السادة المحافظين على الأملاك العقارية

الموضوع: في شأن تطبيق مقتضيات الفصل 4 مكرر من ظهير ضم الأراضي القروية

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، فمن المعلوم أن مقتضيات الفصل 4 مكرر من الظهير رقم 105.62.1 المؤرخ في 30 يونيو 1962 المتعلق بضم الأراضي القروية تمنع القيام بأي نوع من الأعمال الإدارية التي من شأنها تقويت العقارات المضمومة خلال الفترة الفاصلة بين تاريخ نشر الإعلان بإيداع التصاميم واللوائح التجزئية بمقر السلطة المحلية وبين تاريخ نشر مرسوم المصادقة على عملية الضم، كما تقع تحت طائلة البطلان كل العقود المنشأة خلافا لذلك.

وإذا كان السادة المحافظون يدأبون على رفض تقييد تلك العقود، فإن منهم من يعمد إلى قبول تقييدها بعد أن يتم إشفاعها بعقود ملحقه لها يتم إنشاؤها عقب صدور مرسوم المصادقة على الضم.

وبهذا الصدد أثير انتباهكم إلى أنه قد صدر بشأن هذه المسألة قرار للمجلس الأعلى للقضاء تحت عدد 1264 بتاريخ 29 مارس 2000 يؤيد قرار محكمة الاستئناف بمكناس رقم 3230 الصادر بتاريخ 10/10/1996 المؤيد للحكم رقم 05 الصادر عن ابتدائية مكناس بتاريخ 1/8/1996 والذي قضى ببطلان العقد المنشئ خلافا لمقتضيات الفصل 4 مكرر وكذا بطلان العقد الملحق به، مع أمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالتشطيب على التقييدات التي دونها بناء عليهما بالرسم العقاري المعني.

والسلام
المحافظ العام
محمد فلجي

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

رقم : 03995 بتاريخ : 25 مارس 2018

المحافظ العام
إلى السادة المحافظين على الأملاك العقارية
ورؤساء مصالح المسح العقاري
مذكرة عدد : 2018/5

الموضوع : في شأن مسطرة التحفيظ الجماعي

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، في إطار استراتيجيتها الرامية إلى تعميم نظام التحفيظ العقاري على مجموع التراب الوطني ولاسيما بالعالم القروي، دأبت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية سنويا على فتح العديد من مناطق التحفيظ الجماعي، والتي تباشر في شأنها مسطرة خاصة للتحفيظ تتميز بالمجانبة وبساطة الإجراءات، وذلك وفق ما هو منصوص عليه بالظهير الشريف بشأن التحفيظ الجماعي للأملاك القروية المؤرخ في 1965/07/25.

غير أنه على مستوى الواقع يلاحظ في بعض الأحيان بطء في إنجاز مختلف الإجراءات بالعديد من مناطق التحفيظ الجماعي، الأمر الذي يؤدي إلى التأخير في اتخاذ القرارات المطلوبة في الأوقات المناسبة بشأن مطالب التحفيظ المدرجة بهذه المناطق، ويؤثر سلبا على إجراءات مسطرة التحفيظ الجماعي كمسطرة خاصة يفترض أنها تتسم بالبساطة والسرعة من حيث الإنجاز.

يشرفني أن أنهي إلى علمكم أنه بعد دراسة معمقة للمقتضيات الخاصة بمسطرة التحفيظ الجماعي المنشية بموجب ظهير 1965/07/25 المذكور، وبعد مراجعة مختلف المراحل التي تقطعها هذه المسطرة سواء على مستوى القطاع الخاص المكلف بأشغال التحفيظ الجماعي

من جهة، أو على مستوى المصالح المركزية للوكالة أو مصالح المسح العقاري أو المحافظة العقارية المعنية من جهة أخرى، يمكن إبداء الملاحظات التالية :

- أمام غياب مقتضى قانوني مربع في ظهير 1965/07/25 المذكور يلزم المحافظ بتحرير استدعاءات شخصية وتوجيهها إلى المعنيين بالأمر لحضور عمليات التحديد كما هو الشأن بالنسبة لمسطرة التحفيظ العادية بموجب الفصل 19 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تغييره وتتميمه، وبالنظر إلى عدم جدوى توجيه استدعاءات شخصية بالنسبة لمسطرة التحفيظ الجماعي نتيجة للطابع الجماعي والإشهار الواسع اللذين يميزان هذه المسطرة، فإنه يمكن اعتبار الإعلان عن برنامج عمليات التحديد بمثابة استدعاء لكافة المالكين للعقارات غير المحفوظة أو التي في طور التحفيظ ولم يتم تحديدها الواقعة داخل منطقة التحفيظ الجماعي، وباقي الأطراف المعنية من أجل الحضور لهذه العمليات، لا سيما أن الفصل 5 من ظهير 1967/7/25 المذكور لا ينص على ضرورة الاستدعاء الشخصي وإنما على الحضور الشخصي لعمليات التحديد.

- إن تسريع إجراءات مسطرة التحفيظ الجماعي والبت في مطالب التحفيظ داخل آجال معقولة، يقتضي القيام بعمليات التحديد خلال مرحلة البحث التجزيئي، وذلك للاعتبارات التالية :

● غياب أي مقتضى قانوني صريح في ظهير 1967/7/25 المذكور ينص على أن عمليات التحديد يجب أن تتم بعد إدراج مطالب التحفيظ، حيث إن تنصيب المشرع على الإجراءات المتعلقة بعمليات التحديد في الفصل 5 من ظهير 1967/7/25 المذكور عقب المقتضيات المتعلقة بإيداع البيان والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية ونشر الإعلان عن هذا الإيداع بالجريدة الرسمية وتعليقه لدى الجهات المختصة المنصوص عليه في الفصل 4 من نفس الظهير، لا يفيد بالضرورة أن عمليات التحديد يجب أن تنجز زمنياً بعد إنجاز الإجراءات الوارد ذكرها في الفصل 4 المذكور.

● إن الطابع العام والجماعي الذي يميز مسطرة التحفيظ الجماعي من خلال الإشهار الواسع الذي تتسم به والتنسيق مع السلطة المحلية والحضور المكثف لمالكي العقارات الذي يميز كافة مراحلها، يدعم التوجه نحو إمكانية إجراء عمليات التحديد خلال مرحلة البحث التجزيئي.

● إن مرحلة البحث التجزيئي، التي يتم خلالها وضع الأنصاب على حدود مختلف القطع غير المحفوظة أو التي في طور التحفيظ ولم يتم تحديدها المكونة للقطاع المعني، والتي تتم بحضور ممثلي السلطة المحلية وكذا حضور مالكي العقارات والمجاورين وكافة المعنيين نتيجة الإشهار الواسع الذي تتسم به مسطرة التحفيظ الجماعي، تعتبر المرحلة المناسبة لإنجاز عمليات التحديد بالنظر لتوفر المعطيات التقنية والهندسية للقيام بذلك.

• يتم خلال مرحلة البحث القانوني إعداد مطالب التحفيظ لمجموع القطع غير المحفوظة المتواجدة داخل منطقة التحفيظ الجماعي على ضوء المعطيات التقنية والهندسية للبحث التجزيئي، ويمكن خلال هذه المرحلة تلقي التعرضات وتضمينها في محاضر خاصة رغم أن مطالب التحفيظ لم يتم إدراجها بعد، وقياسا على ذلك يمكن القيام بعمليات التحديد قبل إدراج مطالب التحفيظ، وذلك اعتمادا على أرقام قطع العقارات المعنية الواقعة بمنطقة التحفيظ الجماعي.

- إن مقتضيات ظهير 1967/7/25 المذكور ولاسيما الفصل 3 منه، تنص فقط على إلزامية إبداء مطالب التحفيظ المتعلقة بالعقارات الواقعة في منطقة التحفيظ الجماعي المعنية داخل أجل سنة ابتداء من تاريخ نشر قرار الوزير المكلف بالفلاحة بفتح منطقة التحفيظ الجماعي بالجريدة الرسمية ما لم يتم تمديده ستة أشهر إضافية عند الاقتضاء، وبالتالي فلا مانع من أن يتم إدراج مطالب التحفيظ بشكل جزئي بالنسبة للقطع التي تم بشأنها استكمال المعطيات التقنية والقانونية المتعلقة بها، شريطة أن يتم إدراج كافة المطالب داخل الأجل المذكور.

- من أجل تفادي الصعوبات التي يمكن أن تنجم عن عدم موافقة طلاب التحفيظ على عمليات تحديد العقارات موضوع مطالب التحفيظ المقدمة من قبلهم، يتعين الحرص على طلب موافقتهم على العمليات المذكورة خلال مرحلة البحث القانوني.

على ضوء الملاحظات الواردة أعلاه، وسعيا نحو تحقيق غاية المشرع الأساسية من إقرار مسطرة التحفيظ الجماعي المتمثلة في تبسيط وتسريع إجراءات التحفيظ العقاري، يمكن تلخيص المراحل الأساسية لمسطرة التحفيظ الجماعي كما يلي :

أولا : المرحلة السابقة للقرار المحدث والمحدد لمنطقة التحفيظ الجماعي :

- اختيار المنطقة المعنية بالتحفيظ الجماعي من طرف المصالح المركزية للوكالة بناء على معايير تقنية وقانونية مضبوطة، بعد تقديم اقتراح بذلك من طرف المحافظ على الأملاك العقارية ورئيس مصلحة المسح العقاري المعنيين، عند الاقتضاء، مرفق بورقة تقنية للمنطقة المذكورة وخريطة تبين حدود المنطقة المقترحة.

- مباشرة إجراءات إبرام صفقة عمومية مع القطاع الخاص لإنجاز أشغال التحفيظ الجماعي بالمنطقة التي وقع عليها الاختيار بعد إتمام العمليات التمهيديّة المتمثلة في إعداد الصور الجوية المكبرة المتعلقة بهذه المنطق.

- إعداد مشروع القرار المحدث والمحدد لمنطقة التحفيظ الجماعي، والذي تم توقيعه من طرف الوزير المكلف بالفلاحة ويتم نشره بالجريدة الرسمية عقب ذلك.

ثانيا : مرحلة البحث التجزيئي :

ينجز البحث التجزيئي من طرف القطاع الخاص الحائز على الصفقة بتنسيق مع السلطة المحلية بعين المكان تحت إشراف ومراقبة رئيس مصلحة المسح العقاري المعني، وذلك وفق المراحل التالية :

- بمجرد نشر قرار الوزير المكلف بالفلاحة المحدث والمحدد لمنطقة التحفيظ الجماعي بالجريدة الرسمية يتم القيام بما يلي :

• توجيه نسخة من قرار الوزير المكلف بالفلاحة المذكور قصد التعليق إلى كل من رئيس المحكمة الابتدائية وممثل السلطة المحلية ورئيس الجماعة المعنيون، كما يتم تعليقه أيضا بمقر المحافظة العقارية ومصلحة المسح العقاري المعنيتين.

• توجيه الأمر المصلي إلى حائز الصفقة من أجل مباشرة أشغال التحفيظ الجماعي والبدء بالأشغال التمهيدية المتمثلة أساسا في تكثيف الشبكة الجيوديزية عند الاقتضاء وحصر القطع الأرضية المعنية واستبعاد أوعية الرسوم العقارية ومطالب التحفيظ التي تم تحديدها وكذا التجمعات العمرانية من منطقة التحفيظ الجماعي.

• بعد المصادقة على الأشغال التمهيدية المذكورة من قبل مصالح الوكالة، تنطلق أشغال البحث التجزيئي وعمليات التحديد والبحث القانوني المتعلق بالقطع غير المحفظة أو التي في طور التحفيظ ولم يتم تحديدها الواقعة بمنطقة التحفيظ الجماعي المعنية وتوجيه المحافظ للإعلان المتعلق ببرنامج عمليات التحديد إلى ممثل السلطة المحلية ورئيس المحكمة الابتدائية المعنيين لتعليقه قبل التاريخ المعين لبدء العمليات المذكورة بشهر واحد على الأقل، ويعلق نفس الإعلان بمقر المحافظة العقارية، ويعتبر هذا الإعلان بمثابة استدعاء لكافة المعنيين بالأمر لحضور عمليات التحديد المذكورة.

- يقوم المهندس المساح الطبوغرافي المنتهي إلى مصلحة المسح العقاري أو المنتهي إلى القطاع الخاص المنتدب من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، أو التقني الطبوغرافي المكلف من طرف المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب والمنتهي إلى مصلحة السع العقاري المعنية، بإجراء عمليات تحديد العقارات غير المحفظة الواقعة بمنطقة التحفيظ الجماعي، وكذا العقارات التي في طور التحفيظ والتي لم يتم تحديدها، وذلك وفقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل.

- بالموازاة مع عمليات التحديد، يتم عند الاقتضاء تحديد وعاء التعرضات الجزئية المقدمة خلال أشغال البحث التجزيئي أو أثناء عمليات التحديد نفسها.

ثالثا : مرحلة البحث القانوني :

- ينجز البحث القانوني من طرف القطاع الخاص الحائز على الصفقة بتنسيق مع السلطة المحلية بعين المكان تحت إشراف ومراقبة المحافظ على الأملاك العقارية المعني، ويشرع في إنجازه بشكل تدريجي بالنسبة للقطاع التي انتهى بشأنها البحث التجزيئي.
- يتم خلال البحث القانوني تمرير مطالب التحفيظ لمجموع العقارات غير المحفوظة الموجودة داخل منطقة التحفيظ الجماعي على ضوء معطيات البحث التجزيئي وتصريحات المعنيين بالأمر، كما يمكن تلقي التعرضات بعين المكان وتضمينها في محاضر خاصة.
- يجب أن تكون مطالب التحفيظ مرفقة بسندات التملك والشهادات الإدارية للملكية عند الاقتضاء ومحاضر التحديد والتصاميم العقارية المتعلقة بها وباقي الوثائق الأخرى الجاري بها العمل.
- بالنسبة للملاكين الذين لا يتوفرون على الوثائق المثبتة لحقوقهم، يتم إعداد شهادات إدارية للملكية وفق الشروط الجاري به العمل.
- خلال عملية البحث القانوني يتعين الحرص على توقيع طالب التحفيظ على مطبوع يفيد موافقته على عملية التحديد المنجزة.
- فور توصل المحافظ بملفات مطالب التحفيظ المعنية مع مرفقاتها يقوم بمراقبتها وترتيبها تمهيدا لإدراجها.

رابعا : إدراج مطالب التحفيظ وإيداع البيان والتصميم التجزيئيين لدى السلطة المحلية :

- يقوم المحافظ على الأملاك العقارية المعني بإدراج مطالب التحفيظ مجانا بشكل كلي أو بشكل جزئي عند الاقتضاء، بعد الانتهاء من أشغال البحث القانوني داخل أجل سنة من تاريخ نشر قرار الوزير المكلف بالفلاحة المحدث والمحدد لمنطقة التحفيظ الجماعي المعنية بالجريدة الرسمية ما لم يتم تمديده ستة أشهر الموالية عند الاقتضاء، وذلك وفقا لمقتضيات الفصل 3 من أشهر ظهير 1967/7/25 المذكور.
- يودع المحافظ على الأملاك العقارية المعني البيان والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية عند انصرام الأجل المشار إليه أعلاه، كما يقوم بنشر الإعلان عن الإيداع المذكور بالجريدة الرسمية.
- يوجه المحافظ الإعلان عن إيداع البيان والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية، إلى كل من رئيس المحكمة الابتدائية وممثل السلطة المحلية تطبيقا لمقتضيات الفصل 4 من ظهير 1967/7/25 المذكور.

- يتم تعليق الإعلان المذكور لمدة ثلاثة أشهر تبتدئ من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية بمقر كل من المحافظة العقارية والسلطة المحلية والمحكمة الابتدائية.

- بعد انتهاء مدة الثلاثة أشهر المذكورة يوجه ممثل السلطة المحلية ورئيس المحكمة الابتدائية المعنيين إلى المحافظ شهادة تفيد استيفاء إجراءات التعليق.

خامسا : الإعلان عن انتهاء عمليات التحديد :

- يقوم المحافظ بتوجيه الإعلان عن انتهاء عمليات التحديد إلى المصالح المركزية للوكالة قصد نشره بالجريدة الرسمية عند نهاية أجل شهر من تاريخ النشر بالجريدة الرسمية للإعلان عن إيداع البيان والتصميم التجزيئين بمقر السلطة المحلية.

- يوجه الإعلان المذكور إلى ممثل السلطة المحلية ورئيس المحكمة الابتدائية المعنيين بقصد تعليقه لمدة شهرين تبتدئ من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية.

- ينتهي أجل تقديم التعرضات بانصرام أجل الشهرين أعلاه، غير أنه يمكن بعد ذلك قبول التعرضات بصفة استثنائية وفق الشروط المنصوص عليها في الفصل 29 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تغييره وتلميمه.

- بعد انصرام أجل الشهرين أعلاه بوجبه مثل السلطة المحلية ورئيس المحكمة الابتدائية المعنيين إلى المحافظ شهادة تفيد استيفاء إجراءات التعليق، وكذا المحاضر والوثائق المتعلقة بالتعرضات المقدمة إليهما عند الاقتضاء، مع لفت الانتباه إلى ضرورة الحرص على تضمين هذه التعرضات بالسجل المعد لذلك خلافا للمقتضيات العامة المنصوص عليها في الفصل 25 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري كما تم تغييره وتتميمه التي حصرت الجهة المختصة في تلقي التعرضات في المحافظ على الأملاك العقارية والمساح الطبوغرافية المنتدب الإنجاز عملية التحديد.

سادسا : البت في مطالب التحفيظ :

بعد استكمال كافة إجراءات مسطرة التحفيظ الجماعي، يقوم المحافظ بالبت في مطالب التحفيظ الواقعة بمنطقة التحفيظ الجماعي بما فيها المطالب المدرجة قبل نشر الإعلان المحدد لمنطقة التحفيظ الجماعي والتي لم يتم تحديدها قبل ذلك التاريخ، وذلك كما يلي :

- باتخاذ قرار التحفيظ وتأسيس الرسوم العقارية بالنسبة لمطالب التحفيظ غير المثقلة بتعرضات وفقا لمقتضيات الفصل 30 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري.

- بتوجيه ملفات مطالب التحفيظ المثقلة بالتعرضات إلى المحكمة الابتدائية المعنية وفقا لمقتضيات الفقرة الأخيرة للفصل 32 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري، وذلك مع مراعاة مقتضيات الفصل 31 من الظهير المذكور، باتخاذ قرار رفض أو إلغاء مطالب التحفيظ عند الاقتضاء، عند توفر الشروط الموجبة لذلك وفقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل.

والسلام

المحافظ العام

حميد الربيعي

Ministre du Matre
Service Nationale de la Conservation Foncière
du Cadastre et de la Cartographie
Conservation Foncière
d

Réquisition d'Immatriculation

Dahir du 9 Ramadan 1331
(12 Août 1913)

Propriété dite :
Réq. :
Date de dépôt :

Le soussigné (1) :

et faisant élection de domicile (2) à
rue N°
déclare qu
propriétaire
d'une propriété actuellement connue sous le nom de
et qui prendra le nom de
telle qu'elle est ci-après décrite et délimitée.

(1) Indiquer le nom complet, nationalité, demeure, domicile le lieu, et la date naissance, les noms des conjoints et, s'il a été fait un contrat de mariage, la date de cet acte les nom et demeure de l'officier public qui l'a reçu ainsi que le nom matrimonial adopté.

(2) En cas de demeure au chez une personne habitant le lieu de la conservation cas ou il n'a pas sa demeure dans ce ressort. En cas de copropriétaires multiples chez celui désigné pour la délivrance du duplicata du titre.

الملكة المغربية
الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية
والمسح العقاري والخرائطية
المحافظة العقارية
ب

مطلب تسجيل

الظهير المؤرخ في 9 رمضان 1331
(12 غشت 1913)

الملك المسمى
مطلب عدد
تاريخ ايداع المطلب

ان المضي اسفله (1)

الاجل محل المخابرة معه (2)

في
يصرح انه
ملك الآن عقارا يعرف بـ
والذي سيسمى بـ
حسبما هو مبين ومحدد اسفله.

(1) ينبغي بيان الاسم الكامل الجنسية، السكنى، محل المخابرة، محل الزيادة تاريخ الزيادة، اسم الزوج، تاريخ الزواج وتاريخ القانوني.

(2) مسكنه او اذا كان يسكن خارج دائرة المحافظة عند شخص يسكن بمقر المحافظة. وفي حالة تعدد طالبي التسجيل يجب تعيين السكنى عند الطالب المعين لتسليم نظير الرسم العقاري.

يطلب هذا المطلب سجل بالمحافظة العقارية

126

بيان الحقوق العينية والتحملات العقارية

ويطلب تحقيق الملك المذكور طبقا للظهير المؤرخ في 9 رمضان 1331 (موافق 12 غشت 1913) في اسم السيد

بصفتهم ملائكة (يُنْبِغِي بَيَانُ الْحَقْلُوظِ فِي جُلَاةِ الشِّيْعَاءِ)
..... المَذكُورِ أَعْلَاهُ

مع إدراج الحقوق العينية والتحملات العقارية المشار إليها أعلاه،
وتأييدا لمطلبه فإنه بذلى بالوثائق الآتية :

العدد الترتيبي	تاريخ كل رسم أو مستند	نوع الرسوم أو المستندات	طبيعة البيانات	تاريخ كل بيانات
<p>يذكر هنا هل الرسوم المدلى بها تنطبق على اموال اخرى غير الملك المطلوب تحفيظه</p> <p>Indiquer si les titres produits s'appliquent à des immeubles autre que celui faisant l'objet de la présente réquisition</p>				

كما يستند إلى الوثائق المبنية فيما يلي والتي هي في حيازة
ويطلب أن يؤسس نظير الرسم العقاري في اسم

تصريح متعلق بالحياة (الظهير المؤرخ في 12 غشت 1913)
(الفقرة 4)

حزب بتاريخ
الامضاء

Signature,

السلطة المختصة

وزارة الداخلية

الرقم:
التاريخ:

الرقم الترتيبي للقائمة رقم 1:

شهادة بالملك

الموقع أسفله أن العبادة:

شاهد قائد:

- | | | | |
|-------|----|-------|---|
| ..... | 7 | ..... | 1 |
| ..... | 8 | ..... | 2 |
| ..... | 9 | ..... | 3 |
| ..... | 10 | ..... | 4 |
| ..... | 11 | ..... | 5 |
| ..... | 12 | ..... | 6 |

قد حضرنا بين يديه يوم تاريخه وصبرنا بأن السيد (ة) أو المسادة (1)

من دوار وارفقة وقبيلة
له ويديره وعلى ملكه وفي حوزة وتصرفه أو لهم ويديرهم وعلى ملكهم وفي حوزهم وتصرفهم:

قطعة غير مغروسة تسمى وتبلغ مساحتها تقريبا ويحدها:

شمالا

شرقا

جنوبا

غربا

(1) بين سن المشهود له ويذكر هل رشيد أو قاصر.

و قطعة غير مغروسة تسمى وتبلغ مساحتها تقريبا ويحدها:

شمالا

شرقا

جنوبا

غربا

و قطعة غير مغروسة تسمى وتبلغ مساحتها تقريبا ويحدها:

شمالا

شرقا

جنوبا

غربا

و قطعة غير مغروسة تسمى وتبلغ مساحتها تقريبا ويحدها:

شمالا

شرقا

جنوبا

غربا

و قطعة غير مغروسة تسمى وتبلغ مساحتها تقريبا ويحدها:

شمالا

شرقا

جنوبا

غربا

وقد سرح الشهود المذكورون أن الشخص المذكور يتصرف أو الأشخاص المذكورين يتصرفون في القطعة أو القطع المبينة أعلاه منذ ما يزيد على عشر سنوات بدون منازع أو معارض.

وبعضهم ذلك جررت هذه الوثيقة وسلمت لي عمل ويحتج بها في دائرة ما يسمح به القانون.

ملاحظة: إن السلطة المحلية لا تتحمل أية مسؤولية في مضمون ما يجوز به الأشخاص المذكورون أعلاه أممها.
إمضاء وطابع السلطة المحلية.

Oppositions et demandes d'inscription déposées en cours de procédure

[illegible]

التحفيظ الجماعي
IMMATRICULATION D'ENSEMBLE

توصل رئيس محكمة السدد باعلان

عن انتهاء التعديد وشهادته بتعليقه

ان رئيس محكمة السدد ب..... المضي أسفله

بصرح بأنه توصل من طرف المحافظ على الأملاك العقارية ب.....

باعلان عن إنتهاء التعديد لأملاك منطقة التحفيظ الجماعي المدعوة ب.....

وبشهادته وقع تليته قانونيا طبقا للفصل 7 من الظهير عدد 174 - 69 - 1

المؤرخ في 10 جمادى الاولى 1389 (25 يوليوز 1969) المتعلق بالتحفيظ الجماعي وأنه

لم يتوصل بشكاية أو تعرض في شأن تحفيظ أي ملك من أملاك المنطقة سوى ما يأتي:

.....

.....

.....

حذر ب..... في

يتعين على رئيس محكمة السدد أن يوجه هذا التوصيل في الوقت المناسب (بعد مضي شهرين) إلى المحافظ على الأملاك العقارية ب.....

التحفيظ الجماعي
IMMATRICULATION D'ENSEMBLE

بطاقة توجيه الاعلان

عن انتهاء التعديد إلى رئيس محكمة السدد

BULLETIN D'ENVOI
de l'avis de clôture de bormage au
PRESIDENT DU TRIBUNAL DU SADDAD

ان المحافظ على الأملاك العقارية المضي أسفله

يوجه إلى السيد رئيس محكمة السدد ب..... اعلانا

عن إنتهاء التعديد لأملاك منطقة التحفيظ الجماعي المدعوة ب.....

وقد نشر هذا الاعلان بالجريدة الرسمية المؤرخة في.....

عدد.....

وبلغ من أنه أن يأمر بتليته طبقا للفصل 7 من الظهير عدد 174 - 69 - 1

المؤرخ في 10 جمادى الاولى 1389 (25 يوليوز 1969) المتعلق بالتحفيظ الجماعي

و أن يرجع إليه التوصيل الملحق بهذه البطاقة بعد مضي شهرين عن نشر هذا الاعلان

بالجريدة الرسمية.

حذر ب..... في

يتعين على رئيس محكمة السدد أن يحتفظ بهذه البطاقة.

يتعين على القائد أن يوجه هذا التوصيل في الوقت المناسب (بعد مضي شهرين) إلى المحافظ على الاملاك العقارية

يتعين على القائد أن يحتفظ بهذه الطاقة.

ROYAUME DU MAROC
MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE
ET DE LA RÉFORME AGRICOLE
DIRECTION
DE LA CONSERVATION FONCIÈRE
ET DU SERVICE TOPOGRAPHIQUE
CONSERVATION FONCIÈRE

المملكة المغربية
إدارة الملاك والإصلاح الزراعي
إدارة المساحة المساحية
وخدمة الهندسة
ملاحظة

AVIS DE BORNAGE

إعلان عن تحديد

IMMATRICULATION D'ENSEMBLE

الحفظ الجماعي

Zone de

ملاحظة

Le public est prévenu que le bornage de
la zone d'immatriculation d'ensemble de

ليمكن في علم المرسوم أن تحديد منطقة الحفظ
جماعي الدعوة بـ

aura lieu le

يوم

à heures et jours suivants.

في الساعة وفي الأيام التالية

Le Conservateur de la Propriété Foncière
et des Hypothèques de

المخالف على الاملاك العقارية والزراعية بـ

التحقيق القروي الجماعي

منطقة

إعلان عن ايداع لائحة الملاك والتصميم التجريبي

(تطبيق الفصل 4 من الظهير عدد 174-169 بتاريخ 10 جمادى الاولى 1389
25 يوليو 1969) بشأن التحقيق الجماعي للأماكن القروية

ليكن في علم العموم أنه وضع بمكتب قائد
بدائرة
لائحة الملاك والتصميم التجريبي لمنطقة التحقيق الجماعي المدعوة :
وفي وسع كل من يهمه الامر أن يطلع مجاناً على هذه اللائحة وهذا التصميم في
مركز السلطة المحلية وكذا بالمحافظة العقارية .

المخافض على الاملاك العقارية

131

والرهون

لائحة المراجع

✓ الكتب:

- إدريس الفاخوري "الوسيط في نظام التحفيظ العقاري بالمغرب - دراسة لنظام التحفيظ العقاري والفقهاء الإداري والعمل القضائي"، الطبعة الثالثة، مكتبة المعرفة، مراكش، 2018.
- البكاي المعزوز وعبد العالي الدقوقي "محاضرات في نظام التحفيظ العقاري - دراسة في القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري"، مطبعة سجلماسة، مكناس، 2014.
- المختار بن احمد العطار "التحفيظ العقاري في ضوء التشريع المغربي" الطبعة الثانية، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، 2016.
- عبد السلام قروق "مسطرة التحفيظ العقاري والمساطر الخاصة"، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، دار العلم للطباعة والنشر، الرباط، 2007.
- مأمون الكزبري "التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الاصلية و التبعية" مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 1978.
- محمد ابن الحاج السلمي "سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي-الاقتصادي"، الطبعة الأولى، دار النشر، عكاظ، الرباط، 2002.
- ابن معجوز "الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي"، الطبعة الثانية، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 1999.
- محمد الحياتي "في نظام التحفيظ العقاري"، الجزء الأول، الطبعة الأولى، مؤسسة النخلة للكتاب، وجدة، 2004.
- محمد خير، حماية الملكية العقارية نظام التحفيظ العقاري، مطبعة النجاح، الدار البيضاء، 2009.

✓ الرسائل الجامعية:

- إلهام خرميز "مسطرتا الضم والتحفيز الجماعي على ضوء نظام التحفيز العقاري المغربي"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، السويدي، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2013/2014.
- إيمان الشاعري "التحفيز الجماعي – المسطرة والإشكالات"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، السنة الجامعية 2015-2016.
- بوشعيب الوارث "قانون ضم الأراضي الفلاحية (إقليم بني ملال نموذجاً)"، بحث تأهيلي لاستكمال نيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادال، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2006-2007.
- حليلة قليش "المساطر الجماعية للتحفيز ودورها في تعميم نظام التحفيز العقاري" رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2006-2007.
- رشيدة حمري "وضعية الملاك بالنسبة لعملية ضم الأراضي الفلاحية"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2007-2008.
- عبد الرزاق ربيب "النظام القانوني للأراضي الخاضعة لعملية الضم"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، السنة الجامعية 2011-2012.

○ فاطمة بوركين "التعرض على مطلب التحفيز المقدم خارج الأجل"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات المعمقة، وحدة البحث والتكوين في القانون المدني المعمق، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية، 2012/2013.

○ لمياء الحقي "التعرض على مطلب التحفيز في اطار مسطرة ضم الأراضي الفلاحية" رسالة السلك العالي، مذكرة لاستكمال نيل دبلوم الماستر في العلوم القانونية تخصص القانون المدني المعمق، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2011/2012.

○ محمد الزخوني "ضم الأراضي الفلاحية بين إصلاح الهياكل العقارية ومتطلبات التنمية"، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2004-2005.

○ مونية انحيلي "مساطر التحفيز الجماعي للأمالك القروية"، مذكرة لاستكمال دبلوم الماستر في العلوم القانونية، تخصص مدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2011، 2012.

○ هشام الأعناني "المساطر الخاصة ودورها في تعميم نظام التحفيز العقاري في ضوء التشريع المغربي"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة ابن زهر، أكادير، السنة الجامعية 2017-2018.

✓ المجلات:

○ يحيى رشيد "عملية ضم الأراضي الفلاحية -دراسة قانونية وتقنية-"، منشورات مجلة الحقوق، دار نشر المعرفة، 2008.

- جعفر بشيري "مسطرة ضم الاراضي"، سلسلة دفاتر محكمة النقض عدد 21، "نظام التحفيظ العقاري دعامة اساسية للتنمية -قراءة في مستجدات القانون رقم 07.14"، مطبعة الأمنية، الرباط، 2015.

- محمد كردوح "دور وزارة الفلاحة في عملية ضم الأراضي الفلاحية"، مجلة المحامون، العدد 3، 1999.
- لكبير بنتابت، التحفيظ الجماعي، المسطرة والاشكالية، مقال منشور بمجلة القانون المغربي العدد 25 نونبر 2014.

✓ الندوات:

- أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و26 نونبر 2016 ، بعنوان العقار و التعمير و الاستثمار، الجزء الاول، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2017.

✓ الظاهرات والمراسيم:

- ظهير شريف رقم 1.69.174 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) بشأن التحفيظ الجماعي للأماكن القروية، الجريدة الرسمية عدد 2960-bis بتاريخ 1969/07/29، ص 2042.
- ظهير شريف رقم 1.69.25 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر، بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص 2007.
- القانون رقم 22.80 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاريات، منشور بالجريدة الرسمية عدد 3564 بتاريخ 18 فبراير 1971، ص 73.
- المرسوم التطبيقي رقم 2.62.240 لظهير 25 يوليوز 1962.

✓ المواقع الإلكترونية:

- <https://www.ancfcc.gov.ma/ProcedureSpecialesAr>

الفهرس

4.....	مقدمة
7.....	الفصل الأول : مسطرة ضم الأراضي الفلاحية
8.....	المبحث الأول : الإجراءات المتبعة لضم الأراضي الفلاحية
9.....	المطلب الأول : المعايير المعتمدة في ضم الأراضي الفلاحية
9.....	الفقرة الأولى : تعيين القطاع المراد ضمه
16.....	الفقرة الثانية : إشعار الملاك وتهيئتهم لعملية الضم
20.....	المطلب الثاني : مراحل إنجاز أشغال مشروع الضم والمصادقة عليه
21.....	الفقرة الأولى : مرحلة إنجاز مشروع الضم والمصادقة عليه
25.....	الفقرة الثانية : آثار المصادقة على مشروع ضم الأراضي الفلاحية
30.....	المبحث الثاني : التحفيظ العقاري للأراضي الخاضعة للضم
31.....	المطلب الأول : خصوصيات مسطرة التحفيظ
31.....	الفقرة الأولى : مسطرة التحفيظ المصاحبة لمشروع الضم هي مسطرة إجبارية
32.....	الفقرة الثانية : مجانية تحفيظ العقارات الخاضعة لعملية الضم
34.....	الفقرة الثالثة : الإطار الجماعي لتحفيظ الأراضي الخاضعة لمسطرة الضم
34.....	الفقرة الرابعة : مسطرة خاصة
35.....	المطلب الثاني : الإجراءات المسطرية لتحفيظ الأراضي الخاضعة للضم
35.....	الفقرة الأولى : مرحلي الإيداع والتحديد للعقارات الخاضعة للضم
49.....	الفقرة الثانية : إيداع التعرضات على مطالب التحفيظ وإنشاء الرسوم العقارية

49.....	الفصل الثاني : التحفيز الجماعي للأمل القروي.....
51.....	المبحث الأول : خصوصية مسطرة التحفيز الجماعي للأمل القروي وأهميتها.....
51.....	المطلب الأول : خصوصية مسطرة التحفيز الجماعي للأمل القروي.....
52.....	الفقرة الأولى : المجانية.....
54.....	الفقرة الثانية : الاختيارية.....
56.....	المطلب الثاني : دور مسطرة التحفيز للأمل القروي في النهوض بالعالم القروي.....
57.....	الفقرة الأولى : تعميم التحفيز والحد من الهجرة القروية.....
59.....	الفقرة الثانية : معوقات تفعيل أهداف مساطر التحفيز الجماعي للأمل القروي.....
61.....	الفقرة الثالثة : سبل تجاوز المعوقات.....
65.....	المبحث الثاني : المراحل التقنية والقانونية لتحفيز الأمل القروي.....
66.....	المطلب الأول : المراحل التقنية لمسطرة التحفيز الجماعي للأمل القروي.....
66.....	الفقرة الأولى : الأعمال التمهيدية وعمليات الاستقصاء.....
69.....	الفقرة الثانية : البحث القانوني لقطاع التحفيز الجماعي.....
72.....	المطلب الثاني : المراحل القانونية لعملية التحفيز.....
74.....	الفقرة الأولى : عملية التحديد.....
79.....	الفقرة الثانية : التعرض.....
83.....	خاتمة.....
84.....	لائحة المراجع.....



ماسٲر قانون العقود والعقار والنوٲق
كلية الحقوق أكادير