

عرض في مادة التحفيظ العقاري

التحفيظ
الإجباري و بعض
المساطر الخاصة

إنجاز الطلبة:
الأستاذ:

حليمة الزبيري
بلال رافالي
ربيع كبار
ياسين لكسير
رضوان شطبي

مقدمة:

يعتبر العقار ركزا أساسيا للتنمية الاجتماعية و الاقتصادية، فهو تلك المادة التي لا تسقط قيمتها في السوق، كما أن النظام العالمي اليوم أصبح يقيم القوى الاقتصادية للدول على أساس نجاعة الإنتاج و الإستثمار العقاري فيها، هذه القيمة دفعت بالمشرع المغربي على غرار باقي التشريعات المقارنة لإحاطة العقار بترسانة قانونية مهمة، جاء على رأس قائمتها ظهير 12 غشت 1913 المعدل و المتمم بالقانون 14.07 وهو نظام قانوني عقاري يقوم على مبدأ الشهر العيني يهدف أساسا لجعل العقار مطهرا من كل إدعاء أو حق بعد سلوك مجموعة من الإجراءات تنتهي بتأسيس رسم عقاري يعتبر نقطة إنطلاقة جديدة للعقار خالية من كل إدعاء مسهلة تداول العقار و رافعة لقيمته.

وقد ترك المشرع أمر الخضوع لهذا النظام إختياريا بصريح الفصل السادس من ظهير التحفيظ العقاري الذي أكد على أن التحفيظ أمر إختياري، وفي وجهة نظر بعض الباحثين¹ فإن مبدأ إختيارية التحفيظ له نفع على ناحيتين الأولى تشجيع الملاك للدخول إليه و تقريبهم من محاسنه و أنه حماية و ليس من أجل الترامي على أملاكهم، الثانية تخفيف العبئ على المحافظات العقارية نظرا لما تعانيه من نقص في التجهيزات و بطئ الإجراءات و كثرة النزاعات المعروضة على القضاء²، إلا أنه إستثناء على ما سبق يكون التحفيظ إجباريا، و ذلك فيما يتعلق ببعض الأنظمة و الحالات التي ارتأى المشرع ضرورة تحصينها إجباريا لما لها من أثر على الإستقرار في المجال العقاري.

كما أن مسطرة التحفيظ العقاري الفردية و الإختيارية المؤطرة بظهير التحفيظ العقاري ليست الوحيدة التي يتم عن طريقها تحصين العقار و الحقوق العينية الواردة عليه، و إنما و بالنظر لتعدد الأنظمة العقارية بالمغرب وضع المشرع بعض المساطر الخاصة للتحفيظ تخرج عن ما هو مألوف في المسطرة العادية وتسعى بدورها لحماية هذه الأملاك نظرا لمكانتها خصوصا بالنسبة للدولة، و عليه فإن دراستنا ستعالج موضوعين أساسيين الأول هو إجبارية التحفيظ كخروج عن الأصل (المبحث الأول) و الثاني هو المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري التي تختلف عن ما هو معهود في ظهير التحفيظ العقاري (المبحث الثاني).

¹ محمد نعناني. إرشادي الساري إلى أصول التحفيظ العقاري. مطبعة الأحمدية. ص43

المبحث الأول: التحفيظ الإجباري

جاء في الفصل السابع من ظهير التحفيظ العقاري المعدل و المتمم بالقانون رقم 14.07 أن التحفيظ يكون إجباريا في الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة و في المناطق التي يتم فتحها لهذه الغاية بقرار من الوزير الوصي على و.و.م.ع.م.خ. بناء على اقتراح من مديرها (المطلب الأول) دون أن ننسى الحالة المذكورة في الفصل الثامن بعده و التي سنتطرق لها ضمن (المطلب الثاني)

المطلب الأول: التحفيظ الإجباري في قوانين خاصة

لقد ارتأينا قبل معالجة مختلف مختلف الإشكالات المرتبطة بحالات التحفيظ الإجباري، أن نتطرق للتعريف بالتحفيظ الإجباري و ذكر مختلف الخصائص التي تميزه و كذا الحالات التي يكون فيها التحفيظ إجباريا

الفقرة الأولى: تعريف التحفيظ الإجباري و خصائصه

أولاً: التعريف

لم يتطرق المشرع المغربي لأي تعريف بخصوص التحفيظ الإجباري عكس ما فعل مع التحفيظ الاختياري في الفصل الأول من ظهير التحفيظ العقاري، و يمكن أن نعرفه و بصفة عامة أنه إلزام المالك أو صاحب الحق العيني للخضوع لنظام الشهر العيني، و هذا التعريف يسري على التحفيظ الإجباري سواء المنصوص عليه في قوانين خاصة أو المنصوص عليه في الفرع السادس من الظهير المذكور³ و يمكن تعريف هذا الأخير بأنه إرادة المشرع تحفيظ عقارات معينة بشكل إجباري و مجاني بإتباع مجموعة من المساطر و الإجراءات التي تنتهي بتأسيس رسوم عقارية و تطهير الملكية من كل إدعاء⁴

ثانياً: خصائص التحفيظ الإجباري

تعتبر مسطرة التحفيظ الإجباري المنصوص عليها في الفرع السادس من ظهير التحفيظ العقاري من الفصل 1-51 إلى 19-51 من المستجدات التي جاء بها القانون 14:07 المعدل و المتمم للظهير المذكور، و رغم أنها لازالت حبيسة النصوص لم تطبق لحد الساعة نرى أنها تتمتع بعدة خصائص منها ما

³ خالد العظمي. التحفيظ الإجباري وفق القانون 14.07 "دراسة مقارنة مع التسجيل الزجاري التونسي" رسالة لنيل دبلوم الماستر في الدراسات العقارية و التعمير. جامعة الحسن الأول. كلية العلوم القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية بسطات. سنة 2012/2013. ص26

⁴ خالد العظمي. مرجع سابق ص 26

استنتجناه من خلال النصوص المنظمة لها و منها ما استنتجناه قياسا على مسطرة التحفيظ الجماعي التي تتشابه معها لحد كبير و هذه الخصائص هي:

الإجبارية:

تستشف هذه الخاصية من صراحة الفصل السابع من ظهير التحفيظ العقاري الذي جاء بعبارة يكون التحفيظ إجباريا... وبعد تمعن نصوص المسطرة في الفرع السادس تتبين جدية هذا الإلزام، حيث أنه و بمجرد إنطلاق أشغال البحثين التجريبي و القانوني يكون لزاما على الملاك تقديم ما يفيد تملكهم و التعريف بأملأكهم و مخالفة هذا الأمر يترتب عنها جزاء بطريقة غير مباشرة و هو إعتبار هذه الأملاك لم يتعرف على أصحابها و تحفظ في إسم الدولة الملك الخاص (ف 7-51 ض ت ع)

المجانية:

إعتبارا للوضعية الإجتماعية و المادية للملاك أقر المشرع مجانية التحفيظ الإجباري في الفقرة الأخيرة من الفصل السابع من ض. ت. ع و التي جاء فيها تدرج المطالب في المناطق التي سيتم فتحها للتحفيظ الإجباري مجانا، و هذا أمر بديهي كون إلزام المالكين على التحفيظ و دفع مصاريفه فيه إجحاف في حقهم و تعارض مع المبادئ التي تقوم عليها دولة الحق و القانون و المجانية تساهم كذلك في تشجيع الملاك على التعريف بأملأكهم وبالتالي تسريع المسطرة و تسهيلها.

الشمولية:

هذه الخاصية هي التي تميز التحفيظ الإجباري المنصوص عليه في الفرع السادس من (ض. ت. ع) عن الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة حيث أن هذه الأخيرة مقررة بنص خاص و موجهة نحو عقارات بعينها بينما الأولى تشمل جميع العقارات الواقعة داخل المنطقة المفتوحة دون مراعات صاحبها أو النظام الذي تخضع له لأنها مسطرة شاملة.

الجماعية:

عكس مسطرة التحفيظ العادية التي تقدم من مالك واحد أو مالكين على الشياخ لعقار معين فإن مسطرة التحفيظ الإجباري تكون جماعية أي أن المنطقة المفتوحة تشمل عدة عقارات و ملاكها تنتهي بتحفيظ جماعي لهذه العقارات الأمر الذي يبين مدا إمكانية هذه المسطرة لتكريس سياسة المشرع نحو تعميم التحفيظ على غرار باقي المساطر الأخرى.

الفقرة الثانية : حالات التحفيظ الإجباري الواردة في نصوص خاصة

أولا : التحفيظ الإجباري لأراضي الجماعات السلالية بالمغرب

يقصد بالجماعات السلالية أو الأصلية تلك القبائل و فصائل القبائل و غيرها من العشائر الأصلية التي تنتفع بأملأك الجماعات طبقا للأعراف التي اعتادت عليها منذ القديم استعمالا و

استغلالاً⁵ , و لحماية الملكية الجماعية يستوجب العمل على تصفية و ضعيتها القانونية, وذلك عن طريق استخدام إما التحديد الإداري أو التحفيظ العقاري . إذ يمكن تقديم تعرض ضد مسطرة تحديد أملاك الجماعات السلالية داخل أجل ستة أشهر ابتداء من نشر إيداع محضر التحديد الإداري بالجريدة الرسمية... و يكون هذا التعرض عديم الأثر ما لم يودع المتعرض مطلب تحفيظ تأكيدي على تعرضه داخل أجل ثلاثة أشهر الموالية لانقضاء الستة أشهر السابقة⁶, ذلك طبقاً للفصل 5 من ظهير 1924⁷ كما يمكن للجماعة السلالية المطالبة بقسمة الأرض الجماعية بعد موافقة صريحة من مجلس الوصاية , ففي هذه الحالة يكون التحفيظ إجبارياً في إسم الجماعة قبل التقسيم⁸ , و جدير بالذكر أن هذه القسمة تتعلق بالانتفاع فقط و أن الرسم العقاري يتم تأسيسه باسم الجماعة السلالية المعنية

ثانياً: التعرض على التحديد الإداري لأملاك الدولة الخاصة

تجد هذه الحالة سندها في ظهير 3 يناير 1916 المتعلق بالتنظيم الخاص لتحديد أملاك الدولة الخاصة, إذ يمكن لمن يدعي حقاً عينياً على هذه العقارات أن يسلك مسطرة التعرض على عملية تحديد أملاك الدولة الخاصة و ذلك في ظرف 3 أشهر من تاريخ الإعلان عن التحديد في الجريدة الرسمية, و لا بد لهذا المتعرض أن يزكي تعرضه ذاك بتقديم مطلب تحفيظ تأكيدي داخل أجل 3 أشهر من انتهاء أجل التعرض.

ثالثاً: التحفيظ الإجباري للتجزئات و المجموعات السكنية :

تخضع المساحات الكبرى التي يقوم مالكوها بتجزئتها إلى قطع صغيرة أو متوسطة قصد بيعها من أجل البناء سواء للسكنى أو الصناعة أو التجارة للتحفيظ الاجباري قبل القيام بأي بيع أو تقسيم⁹ .

و ذلك وفقاً لما تم التنصيص عليه في القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات و المجموعات السكنية و تقسيم العقارات , فالمادة 2 منه تربط مباشرة أشغال التجزئة أو التقسيم بالحصول على إذن إداري سابق , كما أن المادة 5 من نفس القانون اشترطت للحصول على هذا الإذن الإداري جملة من الشروط لعل أهمها أن يكون العقار موضوع التجزئة محظاً أو في طور التحفيظ و كون الأجل المحدد لتقديم التعرضات قد انصرم, و الملاحظ أن المشرع في هذا الصدد حصر العقارات التي من الممكن أن تكون موضوع تجزئة عقارية في تلك المحظة و أخرج العقارات غير المحظة من دائرة التداول حيث لا يمكن أن تكون هذه موضوع ترخيص.

رابعاً: التحفيظ الاجباري في حالة ضم الأراضي:

⁵ -مأمون الكزبري , التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الأصلية و التبعية في ضوء التشريع المغربي. ج 2 . شركة الهلال الغربية للنشر و التوزيع الرباط ص148

⁶ -ادريس الفاخوري, نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07 سلسلة المعارف القانونية و القضائية .دار نشر المعرفة الدار البيضاء ص 19

⁷ -ظهير شريف بتاريخ 18 فبراير 1924 المتعلق بتحديد الأراضي الجماعية _ منشور بالجريدة الرسمية عدد 569 بتاريخ 25 مارس 1924 ص 542

⁸ -محمد خيرى, العقار و قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي, المساطر الادارية و القضائية للتحفيظ , دار نشر المعرفة ,الرباط ص 154 .
⁹ -<http://anibras.blogspot.com/2015/06/blogpst> 10/11/2018 13:40

يعني ضم الأراضي لجميع القطع المتناثرة لكل مالك في نطاق معين , و إعادة توزيع الملكيات بحيث يكون لكل مالك قطعة واحدة أو أكثر يسهل استثمارها و استصلاحها بدلا من قطع صغيرة مجزأة و متفرقة قبل عملية الضم¹⁰ , و من أجل تثبيت الوضعية القانونية و المادية للعقارات المضمومة و تأمين ملكيتها فقد نص المشرع على ضرورة تحفيظها بناء على مسطرة خاصة تقاديا لكل العوائق و به أخضع العقارات المضمومة للتحفيظ الإجباري إذ جاء في الفصل 4 من ظهير 30 يونيو 1962¹¹ المتعلق بضم الأراضي ما يلي " تحفظ وجوبا العقارات الموجودة في دائرة الضم و يمكن أن يباشر تحفيظها تلقائيا " .

خامسا: التحفيظ الإجباري للعقارات المنزوعة ملكيتها :

أوجب الفصل 37 من القانون 7.18 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة و الإحتلال المؤقت للملك العمومي على الجهة التي قامت بنزع الملكية إيداع مطلب تحفيظ مشفوع بحكم قضائي صادر بنقل الملكية و محضر تحديد قامت أنجزته السلطة النازعة و تصميم موقع عليه و مؤشر من طرفها و تباشر بشأنه مسطرة خاصة للتحفيظ¹² , و تجدر الإشارة أن مسطرة التحفيظ تمر دون إشهار لأن الحكم القضائي بنقل الملكية يطهر العقار من كافة الحقوق و التحملات المرتبطة به.

سادسا: التحفيظ الإجباري في حالة مقايضة عقار محبس تحببسا عموميا:

ان استمرار الوقف في أداء رسالته النبيلة , لا يمكن أن يتحقق إلا بتحسين الوضعية القانونية و المادية للممتلكات الحبسية حماية لها من مختلف أشكال الترامي و الاعتداء¹³ . و حيث يمكن لوزارة الأوقاف مقايضة العقارات المحبسة لها تحببسا عموميا , فإذا كان العقار المحبس تحببسا عموميا المقايض به غير محفظ فإنه يتوجب قبل إتمام المقايضة القيام بتحفيظه إما بطلب من وزارة الأوقاف أو من صاحب العقار المقايض به كما تجدر الإشارة أن المشرع حصر إجبارية التحفيظ فقط بالنسبة للأحباس العامة طبقا لما جاء في الفصل 72 من مدونة الأوقاف الذي ينص على ما يلي " يشترط لإجراء أي معاوضة عينية للأوقاف العامة أن تكون المعاوضة بها محفظة و أن تساوي أو تفوق قيمتها التقديرية قيمة العين الموقوفة " .

إذن فبعد الحديث عن تعريف التحفيظ الإجباري و ذكر مختلف خصائصه و كذا مختلف الحالات التي يكون التحفيظ فيها إجباريا يأتي الدور على حالة التحفيظ الإجباري التي نص عليها القانون 14.07 المعدل و المتمم لظهير التحفيظ العقاري، و التي عالجه هذا القانون في إطار مسطرة التحفيظ الإجباري بمقتضى الفرع السادس منه.

المطلب الثاني: مسطرة التحفيظ الإجباري في ضوء القانون 14.07

10 - ادريس الفاخوري, نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07 مرجع سابق, ص 18.
11 - الذي عدل بظهير 20 يوليوز 1969 رقم 69.32-1 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 منشور بالجريدة الرسمية عدد 2160 مكرر بتاريخ 13 جمادى 1389 { 29 يوليوز 1969 } ص 2006.
12 - محمد خير, العقار و قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي, مرجع سابق, ص 156.
13 - دفاتر محكمة النقض, الندوة الوطنية في موضوع الأمن العقاري , مطبعة الأمانة, الرباط, العدد 26 طبعة 2015 ص 107.

إن الحديث عن مسطرة التحفيظ الإجباري ينطلق من الفصل السابع من ظهير التحفيظ العقاري المعدل و المتمم بالقانون 14.07 فبالرجوع إلى الفقرة الثالثة من الفصل المذكور نجد أنه يحيل بشأن إجراءات هذه المسطرة على الفرع السادس من الظهير المذكور.

و بتمعن لهاته الفصول و كذا باقي النصوص التشريعية المتعلقة بالتحفيظ العقاري، يطرح أمامنا إشكال كيفية تحديد المناطق الخاضعة لمسطرة التحفيظ الإجباري، علما أن الفرع السادس من الظهير لم يتطرق لذلك و زد على ذلك غياب التطبيق العملي للمسطرة منذ زهاء الست سنوات من دخول القانون 07.14 حيز التنفيذ. لكن "وقياسا على بعض المساطر الخاصة المنظمة سلفا و التي لها تطبيقات على أرض الواقع، فإن إختيار هذه المنطقة ينبنى على إرادة المشرع نظرا للجانب التمويلي للعملية ويتم ذلك عبر إشراك وأخذ رأي السلطة المحلية المتمثلة في العامل و الهيئات المنتخبة و المصالح الخارجية ذات الصلة"¹⁴.

وينبنى ذلك في نظرنا على مجموعة من المعايير يبتغي المشرع من ورائها تحقيق المصلحة العامة إنطلاقا من حاجيات إقتصادية و إجتماعية ، و من جهة أخرى تكريس توجهه في تعميم نظام التحفيظ العقاري في ربوع البلاد¹⁵.

ومن خلال ما سبق سنحاول معالجة هاته المسطرة بداية بقرار تعيين المنطقة المشمولة بالتحفيظ الإجباري و الاجراءات السابقة لإصداره (الفقرة الأولى) مروراً بسرطان المسطرة أمام المحافظ على الأملاك العقارية وإنشاء الرسوم العقارية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: قرار تعيين منطقة للتحفيظ الإجباري

جاء في الفقرة الأولى من الفصل السابع من ظهير التحفيظ العقاري المعدل و المتمم أنه "يكون التحفيظ إجباريا في الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة، و في المناطق التي يتم فتحها لهذه الغاية بقرار يتخذه الوزير الوصي¹⁶ على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية بناء على إقتراح من مديرها".

و من خلال هذا المقتضى يتبين أن الجهة المكلفة بإصدار قرار فتح و إحداث منطقة للتحفيظ الإجباري هي وزارة الفلاحة و الصيد البحري و التنمية القروية و المياه و الغابات في شخص وزيرها، وما يؤكد ذلك المادة الثانية من المرسوم رقم 2.00.93¹⁷ القاضي بتطبيق القانون 58.00 المحدث لل و.و.م.ع.م.ع.خ¹⁸ التي جاء فيها "تمارس وصاية الدولة على الوكالة من طرف الوزير المكلف بالفلاحة"، و من جهة أخرى فقد أشار المشرع في معرض حديثه هذا على أن القرار يتم بناء على إقتراح من مدير الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية، وبالإعتماد الحرفي على النص القانوني وحده قد يتبادر لنا أن المحافظين على الأملاك العقارية كمؤسسة لامركزية للوكالة لا يشاركون في إعداد هذا القرار غير أن مثل هذه العمليات في الواقع تشهد تدخل المصالح المركزية و اللامركزية للوكالة

14-شكيب حيمود. التحفيظ الإجباري وفق مقتضيات القانون 07.14. مداخلة ضمن أعمال الندوة العلمية التي نظمها مجلة المنبر القانوني بشراكة مع مجلة القضاء المدني بتزيت تحت عنوان "قانون التحفيظ العقاري بين روح ظهير 1913 و مستجدات قانون 07.14. منشورات مجلة المنبر القانوني. ص 47.

15 في هذا السياق يرى أحد الباحثين أن هذه المسطرة يجب أن تنصب على العقارات العارية في المناطق القروية و التي تعرف حركة تعميرية، و كذلك العقارات العارية الداخلة في المجال الحضري لعدة إعتبارات منها أن المناطق الحضرية السكنية تعرف إقامة بنايات بوتيرة سريعة و ملاك متعددين يجعل العملية معقدة و كبيرة الحجم خصوصا من الناحية التقنية.

16- المشرع كان قاصدا ذلك عند إستعماله عبارة "الوزير الوصي" ولم يحصر الإختصاص في وزير الفلاحة على إعتبار أن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية قد تنتقل الوصاية عليها لوزارة أخرى .

17 المرسوم رقم 2.00.93 الطصادر بتاريخ 18 جمادى الثانية 1423 (27 غشت 2002). الجريدة الرسمية عدد 5036 المؤرخة في 27 جمادى الثانية 1423 (5 سبتمبر 2002). الصفحة 2561

18 الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية.

الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية بالموازاة مع وزارة الداخلية وكذا مجموعة من المتدخلين سنفصل فيهم فيما بعد كمساهمين لإنجاح أطوارها.

و عليه فإن" الواقع الإداري المغربي يفرض أن مثل هذه العمليات تتم بعد إختيار المحافظ و رئيس مصلحة المسح العقاري للمنطقة و يتم عرض المقترح على عامل العمالة أو الإقليم و المصالح الخارجية لوزارة الفلاحة قصد إبداء آرائهم حوله، و إذا حظي بالتأييد و الموافقة يخبر المحافظ و رئيس مصلحة المسح العقاري إدارة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري و الخرائطية بالمنطقة التي وقع عليها الإختيار بواسطة مذكرة مشتركة مصحوبة بنسخ من المراسلات و محاضر الإجتماعات المنعقدة و نسخ من تصميم المنطقة المختارة"¹⁹.

و يتجلى دور المحافظ في الإعداد للمنطقة المقترحة في وضع ورقة تقنية خاصة بهاته الأخيرة و ذلك قياسا على بعض المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري كمسطرتي التحفيظ الجماعي للأملاك القروية و مسطرة ضم الأراضي بعضها إلى بعض، يأخذ فيها بعين الإعتبار جميع القوانين و الأنظمة العقارية التي تحكم المنطقة المنوي إعداد ورقة تقنية بشأنها.

و يكون المحافظ في الإعداد للورقة منتبها للتنسيق مع رئيس مصلحة المسح العقاري و الذي يلتزم بدوره بوضع تصميم موقعي أولي للمنطقة المقترحة مع بيان مميزاتها، إنسجاما و الخرائط المرتبة بربائده مع ضرورة التنسيق مع كل المصالح التي يدخل العمل الخرائطي في نطاق إختصاصها كالمديرية الإقليمية لوزارة التجهيز؛ الوكالة الحضرية و الجماعات الترابية²⁰.

و إذا كان هذا هو دور المصالح اللامركزية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري و الخرائطية في الإعداد للمنطقة المشمولة بالتحفيظ الإجباري، فإن دور المصالح المركزية للوكالة يتجلى في المبادرة لإعداد مختلف الإجراءات الإدارية و المسطرية اللازمة لإستصدار القرار الوزيري القاضي بفتح و إحداث منطقة للتحفيظ الإجباري، و ذلك بعد موافقة مجلس إدارة الوكالة على مقترح المصالح اللامركزية.

ومما لا يخفى عن البيان أن مقتضيات التحفيظ الإجباري لا تمنع السلطات المنتخبة من رؤساء المجالس و الجهات و الأقاليم و العمالات و الجماعات الحضرية و القروية بأن يتقدموا بطلبات لفتح و تحديد مناطق للتحفيظ الإجباري و ذلك بناء على محاضر الدورات العادية و الإستثنائية لمجالسهم تطلب فيها تدخل مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة لعقارية و المسح العقاري و الخرائطية لإخضاع منطقة ما للتحفيظ الإجباري.

وبعد التوصل بكافة الوثائق المتعلقة بالمنطقة المقترحة من طرف المصالح المركزية للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري و الخرائطية الموكول لها أمر التأكد من إنتهاء جميع الإجراءات المسطرية للإعداد لفتح المنطقة و عدم وجود مانع قانوني أو واقعي، فترسل الوكالة تحت إشراف السلم الإداري مشروع قرار وزير الفلاحة القاضي بإحداث و تحديد منطقة للتحفيظ الإجباري من أجل التوقع عليه من قبل هذا الأخير و يرسل بنفس الطريقة للأمانة العامة للحكومة من أجل النشر بالجريدة الرسمية.

أولا: إشهار القرار الوزيري بفتح و إحداث المنطقة و آثاره

1- إشهار القرار:

إن من أهم المبادئ التي يقوم عليها نظام التحفيظ العقاري مبدأ العلنية، و هذا ما يؤكد عليه الفصل 2/51 من الظهير وبالتالي فصدور القرار الوزيري دون القيام بعملية إشهاره لا يرتب آثاره القانونية. و بالرجوع للفصل أعلاه نجد أن طرق الإشهار المنصوص عليها تتمثل في ما يلي :

19-خالد العظمي. التحفيظ الإجباري وفق قانون 07.14 "دراسة مقارنة بالتسجيل الإجباري التونسي". رسالة لنيل دبلوم الماستر في الدراسات العقارية و التعمير. كلية الحقوق و العلوم القانونية و الإقتصادية. جامعة الحسن الأول. سطات. سنة 2012/2013.

20- أحمد الططاري. المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري "دراساتي ضوء الإجتهد القضائي و الفقهي و الممارسة العملية". منشورات مجلة القضاء المدني. ج2. ص110.

النشر في الجريدة الرسمية²¹
التعليق لدى كل من السلطة المحلية والجماعة الترابية؛ المحكمة الابتدائية و المحافظة العقارية.
و كما هو معلوم فعملية الإشهار هاته لها أهمية كبيرة من حيث إعلام المعنيين بأمر مسطرة التحفيظ
الإجباري لكي يكونوا على إستعداد لها.

2- آثار إصدار القرار :

ابتداء من تاريخ نشر القرار المذكور يمكن لمستخدمي الكتلة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري
و الخرائطية و لكل الأشخاص الذين تولههم لذلك دخول العقارات المعنية بمسطرة التحفيظ الإجباري
للقيام بالأبحاث و الأشغال الطبوغرافية التي تتطلبها العمليات.
كما أنه وابتداء من هذا التاريخ لا يمكن إدراج أي مطلب للتحفيظ إلا وفق الإجراءات المنصوص عليها
في الفرع السادس من ظهير التحفيظ العقاري المعدل و المتمم، و هو ما سنتطرق له في دراسة لاحقة من
هذا العرض.
ويعتبر أيضا من أهم الآثار المترتبة على نشر القرار إحداث و تعيين لجنة للتحفيظ الإجباري حسب الكيفية
التالية :

أ- قرار تعيين لجنة التحفيظ الإجباري:

بالرجوع للفصول 3/51 و 4/51 من الظهير، فإن نشر القرار الوزيري القاضي بإحداث و تحديد منطقة
للتحفيظ الإجباري يعتبر نقطة الإنطلاق لإحداث لجنة التحفيظ الإجباري، فبمجرد ذلك يوجه المحافظ
المختص نسخة من القرار مرفقة بطلب إلى عامل العمالة أو الإقليم المعني من أجل العمل على تعيين
أعضاء اللجنة.
و قد أكد ذلك الفصل الخامس من المرسوم التطبيقي لإجراءات التحفيظ العقاري رقم 22.13.18 الذي
نص على أنه " يتم تعيين أعضاء لجنة التحفيظ الإجباري داخل أجل شهر من تاريخ نشر القرار الصادر
بفتح و تحديد منطقة للتحفيظ الإجباري بالجريدة الرسمية."
و القرار العملي بتعيين أعضاء اللجنة المذكورة قد يصدر عن عامل واحد إذا كانت المنطقة موضوع
التحفيظ الإجباري تابعة لعمالة أو إقليم واحد، كما قد يصدر مشتركا بين عاملين أو أكثر حسب المجال
الترابي للمنطقة المقترحة، إذ بتعدد العمالات و الأقاليم يتعدد العمال الموقعين على القرار العملي فيسمى
قرار عملي مشترك و بالتبعية يتعدد أعضاء اللجنة فتسمى اللجنة المشتركة²³.

ب- تكوين و مهام اللجنة :

تنص الفقرة الأولى من الفصل 4/51 على أن لجنة التحفيظ الإجباري تتكون من:

ممثل السلطة المحلية رئيسا²⁴

رئيس الجماعة التي يوجد العقار بدائرة نفوذها أو نائبه

21- الجريدة الرسمية هي صحيفة تصدرها الحكومة تحوي القوانين و المراسيم و القرارات الحكومية الصادرة و كذا الأحكام القضائية
و الإعلانات الرسمية ويعتبر القانون نافذا فور إعلانه و تعميمه في الجريدة.

22- مرسوم رقم 2.13.18 الصادر في 16 رمضان 1435 (19 يوليوز 2014) في شأن إجراءات التحفيظ العقاري. الجريدة الرسمية
عدد 6277 المؤرخة في 30 رمضان 1435 (28 يوليوز 2014). ص 6119.

23- أحمد الطحطاوي، المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 126.

24- يرى إدريس الفاخوري بهذا الخصوص أنه كان من الأجدر إسناد رئاسة اللجنة لرؤساء مصالح المحافظة العقارية الخارجية لعل عديدة منها أن
أشغال التحفيظ الإجباري تشرف عليها المحافظة العقارية واقعا و اعتبارا لغايتها من التدخل الإجباري هو تعميم نظام التحفيظ كما يفضل عدم إسنادها
للسلطة المحلية لعل منها أن ----- مهامها قد تتقاطع أحيانا مع نظام التحفيظ العقاري خاصة فيما يخص التعرضات و الأثر التطهيري لمسطرة
التحفيظ، ومن جهة أخرى فبعض المشاكل التي إعترضت تطبيق بعض المساطر الجماعية تدخلت المحافظة العقارية لحللتها.
-لمزيد من التوسع ينظر، إدريس الفاخوري. الوسيط في نظام التحفيظ العقاري بالمغرب. مطبعة النجاح الجديدة. طبعة 2018. ص 38.

المحافظ على الأملاك العقارية أو من ينوب عنه رئيس مصلحة المسح العقاري المعني أو من ينوب عنه. وتجتمع اللجنة المذكورة بطلب من رئيسها داخل أجل شهر من تاريخ قرار التعيين، وتتمثل مهمتها في تيسير المسطرة و التدخل في كافة المراحل للسهر على التنسيق المتواصل بين المتدخلين و حسن سير و تنفيذ أشغال البعثين التجزيئي و القانوني و إتخاذ كافة التدابير اللازمة لإنجاح عملية التحفيظ الإجباري²⁵.

و قد عهد المشرع المغربي حسب الفصل 3/51 لهذه اللجنة بمهمة إعداد المعنيين بالأمر لعمليات التحفيظ الإجباري، و يمكن القول أن إعداد المعنيين بالأمر من أصحاب العقارات و الحقوق العينية عليها يبقى أهم دور أنيطت به هاته الأخيرة.

و "الإعداد هو عملية تواصلية تقوم على تقييم النتائج المرجوة من عملية التحفيظ الإجباري، و أثرها على أمن الحقوق و مساهمتها في التنمية التي يريها أصحاب العقارات و المراحل التي ستمر منها، و كذا التذكير بمنافع نظام الشهر العيني لجعل الملاك يستعدون للعملية بتوفير عقود و سندات الملكية و كذا الإشارة لهم لمجانبة المسطرة و مختلف المساعدات التي سيتلقاها الملاك في حالة عدم توفرهم على سندات كافية للملكية"²⁶.

و بعد تعيين المنطقة و إصدار القرار و تعيين لجنة التحفيظ الإجباري تبتدئ أشغال البعثين التجزيئي و القانوني و ذلك ما سنتناوله بالتفصيل في النقط الموالية.

ثانيا: بدء أشغال المنطقة

بالرجوع للفصلين 5/51 و 6/51 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل و المتمم، نلاحظ أن المشرع عهد لمصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية بمهمة القيام بأشغال البعثين التجزيئي و القانوني و ذلك بتنسيق مع لجنة التحفيظ الإجباري التي تبقى لها سلطة مراقبة هاته الاشغال حسب ما جاء في الفصل 3/51 من نفس الظهير.

1- إنجاز أشغال البحث التجزيئي:

"يراد بعملية البحث التجزيئي أخذ صورة جوية للمنطقة المقترحة من أجل معرفة القطع و حدودها و نقل تلك الصور على تصميم طبوغرافي خاضع لقواعد لاميير، و تتم هذه العملية بالمكتب عبر برامج معلوماتية متخصصة، ليتم وضع تصور افتراضي للأنصاب عبر نفس البرامج"²⁷.

و تباشر عمليات البحث التجزيئي للعقارات الواقعة في المنطقة من طرف المهندسي المساحين الطبوغرافيين و التقنيين الطبوغرافيين المحلفين المكلفين من قبل الأولين و التابعين للمصالح التقنية للو.م.ع.م.ع.م.خ بحضور لجنة التحفيظ الإجباري و جميع المتدخلين في المسطرة من ملاك أو المدعين بحقوق عينية أو المجاورين، فيتم تقسيم المنطقة لوحداث مستقلة إنطلاقا من الخرائط المستخرجة بعد تحيينها بمعلومات الصور الجوية ثم مباشرة أشغال التحديد و وضع الأنصاب.

بعد ذلك يباشر المكلفون بالأشغال عمليات الوقوف بعين المكان بشأن كل قطعة على حدة و إعداد بطائق الإعراف التجزيئي²⁸ الخاصة بالقطع و حساب المساحات و بيان الحدود، ثم العمل على تضمين دفتر التجزئة²⁹ بيانات عن الملك و المالك و تسليم نسخة منه للمالك أو المستفيد من الحق العيني للإدلاء

25- شكيب حيمود. التحفيظ الإجباري وفق مقتضيات القانون 07.14.م.س.ص.50.

26- محمد المحجوبي. أساسيات في نظام أحكام الشهر العيني و الحقوق العينية العقارية في ضوء التشريع المغربي. مطبعة المعارف الجديدة. الرباط 2017. ص.63.

27- شكيب حيمود. م.س.ص.50

28- بطائق الإعراف التجزيئي: من الوثائق التي أقرها الإجتهد الإداري للمحافظة العقارية تعتمد في البحث التجزيئي لمسطرتي التحفيظ الجماعي و ضم الأراضي، يحتفظ بنسخ منها بمصلحة الهندسة.

29- دفتر التجزئة: من الوثائق التي إبتدعها الإجتهد الإداري للمحافظة العقارية يعتمد في أشغال البحث التجزيئي لمسطرتي التحفيظ الجماعي و ضم الأراضي و لا يوجد مانع من إعتمادها في مسطرة التحفيظ الإجباري.

بذلك للمكافئين بأشغال البحث القانوني. لتنتهي الأشغال بوضع تصميم طبوغرافي لكل قطعة يتضمن (الموقع؛ التسمية؛ الرقم الترتيبي بالخريطة؛ الرقم التسلسلي المسند لها أثناء البحث؛ التحملات أو الحقوق المدعى بها و كذا مختلف الملاحظات على الملك و المالك³⁰)

2- أشغال البحث القانوني:

"تتمثل هذه الأشغال في التعرف على الملاك الحقيقيين لكل قطعة عن طريق ما يمكن أن يدلوا به من رسوم وحجج قرينة على تملكهم أو أن لهم حقوق عينية على القطع التي كشف عنها البحث التجزيئي"³¹.

وتباشر هذه الأشغال من طرف الموظفين التابعين لمصلحة المحافظة العقارية الواقعة بدائرة نفوذها المنطقة المقترحة بتنسيق مع السلطة المحلية، وعلى إثر ذلك تحرر مطالب التحفيظ في إسم المالكين الذين أدلوا بالعقود المثبتة لحقوقهم (يتضمن المطلب ملاحظة أن الأمر يتعلق بالمسطرة الإلزامية)، أما بالنسبة للمالكين الذين لا يتوفرون على الوثائق أو تكون وثائقهم غير كافية تلتزم السلطة المحلية بأن تنجز لهم شهادات إدارية للملكية³² وهذا ما أكدته الفقرة الأخيرة من الفصل 6/51.

و الإشكال المطروح في هذا الصدد هو أن المشرع لم يحدد شكل و محتويات هذه الشهادة في مختلف النصوص المؤطرة لنظام التحفيظ العقاري بإستثناء الإشارة البسيطة في الفصل المذكور أعلاه، مما يجبرنا للتساؤل عن قيمتها القانونية وهل يمكن إعتبارها شهادة لفيقية بالملك شأنها في ذلك شأن شهادة الملكية التي يتم إنجازها من قبل العدول عملا بمقتضيات المادة 18 من المرسوم³³ رقم 2.08.378 القاضي بتطبيق أحكام القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة.

وقد علق أحد الباحثين على هذه النقطة قائلا "إن هذا المقتضى يعني أن السلطة المحلية صارت تنجز رسوم ملكية للغير و أن هذه الشواهد الإدارية صارت رسوما للملكية مائة بالمائة مع أنها وثائق عرفية من حيث المضمون لأنها مبنية على بحث المقدم و تصريح المستفيدين من الشهادة الإدارية و الجوار، كما يمكن لكل من يتواجد بالعقار أن يستفيد من شهادة إدارية تقوم مقام رسم الملكية لتحفيظ العقار في إسمه و لو كان رباعا أو خماسا أو عاملا بالخبرة"³⁴ بلغتنا العامية.

من وجهة نظرنا لا ضير في إعتقاد هذه الشهادة من قبل السلطة المحلية نظرا لطبيعة المسطرة و الرغبة في الإسراع بالأشغال تقاديا لكل ما قد يعرفها، كما أن تقديم مطلب التحفيظ إستنادا إلى هذه الشهادة الإدارية لا يعدو أن يكون قرينة بسيطة على الملك و يجوز لمن له الحق سلوك مسطرة التعرض وفق مقتضيات هذا القانون.

أما فيما يخص القطع التي لم يتم التعرف على مالكيها تحرر لها مطالب تحفيظ في إسم الملك الخاص للدولة، ومن جهة أخرى فالقطع التي تقاعس مالكوها أو تغيبوا عن أشغال البحث تحرر لها مطالب في إسمهم تلقائيا.

و بعد نهاية الأشغال يطرح أمامنا تساؤل عن مآل أشغال الباحثين التجزيئي و القانوني ؟ و إجابة عن ذلك فيمجرد الإنتهاء من إنجازهما يعمل المكلفون بالأشغال على إعداد ملف للمنطقة يشتمل على الوثائق الهندسية (التصميم الإجمالي للمنطقة محين حسب الأشغال؛ التصاميم العقارية الخاصة بكل قطعة مفرزة أو حق عيني مستقل يتضمن الموقع و المساحة و إسم الملك و المالك و المتمتع بالحق

30- أحمد العطار. المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري. م.س. ص 199 (بتصرف)

31- شكيب حيمود. م.س. ص 51

32- مطبوع مخصص للشهادة اللفيقية بالنسبة للقطع التي لا يتوفر أصحابها على وثائق أصل التملك مع التأكد من هوية المالك و الشهود ثم إحالة الشهادة على القائد للمصادقة عليها.

هذه الشهادة تنجز إستثناء من القواعد الشكلية و الموضوعية التي تنجز بها شهادات الملك لدى العدول، وبما أنها إشهاد على ما جهل أصله و يجب تطبيق أحكام الفقه الإسلامي في هذا الخصوص.

33- المرسوم رقم 2.08.378 الصادر 28 شوال 1429 (28 أكتوبر 2008) بتطبيق أحكام القانون 16.03 المتعلق بخطة العدالة.

منشور بالجريدة الرسمية عدد 5687 بتاريخ 02 ذو الحجة 1429 (فاتح دجنبر 2008). الصفحة 4403

34- سعيد الناي. قراءة نقدية للقانون 07.14 المتعلق بالتحفيظ العقاري. منشورات مجلة المحاكم المغربية. العدد المزدوج

136/135 ص 59

العيني؛ رقم القطعة بالخريطة؛ موقع أرف التحديد و المساحة الفاصلة بين التعرضات ان وجدت...) و كذا الوثائق القانونية (مطبوع طلب إيداع مطلب التحفيظ محرر بطريقة صحيحة تشير إلى المسطرة الإجبارية وهوية طالب التحفيظ؛ الملك؛ الموقع؛ و المساحة و الوثائق المدعمة أو الشهادة الإدارية الخاصة بالملكية إن وجدت و اللائحة التجزئية) وهذا ما أكدته الفصل 10/51 من الظهير. وعملا بمقتضيات الفصل أعلاه توجه مصالح المحافظة العقارية الملف إلى لجنة التحفيظ الإجباري لتقوم هذه الأخيرة بمراقبة جميع البيانات و الوثائق كي لا يكون بينها تناقض، وكذا التأكد من أن التصميم يشمل المنطقة المقترحة فعلا، ومما تجدر الإشارة إليه أن هذه المراقبة لا تعدو أن تكون عملية تنسيقية بين مكونات اللجنة³⁵ (يوجه الملف داخل أجل شهر من التوصل به إلى اللجنة المذكورة)، و اللجنة ملزمة بأن تنقيد بالأجل الذي حدده الفصل 11/51 لإعادة الملف المذكور للمحافظ المختص ليستأنف بدوره الإجراءات المسطرية التالية.

الفقرة الثانية: سريان مسطرة التحفيظ الإجبارية أمام المحافظ العقاري

لقد أفرد المشرع للمحافظ فصولا خاصة في مسطرة التحفيظ الإجباري زيادة على كونه عضو بلجنة التحفيظ الإجبارية وذلك ابتداء من إدراج مطالب التحفيظ إلى غاية إتخاذ القرار النهائي بشأنها .

أولاً: إدراج مطالب التحفيظ وتعيين اللائحة التجزئية للمنطقة والتحديد

1- إدراج مطالب التحفيظ :

يعمل المحافظ داخل أجل شهر من توصله بالوثائق القانونية و الهندسية على إدراج مطالب التحفيظ لكافة الأملاك غير المحفظة الواقعة بالمنطقة، كما يدرج تلقائيا في إسم الملك الخاص للدولة مطلب التحفيظ القطع التي لم يتم التعرف على مالكيها عملا بالفقرة الأولى من الفصل 7/51 من ظهير التحفيظ العقاري. وتماشيا مع الطابع الإجباري للمسطرة يدرج المحافظ تلقائيا مطالب تحفيظ القطع التي تقاعس أو تغيب مالكوها عن الأبحاث في أسمائهم.

ومما تجدر الإشارة إليه أن الفصل 8/51 نص على مقتضى مهم يتمثل في أن المطالب المدرجة قبل فتح منطقة للتحفيظ الإجبارية تبقى خاضعة للنصوص القانونية التي أدرجت طبقا لمقتضياتها حيث يرى بعض الفقه بهذا الخصوص على " أن هذا المقتضى يطرح فرضية إلغاء أو رفض تلك المطالب لعل متعددة (الفصول 23؛ 50؛ 30 و 37 مكرر من الظهير) وهنا قد نصطدم بالغاية التي من خلالها تم فتح المنطقة للتحفيظ الإجباري {تعميم التحفيظ} "³⁶، ومن جهتنا نوافق هذا الرأي ولأجله نركي هذا الطرح بضرورة تنصيب المشرع صراحة على خضوع هذه المطالب للفرع السادس من هذا القانون.

وفي نفس السياق يرى أحد الباحثين على " أن المشرع لم يوضح هل يشمل النص جميع المطالب المدرجة التي تم تحديدها أم تلك التي تعذر تحديدها، ويضيف على أنه كان من الأجدر إدراج مطالب التحفيظ التي تعذر تحديدها بمنطقة التحفيظ الإجباري"³⁷ وذلك أملا في حلحلة مشاكلها.

ومن جهة أخرى أكد المشرع مرة أخرى على إجبارية المسطرة حيث نص في الفصل 9/51 على أن جميع المطالب المدرجة بعد نشر قرار فتح المنطقة تخضع لمسطرة التحفيظ الإجباري، وفي نظرنا نرى على أنه

35 يقول أحد الباحثين أن المشرع قد استهدف ذلك عندما إستعمل عبارة " المراقبة" و ليس "الرقابة" و في ذلك كناية عن التعاون. خلد العظمي. مرجع سابق. ص 70

36- إدريس الفاخوري. الوسيط في نظام التحفيظ العقاري بالمغرب. م.س.ص 39

37- شكيب حيمودم. س.ص 48 الهامش السادس

لم تكن الحاجة للتنقيص على هذا المقتضى والحالة هذه علما أن الفصل 7/51 من الظهير نجد فيه الكفاية على أنه لا توجد إمكانية لعدم إدراج المطالب.

2- إيداع اللائحة التجزئية³⁸ للمنطقة لدى السلطة المحلية ونشر الإعلان بالجريدة الرسمية

بعد حصر المحافظ لمطالب التحفيظ وإدراجها، يقوم بتحيين ملف المطالب مع اللائحة التجزئية للمنطقة ويعمل على إعداد قائمة إرسال مرفقة بهذه اللائحة والتصميم التجزئي للمنطقة قصد إيداعها لدى السلطة المحلية كآلية إشهار محلية لأشغال التحفيظ الإجباري، وكخطوة تالية يعمل على إعداد إعلان بهذا الإيداع ويوجهه تحت إشراف السلم الإداري للنشر بالجريدة الرسمية لتحقيق العلم العام، ويتضمن هذا الإعلان حسب الفقرة الثانية من الفصل 12/51 من الظهير ما يلي:

• موقع المنطقة الخاضعة للتحفيظ الإجباري

• تاريخ الإيداع المذكور

• أجل التعرض.

وتأكيدا على ضرورة تعميم هذا الإعلام، ألزم المشرع المحافظ بتوجيه نسخة من الإعلان بعد تحيينه وإضافة مراجع نشره بالجريدة الرسمية وإرفاقه ببطاقة توجيه الإعلان، وكذا إشعار بالتوصل من أجل تعليقه إلى كل من القائد أو الباشا ورئيس المحكمة الابتدائية والجماعة أو الجماعات المعنية، كما يسهر على تعليق نسخة منه بسبورة إعلانات المحافظة العقارية التابع لها، ويظل هذا الإعلان معلقا إلى غاية إنتهاء أجل التعرض.

ومما لا يخفى بيانه أن عملية الإشهار هاته تهدف إلى إعلام العموم لكي يتمكن كذلك المعنيون بالمسطرة بالإطلاع على اللوائح والتصاميم التجزئية للتأكد من تضمين حقوقهم ومن مدى تطابق الوثائق موضوع الإشهار مع المصرح به أثناء البحثين وهذا ما أكدته الفصل 13/51 من الظهير.

3- أشغال تحديد المنطقة

بمجرد نشر الإعلان بإيداع اللائحة التجزئية والتصميم التجزئي للمنطقة بالجريدة الرسمية يعد المحافظ بتنسيق مع رئيس مصلحة المسح العقاري برنامجا للتحديد يشمل جميع العقارات غير المحفظة أو التي في طور التحفيظ المشمولة بأشغال التحفيظ الإجباري.

وتبعا لذلك يعمل على تبليغ نسخ من البرنامج لكل من ممثل السلطة الحلية ورئيس الجماعة المعنيين لتعليقها بمقراتهم قبل التاريخ المعين لإفتتاح عمليات التحديد بشهر واحد، كما يعلق نسخة منه بمقر المحافظة العقارية العامل بها.

كما يستدعي المحافظ كافة المالكين أو المتدخلين المعترف لهم بصفة قانونية بحق عيني، ويخبرهم بأن أشغال تحديد الأملاك الواقعة بمنطقة التحفيظ الإجباري ستتطلب في التاريخ الذي سبق تحديده وعليهم الحضور شخصيا أو بواسطة من ينوب عنهم بوكالة صحيحة مع تذكيرهم أن الأشغال ستننتج كافة أثارها ولو أجريت في غيبتهم، وذلك ما أكدته الفصل 15/51 من الظهير، ولعل فائدة العمليات المذكورة تتجلى في أن يتعرف المعنيون بالأمر على تاريخ تحديد كل مطلب تحفيظ على حدة لكي يتمكنوا من التعريف بأنفسهم لدى المهندس المساح الطبوغرافي أو لدى المحافظ إن كان لهم إدعاء بحق عيني على هذه العقارات.

وكخطوة تالية يعمل المحافظ على إعداد قائمة عقارية خاصة بكل مطلب تحفيظ على حدة ليوصلها لمصلحة المسح العقاري للقيام بعملية التحديد حسب التسلسل الزمني المدرج في البرنامج أعلاه، بعد ذلك يباشر المهندسون المساحون الطبغرافيون أشغال التحديد وفق للتسلسل المذكور، وذلك عملا بالقوانين والأنظمة التي تحكم العملية (ظ.ت.ع و المرسوم التطبيقي) في شقها الهندسي والقانوني، وتختتم الأشغال بمحضر

38- اللائحة التجزئية: عبارة عن مطبوع يتكون من عدة صفحات وقد يتكون من أجزاء يشمل تفصيلا بكل قطعة و رقمها وموقعها و الملاك المتعرف عليهم و عناوينهم و مساحة القطعة و التعرضات و رقم المطلب المخصص لها.

رسمي مرفق بتصميم، مع الإشارة على أن العملية تستمر قطعة قطعة إلى غاية إنتائها (المحاضر، القوائم العقارية والتصاميم)، وتحال هذه الوثائق بعد مراقبتها وتحيينها على المحافظ المختص للعمل على مراقبتها بالمكتب قبل البت في مطالب التحفيظ كل على حدة وفق أحكام ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون 07.14 إما بالتحفيظ أو رفض التحفيظ أو إحالة الملف على المحكمة إن تضمنته تعرضات.

ثانيا : التعرضات وإنشاء الرسوم العقارية

كما مر معنا فمسطرة التحفيظ الإجباري تمر بعدة مراحل، وهي مدة ليست بالقصيرة رغم أن المشرع أوجد آجال محددة وقصيرة هادفا بذلك القيام بالإجراءات في وقتها لينتهي ذلك بتأسيس رسوم عقارية، وسواء طالبت المسطرة أم قصرت فإن قرار التحفيظ وتأسيس الرسوم العقارية هو إجراء حتمي حتى وإن تخللت المسطرة تعرضات على المطالب، وهو ما سنخصه بالتفصيل آتيا.

1- التعرض في إطار مسطرة التحفيظ الإجباري:

لقد خص المشرع حالات التعرض في إطار هذه المسطرة بالفصول 16/51 و 17/51 من ظ.ت.ع، حيث تطرق أولهما لآجال قبول التعرضات وحدده في 4 أشهر ابتداء من تاريخ نشر الإعلان بإيداع اللائحة والتصميم التجزييين بمقر السلطة المحلية بالجريدة الرسمية، وتطرق الثاني لحالة عدم قبول التعرض خارج الأجل المذكور.

وإنطلاقا من ذلك نجد أن الفصلين لم يحددوا الجهات المكلفة بقبول التعرض، وكذا لم يحددوا إمكانية قبول التعرض خارج الأجل المنصوص عليه على غرار المسطرة العادية للتحفيظ العقاري.

لكن وباستقراء لمقتضيات الفصل 1/51 نجد أنه يشير إلى أن العقارات الموجودة بمناطق التحفيظ الإجباري تخضع لمقتضيات الفرع السادس من ظ.ت.ع وكذا لما لا يخالفها من مقتضيات هذا القانون وهو ما يستفاد منه أنها إحالة على القواعد العامة في كل مالم تنظمه المسطرة الإجبارية.

وتبعا لذلك فإن الجهات المخول لها قبول التعرض حصرها المشرع من حيث الأصل في كل من المحافظ العقاري والمهندس المساح الطبوغرافي، وهذا ما حددته الفقرة الأولى من الفصل 25 من الظهير، ومن جهة أخرى فلا ضير أن تقبل لجنة التحفيظ الإجباري التعرضات على اعتبار أن المحافظ من بين أعضائها ويتولى مهام الكتابة فيها.

أما فيما يخص آجال التعرض في المسطرة، فرغم أن المشرع حددها في 4 أشهر³⁹ من تاريخ نشر الإعلان بإيداع اللائحة والتصميم التجزييين بالجريدة الرسمية، فإننا نرى أن قبول التعرض لا مانع من أن يتم منذ إفتتاح أشغال البحث القانوني والتجزيئي للمنطقة المشمولة بالتحفيظ الإجباري تأسيسا برأي أحد الباحثين الذي "أجاز تقديم التعرض أمام القائمين بهذه الأشغال على أن يتم تضمينه الوثائق المدعمة له ويسلمون المتعرض بطاقة الإعراف بالتجزيئي وإنذاره بضرورة إدلائه بالحجج المثبتة لإدعائه أمام المحافظ المختص وأداء الرسوم القضائية وحقوق المرافعة تحت طائلة اعتبار تعرضه غير ذي موضوع، وتبعا لذلك التشطيب عليه"⁴⁰.

أما بخصوص قبول التعرض خارج الأجل المحدد في الفصل 16/51 فعبارة "لا يقبل..." جاءت صريحة في عدم إمكانية قبول التعرض خارج الأجل، لكن من جهة ثانية نص المشرع في الفصل 17/51 على أنه يجب نشر كل حق تم إكتسابه خلال مسطرة التحفيظ الإجباري طبقا لمقتضيات الفصل 84 من هذا القانون . وفي نفس السياق نجد أن المشرع في الفصل 24 من الظهير سمح بالتعرض على الإيداع ابتداء من تاريخ إيداع الوثيقة موضوع الحق المكتسب خلال مسطرة التحفيظ بسجل التعرضات وهو الأمر الذي يدفعنا للقول

-يرى ادريس الفاخوري على أنه يتعين توسيع هذا الأجل و ربطه بالتوصل بالتصاميم العقارية و مراقبتها و الإعلان عن إنتهاء 38 تحديد المنطقة برمتها و ليس نشر اللائحة و التصميم التجزييين وذلك نظير ما نص عليه المشرع في الفصل 8 من ظهير التحفيظ

39الجماعي للأمالك القروية.مرجع سابق.ص

40-أحمد الطاري.المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري.م.س. ص 156.

بأن التعرض على الإيداع هو إستثناء مما نص عليه الفصل 18/51 مع الإشارة إلى أن المشرع وإن أجاز هذا التعرض بطريقة غير مباشرة فإنه لم يحدد الآجال القانونية التي يجوز قبولها فيه.

2- إنشاء الرسوم العقارية:

ينص الفصل 19/51 على أنه و بمجرد إنتهاء أجل التعرض يقوم المحافظ بإنشاء الرسوم العقارية لمطالب التحفيظ التي لم تكن محل تعرض و يحيل المطالب المثقلة بالتعرضات على المحكمة الابتدائية المختصة للبت في النزاعات المتعلقة بها.

ويقوم المحافظ بهذه العملية بعد إنتهاء الإجراءات المسطرية بشأن مطالب التحفيظ الواقعة بمنطقة التحفيظ الإجمالي و توصله بالوثائق الهندسية و القانونية الخاصة بهذه الأملاك، و كذا ببطائق التوقيع النهائي الخاصة بمختلف هذه القطع و هو في ذلك خاضع لمقتضيات ظهير التحفيظ العقاري المعدل و المتمم و المرسوم التطبيقي لإجراءات التحفيظ، حيث يمكنه إما التحفيظ أو رفض التحفيظ الكلي أو الجزئي أو الإحالة على المحكمة الابتدائية المختصة.

المبحث الثاني : المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري

المطلب الأول : التحديد الإداري لأملك الدولة الخاصة

تعد الأملاك الخاصة للدولة من أهم الأنظمة العقارية إلى جانب باقي الأنظمة الأخرى على اعتبار أن الدولة تتوفر على وعاء عقاري مهم حيث تقدر المساحة الإجمالية للملك الخاص ما يقارب 2مليون هكتار خلف كل من نظام أراضي الجموع بما يناهز 15مليون و الملك الغابوي ب 9مليون هكتار⁴¹.

رغم أن المشرع المغربي قد أغفل التعريف بأملك الدولة الخاصة إلا أنه يمكن تعريفها بكونها مجموعة من الأملاك العقارية وكذا المنقولات العائدة ملكيتها للدولة ولا تدخل ضمن الملك العمومي، والتي تندرج تحت وصاية مديرية أملك الدولة ، وتنقسم إلى نوعين كل منهما يخضع لنظام قانوني مستقل يتعلق الأمر بالملك الغابوي الذي يخضع في تدبيره للمندوبية السامية للمياه والغابات و محاربة التصحر و ملك خاص خاضع في تدبيره لوزارة الاقتصاد والمالية⁴².

ولما كان هذا الأخير آلية أساسية وفعالة تعتمد عليه الدولة لتنفيذ البرامج القطاعية للسلطات العمومية في مختلف المجالات حيث أن إدارة مديرية أملك الدولة تكون مدعوة أكثر من غيرها في تطوير الاستثمار الاقتصادي بالبلاد، عمد المشرع إلى حماية هذا الوعاء العقاري من خلال تحويل الأجهزة المكلفة بتدبيره آليات مختلفة تجسد خصوصية هذا الوعاء والمتمثلة في مسطرة التحديد الإداري (الفقرة الأولى) التي تتوخى تحقيق عدة غايات تبقى أهمها تسريع عملية تحفيظ الملك الخاص للدولة (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: مسطرة التحديد الإداري للأملك الخاصة للدولة:

لقد خص المشرع الأملاك الخاصة للدولة بإجراءات تحديد خاصة⁴³، تهدف ضبط وتنشيط الوضعية المادية والقانونية للعقارات المملوكة للدولة بشكل لا يقبل النزاع وحمايتها من أي اعتداء وكذا تطهيرها من

⁴¹ حفيظ الحر ، الملك الخاص للدولة في خدمة التنمية جهة الشرق نموذجاً ، مقال منشور بالنذوة الوطنية بعنوان العقار و التعمير و الاستثمار ، جزء الأول، 2016، ص 144 ، {بتصرف}

⁴² جابر بابا، دور التحديد الإداري في حماية أملك الدولة ، مقال منشور بمجلة المنارة للدراسات القانونية و الإدارية، العدد 2014، ص 4 و 5

⁴³ احمد العطاري، المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري دراسة في ضوء الاجتهاد الفقهي والقضائي و الممارسة العملية، الجزء الأول، دار نشر المعرفة، 2018، ص 130

جميع المنازعات التي لم تظهر للوجود خلال الأجل القانونية وأثناء مرحلة عملية التحديد الإداري التي ينظمها ظهير 3 يناير 1916 بشأن تحديد الأملاك المخزنية⁴⁴.
فما نطاق تطبيق مسطرة التحديد الإداري طبقا لظهير 3 يناير (أولا) وما هي مراحلها وآثارها (ثانيا) ؟

أولا: الأملاك الخاصة للدولة التي تخضع للتحديد طبقا لظهير 3 يناير 1916

إذا كان المشرع المغربي قد أغفل تعريف التحديد الإداري فإن ذلك لم يمنع بعض الباحثين من تعريفه حيث نجد البعض عرفه بكونه عملية تلجأ إليها الإدارة المعنية (مديرية أملاك الدولة أو مديرية المياه والغابات والمحافظة على التربة لوزارة الفلاحة والتنمية القروية والصيد البحري) بقصد تثبيت حدود عقاراتها بكيفية مضبوطة ليتسنى لها تصفية الحالة القانونية لهذه الأملاك من جهة وتقادي كل نزاع مع الجوار من جهة ثانية⁴⁵.

إن هذه العملية غالبا ما يتم تبريرها بتواجد عقارات تابعة للدولة ذات مساحات واسعة داخل مدن أو مراكز مهمة أو تواجدتها في مناطق نائية بين أملاك تابعة للخواص مما قد يشكل خطرا حادقا بها من قبل الخواص وبالتالي تملكها من قبيل هؤلاء عن طريق الحيازة في وقت لا تملك مديرية الأملاك المخزنية المستندات الكافية لدحض ادعاءات الخواص⁴⁶.

ومنه يمكن القول أن الغاية من سلك الإدارة لهذه المسطرة إما لكونها لا تتوفر على وثائق تثبت تملكها للعقار موضوع التحديد أو لضعف حججها، ففي هذه الحالات لا يبقى للإدارة سوى أن تعتمد إلى وسيلة التحديد الإداري بهدف نقل عبء الإثبات من على عاتقها ووضعها ضمن التزامات المتعرض على عملية التحديد، لكن نتساءل مرة أخرى حول نطاق تطبيق هذه المسطرة؟

لقد حدد المشرع نطاق تطبيق ظهير 3 يناير 1916 بشأن تحديد الأملاك المخزنية في الأملاك الخاصة للدولة، إذ اعتبر الفصل الأول من الظهير أن كل عقار فيه شبهة ملك للمخزن الشريف يمكن أن تجري فيه أعمال التحديد حسب الشروط الآتية لأجل استبانة حقيقته وتعيين حالته الشرعية وذلك بطلب من إدارة الغابات والمياه وإدارة الأملاك، كما أقرت الفقرة (ب) من الفصل الأول (ب) من الظهير الشريف الصادر في 20 ذي الحجة 1335 الموافق لـ 10 أكتوبر 1917 بشأن المحافظة على الغابات واستغلالها كما وقع تعديله وتتميمه على أن " الأملاك التابعة للملك الغابوي يقع تحديدها طبقا للشروط المنصوص عليها في الظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 26 صفر 1334 الموافق لـ 3 يناير 1916. وتعتبر هذه الأملاك مخزنية مادامت لم تباشر عمليات التحديد وإذا امتدت التلال أثناء إجراء التحديد إلى أملاك خصوصية أو جماعية محفظة فتوضع أنصاب الدائرة المخزنية عند حدود الأراضي المذكورة اللهم إلا إذا طبقت على هذه الأراضي المقترضات المقررة فيما بعد والتي يجري مفعولها كذلك في حالة ما إذا استمر تمديد التلال بعد التحديد " مما يعني أن التحديد الإداري طبقا لظهير 3 يناير 1916 تخضع له أملاك الدولة الخاصة والأملاك الغابوية فما هي أهم إجراءاته المسطرية ؟

ثانيا: مراحل مسطرة التحديد الإداري

مما لا شك فيه أن عملية التحديد الإداري لا تباشر إلا بعد استنفاد العديد من الشكليات⁴⁷، حيث تستهل بمرحلة فتح منطقة التحديد الإداري (أ) ثم مرحلة إشهار أشغال التحديد الإداري (ب) فمرحلة التعرض على أشغال التحديد الإداري (ت) ثم المصادقة على أشغال التحديد (ج) وبانتهاء الأجل القانونية يصبح هذا العقار محصنا من كل مطالبة قضائية أو غير قضائية⁴⁸. ورغم أن هذا الأخير يصبح محصنا إلا أنه لا

⁴⁴ ظهير 3 يناير 1916 بشأن التحديد الإداري لأملك الدولة الخاصة، منشور بالجريدة الرسمية عدد 141 بتاريخ 25 ربيع الأول 1334 الموافق لـ 10 يناير 1916

⁴⁵ عبد العالي لعديري، البعد الحمائي لأملك الدولة الخاصة دراسة للمساطر القانونية و القضائية، مقال منشور مجلة أملاك الدولة، ع 2، 2013، ص 83

⁴⁶ جابر بابا، مرجع سابق، ص 7

⁴⁷ عمر هوارى، مسطرة الضم و التحديد الإداري، منشورات مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، العدد 12، 2016، ص 75

⁴⁸ احمد العطاري، مرجع سابق، ص 132

يؤسس له رسم عقاري مستقل به إلا بعد خضوعه لمقتضيات ظهير 24 ماي 1922 المتعلق بتقييد العقارات المخزنية⁴⁹ التي جرى تحديدها على الطريقة المبينة في ظهير 1916 المعتبر بمثابة تنظيم خصوصي لتحديد الأملاك المخزنية.

أ- فتح منطقة أشغال التحديد الإداري:

تبتدئ مسطرة التحديد الإداري والتي تختلف في إطار طالب التحديد باختلاف الملك المراد تحديده والذي قد يكون مدير أملاك الدولة الخاصة إذ تعلق الأمر برصيد عقاري خاص للدولة أو أن يكون طالب التحديد الإداري مدير المياه والغابات بالنسبة للملك الغابوي⁵⁰.

وعلى كل حال تقوم الإدارة التابع لها العقار، بتوجيه طلب نشر قرار وزيري (مرسوم حالي) بانطلاق أشغال التحديد الإداري إلى الأمانة العامة للحكومة وذلك طبقا للفصل الثالث من ظهير 3 يناير 1916 بعد القيام ببحث ميداني من أجل التأكد من طبيعة العقار المراد تحديده وكذا حقوق الدولة عليه علاوة عن مختلف المعلومات عن العقار موضوع التحديد خاصة اسم العقار موقعه وحدوده، وتتم هذه العملية بوضع الأنصاب من طرف ممثل الإدارة المعنية (مديرية أملاك الدولة) بحضور المجاورين قبل مرور اللجنة الرسمية والتي تتحقق بصفة نهائية من الحدود المقترحة من طرف الإدارة⁵¹.

وبعد توصل الأمانة العامة للحكومة بطلب فتح منطقة التحديد الإداري يصدر مرسوم من رئيس الحكومة بمثابة الموافقة على إجراء عملية التحديد الإداري، يتضمن اسم وموقع العقار موضوع التحديد حدوده وكذا الارتفاقات والحقوق العينية المترتبة عليه إضافة إلى تاريخ بداية أشغال التحديد هذا الأخير الذي يجب لزوما أن ينشر بالجريدة الرسمية ولا يتم الشروع في عملية التحديد الإداري إلا بعد مرور شهر من نشر المرسوم المذكور .

ويتعين على المكلف بعملية التحديد أن يغرس الأنصاب على مسافة تتعدى بين النصب والآخر 200 متر تقريبا، إضافة إلى وضع تصميم تمهيدي على أساس أن يلحق بطلب أعلاه مع مذكرة يبين فيها أسماء المجاورين والعلامات التي عينت بها حدود العقار الخاص بالدولة، وتجدر الإشارة أن عملية التحديد المؤقت يجب ألا تتعدى ستة أشهر قبل مواعدها الرسمي المعلن عنه بمرسوم تحديد تاريخ افتتاح عملية التحديد الإداري وذلك حتى تبقى هاته الأعمال التحضيرية ما تزال حديثة الإنجاز بالنسبة لكل من المكلف بالعملية وكذا للسكان المجاورين⁵²، على أساس أن يعتمد كمرجع أساسي أثناء عملية التحديد الرسمي.

إن المرسوم المعلن عن افتتاح عمليات التحديد الإداري يجمد الوضعية القانونية للعقار بالفصل الثالث من ظهير 3 يناير 1916 جاء واضحا وصريحا بإقراره لعدم إمكانية التعاقد في شيء مما اشتملت عليه حدود العقار المراد تحديده ولا يعقد بيع في انتقال ملكيته ولا في استغلاله إلا بشرط الحصول على شهادة بعدم تعرض الإدارة التي لها النظر في ذلك . وفي هذا الصدد ذهب المجلس الأعلى سابقا محكمة النقض حاليا في قراره عدد 4635 بتاريخ 25/10/2011 ملف عدد 2010/1/3300 حيث جاء فيه "لا يجوز تفويت عقار سواء أكان يتعلق بالملكية أو التصرف إذا كان داخل في الدائرة الجارية عليها التحديد الإداري منذ انطلاقتها. وإلا عاد التقويت بقوة القانون باطل ولا يعمل به حتى فيما بين المتعاقدين"⁵³.

إن الآثار التي يترتبها إصدار مرسوم التحديد الإداري لا تتوقف عند تجميد العقار بل تتعدى ذلك إلى عدم جواز تقديم مطلب التحفيظ على العقار موضوع التحديد بحيث تطرق الفصل الثالث من ظهير التحديد الإداري إلى ذلك حيث نص "ولا يقبل خلال المدة المذكورة أي مطلب يقصد به تسجيل العقار إلا بشرط أن يكون ذلك على وجه التعرض لأعمال التحديد وفقا لما تضمنه الفصل الخامس".

هكذا فإنه لا يقبل أي طلب للتحفيظ محل التحديد الإداري، ولعل الحكمة في ذلك هو أن مسطرة التحديد الإداري هي بذاتها مسطرة خاصة لضبط حدود أملاك الدولة ومن شأن قبول طلبات التحفيظ

⁴⁹ ظهير 25 ماي 1922 المتعلق بتقييد العقارات المخزنية التي تجرى تحديدها على الطريقة المبينة في ظهير 3 يناير 1916 ، منشور بالجريدة الرسمية عدد : 479 بتاريخ 7 ذي القعدة 1340 الموافق ل 4 يوليو 1922

⁵⁰ جابر بابا ، مرجع سابق ، ص 11

⁵¹ جابر بابا، مرجع سابق ، ص 13

⁵² امين العياطي، مساطر تحصيل العقارات المخزنية _ إغاة ام تشجيع الاستثمار _ رسالة لنيل شهادة الماستر في العقود و العقار، كلية العلوم القانونية لاقتصادية و الاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2007/2008، ص8

⁵³ قرار منشور بمجلة القضاء المدني، سلسلة دراسات و أبحاث ، الجزء الثاني من مؤلف "المنازعات العقارية" ، طبعة 2015 ، ص 311 و 312

بخصوصها أن يؤدي إلى تعدد الإجراءات التي تهم نفس العقار. وتطبيقا لما ذكر جاء في إحدى قرارات محكمة النقض "أنه إذا كان قرار المصادقة على التحديد لم يصدر بعد ولم ينشر فإن ذلك وطبقا للفصل الثامن من ظهير 3 يناير 1916 لا يخول للغير أن يتقدم بمطلب تحفيظ بقعة تقع بكاملها ضمن موقع التحديد تأسيسا على ما نص عليه نفس الظهير في فصله الثالث على أنه ابتداء من تاريخ القرار الوزاري المحدد لتاريخ افتتاح عملية التحديد إلى تاريخ قرار المصادقة المنصوص عليه في الفصل الثامن لا يقبل أي مطلب للتحفيظ إلا عن طريق التعرض على التحديد الإداري كما هو مبين في الفصل الخامس"⁵⁴.

ب - إشهار أشغال التحديد الإداري

بعد مصادقة رئيس الحكومة على المرسوم المعلن لعملية التحديد يتم نشره بالجريدة الرسمية , هذا المرسوم كما سبق ذكر ذلك يبين تاريخ بدء عملية التحديد وكذا مختلف المعلومات المتعلقة بالعقار , ليس هذا فقط فقد ألزم المشرع السلطات الإدارية الساهرة على عملية التحديد الإداري باتخاذ تدابير أخرى لإشهار هذه العملية عن طريق تعليق هذا الإعلان -الذي يهدف إبلاغ العموم قصد حضور إجراءات عملية التحديد وكذا ضمان مرور هذه المسطرة في الأجواء المنصوص عليها قانونا- مدة شهر افتتاح أشغال التحديد في مجموعة من المصالح الإدارية التابع لها العقار موضوع التحديد, كقيادة موقع العقار, محكمة موقع العقار, والمحافظة العقارية لموقع العقار أو دائرة أملاك الدولة التابع لها العقار⁵⁵.

حيث نص الفصل الرابع من ظهير 3 يناير 1916 على أنه "يجب إعلام عموم الناس بتاريخ أعمال التحديد بشهر قبل الشروع فيها وذلك بنشره في الجرائد وإلصاق اعلامات باللغة العربية والفرنساوية وينشر القرار الوزاري المذكور في الجريدة الرسمية مع تلخيص من مطلب الحكومة مدة شهر قبل الشروع في التحديد ويكون الإعلام بصدور القرار والمطلب مدة الشهر المذكور بواسطة القايد والأشياخ في المداشير والأسواق التابعة لولايتيه وذلك في الأيام والأوقات المناسبة وتعلق أيضا منها نسخ في أظهر محل من محاكم القضاة إدارة الأملاك و المكتب الأهلي و المحكمة الصلحية و المحكمة الابتدائية بمحل العقار"

إن قراءة هذا الفصل تدفع للتساؤل حول فعالية إجراءات الإشهار المتبعة خاصة وأن الممارسة العملية والتطبيق الفعلي للنشر أفرز عدة عيوب ونقائص تتجلى في محدودية انتشار الجريدة الرسمية أضف إلى ذلك نسبة الأمية المرتفعة بالمغرب الأمر الذي يجعل من فوات فرصة الإحاطة بعملية التحديد واردة⁵⁶ وإن كان الفصل الرابع من ظهير 3 يناير 1916 نص على ضرورة إشهار عملية التحديد الإداري فإنه لم يرتب أي جزاء على عدم احترام هذه الشكلية، رغم أهميتها في التعريف بالعقار موضوع التحديد ومساهمتها في فتح المجال أمام من يدعون حقوقا على هذه العقارات لممارسة حقهم في التعرض على هذه العملية، لذا نساير ما نادى به أستاذنا أحمد العطاري و نأمل لو أن القضاء الإداري أكمل صياغة هذا الفصل و أصدر أحكام قضائية بإلغاء إجراءات التحديد الإداري إذا لم تحترم شكلية الإشهار حفاظا على حقوق الأفراد و الجماعات و تكريسا لدولة الحق و القانون⁵⁷

ت: التعرض على أشغال التحديد الإداري

تعتبر المرحلة الإدارية للتعرض على مسطرة التحديد الإداري ذات أهمية بالغة، فخلالها تخرج لجنة التحديد الإداري إلى عين مكان تواجد العقار المعني بالتحديد و خروج اللجنة يشكل فرصة هامة أمام كل شخص قصد المطالبة بالحقوق التي يدعيها على العقار موضوع التحديد الإداري⁵⁸.

⁵⁴ جابر بابا، مرجع سابق، ص 29

⁵⁵ العطاري، مرجع سابق، ص 134، (بتصرف)

⁵⁶ عبد العالي لعديري، تعزيز البعد الحمائي لأملاك الدولة الخاصة: دراسة للمساطر القانونية والقضائية، مقال منشور بسلسلة أملاك الدولة، العدد

2013، ص 85

⁵⁷ أحمد العطاري، مرجع سابق، ص 134 و 135

⁵⁸ محمد ايدار، خصوصيات التعرض على المساطر الخاصة، دار نشر المعرفة الرباط، طبعة 2018، ص 76

هكذا فقد عمل المشرع من خلال ظهير 3 يناير 1916 على منح لكل شخص معني التدخل عن طريق التعرض على العقار موضوع التحديد الإداري، إذا كان له حق يدعيه عليه وتبعاً لذلك حدد جهات معينة لتلقي هذا التعرض وفي مقابل تمتيع المتعرض بالحق في تقديم تعرضه رتب المشرع على عاتقه التزامات معينة

1: الجهات المؤهلة لتلقي التعرضات في إطار مسطرة التحديد الإداري

إذا كان ظهير 3 يناير 1916 خول لكل من يدعي حقا على عقار خاضع لمسطرة التحديد الإداري أن يتعرض عليه سواء كان تعرض كلي أو جزئي أو على الحدود لضمان حماية حقوقه فإنه قيد ممارسة حق التعرض بضرورة تقديمه أمام جهات لها الصلاحية القانونية لتلقي التعرضات على أشغال التحديد الإداري.

هذه الصلاحية المستمدة من الفصل الخامس من ظهير 3 يناير 1916 بحيث جاء فيه "وكل من تعرض إما على صحة التحديد، وإما على من له الأرض المحددة، يجب عليه أن يقدم دعواه إما أمام اللجنة وفي نفس المحل المحدود، وهي تدرجه في تقريرها وإما أمام موظف السلطة المحلية". وانطلاقاً من الفصل أعلاه يتضح أنه يمكن تقديم التعرض على مسطرة التحديد الإداري أمام اللجنة المكلفة بإجراء العملية التي تدرجه في محضر قيد الإنجاز كما يمكن أن تقدم التعرضات أمام السلطة المحلية خلال الثلاثة أشهر الموالية لنشر خلاصة عملية التحديد بالجريدة الرسمية، وفي حالة ما كانت التعرضات شفهية فإنها تضمن بمحضر يلحق بالمحضر المودع لدى السلطة المحلية الخاصة بعملية التحديد الإداري المنجزة سلفاً⁵⁹.

وفي اليوم و الوقت المحددين في المرسوم الذي يعطي الضوء الأخضر للشروع في أشغال التحديد الإداري تنتقل لجنة التحديد التي تتكون حالياً بغض النظر عن الفصل الثاني من الظهير سالف الذكر من سلطة محلية وممثل عن مديرية الأملاك ومهندس طبوغرافي، عدلين إن اقتضى الأمر ذلك، شيوخ القبيلة الواقع العقار ضمنها و يمكن إضافة أي شخص آخر قد يكون حضوره مفيداً في العملية، لكن تبقى له الصفة الاستشارية⁶⁰، إلى عين المكان قصد التعرف على العقار المراد تحديده مع وضع علامات أو أنصاب تجسد أبعاده، وكذا تتلقى الملاحظات و التعرضات من قبل العموم وتدون هذه التعرضات والملاحظات من طرف اللجنة أعلاه في إطار وثيقة محضر يودع نظير منها مرفوقاً بمخطط التحديد لدى السلطة المحلية مباشرة بعد انتهاء العملية يودع نظير منها لدى المحافظة العقارية، فيما ينشر هذا الإيداع وفقاً للإجراءات المتبعة عند انطلاق عملية التحديد.

وبالرجوع إلى الفصل الخامس من ظهير 3 يناير 1916 نجده يجعل لكل من تعرض أمام اللجنة في المكان بعد الإدلاء بحججه ومستنداته أجل قدره ثلاثة أشهر ابتداء من يوم نشر التقرير في الجريدة الرسمية ليعلم بقضيته الموظف من السلطة المحلية مبيناً له أسباب تعرضه و الحجج التي اعتمد عليها. إضافة إلى التعرض أمام اللجنة المكلفة بأشغال التحديد بعين المكان، فإن المشرع فتح له إمكانية لإبداء تعرضه كتابة أمام السلطة المحلية باعتبارها الجهة الثانية التي منح لها المشرع الصلاحية القانونية لتلقي التعرضات المنصبة على أعمال التحديد الإداري، أو شفويا بعد تحرير محضر بهذا التعرض وباقي التعرضات أن وجدت و ذلك ابتداءً من تاريخ نشر الإعلان عن إيداع محضر التحديد بالجريدة الرسمية و بمجرد انصرام هذا الأجل يقلل معه باب التعرض⁶¹

و تجدر الإشارة إلى أنه إذا استطاعت اللجنة المكلفة بأشغال التحديد الإداري في عين المكان تسوية التعرض على أساس ودي و حيي مع المتعرضين فإنها تقوم بتحرير محضر تكون الغاية منه عدم التراجع عن الاتفاقات التي يتم التوصل إليها أمام اللجنة و كذا إثبات جميع التعرضات المدلى بها من طرف الأشخاص على عملية التحديد⁶²

⁵⁹ جابر بابا، مرجع سابق، ص 54

⁶⁰ جابر بابا، مرجع سابق، ص 17 و 18

⁶¹ نص الفصل الخامس من ظهير 3 يناير 1916 بشأن التنظيم الخصوصي لتحديد الأملاك المخزنية في فقرته الثالثة "بعد مضي ثلاثة أشهر من يوم التنبيه في الجريدة الرسمية على وضع التقرير فإنه لا يقبل تعرض ولا غيره في كل دعوى ومن يومئذ يصير التحديد نهائياً"

⁶² جابر بابا، مرجع سابق، ص 58

إن التعرض على التحديد الإداري المقدم داخل الأجل القانوني و أمام الجهات المختصة يفتح المجال أمام أمرين إما أن تقلل إدارة الأملاك الخاصة للدولة للتعرض الجزئي لأن قبولها للتعرض الكلي أمر مستبعد و بتالي إخراج الجزء المتعرض عليه من عملية التحديد الإداري ، أو أن ترفض التعرض و هنا يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإحالة مطلب التحفيظ التأكيدي المقدم من طرف المتعرض على المحكمة الابتدائية التابع لها العقار للبت في مدى صحة التعرض.

ومنه يمكن القول أن التعرضات المقدمة أمام اللجنة التحديد أو السلطة المحلية لا تنتج أثارها القانونية إلا إذا بادر المتعرض إلى تقديم مطلب لتحفيظ الحق الذي يدعيه على العقار موضوع التحديد داخل اخل محدد.

2:التزامات المتعرض على مسطرة التحديد

إن التزامات المتعرض لا تنتهي عند تقديمه للتعرض داخل الأجل القانوني و أمام الجهات المعنية وإنما يلقي على عاتقه ضرورة تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي للتعرض لدى المحافظة العقارية⁶³ وبالرجوع على الفصل السادس من ظهير 3 يناير 1916 نجده ينص أن "التعرض الواقع بمقتضى الفصل الخامس لا يعتبر إلا بشرط أن يقدم صاحبه مطلب تقييد العقار في الثلاثة أشهر الموالية للأجل المضروب للتعرض و هذا المطلب يبحث فيه أينما كان محل العقار، لكن فيما يمس بأعمال تحديده فقط، وإذا امتنع فإن تعرضه يلغى".

وهو ما يعني أن تقديم المطلب التأكيدي مرتبط بتقديم التعرض و العكس صحيح إذا أن التعرض لا يعتبر كذلك إلا بتقديم هذا المطلب⁶⁴، بل الأكثر من ذلك أن عدم تقديم مطلب التأكيدي داخل الأجل القانوني من شأنه أن يؤدي إلى سقوط حقوق التعرض باستثناء حالة اعتراف الإدارة بما يدعيه هذا الأخير وذلك بواسطة تعديل لقرار اللجنة مع تعيين لحدود العقار وفقا لذلك⁶⁵

وفي هذا السياق جاء قرار لمحكمة الاستئناف بالرباط ما يلي "إن التعرض على التصريح بان العقار من أملاك الدولة يجب أن يؤدي بتقديم مطلب التحفيظ من طرف المتعرض و عليه فإن مدعي الاستحقاق الذي أغفل عن تقديم مطالبه بالشكليات و داخل الأجل المنصوص عليه في ظهير 3 يناير 1916 يكون غير مقبول في ادعائه بملكية العقار"⁶⁶

تجدر الإشارة أن تقديم المتعرض لمطلب التأكيدي ينبغي أن يكون مسبوقا بشهادة تسلمها له السلطات المحلية تثبت أنه قد قام بالتعرض على مسطرة التحديد الإداري داخل الأجل القانوني ، وفي هذا الإطار يقترح البعض تسهيلات لمأمورية طالب التحفيظ التأكيدي أن لا يطلب منه الإدلاء بهذه الشهادة و تكليف المحافظ بدلا عنه بطلبها عن طريق التسلسل الإداري⁶⁷

إن المقترح أعلاه راجع بالأساس إلى تماثل السلطة المحلية في تسليم شهادة التعرض للمتعرض و هو ما قد يترتب عنه وفوات أجل تقديم هذه المطالب التأكيدية و المحدد في الثلاثة أشهر الموالية لتاريخ انتهاء التعرضات.

و بغض النظر عما تم تناوله أعلاه إلا أنه ينبغي التركيز على الكيفية التي يتعامل بها المحافظ على الأملاك العقارية مع المطلب التأكيدي للتعرض؟

إن الإجابة عن التساؤل السابق يقتضي البحث في طبيعة مطلب التحفيظ التأكيدي و التي لا يمكن أن تخرج عن احتمالين إما أن الأمر يتعلق بمطلب تحفيظ بكل ما تحمله الكلمة أو أن الأمر يتعلق بتعرض على التحديد الإداري.

⁶³ محمد ايزار، مرجع سابق، ص 82

⁶⁴ جابر بلبا، مرجع سابق، ص 60

⁶⁵ رشيد زيان، خصوصيات التعرض على مسطرة التحديد الإداري، مقال منشور بسلسلة المعارف القانونية و القضائية، أصول المنازعات الإدارية، الإصدار 24، 2015، ص 70

⁶⁶ قرار صادر عن محكمة الاستئناف بالرباط، بتاريخ 15 يناير 1924 ،مجموعة قرارات محكمة الاستئناف بالرباط، ص 3322

⁶⁷ رشيد زيان، مرجع سابق ، ص 70

في هذا الإطار ذهب البعض إلى أن الأمر لا يتعلق بتعرض عاد و إلا فما الدافع الذي جعل المشرع يؤكد على ضرورة إيداع هذا المطلب و الذي سماه ب "مطلب تحفيظ" لذلك ينبغي التعامل معه على أساس أن الأمر يتعلق بمطلب تحفيظ.

في حين ذهب جانب آخر إلى أن إيداع مطلب التحفيظ بهذا الشكل لا يعدو أن يكون تأكيداً للتعرض المقدم على التحديد ولا يضيف شيئاً إلى المركز القانوني لطالب التحفيظ حيث يظل متعرضاً أي مدعياً وعليه يقع عبء إثبات ما يدعيه في مواجهة المدعى عليه⁶⁸

أمام اختلاف هذه الآراء فإننا نساير الرأي الأول و ندعمه بالدورية عدد 381⁶⁹ الصادرة عن السيد المحافظ العام التي أقرت إمكانية قبول التعرضات على مطلب التحفيظ التأكيدى متى استجابت للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري، على أساس أن تتم في مواجهة طالب التحفيظ و ليس في مواجهة الجهة طالبة التحديد الإداري، إذ كيف يمكن تصور أن تعرض يمكن أن يكون موضوعاً للتعرض علاوة عن هذا فإن تسميته توحى أن المشرع يتحدث عن مطلب تحفيظ بكل ما تحمله الكلمة .

و الجدير بالذكر أن هناك من يرى أن تقديم هذا المطلب يجعلنا أمام حالة من حالات التحفيظ الإجباري مما يشكل خروجاً عن المبدأ العام و المتمثل في اختيارية التحفيظ الشيء الذي يدفع للقول أن المشرع أجبر المتعرض على تقديم المطلب التأكيدى دون أن يتمتع بالمركز القانوني لطالب التحفيظ و إنما يبقى في مركز المتعرض وبالتالي يقع عليه عبء الإثبات⁷⁰

إتماماً لما سبق ذكره فيتعين على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتابع مسطرة تحفيظ الحقوق المدعى بها بموجب المطالب التأكيدية للتعرض طبقاً لمقتضيات ظهير 12 غشت 1913 كما عدل و تم وذلك تطبيقاً لما جاءت به الدورية عدد 54 بتاريخ 4 يناير 1930 المتعلقة بالقواعد الواجب إتباعها من أجل إيداع مطالب التحفيظ التأكيدية للتعرضات على التحديد الإداري لأملاك الدولة أو الأملاك المشتركة بين القبائل و طرق نشر ملخصات هذه المطالب بالجريدة الرسمية و التي أقرت بأن نشر ملخصات هذه المطالب يتم وفق مقتضيات ظهير 12 غشت 1912 بشأن التحفيظ العقاري كما عدل و تتم مع الإشارة إلى أنها مطالب تأكيدية للتعرض يتم إيداعها طبقاً للفصل السادس من ظهير 3 يناير 1916⁷¹.

كما يمكن للمحافظ العقاري أن يقبل أو يرفض المطلب التأكيدى ، و في حالة رفضه يتعين عليه إرسال رسالة مرفقة بإشعار التوصل إلى طالب التحفيظ المعنى بالتعرض من أجل الإدلاء بما يجب لتأييد مطلبه داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر تحت طائلة اتخاذ قرار الرفض، هذا الأخير يقبل الطعن لدى المحكمة الابتدائية أو لدى المحافظ العام للملكية العقارية⁷²

إن التزامات المتعرض لا تقف عند هذا الحد بل يترتب عليه التزام آخر هو أداء الرسوم المستحقة عن إيداع مطلب التحفيظ التأكيدى، والتي أثارت إشكالات بين المحافظين على الأملاك العقارية ، هذا الإشكال ناتج بالتبعية عن تكييف طبيعة المطلب التأكيدى و لتوضيح أكثر نتساءل هل مقدم طلب التحفيظ التأكيدى ملزم بأداء جميع الرسوم المترتبة على إيداع مطلب التحفيظ العادي أو انه ملزم سوى بالرسوم القضائية باعتباره تعرض ليس إلا؟

دون الغوص في اختلاف الآراء في هذا الشأن، فقد صدرت مذكرة⁷³ من السيد المحافظ العام حسمت الخلاف حيث ذهبت إلى أن طلبات إيداع التحفيظ التأكيدية تظل خاضعة للقواعد العامة للأداء الرسوم المتعلقة بإيداع مطالب التحفيظ المنصوص عليها في الباب الأول من مرسوم 2/97/358 المتعلق بتحديد تعرفه رسوم التحفيظ العقاري⁷⁴

ج: المصادقة على أشغال التحديد الإداري

⁶⁸ رشيد زيان ، مرجع سابق ، ص 71

⁶⁹ دورية صادرة عن السيد المحافظ العام في شأن التعرضات ضد مطالب التحفيظ التأكيدية للتعرضات المقدمة ضد مساطر التحديد الإداري ، عدد

381 ، بتاريخ 8 دجنبر 2010

⁷⁰ رشيد زيان ، مرجع سابق ، ص 71 { يتصرف }

⁷¹ احمد العطاري ، مرجع سابق ، ص 138

⁷² جابر بابا ، مرجع سابق ، ص 63 ، { يتصرف }

⁷³ مذكرة في شأن الرسوم المستحقة على طلبات إيداع مطالب التحفيظ التأكيدية ضد مساطر التحديد الإداري رقم 014145 بتاريخ 24 نونبر 2000

⁷⁴ رشيد زيان مرجع سابق ، ص 73

إن مسطرة التحديد الإداري إما أن تأخذ مسارها بشكل عادي و تنتهي بصور مرسوم المصادقة على أعمال التحديد الإداري في حال عدم وجود تعرضات، و إما أن تتخللها تعرضات قدمت داخل الآجال وأيدت بمطلب تأكيدي وسواء عرف هذا المطلب التأكيدي بدوره تعرضات أولا ،فان الفصل في ذلك يتم من طرف القضاء⁷⁵

وبانتهاء أشغال التحديد الإداري في حالة عدم وجود تعرضات ، تطلب السلطة المكلفة بأشغال التحديد الإداري من المحافظ على الأملاك العقارية الواقع في دائرة نفوذ العقار موضوع التحديد أن يسلمها شهادة إدارية تثبت وضعية المنطقة موضوع التحديد الإداري مع الرسوم العقارية أو مطالب التحفيظ التي يمكن أن تقع داخل وعاء التحديد الإداري المذكور، وفي هذا الصدد نجد الفصل الثاني من ظهير 24 ماي 1924 ينص على أنه "... لا يمكن صدوره إلا عند الاطلاع على شهادة يسلمها المحافظ على الأملاك العقارية يدون فيها ما يأتي، أولا: أنه لم يقع سابقا تقييد قطعة ما داخله في المنطقة المبينة في القرار الوزاري المذكور أعلاه، ثانيا أنه لم يودع مطلب لأجل التقييد حسب الشروط و في الآجال المبينة بالفصل السادس من القرار الوزاري المذكور أعلاه"

وهذا حتى يتأتى لسلطة المحلية توجيه التحديد و التصميم المرفق به للسلطة الحكومية للمصادقة على أشغال التحديد الإداري بمقتضى مرسوم ينشر بالجريدة الرسمية الذي يحدد بصفة نهائية الوضعية المادية و القانونية للعقار المحدد إداريا ،لكن رغم أن المشرع وبموجب الفصل الرابع من ظهير 3 يناير 1916 بشأن التحديد الإداري قد أقر على "أن المصادقة على أشغال هذا التحديد تكون بقرار وزير يشر في الجريدة الرسمية ويعين فيه تعينا لا رجوع فيه مساحة العقار المحدود و حالته الشرعية، فإنه عاد و استثنى بموجب نفس الفصل المساحات السابق تقييدها والتي لا مدخل لها في التحديد و المساحات التي يوافق على تقييدها عقب المطالب المضافة للتقرير المعروض على المصادقة"⁷⁶ و منه يمكن القول أن مرسوم المصادقة يشمل القطع الغير متعارض عليها و الغير مقيدة سلف.

الفقرة الثانية: تحفيظ الأملاك الخاصة للدولة و المحددة إداريا

إن العملية المتعلقة بالمصادقة على مسطرة التحديد الإداري لا تطهر العقار بصفة نهائية من مجمل التحملات التي يمكن أن ترد عليه، على غرار الأثر التطهيري للتحفيظ العقاري المنصوص عليه بموجب الفصلين 2 و 62 من ظهير التحفيظ العقاري و إلا ما الحاجة لظهير 24 ماي 1922 المتعلق بتحفيظ العقارات السابق تحديدها إداريا؟

ثم إن التصفية القانونية للأملاك الدولة الخاصة للدولة عن طريق المسطرة العادية للتحفيظ قد يأخذ وقتا طويلا خصوصا إذا تعلق الأمر بمساحات شاسعة كالغابات مثلا مما جعل المشرع يقر آلية لحماية هذه الأملاك من خلال تحديدها تحديدا إداريا وفق مقتضيات ظهير 3 يناير 1916 ثم بناء على ذلك إخضاع هذه الأملاك لنظام التحفيظ العقاري وفقا لمسطرة خاصة أقرها ظهير 24 ماي 1922 المتعلق بتحفيظ الأملاك المخزية المحددة وفق المسطرة المقررة بمقتضى ظهير 3 يناير 1916⁷⁷ هكذا يعمل المحافظ على تطبيق قواعد خاصة تراعي خصوصيات المسطرة التي سبق وان خضعت لها هذه الأملاك، وهو ما يعني انه لكي يخضع العقار للمسطرة الخاصة المقررة بظهير 24 ماي 1922 يجب أن تتوفر فيه:

1- أن يكون عقارا سبق تحديده إداريا طبقا لظهير 3 يناير 1916

⁷⁵ جابر بابا ، مرجع سابق، ص 72

⁷⁶ احمد الططاري، مرجع سابق، ص 145

⁷⁷ الفلعي حسناء، بوطالب اسماعيل، العلوي عبد الله، بحث قانوني فريد عن تحفيظ الأملاك المحددة تحديدا إداريا، منشور بالموقع الالكتروني

WWW.mohamah.net، 10 أكتوبر 2016، تاريخ الدخول 2018/11/09، 00h22

2- أن يكون مرفقا بمرسوم المصادقة على التحديد الإداري (والتي قرنها المشرع بالشهادة السلبية المنصوص عليها بالفصل الثاني من ظهير 24 ماي 1922 التي يسلمها المحافظ للسلطة الإدارية المكلفة بالتحديد)

3- أن تتقدم الإدارة بطلب تحفيظه طبقا لمقتضيات ظهير 24 ماي 1922 وفي حالة ما تحققت الشروط المشار إليها أعلاه تنطلق مسطرة تحفيظ هذه العقارات المحددة إداريا لدى المحافظة العقارية الواقع بدائرة نفوذها طبقا للفصل الثالث من ظهير 24 ماي 1922 الذي نص "يمكن الحكم بتقيد الأراضي المخزنية التي صدرت بشأنها قرارات وزيرية في المصادقة على أعمال تحديدها وذلك بطلب من الدولة الشريفة بعد التحقق من وضع العلامات الحدود ورسم الخريطة المتعلقة بالعقار من طرف إدارة المحافظة العقارية"

إتماما لما سبق تعمل المحافظة العقارية على الأملاك العقارية بمجرد توصلها بالوثائق التي تثبت أن العقار سبق وأن خضع لمسطرة التحديد الإداري طبقا لظهير 3 يناير 1922 ، وتؤكد لها من صحتها شكلا و جوهرا على إدراج مطلب تحفيظ في اسم من له الصفة (الدولة الملك الخاص أو المندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر)⁷⁸، بدون أداء واجبات المحافظة⁷⁹ فيتم تسجيله في سجل خاص ثم يحال على مكتب مسطرة التحفيظ الذي يعمل على تقييده في سجل يسمى ب R2BIS مع الإشارة إلى أنها مسطرة خاصة بدون إشهار، ويعمل مكتب التحفيظ على توجيه استدعاء لطالبة التحفيظ لمراجعة التحديد يبين فيه تاريخ خروج المهندس المساح الطبوغرافي للقيام بعملية تأكيد الأنصاب يوقعه المحافظ العقاري أو من ينوب عنه، فضلا عن ذلك يقوم مكتب التحفيظ على إعداد قائمة عقارية توقع هي الأخرى من طرف المحافظ العقاري أو من ينوب عنه، وتوجه مرفقة بنسخة التصميم الموقعي للعقار لمصلحة الهندسة يطلب من خلالها المهندس الطبوغرافي المكلف أو من ينوب عنه أن يعمل على مراجعة تحديد الملك موضوع التصميم الموقعي، مع تذكيره أن الأمر يتعلق بمسطرة خاصة وبالتالي فإنه لا يحق له قبول التعرضات فيها ، وبأن يوافيه بالتصميم النهائي للملك بعد القيام بالمطلوب⁸⁰

وبمجرد قيام المهندس المساح بعملية مراجعة التحديد يعمل على توجيه القائمة العقارية من جديد مرفقة بمحضر المراجعة و التصميم النهائي للعقار ، وشهادة الضبط النهائي لموقع العقار بحيث يصبح الملف جاهزا للبحث فيه من طرف المحافظ ليقوم هذا الأخير بالتأكد من تطابق التصميم الموقعي المرفق بطلب التحفيظ، و التصميم النهائي للعقار من حيث الحدود ،المساحة، المشتملات، مكان و أرقام الأرف بالتصميم الموقعي و التصميم النهائي حيث إذا تبين له أنها متطابقة أو توجد بينها اختلافات بسيطة يقوم المحافظ بتحفيظ الملك.

المطلب الثاني : مسطرة ضم الأراضي الفلاحية

تعتبر مسطرة ضم الأراضي الفلاحية من بين المساطر الخاصة التي نظمها المشرع المغربي بمجموعة من النصوص القانونية المتمثلة في ظهير 30 يونيو 1962⁸¹ و المرسوم التطبيقي الصادر في 25 يوليوز 1969⁸² كما تم تعديل وتنميط الظهير السابق بمقتضى ظهير 25 يوليوز 1969⁸³، كما تطبق هذه

⁷⁸ احمد العطاري، مرجع سابق، ص 146 و 147

⁷⁹ انظر الفصل 23 من قانون المالية لسنة 2005

⁸⁰ احمد العطاري، مرجع سابق، ص 147 ، (بئصرف)

81-ظهير شريف رقم 1.62.105 بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض صدر في 30 يونيو 1962 الجريدة الرسمية عدد 2595 بتاريخ 20-07-1962 الصفحة 1705.

82-مرسوم رقم 2.69.38 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) يغير بموجبه المرسوم رقم 2.62.240 الصادر في 22 صفر 1382 (25 يوليوز 1962) بتطبيق الظهير الشريف الصادر بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض، الجريدة الرسمية عدد 2960 بتاريخ 29/07/1969 الصفحة 2029

83-ظهير شريف رقم 1.69.174 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) بشأن التحفيظ الجماعي للأماكن القروية، الجريدة الرسمية عدد 2960، بتاريخ 29/07/1969 الصفحة 2042

المسطرة على العقارات المحفوظة والتي هي في طور التحفيظ وكذا العقارات غير المحفوظة، لذلك سنحاول الحديث عن هذه المسطرة من خلال التعريف بها وتحديد نطاقها وإجراءاتها التحضيرية قبل المصادقة وبعد المصادقة.

الفقرة الأولى : ماهية مسطرة الضم وإجراءاتها التحضيرية

لحديث عن إجراءات ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض، وجب التطرق أولا إلى التعريف بهذه العملية وتحديد نطاق تطبيقها.

أولا : ماهية مسطرة ضم الأراضي الفلاحية

انطلاقا من القوانين المنظمة لمسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض نجد المشرع المغربي يعرف هذه المسطرة بشكل غير مباشر و ذلك من خلال تحديد الغاية المتوخاة منها حيث جاء في الفصل الأول من ظهير 30 يونيو 1962 "تتخصر الغاية الأساسية من ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض في تحسين أساليب الاستغلال بجمع وإعادة ترتيب القطع المبعثرة أو المجزأة التي لها شكل منتظم لتتكون منها أملاك موحدة الأطراف أو أملاك محتوية على قطع أرضية كبيرة منسجمة الشكل و مضموم بعضها إلى بعض تساعد على الوصول إليها و ريها و صرف المياه منها و بوجه عام تكون صالحة للاستفادة من التحسينات العقارية الممكن إدخالها عليها.

وعند إجراء عمليات ضم الأملاك الفلاحية المبنية فيما سلف يمكن تخصيص بعض القطع باستعمال جماعي يتعلق بالتهيئة المعقولة لمنطقة تشتمل على القسم المضموم دون أن تكون لهذا الاستعمال صلة مباشرة باستغلال الفلاحي"

و نجد أحد الفقهاء يعرفها بأنها تجميع القطع المتناثرة لكل مالك في نطاق معين وإعادة توزيع استثمارها و استغلالها بدلا من أراضيها المتفرقة قبل الضم⁸⁴.

وعليه فإن مسطرة الضم هي تلك العملية التقنية والقانونية - لتتنوع و تعدد الجهات المتدخلة في إنجازها- تهدف لتجميع القطع الأرضية المبعثرة أو المجزأة و إعطاءها شكل هندسي يميزها ويسهل استعمالها و استغلالها، كما ترمي إلى تأسيس رسوم عقارية لكل القطع الأرضية الواقعة داخل الضم.

كما يمكن القول أن هذه العملية تسفر عن خلق ملكية خالصة - تشكل الحيز الأكبر المتمثل في القطع الأرضية - و ملكية مشتركة بين جميع الملاك داخل الضم - متمثلة في الطرق و قنوات الري...

و عملية الضم تباشر - كمبدأ- في مجموع التراب الوطني⁸⁵ كما أنها تقع على عقارات معينة لكون الفصل الثالث من ذات الظهير يستثني إدخال بعض العقارات إلى منطقة الضم إلا بعد موافقة أربابها وهي :

- البنايات المشيدة بمواد صلبة والأراضي المتصلة بها التابعة لنفس المالك، إلا أنه يجوز إدراجها ضمن منطقة الضم بشرط أن تعوض لصاحبها بأرض تكون متصلة بما بقي على ملكه من عقارات، و بالرجوع إلى بداية الفصل يتبين أن الأصل هو كون هذه العقارات لا تدخل في نطاق الضم و الاستثناء هو الدخول بشرط الموافقة. و منه يمكن طرح التساؤل حول الكيفية التي تتم بها الموافقة. و هنا نجد أحد الباحثين يذهب إلى القول أن هذه الموافقة يجب أن تتم كتابة و أن تتم بتعبير صريح حتى تتمكن لجنة الضم من أن تحتج بها على المالك وفي حالة سكوت المالك فإن ذلك يفسر بالرفض⁸⁶.
- مقاطع الحجر المعينة في النظام المنجمي بشرط أن تكون مفتوحة للاستغلال.

84- محمد المهدي الجم ، التحفيظ العقاري بالمغرب ، مكتبة الطالب ، الرباط الطبعة الثانية ، 1980 ص 181.

85- جاء في الفصل الثاني من الظهير الشريف 1.62.105 بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض " يمكن أن يباشر في مجموع أنحاء المملكة المغربية ضم الأملاك الفلاحية بعضها إلى بعض ضمن الشروط المحددة بعده"

86- بوشعيب الوارث : قانون الضم إقليم بني ملال نموذجا، بحث تأهيلي لاستكمال دبلوم الدراسات العليا المعمقة، جامعة محمد الخامس بالرباط، كلية الحقوق أكمال السنة الجامعية 2006-2007 ص 24.

- وبصفة عامة جميع العقارات التي لا يمكن أن تستفيد بسبب استعمالها الخاص من عملية ضم الأراضي بعضها إلى بعض اللهم إذا كانت تلحق بذلك ضررا لو بقيت على وضعيتها الأولية.
- وتستثنى من الضم العمارات القروية التي وضع لها تصميم للتنمية عملا بالظهير الشريف رقم 1.60.063 الصادر في 30 ذو الحجة 1379 الموافق ل 25 يونيو 1960 بشأن تنمية العمارات القروية ، على أن بعض العقارات التي يشملها هذا التصميم يمكن إدخالها بموافقة أربابها في الدائرة الجاري عليها الضم.

• ثانيا: المرحلة التحضيرية

يعد اختيار منطقة الضم أهم خطوة تبتدئ بها مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض و تعهد هذه المهمة – حسب الواقع العملي- 87 للمكاتب الجهوية للاستثمار الفلاحي أو المديريات الإقليمية للفلاحة، التي تقوم بدراسة تقنية مسبقة للمنطقة التي وقع عليها الاختيار لمعرفة مدى قابليتها للضم وتحقيق الغاية الرئيسية التي جاء بها الفصل الأول من ظهير 30 يونيو 1962 السالف ذكره 88.

وبعد ذلك يقوم كل من المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي و المديرية الإقليمية للفلاحة ممثلين في مديريهما بمراسلة عامل الإقليم الذي يوجد فيه قطاع الضم في شأن ضم الأراضي في المنطقة المعنية، وطلب انعقاد المجلس أو المجالس الجماعية حول الموضوع كما يتم إرفاق هذه المراسلة بتقرير مفصل حول المشروع متضمنا تصميمي يبين اقتراحات الحدود الأولية للقطاع الذي وقع عليه الاختيار، هكذا وبعد توصل عامل الإقليم باعتباره رئيسا للجنة الإقليمية للفلاحة يقوم بإصدار أوامره إلى المجالس الجماعية المعنية للقيام بعقد اجتماعاتها حول عملية الضم التي تهم دائرتها الترابية 89.

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه ليس هناك ما يمنع من حضور تقنيين من المكاتب الجهوية للاستثمار الفلاحي، لإعطاء الإيضاحات اللازمة لأعضاء المجلس حول ضرورة ضم الأراضي و أهدافه و شرح مختلف المساطر الإدارية التي سوف يتم إتباعها مع تحرير محضر عن كل اجتماع يوضح فيه رأي أعضاء المجلس الجماعي موافقتهم التي تسمح بالقيام بهذه العملية 90 .

وعليه يقوم كل من المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي و المديرية الإقليمية للفلاحة بوضع مشروع لعملية الضم و يرسل مع كل المحاضر الخاصة باجتماعات المجالس الجماعية لوزير الفلاحة قصد إصدار الأمر بانجاز المشروع و الترخيص للجهات المعنية بعملية الانجاز بولوج الأراضي المعنية و هذا القرار يعتبر بمثابة إعلان عن المنفعة العامة و لا يقوم وزير الفلاحة بإصدار هذا الأمر إلا بعد استشارة المجالس الجماعية المعنية و هذا ما يستفاد من الفصل 6 من نفس الظهير.

و بالمقابل يفقد مالك الأرض المضمومة حقه في استعمال و استغلال هذه الأرض اللهم إذا حصل على إذن سابق من لجنة الضم و هذا ما أكدته صراحة الفصل السابع من الظهير المتعلق بضم الأراضي الفلاحية بقوله " أن أرباب القطع الأرضية أو مستغليها أو كل شخص آخر يهيم أمرها يمنع عليهم – ما عدا في حالة الحصول على إذن سابق من لجنة الضم – تغيير حالتها بتنقيتها أو غرسها بأشجار أو تشييد بنايات فيها بمواد صلبة أو حفر آبار أو تخطيط مسالك للوصول إليها أو هدم ما يوجد فيها من البناء أو إنجاز عمل آخر من نوع هاته الأعمال ويجري مفعول هذا المنع ابتداء من نشر القرار المشار إليه في الفصل السابق". و عليه تصبح عملية ضم الأراضي الفلاحية عملية إجبارية لا يمكن للمالك التعرض عليها خاصة و أن ذلك يعتبر بمثابة نزع للملكية يؤدي إلى تعويض المالك بأرض مقابل الأرض الخاضعة للضم و هذا ما

87-من خلال الاطلاع على مختلف القوانين المنظمة لمسطرة ضم الأراضي الفلاحية لا نجد أي نص تشريعي يحدد الجهة التي تقوم بهذه العملية

88-ما يجب الإشارة إليه هنا هو أن معايير اختيار هذه الأراضي غير واضح لكون المشرع لم يضع أي معيار و لذلك فان سلطة الاختيار ترجع إلى الجهات المتدخلة في هذه العملية.

89-عمر الهواوي، مسطرة الضم و التحديد الإداري في التحفيز العقاري منشورات مجلة المنارة للدراسات القانونية و الإدارية، سلسلة البحوث الجامعية العدد 11 سنة 2016 المطبعة دار السلام للطباعة والنشر و التوزيع الرباط ص 56.

90-محمد كردوح: دور وزارة الفلاحة في عملية ضم الأراضي، مقال منشور بمجلة المحامون، العدد الثالث، السنة 1993، ص 99.

يستشف من احد قرارات محكمة النقض- المجلس الأعلى سابقا - رقم 1918 بتاريخ 17 غشت 1986 ملف إداري عدد 84-466 الذي جاء فيه " إن مشروع ضم الأراضي بما قد يؤدي إليه تنفيذه من مقايضة بين العقارات المتجاورة، بحيث يعطي مالك القطعة أو قطع معينة في مكان معين قطعا أخرى بديلة....." كما يمكن تعويضه بأرض متوفرة على نفس المزايا والصفات التي كانت في القطعة القديمة⁹¹. كما يمكن أن يتم التعويض نقدا

كما تمنع جميع التفويطات التي قد تقع خلال فترة الضم، إذ أن جميع العقود الاختيارية المبرمة بعوض أو بغير عوض إذا تعلقت بالتخلي الكلي أو الجزئي على الأرض الواقعة داخل منطقة الضم و كذا معوضتها أو قسمتها قبل المصادقة على مشروع ضم الأراضي تصبح باطلة⁹²

الفقرة الثانية : المرحلة النهائية لتطبيق مشروع الضم

تتسم مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض بتعدد و تنوع المراحل فبعد تحديد المنطقة الواجب إجراء العملية بها إلى غير ذلك من الإجراءات تأتي مرحلة لا تقل عن سابقتها أهمية تتجلى في مرحلة إنجاز مشروع الضم وإخبار الملاك بأهمية هذه العملية و ما ستؤدي إليه بعد المصادقة على المشروع وتنشيط وضعية هذه العقارات عن طرق تحفيظها.

و لمعرفة هذه الإجراءات بشكل مفصل نوعا ما سنقوم بتقسيم هذه الفقرة إلى نقطتين: سنتناول في الأولى أهم الإجراءات الواجب اتخاذها قبل المصادقة على المشروع على أن نخصص الثانية إلى الإجراءات الواجب اتخاذها بعد المصادقة عليه.

أولا : الإجراءات المتخذة قبل صدور المرسوم

تعد مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض من بين المساطر الخاصة التي تتميز بالطابع الإجباري لذلك لا بد من نشر القرار الوزاري القاضي بتحديد منطقة الضم بالجريدة الرسمية و ذلك ما يستفاد من الفصل 51 مكرر 2 من ظهير التحفيظ العقاري المغير والمتمم بالقانون 14.07⁹³.
ليتم بعد ذلك إشعار الملاك بهذه العملية من طرف لجنة الضم⁹⁴ و ذلك بالاتصال بالفلاحين لإشعارهم بما لتفتيت ملكيتهم ووجودها في قطع متفرقة و متباعدة من آثار سلبية على عملهم و على مرد وديتها، و لتوعيتهم و تحسيسهم بما في عملية ضم أراضيهم من مصلحة لهم، و ما لذلك من فائدة، و ما قد يترتب عليه

91-محمد ابن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي و التقنين المغربي، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء 1991 ص 544.

92-رشيدة حمري، وضعية الملاك بالنسبة لعملية ضم الأراضي الفلاحية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود و العقار جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية و الاقتصادية وجدة، السنة الجامعية 2006-2007 ص 17.

93-جاء في الفصل 51 مكرر 2 " يجب أن ينشر في الجريدة الرسمية القرار الصادر بفتح وتحديد منطقة التحفيظ الإجباري و أن يعلق بمقر السلطة المحلية و الجماعة و المحكمة الابتدائية و المحافظة العقارية".

94 -تحدث لجنة ضم الأراضي بعضها إلى بعض :
بقرار للقائد الذي يهيمه الأمر إذا كانت عملية الضم محدودة في جماعة قروية.

بقرار للسلطة المحلية أو الإقليمية المختصة بعدة جماعات قروية مجاورة إذا كانت العملية تتعلق بأراض تابعة لهذه الجماعات داخل إقليم واحد.

بقرار مشترك للعمال المعنيين بالأمر إذا كانت العملية تشمل أراضي جماعية تابعة لأقاليم مختلفة.

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

و يحدد تركيب هاتين اللجنتين وتسييرهما بموجب مرسوم.

وتكلف اللجنتان المذكورتان بتهييء المعنيين بالأمر لعمليات الضم ودراسة جميع العناصر اللازمة لتقدير حالة استغلالاتهم الزراعية، وبتحديد أسس المشروع و لاسيما فيما يخص قابلية الأراضي من الوجهة الفلاحية وتقسيمها إلى طبقات لها نفس القيمة التبادلية كما تكلفان بتحديد المنطقة أو المناطق الواجب ضم أراضيها بعضها إلى بعض وبوضع وتحديد أسس مشروع ضمها وبتعقب تنفيذ هذا المشروع و ضمان الاحتفاظ بالضم المنجز ضمن الشروط المنصوص عليها في الفصل 22.

من رفع مرد ودية أملاكهم و تسهيل استغلالها لاسيما و انه سيتم ربطها بشبكة الري، عن طريق قنوات تصل إلى أراضيهم و شق طرق و مسالك تقربها إليهم و تسهل وصولهم إليها⁹⁵.

ثم تعمل بعد ذلك المصالح الإقليمية بتنسيق مع مكتب الدراسات الهندسية ومساعدة السلطات المحلية بأخذ صورة جوية للمنطقة ووضع خريطة طبوغرافية لها تتم بخصور أعضاء اللجنة المنصوص عليها في الفصل الأول و الثاني من مرسوم 25.6.1962 التي يتم استدعاؤها من طرف رئيسها الذي هو ممثل السلطة المحلية ، تحدد بصفة واضحة ودقيقة في الخريطة الأرضية التي سيتم ضمها، وتهيئ لوائح بأسماء المالكين أو الحائزين للعقارات وإجراء بحث لمعرفة العقارات التي هي موضوع رسوم عقارية أو موضوع مطالب للتحفيظ ، سواء منها التي خضعت لعملية التحديد من غيرها من العقارات التي ليست موضوع مطالب للتحفيظ ، ويتم التعرف علي أسماء المالكين أو الحائزين للعقارات غير المحفوظة والتي لم يسبق أن كانت موضوع طلب تحفيظ، ويسلم لكل ملاك بطاقة يبين فيها العقار الذي يملكه أو كل العقارات التي يملكها والتي ستخضع لعملية الضم ، مع بيان مساحتها وموقعها ومساحة كل عقار والمساحة الإجمالية للعقارات التي يملكها إن كان يملك أكثر من قطعة أرضية⁹⁶

كما يمكن تلقي التعرضات خلال هذه المرحلة من طرف لجن الضم وتسلم لهم كذلك بطاقات موضح عليها العقارات المتعرض عليها ونوع التعرض ، وكل هذا يتم دخل أجل يحدد بموجب قرار من السلطة المحلية أو الإقليمية و باقتراح من لجنة الضم وذلك حسب الفصل 9 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية بعضها الي بعض⁹⁷

وتأسيسا علي ذلك ، وبعد الانتهاء من دراسة المشروع من الناحيتين التقنية و القانونية ترسل تقارير إلى المحافظ علي الملاك العقارية تتضمن التصميم والبيان التجزيئي الذي يوضح مآل القطع الأرضية بعد عملية الضم وأسماء الأشخاص العائدة إليهم مع عناوينهم الكاملة ،ليتاح للمحافظ العقاري مراسلة هؤلاء قصد المبادرة إلي ضرورة إيداع مطالب التحفيظ بشأن القطع غير المحفوظة أو التي في طور التحفيظ داخل أجل شهر من تاريخ الإشعار ،مع مراعاة مقتضيات المواد 13،14،15 من ظهير التحفيظ العقاري ،التي يحيل عليها الفصل الثامن من المرسوم التطبيقي لضم الأراضي الفلاحية والتي تنظم شكليات إيداع طالب التحفيظ، أما الأشخاص الذين لم يودعوا مطالب تحفيظ عقاراتهم فإن المحافظ يشعرهم بأنه سوف يدرج مطالب خاصة بهذه العقارات بشكل تلقائي تبعا لما ينص عليه الفصل الرابع من ظهير ضم الأراضي الفلاحية⁹⁸.

وبعد الحصر الأول لمشروع الضم يتم عرضه علي الملاك المتواجدة أراضيهم في هذا المشروع لمدة شهر واحد قصد إبداء ملاحظاتهم وإمكانية تقديم شكاياتهم لدى الجهة المعنية ، ثم بعد ذلك إذا ما استنتجت هذه اللجنة من وراء البحث الذي قامت بإجرائه ضرورة إدخال بعض التعديلات على المشروع بحسب الملاحظات المختلفة و الشكايات المقدمة من طرف الملاك فإنها بعد القيام بالتعديلات اللازمة تعمل على عرض هذا المشروع في صيغته المعدلة مرة أخرى علي بحث عمومي لمدة 15 يوما وهو البحث الذي يبدو من المنطقي انه لايمكن أن يشمل سوى الملاك الذين مستهم التعديلات التي تم إدخالها على المشروع في صيغته الأولى ، وتبعا لذلك فان عدد الشكايات التي تقدم خلال المرحلة الثانية من البحث تكون اقل من بكثير مما تبخته اللجنة خلال معالجتها للشكايات في المرحلة الأولى⁹⁹

وبمجرد ما تنتهي لجنة الضم أعمالها المرتبطة بمشروع الضم ويصبح الملف جاهزا يتولى رئيس اللجنة إحالته علي وزير الفلاحة ،حيث يقوم هذا الأخير بإحالته أيضا على رئيس الحكومة قصد الإطلاع عليه وعلى مختلف الوثائق المرفقة به، وإذا رأى أنه من الضروري إدخال بعض التعديلات عليه خول له المشروع حق إرجاعه إلى لجنة الضم التي تشرف عليه من البداية لإعادة دراسته وفق التعديلات التي أدخلها

95-جعفر بشيري، مسطرة ضم الأراضي الفلاحية، نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية "قراءة في مستجدات القانون رقم 14.07" سلسلة دفاتر محكمة النقض العدد 21 مطبعة الأمانة الرباط 2015 ص 46.

96-جعفر بشيري ،مرجع سابق ، ص47.

97-جاء في الفصل 9 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلي بعض "يحدد بقرار تصدره السلطة المحلية أو الإقليمية المشار إليها في الفصل 8 باقتراح من لجنة الضم كل من تاريخ الشروع في عمليات الضم ودائرة المناطق التي تشملها على التوالي هذه العمليات".

98-الباكي المعزوز ، عبد العالي دقوقي، قانون التحفيظ العقاري ، السنة الجامعية 2016-2017، ص 136.

99-عمر الهواوي ،مرجع سابق ،ص 63 و 64

رئيس الحكومة للمصادقة عليه بعد أخذ رأي وزير الفلاحة بمرسوم¹⁰⁰ كما أن الأعمال التي تقوم بها اللجنة في إطار مشروع الضم لا ترتب أي أثرا إلا من تاريخ المصادقة عليه¹⁰¹

ثانيا: الإجراءات المتخذة بعد صدور مرسوم المصادقة

بعد، إجراء المصادقة على المشروع فإن المجلس الحكومي يرسل مختلف الملفات المنجزة والمتوفرة على بيانات العمليات السابقة وكذا الاحقة للضم إلى المصالح المكلفة بالتطبيق النهائي ويتعلق الأمر هنا بلجنة الضم والمحافظ العقاري مع احتفاظه بالملف الأصلي ، لينشر في الأخير في الجريدة الرسمية وبمجرد نشره يحرر المحافظ العقاري إعلان يبين فيه يوم وساعة الشروع في عملية تحديد الأملاك الموجودة في المنطقة المشمولة بعملية الضم ويبلغ الإعلان قبل 10 أيام إلى القائد ورئيس المحكمة الابتدائية¹⁰². كما يتم تعليق هذا الإعلان كذلك بالمحافظة العقارية ويستدعي المحافظ لهذه العملية لجنة الضم، وطالبي التحفيظ وتجري العملية ولو في غياب المعني بالأمر وذلك دخل أجل ستة أشهر من تاريخ نشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم بالجريدة الرسمية ، وهذا خلافا لما هو سائد في المسطرة العادية للتحفيظ ، حيث أنه في حالة غياب طالب التحفيظ فالعملية تكون سلبية ، ويتم إنجاز التحديد العقاري والتأكد من الأنصاب من طرف مصلحة الهندسة تحت إشراف المحافظ على الأملاك العقارية ويحرر محضر بذلك يتضمن البيانات اللازمة والمنصوص عليها في ظهير 1913/08/12 ، ويبقى طيلة مدة الستة أشهر الموالية لنشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم الأجل مفتوحا لتلقي التعرضات بالمحافظة العقارية حيث تستخلص الرسوم القضائية عن التعرض وحقوق المرافعة ، وبانتهاء مدة الستة أشهر المشار إليها يقفل باب التعرضات بصفة نهائية¹⁰³ ، هذا وقد أثارت مسألة قبول التعرضات خارج الأجل في إطار مسطرة تحفيظ أراضي الضم نقاشا فقهيًا وقضائيا كبير إضافة إلى الخلاف الحاصل على المستوى العملي بين المحافظين العقاريين حول طبيعة الأجل المقرر في إطار الفصل 20 من المرسوم التطبيقي لظهير الضم ، هل هو أجل سقوط حق المتعرض في تقديم تعرضه بعد فواته أم بإمكان المحافظ على الأملاك العقارية قبول التعرضات ولو قدمت خارج الأجل استثناسا بمقتضى القانون 14.07¹⁰⁴ ، وهنا نجد من يرى أن هذه الإمكانية قبول التعرض خارج الأجل تشكل استثناء في المسطرة العادية والاستثناء لا يجوز التوسع فيه ، ومن ثم لا يجوز قبول تعرضات خارج الأجل القانوني دخل مناطق ضم الأراضي الفلاحية¹⁰⁵ إلى أن الواقع العملي يبين أنه يتم قبول هذا التعرض¹⁰⁶

وبناء على ما سبق ذكره فإن مصير مطالب التحفيظ دخل مناطق الضم يؤول إلى اتخاذ قرار التحفيظ في نهاية المطاف أو إلى إحالة هذه المطالب على أنظار القضاء المتخصص في حالة وجود تعرضات ، فهذه هي القرارات التي تتخذ بخصوص مطالب التحفيظ المدرجة في إطار ضم الأراضي الفلاحية و بالتالي فهي لا تكون موضوع للإلغاء ولو في حالة الحكم بصحة التعرض كلي ، لأن ذلك يقضي مباشرة إلى اتخاذ قرار

100- جاء في الفصل 13 من ظهير ضم الأراضي بعضها إلي بعض " تحدد اللجنة بصفة نهائية مشروع ضم الأراضي بعضها إلى بعض ثم يعرضه وزير الفلاحة للمصادقة عليه بموجب مرسوم ، وإذا طلب رئيس الحكومة إدخال تعديل على المشروع فيرجع إلى اللجنة التي تقوم بعملها طبقا للكيفية المبينة في المقطع الثاني من الفصل 11".

101- وهذا ما أكدته المحكمة الإدارية بوجده عدد 77 الصادر بتاريخ 23 يونيو 2005 في الملف رقم 2004\75 قسم الإلغاء ، عبر منشور، جاء فيه "حيث يهدف الطعن إلى الحكم بإلغاء عملية ضم الأراضي التي تقوم بها اللجنة المختصة ... بدائرة أحفير ، وحيث أنه وبعد الاطلاع على الوثائق المرفقة بالمقال وتلك المدلى بها خلال جلسة البحث المنعقدة بتاريخ 2005/05/27 تبين لها إن عملية الضم الأراضي بالقطعة التي يتواجد بها عقار الطاعن هو مجرد مشروع لم تتم المصادقة عليه بمرسوم وزاري حسب ما صرح به نائب عمالة بركان ونائب لمكتب الجهوي لاستثمار الفلاحي ، وحيث إن القرار القاضي بضم الأراضي لم تتم المصادقة عليه من قبل الجهات المختصة الشيء الذي يبقى معه مجرد عمل تخضيري لا يرقى إلى دارجة القرار الإداري المؤثر في المركز القانوني في الطاعن "

102- إدريس الفاحوري ، نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 14.07 مطبوعة المعارف الجديدة ، الرباط ، 2013، ص35

103- جعفر البشير ، مرجع سابق ، ص52

104- محمد ايداز ، خصوصيات التعرض على المساطر الخاصة ، مسطرة تحفيظ الأراضي المضمومة و التحديد الإداري نموذجا، سلسلة أعمال جامعية ، دار النشر المعرفة ، طبعة 2018، ص30

105- الباكي المعزوز ، عبد العالي دقوقي قانون، مرجع سابق ، ص139

106- من خلال المناقشة مع أحد المحافظين على الأملاك العقارية تبين أنه يتم قبول التعرض خارج الأجل

التحفيظ في اسم المتعرض، ولا مجال لتطبيق مقتضيات الفصل 37 كما مر معنا في المسطرة العادية للتحفيظ هذا إذا بالنسبة لأهم الإجراءات المتبعة بشأن العقارات غير المحفظة، أما بالنسبة للعقارات المحفظة والتي خضعت لمسطرة الضم، فإن المحافظ يقوم بإشعار ملاكها بضرورة إيداع نظائر الرسوم العقارية الخاصة بها، قصد مطابقتها مع الوضعية القانونية والمادية الجديدة التي أصبحت عليها، ويستدعي لأجل ذلك لجنة الضم وكافة المعنيين بالأمر تبعاً لما ينص عليه الفصل 17 من المرسوم التطبيقي لظهير ضم الأراضي الفلاحية¹⁰⁷.

خاتمة:

انطلاقاً مما سبق يمكن القول أن التحفيظ الاجباري آلية فعالة لتدعيم سياسة المشرع السائرة نحو تعميم نظام التحفيظ العقاري في مملكة، مواكبا للتطور الاقتصادي والاجتماعي الذي تشهده المملكة. وحسناً فعل المشرع حينما أخذ بهذا التوجه رغم مساسه بالمبدأ العام اختياريه التحفيظ، لكن رغم ذلك لا يوجد ضرر للمخاطبين بهذه الأحكام بل على العكس من ذلك ستكون هناك استفادة من مجموعة من المزايا التي جاءت بها هاته الاجبارية، سواء من حيث المجانية و كذا المساعدات التي يتلقاها أصحاب السندات الغير الكافية في اثبات التملك.

107-الباكي المعزوز، عبد العالي دقوقي، مرجع سابق، ص140، 139.

ومن جهة أخرى فإن إقرار المشرع لبعض المساطر الخاصة للتحفيز العقاري إلى جانب المسطرة العادية من شأنه ضبط مجموعة من الأرصدة العقارية المشمولة بهذه المساطر رغم الصعوبات التي تواجهها الجهات المكلفة بتنفيذها في تنزيلها على أرض الواقع.

كما أن مسطرة التحديد الإداري لأملاك الدولة الخاصة، تعمل على حماية هذا الرصيد العقاري من الترامي و الإستيلاء عليه من قبل الغير، تماشياً مع توجهات الوقاية من هذه الظاهرة التي لم تسلم منها جل الأنظمة العقارية بالمغرب، و نناشد من جانبنا أن تعمل السلطة الوصية على هذا الرصيد بأن تبادر إلى تحفيز العقارات المحددة إدارياً و عدم الاقتصار على التحديد الإداري لما في ذلك من سلاسة و مرونة في تعامل المحافظين مع مطالب تحفيز الأملاك المحددة إدارياً.

و إلى جانب ذلك فنظراً لدور العقارات الفلاحية في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، و كذا انعكاسها المباشر على الأمن الغذائي و الإستثمار الفلاحي، فمسطرة ضمها وفق ما تم معالجته مسبقاً أكدت على الإهتمام المتزايد للمنظومة التدبيرية المغربية بمختلف مكوناتها بالقطاع الفلاحي، و إدماجها في آليات الإستثمار المتطورة، و ندعو بهذا الخصوص أن يتم تحيين بعض مقتضيات المنظمة لهاته المسطرة لكي تواكب التطور الاقتصادي و الاجتماعي الذي تشهده البلاد.

وفي الختام نرجو أن نكون قد توقفنا قدر الإمكان بالوقوف عند بعض الجوانب المهمة في هذا الموضوع نظراً لتشعبه و صعوبة الإلمام التام بما هو نظري و عملي في نفس الوقت، على أن تتاح الفرصة ، للتوسع و التفصيل في مختلف المساطر التي تعنى بنظام التحفيز العقاري

لائحة المراجع

المؤلفات

- أحمد العطاري. المساطر الخاصة للتحفيز العقاري "دراسة في ضوء الإجتهد القضائي والفقه والممارسة العملية"، منشورات مجلة القضاء المدني، الجزء الأول والجزء الثاني، طبعة 2016.
- إدريس الفاخوري، الوسيط في نظام التحفيز العقاري بالمغرب، مطبعة النجاح الجديدة 2018.
- إدريس الفاخوري، نظام التحفيز العقاري وفق مستجدات القانون 07.14 ، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط 2013.
- محمد ابن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي و التقنين المغربي، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء 1991.
- مأمون الكزبري، التحفيز العقاري و الحقوق العينية الأصلية و التبعية في ضوء التشريع المغربي، الجزء الثاني، شركة الهلال الغربية للنشر و التوزيع.
- محمد خير، العقار و قضايا التحفيز العقاري في التشريع المغربي، المساطر الإدارية و القضائية للتحفيز العقاري دار النشر المعرفة، الرباط 2018.

شكيب حيمود، التحفيظ الإجباري وفق مقتضيات القانون 14.07، مداخلة ضمن أعمال الندوة العلمية التي نظمتها مجلة المنبر القانوني بشراكة مع مجلة القضاء المدني بترنيت تحت عنوان "قانون التحفيظ العقاري بين روح ظهير 1913 و مستجدات قانون 14.07"، منشورات مجلة المنبر القانوني.

محمد المحجوبي، أساسيات في نظام أحكام الشهر العيني و الحقوق العينية العقارية في ضوء التشريع المغربي، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط 2017.

سعيد الناوي، قراءة نقدية للقانون 14.07 المتعلق بالتحفيظ العقاري، منشورات مجلة المحاكم المغربية، العدد المزدوج 136/135.

حفيظ الحر، الملك الخاص للدولة في خدمة التنمية جهة الشرق نموذجا ، مقال منشور بالندوة الوطنية بعنوان العقار و التعمير و الاستثمار، جزء الأول، 2016 .

جابر بابا، دور التحديد الإداري في حماية أملاك الدولة، مقال منشور بمجلة المنارة للدراسات القانونية و الإدارية، العدد 4، 2014.

محمد ايدار، خصوصيات التعرض على المساطر الخاصة، دار نشر المعرفة الرباط، طبعة 2018.

محمد المهدي الجم، التحفيظ العقاري بالمغرب، مكتبة الطالب، الرباط الطبعة الثانية 1980.

قانون التحفيظ العقاري. الباكي المعزوز و عبد العالي دقوقي، 2017/2016.

المجلات

دفاتر محكمة النقض، الندوة الوطنية في موضوع الأمن العقاري، مطبعة الأمنية، الرباط، العدد 26 طبعة 2015.

محمد كردوح، دور وزارة الفلاحة في عملية ضم الأراضي، مقال منشور بمجلة المحامون، العدد الثالث، السنة 1993

عمر الهواوي، مسطرة الضم و التحديد الإداري في التحفيظ العقاري، منشورات مجلة المنارة للدراسات القانونية و الإدارية، سلسلة البحوث الجامعية، العدد 11، سنة 2016، مطبعة دار السلام للطباعة والنشر و التوزيع الرباط.

عبد العالي لعديري، البعد الحمائي لأملا الدولة الخاصة "دراسة للمساطر القانونية و القضائية"، مقال منشور مجلة أملاك الدولة، العدد 2، 2013.

عمر هوارى، مسطرة الضم و التحديد الإداري، منشورات مجلة المنارة للدراسات القانونية والإارية، العدد 12.

رشيد زيان، خصوصيات التعرض على مسطرة التحديد الإداري، مقال منشور بسلسلة المعارف القانونية و القضائية، أصول المنازعات الإدارية، 2015.

الرسائل و الأطروحات

أمين العياطي، مساطر تحصيل العقارات المخزنية، إعاقة أم تشجيع للإستثمار، رسالة لنيل شهادة الماستر في العقود والأعمال بكلية العلوم القانونية و الإقتصادية والإجتماعية جامعة محمد الأول وجدة 2008.

خالد العظيمي. التحفيظ الإجباري وفق القانون 07.14 "دراسة مقارنة مع التسجيل الإجباري التونسي". رسالة لنيل دبلوم الدراسات العقارية والتعمير. جامعة الحسن الأول. كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية بسطات. سنة 2013/2012

رشيدة حمري، وضعية المالك بالنسبة لعملية ضم الأراضي الفلاحية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود و العقار جامعة محمد الأول كلية العلوم القانونية و الإقتصادية وجدة، السنة الجامعية 2006-2007

بوشعيب الوارث، قانون الضم بإقليم بني ملال نموذجا، بحث تأهيلي لإستكمال دبلوم الدراسات العليا المعمقة، جامعة محمد الخامس بالرباط، كلية الحقوق أكدال السنة الجامعية 2006-2007.

الفهرس العام

المقدمة.....	2
المبحث الأول: التحفيظ الإجباري.....	3
المطلب الأول: التحفيظ الإجباري في قوانين خاصة.....	3
الفقرة الأولى: تعريف التحفيظ الإجباري و خصائصه.....	3
الفقرة الثانية: حالات التحفيظ الإجباري.....	4
المطلب الثاني: مسطرة التحفيظ الإجباري في ضوء القانون 14.07.....	7
الفقرة الأولى: قرار تعيين منطقة التحفيظ الإجباري.....	7

12.....	الفقرة الثانية: سريان المسطرة أمام المحافظ العقاري
15.....	المبحث الثاني: المساطر الخاصة للحفاظ العقاري
15.....	المطلب الأول: التحديد الإداري لأملاك الدولة الخاصة
16.....	الفقرة الأولى: مسطرة التحديد الإداري لأملاك الدولة الخاصة
22.....	الفقرة الثانية: تحفيظ الأملاك الخاصة للدولة والمحددة إداريا
23.....	المطلب الرابع: مسطرة ضم الأراضي الفلاحية
24.....	الفقرة الأولى: ماهية مسطرة الضم وإجراءاتها
26.....	الفقرة الثانية: المرحلة النهائية لتطبيق مشروع الضم
30.....	خاتمة
31.....	لائحة المراجع
.....	الملحق