



شعبة القانون الخاص
مسلك الماستر في قانون
العقود والعقار

جامعة محمد الأول
كلية العلوم القانونية والاقتصادية
والاجتماعية
وجدة



رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار
تحت عنوان

أراضي الجماعات السبلالية بين الواقع والآفاق

بإشراف الأستاذة:
الدكتورة دنيا مباركة

إعداد الطالب:
محمد العايش صغيري

لجنة المناقشة:

- الدكتورة: دنيا مباركة أستاذة التعليم العالي بكلية الحقوق بوجدة.....رئيسا ومشرفا
- الدكتور: سعيد الروبيو.....عضوا
- الدكتور: عمرو قريوح.....عضوا

السنة الجامعية: 2008- 2009



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مقدمة

يعد المغرب من البلدان التي تراهن على الاحتياطي العقاري في مختلف مخططاتها كمخزون لإنجاح العديد من المشاريع التنموية والحفاظ على التماسك الاجتماعي بين الأفراد داخل المجتمع، وذلك بجعل العقار محركا أساسيا ولبنة رئيسية لتنمية الاقتصاد المحلي والوطني.

وإذا كانت هذه التطلعات تركز على الملكية العقارية باعتبارها المادة الأولية وأساس أي مشروع تنموي اقتصادي أو اجتماعي، فإن توزيع هذه الملكيات في الوقت الراهن بالمغرب يثير مجموعة من الصعوبات، خصوصا في ظل تعدد الأنظمة العقارية وتشنت المقتضيات المنظمة لها.

فالنظام العقاري الحالي بالمغرب لا يضم فقط الأزواجية القائمة بين عقار محفظ وآخر غير ذلك، وإنما يتجاوز ذلك إلى ما هو أكثر تعقيدا فيشمل تنظيمات أخرى من قبيل أراضي الجماعات السلالية¹، أراضي الأحباس، أملاك الدولة العامة والخاصة، الملك الغابوي، فضلا عن التداخل الحاصل على مستوى القواعد والقوانين لكل نظام عقاري على حدة².

¹ - تسمى أيضا الأراضي التي تملكها الجماعات السلالية بأراضي الجموع، الأراضي الجماعية، الأراضي العشائرية، الأراضي الإثنية، أراضي الجماعات الأصلية. وهي تسميات كلها تنطبق على الأرض المعنية حسب ما تبين لنا من خلال الإطلاع على مختلف الظواهر والمراسيم التي جاءت بخصوص هذه الأراضي، زيادة على الدراسات والأبحاث التي تناولت الموضوع كذلك.

² - فمثلا نجد أن أراضي الجماعات السلالية تخضع في تنظيمها للأعراف المحلية لكل جماعة من جهة، والتشريعات والتنظيمات التي تم سنها من طرف المشرع وسلطة الوصاية من جهة أخرى.



وبعيدا عن هذا الاختلاف الذي لا يتسع المقام لتناوله سوف نقصر الدراسة على معالجة نظام أراضي الجماعات السلالية باعتباره من أهم الأنظمة العقارية في الوقت الحالي، خصوصا في ظل شمول المدار الحضري لنطاق هذا النظام في العديد من المدن المغربية، ورغبة في محاولة الكشف عن مختلف المشاكل والصعوبات التي تطبعه وتعرقل دوره في المخططات التنموية التي يشهدها المغرب في الآونة الأخيرة، لأن هذه الأراضي لا تتكون من طبيعة مادية واحدة وإنما تتكون من عدة أنواع حيث نجد:

- الأراضي الصالحة للزراعة: التي يكون لكل رب عائلة الحق في استغلال جزء منها بالفلاحة حسب قسمة دورية أو دائمة تخضع في شكلها و شروطها للأعراف والعادات المحلية.

- أراضي الرعي: تشكل الجزء الأكبر من مجموع المساحات التي تشغلها الأراضي الجماعية.

- مناطق السكن والمرافق التابعة لها: وهي المساحات التي يقطن بها سكان الجماعات³.

- مناطق أخرى: تشمل الأراضي البيضاء والمقالع....

وإذا كان جل الفقه⁴ يرى أن الأراضي السلالية مؤسسة لم يعرف لها مصدر مؤكد لا في الحقوق الإسلامية ولا في القوانين الوضعية رغم اعتراف هاذين التشريعيين بها، فإنهم لا يختلفان في أن لهذه الأراضي أصلا موعلا في القدم وإن اختلفت مرجعياتهم في تحديد أصلها التاريخي، حيث منهم من ربطها ببداية تشكل الجماعة ومنهم من اكتفى بالإشارة فقط إلى كونها وجدت قبل الإسلام. وكيفما كان

³- مصطفى الحيمر، الأراضي الجماعية بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم المسلك العالي بالمدرسة الوطنية للإدارة العمومية بالرباط، السنة الدراسية 1972-1973، ص 4.

⁴- أحمد أرخموش، القوانين العرفية الأمازيغية إيزرفان إيمازيغن، ج 1، مطبعة أميرال الرباط، الطبعة الأولى 2001، ص 81 وما بعدها.

- الصغير الوكيل، الأراضي الجماعية بالمغرب خلفيتها التاريخية ومشكلاتها الحالية، مجلة القسطاس، العدد الخامس، يونيو 2005، ص 141 وما بعدها

-Paul decroux , droit foncier marocain , édition la porte , imprimé les peresses des éditions marocains et internationales , Tanger 1977, p 463



الحال وبغض النظر عن الأصل التاريخي لهذا النظام العقاري الذي يبقى له مصدر يعود إلى زمن بعيد، فإن الأراضي السلالية ظلت تستغل حسب الأعراف المحلية لكل قبيلة، محافظة بذلك على ارتباط الأفراد فيما بينهم واستمرار الجماعة متماسكة وكانت تسيّر من قبل شيوخ الجماعات، ولم تكن مظاهر الحدود بينها معروفة بشكل دقيق، وتسودها العادات المحلية والأعراف المتباينة باختلاف القبائل، وأن كل نزاع بينهما كان يحل بتحكيم أحد الأشراف أو برفعه إلى السلطان⁵.

على أن السلطة الإدارية لم تكن لها اختصاصات قوية في هذا الشأن إلا في المناطق الخاضعة لنفوذها ومراقبتها الفعلية كالسهول وما شابهها، أما في المناطق الوعرة والجبلية كالأطلس والريف فيغلب على الظن أن نفوذها لم يكن بنفس الحدة نظرا لضعف مواردها و ثرواتها الطبيعية من ناحية، ولمناعتها وصعوبة المواصلات بها من ناحية أخرى⁶.

لكن الاستمرار بهذا الوضع لم يكن ليبقى على حاله بعد فرض الحماية ودخول المستعمر سنة 1912، حيث عمت الفوضى وسارع العديد من ذوي الحقوق إلى استغلال الوضعية السائدة آنذاك والإقدام على إقامة رسوم الملكية للأراضي الجماعية المخولة لهم في إطار القسمة التقليدية أو تلك التي لا يوجد من ينازع فيها وكان كل منهم يعمل حسب ما يتوفر عليه من جراءة ونفوذ وإقدام وجاء⁷.

وللحد من تفاقم هذه التجاوزات قامت سلطات الحماية باتخاذ مجموعة من الإجراءات الكفيلة بالمحافظة على هذا النظام وضبطه، وإن كانت توحى في مظهرها بأنها تهدف إلى الحفاظ على هذا الموروث الجماعي، إلا أنها كانت تمهيدا للأوضاع للإستيلاء على هذه الأراضي و تملكها لمستوطنينها.

وتمثلت هذه الإجراءات في إصدار أول منشور بتاريخ فاتح نونبر 1912 الموجه من الوزير الأعظم إلى الباشاوات والقواد يقضي بمنع تفويت الأراضي

⁵- محمد الوكاري، العقار والتنمية الحضرية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 1984-1985، ص 39.

⁶- مصطفى الحيمر، (هامش رقم 3)، م س، ص 15.

⁷- المرجع نفسه، ص 17.



الجماعية للأفراد و الإبقاء على العادات والتقاليد القديمة التي كانت تستغل بها، كما أكد ذلك بمنشور آخر صادر في 6 مارس 1914⁸، وفي نفس الاتجاه تم ردف هذه الإجراءات بمقتضى ظهير 7 يوليوز 1914 بإحداث طريقة خاصة للبحث سميت ب" البطاقة" حيث تم إلزام القضاة قبل إقدامهم على تحرير أي عقد للملكية توجيه البطاقة إلى القائد ليقوم بالتحري في موضوع العقد، ولا يمكن تحرير هذا العقد إلا بعد أن يثبت من البحث بأن العقار موضوع إقامة رسم الملكية لا يدخل ضمن الأراضي الجماعية ولا الدولة أو الأحباس⁹.

وعلى نفس الأهداف وبحسب التطورات التي ظل يعرفها المغرب توالى بعد ذلك مجموعة من القوانين، توجت بصدور ظهير 27 أبريل 1919¹⁰ الذي يعد بمثابة ميثاق للأراضي الجماعية، والذي بدوره عرف مجموعة من التعديلات كان من أبرزها التعديل الذي تم بعد الاستقلال بمقتضى الظهير الصادر بتاريخ 6 فبراير 1963¹¹، حيث تم بموجبه وضع هذه الأراضي تحت سلطة الوصاية الإدارية لوزير الداخلية يمارسها بمساعدة مجلس الوصاية، ثم بعده ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري¹²، والذي بموجبه تم إلغاء نظام الأراضي الجماعية في المناطق المسقية التي تم إدخالها في إطاره لأجل تشجيع الاستثمارات الفلاحية، وقد أصبحت بموجبه تلك الأراضي مملوكة على الشياخ لصالح ذوي الحقوق على هذه الأراضي.

وعليه فبالرغم من الإصلاحات التي أدخلها المشرع على ظهير 27 أبريل 1919 بعد الاستقلال من خلال العديد من الظهائر، وكذا المناشير والدوريات التي تم

⁸ - منشور وزاري صادر بتاريخ 6 مارس 1914 موجه للعمال والقواد في شأن عدم السماح للجماعات بتفويت الأراضي الجماعية، ج ر عدد 45، صادر بتاريخ 10 ربيع الثاني عام 1332 (13 مارس 1914)، ص 94.

⁹ - ظهير صادر بتاريخ 7 يوليوز 1914، ج ر عدد 63، في 23 شعبان عام 1332 (17 يوليوز 1914)، ص 287.

¹⁰ - ظهير شريف صادر بتاريخ 27 أبريل 1919 المتعلق بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط شؤون الأملاك الجماعية وتفويتها، ج ر عدد 340 بتاريخ 28 أبريل 1919، ص 375.

¹¹ - ظهير رقم 179. 62. 1 صادر بتاريخ 12 رمضان 1382 (6 فبراير 1963) منشور ب ج ر عدد 2626، بتاريخ 27 رمضان 1382 (22 فبراير 1963)، ص 365.

¹² - ظهير رقم 30. 69. 1 صادر بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري، منشور في ج ر عدد 2960 مكرر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص 2960.



إصدارها بهذا الخصوص، وما كان لذلك من نتائج إيجابية نسبيا على تحسين استغلال الأراضي الجماعية واسترجاع العديد منها التي قد تم الإستيلاء عليها بطرق غير مشروعة.

ولكي يتسنى لنا دراسة هذا النظام من خلال مقارنة بين الواقع والآفاق نجتمع فيها بين طرح مختلف العوائق التي تعرقل حسن استغلال الأراضي الجماعية ومدى قدرة الجهات المؤهلة لتنظيمها في حل النزاعات المرتبطة بها، وبين إيجاد مخرج للوضعية الصعبة التي تعرفها عن طريق طرح نظم بديلة تضمن حسن تدبير واستغلال هذه الأراضي، وجعلها تساير المشروع التنموي الذي يحاول المغرب أن يضع أهم لبناته الأساسية في السنوات الأخيرة تحت شعارات متعددة منها: الحكامة الجيدة للاقتصاد، مخطط المغرب الأخضر، المبادرة الوطنية للتنمية البشرية، فإنه في سبيل معالجة هذه الإشكالات سأحاول الإجابة عنها وفق إشكالية محورية تتمثل في: إلى أي حد ينسجم النظام القانوني للأراضي السلالية مع الطموح الذي يحدوا المغرب للنهوض بوضعية مكوناته البشرية وجلب أكبر للاستثمارات الوطنية والأجنبية وما يتطلبه ذلك من تعبئة ليصبح في خدمة التنمية .

وللإحاطة بهذه الإشكالية وما يتفرع عنها سوف أقوم باعتماد منهجية التصميم الثنائي¹³ في خطة البحث من خلال تناول الموضوع وفق فصلين رئيسيين نعرض لهما كالتالي:

الفصل الأول : تدبير أراضي الجماعات السلالية واستغلالها.

الفصل الثاني : أراضي الجماعات السلالية بين التحسين والآفاق

¹³ - للإطلاع حول أهمية التصميم الثنائي ومحتوياته أنظر أستاذنا إدريس الفاخوري، مدخل لدراسة مناهج العلوم القانونية، مطبعة دار النشر الجسور وجدة، الطبعة الثانية 2007، ص 78 وما بعدها.



الفصل الأول: تدبير أراضي الجماعات السبلالية واستغلالها



الفصل الأول:

تدبير أراضي الجماعات السلالية واستغلالها

إذا كان وضع الأراضي الجماعية يتلاءم مع ظروف الأمن والاقتصاد المغلق سابقاً، فإنه لم يعد ملائماً أمام تغير الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي شهدتها المغرب عند بداية القرن العشرين، حيث عمت الفوضى وازداد التهاافت حول الاستيلاء على الأراضي الجماعية، إما من قبل أعيان القبائل بالنسبة للأراضي التي تنتفع بها الجماعة بشكل جماعي أو من قبل ذوي الحقوق الذين أصبحوا يطمعون في تملك الأراضي التي آلت إليهم نتيجة التوزيع الدوري بصفة نهائية، الشيء الذي تنبه له المستعمر وعمل من خلاله على إصدار ظهير 21 نونبر 1916 الذي يقضي بوجوب تعيين الجماعات السلالية نواب عنها للإشراف على هذا النوع من الملكيات¹⁴.

ولأجل ضمان مراقبة تصرفات الجماعات السلالية وسير عمل ممثليها في إطار قانوني سليم يضمن حماية الممتلكات وطموحات المستعمر الهادفة إلى تفكيك التضامن القبلي، قام هذا الأخير بردف هذه الحماية بإخضاع هذه الأراضي لسلطة الوصاية الممثلة في مديرية الشؤون الأهلية (وزارة الداخلية حالياً)، وذلك نظراً لحساسيتها الشديدة التي تتميز بها من الناحية السياسية والاجتماعية.

ولم يتم الاكتفاء بفرض الوصاية لأجل تكريس حماية الأراضي الجماعية وحصر منفعتها في الجماعة التي لها الحق فيها، بل تم إقرار مبدأ عدم قابلية هذه

¹⁴ - ظهير شريف صادر بتاريخ 21 نونبر 1916 في شأن تعيين نواب عن الجماعات السلالية، ج ر عدد 190 بتاريخ 22 صفر عام 1335 (18 دجنبر 1916)، ص 957.



الأراضي للتفويت أو الاكتساب بالتقادم أو الحجز¹⁵، لكي لا يمكن لأي عمل من الأعمال أن ينال من الأرض الجماعية شيئاً ولو حصل فإنه يعتبر باطلاً¹⁶.

إلا أن عدم قابلية الأراضي الجماعية للتداول ليس على إطلاقه، وإنما تم السماح للجماعات السلاجية بتوزيع استغلال هذه الأراضي على ذوي الحقوق الذين ينتمون إليها كل واحد ينفرد باستغلال قطعة أرضية معينة لمدة محددة أو غير محددة، بحيث يتم استغلالها بشكل دائم، كما أن عدم التفويت ليس مطلقاً، وإنما يمكن تفويتها للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية أو الجماعات السلاجية.

زيادة على هذا فقد أصبحت مصالح الوصاية ونواب الجماعات تعملان على عرض هذا الرصيد المهم على الكراء لفائدة الأشخاص الذاتيين والمعنويين وفق شروط تهدف إلى تشجيع الاستثمار وخلق فرص الشغل في إطار علاقة تعاقدية، تم تنظيم مقتضياتها في دليل متعلق فقط بكراء الأراضي الجماعية¹⁷.

ولكي يتسنى لنا الوقوف عن الدور الذي تقوم به الهيئات المشرفة على الأراضي السلاجية، ومدى مساهمة طرق استغلال هذه الأراضي بالدفع بعجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية على الصعيد الجهوي والوطني، سوف نعمل في البداية للتطرق لهيئات تدبير الأراضي السلاجية (المبحث الأول)، على أن نخرج في مرحلة ثانية لمعالجة طرق استغلالها (المبحث الثاني).

¹⁵- جاء في قرار للمجلس الأعلى أن " ثبوت الصفة الجماعية للأرض يجعل حيازتها غير مكسبة لمليتها طبقاً للفصل 4 من ظهير 1919/04/27، قرار عدد 186، في الملف المدني عدد 2000/1/1/1789 بتاريخ 16 يناير 2001، أشار إليه عبد العزيز توفيق، قضاء المجلس الأعلى في التحفيظ من سنة 1991-2002، مطبعة الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الأولى 2003، ص 105.

وهو نفسه ما ذهبت إليه المحكمة الابتدائية بالرشيدية في إحدى أحكامها الذي جاء فيه "وحيث أن الشهادة الإدارية المدلى بها من طرف المتعرضين والمسلمة من طرف السلطة المحلية تثبت أن جزءاً من المطلوب تحفيظه، وهي القطعة الأرضية البالغة مساحتها 14503 متر مربع تدخل ضمن الأملاك الجماعية، والتي تعتبر طبقاً لأحكام المادة الرابعة من ظهير 1919.04.27 غير قابلة للتفويت والتقادم والحجز، مما يكون معه طلب تحفيظها استناداً إلى الحيازة الطويلة الأمد غير مؤسس" حكم صادر بتاريخ 15 مارس 2007، رقم 17، ملف رقم 5/2002/95، (غير منشور).

¹⁶- إدريس السماحي، القانون المدني الحقوق العينية ونظام التحفيظ العقاري، مطبعة امبريزار مكناس، الطبعة الأولى 2003، ص 10.

¹⁷- وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، دليل كراء الأراضي الجماعية، دجنبر 2007.



المبحث الأول:

هيئات تدبير أراضي الجماعات السلالية

منح المشرع مهمة تدبير الأراضي الجماعية والسهر على شؤون الجماعات السلالية من خلال استغلالها لهذه الأراضي لمجموعة من الأفراد الذين ينتمون إليها، يتم تعيينهم من الجماعة نفسها، أطلق عليهم اسم جماعة النواب أو جمعية المندوبين حسب ما جاء في الفصل الثاني من ظهير 27 أبريل 1919. وهو نفسه ما سار عليه مشرعوا باقي الدول المغاربية بخصوص تدبير الأراضي المملوكة للقبائل، ففي تونس مثلاً يتم تسيير الأراضي الاشتراكية (كمرادف للأراضي السلالية ليس إلا) من طرف مجلس يسمى مجلس التصرف¹⁸.

ونظراً لما تلعبه من دور مهم في التمثيل وتدبير شؤون الجماعات السلالية من توزيع للانتفاع وفض للمنازعات بين ذوي الحقوق عمل المشرع على وضعها تحت إشراف مؤسسة الوصاية لمراقبة أعمالها والنظر في صحة قراراتها والطعون المقدمة ضدها.

وعليه يتبين أن الهيئات المنظمة لأراضي الجماعات السلالية تتمثل في الجماعات السلالية (المطلب الأول)، وجماعة النواب (المطلب الثاني)، ومؤسسة الوصاية (المطلب الثالث).

¹⁸ - أنظر الموقع الإلكتروني ، <http://lexpest.journal.com> تاريخ الولوج إليه 2009/08/17.



المطلب الأول: الجماعات السبلية

إذا كانت الأهلية بمفهومها العام تعني صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق والتحمل بالالتزامات (أهلية الوجوب)، وهي بهذا المعنى ليست سوى الشخصية القانونية التي تثبت لكل إنسان منذ ولادته وتلازمه إلى حين وفاته، وإذا كانت الأهلية بمقتضى مدونة الأسرة تتحدد بأن يكون الشخص متمتعاً بكامل قواه العقلية من غير سفه ولا جنون ومن غير تمييز بين الذكر والأنثى¹⁹. إلا أنها تختلف عن أهلية الانتفاع في الأراضي الجماعية واكتساب صفة ذي حق في الاستغلال الذي يبقى مستمداً أساساً من الأعراف الجماعية ومن تكريس المشرع لها في المقتضيات المنظمة لهاته الأراضي، إلا أنه إذا كان المشرع قد خول للجماعات السبلية ككل عدة صلاحيات لتدبير ممتلكاتها وإعطائها سلطة للمحافظة على حقوقها تحت وصاية الدولة، فإنه لم يعطي أي اهتمام لتحديد ذوي الحقوق باعتبارهم الأفراد المكونين للجماعة السبلية ككل، مما نتج عنه إقصاء العديد من الفئات²⁰ رغم توفرهم على الأهلية التي تم الإشارة إليها أعلاه.

وتبعاً لهذا سنعرض لتعريف الجماعات السبلية ووضعها الحقوقي (الفقرة الأولى)، ثم لمعايير تحديد صفة ذوي الحقوق، وتثديد النساء المحرومات من الاستفادة من حقهن في الانتفاع في إطار الفقرة المعنونة بتحديد صفة ذوي الحقوق (الفقرة الثانية).

¹⁹ - أنظر أحكام الأهلية المواد 206 إلى 211 من مدونة الأسرة، ظهير شريف رقم 1.04.22 صادر في 12 من ذي الحجة 1424 (3 فبراير 2004) بتنفيذ القانون رقم 70.03، ج.ر عدد 5184، بتاريخ 14 ذي الحجة 1424 (5 فبراير 2004)، ص 418.

²⁰ - نخص بالذكر الإناث والذكور غير المتزوجين.



الفقرة الأولى: التعريف بالجماعات السلالية ووضعها الحقوقي

لقد عرف المشرع الأراضي الجماعية في ديباجة ظهير 27 أبريل 1919 بأنها " تلك الأراضي التي تتصرف فيها الجماعة وسلالتها تصرف المالك في ملكه بدون خراج أو ضريبة.²¹

كما عرف الأستاذ محمد خيرى²² أراضي الجماعات السلالية بأنها "تلك الأراضي التي ترجع ملكيتها إلى جماعات سلالية في شكل قبائل أو دواوير أو عشائر قد تربط بينهم روابط عائلية أو عرفية واجتماعية ودينية بحيث حقوق الأفراد غير متميزة عن حقوق الجماعة".

في حين ذهب جانب آخر من الفقه إلى أن هذا النوع من الأراضي يبقى مملوكا أصلا للجماعات التي توجد بها، ولكن الذي يتصرف ويحوزها ويستغل خيراتها هم أعضاء الجماعات المقيمين بعين المكان إقامة دائمة بتلك الجماعة التي تمتلك تلك الأرض.²³

وعليه فمن خلال ملاحظة التعاريف أعلاه يتضح أن الجماعات السلالية هي تلك المجموعات المشكلة إما في شكل قبائل أو دواوير أو فصائل أو غيرها من العشائر الأصلية تكون فيها حقوق الفرد غير متميزة عن حقوق الجماعات.

إلا أنه وقطعا لكل دابر حول طبيعة مختلف هذه المجموعات، هل تتعلق بالقبائل أو الفصائل أو العشائر الأصلية أو العمارة أو بطن...²⁴ عمل المشرع في الفصل الأول من ظهير 27 أبريل 1919 على حصرها في تلك القبائل وفصائل القبائل كالفخذات وغيرها من العشائر الأصلية التي تنتفع بالأماكن الجماعية وفقا للأعراف المألوفة في الاستغلال والتصرف دون ادعاء التملك، مع خضوعها لوصاية وزارة الداخلية.

²¹- ديباجة ظهير 27 أبريل 1919 المتعلق بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط شؤون الأملاك الجماعية وتفويتها.

²²- محمد خيرى، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، طبعة 2001، ص 59.

²³- عبد العلي العبودي، الحيازة فقها وقضاء، الناشر المركز الثقافي العربي، الطبعة الأولى 1996، ص 22.

²⁴- للاطلاع حول مفاهيم هذه المجموعات أنظر إبراهيم فكري، الأملاك الجماعية مميزاتها الحقوقية وطبيعتها المادية، مساهمة في ندوة الأنظمة العقارية بالمغرب، التي نظمت من طرف مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش يومي 5 و 6 أبريل 2002، ص 88.



وتبعاً لهذا، يلاحظ أن جل التعاريف وإن تعددت تبقى محصورة في إطار متفق عليه، هو كون هذه الجماعات تبقى مشكلة من مجموعة من السكان يضطلع فيها الأفراد بالانتفاع والاستغلال وفق الأعراف المحلية السائدة، وإن كانت قد غيبت طابع الوصاية للدولة في كثير منها.

إلا أنه يبقى لكل جماعة أصلية تربط بينها أملاك أو مصالح مشتركة يجب لكي يتسنى لها ممارسة حقوقها أن تقوم بتعيين أشخاص من أفرادها تختارهم ضمن الكيفيات الصحيحة المعتادة، ويكون مجموع الأشخاص الذين يقع اختيارهم على هذا الشكل جمعية المندوبين أو جماعة النواب، وتعين هذه الجمعية ضمن نفس الشروط عضواً أو عضوين منها لتمثيل الجماعة لدى المحاكم، أو في العقود الأخرى التي تهم الحياة الجماعية²⁵. كما لها الحق في إبرام عقود الاشتراك الفلاحي والأكرية التي لا تتجاوز مدتها ثلاث سنوات شريطة موافقة سلطة الوصاية²⁶، وذلك في شكل مكتوب، إضافة إلى جواز تبادل القطع المجزأة بين المستفيدين منها²⁷.

وكيفما كان الحال، فإنه بالرغم من الحقوق التي تثبت للشخص بمجرد منحه الشخصية المعنوية، فإن الجماعات السلالية وبالرغم من منحها إياها إلا أن ممارسة العديد من الأمور التي تخصها تبقى خاضعة إما إلى الموافقة المبدئية للنواب الذين تم تعيينهم من طرفها أو إلى إذن وصاية الدولة الممثلة في وزارة الداخلية كما سنرى لاحقاً.

الفقرة الثانية: تحديد صفة ذوي الحقوق

من خلال استقراء النصوص التشريعية المنظمة للأراضي الجماعية، لاسيما منها الظهير المؤرخ في 27 أبريل 1919 كما تم تعديله وتتميمه بظهير 6 فبراير 1963، نجد أن المشرع سكت عن تعريف ذي الحق وتحديد معايير تعيين صفته تاركا للجماعات

²⁵ - الفقرة الثانية من الفصل الثاني من ظهير 1919/4/27 المتعلق بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتفويتها.

²⁶ - الفصل السادس من ظهير 1919/04/27 المتعلق بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتفويتها.

²⁷ - الفصل الرابع من ظهير 1919/04/27 المتعلق بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتفويتها.



السلالية الصلاحيات الكاملة في ذلك، اعتمادا على الأعراف والعادات المتداولة داخل كل جماعة، الشيء الذي نتج عنه اختلاف بين في المعايير المعتمدة لمنح هذه الصفة، أدى أحيانا إلى إقصاء عدد من أبناء الجماعات السلالية ذكورا صغارا أو غير متزوجين وإناثا، نتج عنه ردود أفعال مختلفة.

لكل هذا سوف نعمل على طرح معايير اكتساب وفقدان صفة ذي حق (أولا)، ثم نقوم بعد ذلك بعرض لتحركات النساء السلاليات لكونهن الطرف الأكثر تضررا من الوضعية (ثانيا).

أولا: معايير اكتساب وفقدان صفة ذي حق

سوف نتطرق في البداية لمعايير اكتساب صفة ذي حق (أ)، قبل التطرق لأسباب فقدانها (ب).

أ- معايير اكتساب صفة ذي حق

لقد نتج عن سكوت المشرع على تحديد معايير صفة ذي حق وترك الصلاحية في ذلك إلى الأعراف والعادات التي تتبعها كل جماعة سلالية على حدة تباين واضح في التعامل مع الأراضي الجماعية في تحديد ذوي الحقوق نورد هنا كالتالي²⁸:

- ففي المناطق الجبلية حيث التقسيم النهائي للأرض كجماعة عين شكاك بصفرو، فإن الأولاد الذكور يرثون عن والدهم والنساء يستفدن من نصف النصيب في السكنى وخيرات الأرض، وتبقى الأرض العارية من نصيب الرجال.

- في المناطق الجنوبية والشرقية لا زالت الاستفادة من الأراضي الجماعية مرهونة بزواج الذكور وتكوينه لأسرة، وأحيانا استفادة النساء المعيلات لأسر ابتداء من سن 48 سنة كما هو الشأن في جماعة أسول بإقليم الراشيدية.

²⁸ - الجمعية الديمقراطية لنساء المغرب، منتدى بدائل المغرب، النساء المغربيات وأراضي الجموع، الخميس 2009/07/02، منشور على الموقع الإلكتروني <http://www.ejoussour.net> تاريخ الولوج إليه 2009/08/29.



- في جهة الغرب الشراردة بني احسن بجماعة الساكنية قسبة مهدية الحدادة أولاد أوجيه بإقليم القنيطرة والقسبة بإقليم سيدي سليمان تقصى النساء من الاستفادة من حقهن في أراضي الجموع.

إضافة إلى هذه الحالات هناك حالات أخرى تعتمد لمنح الصفة للذكور أيضاً، حيث نجد أنه في بعض الجماعات يشترط أن يكون الذكر بالغاً سن 14 أو 16 سنة على الأقل حسب أحوال كل جماعة، وفي جماعات أخرى تمنح كذلك للأرامل شريطة أن يكون لها ولد ذكر على الأقل من الأب المتوفى الذي كان له الحق في الانتفاع²⁹.

وفي السياق ذاته فإن بعض الجماعات السلالية لا زالت تعتمد على عادات وأعراف جد تقليدية كالمساهمة في مصاريف المسجد والأعياد الوطنية لتحديد³⁰.

ولأجل إيجاد معايير موحدة لتحديد صفة ذوي الحقوق تم الإجماع من قبل المناظرين في إطار المناظرة الوطنية المنعقدة بالرباط يومي 5 و6 دجنبر 1995 حول الأراضي الجماعية على توصيات عدة، لعلها تكون بمثابة مرجع يهتدى به قبل وضع نص تشريعي يحدد بصفة عامة المعايير الواجب توفرها لاكتساب هذه الصفة نوردتها كالاتي:

- الانتماء السلالي للجماعة.

- الزواج.

- الإقامة بالجماعة مع إمكانية قبول الأشخاص الذين يعيشون مؤقتاً خارج ترابها.

ترتياً على هذا، فإنه حسب اعتقادي أرى أن شرطي الانتماء السلالي للجماعة والإقامة بالجماعة مع إمكانية قبول الأشخاص الذين يعيشون مؤقتاً خارج تراب الجماعة يعد توجه صائب، لأنه من جهة سببها الاستفادة من الأراضي الجماعية من قبل أفرادها،

²⁹ - فاطمة عقيل، مساهمة في ندوة لمساندة نساء أراضي الجموع (8 أكتوبر 2008 الرباط) منشور على الموقع الإلكتروني <http://clips.abusora.com> تاريخ الولوج إليه 2009/08/09.

³⁰ - أشغال وتوصيات اللجنة الأولى، المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، المنعقدة بالرباط يومي 5 و6 دجنبر 1995، ص 81.



ومن جهة أخرى لن يتم حرمان الأفراد الذين تقتضي ظروفهم العمل خارج الجماعة مؤقتاً، كما أن عدم التمييز بين الذكور والإناث في الاستفادة من الانتفاع بالأراضي الجماعية يعد تحولاً مهماً في هذه النقطة ولو على الأقل على مستوى التوصيات فحسب.

أما شرط الزواج فأرى بخصوصه أنه يجب حذفه على اعتبار أنه لن يزيد الوضع إلا تفاقمًا، فعوض أن يكون الهدف من الزواج الاستقرار والعفاف سيصبح غاية للحصول على الاستفادة من قطعة أرض جماعية، وبالتالي سيتم مضاعفة عدد ذوي الحقوق والزيادة في تقسيم الأراضي الجماعية.

ب- معايير سقوط صفة ذي حق

على غرار الاختلاف في معايير تحديد صفة ذي حق فإن فقدان هذه الصفة كذلك يعرف اختلافاً بين الجماعات السلالية المتواجدة في تراب المملكة بين الشمال والوسط والجنوب، وبين الجماعات المتواجدة كذلك في نفس المنطقة.

ولأجل توحيد المعايير المعتمدة لسقوط صفة ذي حق على أي فرد كان ينتمي للجماعة السلالية، وتفادياً لخضوع ذلك للمحسوبية واستغلال النفوذ، تم طرح عدة معايير لسقوط الحق في إطار المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، لعلها تكون هي الأخرى مقاييس يهتدى بها في هذا الإطار من قبل الجماعات السلالية نوردها كالتالي:

- إتلاف ممتلكات الجماعة.
- تفويت حق الاستغلال للأجانب.
- التعرض على تحفيظ عقار جماعي بسوء النية.
- يتم فقدان هذه الصفة بقرار الجماعة النيابية ويمكن الطعن فيه أمام مجلس الوصاية.



إذن بوضع هذه المعايير سوف يكون كل ذي حق أكثر حرصا على عدم القيام بأي فعل يفقده حقه في الاستغلال.

ثانيا: مظاهر تنديد النساء السلاليات على إقصائهن من حق الاستغلال.

نظرا للحيف الذي طال المرأة لقرون عدة نتيجة أعراف وتقاليد مخالفة للعدالة الاجتماعية³¹ ومبادئ الشريعة الإسلامية³² والدستور المغربي الذي ساوى بينها وبين الرجل في الحقوق³³، وذلك بتفضيل الجنس الرجالي، حيث يعطى الحق لأرباب المنزل فقط في الجماعة السلالية، ويعنى بأرباب المنزل طبعاً "الرجال" المتزوجون أو الفتيان الذين بلغوا سن معينة كما أشرنا سابقاً، أما النساء فقد تم إقصاءهن بالكامل، حيث وإن كن المعيلات لبيوتهن تم بذلك "طردهن" هؤلاء النساء من أراضيهم بعد وفاة الأب، فقد قررت العديد من النساء السلاليات اللواتي ينتمين إلى مناطق عدة من المغرب كسر حاجز الصمت، نتيجة الظلم والجور الذي طالهما وأجبرن على المغادرة إلى أحياء الصفيح³⁴، بعدما تم تفويت أراضيها إلى الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية من أجل إقامة دور سكنية أو مشاريع اقتصادية بعد أن شمل المدار الحضري للعديد من المدن العقار الجماعي للسلالات³⁵.

³¹ - تتمثل العدالة الاجتماعية في جميع القواعد المثالية التي تمليها الطبيعة على سائر المخلوقات، بحيث أن كل حكم يخالفها يكون جائراً، راجع محمد تقي الله الشيخ ماء العينين، المصطلحات القانونية، (دون ذكر المطبعة)، طبعة 1421هـ/2001 م، ص 5

³² - يقول تعالى في سورة النساء ﴿ للرجال نصيب مما ترك الوالدان والأقربون. وللنساء نصيب مما ترك الوالدان والأقربون مما قلن منهن أو كثر نصيباً مما رزقنهن ﴾ الآية 7.

- يقول الله تعالى في سورة النساء ﴿ تلك حدود الله ومن يطع الله ورسوله فقد صدقاً وحصله جناباً تجري من تحتها الأنهار خالدين فيها. وذلك هو الفوز العظيم. ومن يعص الله ورسوله ويتعد حدوده يدخله ناراً خالداً فيها وله عذاب مهين ﴾ الآيتين 13 و 14.

- يقول الله تعالى في سورة النساء ﴿ يا أيها الناس اتقوا ربكم الذي خلقكم من نفس واحدة وخلق منها زوجها وبه منهما رجالاً حكيماً ونساء ﴾ الآية 1

³³ - جاء في الفصل الخامس من الدستور المغربي أن "جميع المغاربة سواء أمام القانون" ومثله كذلك جاء في الفصل الثامن أن "الرجل والمرأة متساويان في التمتع بالحقوق السياسية"، دستور 1996، ج ر عدد 4420، (10/10/1996)، ص 2281.

- من هنا يمكن استنتاج أنه لا مانع في الدستور من أن تنتصب المرأة صفة نائبة جماعية في حين أنه للأسف مازالت تحرم حتى من الاستفادة من حق الانتفاع وهو نفسه ما يستنتج شرعاً في عدم حرمان المرأة من الإرث.

³⁴ - المغرب: نساء قبيلة الحداد يتعرضن للتمييز في مجال أراضي الجموع، منشور على الموقع الإلكتروني <http://www.arabfamilylawsreform.org> تاريخ الولوج إليه 2009/08/28.

³⁵ - نذكر على سبيل المثال مدن القنيطرة، تاويرت، ميدلت، سيدي سليمان، جرسيف.



وتنديدا بهذا الظلم الذي طالهما من جراء قانون عرفي قديم، عملن على اتخاذ أشكال عديدة لإيصال صوتهن للعديد من الجهات الرسمية والغير الرسمية احتجاجا عن الحرمان من حقهن في الانتفاع من أراضي الجموع.

فقامت الجمعية المغربية لنساء المغرب باعتبارها ممثلة عن النساء السلاويات بمراسلة الجهات المسؤولة بدءا بمديرية الشؤون القروية التابعة لوزارة الداخلية، وكذا الغرف البرلمانية، والمجلس الاستشاري لحقوق الإنسان، ووزارة التنمية الاجتماعية والأسرة والتضامن، وقد قوبلت هذه المراسلات بإيجاب ونية الدعم باستثناء وزارة الداخلية³⁶.

تلا هذا، عدة لقاءات وندوات صحفية من طرف الجمعية الديمقراطية لنساء المغرب، كتلك التي عقدت يوم 8 أكتوبر 2008 بالرباط من أجل مساندة نساء أراضي الجموع³⁷، إضافة إلى القيام بتحسيس الرأي العام بواسطة وسائل الإعلام عن طريق:

- إصدار بيانات صحفية في الصحافة المكتوبة.

- المساهمة في تحضير وتصوير ربورتاجات ميدانية مع النساء³⁸.

أكثر من هذا التجأت النساء السلاويات بدعم من الجمعية الديمقراطية لنساء المغرب ومنددى بدائل المغرب إلى القضاء الإداري لمساءلة الوزير الأول ووزير الداخلية ومدير الشؤون القروية حول مشروعية قرارات مجلس الوصاية التي تحرم النساء من الاستفادة³⁹.

وتبعا لهذا يجب الإقرار بحق المرأة في الانتفاع بأراضي الجموع ونبذ التمييز بينها وبين الرجل في اكتساب صفة ذي حق، لأنه إذا كانت الاعراف الجماعية تفرض

³⁶- <http://www.e.jousour.net>، م س.

³⁷- النساء السلاويات ما يزلن صامدات ويظالين بحقهن بأراضي الجموع، منشور على الموقع الإلكتروني

<http://www.tanmia.ma> تاريخ الولوج إليه 2009/08/05.

³⁸- نقصد بالذكر برنامج grand ongle الذي بثته القناة الثانية يوم 30 أبريل 2009 والذي خصص للحركة الاحتجاجية

ونضال السلاويات، على الساعة 22 h مساء.

-نشرة إخبارية ثم بثها على القناة الثانية أيضا يوم 2009/10/04 على الساعة 12.45h مساء .

³⁹- <http://www.e-jousour.net>، م س.



حرمان المرأة من استغلال الأرض الجماعية للمحافظة على الوحدة القبلية لهذه الجماعات فإنها تلقي التزاما على عاتق الأشخاص الذين ستؤول إليهم البقعة بمقتضاه إعالة النساء اللواتي ليس لهم مصدر رزق معين إلى أن يتزوجن فيصبحن في رعاية أزواجهن، وهو قول وإن كان يصدق من الناحية النظرية فإنه لا يصدق دائما في الواقع العملي، حيث إن الأخ - مثلا - يكون عليه واجب العناية تجاه أخته إلا أنه قد لا يصدق عند وفاته مع ابنه⁴⁰، وبالتالي فأى مصير ينتظر أي امرأة في هذه الوضعية من جهة، وأن هذا الإقصاء يتنافى مع المنطق السليم خصوصا أن المغرب يفخر بإحراز تقدم في مجال الحقوق الاجتماعية والاقتصادية لكافة شرائحه من جهة أخرى.

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن بعض الجماعات السلالية لا تحرم المرأة من الاستفادة في الأراضي الجماعية بخصوص الإرث حيث تطبق قواعد الشريعة الإسلامية في الاستحقاق⁴¹. كما أن الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري والخاضعة للظهير الشريف رقم 1/69/30 الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969 غير معنية، على اعتبار أن مقتضيات هذا الأخير لم تميز بين الذكور والإناث في الإرث كما سنرى لاحقا.

المطلب الثاني: جماعة النواب

حسب ما ورد في الفقرة الثانية من الفصل الثاني من ظهير 1919/04/27 فالنواب هم أشخاص من أفراد الجماعة يتم اختيارهم من طرف هذه الأخيرة لتسيير شؤون الجماعة وتدبير استغلالها لأراضيها⁴².

هذا، وإذا كان ظهير 1919 قد حدد بعض الاختصاصات فإن سلطة الوصاية قد تفادت الفراغ التشريعي الذي كان حاصلًا، وذلك بتوحيد الضوابط المتعلقة بكيفية

40- محمد زهير مشاركة، الحياة الاجتماعية عند البدو في الوطن العربي، دار طلاس، دمشق، طبعة 1988، ص 144. أشار إليه عصام بوعشرة، القسمة الاستغلالية لأراضي الجموع، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، كلية الحقوق أكدال، جامعة محمد الخامس، الرباط، وحدة التكوين والبحث القانون المدني المعمق، السنة الجامعية 2003-2004، ص 145.

41- نذكر على سبيل المثال الأراضي الجماعية الواقعة في النطاق الترابي للجماعة القروية بالسيففة بمدينة أرفود
42- يطلق على نواب الجماعات السلالية تسميات عدة من بينها: جماعة النواب، جمعية المندوبين، المجلس النيابي، الهيئات النيابية، مزراك، ممثلي الجماعات، اللجنة النيابية.



وشروط انتقاء الشخص المؤهل لتدبير شؤون الجماعة السلالية، وكذا تحديد مجالات تدخله عن طريق إصدار دليل متعلق بنائب الأراضي الجماعية⁴³.

وعليه سوف نعمل على تحديد الضوابط المتعلقة بكيفية وشروط انتقاء الشخص المؤهل لتدبير شأن الجماعة السلالية (الفقرة الأولى)، ولإختصاصات نوابها في تسيير أراضيها (الفقرة الثانية)، وأخيرا عرض أسباب عزل النائب (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى: شروط وطرق اختيار النواب

نظرا لأهمية المهام التي تتناوب بنواب الجماعات، وتفاديا لطرق التعيين التي كان فيها لأصحاب النفوذ التأثير الكبير على اختيار النواب واستمرار ولايتهم لمدة طويلة كانت تصل في بعض الأحيان إلى حين وفاتهم، عملت سلطة الوصاية في إطار دليل الأراضي الجماعية بوضع ضوابط محددة لتحديد شروط وطرق اختيار النواب.

ومن هذا المنطلق سنتطرق لشروط اختيار النواب (أولا)، قبل عرض طرق اختيارهم (ثانيا).

أولا: شروط اختيار نواب الجماعات السلالية.

لحمل صفة نائب يجب توفر الشروط التالية:

- أن يكون منتسبا للجماعة السلالية.
- أن يكون مسجلا بلائحة ذوي الحقوق بالجماعات السلالية.
- أن يكون مقيما بصفة مستمرة بالجماعة السلالية.
- أن يكون مشهودا له بالقدر البدنية والفكرية.
- أن يكون مشهودا له بالأخلاق الحميدة والشرف والنزاهة والاستقامة.
- أن لا يكون أميا ويحسن القراءة والكتابة واللغة العربية.
- أن يكون ملما بممتلكات الجماعات السلالية وأعرافها وتقاليدها.

⁴³ - وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، دليل نائب الأراضي الجماعية، مارس 2008.



- أن لا يقل سنه عن 30 سنة ولا يتجاوز 70 سنة.

- أن يكون منعدم السوابق العدلية وغير محكوم عليه من أجل جرائم عمدية.

- أن لا تكون له منازعات قضائية مع أعضاء الجماعة السلالية بخصوص

الممتلكات الجماعية وتديرها.

غير أن ما يلاحظ بخصوص هذه الشروط أن سلطة الوصاية كانت موفقة عندما أدرجت شرط توفر المستوى الثقافي للنائب إلى جانب الشروط الأخرى، لأن من شأن هذا تجاوز العديد من المشاكل التي تثار عند التوقيع أو تسليم وثيقة، خاصة وأن الأراضي الجماعية أصبحت وسيلة لتحقيق التنمية نظرا لحجم المشاريع التي تقام عليها سواء على المستوى الفلاحي أو الصناعي أو الثقافي...، كما أنه لم يتم إدراج شرط الزواج الذي تم الإشارة إليه ضمن توصيات اللجنة الثانية من المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، لأنه يعتبر شرط لا قيمة له، على اعتبار أن مسألة الزواج من الحقوق الشخصية للشخص حيث لا يمكن أن يمنع شخص من الترشيح لعضوية نائب جماعي لمجرد أنه غير متزوج.

لكن ما يؤخذ على هذه الشروط هو إدراج شرط ألا يقل سن النائب عن 30 سنة، بحيث أنه في اعتقادي يجب تخفيضه إلى ثمانية عشر سنة، وذلك لفتح المجال للشباب، خصوصا فئة المثقفين منها الذين يقل سنهم عن 30 سنة.

ثانيا: طريقة اختيار النواب

إذا كانت الطريقة المعتادة هي أن يتم تعيين النائب من طرف أعيان الجماعة بالتراضي، فإن هذه الطريقة قد أبانت عن عدم نجاعتها، لكونها ظلت حكرا على ذوي النفوذ، أكثر من ذلك فإنه في بعض المناطق ظلت تورث أبا عن جد⁴⁴.

⁴⁴ - أشغال وتوصيات اللجنة الثانية، المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، م س، ص 87.



لهذا، وتناديا للمشاكل التي يطرحها تهافت الأفراد على القيام بمهمة نائب، عملت سلطة الوصاية على وضع ضوابط محددة لاختيار النائب من خلال نهج إحدى الطريقتين التاليتين:

أ- التعيين:

يتم تعيين النائب من طرف ذوي الحقوق المسجلين باللائحة طبقا لمقتضيات الدورية رقم 51 بتاريخ 14 ماي 2007⁴⁵، وذلك وفق الأعراف المعمول بها داخل الجماعة السلالية، على أن لا يقل ذوي الحقوق الذين يتوجب تعيينه من طرفهم عن اثني عشر (12) فردا من الأعيان يتم فرزهم عن طريق التوافق بعد استشارة السلطة المحلية التي تسلم في حالة التزكية الشهادة الإدارية الواجب تضمين مراجعها باللفيف العدلي المعد لهذا الغرض.

على أنه لا يتم تدخل وزارة الداخلية كوصاية مركزية في عملية اختيار النواب، إلا إذا أرسلت لها شكاية مباشرة من أحد أفراد الجماعة المعارضين للنائب المختار، حيث تطلب حينئذ من العمالة إجراء بحث في الموضوع⁴⁶.

⁴⁵ - الدورية رقم 51 بتاريخ 14 ماي 2007 الرباط، موجهة من وزير الداخلية إلى السادة ولاة عمال عمالات وأقاليم وعمالات مقاطعات المملكة، حول مسطرة وضع لوائح ذوي الحقوق التابعين للجماعات السلالية.

⁴⁶ - عصام بوعشرة، م س، ص 166.



ب- الانتخاب:

يتم انتخاب النائب من طرف الهيئة الناخبة المكونة من ذوي الحقوق المسجلين في اللائحة التي تم وضعها طبقا للدورية رقم 51 الصادرة بتاريخ 14 ماي 2007، وذلك بالاقتراع السري المباشر وفي دورة واحدة⁴⁷.

ولإنجاح عملية الانتخاب تقوم السلطة المحلية باتخاذ مجموعة من الترتيبات الضرورية لإجراء هاته العملية في أحسن الظروف، وذلك بتحديد زمان ومكان إجرائها، مع الإشهار والإلصاق بكل الأماكن العمومية الممكنة، ثلاثون يوما قبل انطلاقها، وإشعار الهيئة الناخبة بذلك بمختلف الطرق الممكنة خمسة عشر (15) يوما على الأقل قبل تاريخ إجراء عملية الانتخاب.

ولضمان شفافية الانتخاب يقوم كل مرشح باختيار ممثل عنه لمتابعة عملية الاقتراع والمشاركة في فرز الأصوات وحضوره عند إعلان النتيجة، إضافة إلى إعداد محضر حول عملية إجراء الانتخاب وتوقيعه من طرف ممثلي المرشحين يبين فيه ظروف عملية الاقتراع وفرز الأصوات والنتائج المحصلة.

على أنه في حالة تعادل الأصوات بين المرشحين يتم ترجيح أكبرهم سنا، وفي حالة تطابق السن تجرى القرعة بين المرشحين الفائزين.

وعند اختيار النائب يتم إعداد ملف خاص به من طرف السلطة المحلية يتضمن مجموعة من الوثائق⁴⁸، على أن يتم إحالته على قسم الشؤون القروية بالعمالة المعنية من

⁴⁷ - الاقتراع السري المباشر هو عملية يدلي فيها الأعضاء بأصواتهم للمرشح الذي يفضلونه بحرية عن طريق التصويت السري.

⁴⁸ - تتمثل الوثائق في:

- محضر مغل متضمن للظروف والأجواء التي مرت فيها عملية اختيار أو انتخاب النائب.
- الشهادة الإدارية من السلطة المحلية التي تزكي ذلك الاختيار أو الانتخاب.
- بطاقة معلومات حول النائب.
- نسخة من السجل العدلي.
- صورتان فوتوغرافيتان.
- نسخة مطابقة لأصل بطاقة التعريف الوطنية.



أجل العمل على إعداد شهادة عاملية بالتعيين، ثم إعداد بطاقة للنائب يتم تحديد بياناتها بمقتضى قرار عاملي، مع الترخيص للنائب من أجل الحصول على خاتم خاص به.

على أنه في حالة توفر الجماعة السبلالية على هيئة نيابية تتكون من أكثر من نائب واحد، يستحسن أن يكون عددها فرديا (3-5-7-9 نواب...) ⁴⁹.

ولضمان الحياد والانفراد بالقرارات فإنه يحبذ تعدد النواب، وذلك لكي يتم التمثيل الكافي لكل شرائح المجموعات المعنية، لأن فكرة تعيين نائب واحد وإن لم ينتج عنه شطط، فإنه سيؤدي إلى شكل من أشكال التحيز رغم حسن النية، لذا تم الاقتراح من طرف اللجنة الثانية خلال المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية ضمن توصياتها، بأن يكون نائب واحد ل 250 إلى 1000 نسمة.

ومن خلال مقارنة بين من يحبذ طريقة التعيين وبين من يحبذ طريقة الانتخاب، نشير إلى جدول يبين معطيات لإحصاء حول الاختيار بين الفرضيتين بالنسبة لمجموع العمالات والأقاليم المستشارة إلى حدود سنة 1995 ⁵⁰.

عدد العمالات والأقاليم المستشارة	فرضية الانتخاب	فرضية التعيين	فرضية الانتخاب والتعيين
48	19	27	2

وعليه يلاحظ أن نسبة 56.52% تفضل عملية التعيين، بينما نجد نسبة 39.58% تحبذ فكرة الانتخاب، أما الذين أجمعوا بين الفرضيتين فنسبتهم تتمثل في 4.16%. إلا أنه رغم ما جاءت به سلطة الوصاية في دليل نائب الأراضي الجماعية بخصوص الطريقتين أعلاه، إلا أن فرضية الانتخاب تبقى مقيدة بموافقة سلطة الوصاية لتزكية النائب المنتخب، بمعنى أنه رغم انتخابه من طرف ذوي الحقوق إلا أن السلطة المحلية تبقى هي صاحبة القرار في تزكيته أم لا.

⁴⁹ - دليل نائب الأراضي الجماعية، م س، ص 7.

⁵⁰ - أشغال وتوصيات اللجنة الثانية، المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، م س، ص 88.



أما عن مدة ولاية النائب فقد تم تحديدها في ست (6) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، وفي حالة وفاة النائب أو عزله خلال مدة ولايته فإنه يمكن اختيار أو انتخاب نائب آخر حسب نفس الطريقة، وذلك لاستكمال ما تبقى من الولاية الأصلية للنائب المتوفى فقط⁵¹.

الفقرة الثانية: اختصاصات نواب الجماعات السلالية
نظرا للغموض الذي كان يطبع اختصاصات نواب الجماعات السلالية نتيجة عدم التحديد الدقيق لذلك في ظهير 1919/4/27 كما تم تعديله وتتميمه، فإنه تم تدارك ذلك بتحديداتها في إطار دليل نائب الأراضي الجماعية المؤرخ في غشت 2008، حيث تمثلت الاختصاصات في:

- توزيع الانتفاع بصفة مؤقتة بين أعضاء الجماعة حسب الأعراف وتعليمات مجلس الوصاية، وهذا ما ذهب إليه المجلس الأعلى في قرار له جاء فيه "حيث اعتبر أن توزيع الانتفاع بصفة مؤقتة بين أعضاء الجماعة يبقى من اختصاص جمعية المندوبين حسب الأعراف وتعليمات الوصاية"⁵².

كما أنه يمكن أن تكون الأراضي الجماعية موضوع تقسيم بناء على طلب من طرف نواب الجماعة، يعطى بموجبه لكل رب عائلة من العشيرة حق دائم في الانتفاع، وذلك بعد موافقة مجلس الوصاية⁵³.

على أن هذا الحق غير قابل للتقادم ولا يمكن تفويته أو حجزه إلا لفائدة الجماعة نفسها، ويجوز تبادل القطع المجزأة بين المستفيدين منها، غير أن كرائها والاشتراك فيها لمدة أقصاها سنتان فلاحيتان بين المستفيدين منها يتوقف على إذن جماعة النواب.

⁵¹ - دليل نائب الأراضي الجماعية، م س، ص 7.

⁵² - قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 2003-04-04، الملف المدني رقم 1552-1-4-2002، عدد 1304، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، السنة 2003، عدد 61، ص 43

⁵³ - رغم تقسيم حق الانتفاع الدائم فإن المستفيد لم يتمتع بحق الملكية المطلقة و تبقى هذه الأراضي تحت سلطة الوصاية طبقا لمقتضيات ظهير 27 أبريل 1919، ولا يمكن للمستفيد القيام بأي عمل من الأعمال التي تخالف ما جاء به المشرع في هذا الأخير من قيود على التصرف فيه، ولا يمكن له إحداث رسم عقاري بهذا التقسيم أو تصميم خاص به، بل يتم تقييد حق الانتفاع الدائم بالدفاتر العقارية إذا كان العقار محفظا. راجع أحمد الداودي، ارتباط نظام التحفيظ بالأنظمة العقارية، مساهمة في أعمال الندوة الوطنية التي نظمت من طرف مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش يومي 18 و19 أبريل 2008، تحت عنوان سياسة التحفيظ العقاري في المغرب، ص 283.



- إعداد اللوائح لذوي الحقوق طبقاً لمقتضيات الدورية رقم 51 المؤرخة بتاريخ 14 ماي 2007، وذلك عن طريق عقد اجتماع لاستصدار قرار نيابي تحدد الغاية من وضعها⁵⁴ ومدة صلاحيتها⁵⁵ والمعايير المعتمدة لمنح الصفة⁵⁶.

- دراسة طلبات الطعون المقدمة إليه واتخاذ القرارات بشأنها، إما بالقبول أو الرفض داخل أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ إيداع الطلبات، مع تعليلها.

- تلقى النائب لشكاية المتضرر من طرف رجل السلطة ثم عرضها بعد ذلك على أنظار الجماعة النيابية داخل أسبوع واحد من تاريخ تلقئها.

- الموافقة المبدئية على كراء العقارات الجماعية، مع الالتزام بالحضور عند الكراء عند فتح الأظرفة أو السمسرة العمومية، والتوقيع على محضر عملية الكراء والإدلاء بالموافقة على تجديد الإيجار، إلا في حالة إذا كانت طبيعة المشروع تستلزم التجديد التلقائي للعقدة فلا يشترط ذلك، إضافة إلى المشاركة في مراقبة الاستغلالات موضوع الكراء (فلاحية، ذات استعمال تجاري، مقالع).

- الإدلاء بالموافقة المبدئية على تفويت العقارات التابعة لجماعة في شكل وثيقة مكتوبة ومصادق على توقيعها ومؤشر عليها من طرف السلطة المحلية، مع حضور الاجتماعات المتعلقة بإجراءات سمسرة التفويت، وإعداد لوائح ذوي الحقوق كلما دعت الضرورة إلى ذلك خاصة عندما يتعلق الأمر بتفويت في إطار شراكة.

- الإدلاء بالموافقة المبدئية على إنجاز مشاريع تنموية تلبي حاجيات ذوي الحقوق، على أن تكون هذه المشاريع باقتراح من السلطات المحلية أو الإقليمية أو بطلب من الساكنة المعنية أو من يمثلها.

- التعرض على مطالب التحفيظ المقدمة من الغير.

- قبض المبالغ العالقة في ذمة الغير.

⁵⁴ - الغاية تتمثل مثلاً في: توزيع مدخرات، الاستفادة من أنصبة جماعية، الاستفادة من بقع في إطار شراكة ... الخ.

⁵⁵ - مدة صلاحية هذه اللوائح مؤقتة أم نهائية.

⁵⁶ - المعايير المعتمدة لمنح صفة ذي حق (مثلاً: الانتماء، الإقامة، السن، الاستغلال، الزواج، الجنس ... الخ).



- المعاينة الميدانية للعقارات المراد تحديدها لمعرفة حدودها ومساحتها التقريبية، مع حضور أشغال القيام برسم تخطيطي أولي للعقار من طرف الفرقة الطبوغرافية التابعة للوصاية لتبيان حدود العقار.

- إعداد رسوم الملكية لإثبات ملكية العقار في حالة عرض النزاع على القضاء.

- المشاركة مع السلطة المحلية في دراسة طلبات الشواهد التي تنفي الصبغة الجماعية حسب الدورية 123 المؤرخة في 10 نونبر 2006⁵⁷.

- تنفيذ مقرراتها ومقررات مجلس الوصاية⁵⁸، ولها أن تستعين بالقوة العمومية إن تطلب الأمر ذلك.

وعموما فإن اختصاصات الجماعات النيابية تنفرع إلى اختصاصات أوكل النظر فيها إليها مباشرة كالسهر على تنفيذ مقررات مجلس الوصاية وإجراء القسمة الموسمية للأراضي...، واختصاصات تتطلب ممارستها من قبلها إذن سلطة الوصاية مسبقا.

وموازاة مع هذه الاختصاصات فإن الجماعات النيابية تتمتع بسلطات قضائية تجعل منها محكمة عرفية ابتدائية⁵⁹، تختص بالنظر في النزاعات القائمة بين ذوي الحقوق حول الانتفاع بممتلكات الجماعة، كما تصدر قرارات قابلة للطعن أمام هيئة استئنافية تسمى مجلس الوصاية وليس أي جهة قضائية أخرى.

وهو الأمر الذي ذهب القضاء أيضا إلى تأكيده من خلال الأحكام والقرارات الصادرة عنه، ومن ذلك ما قضت به محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط⁶⁰ في قرار لها حيث جاء فيه "أن الطعن في قرار الجماعة النيابية وفي تشكيلتها يقدم أمام مجلس الوصاية باعتباره جهة استئنافية تنظر في القرارات التي تصدر عن الجماعات النيابية

⁵⁷ - الدورية رقم 123 م ش ق، مؤرخة بتاريخ 10 نونبر 2006، موجهة من طرف وزير الداخلية إلى السادة ولاة وعمال عمالات وأقاليم وعمالات مقاطعات المملكة، حول إعداد مسطرة الشواهد الإدارية التي تنفي الصبغة الجماعية على العقارات.

⁵⁸ - سميير آيت رجدال، خصوصيات المنازعات العقارية، أراضي الجموع نموذجا، مجلة البحوث، العدد السابع 2007، ص 14.

⁵⁹ - محمد مومن، معوقات الاستثمار في أراضي الجموع، مجلة المحاكمة، العدد 3، أكتوبر 2007، ص 14.

⁶⁰ - قرار صادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط، ملف رقم 5/06/23، عدد 36 مؤرخ في 31/01/2007، (غير منشور).



وذلك طبقاً للفصل 4 من الظهير الصادر بتاريخ 1919/4/27 "وكذلك ما ذهبت إليه المحكمة الإدارية بمكناس⁶¹ حيث قضت هي الأخرى في حكم لها "وحيث تنص المادة الرابعة من ظهير 1919/4/27 على أن مقررات جمعية المندوبين الخاصة بتقسيم الانتفاع لا يمكن الطعن فيها إلا أمام مجلس الوصاية...".

وعموماً ما يؤخذ على ما سبق أنه لم يتم تخصيص أي تعويضات لنواب الجماعات عن مختلف المهام التي يقومون بها، مع العلم أن مصاريف التنقل إلى المصالح المركزية وإلى عين مكان الأرض الجماعية للمعاينة عند التحديد مثلاً (هذه الأراضي قد تكون بعيدة نسبياً عن مكان سكنهم) قد تكلفهم مبالغ مهمة تثقل كاهلهم في بعض الأحيان، الشيء الذي يصعب على النواب القيام بمهامهم في أحسن الظروف.

إضافة إلى أنه كذلك لم يتم طرح جداول محددة للقيام بدورات تكوينية للنواب لزيادة تأهيلهم للإلمام بمهامهم المنوطة بهم.

الفقرة الثالثة: حالات انتهاء وعزل النواب من مهامهم

تنتهي مهام نواب الجماعات السلالية بأسباب عدة يمكن إجمالها فيما يلي:

- وفاة النائب.

- استقالته من منصبه.

- انتهاء مدة صلاحيته بمرور ستة (6) سنوات دون تجديدها، وحين ذلك بعد انتهاء مدة التجديد.

أما عن عزله فقد جاء في دليل نواب الأراضي الجماعية، على أنه لا يمكن عزل النائب إلا في الأحوال التالية⁶²:

- رفض تنفيذ قرارات مجلس الوصاية.

⁶¹ - حكم صادر عن المحكمة الإدارية بمكناس، ملف رقم 3/2005/4 غ، عدد 3/2005/85 غ، مؤرخ في 2005/09/29 (غير منشور).

⁶² - دليل نواب الأراضي الجماعية، م س، ص 8-9.



- تسليم الشواهد التي تنفي الصبغة الجماعية دون مبرر قانوني.
- القيام بمعاملات عقارية غير قانونية من تفويتات وكراءات، و من ذلك ما دفع ببعض الأشخاص من سكان الجماعة السلالية بجماعة الدشيرة قيادة بني عامر، دائرة وعمالة قلعة السراغنة إلى المطالبة بسحب الثقة عن 4 نواب، احتجاجا على تفويت أراضيهم لمقاول، ويقولون بأن القبيلة ترى في أن أعمالهم تقتصر على السمسرة وتغيب المصلحة العامة⁶³.
- انتفاء أحد شروط أهلية التعيين أو الانتخاب أثناء المزاولة.
- اعتماد مواقف سلبية دون أدنى مبررات في الدفاع عن حقوق الجماعة السلالية.
- تغيب النائب عن الاجتماعات المتعلقة بدراسة أمور تهم الجماعة السلالية ثلاث مرات متتالية أو متقطعة دون سبب مشروع.
- القيام بتنازلات لفائدة الغير عن التعرضات الموجهة ضد مطالب التحفيظ الجماعية أو التحديدات الإدارية.
- الاستئثار باستعمال منقولات الجماعة أو استغلال عقاراتها في أغراض شخصية أو الترامي عليها.
- عدم التبليغ الفوري بالترامي الواقع على العقارات الجماعية وتقديم الشكايات من أجلها للنياحة العامة.
- التهاون في اتخاذ الإجراءات التحفظية الضرورية للمحافظة على أملاك الجماعة السلالية اتجاه الغير أو ذوي الحقوق.
- صدور أحكام قضائية جنائية نهائية من أجل جرائم عمدية.
- عدم التبليغ بالأحكام القضائية الصادرة لفائدة الجماعة السلالية وعدم اتخاذ المتعين بشأنها داخل الأجل القانوني.

⁶³ منشور على الموقع الإلكتروني <http://www.aboullal2008.maktoobblog.com>، تاريخ الولوج إليه 2009/07/20.



إلا أن توفر شرط من هذه الشروط لا يعني العزل مباشرة، وإنما يتم إتباع إجراءات مسطرية تبدأ بتوجيه استفسار للمعني بالأمر، والقيام بتوجيه إنذار أو توبيخ عند عدم تبرير المخالفة للعدول على تصرفاته وتصحيح سيرته.

وفي حالة عدم امتثاله يشرع في سلك مسطرة العزل في حقه من طرف السلطة المحلية، ثم يتم استصدار قرار بالعزل من طرف الهيئة التي قامت بانتخابه أو تعيينه، وذلك بطلب من السلطة المحلية، ليتم بعد ذلك إعداد تقرير من طرف هذه الأخيرة حول الأسباب الحقيقية والفعلية المؤدية لعزل النائب.

بعد هذه الإجراءات يتم إحالة التقرير على قسم الشؤون القروية بالعمالة المعنية مرفوقاً بكافة الوثائق من أجل البت فيه من طرف العامل، الذي تبقى له الصلاحية للنظر في مضمون التقرير من أجل استصدار قرار عاملي بالعزل النهائي، ويبلغ إلى النائب المعني بالأمر لكي يتسنى له إن رغب الطعن فيه أمام القضاء الإداري، المؤهل وحده للنظر في ذلك الطعن⁶⁴.

وتجدر الإشارة إلى أن اللجوء إلى القضاء لا يوقف إجراءات اختيار أو انتخاب نائب جديد وفق نفس المسطرة التي سبق ذكرها سابقاً⁶⁵.

إلا أن ما يثير التساؤل هو أنه ما دام اللجوء إلى المحكمة لا يوقف عملية القيام بانتخاب أو اختيار نائب جديد محل النائب الذي رفعت ضده الدعوى، فماذا عن الحالة التي تقضي المحكمة فيها لصالح النائب المعزول في حكمها، فهل يتم عزل النائب الذي تم تعيينه مكانه بالمقابل أم أنه يبقى قائماً بمهام نائب إلى جانبه طيلة المدة المتبقية؟

حسب اعتقادي يستحسن الإبقاء عليهما معاً إلى حين انتهاء المدة المحددة، لكون ذلك لن يكون إلا في صالح الجماعة السلاجية التي ينتمون إليها، بحيث بهذه الكيفية سيتم رد الاعتبار للنائب الذي تم اتهامه وبرأته المحكمة من جهة، وتقديم المساعدة وتقاسم المهام مع النائب الذي تم تعويضه به والنواب الآخرين في حالة تعددهما من جهة أخرى.

⁶⁴- دليل نائب الأراضي الجماعية، م س، ص 9-10.

⁶⁵- المرجع نفسه، ص 10.



المطلب الثالث: مؤسسة الوصاية

إلى جانب جمعية المندوبين أو جماعة النواب توجد أيضا مؤسسة الوصاية التي أسند إليها المشرع مهمة المراقبة والإشراف والعمل على المحافظة على ممتلكات الجماعات السلالية.

وللإلمام بهذه المؤسسة سوف نتطرق إلى تكوينها (الفقرة الأولى)، ثم إلى اختصاصاتها (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: تكوين مؤسسة الوصاية

ينص الفصل الثالث من ظهير 27 أبريل 1919 على أنه "يعهد بالوصاية على الجماعات إلى وزير الداخلية ويسوغ له دائما أن يستشير مجلس الوصاية الذي يجب على الوزير جمعه في الأحوال المستوجبة لتدخله والمبينة بهذا الظهير، وهذا المجلس ينعقد تحت رئاسة الوزير أو نائبه يتركب من وزير الفلاحة والغابات أو نائبه ومدير الشؤون السياسية والإدارية بوزارة الداخلية أو نائبيهما وعضوين اثنين يعينهما وزير الداخلية".

وينص الفصل الخامس في فقرته الرابعة من الظهير المذكور على أنه "يؤهل وزير الداخلية عند الحاجة ليعمل وحده باسم الجماعة التي هو وصي عليها".

و بملاحظة الفصلين أعلاه من ظهير 27 أبريل 1919 يتبين أن مؤسسة الوصاية تتكون من وزير الداخلية الذي خول له المشرع أن يعمل باسم الجماعة ومجلس الوصاية كما سبق الإشارة إليه في الفصل الرابع من الظهير أعلاه.

وباستقراءنا لتشكيلة مجلس الوصاية نجد أنه يتشكل من:

- وزير الداخلية باعتباره الوصي على الأراضي الجماعية أو نائبه، رئيسا.
- وزير الفلاحة والغابات (وزير الفلاحة والصيد البحري حاليا).
- مدير الشؤون السياسية بوزارة الداخلية أو نائبه (المدير العام للشؤون الداخلية حاليا).



- مدير الشؤون الإدارية بوزارة الداخلية أو نائبه.

- عضوين اثنين يعينهما وزير الداخلية.

وفي السياق ذاته نجد أن هذه التركيبة كانت محل نقاش أمام اللجنة الثالثة في إطار المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية التي خرجت بتوصيات عديدة من بينها الدعوة إلى تعديل تشكيلة مجلس الوصاية، وذلك باقتراح حضور وزير العدل أو من ينوب عنه وثلاث نواب على الأقل يتم اختيارهم من بين نواب الجماعات إلى جانب وزير الداخلية أو نائبه ووزير الفلاحة ومدير الشؤون القروية بوزارة الداخلية⁶⁶.

زيادة على هذا ذهب جانب من الفقه⁶⁷ إلى ضرورة تضمين التشكيلة إلى جانب أعضائها أيضا مستشارا من إحدى المحاكم الاستئنافية على أساس أن مجلس الوصاية ينظر في الطعون المرفوعة ضد القرارات النيابية كدرجة استئنافية.

كما أشارت اللجنة الثالثة في إطار المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية كذلك ضمن توصياتها إلى ضرورة إحداث مجلس وصاية على صعيد كل إقليم، يعهد إليه على الخصوص البت النهائي في النزاعات المتعلقة بالاستغلال بين ذوي الحقوق ومنح الإذن بالترافع أمام المحاكم لمن يمثل الجماعة فيما يبقى لمجلس الوصاية المركزي البت واتخاذ القرارات في الاختصاصات المنوطة به⁶⁸.

إلا أنه من وجهة نظري، أرى أنه في ظل التحولات التي يعيشها المجتمع المغربي حاليا أصبح المنطق يقتضي عدم التعامل مع أراضي الجموع بمنطق الوصاية لأن هذه الأخيرة ليست إلا من مخلفات الاستعمار الذي تعامل مع المواطنين باعتبارهم قاصرين ولا يعرفون مصالحهم، وبالتالي فلا معنى لاستمرار هذه المجالس أصلا لأنها في آخر المطاف لن تساهم إلا في جمود هذا الوعاء العقاري وحصر تداوله في السوق العقارية، وهو ما يشكل خسارة كبيرة للاستثمار والاقتصاد الوطني بشكل عام.

⁶⁶ - أشغال وتوصيات اللجنة الثالثة، المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، م س، ص 97-98.

⁶⁷ - عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، المطبعة والوراقة الوطنية، الطبعة الأولى 1999، ص 44.

⁶⁸ - توصيات وأشغال اللجنة الثالثة، المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، م س، ص 98.



كما أنه بالاطلاع على تشكيلة المجالس الجهوية⁶⁹ التي أشارت إليها اللجنة الثالثة في إطار المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية يلاحظ أنها تضم ضمن تركيبها رئيس الغرفة الفلاحية أو من ينوب عنه، ونحن نعلم أن أعضاء الغرفة الفلاحية قد يكونوا ينتمون إلى أحزاب سياسية وطنية، الشيء الذي لا ينسجم ومنطق منح هذا العضو الحق في المشاركة بالنظر في الطعون المعروضة على مجلس الوصاية، لأن منطق العدالة يقتضي أن يكون القاضي محايدا.

إضافة إلى أن خلق مجلس وصاية إقليمي يطرح تساؤلات عديدة من بينها: هل تعتبر قرارات هذا الأخير نهائية أم هي قابلة للطعن أمام مجلس الوصاية المركزي؟ وهل تمنح له جميع الاختصاصات الموكولة إلى مجلس الوصاية الحالي، أم أن اختصاصاته تنحصر في النزاعات الجارية بين ذوي الحقوق؟

لذا يمكن القول أن إقرار إحداث مجلس وصاية إقليمي سوف يزيد في إعاقة إيجاد الحلول للنهوض بالأراضي السلالية ليس إلا.

بقي أن نشير في الأخير إلى أن مجلس الوصاية ينعقد بناء على استدعاء من وزير الداخلية لأجل النظر في الملفات المعروضة عليه، ويجري البحث في مختلف الأوراق والتحقق في كل قضية على حدة، مع توقيع جميع أعضائه عن مختلف القرارات الصادرة عنه، ويساعد المجلس في اجتماعه كاتب يعينه وزير الداخلية، ويحرر قراراته⁷⁰.

⁶⁹ - تتكون التشكيلة التي تم اقتراحها من:

- والي أو عامل العمالة أو الإقليم أو من ينوب عنه رئيسا.
- المدير الإقليمي للفلاحة أو عند الاقتضاء مدير المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي أو من ينوب عنهما.
- رئيس المحكمة الابتدائية أو قاضي ينوب عنه.
- رئيس الغرفة الفلاحية أو من ينوب عنه.
- رئيس قسم الشؤون القروية بالعمالة.
- ثلاث نواب على الأقل يتم اختيارهم من بين نواب الجماعات الأصلية بالإقليم.
⁷⁰ - الفصل 12 من ظهير 27 أبريل 1919 المتعلق بشأن تنظيم الوصاية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية و تفويتها.



الفقرة الثانية: اختصاصات مؤسسة الوصاية

يمكن تلخيص الاختصاصات المسندة من طرف المشرع لمؤسسة الوصاية فيما

يلي:

- الإذن بتقسيم الأراضي الجماعية برسم الانتفاع⁷¹.

- المصادقة على كل معاملة تجرى بين الجماعات أو ممثلها وبين الغير⁷².

- الإذن للجماعات بإقامة أو تأييد الدعاوى العقارية قصد المحافظة على مصالحها

الجماعية.

- الإذن للجماعات بتقديم مطالب التحفيظ⁷³.

- الموافقة على توزيع الأموال الجماعية كلا أو بعضا على رؤساء عائلات

الجماعة إذا طلبت الجماعة ذلك صراحة⁷⁴.

- التقرير في الغاية التي يمكن من أجلها ولفائدة الجماعة استعمال الأموال

المتحصلة من بيع الأراضي الجماعية، وغير ذلك من المعاملات الذي جاء بها الفصل

الخامس في فقرته الأخيرة من ظهير 27 أبريل 1919.

- تعيين الفرد المسلمة إليه القطعة الأرضية المخلفة عن الهالك المتنازع عليها بين

الورثة حسب الفصل الثامن من ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بالأراضي الجماعية

المتواجدة داخل الدوائر السقوية.

⁷¹ - الفقرة الثانية من الفصل الرابع من ظهير 27 أبريل 1919، المتعلق بشأن تنظيم الوصاية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية و تفويتها.

⁷² - الفصل الخامس من ظهير 27 أبريل 1919، المتعلق بشأن تنظيم الوصاية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية و تفويتها.

⁷³ - الفقرة الأولى من الفصل الخامس من ظهير 1919/04/27، المتعلق بشأن تنظيم الوصاية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية و تفويتها.

⁷⁴ - الفقرة الثالثة من الفصل الرابع عشر من ظهير 1919/04/27، المتعلق بشأن تنظيم الوصاية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية و تفويتها.



- المصادقة على لائحة الملاكين على الشياح بقرار من وزير الداخلية ينشر بالجريدة الرسمية حسب الفصل الخامس من ظهير 1969 المتعلق بالأراضي الجماعية المتواجدة داخل الدوائر السقوية.

- البت في الطعون المقدمة ضد مقررات جمعية المندوبين .

وتجدر الإشارة إلى أن الدورية رقم 62/8 المشتركة بين وزارتي العدل والداخلية⁷⁵ جاءت بمقتضيات توضح القضايا التي يكون مجلس الوصاية مختصا بالنظر فيها والقضايا التي لا يعود له الاختصاص فيها كما سنبين ذلك لاحقا.

⁷⁵- منشور وزاري مشترك رقم 62/8 مؤرخ في 6 شوال عام 1381 (12 مارس 1962) في شأن توضيح جهة الاختصاص بالنظر في نزاع الأملاك الجماعية للقبايل المقصودة من هذا المنشور.

المبحث الثاني:

طرق استغلال أراضي الجماعات السلالية

انطلاقاً من المعطيات الحالية للأراضي الجماعية، المتميزة بشساعة مساحتها التي تقدر بـ 12 مليون هكتار تقريباً والممتدة عبر مختلف عمالات وأقاليم المملكة⁷⁶، والذي يضم حوالي ما بين 2 إلى 3 ملايين هكتار صالحة للزراعة، التي تمثل تقريباً ثلث المساحة الصالحة للزراعة بالمغرب، ويتم التصرف في مجموعها من طرف ما يفوق عن 4.600 جماعة الذي يبلغ أرباب عائلاتها ما يقرب 2.600.000 رب عائلة⁷⁷، تظهر جليا الأهمية الاقتصادية والاجتماعية لهذه الأراضي داخل المنظومة العقارية.

وأمام الاستمرار في استعمال الطرق التقليدية التي كانت وما زالت تستغل بها هذه الأراضي نتيجة التوزيع الدوري الذي لا يساعد المستغلين على استعمال وسائل متطورة تستجيب ومتطلبات كل فترة زمنية على حدة، تقتضي إدخال تجهيزات متطورة، أثر هذا بالنتيجة على مردودية هذه الأراضي وعلى نفسية المستغلين، لكون أي واحد منهم أصبح لا يفكر إلا في استغلالها لتلك المدة فقط للاستفادة منها بأقل التكاليف.

وبناء على هذه المعطيات قام المشرع بطرح حلول بديلة تؤهل هذه الأراضي للمساهمة في تنمية الاقتصاد المحلي والوطني، وضمان الاستقرار النفسي ولو نسبياً للمستغلين لتشجيعهم على تنميتها واستغلالها بطرق عصرية تستجيب ومتطلبات العصر - الجودة والتنافسية- على الأقل في الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري بمقتضى الظهير الشريف رقم 1/09/30 المؤرخ في 25 يوليوز 1969.

وفي السياق ذاته، ووعياً من المشرع بأهمية هذه الأراضي قام بوضع قيود على تداول هذه الأراضي عن طريق منع التفويت بمقتضى الفصل الرابع من ظهير 27 أبريل 1919 حيث منع أي إجراء قد يفقد الأراضي الجماعية صبغتها، مع استثناء إمكانية ذلك

⁷⁶ - أنظر الملحق رقم (1)، للإطلاع على مساحة الأراضي الجماعية التي يتوفر عليها كل إقليم من المغرب.
⁷⁷ - إحصائيات أدلى بها السيد إدريس البصري (وزير الداخلية سابقاً) خلال الكلمة الافتتاحية في إطار المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية التي انعقدت بالرباط يومي 5 و6 دجنبر 1995، ص 10- 13



من طرف الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية أو الجماعات الأصلية نفسها حسب الفصل 11 من نفس الظهير المذكور، كوسيلة للاستيلاء على الأراضي الجماعية باسم المصلحة العامة وإعطائها طابعا شرعيا من جهة، وهو نفسه ما سار عليه بخصوص عملية الكراء بمقتضى إصدار ظهير 13 دجنبر 1941 الذي قضى بقابلية الأراضي الجماعية للكراء الطويل الأمد من جهة أخرى.

ورغم أن المشرع بعد الحصول على الاستقلال قد قام بإلغاء الكراء الطويل الأمد، والنص على أجل لا يمكن أن يتجاوز مدة ثلاث سنوات شرط موافقة الوصاية في الفصل السادس من ظهير 1919 كما تم تعديله بظهير 6 فبراير 1963، إلا أن هذه المدة تبقى في حد ذاتها سببا معيقا للتنمية.

وتأسيسا على كل هذا، نتساءل هل بالفعل ما جاء به المشرع المغربي في إطار ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري من مقتضيات يعد حلا ناجعا لتحقيق الاستقرار والاستغلال العقلاني لهذه الأراضي، وبالتالي يمكن الاقتضاء به لأجل إدخال الأراضي الواقعة خارج دوائر الري في إطاره كمرحلة ثانية؟ وهل الاستثناءات الواردة على عملية التفويت تبقى لوحدها كافية لإدماج هذه الأراضي في مسلسل التنمية؟ وهل المقتضيات المتعلقة بالكراء والتشارك ستساهم في الاستغلال الأنجع وتحسين مدا خيل ومستوى عيش الجماعات السلالية المنتفعة.

وعليه فإن الإحاطة بالوضعية الراهنة التي تعيشها الأراضي الجماعية بخصوص طرق الاستغلال وتحليل هذه الإشكاليات تقتضي دراسة تقسيم الأراضي الجماعية (المطلب الأول)، وكراؤها (المطلب الثاني)، والشراكة (المطلب الثالث)، ثم التفويت المقيد لها (المطلب الرابع).



المطلب الأول: تقسيم الأراضي الجماعية

إذا كان المشرع قد أشار في ظهير 27 أبريل 1919 المتعلق بشأن تنظيم الوصاية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية و تفويتها في فصله الرابع، أنه تؤهل جمعية المندوبين لتوزيع الانتفاع بصفة مؤقتة بين أعضاء الجماعة حسب الأعراف وتعليمات الوصاية، فإنه لم يشر إلى طريقة تقسيم حق الانتفاع بين أعضاء الجماعة وترك الأمر للأعراف والعادات المتبعة في كل قبيلة⁷⁸.

ولتجاوز الطرق التي ظل يتم بواسطتها تقسيم الأراضي بين الجماعات واختلافها من جماعة لأخرى⁷⁹، واستغلال الأغنياء للفقراء⁸⁰، وإقصاء المرأة والأجانب من الحق في الاستفادة، زيادة على المشاكل والصعوبات الناجمة عن الاستمرار في إجراء القسمة حسب الأعراف والعادات الخاصة بكل جماعة، قامت سلطة الوصاية بتاريخ 13 نونبر 1957 بوضع ضابط تحت عدد 2977، تم بمقتضاه تحديد معايير تقسيم الأراضي الجماعية، الشيء الذي نتساءل معه عن ما هي أهم مقتضيات التي جاء بها؟ وإلى أي حد تم تجاوز الطرق التقليدية في التقسيم (الفقرة الأولى).

على أنه إذا كان ما تم الإشارة إليه أعلاه يخص تقسيم الأراضي الجماعية الواقعة خارج دوائر الري، فإن المشرع خص تقسيم الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري بمقتضيات خاصة طبقاً لظهير 25 يوليوز 1969 (الفقرة الثانية).

⁷⁸ - القسمة هي " أن يصير القاسم الشيء المقسوم المشاع المملوك لإثنين فأكثر معيناً، أي يصيره معيناً بعد أن كان مشاعاً، ثم بالغ على قسمة المنافع دون الرقاب بقوله: ولو باختصاص تصرف فيه، أي ولو كان بالتعيين باختصاص التصرف فقط مع بقاء الأصل مشاعاً " راجع محمد بن أحمد ميارة الفاسي، شرح ميارة الفاسي على تحفة الحكام، الجزء الثاني، دار الفكر (دون ذكر الطبعة)، ص 58.

⁷⁹ - الطريقة السائدة هي طريقة الحبل التي تقضي بتقسيم الأرض من جهة الطول إلى عدد من الأقسام. أنظر مصطفى الحيمر، م س، ص 71. وطريقة التقسيم بالقرعة في استحقاق قطعة معينة أو حسب وسائل الانتاج والاستغلال المتوفرة لدى كل شخص أحياناً. أنظر في هذا الإطار

- Le hieutenant colonel, huot, les terres collectives du Maroc et la colonisation européenne, édition paris 1923, p 22.

⁸⁰ - عبد اللطيف الود ناسي، أراضي الجموع في المنظومة القانونية، مجلة المحامي، (دون ذكر الطبعة) العدد 46، ص 63.



الفقرة الأولى: تقسيم الأراضي الجماعية الواقعة خارج دوائر الري باستقراء مقتضيات الضابط رقم 2977 يلاحظ أنه جاء بقواعد مهمة تخص طريقة تقسيم الأراضي الجماعية (أولاً)، وأخرى تتعلق بالأشخاص الذين يحق لهم الاستفادة منها (ثانياً)، زيادة على وجود عدة ملاحظات حولها (ثالثاً).

أولاً: طريقة تقسيم الأراضي الجماعية الواقعة خارج دوائر الري.

تكمن أهمية المقتضيات التي جاء بها الضابط رقم 2977 المتعلق بتقسيم الأراضي الجماعية، في كونه جاء بمقتضيات مخالفة لما كان سائداً قبل صدوره، حيث نص على إقرار مبدأ المساواة في التوزيع بين رؤساء العائلات بدون تمييز أو اعتبار لما يتوفرون عليه من أدوات وإمكانات للاستغلال، إلا إذا كان نوع التربة يفرض أن تكون الحظوظ الواقعة في التراب الجيد أصغر مساحة من الأقل منها خصوبة، فإنه يمكن في هذه الحالة أن يعطى لكل رئيس عائلة نصيبان من الأرض لنوعين مختلفين، نصيب في أرض ذات مردودية جيدة، ونصيب آخر في أرض يكون فيها المردود ضعيفاً، وذلك بالنسبة للرجال المتزوجين منذ ستة أشهر على الأقل أو أرامل أفراد القبيلة اللواتي لهن ولد واحد ذكر على الأقل⁸¹.

كما جاء بمقتضى هام يقضي بالسماح للأفراد بالاستمرار في استغلال أنصبتهم لمدة عشر سنوات على الأقل بعد التقسيم، الشيء الذي قد يساهم في تشجيع الفلاحين على استغلال أراضيهم وعصرنتها، كما سيخفف العبء على ممثلي الجماعات والسلطة المحلية الناتج عن المشاكل والنزاعات التي تثار كل سنة أو سنتين أو ثلاث سنوات بمناسبة إجراء قسمة الانتفاع، لأن التقسيم الذي كان يتم خلال هذه السنوات ظل يخلق وضعية غير مستقرة داخل الجماعة⁸². زيادة على كون الضابط أشار في فصله الثامن إلى أن التحسينات (بناءات، أغراس) التي يمكن أن يدخلها أحد أفراد الجماعة على الأرض التي كان يستغلها من قبل، يمكن إضافتها إلى نصيبه عند وجود تقسيم جديد، وإن

⁸¹ - الفصل الأول من الضابط رقم 2977 المؤرخ في 13 نونبر 1957.

⁸² - عبد الكريم بالزاع، أراضي الجموع: محاولة لدراسة بنيتها السياسية والاجتماعية ودورها في التنمية، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الأولى 1998، ص 88.



تعذر ذلك فإن الحائز الجديد يؤدي لمن قبله قيمة تلك التحسينات، بعد أن يحددها خبير معين من طرف الجماعة⁸³.

واستثناء من عملية عدم الكراء أو الرهن أو التنازل عن الأراضي الناتجة عن القسمة، فإن الضابط أشار في الفصل التاسع منه، أن الشيوخ والأرامل الذين لا يستطيعوا أن يستغلوا بأنفسهم أو بواسطة أولادهم حظوظهم يمكنهم بإذن من السلطة المحلية إكراؤها لمدة لا تتجاوز سنة واحدة، على أن تجديد العقد يتوقف كذلك على إذن نفس السلطة.

كذلك يشترط أن تكون الأرض المراد توزيعها صالحة للفلاحة، أما ما عدا ذلك وغيرها التي تكون مخصصة للرعي فلا يجوز تقسيمها على الإطلاق⁸⁴، كما أن التقسيم لا يشمل الأرض كلها، بل يتم الاحتفاظ بخمس المساحة (5/1) أو أقل منه لمواجهة حاجيات الجماعة لإنشاء مركز قروي أو مؤسسة تعاونية أو غير ذلك مما يعود بالنفع على الجماعة⁸⁵.

وتباشر مهمة التقسيم من طرف نواب الجماعة حسب الفصل الرابع من ظهير 27 أبريل 1919 كما تم تعديله بظهير 6 فبراير 1963، ويحرر محضر لذلك عند الانتهاء من التقسيم يوقعه نائب السلطة المحلية ونواب الجماعة، زيادة على إمكانية اللجوء إلى مهندس على نفقة الجماعة لتعيين الحدود، وكل صعوبة تنشأ بخصوص هذا التقسيم يرجع فيها النظر بصفة نهائية إلى مجلس الوصاية⁸⁶.

ثانياً: الأشخاص الذين يعود لهم حق الاستفادة من التقسيم

من بين الأشخاص الذي يتم قبولهم في التقسيم إضافة إلى ذوي الحقوق الذين تم الإشارة إليهم أعلاه نجد:

⁸³ - الفصل الثامن من الضابط رقم 2977 المؤرخ في 13 نونبر 1957.

⁸⁴ - مصطفى الحيمر، م س، ص 72.

⁸⁵ - الفصل الثاني من الضابط رقم 2977 المؤرخ بتاريخ 13 نونبر 1957.

⁸⁶ - الفصل العاشر من الضابط رقم 2977 المؤرخ بتاريخ 13 نونبر 1957.



- أفراد الجماعة الذين رجعوا إلى القبيلة، وذلك ابتداء من السنة الفلاحية الموالية لتاريخ رجوعهم.

- الأجانب الذين تمتعوا بتساهل من الجماعة بنفس الفوائد التي يتمتع بها أفراد الجماعة وساهموا في التكاليف المشتركة، وذلك خلال مدة تفوق عشرة (10) سنوات.

- الموظفون أو العسكريون الذين تركوا بالقبيلة أقرباء تحت كفالتهم، وكذلك الطلبة.

أما إذا توفي فرد من ذوي الحقوق وكان له حق التمتع في نصيب معين، فينقل حقه إلى أولاده وزوجته أو زوجاته الذين لم ينالوا نصيبا بعد، ويبقى هذا الحق لزوما مشاعا بينهم، ولا يقبل القسمة البتية كما جاء في قرار للمجلس الأعلى أن "الأراضي الجماعية لا تقبل القسمة البتية"⁸⁷.

على أنه إذا لم يكن لديه أولاد أو زوجة فإن النصيب الذي كان بيده يعلن عن فراغه ويمنح لفرد آخر من الجماعة لا نصيب له، على أن يستمر فقط في استغلاله للمدة المتبقية للعشر سنوات المقررة في الفقرة الثالثة من الفصل الأول من الضابط.

هذا، ويقصى من حق المشاركة في التقسيم كل من أفراد الجماعة الغائبون عن القبيلة منذ أكثر من سنة، أما الذين يتغيبون مؤقتا تاركين عائلاتهم بعين المكان فإنهم يحتفظون بحقوقهم، وكذا أفراد الجماعة الذين نازعوا جماعتهم قصد التملك في جزء من الأرض الجماعية وتملكوا فيه بطريقة أخرى اللهم إن لم تكن لهم وسيلة لكسب معيشتهم⁸⁸.

⁸⁷ - قرار للمجلس الأعلى، صادر بتاريخ 2001/02/28، عدد 238، في الملف العقاري عدد 96/1/2/415، أشار إليه عبد العزيز توفيق، قضاء المجلس الأعلى في القسمة من سنة 1998 إلى 2004، الجزء الثاني، المطبعة الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الأولى 2004-1425، ص 83.

⁸⁸ - الفصل الرابع من الضابط رقم 2977 المؤرخ بتاريخ 13 نونبر 1957.



ثالثاً: ملاحظات حول تقسيم الأراضي الواقعة خارج دوائر الري

رغم ما جاء به الضابط المتعلق بتقسيم الأراضي الجماعية من مستجدات من شأنها أن تساهم في رفع الحيف عن الفقراء، وفض النزاعات التي عمرت طويلاً، فإن تطبيقه على المستوى العملي لم يخلوا من صعوبات ومشاكل تمثلت في:

- أن بعض الجماعات السلالية أصبحت لا تقوم بالقسمة الدورية للأراضي الجماعية، بحيث استقر كل ذي حق على القطعة الأرضية التي آلت إليه نتيجة القسمة الأخيرة.

- أن الجمود يسيطر على أفراد بعض الجماعات التي تقر بالقسمة لكونهم لا يريدون إصلاح أرض ليس لهم فيها سوى حق الانتفاع⁸⁹.

- مخالفة قواعد التقسيم لمبادئ الإرث المنظمة في الشريعة الإسلامية، خاصة حرمان المرأة.

- أن المشرع المغربي عندما وضع ظهير 27 أبريل 1919 و أصدر الضابط رقم 2977، كانت المساحات المستغلة من طرف الجماعات السلالية شاسعة وكان عدد أفرادها قليلاً بالمقارنة مع تلك المساحة ولم يضع في اعتباره أن هذه الأخيرة قد تصبح قليلة ولا تكفي لاستيعاب النمو الديموغرافي المتزايد⁹⁰، وهو الشيء الذي تنبه إليه جلالة الملك الحسن الثاني رحمه الله⁹¹ بقوله في كتاب التحدي "ولقد وضع هذا التصاعد الديموغرافي القوي ويضع اليوم وسيضع في المستقبل، مشاكل قد لا يدرك المرء على المدى البعيد لأهميتها وخطورتها، وفي طليعة هذه المشاكل قضية ضمان العيش الكريم للجماهير الشعبية، وفي مقدمتهم الفلاحون لأن 75% من السكان يعيشون من الفلاحة و62% من المغاربة يسكنون المناطق الريفية".

⁸⁹- محمد خيرى، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري، م س، ص 21.

⁹⁰- عصام بوعشرة، م س، ص 61.

⁹¹- الملك الراحل الحسن الثاني، التحدي، المطبعة الملكية، الطبعة الثانية 1983، ص 150.



- أن شرط الزواج المنصوص عليه في الفصل الأول من الضابط لكي يحق للرجل المشاركة في القسمة قد يكون هو الحافز للزواج في سن مبكرة، وبالتالي سينتج تزايد النسل بالمقابل، وبالنتيجة سيتم الوقوع فيما تم الإشارة إليه في النقطة الأخيرة أعلاه.

- أن بعض ذوي الحقوق يجهلون طبيعة أراضي الجموع ولا يتقبلون أن الأرض ليست مملوكة لهم بشكل شخصي بل للجماعة السلاجية ككل، ومنهم من يعترف بطابعها الجماعي لكنه في نفس الوقت يتعامل معها كملك خاص⁹².

- هناك جماعات لا تتعدى فيها مساحة الأنصبة للفرد بضعة آرات، في حين أن هناك جماعات أخرى تصل فيها بعض الأنصبة الفردية إلى 20 هكتار أو أكثر (جماعة أولاد إيعيش والخوالفة بالغرب مثلاً)، وذلك ناتج عن عدم إعادة القسمة منذ عشرات السنين⁹³.

الفقرة الثانية: تقسيم الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري من أجل تحسين وتنمية الفلاحة وخلق الاستقرار لدى أعضاء الجماعة، وحثهم على استعمال تجهيزات عصرية في استغلال القطع المعهود بها إليهم، ولتفادي مضاعفة مؤسسات الاستغلال الصغير التي لا تتلاءم مساحتها مع أعمال الاستثمار المعقول، قام المشرع بإصدار ظهير شريف بتاريخ 25 يوليوز 1969 متعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري⁹⁴.

وبمقتضى هذا الظهير أصبحت العقارات الجماعية الواقعة داخل دوائر الري مشاعة بين ذوي الحقوق المتوفرين على هذه الصفة، وذلك بتحويل الأراضي الجماعية الموجودة في هذه المناطق إلى أملاك خاصة، لكون أن الفرد المسلمة له

⁹² - عصام بوعشرة، م س، ص 65.

⁹³ - مصطفى الحيمر، م س، ص 74.

⁹⁴ - ديباجة الظهير الشريف رقم 1.69.30 الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969 المتعلق بتقسيم الأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري.



القطعة بعد وفاة أحد الملاك على الشيعاء يصبح مالك لها بمجرد تعويضه لشركائه في الإرث⁹⁵.

ولدراسة مقتضيات هذا الظهير بشأن القسمة، سوف نقوم في البداية بالتطرق لتنظيم تقسيم الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري (أولا)، ثم نقوم في مرحلة ثانية بإلقاء بعض الملاحظات حول هذا التقسيم (ثانيا).

أولا: تنظيم تقسيم الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري

لقد أدخل المشرع بمقتضى الظهير المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969 تغييرا جذريا على النظام القانوني للأراضي الجماعية، وذلك بأن قضى بتملك المشتاعين لبعض القطع منها وبتجزئتها إذا أمكن ذلك بمساحة 5 هكتارات أو أكثر للفرد.

ويبقى أهم ما جاء به هو حصر مجال تطبيقه في الأراضي الجماعية الواقعة كلا أو بعضا داخل دوائر الري، باستثناء الأراضي الجماعية التي جرت بشأنها كلا أو بعضا قسمة يترتب عنها تخويل حق مستمر في الانتفاع طبقا للفصل الرابع من ظهير 27 أبريل 1919، والأراضي الجماعية التي أجريت بشأنها كلا أو بعضا قسمة من طرف مصالح الاستثمار الفلاحي، والتي توضع لائحتها بقرار مشترك لوزير الداخلية ووزير المالية ووزير الفلاحة⁹⁶، وكذا وضع مسطرة لإعداد لوائح ذوي الحقوق والمصادقة عليها⁹⁷. كما نص على طريقة خاصة لنقل الإرث لتجنب تكاثر عدد المالكين على الشيعاء حيث بمقتضاها يتم نقل حصة الهالك المالك على الشيعاء لأحد ورثته، على أن يؤدي هذا الأخير للورثة الآخرين قيمة حقوقهم، وذلك إما باختياره من طرفهم عند الاتفاق أو من طرف مجلس الوصاية عند خلاف ذلك.

⁹⁵ - محمد الكشور، القسمة القضائية في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، طبعة 1996، ص 62.

⁹⁶ - الفصل الأول من ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بتقسيم الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري.

⁹⁷ - على أنه لا يدرج في اللائحة المذكورة أعضاء الجماعات الذين فقدوا حقوقهم في العقار الجماعي على إثر منحهم قطعة أرضية من ملك الدولة حسب الفصل الثالث من ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بتقسيم الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري.



ووعيا من المشرع بالصعوبات والمشاكل التي قد تحول دون أداء الوريث الذي آلت إليه الحصة حقوق باقي الورثة، قام بالنص في الفصل الثامن من الظهير المذكور أنه يمكن عند الاقتضاء منح قرض من طرف مؤسسة القرض الفلاحي قصد مساعدته لأداء التعويضات الواجبة لشركائه في الإرث.

لذا يمكن القول في هذه الحالة انه لا معنى للنص على هذا المقتضى مادام يمكن للشخص الذي آلت إليه الأرض الحصول على قروض بدون ضرورة منح هذه الإمكانية من حيث المبدأ.

إضافة إلى هذا، أوجب المشرع كذلك التخلي لفائدة الدولة عن حصة كل مالك على الشياح سلمت له بعد نشر هذا الظهير، استفاد من قطعة جارية على ملكية في إطار المرسوم الملكي المتعلق بالإصلاح الزراعي الصادر بتاريخ 4 يوليوز 1966⁹⁸، على أن الحصص المشاعة المتخلى عنها لصالح الدولة يمكن لهذه الأخيرة التخلي عنها بعوض إلى ملاكين على الشياح يختارهم مجلس الوصاية⁹⁹. والقطعة المتخلى عنها تبقى تابعة للدولة على وجه الرهن قصد ضمان الأداء، غير أنه يمكنها التنازل عن أسبقيتها على الرهن لتمكين المتخلى لهم من إبرام قروض قصد تجهيز واستثمار القطع التي آلت إليهم.

كما تطرق الفصلان 12 و13 من الظهير المذكور إلى إمكانية إجراء تجزئة كلية أو جزئية لعقار جماعي بقرار مشترك لوزير الداخلي والفلاحة، وذلك من طرف المصالح التقنية للاستثمار الفلاحي بكيفية تساعد على منح كل ذي حق قطعة أرضية تعادل مساحتها حصته على الشياح، على أن يبقى الجزء الآخر الذي لم تتم القسمة بخصوصه ملكا على الشياح لذوي الحقوق للأفراد غير المسلمة إليهم القطع الأرضية.

وتجدر الإشارة كذلك، أن المشرع قد حتم على الأفراد المسلمة إليهم القطع الأرضية بمقتضى الفصل 17 من نفس الظهير الانخراط في إحدى التعاونيات المؤسسة

⁹⁸- الفصل التاسع من ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بتقسيم الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري.

⁹⁹- الفصل العاشر من ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بتقسيم الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري.



بينهم، وأن أي مخالفة للقواعد التي ينبغي أن يباشر بموجبها الاستغلال تعرض صاحبها للعقوبات وفق الشروط المنصوص عليها في هذا الظهير، كالحرمان من الاستفادة من القطعة الأرضية الذي آلت إليه مثلاً.

ثانياً: ملاحظات حول تقسيم الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري

على الرغم من كون هذا الظهير ساهم بشكل أو بآخر في التخفيف من حدة المشاكل التي تعرفها الأراضي الجماعية، وتحقيق نوع من الاستقرار العقاري الذي شجع الفلاحين على استعمال تجهيزات عصرية في الاستغلال¹⁰⁰، زيادة على تجريد نواب الجماعة ومجلس الوصاية من إسناد أي تصرف أو إسقاطه إلا في حالات محددة¹⁰¹، إلا أن هذا الظهير لا زال يعرف هو الآخر العديد من الصعوبات في التطبيق نذكر منها:

- أن عملية حصر لوائح المستفيدين من أفراد القبائل المالكة للأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر السقي، ونشر تلك اللوائح بالجريدة الرسمية، وتقييدها بالرسوم العقارية المعنية لا زالت متعثرة وتعرف مشاكل عديدة¹⁰²، لأن البحث الميداني الذي قام به المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للمغرب أسفر عن وجود حوالي 511 من المستفيدين لم ترد أسماءهم ضمن اللوائح المنشورة، وذلك بفعل التوزيعات التي تمت بعد نشر اللوائح، كما أن حوالي 3235 من ذوي الحقوق المنشورة أسماءهم لا يستغلون

¹⁰⁰ - مثلاً نجد أن منطقة تادارت الواقعة بدائرة جرسيف قد عملت على إدخال تحسينات جديدة في الاستغلال عن طريق استعمال وسائل الري بالأدراج المحورية وتم القيام بأعمال تشجير واسعة للزيتون.

¹⁰¹ - مثلاً:

- تحديد اللوائح لذوي الحقوق (الفصل الثالث من ظهير 25 يوليوز 1969).

- البث في الطعون الموجهة ضد لائحة ذوي الحقوق (الفصل الرابع 25 يوليوز 1969).

- تعيين الوارث الذي تؤول إليه الحصص (الفصل الثامن من ظهير 25 يوليوز 1969).

¹⁰² - محمد ابن الحاج السلمي، سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي-الاقتصادي، منشورات عكاظ الرباط ماي 2002، ص 237.



حصصهم¹⁰³، إضافة إلى أنه لم يتم إعداد لوائح ذوي الحقوق إلا لـ 239 من أصل 500 عقار جماعي، وتجزئة 39.000 هكتار من أصل 232.000 هكتار¹⁰⁴.

ولتصحيح هذه الوضعية تم تشكيل لجنة مركزية وأخرى جهوية بإيعاز من المؤسسات المالية الدولية المقرضة، التي ربطت تمويل بعض المشاريع المراد إنجازها على هذه الأراضي بضرورة تسوية الوضعية، إلا أنه ورغم ما حققته من نتائج إيجابية فيما يتعلق بانخفاض نسبة المنازعات ورفع مستوى المعيشة، فإنها قوبلت بمشاكل قانونية وتقنية ومالية تختلف حدتها من منطقة لأخرى حالت دون تسريع وتيرة عملها وتنفيذ برامجها¹⁰⁵.

- زيادة الضغط الديموغرافي على الأراضي الجماعية وارتفاع تكلفة التحفيظ وبطء المساطر¹⁰⁶.

- كما أن الظهير المذكور، وإن لم يميز بين الرجل والمرأة في الإرث وقضى بتطبيق قواعد الشريعة الإسلامية، إلا أن مسألة تعيين الشخص الذي تؤول إليه الحصة تعرف بعض الصعوبات خصوصا إذا كان كل الورثة من الفلاحين، زيادة على أن البعض منهم يرى في امتلاك الأرض معنى لوجوده وقيمه داخل منطقته.

- التعارض الحاصل بين الفصل الثامن من ظهير 25 يوليوز 1969 والفصل الرابع من القانون رقم 34/94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الإستثمار بالأراضي الفلاحية¹⁰⁷، الذي منع قسمة الأراضي الواقعة

¹⁰³ - أشار إلى هذه الإحصائيات محمد السهل، الأراضي الجماعية والاستثمار، مساهمة في ندوة العقار والاستثمار، أشغال اليوم الدراسي المنظم من طرف عمالة إقليم الحوز والمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للحوز بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق مراكش، 19 يونيو 2003، ص 81.

¹⁰⁴ - إحصائيات أشار إليها، أحمد المريني، وضعية الهياكل والأنظمة العقارية الفلاحية بالمغرب، مساهمة في ندوة الأنظمة العقارية بالمغرب، التي نظمت من طرف مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، كلية الحقوق، جامعة القاضي عياض، مراكش يومي 6 و5 أبريل 2002، ص 237.

¹⁰⁵ - السهل محمد، م س، ص 81-82.

¹⁰⁶ - عبد الوهاب رافع، النظام القانوني لأراضي الجموع والإشكالات التي يطرحها على صعيد استغلالها والتقاضي بشأنها، مجلة المحامي، دون ذكر الطبعة، عدد 46، ص 35.

- أحمد المريني، م س، ص 112.

¹⁰⁷ - ظهير شريف رقم 152-95-1 بتاريخ 11/8/1995 بتنفيذ القانون رقم 34/94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري والاستثمار بالأراضي الفلاحية المسقية، ج ر عدد 4423، 13 ربيع الآخر 1416 (11 أغسطس 1995)، ص 1441.



داخل دوائر الري كما هي محددة وفقا لمقتضيات الظهير الشريف الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969 وحدد طرقا لمراقبة التصرفات المخالفة لهذا المنع والعقوبات التي يمكن إنزالها بالمخالفين.

الشيء الذي يبقى معه الحل لإزالة المعوقات القانونية التي تقف في وجه تحرير العقار الجماعي وتيسير تداوله في السوق العقارية، هو العمل على إلغاء القانون رقم 34/94¹⁰⁸.

ومجمل القول فإن البقاء على هذه الوضعية الراهنة سوف يزيد من تأزم وضعية الأراضي الجماعية، الشيء الذي يوجب على المشرع المغربي الإتيان بمقتضيات بناءة لأجل تحفيز ذوي الحقوق على العمل من جهة، وخدمة الاقتصاد الوطني بشكل عام من جهة أخرى، وذلك بالقيام بالعديد من الدراسات والأبحاث الجديدة وعقد عدة لقاءات حوارية مع الجماعات السلالية المعنية بهدف تدليل أكثر للصعوبات.

المطلب الثاني: كراء الأراضي الجماعية

جاء في الفصل 627 من ق ل ع أن الكراء عقد بمقتضاه "يمنح أحد طرفيه للآخر منفعة منقول أو عقار، خلال مدة معينة في مقابل أجره محددة يلتزم الطرف الآخر بدفعها له".

والأراضي الجماعية مثلها مثل باقي الأنظمة العقارية الأخرى قد فرضت عليها التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي شهدتها المجتمع المغربي إيجاد تنظيمات لعقود الكراء المنصبة على هذه الأراضي تنسجم والدور البارز الذي يجب أن تلعبه داخل المنظومة الاقتصادية.

جاء في المادة الرابعة منه أنه "يمنع - أن يبرم في شأن الأراضي المشار إليها في المادة 1 أعلاه التي يزيد مجموع مساحتها على الاستغلال الدنيا أي عقد تصرف أو قسمة أو حق انتفاع أو أي عقد إيجار يترتب عليه إحداث قطع نقل مساحتها عن مساحة الاستغلال الدنيا

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

¹⁰⁸ - محمد مومن، م س، ص 10.



وبحكم تعدد الصور التي يمكن أن يتخذها عقد الكراء، فإن المشرع سمح بمقتضى الفصل السادس من ظهير 27 أبريل 1919 لكل جماعة سلالية، وبعد موافقة الإدارة الوصية على الأراضي التي تنتفع بها أن تبرم بالمرأضة عقود للشركات الفلاحية أو عقود للكراء التي لا تتجاوز مدتها ثلاث سنوات، مع واجب إبرامها كتابة.

ولعل ما يلاحظ على المقتضى الذي جاء به المشرع في الفصل المشار إليه أعلاه، هو قصر مدة الكراء التي لا يمكن أن تتجاوز ثلاث سنوات من حيث المبدأ، الشيء الذي تبقى معه هذه المدة غير كافية لتحقيق الغاية المنشودة من هذه العملية (تحقيق الربح)¹⁰⁹، لأن تكاليف إصلاح الأراضي الجماعية غالباً ما تكون باهضة مقارنة مع الإنتاجية التي يمكن الحصول عليها خلال السنوات الثلاث، زيادة أن التجديد يبقى مرهوناً على رغبة الجهة الوصية.

وعليه فبالرغم من تحديد مدة الكراء في ثلاث سنوات، فإنه لم يتم ردها في إطار ظهير 1919 أو الظهائر المتممة له بمسطرة مدققة تحدد الشروط والطرق الواجب إتباعها فيما يخص عملية كراء الأراضي الجماعية، تصنف حسب نوعية استغلالها (فلاحي، تجاري، مقالع...)، وكذا تتبع مراقبة إنجازات المكثري فوق هذه الأراضي وكيفية تحصيل الأكرية، باستثناء الدورية الوزارية رقم 194 الصادرة بتاريخ 7 أكتوبر 2003 المحددة للوثائق الواجب تقديمها لتكوين ملف الكراء بالتراضي من أجل استغلال عقار جماعي¹¹⁰.

ومن أجل سد هذا الفراغ عملت سلطة الوصاية على وضع إطار عمل للإحاطة بعملية الكراء عن طريق إصدار دليل متعلق بكراء الأراضي الجماعية حمل في طياته مجموعة من المقتضيات المهمة (الفقرة الأولى)، زيادة على إرفاقه بنماذج لعقود الكراء المنصبة على هذه الأراضي سوف نتولى معالجة النموذج المتعلق بالكراء بالتراضي (الفقرة الثانية).

¹⁰⁹ - محمد بونبات، الحماية القانونية لمكثري الأراضي الفلاحية دراسة مقارنة، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، السنة 1998-1999، ص 127.

¹¹⁰ - دليل كراء الأراضي الجماعية، م س، ص 2.



الفقرة الأولى: طرق كراء الأراضي الجماعية

لقد عملت سلطة الوصاية في هذا الإطار على تحديد الشروط والطرق الإدارية والتقنية لعملية كراء أراضي ملك الجماعات السبلالية لفائدة أشخاص ذاتيين أو معنويين، وذلك في إطار البحث الدائم عن الاستغلال الأنجع وتحسين مداخل الجماعات المعنية.

فبخصوص طرق الكراء، وعلى خلاف ما جاء به الفصل السادس من ظهير 1919 الذي تحدث عن الكراء بالمرضاة فقط، فإن الدليل أضاف إلى جانب المرضاة أن يكون الكراء بواسطة السمسرة العمومية أو طلب عروض، مع تحديد حالات اللجوء إلى تطبيق أي حالة من الحالات الثلاث على الأرض الجماعية موضوع الكراء.

كما أنه بخصوص المدة وإن تم الاحتفاظ بشرط التقيد بعدم تجاوز مدة ثلاث سنوات، إلا أنه تمت الإشارة إلى إمكانية تمديدتها بواسطة التجديد، حسب طبيعة المشروع وأهميته و ما إذا تعلق الأمر بأراضي فلاحية¹¹¹، أو أراضي ذات استعمال تجاري¹¹² أو مقالع¹¹³، على أن يتم تقديم طلب تجديد الإيجار إلى مصالح الوصاية

¹¹¹ - الأراضي الفلاحية:

- ثلاث سنوات تجدد لفترة كرانية واحدة مماثلة بالنسبة للزراعات الموسمية.
- اثني عشر (12) سنة (على الشكل التالي ثلاث (3) سنوات تجدد لثلاث فترات مماثلة).
بالنسبة للمزروعات داخل البيوت المغطاة والمشاتل، إذا فاقت المساحة المخصصة لها نسبة 50% من المساحة الإجمالية موضوع الكراء.

- اثني عشر (12) سنة (على الشكل التالي: ثلاث سنوات تجدد لثلاث فترات مماثلة) بالنسبة للمشاريع المتعلقة بتربية المواشي.

- اثني عشر (12) سنة (على الشكل التالي: ثلاث (3) سنوات تجدد لثلاث فترات مماثلة تجدد لفترة كرانية واحدة مماثلة بالنسبة للأراضي المغروسة بأشجار الفواكه (حوامض ورديات) وأشجار الزيتون، إذا فاقت المساحة المخصصة لها نسبة 50% من المساحة الإجمالية موضوع الكراء.

- أربعة وعشرون (24) سنة (على الشكل التالي: ثلاث (3) سنوات تجدد لسبع فترات مماثلة) بالنسبة لأشجار النخيل إذا فاقت المساحة المخصصة لها نسبة 50% من المساحة الإجمالية موضوع الكراء، راجع دليل كراء الأراضي الجماعية، م س، ص 14-15.

¹¹² - الأراضي ذات استعمال تجاري

تحدد المدة الكرانية بالنسبة لهذا النوع من الاستغلال كالتالي:
- ما بين تسع (9) وثمانية عشر (18) سنة حسب أهمية المشروع، وذلك على شكل ثلاث (3) سنوات تجدد لفترة كرانية مماثلة.

- ثلاث (3) سنوات على الأكثر بالنسبة للاحتلالات المؤقتة. راجع دليل كراء الأراضي الجماعية، م س، ص 15.
¹¹³ -المقالع.



لدراسته قبل انتهاء العقد بستة (06) أشهر من طرف المكثري، الذي يبقى قبول التجديد الذي طلبه رهين باحترامه لجميع بنود عقد الإيجار، وتنفيذ برنامجه الاستثماري وتسوية وضعيته المالية والاعتناء بالعقار عناية الشخص العاقل بملكه¹¹⁴.

على أنه فيما يتعلق بالسومة الكرائية فطرق تحديدها تختلف حسب طرق الكراء المتبعة، فبالنسبة لطلبات العروض والسمسرة العمومية يطبق الثمن المقترح من طرف المشارك الذي حضي بالموافقة النهائية لمصالح الوصاية، أما بالنسبة للكراء بالتراضي فيتم تطبيق الثمن النهائي المحدد من طرف الوصاية انطلاقاً من الثمن المقترح من طرف اللجنة الإقليمية¹¹⁵ المكلفة بدراسة ملفات الكراء.

ولمواجهة الصعوبات الناتجة عن التأخر في أداء المستحقات من عملية الكراء، فإنه يتم إشعار المكثري بطلب الأداء من طرف مصلحة التحصيل التابعة لمديرية الشؤون القروية مباشرة وعن طريق السلطة المحلية تحت إشراف مصالح العمالة ثلاثة أشهر قبل تاريخ الأداء المنصوص عليه في عقد الإيجار.

على أنه في حالة عدم استجابة المكثري فإنه يتم إشعاره من جديد لحثه على أداء ما بذمته في أجل آخر لا يتعدى ثلاثة أشهر، فإذا لم يتم احترام المكثري للأجل المحددة فإنه سيتم استخلاص الديون عن طريق القضاء.

- ثلاث (3) سنوات بالنسبة للمقالع التي لا تتطلب برنامجاً استثمارياً.
- ثلاث (3) سنوات بالنسبة للأراضي المستغلة في البحث عن المعادن.
- تسع (9) سنوات على شكل ثلاث (3) سنوات تجدد لفترتين كرائيتين مماثلتين بالنسبة للمقالع التي تتطلب برنامجاً استثمارياً، وكذا بالنسبة للمقالع المرتبطة ببناء وحدات تقليدية لإنتاج الأجرور.
- ثمانية (18) سنة (على الشكل التالي: ثلاث سنوات تجدد لخمس فترات مماثلة) بالنسبة للمقالع المرتبطة ببناء وحدات عصرية لإنتاج الأجرور والزليج والتي تتطلب استثماراً مهماً.
- ثمانية عشر (18) سنة (على الشكل التالي: ثلاث سنوات تجدد لخمس فترات مماثلة) تجدد لفترتين كرائيتين مماثلتين بالنسبة للمقالع المرتبطة ببناء وحدات إنتاج الإسمنت. راجع دليل كراء الأراضي الجماعية، م س، ص 15-16.
¹¹⁴ - دليل كراء الأراضي الجماعية، م س، ص 16.
¹¹⁵ - تتكون اللجنة الإقليمية من: السلطة الإقليمية رئيساً أو من يمثله - السلطة المحلية المعنية - ممثل الشؤون القروية بالعمالة - ممثلوا المصالح الإقليمية الخارجية المعنية حسب طبيعة المشروع.
ويسوغ للسيد العامل أن يستدعي للمشاركة بصفة استشارية في اجتماعات اللجنة جميع الأشخاص الذين يمكن الاستفادة من أرائهم وخبراتهم، كما يحق لممثل الوصاية حضور أشغال هذه اللجنة. راجع دليل كراء الأراضي الجماعية، م س، ص 9.



وفي نفس الإطار جاء في الدليل أن الاستغلالات موضوع الكراء تبقى خاضعة للمراقبة التقنية وتتبع مختلف الإنجازات المرتقب تحقيقها، وتوكل هذه المهمة لمصلحة الاستغلالات التابعة لمديرية الشؤون القروية بالعمالة والسلطات المحلية المعنية.

الفقرة الثانية: دراسة نموذج عقد إيجار فلاحي بالتراضي
بالاطلاع على النموذج المعد من طرف سلطة الوصاية بخصوص عقد الإيجار الفلاحي بالتراضي الوارد على الأراضي الجماعية باعتباره أكثر شيوعا مقارنة مع باقي الطرق الأخرى، نجد أنه يتضمن مجموعة من البنود التي تهدف إلى حماية الممتلكات الجماعية، من قبيل أنه يقع على المكثري عبء احترام محتويات جميع فصول العقد من خلال تنفيذ شروطه والالتزام بمحتوياته، كما أنه لا يجوز له التخلي لفائدة الغير عن الأرض المكتراة كلاً أو بعضاً، أو استعمال العقار في غير الغرض الذي أعد له بحسب طبيعته إلا بعد الحصول مقدماً على إذن مكتوب بذلك من سلطة الوصاية التي تبقى لها كامل الصلاحية في فسخ الكراء عند الإخلال بذلك أو التماطل في دفع الوجيبة الكرائية في التاريخ المحدد.

إضافة إلى هذا، يقع على المكثري عبء ضمان حقوق العمال سواء الذين سيتم تشغيلهم من طرفه خلال الفترة الكرائية لهذا العقد أو العمال القارين في حالة تواجدهم بالعقار، على اعتبار سلطة الوصاية غير مسؤولة عن أي نزاع قد ينشأ بين المكثري والمستخدمين، مع التزامه بإفراغ العقار حين انتهاء مدة سريان العقد، أو فسخه بقوة القانون أو تخليه عن استغلال العقار على اعتبار أن العمال يتبعون المكثري لا العقار.

كما أنه يبقى على المكثري واجب التعهد بالاشتراك لدى إحدى شركات التأمين لإقرار مسؤوليته المدنية الناتجة عن القيام بنشاطه وتجهيزاته ومستخدميه، زيادة على تحمله أيضاً جميع الضرائب والرسوم كيفما كانت طبيعتها الواجبة الأداء عند إبرام العقد أو تلك التي ستفرض مستقبلاً والمتعلقة بالعقار موضوع الإيجار، بالإضافة إلى



مصارييف التسجيل والتمرير الخاصة بالعقد، مع الإداء سنويا بالتصريحات القانونية المتعلقة بالضرائب والرسوم.

وتجدر الإشارة إلى أن كل تغيير أو تحسين أو إصلاح يدخله المكثري على العقار كالبنايات والأغراس والتجهيزات وما إلى ذلك، يعتبر مكسبا للجماعة ولا حق له مطلقا في المطالبة بأي تعويض عنه تمام مدة العقد¹¹⁶، اللهم إذا تطلب الأمر استرجاعه من أجل مصلحة عامة قبل انتهاء مدة الإيجار، فإن مصالح الوصاية تتعهد بتعويضه عما قد يكون لحقه من خسائر، يوكل تقديمها إلى لجنة تقنية يتفق الطرفان على انتدابها ويتعهدان بقبول نتائج عملها.

وفي حالة تواجد العقار داخل المدار السقوي، وعملا بمقتضيات ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بميثاق الاستثمارات الفلاحية¹¹⁷ فإن المكثري يبقى ملزما اتجاه المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي بأداء واجبات استهلاك مياه الري المسلمة له من طرف المكتب المذكور، والوجيبة القارة السنوية المتعلقة باستعمال مياه الري طيلة مدة عقد الإيجار، وذلك حسب المحدد من طرف المكتب المذكور، والتزامه كذلك بتطبيق نظام التناوب الزراعي ونظام التناوب المائي المقررين.

على أنه عند انتهاء العقد وفسخه بقوة القانون أو تخلي المكثري عن استغلال العقار الجماعي تبقى الجماعة المالكة وكل مكثري جديد غير مسؤولين عن عدم أداء الديون التي يمكن أن تترتب بذمة المكثري الذي تخلى اتجاه المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي المعني أو غيره من الدائنين.

وختاما يمكن القول أن باقي عقود الإيجار الأخرى الواقعة على الأراضي الجماعية سواء تلك المتعلقة بعقود الإيجار الفلاحية عن طريق السمسرة العمومية أو طلب العروض أو تلك المتعلقة بالمقالع أو الاستغلالات التجارية أو الاحتلالات المؤقتة

¹¹⁶- مصطفى الحيمر، م س، ص 58.

¹¹⁷- ظهير شريف رقم 1-69-25 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) المتعلق بميثاق الاستثمارات الفلاحية، ج ر عدد 2960 مكرر- 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص 2007.



تحمل ضمن بنودها شروط وتحملات مشابهة لما تم الإشارة إليه أعلاه بخصوص كراء الأراضي الفلاحية بالتراضي باستثناء ما يتعلق بخصوصية طبيعة كل أرض جماعية موضوع عقد الكراء.

المطلب الثاني: الشراكة في أراضي الجموع

في إطار استثمار موارد الجماعات السلالية في إنجاز مشاريع تنموية من شأنها الرفع من مؤشرات التنمية لذوي الحقوق، تقوم مديرية الشؤون القروية سواء في إطار برنامجها الخاص، أو في إطار عقد شراكات مع قطاعات خارجية أو فاعلين تنمويين آخرين بإعداد وتتبع إنجاز عدة مشاريع في مجال البنيات التحتية من شأنها الرجوع بأرباح مهمة يتوخى منها تحسين ظروف عيش الساكنة وتنمية موارد ودخل ذوي الحقوق¹¹⁸.

إلا أنه إذا كان حق اقتناء الأراضي الجماعية محصور فقط في شخص الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية طبقا للفصل 11 من ظهير 27 أبريل 1919 لانجاز المشاريع ذات نفع عام، فإن الواقع العملي أثبت أن الأثمنة التي تفوت مقابلها هذه الأراضي تبقى زهيدة، إضافة إلى أن الجماعات السلالية غالبا ما تظهر تحفظها فيما يخص تفويت أراضيها بدون أن تستفيد من رصيدها العقاري عن طريق الاستفادة من تجزئات تنجز لفائدتها أو على الأقل من الأرباح المحققة منها.

ولأجل تدليل المشاكل فقد تقرر طبقا للتعليمات الواردة في الدورية الوزارية رقم 103 بتاريخ 26 يوليوز 1994¹¹⁹ نهج سياسة تشاركية بين المقتني وبين الجماعات المالكة كلما تعلق الأمر بمشروع اقتناء عقار جماعي بهدف إنجاز مشروع سكني أو أي عملية استثمارية أخرى.

¹¹⁸ - دليل نائب الأراضي الجماعية، م س، ص 16.

¹¹⁹ - الدورية رقم 103، الصادرة بتاريخ 18 صفر 1415 (26 يوليوز 1994)، موجهة من وزير الداخلية إلى السادة عمال وعمالات وأقاليم المملكة في موضوع تنمية الإنعاش العقاري من طرف الجماعات السلالية، راجع دليل الأراضي الجماعية، م س، ص 84.



من هذا المنطلق سوف نقوم بالتطرق للمسطرة المعمول بها في الشراكة مع الجماعات السبلالية (الفقرة الأولى)، قبل القيام بملامسة مظاهر نجاعة هذه الشراكة (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: المسطرة المعمول بها في الشراكة مع الجماعات السبلالية تعد الشراكة شبيهة بمبادلة عقارية يمنح المقتني بمقتضاها للجماعة المالكة حصة من المشروع المراد إنجازه من طرفه أو مقابل قطعة أرضية فلاحية نظير القطعة المفوتة لفائدته أو هما معا، وذلك وفق الكيفيات التي جاءت بها الدورية رقم 103 نوردها كالاتي :

- بيع عادي على أساس تحديد ثمن مكون من عنصر ثابت وعنصر متغير.¹²⁰
- القيام بمبادلة العقار الجماعي مقابل تسليم قطع أرضية مجهزة أو وحدات سكنية.
- بيع جزء من العقار الجماعي مقابل تسليم قطع أرضية مجهزة أو وحدات سكنية.
- بيع بتحويل لفائدة ذوي الحقوق المقتنين للقطع السكنية أو الدور السكنية.¹²¹
- مبادلة العقار المراد تجزئته مقابل أرض فلاحية.
- خلق شراكة على أساس أن تساهم الجماعة بتقويتها للعقار المراد تجزئته أو بنائه لفائدة الشركة التي يتم إنشاؤها بينها وبين صاحب المشروع شريطة احترام الشروط التالية:
- تطابق المساهمة المتساوية للطرفين وقيمة العقار المراد تهيئته.

¹²⁰ - يتحدد العنصر الثابت بناء على قيمة العقار موضوع عملية البيع، أما العنصر المتغير فيعادل نصف الناتج الإيجابي لاستغلال العمل والذي يفتح ضمن دفاتر المحاسبة الخاصة بالمقتني والتي يجب إخضاعها لمراقبة الإدارة الوصية على الجماعة المالكة أو من يمثلها. راجع دليل الأراضي الجماعية، م س، ص 188.

¹²¹ - يقوم المقتنون بتمكين ذوي الحقوق من قطع مجهزة أو وحدات سكنية، حيث يتم أداء ثمنها بعد تحويل جزء من ثمن بيع العقار الجماعي المراد تجزئته أو بناؤه، ويكون الذي تم تحويله مطابقا لثمن القطعة المجهزة. راجع دليل الأراضي الجماعية، م س، ص 188.



- التمويل التكميلي للمشروع باللجوء إلى اقتراض بنكي على حساب

جاري من طرف صاحب مشروع التهيئة.

- قيام صاحب المشروع نفسه بالسهر على إنجاز الأشغال.

على أنه إضافة إلى الصيغ التي تمت الإشارة إليها أعلاه، تظل الجماعة على استعداد لمناقشة صيغ أخرى للتعامل يتم اقتراحها من طرف الشريك شريطة صيانة حقوق الجماعة السلالية المعنية.

ويمكن تلخيص مضمون المسطرة المعمول بها في عملية الشراكة في كون أنه بمجرد ما يرغب أحد المنعشين العقاريين الدخول في عقد شراكة مع إحدى الجماعات السلالية، يجب عليه أن يقوم بإيداع ملف تفويت العقار الجماعي موضوع الشراكة بمقر العمالة أو الإقليم المعني مكونا من مجموعة من الوثائق التي تبين طبيعة العقار ونوع المشروع المراد إنجازه وكيفية التعويض عنه¹²².

وبعد وضع جميع الوثائق يقوم مجلس الوصاية بدراستها بشكل دقيق ويتخذ قرار الموافقة عليها في حالة ما إذا كانت متطابقة مع روح القوانين وتجاوبها مع مصالح الجماعة المعنية، أما إذا كانت عكس ذلك فإنه لا يوافق عليها¹²³. ولإضفاء المزيد من الحماية لحقوق الجماعات السلالية، فإنه يبقى على المنعش العقاري أن يلتزم بتمكين الجماعة من قطع أرضية مجهزة وخالية من كل تحمل عقاري طبقا لما اتفق عليه الأطراف في إطار عملية الشراكة¹²⁴. كما لا يمكن تسجيل أي حق عيني لفائدة دائني طالب الاقتناء إلا إذا توصلت الجماعة بكافة التعويضات المترتبة لها طبقا

¹²² - طلب التفويت يبرز مساحة المراد اقتناؤها ونوع المشروع المزمع إنجازه.

- تصميم القطعة الأرضية وكذلك تصميم يوضح موقعها.

- المراجع العقاري.

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

- كيفية التعويض المقترح من طرف المنعش العقاري.

- برنامج الاستثمار المقترح والمدة الزمنية لانجاز المشروع.

¹²³ - أشغال وتوصيات المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، م س، ص 124.

¹²⁴ - الفصل الرابع من مقتضيات الدورية رقم 103 الصادرة بتاريخ 26 يوليوز 1994، دليل الأراضي الجماعية، م س،

ص 190.



لبروتوكول الاتفاق الذي سيبرم بين الطرفين المعنيين أو في حالة ما إذا لم تتوصل الجماعة بالضمانات الكافية لوفاء المقتني بالتزاماته¹²⁵.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن طلبات الاقتناء المقدمة من طرف الدولة أو الجماعات المحلية الهادفة إلى إنجاز مشاريع ذات المصلحة العامة كبناء الطرق والمدارس والمستشفيات والسدود فإنها لا تخضع للشروط المشار إليها أعلاه¹²⁶.

ومن خلال ما سبق نخلص إلى أنه إذا ما تم احترام المقتني للشروط المنصوص عليها بدفتر التحملات وقامت الجماعات السلالية بتقديم التسهيلات الضرورية لا شك أن الشراكة ستعود بالنفع على الطرفين معا والاقتصاد الوطني بشكل عام.

الفقرة الثانية: مظاهر نجاعة عقود الشراكة

من أجل استغلال أفضل للأراضي الجماعية وتجنيدتها لتشكيل قطب فاعل في إنجاز مشاريع تنموية، عملت الجماعات السلالية المالكة على الدخول في إطار تشارك مع المنعشين العموميين والخواص.

وفي هذا السياق قامت وزارة الداخلية بإبرام اتفاقية شراكة بينها وبين المستثمرين لاستغلال أراضي فلاحية تابعة للجماعات السلالية "أولاد أبي السباع" بإقليم شيشاوة، بحيث تم ترحيل السكان المنتفعين بالأرض موضوع الشراكة بعد إحصائهم من الدواوير التي كانت أرضهم محل الاتفاقية إلى منازل أخرى عوضا عن تلك التي كانت تؤول إليهم¹²⁷. وهو نفسه ما تم بين المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء وبين جماعة سيدي الطيبي، حيث كانت ثمرته أن استفاد الطرفان معا بتوفير رصيد عقاري والحصول على بقع أرضية استفاد منها السلاليون¹²⁸.

ولتظهر بذلك مساهمة أراضي الجموع في تحريك عجلة النمو الاقتصادي في المجال العقاري وإيجاد الحلول لمأزق السكن فقد قامت الجماعات السلالية المتواجدة

¹²⁵ - الفصل السادس من نفس الدورية رقم 103، م س، ص 190.

¹²⁶ - ديباجة الدورية رقم 103، م س، ص 186.

¹²⁷ - أشار إلى هذه الاتفاقية عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، م س، ص 72.

¹²⁸ - أشار إلى هذه الاتفاقية علال أبا حنيني، م س، ص 83.



بإقليم ورزازات بإنجاز برامج تستهدف بناء دور سكنية للموظفين العاملين بمقر الإقليم المذكور¹²⁹.

أما على المستوى الصناعي فقد قامت الجماعات السلالية بالراشيدية وبمساهمة مكتب التنمية الفلاحية لتافيلالت بإنشاء شركة لتعبئة التمور ومعالجتها، والتي تزود الأسواق الفلاحية بحوالي 1000 طن من مادة التمور، وتساهم الجماعات السلالية أيضا بتسهيل إجراء عمليات التفويت لمساحات شاسعة لصالح المكتب الشريف للفوسفات من أجل استخراج هذه المادة¹³⁰.

زيادة على هذا تقوم الجماعات الأصلية المتواجدة بالراشيدية وورزازات بتعاون مع بعض الشركات العمومية و الخصوصية بإنتاج واستخراج المواد الأولية للبناء وتزويد الشركات الصناعية بهذه المواد كالمعمل المتواجد بمكناس الذي يزود منها بما يقدر ب 500.000 طن سنويا، ومعمل تطوان يصله منها حوالي 40.000 طن سنويا¹³¹.

وعليه فرغم الأهمية الكبيرة للشراكة فإنها لا تخلوا من مشاكل، نخص بالذكر عملية تحصيل المداخل، بحيث أن عمليات التفويت تبقى تعترضها صعوبات ناتجة عن التأخير الحاصل في أداء الدولة أو الجماعات المحلية التي تعاني من قلة مواردها¹³². لذا أرى أنه من الأفضل للجماعات السلالية إجراء عمليات المبادلة العقارية عوض التفويت بمقابل نقدي لأنها تعتبر وسيلة أضمن لاستقاء الحقوق.

ومن خلال ما سبق ورغم المشاكل التي تم ذكرها أعلاه، يمكن الانتهاء في الأخير إلى نتيجة أساسية تكمن في نجاعة الشراكة، لأن نتائجها الإيجابية تغلب على سلبياتها.

¹²⁹ - سعيدة أبلق، الوضعية القانونية لأراضي الجموع ومدى مساهمتها في التنمية، مجلة المحامي، (دون ذكر الطبعة) العدد 46، ص 95.

¹³⁰ - إحصائيات رسمية لمديرية الشؤون القروية، وزارة الداخلية أشارت إليها سعيدة أبلق، م س، ص 95.

¹³¹ - أنظر عبد الكريم بالزاع، م س، ص 125.

¹³² - أعمال وتوصيات اللجنة السابعة خلال المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، م س، ص 125.



المطلب الرابع: التفويت المقيد للأراضي الجماعية

لاشك أن المستعمر عندما نص في الفصل الرابع من ظهير 27 أبريل 1919 على عدم قابلية الأراضي الجماعية للتفويت أو الحجز أو الاكتساب بالتقادم، كان يهدف إلى حمايتها وحصر المنفعة المحصل عليها في الجماعة المالكة وتهيئتها لخدمة طموحاته الاستعمارية، إلا أن الواقع العملي أثبت فيما بعد أن مسألة التمسك بهذا المبدأ بشكل مطلق سيجعل منها عائقا من عوائق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، الشيء الذي تم التنبيه إليه فيما بعد، وتم استثناء من المبدأ السماح بتفويت الأراضي الجماعية تحت سلطة الوصاية إلى كل من الدولة¹³³ والجماعات المحلية¹³⁴ والمؤسسات العمومية¹³⁵ والجماعات السلالية الأخرى.

ولفهم هذه المؤسسة القانونية وما أعقبها من تغييرات ابتداء من دخول المستعمر إلى الآن سوف نقوم بدراسة أطوار قبول التفويت (الفقرة الأولى)، ثم سنتطرق بعد ذلك للاستثناءات الواردة على إمكانية عدم جواز تفويت الأراضي الجماعية وما يشوبها من عراقيل (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: أطوار قبول التفويت

لتفادي الفوضى التي كانت تعرفها الأراضي الجماعية قبل دخول الحماية قام المستعمر بسن أول مقتضى قانوني في شكل دورية بتاريخ فاتح نونبر 1912 نص فيها

¹³³ - بغض النظر عن النقاش الفقهي حول وجود أو نفي الشخصية المعنوية للدولة و الفرق بين الدولة البسيطة والدولة المركبة، فإن الدولة بالنسبة للمغرب في شكلها البسيط هي الشخص المعنوي العام التراخي الوحيد، التي تتميز بتركيز السلطات في مختلف الأجهزة الممثلة للدولة على الصعيد الوطني. راجع بنيونس المرزوقي، المصطلحات القانونية، مطبعة وجدة انتر نتر، طبعة 1998، ص 223.

¹³⁴ - ينص الفصل 100 من الدستور المغربي لسنة 1996 على أن "الجماعات المحلية بالمملكة هي الجهات والعمالات والأقاليم والجماعات الحضرية والقروية و لا يمكن إحداث أي جماعة محلية أخرى إلا بقانون". للإطلاع على مختلف هذه المفاهيم التي جاء بها الفصل المذكور أنظر أحمد السنيهي، الوجيز في القانون الإداري المغربي والمقارن، (دون ذكر المطبعة)، طبعة 1998، ص 42 إلى 52، و بنيونس المرزوقي، م س، ص 224-225.

¹³⁵ - يمكن تعريف المؤسسة العامة بأنها "عبارة عن هيئة يتم الاعتراف لها بالشخصية المعنوية و الإستقلال الإداري و المالي، ويعهد إليها بمهمة تدبير نشاط مرفقي معين تحت رقابة سلطة الوصاية"، راجع إدريس البصري، ميشيل روسي، وآخرون، القانون الإداري المغربي، المطبعة الملكية، الطبعة الأولى 1988، ص 180.

- تجدر الإشارة إلى أن المؤسسة العمومية تصنف إلى: مؤسسات اقتصادية، مؤسسات علمية، مؤسسات مهنية، مؤسسات اجتماعية...



على إبقاء الأراضي التي تستغلها القبائل بكيفية جماعية على حالها، وأصدر في 7 يوليو 1914 ظهيرا يمنع تحرير عقود التملك المتعلقة بالأراضي الجماعية.

ورغبة كذلك في تكريس حماية الأراضي الجماعية وحصر منفعتها في الجماعة التي لها الحق فيها، وتمهيدا للاستحواذ عليها في مرحلة لاحقة قام المستعمر بسن ظهير 27 أبريل 1919 الذي نص في فصله الرابع على أن الأراضي الجماعية غير قابلة للتفويت، ومعنى هذا المبدأ عدم جواز نقل ملكيتها إلى الغير ببيعها أو بكل عقد آخر قد يؤدي في النتيجة إلى نقل ملكيتها إلى الغير كالرهن مثلا¹³⁶.

وقد تم بروز معالم طموحات المستعمر في الاستحواذ على الأراضي حين قام هذا الأخير بردف ظهير 27 أبريل 1919 بإصدار ظهير 1951¹³⁷، الذي أقر إمكانية تفويت الأراضي الجماعية الواقعة في المراكز الحضرية وضواحيها لفائدة الأفراد والدولة والجماعات القروية، وذلك بهدف تسهيل استيلاء الإدارة الاستعمارية على مساحات شاسعة عن طريق تفويت الأراضي الجماعية بدعوى العمل على استصلاحها بطريقة عقلانية وجعلها تساير التطورات التي يفرضها العصر¹³⁸.

وبالفعل فقد تم إدخال بعض الملكيات آنذاك تدريجيا في المدارات الحضرية في العديد من المدن المغربية كسلا، القنيطرة، مكناس، خريبكة، وغيرها¹³⁹.

لكن كان من الطبيعي أن تفكر الدولة المغربية غداة الحصول على الاستقلال في استرجاع الأراضي الجماعية التي تم الاستحواذ عليها بموجب قوانين وضعتها الإدارة الاستعمارية لصالح المعمرين ولصالح العديد من كبار ملاكي الأراضي المغاربة الذين

¹³⁶ - محمد مهدي الجم، التحفيظ العقاري في المغرب، نشر وتوزيع مكتبة الطالب، الطبعة الثانية 1980، ص 140.

- محمد مومن، م س، ص 6.

- تجدر الإشارة إلى أن التوزيع الذي تقوم به الجماعة، الذي يعطي لكل رب عائلة من العشيرة حق دائم في الانتفاع لا يدخل في هذا الإطار.

¹³⁷ - ظهير شريف صادر بتاريخ 11 جمادى الثانية 1370 (19 مارس 1951) في شأن سن ضابط لتدبير شؤون الأملاك المشتركة بين الجماعات وتفويتها، ج ر عدد 2006، (6 أبريل 1951)، ص 654

¹³⁸ - الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الأولى

1421-2000، ص 83.

¹³⁹ - البكوري محمد، الدولة وسياسة توزيع الأراضي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، وحدة علم السياسة والقانون الدستوري، كلية الحقوق أكادال، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2003-2004، ص 62.



استغلوا الفرصة التي أتاحتها لهم هذا الظهير لتوسيع ملكياتهم الزراعية مقابل التغاضي عن أعماله وتسهيل مأمورية استلاب الأراضي¹⁴⁰.

فكان أن تم إصدار ظهير 1959 المتعلق بفسخ تفويتات الانتفاع الدائم وبمراجعة عقود الأكرية المبرمة لأمد طويل¹⁴¹، وظهير 30 يونيو 1960 المتعلق بفسخ التفويتات المجرأة بشأن الأراضي الجماعية¹⁴²، حيث مكن الظهير الأول من استرداد 27.640 هكتار من الأراضي المستغلة من طرف مزارعين فرنسيين، والثاني انصب على استرداد ما يقارب 2500 هكتار، زيادة على إلغاء الامتيازات والتصرفات الدائمة المرتبطة بهذه الأراضي¹⁴³.

وعموما فبالرغم من النتائج الإيجابية التي تم تسجيلها بخصوص استرجاع بعض الأراضي إلا أن مجموعة أخرى منها لم يتم استرجاعها، مما يطرح تساؤلات عريضة عن مصير الباقي من الأراضي من جهة، ومن جهة أخرى فقد أثار تطبيق ظهير 1959 شكايات واعتراضات خاصة حول إنفراد مجلس الوصاية بالاختصاص في اتخاذ قرارات نهائية في هذا المجال، لأنه لا يعقل أن يكون الشخص طرفا وحكما في آن واحد، بحيث أن مجلس الوصاية هو الذي أذن بالتفويت وفي نفس الوقت هو طرف في النزاع، إضافة إلى أن الأمر لم ينحصر في هذه الحدود فقط بل تعداه إلى مطالبة السفارة الفرنسية على الخصوص بتعويض المستفيدين سابقا من حقوق الاستغلال الدائم تعويضا تاما ومناسبا، وكان الأمر يتعلق بنزع ملكية مكتسبين بطرق مشروعة، وأشارت بهذه المناسبة إلى قضية الفرنسيين الذين يستغلون حسب رأيها أراضي

¹⁴⁰ - أنس بن حليمة، تصميم تهيئة مدينة القنيطرة وإكراهات تنظيم المجال الحضري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، شعبة القانون العام، وحدة التكوين والبحث والتكوين العقار والتعمير والإسكان، كلية الحقوق أكادال، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2006-2007، ص 59.

¹⁴¹ - ظهير شريف رقم 1.59.173 صادر بتاريخ 1 ذي القعدة 1378 (9 ماي 1959) المتعلق بفسخ العقود الممنوحة بموجبها حقوق الانتفاع الدائم بالعقارات الجماعية وبمراجعة عقود أكريتها المبرمة لأمد طويل، ج ر 2437، بتاريخ 3 محرم 1379 (10 يوليوز 1959)، ص 2094.

¹⁴² - ظهير شريف رقم 1.60.078 صادر بتاريخ 5 محرم 1380 (30 يونيو 1960) المتعلق بفسخ التفويتات المجرأة بشأن الأراضي الجماعية، ج ر عدد 2494، بتاريخ 18 صفر 1380 (12 غشت 1960)، ص 2422.

¹⁴³ - أنس بن حليمة، م س، ص 37.



جماعية عن حسن نية وإلى الظروف المادية التي يعاني منها هؤلاء في انتظار البت في مصير أملاكهم والتوصل بتعويض عنها¹⁴⁴.

ومن جهة ثالثة فإن التدابير التي جاء بها كل من ظهيري 1959 و 1960 السالفي الذكر قد خرقت مبادئ التحفيظ العقاري والقوة الثبوتية المطلقة للبيوعات التي تم تسجيلها في السجلات العقارية بموجب تشريعات كانت نافذة المفعول بتاريخ تحفيظ أو تسجيل تلك الحقوق¹⁴⁵.

لذلك عمل المشرع على تدارك ذلك بظهير 3 أكتوبر 1970¹⁴⁶، الذي اعتبر في فصله الأول أن أحكام ظهير 1960 لا تشمل العقارات التي كانت في تاريخ نشره جارية على ملك أشخاص ذاتيين مغاربة بناء على تحفيظ أو تقييد في السجلات العقارية، كما أنه لا تطبق حسب الفصل الثاني منه على الأملاك المحررة بشأنها رسوم اقتناء لم تقيد بعد في السجلات العقارية ويكون لها تاريخ ثابت قبل 12 غشت 1960.

الفقرة الثانية: الاستثناءات الواردة على إمكانية جواز تفويت الأراضي الجماعية
سوف نتناول في هذه الفقرة القواعد المنظمة للاستثناءات الواردة على مبدأ جواز تفويت الأراضي الجماعية (أولاً)، ثم الإدلاء بعد ذلك ببعض النماذج لعقود تفويت لهذه الأراضي الواقعة بمدينة مكناس (ثانياً)، على أن نختم هذه الفقرة بطرح بعض الملاحظات حول هذه العملية (ثالثاً).

أولاً: قواعد تنظيم مبدأ جواز تفويت الأراضي الجماعية

نص الفصل 11 من ظهير 27 أبريل 1919 المعدل بمقتضى ظهير 6 فبراير 1963 على " أن اقتناء عقار جماعي من طرف الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية أو الجماعات الأصلية يمكن إنجازها خلافا لمقتضيات الفصل

¹⁴⁴ - مصطفى الحيمر، م س، ص 32.

¹⁴⁵ - محمد مهدي الجم، م س، ص 141.

¹⁴⁶ - ظهير شريف رقم 1-70-158، صادر بتاريخ فاتح شعبان 1390 (3 أكتوبر 1970) بشأن تفويت الأراضي الجماعية لفائدة بعض المغاربة، ج ر عدد 3023، بتاريخ 5 شعبان 1390 (7 أكتوبر 1970)، ص 2454.



الرابع من نفس الظهير، إما بالمرضاة إذا كانت الجماعة المالكة ومجلس الوصاية متفقين على مبدأ وشروط التفويت، وإما بواسطة نزع الملكية في حالة العكس".

وفي إطار هذه الإمكانية أصبح من حق الجماعات السلالية تفويت حقها إما إلى جماعة سلالية أخرى أو إلى الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية، وقد أردفت سلطة الوصاية هذا المقتضى بعدة دوريات، نذكر من بينها الدورية الصادرة بتاريخ 23 أبريل 1992 بخصوص مشاريع تفويت الأراضي الجماعية¹⁴⁷، بحيث جاء فيها أنه على الجماعات الأصلية ألا توافق على طلبات الاقتناء المقدمة إليها إلا بعد دراستها والتحقق من أن عملية التفويت تحقق المنفعة لكلا الطرفين، وألا يقوم المقتني بالشروع في استغلال هذه العقارات إلا بعد الاتفاق على ثمن البيع وإجراءات نقل ملكية العقارات بعد صدور قرار مجلس الوصاية، إضافة إلى الدورية رقم 404 الصادرة في 11 غشت 1993 في شأن طلبات اقتناء أراضي جماعية من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية والجماعات المحلية¹⁴⁸، بخصوص منع إنجاز أي مشروع تنموي تنوي إدارة أو مؤسسة عمومية أو جماعة محلية إحداثه فوق أرض جماعية ما لم تتوصل بالموافقة المبدئية على التفويت لفائدتها من طرف المصالح المركزية المكلفة بالوصاية على الجماعات الأصلية، والدورية رقم 4474 الصادرة بتاريخ 13 يونيو 2004 حول العمليات العقارية المراد إنجازها فوق وعاء عقاري تابع للجماعات السلالية¹⁴⁹، حيث جاء في إطارها بأنه يجب تحديد ثمن الاقتناء بكيفية تجعله يساير الأثمنة الحقيقية المعمول بها في السوق العقاري وتفادي التأخير الكبير الذي تعرفه محاضر التقييم مقارنة مع تاريخ وضع طلب الاقتناء .

¹⁴⁷ - الدورية رقم 343، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 1992، الموجهة من طرف وزير الداخلية إلى السادة ولاة وعمال عمالات وأقاليم المملكة، بشأن مشاريع تفويت الأراضي الجماعية، راجع دليل الأراضي الجماعية، م س، ص 169.

¹⁴⁸ - الدورية رقم 404 الصادرة بتاريخ 11 غشت 1993، الموجهة من طرف وزير الداخلية إلى السادة ولاة وعمال وعمالات وأقاليم المملكة والمدير العام للجماعات المحلية، بشأن طلبات اقتناء أراضي جماعية من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية والجماعات المحلية، راجع دليل الأراضي الجماعية، م س، ص 171.

¹⁴⁹ - الدورية رقم 4474 الصادرة بتاريخ 13 يونيو 2004، الموجهة من طرف وزير الداخلية إلى السادة ولاة الجهات وعمال عمالات وأقاليم مقاطعات المملكة، حول العمليات العقارية المراد إنجازها فوق وعاء عقاري تابع للجماعات السلالية.



وإلى جانب هذا، أشار الفصل 11 إلى طريقة اقتناء الأراضي الجماعية، وذلك إما بالمرضاة حيث يتفق الأطراف معا على شروط التفويت والتمن إلى غير ذلك ... وإما عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة مقابل تعويض يحدد وفق العناصر المنصوص عليها في المادة 20 من القانون رقم 7/81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت¹⁵⁰، مع إعمال المحكمة لسلطتها التقديرية لتقييم التقديرات الواردة في تقارير الخبرة حفاظا على المصلحة العامة وضمانا لحقوق الأطراف، وهو ما تم رصده من خلال الإطلاع على بعض الأحكام الصادرة عن كل من محكمتي الرباط ووجدة الإداريتين¹⁵¹.

ويتم التفويت عن طريق السلطة المحلية التي تستدعي الجماعة النيابة لإعطاء موافقتها على التفويت إما عن طريق تحرير محضر رسمي يتضمن توقيعات الأعضاء والمصادقة عليها أو عن طريق رسم عدلي يشهد فيه النواب بموافقتهم على التفويت، ثم تعتمد السلطة إلى عرضه على مديرية الشؤون القروية بوزارة الداخلية لكي يتخذ مجلس الوصاية قراره بذلك.

وأن هذا القرار القاضي بالسماح بالتفويت والمحدد لشروط عقد التفويت يحرر من طرف المديرية المذكورة، وذلك بعد الإطلاع على محضر لجنة التقييم ومحضر الموافقة الصادر عن النواب، ويجب أن يتضمن الإذن بالبيع التمن وكذا الشروط المضمنة لصالح المنتفعين بالأراضي إن وجدت، كإعادة إسكان الأسر المتواجدة قبل عملية الاقتناء بالعقار موضوع التفويتات أو بتحمل التعويضات المادية لتلك العائلات عن التجهيزات التي كانت مقامة من طرفهم في الأرض موضوع التفويت¹⁵².

¹⁵⁰ - القانون رقم 81-7 الصادر بتنفيذه الظهير رقم 254-81-1 (6 ماي 1982)، ج ر عدد 3685 (15 يونيو 1983) ص 980، وتجدر الإشارة أن الفصل 15 من الدستور المغربي لسنة 1996 ينص على أنه " ... لا يمكن نزع الملكية إلا في الأحوال وحسب الإجراءات المنصوص عليها في القانون... "

¹⁵¹ - حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط، رقم 55 ، ملف رقم 02/462، ش ن صادر بتاريخ 2006/1/16 (غير منشور).

- حكم صادر عن المحكمة الإدارية وجدة صادر بتاريخ 26 يوليوز 2005، رقم 209 ، الملف رقم 2005/122 ش ن (غير منشور).

¹⁵² - عبد الوهاب رافع، التصرفات المتعلقة بالأراضي الحسبية والجماعية والمخزنية، م س ، ص 384.



ثانياً: نماذج لعقود تفويت لأراضي جماعية

نعمل في هذا الإطار على ذكر نماذج لعقود تفويت لأراضي جماعية تم إبرامها داخل دائرة عمالة مكناس¹⁵³.

1- ملفات المؤسسات التعليمية

- ملف اقتناء أرض جماعية لبناء إعدادية المهاية.
- ملف اقتناء قطعة أرضية جماعية لبناء مدرسة المنزه الشرفة.
- ملف اقتناء أرض جماعية لبناء مدرسة أولاد رحو بالدخيسة.

2- ملف تفويت لإقامة مشروع سكني

القطعة الأرضية ذي الرسم العقاري رقم 05/1/2378 العائدة للجماعة السلالية الدخيسة، والبالغة مساحتها 15 هـ 500 آر 34 س، الكائن بالجماعة الحضرية ويسلان لفائدة شركة العمران مكناس عن طريق وساطة الوكالة الحضرية بمكناس.

3- ملفات اتصالات المغرب

- ملف تفويت قطعة أرضية لفائدة اتصالات المغرب بجماعة المهاية (1143 متر مربع)
- ملف تفويت قطعة أرضية جماعية لفائدة اتصالات المغرب بجماعة عين كرمة (300 متر مربع).

ثالثاً: ملاحظات حول تفويت الأراضي الجماعية

فبالرغم من كون هذه التفويتات التي تم على إثرها إنجاز مشاريع تنموية كبيرة ساهمت بشكل أو بآخر في حل أزمة السكن وتنشيط الحركة الاقتصادية للبلاد بشكل عام، إلا أنها لا تخلوا من مؤاخذات نذكر من بينها :

¹⁵³ - تم الحصول على هذه المعلومات التي تشمل التفويتات المشار إليها لدى قسم الشؤون القروية بولاية جهة مكناس تافيلالت، عمالة مكناس.



- فالوضع الذي توجد عليه الأراضي الجماعية لا يمكن أن يشكل فاعلا حقيقيا في التنمية، نظرا لصعوبة التوفيق بين مطالب الجماعات الأصلية والمؤسسات أو الجماعات التي قامت باقتناء أرض جماعية، بحيث في بعض الأحيان يتم رفض ذوي الحقوق تسلم التعويض نظرا لهزائته فيلتمسون إعادة النظر فيه أو تخصيص قطعة فلاحية كبديل لهم عن العقار موضوع التقيوت.

- في بعض الأحيان يكون موضوع التقيوت يخص إنشاء شيء معين ثم فيما بعد يتبين أن التخصيص تم لشيء آخر، كما هو الحال بالنسبة للأراضي الجماعية لسيدى سليمان مول الكيفان، حيث قامت الجماعة الحضرية بالإشارة في طلبها أن عملية الاقتناء تخص إنشاء مركب رياضي يعود بالنفع على أفراد الجماعة السلالية بينما تم تعويضه بسوق أسبوعي¹⁵⁴.

- صعوبة تحديد ذوي الحقوق الذين يحق لهم الحصول على التعويض مقابل تقيوت عقارهم الجماعي.

- أن بعض الجماعات السلالية تقوم بتجزئها أنصبتها الجماعية خوفا من نزاعها منهم من طرف الدولة بقصد إنجاز مشاريع عمرانية وتعويضهم تعويضا هزيلا، كما سبق أن وقع لذويهم من عمليات سابقة¹⁵⁵، الشيء الذي يؤدي بالنتيجة إلى تشييد أحياء وتجزئات عشوائية فوقها¹⁵⁶.

- أن التقيوت يؤدي بالنتيجة إلى وقوع تغيير مفاجئ على ذوي الحقوق يؤثر سلبا على أسلوب عيشهم وفقدانهم لامتيازاتهم القروية، خاصة من عمل ومسكن ملائم¹⁵⁷، بحيث يكون الفرد حائزا لمساحة كبيرة يقع فيها منزله وحظيرته، فإذا به

¹⁵⁴ - قسم الشؤون القروية، عمالة مكناس، ولاية جهة مكناس تافيلالت .

¹⁵⁵ - مولاي عبد السلام شكري، صلابة الأنظمة العقارية الخاصة وتأثيرها على مسار التنمية العمرانية، مساهمة في ندوة الأنظمة العقارية في المغرب، م س، ص 228.

¹⁵⁶ - محمد بخنيف، إشكالية التنمية العقارية بإقليم تاوريرت، مساهمة في ندوة العقار والاستثمار، أشغال الندوة الوطنية المنظمة من طرف وحدتي التكوين والبحث لنيل الدكتوراه ودبلوم الدراسات العليا المعمقة في قانون العقود والعقار بكلية الحقوق، جامعة محمد الأول وجدة يومي 19-20 ماي 2006، ص 26.

¹⁵⁷ - مولاي عبد السلام شكري، م س، ص 228.



يصبح ممتلكا لشقة صغيرة لا تكفي لحاجياته كمسكن في إطار التفويت لبناء مساكن، وبالتالي سيكون حجم الضرر أكبر من حجم النفع الذي سيرجع عليه.

- المشاكل الناتجة عن التأخير الحاصل في أداء ثمن الصفقات، خصوصا التفويطات التي تتم لفائدة بعض مصالح الدولة أو الجماعات المحلية التي تعاني من قلة مواردها المالية¹⁵⁸.

- عدم رضا القبائل بتفويت حقوقها نظرا للمكانة التي لازالت تحتلها الملكية الجماعية في المجتمع المغربي¹⁵⁹.

- أن بعض الأراضي يتم تفويتها بشكل منافي للظواهر لفائدة الأجانب عن الجماعة¹⁶⁰.

- توسيع مصالح الوصاية في الاستثناء الممنوح لها بخصوص إمكانية الاقتناء للأراضي الجماعية، حيث أقحمت مبدأ الشراكة بينها وبين المصالح الراغبة في الاستثمار في الأراضي الجماعية وخاصة المؤسسات التابعة للدولة والمتخصصة في ميدان السكنى¹⁶¹.

- أن بعض المؤسسات العمومية والجماعات المحلية وخاصة القروية قد قامت بالاستحواذ على مجموعة من الأراضي الجماعية دون أي اتفاق، وقامت بإحداث أسواق أو بناءات معينة دون أي اعتبار لحقوق الجماعة السلالية¹⁶².

¹⁵⁸ - تم الإشارة إلى هذا المشكل ضمن أشكال عمل اللجنة السابعة، خلال المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، م س، ص 125.

¹⁵⁹ - منصف كنيرو، السكن الحضري ومشكل العقار بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة بوحدة البحث والتكوين في العقار والتعمير والإسكان، كلية الحقوق أكدال، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2004-2005، ص 92.

¹⁶⁰ - العيد كرومي، نائب جماعة هوارة أولاد رحو إقليم تازة، كلمة ألقاها ضمن أشغال المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، م س، ص 74.

- عبد اللطيف الودناسي، إثبات ملكية العقار في القانون المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة القاضي عياض، مراكش، السنة الجامعية 2000-2001، ص 92.

¹⁶¹ - محمد السهل، م س، ص 75.

¹⁶² - عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، م س، ص 77.



ولكي يتم تجاوز مختلف الصعوبات والمشاكل التي قد تكون مرتبطة إما بأفراد الجماعات السبلية وإما بالمؤسسات العمومية أو الجماعات المحلية يجب على المشرع القيام بوضع ضوابط وعقوبات زجرية صارمة على مختلف كل التصرفات التي تكون منافية للقواعد المنظمة للأراضي الجماعية من جهة، والعمل على تشجيع أعضاء الجماعات السبلية على تجاوز الأفكار المتشددة التي ترى في الحفاظ على أملاكها الإطار الذي يحافظ على هويتها من جهة ثانية .

وفي الختام لا بد من الإشارة إلى أنه إذا ما تم احترام جميع الإجراءات المسطرية لعملية التقويت وقامت الجماعات السبلية بتقديم المساعدات الضرورية لاشك أن هذه العملية ستعود بالنفع على ذوي الحقوق عن طريق إنجاز مشاريع لفائدتهم كإقامة الدور والتجزئات السكنية وإدخال مجموعة من التجهيزات الحديثة، وبناء المدارس والمستوصفات، وإنجاز الطرق المعبدة والكهرباء، إضافة إلى المشاركة الجادة في عملية تحديث هذا القطاع الحيوي وإدماجه في إطار التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي تعرفها بلادنا جهويا ووطنيا.

كما أنه ولأجل الخروج عن الاستثناء الذي يقضي بالسماح بالتقويت إلى الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والجماعات الأصلية فقط، لا بد من إشراك الخواص في هذه العملية أيضا عن طريق السماح بتقويتها لهم من أجل القيام بمشاريع ذات منافع عامة، كإنجاز تجزئات سكنية لحل أزمة السكن، خصوصا إذا كانت بالمدارات الحضرية للمدن عوض جمودها أو جعلها مكان لانتشار دور الصفيح، لأن الدولة والجماعات المحلية غالبا ما تتغاضى عن المناطق التي تكون بعيدة نسبيا عن المراكز الحضرية أو أنها لا تعتبر وجهة لتوجيه الاقتصاد والسياحة مثلا.

وعليه فبعد التطرق لمختلف هيئات تدبير الأراضي الجماعية، وكذا طرق استغلالها، نتساءل عن ماهية الحماية التي وفرها القانون لهذه الأراضي؟ ثم ما هي آفاقها المستقبلية لإمكانية دمجها في التنمية وتجاوز الصعوبات المرتبطة بها؟



الفصل الثاني:

أراضي الجماعات السلالية بين التحصين والآفاق



الفصل الثاني:

أراضي الجماعات السلالية بين التحسين والآفاق

إن طبيعة الأراضي الجماعية وطبيعة التعاملات والحساسيات التي تثيرها تجعلها مكن طمع للكثير من الأشخاص سواء من ذوي الحقوق أو الأغيار، حيث تزداد حدته كلما ارتفع الطلب على العقار وارتفعت قيمته مما ينتج عنه العديد من المشاكل والنزاعات، وللد من ذلك وإعطاء العقار الجماعي وضعا قارا وبث روح الطمأنينة لدى الجماعات السلالية المنتفعة بأن حقوقها لا يمكن أن تكون عرضة للضياع أو الترامي، زيادة على التمكن من معرفة الوضعية الحقيقية لهذه الأراضي، قام المشرع بوضع آليات لحمايتها إما عن طريق التحديد الإداري طبقا لمقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 12 رجب 1342 (18 فبراير 1924)¹⁶³، وإما بنهج مسطرة التحفيظ وفق ما ينص عليه ظهير التحفيظ العقاري المؤرخ في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913).

وموازاة مع الحماية القانونية للأراضي الجماعية أعطى المشرع للجماعات النيابية ومؤسسة الوصاية سلطات قضائية واسعة موازاة مع نشاطها الإداري الذي أشرنا إليه سابقا في المبحث الأول من الفصل الأول في فض المنازعات إلى جانب المحاكم العادية والإدارية كل حسب الأحوال التي يرجع فيها الاختصاص لأي جهة منهما .

إلا أن وضع الآليات وتحديد الاختصاصات لا يعد كافيا لحماية الأراضي الجماعية، لكون النظام الذي ينظم هذه الأخيرة لا زال يطرح العديد من المشاكل التي تهم طرق الاستغلال والظروف الاجتماعية للمستفيدين منها وغيرها.

¹⁶³ - ظهير 12 رجب 1342 (18 فبراير 1924) المتعلق بتحديد الأراضي الجماعية، منشور بالجريدة الرسمية، عدد 596 بتاريخ 25 مارس 1924، ص 542.



فالأوضاع الناتجة عن عدم استقرار الملكية بسبب القسمة الدورية للأراضي الجماعية واستعمال الوسائل التقليدية في استغلالها وإقصاء بعض الفئات الاجتماعية من الاستفادة منها، جعلت هذا الرصيد العقاري غير مواكب لمتطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد.

لذا أصبح من الضروري إيجاد السبل لتصحيح وضعية هذه الأراضي عن طريق تشخيص المشاكل والعمل على تجاوزها والانخراط في أشكال تنموية هادفة كالتعاونيات والشركات.

كل هذه المعطيات تفرض علينا طرح العديد من التساؤلات من قبيل:

- هل فعلا عملية التحديد الإداري التي نظمها المشرع في إطار ظهير 18 فبراير 1924 حققت الأهداف المتوخاة منها، أم أن الظهير المنظم لها والواقع المعاش يحول دون ذلك؟

- ما هي حدود اختصاص كل من المجالس النيابية ومؤسسة الوصاية والمحاكم العادية والإدارية في فض النزاعات؟

- هل القرارات التي تصدر عن الجماعات النيابية تصدر عنهم فعلا أم أن السلطة المحلية في شخص قائد المنطقة تتحكم في ذلك؟

- هل فكرة عرض النزاع على مجلس الوصاية للنظر فيه يعد وسيلة فعالة في الإسراع بحل المشاكل وإدماج هذا الرصيد العقاري في التنمية؟

- هل فعلا تبقى فكرة التمليك هي الحل الأنسب لتجاوز المشاكل والصعوبات التي تحد من إدماج هذا الرصيد العقاري في مسلسل التنمية، أم أن إصلاح النظام القانوني المنظم لهذه الأراضي مع الإبقاء على الصبغة الجماعية يبقى حلا يغني عن فكرة التمليك؟



- هل فكرة الانخراط داخل التعاونيات تبقى من الطرق الفعالة لتحسين مردودية الأراضي الجماعية في ظل الأوضاع الراهنة؟
للإحاطة بهذه التساؤلات وما يتفرع عنها يتطلب الأمر التطرق لحماية الملكية الجماعية (المبحث الأول)، ثم للآفاق المستقبلية لها (المبحث الثاني).



المبحث الأول:

حماية الملكية الجماعية

مما لا شك فيه أن الملكية العقارية أصبحت مطلباً مهماً بالنظر إلى ما باتت تمثله في العصر الحالي من ضمان للاستقرار الاقتصادي و مكمناً لإعطاء الانطلاقة الأولى للمشاريع التنموية.

ولما كان للعقار بصفة عامة والأراضي الجماعية بصفة خاصة لهذه الأهمية الكبيرة، أصبح من مصلحة الدولة في شخص ممثليها مديرية الشؤون القروية، تتبع مجموعة من المساطر القانونية لتحسين ملكية الأراضي الجماعية، وضبط حدودها وتمييزها عن الأراضي الجماعية الأخرى وأراضي الخواص لحمايتها من الترامي والاعتصاب وتطهيرها من حقوق الأغيار، وذلك عبر سلوك مسطرة التحديد الإداري أو مسطرة التحفيظ العقاري.

كما أنه إذا كان المستعمر في ظهير 27 أبريل 1919 المتعلق بتنظيم الأراضي الجماعية لم يكلف نفسه عناء بيان الجهات المختصة بالبت في النزاعات التي قد تثار بشأن أراضي الجموع حتى يدفع أصحاب الحقوق في هذه الأراضي إلى التخلي عنها بسبب الصعوبات المرتبطة بحل نزاعاتها، وتسهيل توطين رعاياها، فقد عمدت وزارتي الداخلية والعدل بعد الاستقلال إلى إصدار منشور مشترك تحت عدد 62/8 بتاريخ 12 مارس 1962 لتحديد الجهات المختصة للبت في نزاعات الأراضي الجماعية لمحاولة تجاوز إشكالية تنازع الاختصاص بين السلطة الإدارية والسلطة القضائية.

ولمعرفة حدود الحفاظ على هذا الموروث الجماعي واختصاص كل من السلطتين المشار إليهما أعلاه في فض المنازعات، سنتولى التطرق للتحديد الإداري للأراضي الجماعية (المطلب الأول)، ثم لطرق تسوية النزاعات القائمة بشأنها



(المطلب الثاني)، على أن نعلم إلى طرح الأحوال التي يكون البث في المنازعات موكولا للقضاء (المطلب الثالث).

المطلب الأول: التحديد الإداري للأراضي الجماعية

لأجل تطهير الوضعية القانونية للأراضي الجماعية، وتجنب كل منازعة مع الجيران، وتحديد معالم حدودها بصفة دقيقة، يتم سلوك نظامين فرعيين: الأول سلوك مسطرة التحديد الإداري طبقا لظهير 18 فبراير 1924 إذا كانت مساحة الأرض الجماعية تساوي أو تفوق 500 هكتار أو تعلق الأمر بعقارات يمكن ضمها لبعضها البعض فتصبح ذات مساحة هامة تفوق أو تساوي 500 هكتار. والثاني يتمثل في سلوك مسطرة التحفيظ العقاري طبقا لمقتضيات ظهير 9 رمضان 1331 إذا كانت مساحة الأرض الجماعية تقل مبدئيا عن 500 هكتار.

ونظرا لكون نظام تحفيظ الأراضي الجماعية لا يختلف عن نظام التحفيظ العادي إلا في بعض الخصوصيات التي سوف نتولى ذكرها عند معالجة نظام التحديد الإداري كلما سمح المقام بذلك، بحيث تبتدئ فيه مسطرة التحفيظ إدارية ويمكن أن تنتهي قضائية، فإننا سوف نقصر الدراسة على نظام التحديد الإداري وذلك لما يثيره من إشكالات و ما له من مميزات تميزه عن النظام الأول.

ومن أجل الإلمام بمضمون التحديد الإداري فإننا سنعمد إلى تبيان المسطرة المتبعة فيه (فقرة أولى)، ثم نتطرق بعد ذلك لأهم الإشكالات المرتبطة به (فقرة ثانية).

الفقرة الأولى: مسطرة التحديد الإداري

يقصد بالتحديد مجموعة من العمليات القانونية والفنية في أن واحد التي تهدف إلى ضبط الوضعية القانونية لحالة العقار من حيث وضع اليد والحقوق التي يشملها، وتحديد العقار من حيث المساحة والشكل الهندسي الأفقي أو العمودي مع تحديد موقعه



ومركزه على السطح المخصص لتلك المنطقة الواقع بها، وبيان مكوناته ومشملا ته الكاملة¹⁶⁴.

وعليه فمسطرة التحديد الإداري تبتدئ بطلب توجهه الإدارة الوصية على الأراضي السلالية ممثلة في شخص وزير الداخلية باعتباره مكلفا بالولاية عليها، بعد استشارة الجماعات السلالية المعنية في شأن ما ذكر إلى الأمانة العامة للحكومة بقصد استصدار مرسوم يأذن بتحديد العقار المطلوب تحديده إداريا، مع سبقه حتما ببحث إداري في الموضوع¹⁶⁵، يرفق بتقرير مفصل من السلطة المحلية يشمل مجموعة من المعلومات التي تتعلق بالأراضي ومستغليها المعنيين¹⁶⁶.

هذا وينص الفصل الثالث من ظهير 1924/02/18 على أن الطلب الذي تتقدم به الإدارة يجب أن يلخص جميع المعطيات المرتبطة بالعقار من حيث اسم القبيلة أو الفصيلة التي تنتفع به وموقعه وحدوده الطبيعية كالأودية والوهاد وغيرها¹⁶⁷، ثم القطع المملوكة للخواص المجاورة له، وكذا الحقوق المترتبة عليه كحق المرور إلى أرض جماعية أخرى مثلا.

ومن أجل القيام بعملية التحديد هذه فإنه لا بد من صدور قرار وزاري يحدد تاريخ افتتاح أعمال التحديد في شكل مرسوم يكون موقع من طرف الوزير الأول وبالعطف من وزير الداخلية¹⁶⁸.

وتجدر الإشارة إلى أنه اعتبارا من صدور المرسوم إلى تاريخ المصادقة على هذه العملية يعتبر كل عقد ناقل للملكية أو لحق الانتفاع على أي أرض داخلية في نطاق عملية التحديد باطلا حتى بين الأطراف أنفسهم إذا لم يسبق العقد شهادة بعدم التعرض

164 - جمعة محمود الزريقي، تحديد العقار، منشور على مجلة صلة وصل، سنة 1987، عدد 6، ص 25.

165 - الحسين الخالدي، التحديد الإداري، بحث في إطار الدورة التدريبية المنظمة لفائدة المحافظين المساعدين خلال الفترة الممتدة بين 9 إلى 14 أبريل 1997 و 9 يونيو إلى 4 يوليوز 1997، ص 3

166 - بونس رياض، العقار غير المحفظ بين النظام القانوني والواقع العملي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، وحدة التكوين والبحث في القانون المدني كلية الحقوق جامعة القاضي عياض بمراكش، السنة الجامعية 2001-2002، ص 21.

167 - وهو ما تمت ملاحظته بخصوص الأراضي الجماعية الواقعة بدائرة الجماعة القروية بالسيففة التابعة لمدينة أرفود بخصوص الأملاك الجماعية المسماة بالخطرات

168 - الحسين الخالدي، م س ، ص 3.



على إجرائه تمنحها الإدارة ذات العلاقة¹⁶⁹، باستثناء ما أشار إليه المشرع بمقتضى الفصل 11 من ظهير 27 أبريل 1919، وهو نفس ما ذهبت إليه محكمة الاستئناف بالرباط في قرار لها حيث اعتبرت " أن الملكية الخاضعة لإجراءات مسطرة التحديد لا يمكن أن تكون محلا للبيع أثناء جريان المسطرة من طرف مدعي حقوق عليها دون شهادة من طرف إدارة الأملاك المخزنية"¹⁷⁰.

وإن كان القرار يتعلق بملك الدولة الخاص إلا أنه يمكن إسقاطه على الأرض الجماعية، على أساس أن كل من الظهيرين المؤرخين في 3 يناير 1916¹⁷¹ و 18 فبراير 1924 يشكلان المرجع القانوني المطبق حاليا بشأن تحديد أملاك الدولة الخاصة والأملاك الجماعية، زيادة على كونهما يحتويان على مقتضيات قانونية متطابقة، ماعدا بعض الخصوصيات التي تطبع كل ملك على حدة.

وعليه يبقى هذا الإجراء المتمثل في منع أي تصرف قانوني على العقار أثناء جريان مسطرة التحديد هدفه هو المحافظة عليه إلى حين استكمال المسطرة ومعرفة ما إذا كانت الملكية ثابتة للجماعة السلالية في حالة إثبات ذلك بالحجج والمستندات.

وبالرجوع إلى الفصل الرابع من ظهير 18 فبراير 1924 المتعلق بتحديد الأراضي الجماعية، يتبين أن المشرع أوجب إعلان تاريخ التحديد قبل شهر من التاريخ الفعلي للقيام به، وذلك عن طريق الإعلانات باللغتين العربية والفرنسية.

كما أنه لنفسه الغرض يتم نشر كل من القرار الوزاري وكذا مطلب الإدارة بالجريدة الرسمية في تمام مدة الشهر السابق للتحديد، مع إشهارهما وإداعتهما أيضا من طرف السلطة المحلية خلال مدة الشهر المذكور في الأسواق عن طريق المناداة، زيادة تعليقهما في الأماكن التالية:

¹⁶⁹ - محمد مهدي الجم، م س ، ص 152.
¹⁷⁰ - قرار لمحكمة الاستئناف بالرباط عدد 902 صادر بتاريخ 30 يونيو 1930 ، منشور بالمجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد 17، أبريل 1999، ص 71.
¹⁷¹ - ظهير شريف صادر بتاريخ 10 يناير 1916 الموافق 26 صفر 1334 والمتعلق بالتنظيم الخاص لتحديد أملاك الدولة الخاصة ، منشور ب ج ر عدد 141، ص 30



- المحاكم التي يوجد في دائرتها العقار موضوع التحديد.
- إدارة المحافظة العقارية الموجود العقار بدائرتها.
- إدارة الغابات والمياه بالرباط.
- مقر الدوائر والملحقات المجاورة.
- مقر المراقبة على الأملاك المخزنية الموجود في دائرتها العقار.
- مركز السلطة المحلية المجاورة.

وقد أوكل المشرع القيام بعملية التحديد إلى لجنة مكونة من نائب عن الوصي على الجماعات ومن نائب أو نواب الجماعات السلالية صاحبة الأرض¹⁷² وقائد المنطقة ومهندس وممثل الإدارة المكلفة بالأملاك المخزنية إن اقتضى الأمر ذلك و عدلين¹⁷³.

هذا، وتقوم اللجنة في الساعة واليوم والمكان المبينين في الإعلان المنشور بمعاينة العقار والطواف حوله بقصد وضع علامات الحدود والاستماع إلى كل المتدخلين، على أنه وأثناء العملية يمكن لكل من له الصفة بالتعرض على الحدود أو إحدى الحقوق على العقار موضوع التحديد تقديم تعرض بعين المكان، على أن يتم تحرير محضر بذلك وإيداعه لدى السلطة المحلية والمحافظة العقارية المتواجد بدائرتها العقار مصحوبا بخريطة الأرض.

ويعلن عن هذا الإيداع في الجريدة الرسمية، بحيث يكون للعموم حق الإطلاع عليه، أما المعارضون فزيادة عما لهم من الحق في تقديم تعرضهم في نفس المكان أمام اللجنة المكلفة بالتحديد يعطى لهم أجل مدته ستة أشهر ابتداء من نشر ما ذكر من إيداع التقرير في الجريدة الرسمية لكي يقدموا إلى ممثل السلطة المحلية بواسطة تصريح كتابي يضمنون فيه موضوع تعرضهم والحجج التي يستندون عليها في ذلك، وإذا

¹⁷² - جرت العادة بقبول ستة ممثلين عن كل جماعة وعن الجماعات المجاورة، أشار إلى هذه المعلومة، مصطفى الحيمر،

م س، ص 40.

¹⁷³ - الفصل الثاني من ظهير 18 فبراير 1924 المتعلق بتحديد الأراضي الجماعية.



جرى وأن تم التصريح المشار إليه أعلاه شفاهيا فإن السلطة المحلية المكلفة بتلقيه تقوم بتحرير تقرير خاص به ويضاف إلى التصريحات المذكورة في تقرير التحديد الذي قامت به اللجنة سابقا¹⁷⁴.

إلا أن التعرض لا يغني المتعرض على التحديد الإداري حسب الفصل السادس من ظهير 18 فبراير 1924 من ضرورة إيداع مطلب تحفيظ كتأكيد لتعرضه داخل أجل إضافي مدته ثلاث أشهر تلي الستة أشهر الأولى لتقديم التعرضات لدى المصلحة المعنية في حالة عدم تقديمها أمام لجنة التحديد، وإلا سقط حقه في التعرض بعد انقضاء هذه الأجل، ومن ذلك من أكدته المحكمة الابتدائية بميدلت¹⁷⁵ في حكم لها حيث جاء فيه " وحيث إن طالب التحفيظ لم يقدم تعرضه وفقا للإجراءات والشكليات المشار إليها في الفصل الخامس من ظهير 18 فبراير 1924 أو أمام السلطات المحلية داخل أجل ستة أشهر، كما أنه لم يتم احترام الأجال المنصوص عليه لتقديم مطلب للتحفيظ طبقا للفصل السادس من نفس الظهير المذكور، الشيء الذي يكون معه حقه في التعرض على أعمال التحديد ساقطا".

كما أن المتعرض عند إيداعه لمطلب التحفيظ يصبح حاملا لصفة "الطالب" وهي صفة تضع عبء إثبات ملكية العقار على عاتق الذي يطالب به، وعليه الإدلاء بكافة الحجج والمستندات التي تثبت إدعائه وإلا أعتبر تعرضه غير مستند، وبالتالي تعين الحكم بعدم صحة تعرضه على التحديد الإداري¹⁷⁶.

هذا، ولا يغني المتعرض عن تقديم تعرض على مطلب التحفيظ الذي قدمه آخرون على نفس هذا الأخير خلال المهمة القانونية بل يجب عليه هو الآخر تقديم

¹⁷⁴ - الفقرة الأخيرة من الفصل الخامس من ظهير 24 فبراير 1924 المتعلق بتحديد الأراضي الجماعية.

¹⁷⁵ - حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بميدلت بتاريخ 2009/06/02، ملف رقم 5/2008/109 حكم عدد 21 (غير منشور).

¹⁷⁶ - قرار صادر عن المحكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 2006/10/19، ملف عدد 6/03/3670، قرار عدد 3142 (غير منشور).

- قرار صادر عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 2009/5/7، ملف رقم 6/09/40، قرار عدد 17/2 (غير منشور).

- حكم صادر عن محكمة الابتدائية بميدلت بتاريخ 2009/07/07، ملف رقم 5/2008/28، حكم عدد 37 (غير منشور).

- حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بميدلت، بتاريخ 2009/07/07 ملف رقم 5/2008/29 حكم عدد 88 (غير منشور).



التعرض خلال نفس المدة دعما لباقي التعرضات المقامة على التحديد الإداري وإلا سقط حقه، أي أن التعرض التبعي غير مقبول في هذه الحالة¹⁷⁷.

كما أن أي تعرض قدم من طرف الجماعة السلالية بالمقابل على مطلب للحفاظ قدمه الغير، وتم الاستناد على مشروع التحديد أو الإدلاء فقط بالإذن بذلك لا يحق لها الاستدلال به في مواجهة الغير طالب الحفاظ وجعله حجة كافية لصحة التعرض، بحيث أنه إذا ما تم لا محال سيكون موضوع رفض من طرف القضاء¹⁷⁸. أكثر من ذلك ذهبت المحكمة الابتدائية بالراشيدية في حكم لها اعتبرت فيه بأنه "استنادا لمقتضيات ظهير 1924/02/18 انه لا تعتبر الأرض جماعية إلا بعد صدور قرار بتحديد إداريا، مما تكون معه حجة المتعرض غير كافية لإثبات الصفة الجماعية لمحل النزاع"¹⁷⁹، الشيء الذي تكون معه المحكمة في هذا الحكم ذهبت أبعد بكثير مما هو متصور لما اعتبرت أن الصفة الجماعية للأرض مرتبطة بصدور قرار التحديد الإداري، وهو أمر مخالف للصواب فقد تكون الأرض جماعية ولكنها غير محددة و هو حال العديد منها¹⁸⁰.

وعليه فإذا لم تكن هناك تعرضات داخل الأجل المحدد، فإنه بالنتيجة تكون عملية التحديد قد تمت بطريقة قانونية، ويتم توجيه المحضر إلى الوزير الأول للمصادقة على التحديد.

على أنه إذا كان من شأن قرار الحفاظ في إطار مسطرة الحفاظ العادية الصادر من طرف المحافظ أن يمنح لصاحبه رسما عقاريا كسند للملكية، فإن المصادقة على التحديد الإداري لا تكفي لإصباح العقار الجماعي بالصيغة النهائية المطلقة طبقا

¹⁷⁷ - محمد مهدي الجم، م س، ص 144.

¹⁷⁸ - قرار صادر عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 2006/11/9، عدد 3325، ملف رقم 6/05/309 (غير منشور).
- قرار صادر عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 2007/04/12، عدد 1158، ملف رقم 6/06/756 (غير منشور).
- قرار صادر عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 2007/06/12، عدد 2230، ملف رقم 6/06/922 (غير منشور).
- قرار صادر عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 2008/10/09، عدد 3192، ملف رقم 6/05/3345 (غير منشور).
¹⁷⁹ - حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بالراشيدية رقم 23 ملف عدد 5/02/71 صادر بتاريخ 05/04/04 (غير منشور).
¹⁸⁰ - تمثل العقارات التي شملها التحديد الإداري إلى حدود تاريخ 2 دجنبر 2006 حوالي مليوني هكتار، أما تلك التي شملها الحفاظ وأسست بشأتها رسوم عقارية حوالي 160.000 هكتار. أشار إلى هذه الإحصائيات محمد بخنيف، منشورة على الموقع الإلكتروني [http // boukhniif. Maktoobblog.com](http://boukhniif.Maktoobblog.com) تاريخ الولوج إليه 2009/10/09.



لمقتضيات الفصل العاشر من ظهير 18 فبراير 1924، بحيث يجب على إثره تقديم طلب بذلك إلى المحافظة العقارية يتم بموجبه مراجعة التحديد ووضع الخريطة من قبل المصلحة الطبوغرافية دون اللجوء إلى الإشهار من جديد، قبل تسجيل الأرض الجماعية بالمحافظة العقارية وإضفاء الرسم العقاري حينئذ بالصيغة النهائية.

إلا أن هذا التحويل من التحديد إلى التحفيظ يترتب بموجبه على الجماعات السلاجية المعنية أداء واجبات رسوم التحفيظ، الشيء الذي لا ينجز في الواقع، حيث أن جل الجماعات تحتفظ بالتحديدات الإدارية المصادق عليها دون اللجوء إلى طلب تحويلها من طرف الوصي إلى رسوم عقارية، لكون التحديد الإداري المصادق عليه يوازي من الناحية القانونية الرسم العقاري¹⁸¹.

الفقرة الثانية : الإشكالات المرتبطة بالتحديد الإداري

بالرغم من الأهمية البالغة لعملية التحديد في تثبيت حق الملكية وتطهير العقار الجماعي من جميع النزاعات التي قد تشوبه، فإن هذه المسطرة بدورها تبقى مشوبة بعدة نواقص وإشكالات لعل أهمها يرتبط بالإشهار (أولا) وتكوين لجنة تحديد الأراضي الجماعية (ثانيا) ثم التعرض الوارد على تحديد هذه الأراضي (ثالثا).

أولاً: إشهار عملية التحديد

ينص الفصل الرابع من ظهير 18 فبراير 1924 على أنه يتم نشر مطلب الجماعة السلاجية بشأن التحديد، وكذا المرسوم الذي يأذن بهذه العملية بالجريدة الرسمية على الأقل شهر قبل افتتاح عملية التحديد، زيادة على نشر المرسوم وملخص مطلب الجماعة في أماكن معينة.

ومن هذا المنطلق يثار التساؤل المتعلق بمدى فعالية الإشهار في إحاطة العموم بعملية التحديد الإداري.

¹⁸¹ - أحمد الداودي، م س، ص 282.



كما هو معروف فإن عمليات التحديد الإداري تجري غالبيتها في القرى، وتكون في الغالب شاملة لمساحات شاسعة، ولا تتوفر حتى على الطرق من أجل الوصول إليها بسهولة، كما أن الأغلبية من القاطنين بها لا يعلمون بوجود الجريدة الرسمية وحتى إذا علموا بها فإنهم لا يتبعون نشراتها إما لجهل القراءة أو لعدم الوعي والاهتمام¹⁸².

كما أن التعليق بالأماكن المذكورة السابق الإشارة إليها أعلاه لا يحقق النتائج المرجوة، وذلك لعدة أسباب لعل أهمها البعد والتعليق المبعثر والعشوائي في اللوائح المعدة لذلك.

وأمام هذا الوضع فإنه يمكن القول بأن تقنية التبريح في الأسواق والدواوير والقصور¹⁸³، لا شك أنها تفي بالغرض خصوصا إذا ما تم التبريح باللغة العامية السائدة في تلك المنطقة، الشيء الذي سيجعل سكانها على علم تام بيوم ومكان التحديد تمام العلم.

زيادة على هذا أشار جانب من الفقه¹⁸⁴ إلى ضرورة إعطاء الوقت الكافي لهذه العملية لكون مدة شهر تبقى مدة قصيرة نظرا لشساعة الأراضي موضوع التحديد، إضافة إلى ضرورة اللجوء إلى الاستدعاء الكتابي مقابل وصل لكل شخص له علاقة بالعقار المراد تحديده، خاصة الملاك المجاورين وأصحاب الحقوق العينية المشار إليهم في مطلب التحديد تماثيا مع ما ذهب إليه المشرع بمقتضى الفصل 19 من ظهير التحفيظ العقاري¹⁸⁵.

¹⁸² - المعزز البكاي، عبد العلي دقوقي، محاضرات في نظام التحفيظ العقاري والضمانات العينية الشخصية، مطبعة سجلماسة مكناس، طبعة 2006، ص 49.

¹⁸³ - يشيع هذا الاسم في المناطق الجنوبية كتافيلالت وورزازات، بحيث يطلق على كل تجمع سكاني يعيش أفراداه داخل أسوار تضم مدخلا واحدا و بروجيا في كل زواياه.

¹⁸⁴ - محمد مومن، م س، ص 3.

¹⁸⁵ - ينص الفصل 19 من ظهير التحفيظ على أن " ... ويستدعي المحافظ شخصا لهذه العملية على الشكل المقرر للاستدعاءات في الظهير الصادر بشأن المسطرة المدنية .

- طالب التحفيظ.

- المالك غير الطالب للتحفيظ.

- أصحاب الأملاك المجاورة المبيينين بطلب التحفيظ.

- المتعرضين الذين يعلنون عن أنفسهم بكيفية منتظمة...."



ثانياً: تكوين لجنة تحديد الأراضي الجماعية

أشار المشرع في الفصل الثاني من ظهير 18 فبراير 1924 إلى أن لجنة التحديد تتكون من ممثل وزارة الداخلية، نائب أو نواب الجماعات السلالية صاحبة الأرض، قائد المنطقة، مهندس، وإذا اقتضى الأمر ممثل الإدارة المكلفة بالأموال المخزنية وعدلين.

وعليه يلاحظ بخصوص تكوين اللجنة أعلاه أنها ممثلة بجهات إدارية محضنة، بينما كان من المفروض أن تضم ضمن تشكيلتها أطرافاً من ذوي التجربة والخبرة الميدانية بالأموال العقارية والقضاة.

الشيء الذي دفع الأستاذ محمد مومن¹⁸⁶ إلى المناداة بإعادة النظر في تركيبة هذه اللجنة وإضافة أعضاء لهم الدراية الكاملة بالقانون العقاري والقدرة على ضبط الوضعية العقارية للأرض الجماعية و ضمان الحياد، وذلك بالاستئناس باللجنة المحلية أو المختلطة لضم الأراضي المنصوص على تكوينها في الفصلين 1 و 2 من المرسوم رقم 2-62-240 المؤرخ في 1967/07/25 الصادر بتطبيق ظهير ضم الأراضي التي تتكون من :

- رئيس الدائرة الإدارية التابعة لها الجماعات القروية المعنية أو ممثله بصفته رئيساً، مؤازراً بالقياد المعنيين.

- ممثل المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي المعني أو المصالح الإقليمية للفلاحة بصفته مقرراً.

- قاضي معين من طرف رئيس المحكمة التابعة لها الجماعة المعنية .

- المحافظ على الأملاك العقارية أو ممثله.

- ممثل المصلحة الطبوغرافية.

186 - محمد مومن، م س، ص 4.



- رؤساء الجماعات القروية المعنية أو من يمثلهم.
 - ممثل وزارة الأشغال العمومية (وزارة التجهيز والنقل).
 - فلاح أو فلاحين معينين من طرف المجالس الجماعية المعنية.
- وبالإضافة إلى هؤلاء الأعضاء فإن لجنة ضم الأراضي حسب الفصل الرابع من نفس المرسوم مفتوحة في وجه ممثلي إدارات أخرى إذا ما دعت الضرورة ذلك.

ثالثا: التعرض على تحديد الأراضي الجماعية

من خلال مراجعة الفصل الخامس من ظهير 18 فبراير 1924 في فقرته الأخيرة يتضح أن كل شخص ينازع في حدود العقار أو يدعي حقا عينيا على الأراضي الخاضعة لعملية التحديد أن يقدم تعرضه إلى اللجنة المكلفة بعملية التحديد أثناء قيامها بعملها وبعين المكان قصد تسجيل تعرضه في محضر التحديد، كما يمكنه التقدم بطلب التعرض لدى السلطة المحلية داخل أجل ستة أشهر تبتدئ من تاريخ نشر الإعلان عن إيداع محضر التحديد.

كما أنه لا يقبل هذا التعرض إلا إذا أودعه المتعرض باسمه وأن يصحبه بمطلب تحفيظ، وذلك على نفقته لدى المحافظة العقارية داخل أجل ثلاثة أشهر الموالية لسته أشهر المسموح بها لتقديم التعرض الكتابي ويعتبر المتعرض في مركز الطرف المكلف بالإثبات.

وعلى ضوء هذه المعطيات يمكن إثارة العديد من الملاحظات والنواقص التي تشوب التعرض على عملية التحديد نذكر منها:

- إن أجل التعرضات تبقى محددة ومسقطة للحق إذا ما تقاعس المتعرض في تقديم تعرضه، لذا فمن الأجدر تعديل هذه المدة لأن حجم المساحة موضوع التحديد يقتضي تمديد هذه المدة¹⁸⁷، إضافة إلى هذا يستلزم الأمر كذلك ضرورة الاهتمام بما

187 - خالد الحسين، م س، ص 11.



ذهب إليه المشرع في إطار الفصل 29 من ظهير التحفيظ العقاري بخصوص مسطرة التحفيظ العقاري، حيث أورد الأجل العادي بفرص استثنائية لتقديم التعرض¹⁸⁸.

- إذا كان المتعرض الذي يتقدم لدى المحافظة العقارية لإيداع مطلب تأكدي لتعرضه ملزم بإثبات أنه قام بالتعرض أمام لجنة التحديد والإدلاء بشهادة تسلمها له السلطات المحلية عن ذلك، فإن الواقع العملي أثبت كون السلطات عادة ما تمنع في تسليم مثل هذه الشهادات لسبب أو لآخر أو لجهل المتعرضين بأهمية الأجل، وقد تسلمها لهم بعد مرور الأجل الشيء الذي يفوت عليهم فرصة تقديم مطالب تأكيدية في المستقبل¹⁸⁹، أكثر من ذلك فإذا كان المتعرض ملزم بالتصريح بتعرضه أمام اللجنة أو السلطة المحلية حسب الأحوال فإنه يبقى أمرا جانبا للصواب على أساس أنه لا يعقل أن تكون الجهات الملزم بالتصريح لديها خصما وحكما في نفس الوقت.

- إذا كان في إطار المسطرة العادية للتحفيظ أن كل متعرض عليه إثبات ما ادعاه بكافة الحجج والمستندات، فإنه على خلاف ذلك بالنسبة لمتعرض على تحديد إداري فزيادة على كونه ملزم بتقديم مطلب للتحفيظ على نفقته فإنه يكون ملزم بالإثبات أيضا، وهو الأمر الذي يثير الاستغراب ويدحض ما ذهب إليه المشرع في الفصل السادس من ظ ت ع القاضي باختيارية التحفيظ¹⁹⁰.

ومن أجل تجاوز هذه المشاكل أشار الأستاذ محمد مومن¹⁹¹ إلى بعض الحلول التي يمكن أن تحد من هذا الوضع، نذكر منها ضرورة بحث إمكانية إيداع مطلب للتحفيظ بدون رسوم إذا كان طالب التحفيظ هو الحائز لأن الملف سيحال لاحقا على القضاء للنظر في استحقاق الملكية. إضافة إلى مشاطرته الرأي إلى جانب بعض الباحثين¹⁹²

188 - ينص الفصل 29 من ظ ت ع على أنه " بعد انصرام الأجل المحدد في الفصل 27 أعلاه يمكن أن يقبل التعرض بصفة استثنائية من طرف المحافظ ما دام لم يوجه الملف إلى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية، وكذا بعد توجيهه إذ اتخذ وكيل الدولة (وكيل الملك) قرارا بذلك....".

189 - خالد الحسين، م س، ص 8.

190 - ينص الفصل 6 من ظ ت ع على " أن التحفيظ أمر اختياري غير أنه إذا قدم مطلب بالتحفيظ فإنه لا يمكن مطلقا سحبه".

191 - محمد مومن، م س، ص 6.

192 - المعزوز البكاي، عبد العالي دقوقي، م س، ص 72.

- محمد مومن، م س، ص 6.



بخصوص ضرورة احترام قواعد الفقه الإسلامي التي تذهب إلى افتراض لصالح من تكون بيده الحيازة، وأن من قام ينازع الحائز صار مدعياً، وبالتالي يقع عليه عبء الإثبات.

وحتى لو تم الأخذ بهذه الحلول التي تم الإشارة إليها والتي تشوب مقتضيات ظهير 18 فبراير 1924، فإن الواقع العملي أثبت أنه غالباً ما يعوق إجراءات التحديد أسباب تحول من إجراءاتها في عين المكان وتاريخها المحدد، كمعارضة بعض الأفراد على عملية التحديد ظناً منهم بأنه سوف يتم ضياع حقوقهم أو اكتشاف أن تلك الأراضي لا تعود إليهم التي قد تكون آلت إليهم بطريقة غير قانونية¹⁹³، زيادة على أنه بتفحص لائحة القائمة المضمنة للملفات المعروضة على المحافظة العقارية بتاوريرت إلى حدود تاريخ 2009/01/31 تم ملاحظة أن العديد من الملفات المتعلقة بالتحديد الإداري للأراضي الجماعية في إطار المطالب التي قدمت في شأنها مطالب للحفاظ أمام المحافظة المذكورة لا زالت لم تصفى وضعيتها رغم طول المدة التي تلت الطلب بذلك¹⁹⁴.

إذن بعد توقفنا عند عملية التحديد الإداري للأراضي الجماعية نتساءل عن ماهي طرق فض النزاعات المتعلقة بهذه الأراضي؟

المطلب الثاني: طرق تسوية نزاعات الأراضي الجماعية

باعتبار أراضي الجماعات السلاجية ملتقى حقوق عدة أشخاص وما قد يستتبع ذلك من تعارض قد يؤدي في أحيان كثيرة إلى نشوء نزاعات، الأمر الذي استوجب إيجاد جهات أو هيئات خاصة يوكل إليها النظر في بعض تلك النزاعات والتي تسمى بالمجالس النيابية (الفقرة الأولى).

وإلى جانب هذه المجالس النيابية أوجد المشرع مجلس الوصاية كهيئة عليا أنط بها مهمة النظر في بعض النزاعات لأجل توفير حماية أكبر لأراضي الجماعات

¹⁹³ - علال أبا حنيني، الأراضي الجماعية كأداة للتنمية، مقال منشور بمجلة المحامي، (دون ذكر الطبعة)، العدد 46، ص 85.

¹⁹⁴ - انظر الملحق رقم (2).



السلالية، فما هو نطاق مجلس الوصاية أو بعبارة أدق ما هي الأحوال التي يعتبر فيها النزاع من اختصاص مجلس الوصاية؟ وهل تبقى محل نظر من طرف جهات قضائية معينة (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى : تدخل المجالس النيابية في فض النزاعات إذا كانت الجماعات النيابية كما أسلفنا الذكر جمعية يتم اختيار أعضائها من قبل الجماعات السلالية كمثلين لها ومن ثم تنقل لهم جزءا من سلطاتها، فإن المشرع أسند لهم اختصاص البت في بعض النزاعات التي يمكن أن تثار من طرف أعضاء الجماعة نفسها بشأن توزيع الاستغلال أو الانتفاع بين أفراد الجماعة.

وحتى يتسنى لنا معرفة كيفية استصدار القرارات من طرف الهيئات النيابية والشكليات المتبعة في ذلك، سنعمل على التطرق إلى مسطرة تهييء الملفات المتعلقة بالقضايا المعروضة على أنظارها (أولا)، ثم مرحلة إصدار القرار وتنفيذه (ثانيا).

أولا: مسطرة تهييء الملفات المعروضة على أنظار الهيئات النيابية

سدا للنقص الذي كان حاصلا في ظل غياب تحديد للشكليات الواجب توفرها في القرارات النيابية وكيفية تبليغها للأطراف وتحديد الجهة المكلفة بالتبليغ وفي عدم وضع أجل محدد لاستئناف هذه القرارات في إطار ظهير 27 أبريل 1919، فإن سلطة الوصاية قد تنبعت إلى هذه النقائص وعملت على إصدار دورية حول إعداد وتهييء الملفات المتعلقة بالقضايا المعروضة على أنظار الهيئات النيابية بتاريخ 8 مارس 2007¹⁹⁵ بقصد إيجاد الحلول الواقعية وتوفير مزيد من الضمانات لأطراف النزاع واستصدار قرارات صريحة في شأن ذلك .

¹⁹⁵ - الدورية رقم 23، صادرة بتاريخ 08 مارس 2007، موجهة من طرف وزير الداخلية إلى السادة ولاة وعمال و عمالات و أقاليم المملكة حول إعداد وتهييء الملفات المتعلقة بالقضايا المعروضة على أنظار الهيئات النيابية أو مجلس الوصاية.



وبمقتضاه أصبح كلما كان هناك نزاع بين ذوي الحقوق أو مع الغير على كل متضرر أن يقدم شكايته¹⁹⁶ لدى السلطة المحلية (القيادة) وتسجيلها، على أن يتم عرضها مباشرة على أنظار نواب الجماعة السلالية داخل أسبوع، ويتعين على هؤلاء أن يعملوا على الخروج إلى عين المكان إن اقتضت الضرورة ذلك، وفي حالة تسوية النزاع من طرف نواب الجماعة في أي مرحلة من المراحل وموافقة جميع أطراف النزاع على إبرام صلح بينهم فإنه يتم تحرير محضر موقع من قبل الأطراف المتنازعة والنواب، وتوجيه نسخة منه لمصالح الوصاية قصد الإخبار .

وفي حالة ما إذا تعذر عليها ذلك يمكن للجماعة النيابية أن تحدد تاريخا لانعقاد جلسة البت في النزاع بحضور جميع الأطراف المعنية وذلك داخل أجل لا يتعدى شهرين ابتداء من تاريخ توصها بالشكاية.

ويجب على الجماعة النيابية أن تتخذ قرار في النازلة تصرح فيه بكل وضوح بدواعي وأسباب اتخاذه¹⁹⁷.

وعليه يتعين بالمقابل على السلطة المحلية تبليغ قرار المجلس النيابي إلى الأطراف المعنية بواسطة شهادة تبليغ، وذلك في مدة لا تتجاوز 10 أيام، ويبقى من حق الأطراف التي يهملها القرار السالف ذكره، تقديم مقالها الاستئنافي لدى السلطة المحلية مقابل وصل إيداع داخل أجل لا يتعدى 60 يوما ابتداء من تاريخ التوصل بالقرار النيابي، ويكون الطعن مجانا ولا يتحمل المستأنف إلا الصوائر اللازمة لتوجيه عضو أو أعضاء مجلس الوصاية إلى عين المكان في حالة صدور قرار من هذا الأخير بإجراء بحث تكميلي، إضافة إلى صوائر التقييم إذا ارتأى المجلس ذلك.

¹⁹⁶ - تتضمن هذه الشكاية المعلومات المتعلقة بالأطراف، موضوع النزاع (ترامي، رفض قسمة)، جميع الوثائق التي تثبت الحق المدعى به إن وجدت .
¹⁹⁷ انظر الملحق رقم (3) نموذج لقرار الجماعات النيابية.



وفي هذه الحالة يتعين على السلطة المحلية توجيه الملف كاملاً إلى مصالح الوصاية يتضمن مجموعة من الوثائق التي تهم القرار موضع الطعن¹⁹⁸، إضافة إلى أصل تقرير السلطة المحلية الذي يجب أن يتم بشأنه تحرير محضر يتضمن بحثاً دقيقاً وشاملاً عن النزاع، مع الإدلاء برأيها حول ما ورد في دفعات الأطراف المتنازعة وحول النزاع المتخذ من قبل نواب الجماعة دون الاكتفاء بالموافقة عليه من عدمه مع اقتراح الحلول المناسبة لفض النزاع.

هذا وتكمن أهمية هذه النقطة الأخيرة في حصر تدخل السلطة المحلية (القائد) فقط في إبداء الرأي واقتراح الحلول حول القرار المناسب لإيجاد الحلول عوض حصر مهمة النواب في تنوير السبل للقائد الذي كان هو المصدر الحقيقي للقرار قبل صدور هذه الدورية¹⁹⁹.

على أن ما يؤخذ على مسطرة البت في النزاعات من طرف الجماعات النيابية وإن كان يظهر عليها أنها مرنة ولا تستغرق إلا شهرين أو ثلاثة أشهر، إلا أن الأمر على خلاف ذلك في الواقع، لكون المسطرة النيابية قد تدوم مدة طويلة من الزمن قد تتجاوز السنتين أو الثلاث سنوات في بعض الأحيان، وهذا يرجع إما إلى تخلف أطراف النزاع عن حضور الجلسات على الرغم من استدعائهم من طرف السلطة المحلية، الشيء الذي يجعلها تؤجل عقد الجلسة، وإما يرجع إلى اللجنة النيابية نفسها بخصوص تأجيل البت في النزاع إلى حين التأكد من حقيقته إذا ما تبين لها أنها تحتاج إلى وقت طويل للنظر فيه²⁰⁰.

198 - تشمل الوثائق:

- أصل قرار الجماعة النيابية.

- نسخة من شهادة تبليغ القرار النيابي.

- أصل المقال الإستئنافي مع نسخة من الشكاية.

- نسخة من وصل إيداع المقال الإستئنافي.

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

- يونس رياض، م س، ص 22.

200 - عصام بوعشرة، م س، ص 172.



ثانياً: إصدار القرار النيابي وتنفيذه

بخصوص المرحلة التي تلي إصدار القرار النيابي وتنفيذه فإنها لا تخرج عن فرضيتين:

- **الفرضية الأولى:** أن يقبل الأطراف بالقرار النيابي الصادر ولا يبديان أي معارضة بحيث يتم التنفيذ من طرف اللجنة النيابية بمساعدة السلطة المحلية التي يمكن أن تستعين بالقوة العمومية عند الاقتضاء طبعاً²⁰¹، على أن يتم إرسال القرار إلى مجلس الوصاية من طرف السلطة المحلية قصد المصادقة عليه، والذي غالباً ما يتم التأخير في المصادقة عليه حيث قد يصل إلى سنة أو سنتين أو حتى ثلاث سنوات، الشيء الذي يدفع السلطة المحلية إلى اتخاذ القرار بتنفيذه مؤقتاً إلى حين صدور القرار بالمصادقة على أساس علمها المسبق بأن مجلس الوصاية سوف يصادق عليه لا محالة لصدوره بشكل قانوني ومراعاته للأعراف السائدة بالقبيلة وعدم تقديم أي طعن بخصوصه²⁰².

كل هذا يجعلنا نتساءل عن ماهي الوضعية القانونية للطرف الذي تم التنفيذ لصالحه خلال الفقرة بين التنفيذ و صدور القرار؟

- **الفرضية الثانية:** أن يرفض الطرف الذي صدر القرار ضده تنفيذه ويختار الطعن فيه أمام مجلس الوصاية وليس أمام أي جهة قضائية أخرى كما سبقت الإشارة إلى ذلك.

201 - الفقرة الخامسة من الفصل الرابع من ظهير 27 أبريل 1919 المتعلق بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط شؤون الأملاك الجماعية و تفويتها.

202 - عصام بوعشرة، م س، ص 174.



الفقرة الثانية: النزاعات الداخلة في اختصاص مجلس الوصاية تعتبر إشكالية النظر في الطعون المقدمة ضد قرارات المجالس النيابية إحدى المهام التي ينعقد الاختصاص لمجلس الوصاية للنظر فيها.

وحتى يتسنى لنا الإلمام باختصاصاته القضائية سوف نتطرق لحالات تدخل مجلس الوصاية في فض النزاعات (أولاً)، ثم لحدود فعالية هذا التدخل (ثانياً)، على أن نتعرض في مرحلة ثالثة لمعالجة الإجراءات اللازم اتخاذها بعد صدور قراره (ثالثاً).

أولاً: حالات تدخل مجلس الوصاية في فض النزاعات

بالرجوع إلى المنشور الوزاري المشترك بين وزارتي الداخلية والعدل رقم 62/8 في شأن توضيح جهة الاختصاص بالنظر في نزاع الأملاك الجماعية نجد أن من بين النزاعات التي يمكن لمجلس الوصاية النظر فيها:

- النزاعات القائمة بين أعضاء الجماعة حول عقار تمت تصفيته قانونياً بوضع رسم عقاري له أو بالمصادقة على تحديد إداري في اسم الجماعة، مثلاً كالنزاعات التي تقوم بين أعضاء الجماعة بخصوص استغلال الأراضي الجماعية.

لهذا فإنه بمجرد ما يتم تحديد العقار تحديداً إدارياً أو يحفظ وتصبح له هويته الخاصة، فإن كل نزاع حول الانتفاع به إن تقسيمه انتفاعاً على أرباب العائلات أو كراء فالوصاية هي المختصة²⁰³.

وما أكد هذا الاختصاص القرار الصادر عن المجلس الأعلى الذي قضى بنقض إبطال الأحكام التي بنت في مسألة الاستغلال بين أفراد الجماعة، وأكد أن مثل هذه النزاعات هي من اختصاص مجلس الوصاية وأن على المحاكم أن تصرح بعدم الاختصاص وتحيل الأطراف على من له حق البت في النزاع²⁰⁴.

²⁰³ - الصغير الوكيل، م س، ص 166.

²⁰⁴ - قرار صادر عن المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، عدد 558، بتاريخ 20 ماي 1966، عدد منشور بمجلة القضاء والقانون، الأعداد 85-86-88، أشار إليه المصطفى أولاد المعلم علي، النزاعات المتعلقة بالأراضي الجماعية الاختصاص القضائي والإداري، منشور بمجلة المحاماة عدد 15، ص 71.



- المنازعات التي موضوعها ادعاء حق التصرف من الغير في عقار لم تنازع
لا الجماعة ولا الغير في صبغته الجماعية أو الانتساب إلى قبيلة لا تعترف بأنه عضو
منها.

وبمفهوم المخالفة لما هو مقرر أعلاه فإنه إذا ما تعلق الأمر بنزاع بين الجماعة
والغير الذي يدعي حق التصرف في عقار ينازع في صفته الجماعية فإن الاختصاص
يرجع في هذه الحالة للمحاكم العادية التي يقع في دائرتها العقار موضوع النزاع، وهذا
ما تم رصده من خلال بعض القرارات الصادرة عن محكمة الاستئناف بمكناس²⁰⁵.
حيث جاء في قرار لها أنه " وحيث لم يدل المستأنف بما يفيد إضفاء الصبغة الجماعية
على العقار موضوع النزاع الذي لا يتأتى إلا من خلال مقرر التحديد الإداري
والمرسوم المصادق عليه، وحيث لم يدل المستأنف بما ذكر رغم إنذاره فإن استئنافه
يبقى غير مرتكز على أساس "

وعليه تجدر الإشارة بخصوص الحالتين المشار إليهما أعلاه أن مجلس الوصاية
يصدر قراره بشكل نهائي، ويكون من حيث الأصل غير معطل وغير قابل للطعن حسب
الفصل 12 من ظهير 27 أبريل 1919²⁰⁶.

ثانيا: حدود فعالية تدخل مجلس الوصاية.

على الرغم من الأهمية التي تقتضي وجود مجلس للوصاية من حيث مراقبة
عدالة ونزاهة القرارات الصادرة عن المجالس النيابية لهذه الجماعات و مدى مراعاتها
للنظم والقوانين المطبقة على الأراضي الجماعية، إلا أن هناك بعض النواقص تحول
دون تحقيق السرعة في البت في الطعون المعروضة على أنظاره والانتقال من وصاية

²⁰⁵ - قرار صادر عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 2007/02/15، ملف عدد 6/06/892، عدد 473 (غير منشور).
ومثله ثم رصده كذلك في بعض القرارات الصادرة عن هذه المحكمة تصب في نفس المعنى نذكر منها:
- قرار صادر عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 2006/11/30، ملف عدد 6/06/ 556، قرار عدد 3636 (غير
منشور).

- قرار صادر عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 2007/7/19، (دون ذكر عدد الملف والقرار)، (غير منشور).
²⁰⁶ - سوف نعمل على معالجة مسألة تعليق الأحكام وعدم القابلية بالإلغاء عند التطرق للرقابة القضائية على مقررات
مجلس الوصاية.



إدارية محضة إلى وصاية تجعل من تنمية الأراضي الجماعية مقصدها وغايتها، إضافة إلى وجود عيوب تشوب المسطرة المتبعة في إصدار القرارات.

ولعل اتساع نطاق اختصاص مجلس الوصاية ليشمل جميع الجماعات السلالية المتواجدة بالمملكة وضرورة انتقال أعضائه أحيانا إلى عين المكان بقصد الإطلاع على الأرض الجماعية موضوع النزاع يعد في حد ذاته سببا لتراكم الملفات وإطالة مسطرة الفصل في النزاعات.

وتفنيديا لهذه المعطيات نعرض لنزاعين أشار إليهما الباحث عصام بوعشرة في رسالته: الأول قام بين شخصين من ذوي الحقوق بالجماعة السلالية مجاط، والثاني قام بين شخصين من ذوي الحقوق بالجماعة السلالية الدخيسة، وهما من الجماعات السلالية الواقعة بدائرة مدينة مكناس²⁰⁷.

تاريخ إجراء المسطرة الجماعات السلالية	قرار اللجنة النيابية	تقديم الاستئناف	جلسة مجلس الوصاية	إجراء بحث تكميلي	إعادة الملف إلى اللجنة النيابية	القرار النيابي الجديد	قرار مجلس الوصاية النهائي	المدة
الجماعة السلالية لمجاط	27 نونبر 1991	27 مارس 1992	12 مارس 1996		8 مارس 1999	آنذاك لم يتم الإعلان عنهما بعد	10 سنوات	
الجماعة السلالية للدخيسة	4 أكتوبر 1994			23 غشت 1996	14 يناير 1997	9 أكتوبر 1997	22 يونيو 2000	5 سنوات و 9 أشهر

ولهذا فإنني أرى حسب ما أعتقد أنه لا معنى لاستمرار هذه المجالس أصلا إذا كانت في آخر المطاف تساهم في جمود هذا الوعاء وحصر تداوله لأن المدة التي تستغرقها المصادقة على القرارات من قبل مجلس الوصاية تعتبر في حد ذاتها عائقا من عوائق التنمية.

وزيادة على ما تم الإشارة إليه نلفت النظر أنه في بعض الأحيان يتم صدور القرارات عن أشخاص من غير أعضاء مجلس الوصاية المنصوص عليهم في الفصل

²⁰⁷ - عصام بوعشرة، م س، ص 180.



الثالث من ظهير 27 أبريل 1919، أو موقعا عليه من طرف بعض الأعضاء دون البعض الآخر²⁰⁸، وما يزكي هذا القول ما ورد في الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بأكادير بتاريخ 20 يوليوز 1995²⁰⁹ والذي جاء فيه "وحيث أن حضور جميع أعضاء مجلس الوصاية وتوقيعهم على مقررات هذا المجلس تعتبر من الشكليات الجوهرية التي يترتب على تخلفها بطلان القرار".

نفس الشيء يقال بخصوص الانحراف في السلطة، حيث أنه في بعض الأحيان يبت مجلس الوصاية في نزاع سبق وأن أصدر قرارا بخصوصه، ومن ذلك الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بمراكش²¹⁰ بتاريخ 25 دجنبر 1996 والذي جاء فيه " وحيث ثبت للمحكمة من خلال الإطلاع على أوراق الملف أن مجلس الوصاية مصدر القرار المطعون فيه سبق له أن أصدر في نفس النزاع وبين نفس الأطراف قرارا بتاريخ 1994/11/29 تحت عدد 94/20 بصفته جهة استئناف، قضى فيه بالثبوت بقرار المجلس النيابي عدد 89/14 بتاريخ 1990/10/16 الصادر لفائدة الطاعن وبذلك انتهى النزاع القائم بينه وبين الغير، إلا أن مجلس الوصاية عاد من جديد وفتح النزاع من تلقاء نفسه مستندا في ذلك على نفس الاستئناف الذي سبق أن بت فيه، ليصدر القرار المطعون فيه، وحيث أن هذا القرار يعتبر بخرقه لمبدأ سبقية البت مشوبا بعيب مخالفة القانون المبرر للإلغاء".

وفضلا عن هذا، ونظرا لغياب نص قانوني ينظم استغلال وتقسيم أراضي الجيش²¹¹، فإن كل من المجالس النيابية وكذا مجلس الوصاية رغم كون الفصل 16 من ظهير 27 أبريل 1919 ينص على أن سلطة الوصاية وقبلها المجلس النيابي لا دور

208 - المقصود هو توقيع السلطة الإدارية مصدره القرار ، والتوقيع بالعطف إن اقتضى الأمر ذلك، وذلك لمعرفة الجهة التي اتخذت القرار ومدى اختصاصها بذلك. انظر احمد أجعون، محاضرات في القضاء الإداري، مطبعة سجلماسة مكناس طبعة 2007-2006، ص 106.

209 - حكم صادر عن محكمة الإدارية بأكادير بتاريخ 20 يوليوز 1995 تحت عدد 65/63، أشار إليه عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، م س، ص 159.

210 - حكم صادر عن المحكمة الإدارية بمراكش بتاريخ 25 دجنبر 1996 تحت عدد 96/57. أشار إليه عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، م س، ص 173.

211 - عبد العلي العبودي، م س، ص 23.
- جواد الهروس، الحيازة والاستحقاق في الفقه المالكي والقانون المغربي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة ، قسم الدراسات العليا، وحدة المعاملات، جامعة القرويين كلية الشريعة بفاس، السنة الجامعية 2001-2002، ص 174.



لهما على أراضي الجيش ولا يمكن تصور اختصاص أي منهما للبت في النزاعات المتعلقة بها إلا عند المس بمصالح الجماعة.

فإنه بالرغم من ذلك ظلت جميع النزاعات وكيفما كان نوعها يقع البث فيها من طرف القائد وبمحضر النواب وترفع الاستئنافات التي تقع على الأحكام إلى مجلس الوصاية²¹² حتى أصدر في هذا المسار المجلس الأعلى قرار له لفك حالة تضارب الأحكام بين محاكم الموضوع الذي جاء فيه "أن مجلس الوصاية غير مختص بإصدار قرار فيما يخص استغلالها وكل اختصاصه بشأنها حسب ما يشير إليه الفصل 16 من ظهير 27 أبريل 1919 هو الدفاع عن مصالح الجماعة المتعلقة بها، لهذا فإن تصديه للبت في النزاع المثار بين الطرفين، وهو نزاع غير متعلق أصلاً بأرض جماعية ولا بمصالح الجماعة يعتبر خروجاً عن دائرة اختصاصه، وبالتالي يستوجب إلغاء المقرر"²¹³.

إلا أنه وبالرغم من تبني المجلس الأعلى لهذا الموقف فإن القواد لا زالوا يبتون في النزاعات المتعلقة بأراضي الجيش كيفما كانت طبيعتها، وما يفند هذا أن العديد من النزاعات لازالت تعرض على المحاكم الإدارية بشأن الطعن في قرار مجلس الوصاية لكونه قام بالنظر في نازلة لا ينعقد الاختصاص بها له، ومن ذلك حكم المحكمة الإدارية بالرباط الذي جاء في منطوقه " أن أبناء قبيلة جيش الأودية التي يمتلكون فيها بصور قرار عن مجلس الوصاية رقم 5/9 ت ف 2003 القاضي بتفويت العقار الذي يعتمرونه لفائدة صندوق الإيداع والتدبير، وأن هذا القرار اعتمد على ظهير 27 أبريل 1919 الذي لا ينطبق على نازلة الحال، لذلك يكون القرار المطعون فيه مشوباً بعيب عدم الاختصاص ويتعين بالتالي الحكم بإلغائه لعدم شرعيته"²¹⁴.

²¹² - عبد القادر القطيب، وضعية أراضي الجيش بالنسبة لأراضي الجموع، مجلة المحامي، (دون ذكر الطبعة)، العدد 46، ص 116.

²¹³ - قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 4 ماي 1979 تحت عدد 136 ملف إداري 51/13 منشور بمجلة المحاماة، العدد 16، ص 168.

²¹⁴ - حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط، بتاريخ 2005/12/27، حكم رقم 1864، ملف رقم 05-1-300 (غير منشور).



ويرجع السبب في هذا إلى أن الأطراف عندما يعرضون النزاع عن المحاكم العادية فإن أغلب دعاويهم يكون مصيرها عدم القبول، لأن عند طلب أحدهم باستحقاق الأرض أو بقسمتها فإن المحكمة تطلب منه سند التملك والحال أن هذه الأراضي لا يستفيد الشخص منها إلا سوى من حق الانتفاع وأن السلطة عندما يلتجئ إليها المتقاضى للمطالبة بشهادة التصرف تواجهه بأن هناك نزاعا حول هذه الأراضي ولا يمكنها أن تسلم له هذه الشهادة، فيضطر إلى مراجعة المجلس النيابي ومجلس الوصاية رغم كونهما غير مختصين²¹⁵.

ولتجاوز المشاكل التي تعرفها هذه الأراضي وحل مسألة الاكتظاظ السكاني الذي تعرفه المدن المغربية وانعدام الأراضي داخلها تمكن من سد حاجيات الناس إلى السكن، خصوصا أن بعض مدن المغرب محاطة بهذه الأراضي، فإن الأمر أصبح يفرض على الدولة نزع الوصاية عن هاته الأراضي التي هي بعيدة كل البعد عن ظهير 27 أبريل 1919 كما سلف الذكر، وتمليكها للقبائل المسلمة إليها أصلا من أجل المساعدة على تنمية المدن المحيطة بها سواء في ميدان السكن أو الاستثمار

ثالثا: الإجراءات اللازم اتخاذها بعد صدور قرار مجلس الوصاية

على اعتبار أن القرارات الإدارية بطبيعتها لا يمكن إطلاقا أن تنفذ ضد الأشخاص الصادرة ضدهم إلا بعد تبليغها إليهم قانونيا سواء على الطريق الإداري مباشرة عن طريق تسليم نسخة من القرار إلى المعني بالأمر مقابل الحصول على وصل لهذا الإرسال أو بواسطة البريد أو شفويا²¹⁶.

إلا أن ما يلاحظ أن عدد كبير من القرارات لا تبلغ لأصحابها ولا تسلم نسخا منها إلى أن يفاجأوا من طرف السلطة المحلية بتنفيذها ضدهم، فيعمد البعض إلى الطعن فيها بالإلغاء أمام المحاكم الإدارية فيواجهون بعدم الإدلاء بنسخة من القرار

²¹⁵ - عبد الوهاب رافع، منافع الجيش وأراضي الجماعات السلالية، مساهمة في ندوة الأنظمة العقارية في المغرب، م س، ص 79.

- عبد القادر القطيب، م س، ص 122.

²¹⁶ - أحمد أجمعون، م س، 109.

- أحمد السنيهي، م س، ص 233.



المطعون فيه، ومن ذلك الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بمكناس الذي جاء فيه "حيث يهدف طلب الطرف الطاعن إلى الحكم بإلغاء قرار مجلس الوصاية، وحيث إنه طبقاً للمادة 21 من قانون 90/41 المحدث بموجبه محاكم إدارية، فإنه يجب أن يكون طلب الإلغاء بسبب تجاوز السلطة مصحوباً بنسخة من القرار الإداري المطلوب إلغاؤه، وحيث أن الطاعن لم يدلي بالقرار موضوع الطعن حتى تتمكن المحكمة من بسط رقابتها عليه، مما يترتب معه والحالة هذه التصريح بعدم قبول الطلب"²¹⁷.

ولأجل سد النقص الحاصل في ظهير 27 أبريل 1919 والظواهر المعدلة له بخصوص تسليم وتبليغ القرارات الصادرة عن مجلس الوصاية إلى الأطراف المتنازعة بقصد الإدلاء به لدى المحاكم الإدارية جاء في نفس الدورية رقم 23 المتعلقة بتهييء الملفات المتعلقة بالقضايا المعروضة على أنظار الهيئات النيابية ومجلس الوصاية السالف ذكرها، على أن السلطة المحلية تتولى تسليم نسخة من قرار مجلس الوصاية مصادق عليها إلى الأطراف المتنازعة وإلى الجماعة النيابية داخل أجل لا يتعدى 30 يوماً من توصلها به وإثبات ذلك بواسطة محضر التبليغ.

أما بخصوص تنفيذ قرار مجلس الوصاية فقد جاء في نفس الدورية رقم 23 على أنه بعد تسليم السلطة المحلية قرار مجلس الوصاية للأطراف المعنية يجب أن تعمل على تنفيذه داخل أجل لا يتعدى 30 يوماً، وذلك بالخروج إلى عين المكان بحضور نواب الجماعة وجميع الأطراف المتنازعة وتحرير محضر يوقعون عليه وفق النموذج المعد لذلك²¹⁸، وتوجيه نسخة منه إلى مصالح الوصاية.

²¹⁷ - حكم صادر عن المحكمة الإدارية بمكناس بتاريخ 2005/06/09، ملف رقم 3/2004/134 غ، حكم رقم 3/2005/61 غ، (غير منشور).

تجدر الإشارة إلى أن هناك أحكام أخرى أيضاً تصب في نفس الاتجاه لنفس هذه المحكمة نذكر منها :
- حكم صدر عن المحكمة الإدارية بمكناس بتاريخ 2005/04/28، ملف عدد 3/2004/141 غ، حكم عدد 3/2005/44 غ (غير منشور).

- حكم صادر عن المحكمة الإدارية بمكناس بتاريخ 2005/10/6، ملف رقم 3/2005/28 غ، حكم عدد 3/2005/89 غ (غير منشور).

- حكم صادر عن المحكمة الإدارية بمكناس بتاريخ 2005/10/20، ملف رقم 3/2005/31 غ، حكم عدد 3/2005/93 غ (غير منشور).

²¹⁸ - أنظر الملحق رقم (4).



أما عن أجل الطعن في قرار مجلس الوصاية فإن رغب أحد الأطراف تقديمه، فإنه قياسا على ما نص عليه الفصل 23 من القانون المحدث للمحاكم الإدارية²¹⁹ يبقى قرار مجلس الوصاية الذي يبلغ للمحكوم عليه ولم يطعن فيه في الأجل المحدد يصبح بمقتضاه نهائيا وواجب التنفيذ وغير قابل للمطالبة به مرة ثانية، ومن ذلك ما جاء في قرار لمحكمة الاستئناف الإدارية بالرباط " وحيث بذلك يكون الطاعن قد علم بفحوى القرار الإداري المطعون فيه ومضمونه بكيفية مؤكدة منذ تنفيذه بشهر أبريل 1996 مما تكون معه الدعوى المقدمة للمرة الثانية بتاريخ 2003/6/25 جاءت خارج الأجل القانوني المنصوص عليه في المادة 23 من القانون رقم 41.90 ويتعين التصريح بعدم قبولها ولا تأثير للحكم المستأنف عندما قضى في منطوقه برفضها ما دامت حيثياته انصبت على عدم قبول الدعوى مما يتعين تأييده بهذه العلة"²²⁰.

المطلب الثالث: دور القضاء في فض نزاعات أراضي الجموع

للتعرف على دور القضاء ومدى مساهمته في حماية الملكية الجماعية وتفعيله للنصوص القانونية بهذا الخصوص، سوف نعمل على طرح القواعد المسطرية لفض نزاعات أراضي الجموع وأثرها على دور القضاء (الفقرة الأولى)، قبل التطرق لنطاق هذا الأخير في فض النزاعات (الفقرة الثانية)

الفقرة الأولى: القواعد المسطرية لفض نزاعات أراضي الجموع وأثرها على دور القضاء

إلى جانب النظام القانوني الخاص الذي أخضعت له أراضي الجموع من خلال ظهير 1919 والظواهر التالية له، يبدو ومن خلال تصفح المنشور الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 1962 أنه وبعدها كانت هذه الأراضي بدون إطار قانوني منظم ومحدد

²¹⁹ - تنص المادة 23 من القانون المحدث للمحاكم الإدارية وتركيبتها على أنه " يجب أن تقدم طلبات إلغاء القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية بسبب تجاوز السلطة داخل أجل ستين يوما يبتدئ من نشر أو تبليغ القرار المطلوب إلغاؤه إلى المعنى بالأمر"

- القانون المحدث للمحاكم الإدارية، رقم 41.90 الصادر بتنفيذه الظهير رقم 1-91-225 (10-09-1993) ج.ر عدد 4227، بتاريخ 03-11-1993، ص 2168.

²²⁰ - قرار صادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط في 07/01/2009، عدد 5، ملف رقم 322 / 07 / 5 (غير منشور)



للجهة المختصة في النزاعات التي تثور بشأنها، صدر هذا الأخير يعالج هذه النزاعات بعيدا عن القواعد العامة عندما منح مجلس الوصاية الدور المهم في فض نزاعات هذه الأملاك، أو بعبارة أخرى عندما جعل اختصاص القضاء استثنائيا إذ حدد أهم النزاعات التي يمكن أن تثار بشأن هذه الأملاك ووضعها في يد مجلس الوصاية، وهو ما يعني استمرار سياسة معينة تريد أن تعالج أوضاع هذه الأراضي بعيدا عن يد القضاء الذي يطمح كل صاحب حق أن ينصفه بل وجعل قرارات مجلس الوصاية غير معلة وغير قابلة لأي طعن.

ومع أننا نشكك في مدى قانونية هذا المنشور أصلا باعتباره أسس لقواعد قانونية²²¹ مخالفة للقواعد الإجرائية المعمول بها أمام القضاء وبالخصوص ق م م²²² الذي يعتبر المحكمة الابتدائية صاحبة الولاية العامة، ولا يمكن لأي جهاز كيفما كان أن يمنعها من البت في النزاعات التي تثار أمامها ما دامت تدخل ضمن اختصاصها، فكيف لمنشور وزاري أن يؤسس لقواعد اختصاص يتدخل المجلس الأعلى على أساسها فيمنع المحاكم²²³ من البت في الاختصاصات الواردة ضمنه، ضدا على القانون. فكيف إذن يمكن لمنشور وزاري أن ينسخ أو على الأقل يعرقل تطبيق القانون.

221 - والمعلوم أن المناشير والدوريات كصلاحيات منح الوزراء يحكم مهامهم لا يمكن أن تؤسس لقواعد قانونية، فهي تفسر القانون وتؤوله، ولا يمكن أن تضع قواعد ملزمة مخالفة للقوانين الجاري بها العمل فكيف بوضع قواعد مخالفة، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة الإدارية بالدار البيضاء في حكمها الصادر تحت رقم 954 بتاريخ 2006/06/27 بشأن الدورية المؤرخة في 19/10/2006 الموقعة من قبل وزير العدل وزير الداخلية ووزير التجهيز والنقل بشأن مراقبة مخالفات قواعد السلامة الطرقية، معتبرة أن الدورية المذكورة تعدت مجال التأويل والتفسير التشريعي وأحدثت قواعد قانونية... وأن مصدرها تجاوز حدود سلطاته وأن التصدي لظاهرة تفشي حوادث السير، ... يجب أن يكون وفقا لضوابط المشروعية، أورده يوسف يحيوي، الطبعة القانونية للمنشور، المجلة المغربية للمنازعات القانونية عدد 7- السنة 2008، ص 152. لذلك نعتقد أن المنشور السابق يفتقر إلى المشروعية إذ أن مصدره تجاوز سلطاته وخرق القانون.

وقد اعتبر أن على المحاكم أن تصرح بعدم الاختصاص في النزاعات التي تثور بشأن توزيع الاستغلال وتحيل الأطراف إلى من له الحق للنظر في ذلك.

222 - ظهير شريف بمثابة قانون رقم 1.74.447 بتاريخ 11 رمضان (28 شتنبر 1974) بالمصادقة على نص قانون المسطرة المدنية، ج ر عدد 3230 مكرر، بتاريخ 13 رمضان 1394 (30 شتنبر 1974)، ص 2742.

223 - قرار صادر عن الغرفة الإدارية عدد 558 بتاريخ 1966/03/20 منشور بمجلة القضاء والقانون، الأعداد 85-86-87 السنة السابعة أورده، سمير آيت رجدة، م س، ص 21.

- قرار عدد 231 صادر بتاريخ 1969/05/07 أشار إليه عبد الكريم بالزراع، م س، ص 192، اعتبر فيه المجلس الأعلى أن أداء وجيبة كراء بلاد جماعية موضوع نزاع بين أفراد الجماعة من اختصاص مجلس الوصاية وعلى المحكمة أن تلغي حكمها وتحيل القضية على من له حق النظر فيها.



والمؤسف أن عدد من قرارات المجلس الأعلى بنيت على هذا المنشور كأساس لمنع المحاكم من البت في عدد من النزاعات المرتبطة بأراضي الجموع، بل أكثر من ذلك إن المجلس الأعلى لا يكتفي بنقض قرارات المحاكم ودعوتها للتصريح بعدم اختصاصها وإنما يتجاوز ذلك ويعتبر أن على المحاكم في حالة إذا ما عرض عليها نزاع من هذا النوع إضافة إلى تصريحها بعدم الاختصاص أن تحيل الملف على من له حق البت فيه، أو بعبارة أخرى أن تحيله على مجلس الوصاية²²⁴.

وهو ما رفضه بعض الفقه²²⁵، معتبرين أن إلزام المحاكم بالتصريح بعدم الاختصاص وإحالة الملف إلى الجهة المختصة في نظر المجلس الأعلى، يتناقض مع الفصل 16 من ق م م بالخصوص، حيث أن هذا الفصل من جهة لا يلزم المحكمة بالنطق بعدم اختصاصها وأن من له مصلحة أن يثير هذا الدفع قبل كل دفع أو دفاع في الجوهر بل إن الفقرة الأخيرة من الفصل المذكور تمنع محكمة الاستئناف بمفهوم المخالفة من إثارة عدم الاختصاص تلقائياً، ومن ثم فكيف يمكن إلزام المحكمة بالتصريح بعدم الاختصاص خصوصاً وأنها صاحبة الولاية العامة، وأن الاختصاص النوعي للمحاكم العادية ليس من النظام العام.

ومن جهة ثانية فقرارات المجلس الأعلى بشأن ضرورة إحالة القضية على مجلس الوصاية، تفتقر إلى الدقة ذلك أن الإحالة طبقاً للقوانين الإجرائية لا تكون إلا بين محكمة وأخرى، ويكون الغرض منها بالخصوص تفادي تحميل المتقاضى مصاريف قضائية جديدة، فكيف يمكن القبول بضرورة إحالة القضية على لجنة إدارية أصبغ عليها طابع قضائي مع العلم أن رفع النزاعات أمام هذا المجلس لا يقتضي أصلاً أي مصاريف قضائية طبقاً للفصل الثاني عشر²²⁶ من ظهير 27 أبريل 1919؟.

224 - انظر القرارين السابقين 231 و558 للمجلس الأعلى.

225 - محمد الحمداني، المنازعات القضائية حول أراضي الجموع، مجلة المحامي، (دون ذكر الطبعة)، عدد 46، ص 42.

- سمير آيت رجدة، م س، ص 22.

226 - تنص الفقرة الأخيرة من الفصل 12 من ظهير 27 أبريل 1919 على أنه "لا يتحمل المعنيون بالأمر إلا الصوائر اللازمة لتوجيه عضو أو أعضاء المجلس إلى عين المكان وكذا صوائر التقويم إذا ارتأى مجلس الوصاية لزوم اتخاذ هذا الإجراء...".



فمسطرة الطعن أمام مجلس الوصاية مجانية وتعفى المقالات والمذكرات التي يرفعها الأطراف المتنازعة من أي تسجيل أو تنبر²²⁷.

ونرى إلى جانب هذا الاتجاه الفقهي أن الاتجاه القضائي الحالي للمجلس الأعلى لا بد أن يعاد فيه النظر ذلك أنه لا يمكن السماح بانهيار نظام قانوني بأكمله بسبب منشور غير قانوني أصلاً.

وإلا فهل يمكن أن نلزم مجلس الوصاية نفسه بالإحالة على المحكمة في حالة عدم اختصاصه، خصوصاً وأن قراراته غير قابلة لأي طعن ولو كانت غير معللة، فكيف نخاف تدخل القضاء وبته في نزاعات أراضي الجموع ولا نخاف بت جهاز إداري ونحن نطمح لبناء دولة الحق والقانون؟

وكيفما كان الحال نرى أن هذا التوجه القضائي ليس إلا وليد قوانين وضعت في عهد الاستعمار أو قوانين وضعت بعد الاستقلال مباشرة متأثرة بالحساسية الأمنية التي جعلت المستعمر لم يخرج أصلاً قانون يحدد الجهات المختصة بفض نزاعات هذه الأراضي مساهمة منه في تفكيك التماسك القبلي الذي تعد الأرض أحد دعائمه.

إضافة إلى ذلك فإن من مظاهر تقزيم دور القضاء في فض نزاعات أراضي الجموع ومحاولة عزله، ما نص عليه الفصل الخامس من ظهير 1919، حيث ألزم الجماعات بضرورة الحصول على الإذن من سلطة الوصاية متى أرادت حماية مصالحها، وهو ما يعني أن على القضاء ألا يبيت في الدعوى المرفوعة من الجماعة إلا إذا تضمن الملف إننا مسبقاً من قبل سلطة الوصاية وأنه في حالة العكس عليها أن تصرح بعدم قبول الدعوى، وفي هذا السياق اعتبر المجلس الأعلى²²⁸ أن الفصل الخامس من ظهير 6 فبراير 1963 يمنع الجماعات من إقامة دعوى في الميدان العقاري قصد المحافظة على مصالحها الجماعية إلا بإذن من الوصي، وهو ما يعني

²²⁷ - عبد الوهاب رافع، نظام الأراضي الجماعية بالمغرب، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن، العدد 32، السنة 1999، ص 48.

²²⁸ - قرار عدد 181 بتاريخ 1972/6/2 أورده عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، م س، ص 210.



منع عدد من الدعاوى من الوصول إلى القضاء، ذلك أن السلطة الإدارية تتمتع بسلطة تقديرية واسعة في منح الإذن من عدمه، وبمفهوم المخالفة منع القضاء من أداء مهمته بما هي إحقاق الحق وإنصاف الناس.

وهكذا يمكن أن نخلص إلى أن أهم القوانين والمناشير المنظمة لكيفية فض نزاعات أراضي الجموع تتحوا نحو تقزيم دور القضاء، لكن ومع ذلك فإنه يتمتع باختصاصات وإن كانت محدودة، بل إنه كثيرا ما يتجرأ ويقتحم مجال اختصاص مجلس الوصاية وينظر في قراراته ومدى مشروعيتها، فما هو نطاق اختصاص القضاء في نزاعات أراضي الجموع؟

الفقرة الثانية: نطاق اختصاص القضاء في فض نزاعات أراضي الجموع يختلف نطاق اختصاص القضاء في حل نزاعات الأملاك الجماعية باختلاف طبيعة المنازعة نفسها، أي ما إذا كانت من اختصاص القضاء العادي (أولا) أم الإداري (ثانيا).

أولا: اختصاص القضاء العادي

سوف نتطرق لاختصاص القضاء المدني (أ) قبل أن نعرض لاختصاص القضاء الجنائي (ب).



أ- اختصاص القضاء المدني

يختص القضاء المدني بالبث فيما يلي:

1- دعاوى الاستحقاق: حيث يدعي أحد الأفراد أن قطعة أرضية من أملاكه وتحت تصرفه، وتدعي الجماعة العكس²²⁹، فيشكل ذلك دعوى استحقاق أو استرداد الحيازة²³⁰، على أن يكون مدعي هذا الحق أجنبيا عن الجماعة²³¹، وأن تكون العقارات المتنازع حولها لم تتم تصفيتهما بعد، أي لم يتم تحفيظها أو تحديدها إداريا، فلا يمكن إطلاقا أن تسمع دعاوى الاستحقاق في العقارات الجماعية التي تمت تصفيتهما قانونيا عن طريق التحديد الإداري أو التحفيظ العقاري²³²، لذلك فعابا ما تثار مثل هذه النزاعات أثناء مسطرة التحفيظ أو التحديد الإداري للأموال الجماعية، سواء كان مطلب التحفيظ مقدما من طرف الجماعة فيتعرض عليه أحد الأشخاص أو العكس، ففي الحالة الأولى تعتبر الجماعة بمثابة مدعى عليه، ومن ثم فلا يجب عليها الإدلاء بحجة حتى يدعم المعارض تعرضه بحجة قوية²³³، أما في الحالة الثانية فإن الجماعة تعتبر مدعية يجب أن تثبت أن الأرض جماعية بكافة وسائل الإثبات، و على قضاة الموضوع أن يبينوا العناصر التي استنتجوا منها الطابع الجماعي للأرض المتنازع في شأنها²³⁴.

²²⁹ - محمد بن صالح الصوفي، الحقوق العرفية العينية الإسلامية، دار القلم للنشر والتوزيع الرباط، الطبعة الثانية 2005، ص 304.

²³⁰ - هي الدعوى التي يقيمها الحائز لعقار أو حق عقاري إذا انتزعت منه الحيازة بعمل من أعمال العنف لاستعادة حيازته على العقار. راجع أستاذنا عبد العزيز حضري، القانون القضائي الخاص، مطبعة الجسور وجدة، طبعة 2006، ص 222.

²³¹ - طبقا لقرار المجلس الأعلى عدد 449 بتاريخ 12 نونبر 1975 الذي ينص على أنه "لا تختص السلطة الإدارية بفض النزاع فيما يخص الأراضي الجماعية إلا إذا كان النزاع قائما بين شخصين في جماعة واحدة في التصرف استغلالا في الأراضي الجماعية، وتكون المحكمة المختصة بالظر في النزاع حول الأراضي الجماعية إذا ما كان مدار النزاع وجود شركة بين الطرفين في استغلال الأراضي الجماعية" أشار إليه المصطفى أولاد المعلم علي، م س، ص 80.

²³² - عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، م س، ص 89.

²³³ - حكم صادر عن محكمة الدار البيضاء بتاريخ 10 ماي 1914 وأيد بقرار محكمة الاستئناف مؤرخ في 22 يوليوز 1942، أشار إليه عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، م س، ص 92.

²³⁴ - قرار عدد 221 صادر بتاريخ 68/5/8 عن المجلس الأعلى أورده عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، م س، ص 206.



2- دعاوى الحيازة: المنصوص عليها في ق م م في الفصول 166 إلى 170، سواء كان الأمر يتعلق بدعوى منع التعرض، وهي تحمي الحائز الشرعي وتمنع غيره من الاعتداء والتعرض له²³⁵، وكذا دعوى وقف الأعمال الجديدة، وهي الدعوى التي يتم رفعها لوقف أعمال لو تمت لشكلت تعرضا للحائز، ويختص بها قاضي المستعجلات، متى توفرت شروطها طبقا للفصل 166 ق م م، كذلك يمكن رفع دعوى استرداد الحيازة المنتزعة بالعنف والإكراه إذا كانت للمدعي وقت استعمال العنف والإكراه حيازة مادية هادئة وعلنية.

3- حالة نشوب نزاع بين دوارين حول الحيازة لعقار مشاع.

4- المنازعات حول حق الانتفاع بالزينة الذي خول للأشخاص المنتمين للجماعة²³⁶.

لكن ما هي حدود اختصاص القضاء الجنائي في نزاعات أراضي الجموع؟.

ب- اختصاص القضاء الجنائي.

إضافة إلى الاختصاص المدني للقضاء العادي، نجد بعض الاختصاصات الجنائية، خصوصا جريمة انتزاع عقار من حيازة الغير²³⁷، وجريمة تفويت أملاك عقارية غير قابلة للتفويت.

1- جريمة انتزاع عقار من حيازة الغير (دعوى الترامي).

تنص الفقرة الأولى من الفصل 570 من القانون الجنائي²³⁸ على أنه "يعاقب

بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وغرامة من مائتين وعشرون إلى خمسمائة درهم من

²³⁵ - شعيب علباقي، طرد محتل بغير سبب قانوني بالطريقة الاستعجالية، مجلة الميادين، العدد السابع، السنة 1991، ص 75 وما بعدها.

²³⁶ - محمد الحمداني، م س، ص 47.

²³⁷ - يقصد بالانتزاع: الدخول إلى العقار والولوج إليه بطريقة غير مشروعة وفرض سيطرة مادية عليه تحرم الحائز من التصرف بأن يكون الجنائي قد دخل رغم إرادة الحائز و بغير استئذان أو بغير وجه قانوني. أنظر يوسف بن طامة، الحيازة الجنائية لحيازة العقار في القانون المغربي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة التكوين و البحث قانون العقود و العقار، جامعة محمد الأول، كلية الحقوق و جدة، السنة الجامعية 2005/2004، ص 17 .

²³⁸ - الظهير الشريف رقم 1-59-413 بتاريخ 28 جمادى الثانية 1382 (26 نونبر 1962)، منشور بالجريدة الرسمية عدد 2640 مكرر بتاريخ 12 محرم 1383 (5 يونيو 1963)، ص 253. كما تم تغييره وتتميمه بمقتضى القانون 03-79.



انتزع عقار غيره خلسة أو باستعمال التدليس...²³⁹، ويعتبر بعض الفقه²⁴⁰ أن هذا المقتضي يعتبر تدبيراً حمائياً مهماً لكافة العقارات وتدخل ضمنها بطبيعة الحال أراضي الجموع، ومن ثم فمتى توفرت عناصر جريمة انتزاع عقار من حيازة الغير طبقاً لهذا الفصل أمكن معاقبة الجاني بعد متابعتة، غير أن المجلس الأعلى بعدما اعتبر في قرار له أنه لا مجال لتطبيق مقتضيات الفصل 570 وأن مقتضيات ظهير 1919 هي التي تطبق بهذا الشأن على الأراضي الجماعية²⁴¹، عاد في قرار لاحق له وذهب إلى أن المنتفع من الأرض الجماعية الصادر لصالحه قرار نيابي بإفراغ غيره، يحق له أن يحمي حيازته بمقتضى الفصل 570 من القانون الجنائي ويطالب بمعاقبة من صدر في حقه القرار النيابي المذكور ولم يمثل له²⁴².

وعليه أرى أن ما ذهب إليه المجلس الأعلى في القرار الأخير يعد صائباً لأنه لا معنى لإقصاء القانون الجنائي من التطبيق بهذا الشأن، خصوصاً أنه مقتضى حمائي عام يدخل ضمنه كافة العقارات، ثم إن أعمال مقتضيات ظهير 1919 بما يتضمن من كثرة التعقيدات قد لا يساعد على حماية الملكية الجماعية.

2- دعاوى تفويت أملاك عقارية غير قابلة لذلك

إضافة إلى ما سبق يختص القضاء الجنائي في دعاوى تفويت أملاك عقارية غير قابلة للتفويت، والغريب هو أن المجلس الأعلى كما أشار إلى ذلك الأستاذ سمير

²³⁹ - الخلسة هي عمل خفي يباشره نازع الحيازة، كأن يعمد إلى العقار ويستقل غيبة صاحبه ويستولي عليه ويعيد حرثه مثلاً.

- التدليس هو عمل يلجأ إليه الفاعل ليستولي عن طريقه على الحيازة، كأن يعمد إلى مالك الأرض و يدعي له أمراً ما ليخليه منها ولو مؤقتاً ثم يحتلها بعده وينتزع منه حيازتها بتلك الحيلة.

راجع بخصوص التعريفين محمد القدوري، حيازة العقار وحيازة المنافع في ضوء الفقه المالكي والتشريع و القضاء المغربي، نشر و توزيع دار الأمان الرباط، الطبعة الأولى 1426 هـ / 2005 م، ص 167.

²⁴⁰ - سمير آيت رجدة، م س، ص 28 وما بعدها.

- عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، م س، ص 86 وما بعدها.

²⁴¹ - قرار المجلس الأعلى عدد 06/1043 بتاريخ 2001/04/04، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 57-58، يوليو 2001، ص 256، الإصدار الرقمي دجنبر 2004.

²⁴² - قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 2003/02/19، عدد 6/380، ملف مدني رقم 00/5286، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، عدد 61، السنة 2003، ص 321.



آيت رجدال ذهب في اتجاه مخالف لما سبق حيث سمح بتطبيق الفصل 542 من القانون الجنائي²⁴³.

كذلك يمكن رفع دعوى تحويل الحدود وإتلافها طبقا للفصل 606 من القانون الجنائي²⁴⁴.

هكذا إذن توقفنا عند الاختصاص العادي في نزاعات أراضي الجموع، فهل يستطيع القضاء الإداري أن ينتزع بعض الاختصاصات في ظل طموح دولة الحق والقانون؟

ثانيا: الرقابة القضائية على مقررات مجلس الوصاية

لقد نص المشرع المغربي في الظهير الشريف بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط وتدبير شؤون الأملاك الجماعية وتفويتها في الفقرة الثالثة من الفصل 12 على أنه "ويجري بحث الأوراق والتحقق في كل قضية من غير إشهار، وتحرر المقررات من طرف الكاتب ويوقع عليها جميع أعضاء المجلس وتكون هذه المقررات غير مدعمة بأسباب وغير قابلة لأي طعن..."

وباستقراءنا لهذه المقتضيات القانونية، نلفي النظر أن المشرع قد حصر الطعن في مقررات مجلس الوصاية، لكن وبما أن هذا النص قد جاء عاما وليس هنالك ما يقيد، وبالتالي نتساءل عن مدى التسليم بذلك على إطلاقه وبعبارة أوضح هل يمكن الطعن في هذه المقررات باعتبارها مقررات إدارية أم لا؟

في هذا الإطار نجد أن هنالك اتجاهان مختلفان بخصوص مدى قبول الطعن في قرارات مجلس الوصاية، الأول ينفي إمكانية الطعن في هذه المقررات والثاني يجيز

²⁴³ ينص الفصل 542 أنه " يعاقب بعقوبة النصب المقررة في الفقرة الأولى من الفصل 540 من يرتكب بسوء نية أحد الأفعال الآتية:

1- أن يتصرف في أموال غير قابلة للتفويت..."

²⁴⁴ ينص الفصل 606 من القانون الجنائي "من ردم كلا أو جزءا من خندق أو أتلف كلا أو جزءا من سياج، مهما تكن المادة التي صنع منها، أو قطع أو قلع حسكا أخضر أو جافا، أو نقل أو أزال نصيبا أو أي علامة أخرى مغروسة أو متعارفا عليها لإثبات الحدود الفاصلة بين العقارات المختلفة، يعاقب بالحبس من شهر إلى سنة و غرامة من 220 إلى 500 درهم. ويعاقب بالحبس من شهر إلى سنتين و غرامة من 220 إلى 5000 درهم من حول عمدا و بدون حق مياها عامة أو خاصة".



ذلك، بحيث أن القضاء المغربي المتجلي في أعلى هيئاته، أي المجلس الأعلى، وبالتحديد الغرفة الإدارية، قد ذهب إلى أنه لا يمكن الطعن في قرارات مجلس الوصاية لعمومية الفقرة الثالثة من الفصل 12 من ظهير 27 أبريل 1919 إذ أن المنتبغ لقرارات المجلس الأعلى بهذا الشأن يلاحظ أن هذا الأخير في شخص الغرفة الإدارية ظل وفيما - يقول جانب من الفقه- لمقتضيات الفصل 12 من ظهير 27 أبريل 1919 والتي تقضي بكون مقررات مجلس الوصاية غير قابلة لأي طريق من طرق الطعن، وخير دليل على ما نقول-يقول الفقه- القرار الصادر بتاريخ 19/05/1997، القاضي بإلغاء الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بأكادير بتاريخ 20/07/1995 بعلّة خرقه لأحكام الفصل 12 من الظهير المذكور²⁴⁵ ولكن إذا كان المجلس الأعلى قد نحى هذا التوجه في منعه الطعن في قرارات مجلس الوصاية، فإنه قد جانب الصواب، وسندنا فيما أشرنا به ما سار عليه المشرع في الفصل 353 من ق م م حيث نص على أنه: "بيث المجلس الأعلى ما لم يصدر نص صريح بخلاف ذلك في:

....1

2-الطعون الرامية إلى إلغاء المقررات الصادرة عن السلطات الإدارية للشطط في استعمال السلطة...."

وإذا كانت قرارات مجلس الوصاية قرارات إدارية، فالطعن من أجل الشطط في استعمال السلطة ممكن إذا ما لم يصدر نص صريح بخلاف ذلك.

وعليه يجب أن تخضع قرارات مجلس الوصاية للرقابة القضائية التي من شأنها أن تكفل احترام المبدأ الذي يقتضي أن تكون جميع قرارات الإدارة مطابقة للقواعد القانونية الأعلى منها، غير أن هذا المبدأ لا يمكن تطبيقه إلا إذا كان محميا ببعض الضمانات، أو كانت هناك وسيلة لحمل الإدارة على احترامه، ويمثل الطعن من أجل

²⁴⁵ - سمير آيت رجّال، م س، ص 33 .



الشطط في استعمال السلطة التي تساعد القاضي على مراقبة عمل الإدارة، وهذه هي الطريقة القضائية التي تهدف إلى إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة²⁴⁶.

وهذا ما سار عليه قضاء الموضوع، إذ قضت المحكمة الإدارية بمكناس في حكمها الصادر بتاريخ 2005/11/10 أنه " وحيث تنص مقتضيات قانون 03/01 المتعلق بتعليق القرارات الإدارية²⁴⁷ على ضرورة تقييد الإدارة بتسبب جميع قراراتها السلبية وهو الأمر الذي لم يتبعه مجلس الوصاية و أصدر قراره دون الاستناد إلى أي تعليل خاص به مما حاصله أن القرار مشوب بتجاوز السلطة لانعدام تعليله ويكون الطلب الرامي إلى إلغائه مؤسس ويتعين قبوله وذلك بإلغاء قرار مجلس الوصاية الطعين"²⁴⁸، ومثله كذلك ما صدر عنها بتاريخ 2005/06/16 حيث ذهبت إلى أنه " حيث باستقراء القرار المطعون فيه يتضح أنه لم يتضمن التعليل كشرط شكلي في القرار طبقاً للمادة الأولى من القانون رقم 03/01، وذلك بالإفصاح كتابة في صلب القرار عن الأسباب القانونية والواقعية الداعنة إلى اتخاذ القرار المذكور، وحيث يكون قرار الطعين تبعاً لذلك مشوب بتجاوز السلطة ويتعين الحكم بإلغائه مع ما يترتب عن ذلك من آثار قانونية"²⁴⁹.

وقد أيد جانب من الفقه الطعن بالإلغاء ضد مقررات مجلس الوصاية، واعتبر أن القرارات الصادرة عن مجلس الوصاية هي قرارات إدارية²⁵⁰، وبالتالي يجب أن تخضع هذه المقررات للرقابة القضائية، بالرغم من أن الفصل 12 من الظهير قد نص

²⁴⁶ - إدريس البصري، مشيل روسي، وآخرون، م س، ص 509.
²⁴⁷ - الظهير الشريف رقم 1-02-2002، صادر في 2007/07/23 بتنفيذ القانون رقم 03/01 بشأن تعليق القرارات الإدارية، ج ر عدد 5029 بتاريخ 2002/08/12، ص 2282.
²⁴⁸ - حكم صادر عن المحكمة الإدارية بمكناس بتاريخ 2005/11/10، ملف رقم 3/2005/42 غ، عدد 3/2005/96 غ، (غير منشور).
²⁴⁹ - حكم صادر عن المحكمة الإدارية بمكناس بتاريخ 2005/06/16، ملف رقم 3/2005/18 غ، عدد 3/2005/70 غ، (غير منشور).

- وهو نفسه أيضاً ما قضت به المحكمة الإدارية بوجدة في حكمها الصادر بتاريخ 2002/01/30 انه: "لئن كان الفصل 12 من الظهير على إطلاقه لكون مقررات مجلس الوصاية غير مدعمة بأسباب وغير قابلة لأي طعن دون تحديد لطبيعة هذا الطعن والجهة المناط بها النظر فيه، فإن العمل القضائي بالمحاكم الإدارية قد تواتر واستقر على قابلية مقررات مجلس الوصاية للطعن بإلغاء لتجاوز السلطة اعتباراً لكون هذه المقررات قرارات إدارية مستوفية لجميع مقومات القرار الإداري باعتباره صادر عن سلطة إدارية تملك حق إصداره ونهائي غير قابل لتعقيب سلطة إدارية أعلى ومؤثر في المراكز القانونية للأطراف"، حكم عدد 2002/25، ملف رقم 06/363، أورده سمير آيت رجبال، م س، ص 33.
²⁵⁰ - عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، م س، ص 101.



على أنها لا تقبل أي طعن، فإنها مع ذلك تبقى قرارات إدارية تعرض على القضاء الإداري، حسبما أثبتته الاجتهادات القضائية²⁵¹.

وعليه لا يسعنا إلا أن نويد ما ذهب إليه قضاء الموضوع والفقهاء المؤيد له، خلاف ما ذهب إليه المجلس الأعلى الممثل في الغرفة الإدارية، حتى لا تكون هذه المقررات متسمة بالتعسف باستعمال السلطة من جهة، ومن جهة ثانية احترام مبدأ المشروعية مراعاة لما من أجله تم إحداث هذا المجلس، وهو رعاية استغلال هذه الأراضي أحسن استغلال المؤسس على التناسب بين مصالح الجماعة والمصلحة العامة.

²⁵¹ - عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، م س، ص 103.



المبحث الثاني:

الآفاق المستقبلية للأراضي الجماعية

إذا كانت الوزارة الوصية والدولة تولي أهمية لتنظيم طرق استغلال هذه الأراضي إما في شكل ظهائر شريفة أو مراسيم، فإن التطور الذي أصبح يعرفه المغرب أصبح يحتم التفكير في إيجاد الحلول للمشاكل المترتبة عن استغلال الأراضي الجماعية بشكل عشوائي ووضع إستراتيجية بديلة تعمل على إدماج هذا الرصيد العقاري الهام بكل مكوناته البشرية والعقارية والاجتماعية والثقافية في مسلسل التنمية المندمجة والمستدامة²⁵²، حتى تتمكن هذه الأراضي وأيضاً الجماعات السلاوية من أن تلعب دوراً هاماً بجانب أرض الملك الخاص فيما يتعلق بالمردودية والزيادة في الإنتاج واستعمال الأساليب الحديثة والتقنيات العصرية، والمساهمة في التخطيط الحضاري المحكم.

ومن أجل الوصول إلى الأهداف المنشودة من هذه الأراضي وإزالة العوائق التي تحول دون إعطائها القوة الانتمائية وحرية التداول في السوق العقارية، تم التفكير في تمليك هذه الأراضي لذويها الحقيقيين إهداء بما جاء في مقتضيات الظهير رقم 30/169 الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969 المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري.

إلا أن طرح فكرة التملك دفعة واحدة لا شك أن تطبيقها على أرض الواقع أثبت عدم نجاحها، وذلك نظراً لصعوبة تغيير بعض الأوضاع مما استلزم الأمر وضع استراتيجيات جديدة والتطلع إلى أكثر منه باتجاه التغيير الجذري²⁵³، وذلك بحث الجماعات الأصلية على الدخول في إطار تعاونيات بين ذوي الحقوق المستغلين لها.

²⁵² - جمال خلق، التدبير الترابي بالمغرب : واقع الحال ومطلب التنمية، مكتبة الرشاد سطات، الطبعة الأولى فبراير 2009، ص 26.

²⁵³ - محمد الوكاري، العقار بين الازدواجية وتعدد الأنظمة ومتطلبات التنمية الحضرية مساهمة في ندوة الأنظمة العقارية في المغرب، م س، ص 257.



وعلى هدي هذا، سوف نعمل على التطرق للاتجاه الذي ينادي بفكرة التمليك (المطلب الأول)، ثم الاتجاه الذي يستبعتها مع الإصلاح (المطلب الثاني)، ثم بعد ذلك نتطرق للنظام التعاوني كوسيلة بديلة للتنمية في ظل الأوضاع الراهنة (المطلب الثالث).

المطلب الأول: فكرة تمليك الأراضي الجماعية لذوي الحقوق
لقد ظل مطلب إزالة الصبغة الجماعية، وما ينتج عن ذلك من طمس لعالم هذا الموروث الجماعي مطلباً للعديد من الفعاليات السياسية والاقتصادية والحقوقية بالمغرب²⁵⁴، التي ترى في ذلك وسيلة لحل أزمة السكن التي يعرفها المغرب من جهة (الفقرة الأولى) وتطوير القطاع الفلاحي من جهة أخرى (الفقرة الثانية) بالرغم من الصعوبات التي لازالت تحول دون تحقيق الطموح المنشود (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى: في ميدان السكن
إن تبني سياسة سكنية على المدى البعيد والمتوسط يقتضي تهييء الأرضية والوعاء العقاري اللازم لإقامة المشاريع السكنية²⁵⁵، ولأجل تجاوز مشاكل أراضي الجموع التي تعترض الاستثمار العقاري في قطاع الإسكان، والحد من انتشار العمران العشوائي في ضواحي المدن بشكل مهول، خصوصاً في تلك التي أصبحت فيها الأراضي الجماعية مشمولة بنطاق المدار الحضاري (القنيطرة، تاوريرت مثلاً)، فإنه يجب التفكير في تمليك تلك الأراضي لذوي الحقوق إذا كان هؤلاء قادرين على إنجاز مشاريع سكنية أو استثمارية، مع مراقبتهم طوال مدة إنجاز الأشغال، زيادة على إلزامهم بتحفيظ الأملاك التي ستؤول إليهم، لأن المصلحة

²⁵⁴ - من بين الأشخاص الذين نادوا بفكرة التمليك نذكر على سبيل المثال:

- خلا سعيد، نائب برلماني في الحركة الوطنية الشعبية سابقاً، كلمة قدمها خلال المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، م س، ص 42.

- لحسن الحساوي، نائب برلماني الحركة الديمقراطية والاجتماعية سابقاً، كلمة قدمها خلال المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، م س، ص 59.

- فاطمة دعنون، كاتبة عامة للاتحاد النسوي، كلمة قدمتها خلال المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، م س، ص 67.
²⁵⁵ - عبد القادر بوحامد، الاستثمار العقاري في قطاع الإسكان بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في قانون العقود والعقار، كلية الحقوق، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2004-2005، ص 76.



العامة أصبحت تقتضي التفكير بمنطق تنموي عوض تجميد هذا الرصيد العقاري وجعله مكانا لانتشار البناء العشوائي وتفشي البطالة وتردي الأوضاع البيئية بشكل عام.

أما بالنسبة لذوي الحقوق الذين لا يتوفرون على الإمكانيات المادية لاستثمار الأراضي التي ستؤول إليهم، فإنه يمكنهم الاشتراك مع مؤسسات عمومية أو مع منعشين عقاريين قادرين على إنجاز مشاريع سكنية أو صناعية أو تجارية تفي بالغرض المشار إليه أعلاه.

وما يفند تبني هذا الخيار هو أن خزينة الدولة والجماعات المحلية لم تعد قادرة ولو على اقتناء العقارات الضرورية لإنجاز التجهيزات العمومية اللازمة لإضفاء الصبغة الحضرية على التجمعات العمرانية، ومن ذلك ما وقع لمدينة الدار البيضاء حيث وبعد صدور 23 تصميم تهيئة²⁵⁶ - ومنذ سنة 1989 تشمل مجموع جماعاتها- لم تتمكن السلطات العمومية من اقتناء سوى حوالي 17% من المساحات المخصصة للتجهيزات المذكورة²⁵⁷، كما أن الاعتمادات المالية المخصصة لقطاع الإسكان ضمن الميزانية العامة للدولة تتميز بمحدوديتها ولا تلبي الحاجيات التي تتطلبها لإقامة وإيجاد مشاريع سكنية التي تضعها الوزارة المنتدبة المكلفة بالإسكان والتعمير²⁵⁸، زيادة أنه من المرتقب أن يبلغ عدد الساكنة بالمغرب أكثر من 33 مليون نسمة بحلول سنة 2010، وأكثر من 40 مليون نسمة سنة 2025، وسيترتب على هذا

²⁵⁶ - يعد تصميم التهيئة وثيقة أساسية للتعمير يتم بها إقامة وضبط القواعد اللازم احترامها في مجال تنظيم شغل الأراضي داخل التجمعات العمرانية الحضرية أو تلك التي لها طابع خصوصي يستلزم إخضاعه لمحتوى هذه الوثيقة التي يتم بها منح الطابع العملي (التطبيقي) وتأكيد البعد الإلزامي لتوجيهات وإرشادات المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية، انظر في هذا الإطار والتصاميم الأخرى

- عبد الرحمان البكريوي، التعمير بين المركزية واللامركزية، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الأولى 1993، ص 37، وما بعدها.

- مصطفى معمر، أحمد أجمعون، إعداد التراب الوطني والتعمير، مطبعة سجلماسة مكناس، طبعة 2005-2006، ص 172 وما بعدها.

²⁵⁷ - مولاي عبد السلام شكري، م س، ص 238.

²⁵⁸ - عبد القادر بوحامد، م س، ص 81.



النمو حاجيات ضخمة من أجل توفير الأراضي الكافية وتعبئتها حتى تستجيب للحاجيات في ميدان السكن²⁵⁹.

الفقرة الثانية: في الميدان الفلاحي

بمجرد إلقاء نظرة بسيطة حول أراضي فلاحية تابعة لجماعات سلالية وأخرى تابعة للخوادم، سوف يتبين من خلال المقارنة أن أراضي الجموع تفتقد للتجهيزات والإمكانات الضرورية التي تتماشى مع متطلبات الاستغلال العصري، خصوصا تلك المتواجدة في المناطق البورية، أما تلك التي تقع بدوائر الري والخاضعة لمقتضيات الظهير رقم 1.69.30 الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969 فقد أصبحت تعرف استعمال تجهيزات حديثة في الاستغلال كما سبق الإشارة إلى ذلك، والسبب في ذلك راجع إلى تحويل تلك الأراضي إلى ملكية مشاعة بين ذوي الحقوق، وبالتالي فإنها تعتبر مرحلة تمهيدية لتملكها لذوي الحقوق نظرا لنظام التوارث الذي تم سنه لها.

وهو نفس ما أشار إليه الملك الحسن الثاني رحمه الله في كتابه التحدي²⁶⁰، حيث قال فيه "وما دامت الملكيات الفردية والجماعية مضمونة بموجب أحكام دستورنا فإن من العسير على الدولة أن تعمرها وحتى أن تحفر فيها بئرا أو تزرع فيها شجرة من غير رضا الجماعة وهذا ما يجعل من المستحيل ماديا في أحيان كثيرة تعديل مردوداتها لتتنفق مع مردودات الأراضي المجاورة أو تقاربها واستثمار هذه الأراضي يخلق مشاكل معقدة ولا بد من إيجاد إصلاح لذلك، ولذلك اخترنا إلحاقها بالمجموعة التي يشملها الإصلاح".

²⁵⁹ - عبد العزيز بلقرين، العقار والتنمية المستدامة، مساهمة في ندوة العقار والاستثمار المنعقدة بكلية الحقوق بمراكش، م س، ص 139.

²⁶⁰ - الملك الراحل الحسن الثاني، التحدي، م س، ص 159.



إلا أن السؤال المطروح هنا هو إذا كان أمر الأراضي المسقية أصبح لا يطرح مبدئياً مشاكل في الاستثمار فهل يمكن تطبيق القانون الذي يتعلق باستثمار الأراضي الفلاحية بشكل عام²⁶¹ على الأراضي الجماعية ذات الطابع البوري؟

لا شك أن المشرع حدد في المادة الأولى من هذا الظهير نطاق تطبيقه حيث نص في الفقرة الثانية منه أن المقصود بدوائر الاستثمار الفلاحي غير المسقية تلك التي تقع خارج دوائر الري كما هي محددة وفق الفصلين 6 و 35 من ظهير الاستثمارات الفلاحية.

وانطلاقاً من المواد 6 إلى 12 منه فإن الأراضي تستثمر بمبادرة من الملاك وبتدخل من الدولة.

وهكذا فالأعمال التي تتحمل الدولة القيام بها هي جميع أعمال التجهيز الخارجي، وتشمل طبقاً للمادة السابعة من نفس الظهير على أعمال ضم الأراضي بعضها إلى بعض، أعمال الاستصلاح، أعمال التهيئة والتجهيز لأجل الري، أعمال صرف المياه، وحماية الأراضي من المياه السائلة خارج الدائرة وفيض مياه الأنهار.... أما الأعمال التي يتحملها الملاك فهي أعمال التجهيز الداخلي وتشمل طبقاً للمادة السابعة منه، تنقية الأراضي والحرث العميق والتسوية الأولية والري وصرف المياه...، على أنه يمكن للدولة أن تقوم بها على أساس الرجوع على الملاك بجميع ما تم إنفاقه²⁶².

زيادة على هذا، فإن الأراضي البورية الخاضعة لقانون الاستثمار المشار إليه أعلاه، فإنه لزوماً يجب أن تستغل من طرف الملاك مباشرة أو بمساعدة آخرين أو

²⁶¹ - ظهير رقم 1.95.10 صادر بتاريخ 22 رمضان 1415 (22 فبراير 1995) بتنفيذ القانون رقم 33.94 المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية، ج ر عدد 43/2 بتاريخ 22 محرم 1416 (21 يونيو 1995)، ص 1773.
²⁶² - الفقرة الأخيرة من المادة 12 من القانون المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية.



وقف لعقود كراء مبرمة طبقا لما هو وارد في الفصول 700²⁶³ إلى 722²⁶⁴ من ق ل ع طبقا للمادة 17 من الظهير المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية، وإلا فإن المالك يتعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 21 من نفس الظهير²⁶⁵.

وما يؤكد اعتبار ظهير 22 فبراير 1995 بمثابة إطار عام يمكن تطبيقه على كل الأراضي الفلاحية ذات الطابع البوري كيفما كانت طبيعة الملكية هو ما أشار به السيد إدريس البصري في المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية حيث جاء في كلمة له: " إذا كان الظهير الشريف (ظهير 1969) قد حدد الإطار القانوني لتجهيز وتنمية الأراضي الفلاحية المتواجدة بالدوائر السقوية، فإن الظهير الشريف الصادر في 22 فبراير 1995 حدد شروط وكيفيات استثمار الأراضي الفلاحية غير المسقية، اعتبارا للضرورة الملحة لتنمية كل الطاقات الإنتاجية في القطاع الفلاحي ببلادنا.

وتماشيا مع روح الظواهر الشريفة التي ترمي إلى تنمية الأراضي الفلاحية أيا كانت مؤهلاتها الزراعية بغية الوصول إلى تحقيق الاكتفاء الذاتي الوطني، فإن الجماعات الأصلية بادرت إلى وضع مساحات كبيرة من أراضيها البورية رهن إشارة المنشطين قصد استغلالها بواسطة المحاور".

هذا، وإن كان حسب كلمة السيد إدريس البصري²⁶⁶ يمكن تمديد ظهير 1995 ليطبق على الأراضي الجماعية البورية، فإن أحد الباحثين²⁶⁷ يرى أن هناك صعوبات تعترض هذا التمديد، نذكر من بينها أن المشرع في ظهير 1995 تحدث عن الملكية

²⁶³ ينص الفص 700 من ق ل ع انه " يخضع كراء الأراضي الفلاحية للقواعد العامة السابقة، مع استثناء الأحكام الآتية".

²⁶⁴ نص الفصل 722 من ق ل ع أنه " يجب أن يحدد عقد الكراء نوع الزراعة أو المحاصيل التي يقوم عليها الاستغلال، فإنه سكت العقد، اعتبر المكتري مأخوذاً في زرع كل ما يزرع في الأراضي التي من نوع الأراضي المكترة على نحو ما هو مذكور في الفصل 704".

²⁶⁵ تنص المادة 21 من القانون المتعلق بدوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية أنه " إذا ظل الإصدار بدون جدوى بعد الأجل المنصوص عليه في المادة 20 أعلاه فرضت الإدارة غرامة إدارية مبلغها 500 درهم عن كل هكتار على الملاك أو المكترين إذا كانت الأرض محل كراء وتفرض نفس الغرامة المقررة في الفقرة السابقة على المخالفين كل سنة إلى أن يتم حرث الأراضي المعنية أو استغلالها وفقاً للأحكام الواردة في المادة 17 أعلاه...".

²⁶⁶ إدريس البصري، كلمة ألقاها خلال افتتاح المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، م س، ص 12.

²⁶⁷ عصام بوعشرة، م س، ص 209-210.



الخاصة وعن الملكية الشائعة ولم يتحدث عن الملكية الجماعية لأراضي الجماعات السبلية، مما يطرح إشكالا في التطبيق. كما أن هذه الأراضي تخضع للوصاية الإدارية لوزارة الداخلية، في حين أن الأراضي المستثمرة تخضع في نطاقه لإشراف مصالح وزارة الفلاحة، زيادة على أن تطبيق ظهير 1995 يستلزم بالضرورة تدخل الدولة في استغلال هذه الأراضي وهو ما يعتبر صعبا في ظل النظام الجماعي الذي تخضع له والقائم على أساس القواعد التي أسفرت عليها الممارسة العرفية بالجماعة السبلية.

لذا فإنه يمكن الاستنتاج إلى أن الطبيعة الخاصة لهذه الأراضي الجماعية إذا ما أريد منها الانخراط في مسار التنمية، يجب أن يتم إصدار نص قانوني خاص بها تراعى فيه كافة الخصوصيات التي تطبعها أو تملكها لذوي الحقوق بحصص متساوية حسب نسب عددهم، على ألا تقل حصة كل واحد منهم عن قطعة أرضية تبلغ مساحتها الحد الأدنى للتحفيز عن استثمارها²⁶⁸، لكي يمكن الانخراط في ظل الأراضي المستثمرة التي تخضع لظهير 22 فبراير 1995، مع إلزامهم بتقديم مطالب لتحفيظها .

الفقرة الثالثة: الإشكالات التي تعوق تطبيق فكرة التملك

على الرغم من أن فكرة التملك بنوعها السقوية والبورية تعتبر حلا أمثل للعديد من المشاكل خاصة على المستوى النظري، لكنه وللأسف تعترضها صعوبات كثيرة على مستوى الواقع المعاش نذكر من بينها :

- صعوبة وضع لائحة ذوي الحقوق.

- الاختلافات الشاسعة من حيث تكوين وتنوع الملك الجماعي لكل جماعة.

- تفاوت حجم الحصص المستغلة من طرف كل ذي حق داخل الجماعة وتفرقتها

بحيث أن أصحاب النفوذ تكون لهم حصص أكبر مقارنة مع الفقراء.

²⁶⁸ - فالحد الأدنى المسموح به قانونا هو 5 هكتارات بالمناطق المسقية وما بين 8 إلى 20 هكتار بالمناطق البورية، انظر في هذا الإطار، مصطفى دهور، تمويل تفويت واقتناء العقار، مساهمة في ندوة العقار والاستثمار التي نظمت بكلية الحقوق بمراكش، م س، ص 101.



- التباين الحاصل بين المناطق من ناحية الضغط الديموغرافي على الملك الجماعي، فمثلا الضغط الديموغرافي الذي يقع على المدن الساحلية التي تقع بين خط القنيطرة الجديدة ليس هو ذلك الذي يقع على المدن الجنوبية كمدن الرشيدية وورزازات.

- ارتفاع تكلفة تحفيظ الأراضي الجماعية.

- إقصاء المرأة من التمليك في بعض المناطق بخصوص الأراضي البورية والسقوية التي لم يتم إخضاعها لمقتضيات ظهير 25 يوليوز 1969 لا يعتبر أمرا عادلا لأنه لا يمكن أن نؤمن بتنمية اقتصادية دون إشراك جميع المكونات البشرية نساء ورجالا.

وعلى ضوء هذه المشاكل يتضح مدى التأثير السلبي لتمليك الأراضي الجماعية ودورها في الاستقرار وتحقيق التنمية بشكل عام.

المطلب الثاني: أراضي الجموع بين الحفاظ عليها وتعديل نظامها
من أجل تجاوز الصعوبات المرتبطة باستغلال الأراضي الجماعية ودمجها في مسلسل التنمية، وكبديل عن فكرة التمليك التي تعترضها العديد من المشاكل كما أشرنا أعلاه، فقد برز اتجاه آخر²⁶⁹ يرى أن الإصلاح يجب أن ينال النصوص القانونية والتفكير في تنمية هذه الأراضي مع الإبقاء على الصبغة الجماعية لها .

²⁶⁹ - من بين الأشخاص الذين أشاروا بفكرة الحفاظ على الصبغة الجماعية شريطة تعديل النظم التي تنظمها نذكر من بينهم:

- محمد بن الطيب الحجوي، نائب الجماعة السلالية سجلماسة إقليم الرشيدية، كلمة تقدم بها خلال المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، م س، ص 57.

- محمد الجوهري، نائب برلماني في حزب الحركة الشعبية آنذاك، كلمة ألقاها خلال المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، م س، ص 70.

- العيد كرومي، نائب جماعة هوارة أولاد رحو إقليم تازة، م س، ص 74.



من هذا المنطق نتساءل عن ما هي المبررات التي استند عليها هذا الاتجاه للدعوة إلى الحفاظ على الصبغة الجماعية؟ (الفقرة الأولى) وما هي الإصلاحات التي تقدم بها لإصلاح النظام القانوني لها؟ (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: مبررات الحفاظ على الصبغة الجماعية لأراضي الجموع يستند الطرح القائل الذي يدعوا إلى الإبقاء على الصبغة الجماعية لهذه الأراضي مع ضرورة تعديل النصوص المنظمة لها إلى كون عملية التمليك قد تؤدي إلى المساس بالعادات والتقاليد والأعراف السائدة فيما بين السكان مالكي هذه الأراضي، الشيء الذي سيضعف الرابطة الأصلية من جهة، ويخل بالاستقرار الاجتماعي الذي يوفره هذا الصنف من الأراضي من جهة أخرى²⁷⁰.

كما أن تنفيذ اقتراح التمليك يحتاج إلى إستراتيجية بعيدة المدى ويتطلب تكاليف مالية وربما اجتماعية غير محسوبة النتائج فلا تضمن تحقيق الأهداف المنشودة²⁷¹.

ومن مساوئ تطبيقها أيضا أنه بمجرد ما يتم تأكيد كل ذي حق أنه أصبح ممتلكا لقطعة أرضية من الملك الجماعي التي كان يستغلها فقط قد يدفعه إلى بيعها والتصرف فيها نظرا لزوال المانع الذي كان يحول بينه وبين ذلك أو هجر السكن داخل الجماعة التي ينتمي إليها إلى المدن، الشيء الذي ستكون له آثار وخيمة إذ سيشتجع ويرفع من وثيرة الهجرة القروية بين أفراد الجماعة الأصلية والكل يعلم النتائج السلبية لهذه الظاهرة، حيث سوف تكثر دور الصفيح والبناءات العشوائية وتنامي البطالة لقلة الفرص المتعلقة بالعمل وازدياد ظاهرة الإجرام ... وكلها من الآثار السلبية التي قد لا تؤثر على ذوي الحقوق فحسب بل على المجتمع ككل.

²⁷⁰ - أشغال وتوصيات المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية (اللجنة الثامنة)، م س، ص 30. يذهب كذلك في هذا الإطار بعض الباحثين نذكر على سبيل المثال:

- جمال خلوق، م س، ص 27.

- محمد الوكاري، العقار بين الازدواجية وتعدد الأنظمة ومتطلبات التنمية الحضرية، م س، ص 256.

²⁷¹ - محمد السهل، م س، ص 85.



الفقرة الثانية: بدائل إصلاح النظام القانوني لأراضي الجموع
يقترح الاتجاه الذي ينادي بضرورة الإبقاء على الصبغة الجماعية لإصلاح كل
مكونات الملك الجماعي وذلك باتخاذ الخطوات التالية:²⁷²

- إصلاح النصوص القانونية والتنظيمية ووضع مدونة للأراضي الجماعية
حتى تتلاءم مع التطورات الاقتصادية التي تعرفها بلادنا.

- تحيين مختلف المعطيات والإحصائيات المتعلقة بهذه الأراضي وتصفية
وضعيتها القانونية بواسطة التحفيظ والتحديد الإداري، مع تحديد لوائح ذوي الحقوق
بشكل نهائي و مراعاة حقوق المرأة في الانتفاع.

- إيجاد صيغة قانونية تمكن ذوي الحقوق من الاستفادة من قروض منتجة

- إشراك جميع الفعاليات المعنية بالأراضي الجماعية، خاصة الجماعات
الأصلية في خلق الظروف الملائمة لإنجاح الإصلاح المرتقب.

- أن تؤخذ بعين الاعتبار المفارقات في الجهات فيما يتعلق باتخاذ التوصيات
والقرارات.

إلى جانب هذه الحلول أرى انه من الضروري العمل على فسخ العقود الجائرة
التي تم عقدها قديما من قبل أفراد الجماعات السلالية التي تقضي بعدم حفر الآبار
واستعمال طرق عصرية في السقي في المناطق التي تعتمد السقي بالطرق التقليدية
كنظام الخطارات المعمول به فيه في منطقة تافيلالت، بذريعة أن حفر أي بئر سيؤدي
إلى التأثير على مياه الأراضي الأخرى، على أساس أنه بسبب هذه العقود الجائرة تم
الإجهاز على أراضي جماعية كثيرة واحدة تلوى الأخرى حتى لم يبقى منها إلا القليل،
الشيء الذي بمقتضاه تم القضاء على العديد من الأشجار المثمرة كالنخيل، إلى جانب
فقدان الاستفادة من المنتج الذي كان يحقق لأفرادها الاكتفاء الذاتي نسبيا، وبالتالي
التوفر على فرص الشغل وعدم الهجرة إلى المدن للاستقرار أو البحث عن العمل .

²⁷² - أشغال وتوصيات المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية، م س، ص 135.



وفي الختام يلاحظ أن لكلا الاختيارين المشار إليهما أعلاه جوانب إيجابية وأخرى سلبية وإن نجاح أي منهما رهين بالعمل على تحيين المعطيات والإحصائيات المتعلقة بكل جماعة وتصفية الوضعية القانونية لكل الأراضي الجماعية عن طريق التحديد الإداري والتحفيز، زيادة على وضع لوائح ذوي الحقوق بشكل نهائي وإشراك جميع الفعاليات ذكورا وإناثا.

إلا أنه حسب اعتقادي أرى أن الاتجاه الثاني المتعلق بالإصلاح والتعديل للقوانين وتجاوز الأعراف هو الأقرب إلى القابلية على مستوى الواقع العملي كحل مرحلي للوصول إلى فكرة الاتجاه الأول، وذلك اقتضاء بسنة الله سبحانه وتعالى في التدرج في تشريع بعض الأحكام، وكذا إلى ما ذهب إليه المشرع في إطار ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بالاستثمار في الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري - على أساس إيجاد الحلول لمختلف المشاكل التي أشرنا إليها سابقا - مع إرفاق ذلك بتعيين لجن محلية لكل منطقة تكون لهم الدراية الكاملة بمختلف أعرافها، ومشهود لهم بالرزانة والحكمة في حل المشاكل من أجل عقد لقاءات تحسيسية مع ذوي الحقوق لتوعيتهم بخطورة الاستمرار على هذا النحو من الاستغلال وتأثيره على مردوديتهم الناتجة عن تقسيم الدوري بالنسبة للجماعات التي تعتمد، وبالنسبة لأصحاب الانتفاع الدائم نتيجة تقسيمه عدة مرات من طرف ورثة الهالك الذكور، إضافة إلى حصر لوائح ذوي الحقوق وإقناع أفراد الجماعات السلالية بعدم التميز بين مختلف شرائحها الاجتماعية عن طريق تطبيق قواعد الشريعة الإسلامية في الإرث، يمكن حينئذ التفكير في فكرة التمليك التي نادى بها الاتجاه الأول.

المطلب الثالث: النظام التعاوني

عرف المؤتمر الواحد والثلاثون (31) للحلف التعاوني الدولي المنعقد في شهر شتنبر 1995 بمانشستر بانجلترا التعاونية في إطارها العام على أنها " مجموعة مستقلة من الأشخاص اجتمعوا بطوعية فيما بينهم لتلبية طموحاتهم وحاجياتهم الاقتصادية



والاجتماعية والثقافية المشتركة بواسطة مقولة تعتمد على الملكية الجماعية وتمارس سلطاتها بصفة ديمقراطية"²⁷³.

وعرف G. BELONCLE التعاونية الفلاحية بشكل خاص على أنها "مجموعة من الفلاحين المجتمعين بشكل إرادي من أجل بلوغ استغلال مشترك للأراضي الفلاحية المملوكة لهم أو المستغلة من طرفهم وذلك عن طريق إنشاء مقولة مسيرة تسييرا ديمقراطيا، يساهم هؤلاء بأنصبة متساوية في رأسمالها ويتضامنون في تحمل الأخطار المهددة لها، كما يعملون على توزيع المنتوجات الفلاحية بينهم بشكل عادل"²⁷⁴.

من خلال التعريفين المشار إليهما أعلاه يلاحظ أن مؤسسة التعاونية تقوم على مجموعة من المبادئ تتمثل في: أن العضوية اختيارية، السلطة الديمقراطية الممارسة من طرف الأعضاء، الاستقلال الذاتي والتحرر، المشاركة الاقتصادية للأعضاء.

وعليه إذا كان القطاع التعاوني قد حقق نتائج مهمة في مجالات مختلفة فإنه يثار التساؤل هنا حول آفاقه المستقبلية بين ذوي الحقوق المستغلين للأراضي الجماعية التي ينتفعون بها.

لذا سوف نعالج في البداية النظام التعاوني بالمغرب وأشكاله (الفقرة الأولى) قبل أن ننتقل إلى المشاكل التي تعيق تطوره (الفقرة الثانية)

الفقرة الأولى: النظام التعاوني بالمغرب وأشكاله

منذ العصور القديمة استند المغرب في تنظيمه الاقتصادي وفي سلوكه الاجتماعي على العمل التعاوني، وذلك استجابة للضروريات التي كان يفرضها الواقع وتنفيذا للتعاليم الإسلامية التي تجعل من التعاون منهجا وطريقا للعيش وأسلوب للتفكير،

²⁷³ - أورده ابن إدريس الجليلي، الاقتصاد الاجتماعي، مطبعة سجلماسة بمكناس، طبعة 2004-2005، ص39.
²⁷⁴ - G BELLONCLE, anthropologie appliquée et développement associatif, édition L'homatton, paris 1993.

أورده عبد الكريم بالزراع، م س، 139



ومن صيغ التعاونيات التقليدية التي عرفها المغرب نجد "أكوك" وهي تعاونية تقليدية للسقي تقوم على أن الفلاحين المعنيون يتعاونون من أجل بناء سد لخزن المياه فيه، وتتوزع بعد ذلك على حقول المساهمين إما بالتساوي إن كانت قليلة أو كل حسب حاجياته إن كانت كافية²⁷⁵، أما في مجال الإنتاج فقد عرف المغرب نظاما تعاونيا آخر يسمى نظام التوزيع وهو شكل آخر لا يزال يمارس في البوادي المغربية خاصة في منطقة تافيلالت، بحيث يقوم أفراد القصر أو الدوار أو الجماعة بتقديم خدمة جماعية لمن يحتاجها أو لمن يطلبها سواء في ميدان الحرث أو الحصاد أو جني الثمار أو بناء منزل أو أي نشاط آخر على أن يتولى هو الآخر بدوره تقديم المساعدة عند الحاجة .

كما تجدر الإشارة إلى أن هناك طرق أخرى للتعاون اتخذت تعبيرات وتجليات عديدة منها "أكادير"، "أكدال"، "النوبة"، "لوزيعة"²⁷⁶.

بهذا الوضع استمر العمل التعاوني إلى غاية دخول الحماية الفرنسية سنة 1912 التي اعتمدت العمل التعاوني بمفهومه العصري، غير أن الحركة التعاونية مع ذلك منها مازال معمولاً به إلى يومنا هذا ومنها ما تم دحضه لينسجم مع طموحات المستعمر.

فكان في بداية أول الأمر غير مسموح للمغاربة بتأسيس تعاونيات إلى حدود سنة 1937، إلا أن هذا المنحى الذي يهدف إلى السماح للمغاربة بإنشاء تعاونيات لم يكن الهدف منه تحسين وضعية الفلاحين بقدر ما كان الهدف منه تحقيق أهداف اقتصادية وسياسية، نذكر منها على الخصوص الرفع من إنتاج المواد الغذائية لمواجهة ظروف الحرب العالمية الثانية الوشيكة آنذاك²⁷⁷.

بعد هذه المرحلة وضعت نصوص جديدة لتنظيم الحركة التعاونية، غير أنها مع ذلك ظلت في جمود نسبي ولم تتطور إلا إبان الاستقلال وصدور تشريعات لمواكبة

²⁷⁵ - ابن إدريس الجبالي، م س، ص 5.

²⁷⁶ - انظر في هذا الإطار عبد الكريم بالزراع، م س، 150-151.

- ابن إدريس الجبالي، م س، ص 4 إلى 6.

²⁷⁷ - ابن إدريس الجبالي، م س، ص 45.

- تجدر الإشارة إلى أن الحرب العالمية الثانية امتدت بين 1939 إلى 1945 .



هذا التطور²⁷⁸، خاصة القانون رقم 83-24²⁷⁹ الذي جاء بعدة مبادئ تتميز عن سابقتها بكثير من الخصائص تجلت في الأخذ بعين الاعتبار التصورات التي طبعت العمل التعاوني والتي جعلت البعد التشاركي ركيزة أساسية في عملية التنمية تمثلت في:

* تدعيم المهمة الاقتصادية للتعاونيات عبر مجموعة من الإجراءات أهمها :

- ربط مساهمة الفرد في تكوين رأسمال التعاونية بقدر الاستفادة منها.

- إقرار إعفاءات ضريبية هامة لفائدة التعاونية.

* تدعيم الوظيفة الاجتماعية للتعاونية عن طريق:

- إحداث صندوق لتكوين الأعضاء يمول عن طريق الاقتطاع من فوائد

التعاونيات .

- إسناد مهمة التكوين والتربية وتحقيق مشاريع اجتماعية لفائدة المتعاونين إلى

مكتب تنمية التعاون.

- تحسين الوضعية الاقتصادية والاجتماعية للمتعاونين وتشجيع الروح التعاونية

لدى هؤلاء الأعضاء.

* وضع إطار قانوني موحد وشامل لكل أصناف التعاونيات من حيث المبادئ

العامّة، باستثناء تعاونيات الإصلاح الزراعي التي احتفظت بالإطار القانوني القديم

نظرا لخصوصيات هذه العملية²⁸⁰.

وموازاة مع هذا أقدم المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي بالحوز بتعاون مع

السلطات الإقليمية وممثلي الجماعات السبلالية على إحداث وحدات إنتاجية في

²⁷⁸ - للاطلاع على تطور الحركة التعاونية انظر ابن إدريس الجبالي، م س، ص 43 وما بعدها .
²⁷⁹ - الظهير الشريف رقم 226-83 الصادر في 9 محرم 1405 (5 أكتوبر 1984) بتنفيذ القانون رقم 83-24 المحدد للنظام الأساسي للتعاونيات ومهام مكتب تنمية التعاون، كما تم تغييره بالظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 166-93-1 الصادر في 22 ربيع الأول 1414 (10 شتنبر 1993)، ج ر عدد 4220 - 27 الأول 1414 (15 شتنبر 1993)، ص 1626. كما تم تنميته بالمرسوم رقم 454-91-2 الصادر في (22 شتنبر 1993)، ج ر عدد 4223- ربيع الآخر 1414 (6 أكتوبر 1993)، ص 1923.

²⁸⁰ - تعاونيات الإصلاح الزراعي هي مؤسسة أحدثت بموجب الظهير الشريف بمثابة قانون رقم 1.72.278 بتاريخ 22 ذي القعدة 1392 (29 دجنبر 1972)، ج ر عدد 3/78، بتاريخ 27 شعبان 1393 (26 شتنبر 1973)، ص 3267.



الأراضي الجماعية المسقية من فئة خمس هكتارات، تجمعت داخل تعاونيات الإصلاح الزراعي ضمت عدد مهم من المستفيدين في أراضي جماعية مختلفة تقع بدائرة الحوز (تساوت العليا)²⁸¹.

ولإعطاء فكرة واقعية عن الدور الإيجابي للنظام التعاوني وما كان له من فائدة في الرفع من الإنتاج الفلاحي لذوي الحقوق التابعين للجماعات السلالية بالمغرب نشير إلى تجربة تعاونية السعادة التابعة للعقار الجماعي أولاد يحيى المتواجدة بدائرة تارودانت، التي تبلغ مساحتها 415 هكتار منها 404.35 مخصصة للزراعة و 8.65 هكتار مخصصة للرعي المشترك بين ذوي الحقوق وتضم هذه التعاونية 71 منخرط وكلهم من ذوي الحقوق، حيث قامت هذه التعاونية بتجهيزات هيدرولوجية كبناء محطة لجمع المياه وأخرى للصرف وضخ المياه وثلاث قنوات للرش، كما قامت بشراء معدات ميكانيكية فلاحية كالجرارات وآلات الزرع والحصاد والتسميد وتملك هذه التعاونية 438 رأساً من الأبقار، ويبلغ الإنتاج الفلاحي برسم الموسم الفلاحي 1992/1991 ما يلي: القمح الصلب 35 قنطار في الهكتار، القمح الطري 36 في الهكتار، البطاطس 170 قنطار في الهكتار، زيادة على أن الإنتاج الحليبي لهذه التعاونية يصل إلى 172871 لتر²⁸².

وصفوة القول يتضح أن استغلال الأراضي الجماعية في إطار التعاونيات من قبل ذوي الحقوق حقق نتائج إيجابية بخصوص تطوير أساليب الري والرفع من قيمة الإنتاج، الشيء الذي سينعكس إيجاباً على وضعية ذوي الحقوق والاقتصاد الوطني بشكل عام، لأن الظرفية الراهنة تقتضي ضرورة توفر جودة عالية في المنتج في ظل التنافسية العالمية الحادة في الأسواق.

²⁸¹ - عبد اللطيف الفلحي، العقار بمنطقة الحوز وإشكاليات الاستثمار، مساهمة في ندوة العقار والاستثمار المنعقدة بكلية الحقوق بمراكش، م س، ص 58-59.

²⁸² - أشار إلى هذه التجربة، عبد الكريم بالزراع، م س، ص 153-154.



غير أنه رغم النتائج الإيجابية التي أشرنا إليها إلا أن هناك العديد من الصعوبات التي مازالت تعيق التعاونيات للوصول إلى أبعاد تنموية وإسهامات قوية للأراضي الجماعية توازي قيمتها الحقيقية ضمن المنظومة العقارية بالمغرب.

الفقرة الثانية: الصعوبات المرتبطة بتطبيق نظام التعاونيات من بين الصعوبات التي تعيق تطبيق نظام التعاونيات في ظل الأوضاع الراهنة لأراضي الجموع نجد:

- فكون الظهير المنظم لهاته الأراضي (27 أبريل 1919) يقضي في فصله الرابع على عدم قابلية الأراضي الجماعية للتفويت والحجز يقف عائقا أمام إمكانية الحصول على القروض من مؤسسات الائتمان وعلى رأسها الصندوق الوطني للقرض الفلاحي، حيث تثار إمكانية الضمانات التي ستمنح على أساسها هذه القروض خصوصا وأن غالبية ذوي الحقوق من الفقراء ولا يملكون ضمانات أخرى لتقديمتها لذلك .

- انعدام المساهمة من أجل تجسيد التعاون الفعلي للمتعاونين، حيث لازال هذا المجال يفتقر للتأطير الكافي والمساعدات، كما أنه لا يخلوا من شوائب تتجلى في تدخلات بعض الأجهزة الإدارية وبمناطق مختلفة في اختيار المشرفين على تسيير بعض التعاونيات الفلاحية²⁸³.

- أن العرف الذي يقضي بمنع المرأة من الانتفاع في الأراضي الجماعية يعتبر أكبر عائق للنهوض بالقطاع التعاوني.

- أن الفلاح في أغلب الجماعات السلالية يقف في وجه كل تجديد أو تطوير في الميدان الفلاحي، فهو لا يستجيب إلا بصعوبة للظروف المستجدة في هذا الميدان، كما

²⁸³ - بريك عبودي، عوامل مزمنة، عوامل طبيعية تعيق تطور النشاط الفلاحي والاقتصادي بالمنطقة، منشور على الموقع <http://www.benguern.net> تاريخ الولوج إلى الموقع 2009/09/01.



أنه تغلب عليه النزعة الفردية إذ يفضل الاعتماد على وسائله الفردية الخاصة لاستغلال حقوقه بدل الانخراط في تعاونيات فلاحية²⁸⁴.

ورغم كل شيء يبقى نظام التعاونية شكل جيد لتنمية أراضي الجموع خصوصاً في ظل الأوضاع الراهنة لهذه الأراضي، فقط يجب توجيهه التوجيه الحسن وتكوين أطره حتى يصبحوا قادرين على مواجهة المشاكل المطروحة، زيادة على إيجاد طرق معينة للحصول على قروض باسم التعاونية وتنظيم المراقبة الداخلية التي تتطلب وجوب تعيين مراقبين من بين أعضائها تكون مهمتهم الوقاية قبل الوصول إلى المعالجة لبعض الصعوبات التي قد تعرقل السير العادي للتعاونيات.

²⁸⁴ - عبد الكريم بالزاع، م س، ص 130



خاتمة:

لقد تبين لي من خلال محاولة دراسة أراضي الجماعات السلالية، أن النظام الذي يحكمها سواء ظهر 27 أبريل 1919 أو غيره من الظواهر المعدلة و المتممة له، وكذا مختلف المناشير الصادرة بشراكة وزارات أخرى مع وزارة الداخلية، أو تلك التي صدرت عن هذه الأخيرة لوحدها باعتبارها الجهة الوصية على هذه الأراضي، فإن الواقع أثبت عدم نجاعتها وقدرتها على استيعاب المتغيرات التي يعرفها المجتمع المغربي.

لذا وجب على المشرع العمل على إيجاد حلول بديلة من شأنها أن تكفل الاستغلال الأنجع للأراضي السلالية عن طريق التفكير في التدرج من الانتقال من نظام الملك الجماعي السلالي في مشكله الحالي وانتفاع القبائل بالأرض حسب الأعراف والتقاليد وتكريس بعضها أيضا في مختلف الظواهر والمناشير التي تم إصدارها بخصوصه إلى نظام الملك العقاري الخاص.

إلا أنه وإن كان هذا الرهان يبقى صعب المنال في الوقت الحالي نظرا لحساسية نظام الأراضي الجماعية من الناحية السياسية والاجتماعية التي يثيرها لدى ذوي الحقوق، فإنه كحل مرحلي وأمام الحاجة الملحة لإدماج هذا الرصيد العقاري في التنمية يجب الإتيان بعدة مقتضيات بناءة تمكن ذوي الحقوق من تحسين استغلال الأراضي التي تؤول إليهم بما يعود عليهم بالنفع وينسجم مع الطموح التنموي الذي يحدوا المغرب ككل.

ونظرا لتداخل المشاكل وتشعبها بخصوص هذا النظام العقاري سأعمل بدوري بطرح بعض الاقتراحات المتواضعة التي أعتبرها من وجهة نظري حولا قد تساهم نوعا ما في تحسين تدبير واستثمار الأراضي الجماعية:

- حصر لوائح ذوي الحقوق بالنسبة للجماعات التي تعتمد القسمة الدورية، والعمل على التخلي عن هذه الأخيرة والقيام بتقسيمها على أساس قسمة دائمة كمرحلة



أولى، لأن هذا الوضع لم يعد يتلاءم والنهوض بمستوى الحياة لدى الفلاحين و مساهمتها في التنمية الاقتصادية الحديثة.

- العمل على صياغة مدونة شاملة تركز مقتضياتها على قراءة واقعية لمختلف تصورات وتوجهات ومقترحات المجموعات والكيانات البشرية بالقبائل والعشائر السلالية، لأن أي مقتضيات قانونية يمكن سنها لا يمكن أن تكون فاعلة بدون الرجوع إلى القاعدة (الجماعات المستغلة لهذه الأراضي). كما أنه يجب الابتعاد عن تأسيس بعض المقتضيات المهمة التي قد تكون مرافقة لها بمناشير كما هو شأن الوضع الحالي لأن هذه الأخيرة لا يكون لها طابع الإلزام بالنسبة للقضاة، على اعتبار أنه ليس لها إلا مفعول تنظيمي داخلي، الأمر الذي يجعل القضاة غير ملزمين بتطبيقها خصوصا في ظل المبدأ القاضي بفصل السلط.

- يجب رفع الوصاية على الأراضي الجماعية مع الاحتفاظ بمؤسسة جماعة النواب أو جمعية المندوبين وإعطائها صلاحيات واسعة إضافة إلى اختصاصاتها الإدارية تسمح لها بالدفاع عن حقوقها دون انتظار إذن مجلس الوصاية الذي يجب إلغائه، ومنحها دور تحكيمي أكثر فاعلية تسمح لها بالنظر في النزاعات القائمة بين أعضاء جماعة حول عقار تمت تصفيته قانونيا بوضع رسم عقاري أو بالمصادقة على تحديد إداري في اسم الجماعة، والنزاعات القائمة بين جماعة والغير الذي يدعي حق التصرف في عقار لم ينازع الطرفان في صفته الجماعية كلما ارتأى الأطراف عرض نزاعهم على جماعة النواب، وذلك بإتباع إجراءات بسيطة مع احترام مختلف القواعد التي جاءت بها الدورية رقم 23 الصادرة بتاريخ 08 مارس 2007 التي أسلفنا ذكرها بخصوص أجل البث في النزاع والتبليغات والقيام بمجموعة من الإجراءات من سماع للشهود وأداء اليمين، وأن يتم التحكيم باللغة العامية التي تسود كل منطقة إن اقتضى الأمر ذلك. مع السماح بإمكانية الطعن في مختلف قراراتها أمام هيئة قضائية (غرفة تخصص لذلك) تعين لهذا الغرض داخل نطاق كل محكمة ابتدائية يشمل نطاقها الجماعات السلالية المعنية، وذلك وفق إجراءات بسيطة عن تلك المتبعة في المساطر



العادية تفاديا لتعقيدها وطول إجراءاتها، حيث تقضي بحكمها إنتهائيا ولا يقبل أي شكل من أشكال الطعون الأخرى، ويكون قابلا للتنفيذ بمجرد صدوره.

أما في مختلف النزاعات الأخرى التي لا تدخل في نطاق الحالتين أعلاه وما إذا ارتأى الأطراف عدم عرض نزاعهم بخصوص هاتين الأخيرتين على جماعة النواب، فإنه يجب أن ينعقد الاختصاص للمحكمة الابتدائية، ويتم إتباع الإجراءات المنصوص عليها في إطار ق م م.

- متابعة التسوية القانونية للأراضي الجماعية التي لازالت وضعيتها القانونية لم تحدد بشكل دقيق بعد عن طريق التحديد الإداري أو التحفيظ.

- الاهتمام بالأراضي الرعوية والغابوية عن طريق التشجير ووضع ضوابط محددة للرعي تراعي خصوصيات المحافظة على البيئة.



الملاحق



لائحة المراجع المعتمدة

*المراجع باللغة العربية

المراجع العامة

- ابن إدريس الجليلي، الاقتصاد الاجتماعي، مطبعة سجلماسة مكناس، طبعة 2004-2005.
- أحمد أجمعون، محاضرات في القضاء الإداري، مطبعة سجلماسة مكناس، طبعة 2006-2007.
- أحمد أرحموش، القوانين العرفية الأمازيغية إيزرفان إيمازيغن، ج 1، مطبعة أمبريال الرباط، الطبعة الأولى 2001.
- أحمد السنيهجي، الوجيز في القانون الإداري المغربي والمقارن، (دون ذكر المطبعة)، طبعة 1998.
- إدريس البصري، مشيل روسي، وآخرون، القانون الإداري المغربي، المطبعة الملكية، الطبعة الأولى 1988.
- إدريس السماحي، القانون المدني الحقوق العينية ونظام التحفيظ العقاري، مطبعة امبريزار مكناس، الطبعة الأولى 2003.
- إدريس الفاخوري، مدخل لدراسة مناهج العلوم القانونية، مطبعة دار النشر الجسور وجدة، الطبعة الثانية 2007.
- الحسين الخالدي، التحديد الإداري، بحث في إطار الدورة التدريبية المنظمة لفائدة المحافظين المساعدين خلال الفترة الممتدة بين 9 إلى 14 أبريل 1997 و 9 يونيو إلى 4 يوليوز 1997
- المعزوز البكاي، عبد العلي دقوقي، محاضرات في نظام التحفيظ العقاري والضمانات العينية الشخصية، مطبعة سجلماسة مكناس، طبعة 2006.



- الملك الراحل الحسن الثاني، التحدي، المطبعة الملكية، الطبعة الثانية 1983.
- الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الأولى 1421 هـ - 2000 م.
- بنيونس المرزوقي، المصطلحات القانونية، مطبعة وجدة انتر نشر، طبعة 1998.
- جمال خلوق، التدبير التراخي بالمغرب : واقع الحال ومطلب التنمية، مكتبة الرشاد سطات، الطبعة الأولى فبراير 2009.
- دنيا مباركة، المدخل لدراسة القانون الوضعي، مطبعة الهلال وجدة، طبعة 2006-2007.
- عبد الرحمان البكريوي، التعمير بين المركزية واللامركزية، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الأولى 1993.
- عبد العزيز توفيق، قضاء المجلس الأعلى في التحفيظ من سنة 1991-2002، المطبعة الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الأولى 2003.
- عبد العزيز توفيق، قضاء المجلس الأعلى في القسمة من سنة 1998 إلى 2004، الجزء الثاني، المطبعة الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الأولى 1425-2004.
- عبد العزيز حضري، القانون القضائي الخاص، مطبعة الجسور وجدة، طبعة 2006.
- عبد العلي العبودي، الحيازة فقها وقانونا، الناشر المركز الثقافي العربي، الطبعة الأولى 1996 .
- محمد ابن الحاج السلمي، سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي-الاقتصادي، منشورات عكاظ الرباط ماي 2002.



- محمد القدوري، حيازة العقار وحيازة المنافع في ضوء الفقه المالكي والتشريع و القضاء المغربي، نشر و توزيع دار الأمان الرباط، الطبعة الأولى 1426 هـ / 2005م.
- محمد الكشيبور، القسمة القضائية في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، طبعة 1996.
- محمد بن صالح الصوفي، الحقوق العرفية العينية الإسلامية، دار القلم للنشر والتوزيع الرباط، الطبعة الثانية 2005.
- محمد بونبات، الحماية القانونية لمكتري الأراضي الفلاحية دراسة مقارنة، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، السنة 1997-1998.
- محمد تقي الله الشيخ ماء العينين، المصطلحات القانونية، (دون ذكر المطبعة)، طبعة 1421هـ/ 2001م.
- محمد خيرى، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، طبعة 2001.
- محمد مهدي الجم، التحفيظ العقاري في المغرب، نشر وتوزيع مكتبة الطالب، الطبعة الثانية 1980.
- مصطفى معمر- أحمد أجعون، إعداد التراب الوطني والتعمير، مطبعة سجالماسة مكناس، طبعة 2005-2006.
- منشور قسم الشؤون القروية، عمالة مكناس، ولاية جهة مكناس تافيلالت 2009.



المراجع الخاصة

- عبد الكريم بالزراع، أراضي الجموع: محاولة لدراسة بنيتها السياسية والاجتماعية ودورها في التنمية، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، الطبعة الاولى 1998.
- عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم والوصاية، المطبعة والوراقة الوطنية، الطبعة الأولى 1999.
- وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، أشغال وتوصيات المناظرة الوطنية حول الأراضي الجماعية التي انعقدت بالرباط يومي 5 و6 دجنبر 1995.
- وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، دليل الأراضي الجماعية 1995.
- وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، دليل كراء الأراضي الجماعية، دجنبر 2007.
- وزارة الداخلية، مديرية الشؤون القروية، دليل نائب الأراضي الجماعية، مارس 2008.

الأطروحات والرسائل

- البكوري محمد، الدولة وسياسة توزيع الأراضي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، وحدة علم السياسة والقانون الدستوري، كلية الحقوق أكادال، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2003-2004.
- أنس بن حليلة، تصميم تهيئة مدينة القنيطرة وإكراهات تنظيم المجال الحضري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، شعبة القانون العام، وحدة التكوين والبحث والتكوين العقاري والتعمير والإسكان، كلية الحقوق أكادال، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2006-2007.



- جواد الهروس، الحيازة والاستحقاق في الفقه المالكي والقانون المغربي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، قسم الدراسات العليا، وحدة المعاملات، كلية الشريعة، جامعة القرويين بفاس، السنة الجامعية 2001-2002.
- عبد القادر بوحامد، الاستثمار العقاري في قطاع الإسكان بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في قانون العقود والعقار، كلية الحقوق، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2004-2005.
- عبد اللطيف الود ناسي، إثبات ملكية العقار في القانون المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة القاضي عياض، مراكش، السنة الجامعية 2000-2001.
- محمد الو كاري، العقار والتنمية الحضرية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 1984-1985.
- مصطفى الحيمر، الأراضي الجماعية بالمغرب، رسالة لنيل دبلوم المسلك العالي بالمدرسة الوطنية للإدارة العمومية بالرباط، السنة الدراسية 1972-1973.
- منصف كنيريو، السكن الحضري ومشكل العقار بالمغرب، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة بوجدة البحث والتكوين في العقار والتعمير والإسكان، كلية الحقوق أكادال، جامعة محمد الخامس، الرباط، السنة الجامعية 2004-2005.
- يوسف بن طامة، الحيازة الجنائية لحيازة العقار في القانون المغربي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة التكوين و البحث قانون العقود والعقار، كلية الحقوق، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2004/2005.



- يونس رياض، العقار غير المحفظ بين النظام القانوني والواقع العملي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، وحدة التكوين والبحث في القانون المدني، كلية الحقوق، جامعة القاضي عياض، مراكش، السنة الجامعية 2001-2002.

المقالات والندوات

- إبراهيم فكري، الأملاك الجماعية مميزاتها الحقوقية وطبيعتها المادية، مساهمة في ندوة الأنظمة العقارية بالمغرب، نظمت من طرف مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش يومي 5 و 6 أبريل 2002.

- أحمد الداودي، ارتباط نظام التحفيظ بالأنظمة العقارية، مساهمة في أعمال الندوة الوطنية التي نظمت الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش يومي 18 و 19 أبريل 2008، تحت عنوان سياسة التحفيظ العقاري في المغرب.

- أحمد المريني، وضعية الهياكل والأنظمة العقارية الفلاحية بالمغرب، مساهمة في ندوة الأنظمة العقارية بالمغرب، نظمها مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية، كلية الحقوق، جامعة القاضي عياض، مراكش يومي 5 و 6 أبريل 2002.

- الصغير الوكيل، الأراضي الجماعية بالمغرب خلفيتها التاريخية ومشكلاتها الحالية، مجلة القسطاس، العدد الخامس، يونيو 2005.

- جمعة محمود الزريقي، تحديد العقار، منشور على مجلة صلة الوصل، طبعة 1987، العدد 6.

- سعيدة أبلق، الوضعية القانونية لأراضي الجموع ومدى مساهمتها في التنمية، مجلة المحامي، (دون ذكر المطبعة)، العدد 46.

- سمير آيت رجدال، خصوصيات المنازعات العقارية، أراضي الجموع نموذجاً، مجلة البحوث، العدد السابع 2007.



- شعيب علباقي، طرد محتل بغير سبب قانوني بالطريقة الاستعجالية، مجلة الميادين، العدد السابع، السنة 1991.
- عبد العزيز بلقزيز، العقار والتنمية المستدامة، مساهمة في ندوة العقار والاستثمار، ضمن أشغال اليوم الدراسي المنظم من طرف عمالة إقليم الحوز والمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للحوز بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق مراكش، 19 يونيو 2003.
- عبد القادر القطيب، وضعية أراضي الجيش بالنسبة لأراضي الجموع، مجلة المحامي، (دون ذكر المطبعة)، العدد 46.
- عبد اللطيف الفحلي، العقار بمنطقة الحوز وإشكاليات الاستثمار، مساهمة في ندوة العقار والاستثمار، ضمن أشغال اليوم الدراسي المنظم من طرف عمالة إقليم الحوز والمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للحوز بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق مراكش، 19 يونيو 2003.
- عبد الوهاب رافع، النظام القانوني لأراضي الجموع والإشكالات التي يطرحها على صعيد استغلالها والتقاضي بشأنها، مجلة المحامي، (دون ذكر المطبعة)، عدد 46.
- عبد الوهاب رافع، منافع الجيش وأراضي الجماعات السلاوية، مساهمة في ندوة الأنظمة العقارية في المغرب التي نظمت من طرف مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش يومي 5 و 6 أبريل 2002.
- عبد الوهاب رافع، نظام الأراضي الجماعية بالمغرب، المجلة المغربية للاقتصاد والقانون المقارن، السنة 1999، العدد 32.
- علال أبا حنيني، الأراضي الجماعية كأداة للتنمية، مقال منشور بمجلة المحامي، (دون ذكر المطبعة)، العدد 46.



- محمد الحمداني، المنازعات القضائية حول أراضي الجموع، مجلة المحامي، (دون ذكر المطبعة)، عدد 46.

- محمد السهل، الأراضي الجماعية والاستثمار، مساهمة في ندوة العقار والاستثمار، أشغال اليوم الدراسي المنظم من طرف عمالة إقليم الحوز والمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للحوز بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق مراكش، 19 يونيو 2003.

- محمد الوكاري، العقار بين الازدواجية وتعدد الأنظمة ومتطلبات التنمية الحضرية مساهمة في ندوة الأنظمة العقارية في المغرب، نظمت من طرف مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش يومي 5 و6 أبريل 2002.

- محمد بخنيف، إشكالية التنمية العقارية بإقليم تاوريرت، مساهمة في ندوة العقار والاستثمار ضمن أشغال الندوة الوطنية المنظمة من طرف وحدتي التكوين والبحث لنيل الدكتوراه ودبلوم الدراسات العليا المعمقة في قانون العقود والعقار بكلية الحقوق، جامعة محمد الأول وجدة يومي 19-20 ماي 2006.

- محمد مومن، معوقات الاستثمار في أراضي الجموع، مجلة المحاكمة، العدد 3، أكتوبر 2007.

- مصطفى دهرور، تمويل تفويت واقتناء العقار، مساهمة في ندوة العقار والاستثمار، ضمن أشغال اليوم الدراسي المنظم من طرف عمالة إقليم الحوز والمكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للحوز بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق مراكش، 19 يونيو 2003.

- مولاي عبد السلام شكري، صلافة الأنظمة العقارية الخاصة وتأثيرها على مسار التنمية العمرانية، مساهمة في ندوة الأنظمة العقارية في المغرب التي نظمت من طرف مركز الدراسات القانونية المدنية والعقارية بكلية الحقوق بمراكش يومي 5 و6 أبريل 2002.



- يوسف اليحياوي، الطبعة القانونية للمنشور، المجلة المغربية للمنازعات القانونية العدد السابع، 2008/8.

* المراجع باللغة الفرنسية

-Le hieutenant colonel, huot, les terres collectives du Maroc et la colonisation européenne, édition paris1923.

- Paul decroux, droit foncier marocain, édition la porte, imprimé les peresses des éditions marocains et internationales, Tanger 1977.

المواقع الالكترونية

- <http://lexpest.journal.com> تاريخ الولوج إليه 2009/08/17.
- <http://www.ejoussour.net> تاريخ الولوج إليه 2009/08/29.
- <http://www.benguern.net> تاريخ الولوج إليه 2009/09/01.
- <http://clips.abusora.com> تاريخ الولوج إليه 2009/08/09.
- <http://www.tanmia.ma> تاريخ الولوج إليه 2009/08/05.
- [http:// boukhnif. Maktoobblog.com](http://boukhnif.Maktoobblog.com) تاريخ الولوج إليه 2009/10/09.
- <http://www.arabfamilylawsreform.org> تاريخ الولوج إليه 2009/08/28.
- <http://www.conitra.blogspot.com> تاريخ الولوج إليه 2009/08/28.
- <http://www.aboullal2008,maktoobblog.com>، تاريخ الولوج إليه 2009/07/20.



الفهرس:

- 1.....مقدمة
- 7.....الفصل الأول: تدبير أراضي الجماعات السبلية واستغلالها
- 9.....المبحث الأول: هيئات تدبير أراضي الجماعات السبلية
- 10.....المطلب الأول: الجماعات السبلية
- 11.....الفقرة الأولى: التعريف بالجماعات السبلية ووضعها الحقوقي
- 12.....الفقرة الثانية: تحديد صفة ذوي الحقوق
- 18.....المطلب الثاني: جماعة النواب
- 19.....الفقرة الأولى: شروط وطرق اختيار النواب
- 24.....الفقرة الثانية: اختصاصات نواب الجماعات السبلية
- 27.....الفقرة الثالثة: حالات انتهاء وعزل النواب من مهامهم
- 30.....المطلب الثالث: مؤسسة الوصاية
- 30.....الفقرة الأولى: تكوين مؤسسة الوصاية
- 33.....الفقرة الثانية: اختصاصات مؤسسة الوصاية
- 35.....المبحث الثاني: طرق استغلال أراضي الجماعات السبلية
- 37.....المطلب الأول: تقسيم الأراضي الجماعية
- 38.....الفقرة الأولى: تقسيم الأراضي الجماعية الواقعة خارج دوائر الري
- 42.....الفقرة الثانية: تقسيم الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري
- 47.....المطلب الثاني: كراء الأراضي الجماعية
- 49.....الفقرة الأولى: طرق كراء الأراضي الجماعية
- 51.....الفقرة الثانية: دراسة نموذج عقد إيجار فلاحي بالتراضي
- 53.....المطلب الثاني: الشراكة في أراضي الجموع
- 54.....الفقرة الأولى: المسطرة المعمول بها في الشراكة مع الجماعات السبلية
- 56.....الفقرة الثانية: مظاهر نجاعة عقود الشراكة
- 58.....المطلب الرابع: التقويت المقيد للأراضي الجماعية
- 58.....الفقرة الأولى: أطوار قبول التقويت
- 61.....الفقرة الثانية: الاستثناءات الواردة على إمكانية جواز تقويت الأراضي الجماعية



69..... الفصل الثاني: أراضي الجماعات السلالية بين التحسين والآفاق

72..... المبحث الأول: حماية الملكية الجماعية

73..... المطلب الأول: التحديد الإداري للأراضي الجماعية

73..... الفقرة الأولى: مسطرة التحديد الإداري

79..... الفقرة الثانية: الإشكالات المرتبطة بالتحديد الإداري

84..... المطلب الثاني: طرق تسوية نزاعات الأراضي الجماعية

85..... الفقرة الأولى: تدخل المجالس النيابية في فض النزاعات

89..... الفقرة الثانية: النزاعات الداخلة في اختصاص مجلس الوصاية

96..... المطلب الثالث: دور القضاء في فض نزاعات أراضي الجموع

الفقرة الأولى: القواعد المسطرية لفض نزاعات أراضي الجموع وأثرها على

96..... دور القضاء

100..... الفقرة الثانية: نطاق اختصاص القضاء في فض نزاعات أراضي الجموع

108..... المبحث الثاني: الآفاق المستقبلية للأراضي الجماعية

109..... المطلب الأول: فكرة تملك الأراضي الجماعية لذوي الحقوق

109..... الفقرة الأولى: في ميدان السكن

111..... الفقرة الثانية: في الميدان الفلاحي

114..... الفقرة الثالثة: الإشكالات التي تعوق تطبيق فكرة التملك

115..... المطلب الثاني: أراضي الجموع بين الحفاظ عليها وتعديل نظامها

116..... الفقرة الأولى: مبررات الحفاظ على الصبغة الجماعية لأراضي الجموع

117..... الفقرة الثانية: بدائل إصلاح النظام القانوني لأراضي الجموع

118..... المطلب الثالث: النظام التعاوني

119..... الفقرة الأولى: النظام التعاوني بالمغرب وأشكاله

123..... الفقرة الثانية: الصعوبات المرتبطة بتطبيق نظام التعاونيات

125..... خاتمة:

129..... لائحة المراجع المعتمدة

138..... الفهرس: