



كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - السويسي
Faculté des Sciences Juridiques, Economiques et Sociales - Souss



جامعة محمد الخامس بالرباط
Université Mohammed V de Rabat

ماستر : العقار و التعمير

مادة : نظام أملاك الدولة

عرض تحت عنوان

إدارة أملاك الجماعات السلالية بين
النص القانوني والواقع العملي.

MarocDroitPlatform



تحت إشراف الأستاذ :

عبد النبي صبري

من إعداد الطلبة :

وصال الزاهر

فاطمة الزهراء جمادي

كمال الشويخ

المختار الحرمة

سفيان أوناصر

رضى الدافي

السنة الجامعية

1446 / 1445 هـ

2024 / 2023 م

1

جميع الحقوق محفوظة للموقع ©2024

MAROCDROIT.COM

مقدمة

لقد عرف المشرع الأراضي الجماعية في ديباجة ظهير 17 أبريل 1919 بأنها " تلك الأراضي التي تتصرف فيها الجماعة و سلالتها تصرف المالك ففي ملكه بدون خراج أو ضريبة"،

كما عرف الأستاذ محمد خيرى أراضي الجماعات السلالية بأنها " تلك الأراضي التي ترجع ملكيتها إلى جماعات سلالية في شكل قبائل أودواوير أو عشائر قد تربط بينهم روابط عائلية أو عرفية واجتماعية ودينية". في حين ذهب جانب آخر من الفقه إلى أن هذا النوع من الأراضي يبقى مملوكا للجماعات التي توجد بها، ولكن الذي يحوز استغلال خيراتها فقط من أعضاء الجماعات المقيمين بعين المكان إقامة دائمة بتلك الجماعة التي تمتلك تلك الأراضي¹.

إذن فالجماعات السلالية هي مجموعة من القبائل وفصائل القبائل وغيرها من العشائر الأصلية تربط بينهم روابط عرقية أو عائلية أو اجتماعية أو دينية، تملك حق الانتفاع بالأراضي دون حق الملكية وتخضع لوصاية وزارة الداخلية.

ويتولى تسيير الجماعة وتمثيلها إداريا جماعة النواب أو جمعية المندوبين وهي جماعة تتكون من أشخاص تختارهم الجماعة السلالية، ويعتبرون أنفسهم بنوععمومة يجمعهم جد واحد، ويسكنون دوارا واحدا أو عدة دواوير على أساس انهم ينتسبون إلى جد واحد. ومن الصلاحيات القانونية المخولة للجماعة السلالية أنها تقوم بتدبير شؤون أراضيها واستلام

1- محمد العايش صغيري، أراضي الجماعات السلالية بين الواقع والآفاق ، رسالة دبلوم الماستر في قانون العقود و العقار، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الإجتماعية و جدة، جامعة محمد الأول ، السنة الجامعية : 2008_2009 ، الصفحة : 11 .

الأموال التي في ذمة الغير وإقامة جميع الدعاوى للدفاع عن مصالحها مالم تكن هذه الدعاوى عقارية، حيث تحتاج في هذه الحالة لإذن من السلطة الوصية أو من ينوب عنها².

إن الأراضي الجماعية ضلت تستغل بناء على التقاليد و العادات كما هو مشار إليه أعلاه إلى حين دخول الحماية الفرنسية التي أصدرت عدة قوانين كظهير 27 أبريل 1919 المتعلق بتدبير الوصاية على الأراضي الجماعية و كذا ظهير 8 فبراير 1924 المتعلق بتحديد الأراضي الجماعية،ناهيك عن منطقة الحماية الاسبانية التي بدورها أصدرت عدة ظهائر كظهير 4 أكتوبر 1930 الذي ينظم الوصاية على الأراضي الجماعية.....، وكذا منطقة طنجة الدولية التي أصدرت قوانين باعتبار هاته المنطقة كانت صراع للدول الاستعمارية نظرا لموقعها الجغرافي، أما بعد الاستقلال حاولت الدولة المغربية إلى اصدار عدة ظهائر و قوانين وتعديلات اخرها القانون رقم 62.17 ثم لقانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السبلية ثم القانون رقم 64.17³.

ومنه تتجلى أهمية هذا الموضوع كون المكانة المهمة التي تحتلها الأراضي السبلية في النسيج العقاري فمن حيث المساحة فتقدر بأزيد من 15 مليون هكتارا بعضها صالح لاستغلال الفلاحي و الآخر لرعي أو الاستثمار الغبوي ، وتكمن أهمية الموضوع أيضا من حيث وضعية هاته الأراضي المعقدة سواء من حيث تدبيرها أو طرق استغلالها و كذا الاكراهات و رهانات التنمية

ومن يمكن طرح الإشكالية التالية:

إلى أي حد ساهم التنظيم القانوني للأراضي السبلية في إدارة و تسيير العقار السبلي بما من شأنه المساهمة في تنميته ؟

من خلال الإشكالية أعلاه نستشف التصميم الآتي :

²- عمر البداوي، أراضي الجماعات السبلية بالمغرب و رهان التنمية ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، كلية العلوم القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية فاس ، جامعة سيدي محمد بن عبد الله ، السنة الجامعية : 2016_2017 ، الصفحة : 30.

³ أحمد بن عبد السلام الساخي ، النظام القانوني الجديد لأملاك الجماعات السبلية ، مطبعة المعارف الجديدة/الرباط، الطبعة الأولى 2020 ، الصفحة 38 وما بعدها.

المبحث الأول : الإطار القانوني لأحكام الجماعات السلالية

المبحث الثاني : الإطار الوظيفي للجماعات السلالية

MarocDroitPlatform



المبحث الأول : الإطار القانوني لأملاك الجماعات السلالية

إن العقار السلالي كان يحكم في تنظيمه للعدات و أعراف الجماعة ، ثم نظم بعدة قوانين التي لم تساهم في تحقيق الاستثمار لدى عمل المشرع على اصدار قوانين جديدة لحل هذا الإشكال و هو ما سيتم التطرق إليه في (المطلب الأول) المتعلق بالإطار القانوني لأملاك الجماعات السلالية، ناهيك عن الجهات المسؤولة في تدبير و تسيير هاته الجماعة التي نص عليها المشرع سواء تعلق الأمر بمجلس النواب أو الوصاية ، و هو ما سنتطرق إليه في (المطلب الثاني).

المطلب الأول : السياق القانوني للملك السلالي

تعرف أراضي الجموع التي ترجع منفعتها وملكيته إلى جماعات سلالية متكونة من قبائل أو دواير بالرابعة التي تجمع بينهم بروابط عائلية أو انتمائية، وكما سبقنا و أشرنا لقد عمد المشرع تنظيمها بعد الاستقلال بحيث كانت تنظم وفق التقاليد والعادات و هو ما سنتطرق إليه في هذا المطلب بحيث سنخصص الفقرة الأولى " الإطار التنظيمي و التشريعي " أما الفقرة الثانية "مقاربة السياق التشريعي السابق باللاحق".

الفقرة الأولى : الإطار التنظيمي و التشريعي

إن الأراضي السلالية عرفت تعديلات أهمها صدور قانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها 2019 وقد تضمن مقتضيات هذا القانون مستجدات جوهرية تخص تحيين المفاهيم والمصطلحات المتعلقة بالجماعات السلالية وأعضائها ونوابها، فضلا عن أحكام تنظم تلك الجماعات وتحدد اختصاصات نوابها وكيفية تدبيرمواردها المالية وأجهزة الوصاية الإدارية عليها، من خلال إحداث مجالس للوصاية على الصعيد الإقليمي، إلى جانب مجلس الوصاية المركزي.

وتولى نفس القانون تنظيم كيفية استغلال أملاك الجماعات السلالية بما يضمن توزيع الانتفاع بالأراضي السلالية للذكور والإناث تكريس مبدأ المساواة بين الجنسين طبقاً لأحكام الفصل 19 من دستور المملكة، وتقييد اللجوء إلى العادات والتقاليد في تدبير شؤون واستغلال أملاك الجماعات السلالية، واعتمادها في الحدود التي لا تتعارض مع النصوص التشريعية.

أما بخصوص القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.19.116 بتاريخ 9 غشت 2019 والذي صدر بدوره تنزيلاً لمخرجات الحوار الوطني حول أراضي الجماعات السلالية المنظم سنة 2014 وكذا مضامين الرسالة الملكية السامية الموجهة إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة والتي دعت إلى ضرورة تسريع وثيرة تصفية الوضعية القانونية لأراضي الجماعات السلالية بهدف توفير مناخ ملائم لدمج مثل هذه الأراضي في مسلسل التنمية المستدامة" 4.

و بالنسبة لقانون رقم 64.17 القاضي بتغيير وتنظيم الظهير الشريف رقم 1.69.30 بتاريخ 25 يوليوز 1969 المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري قد أدخل القانون المذكور تغييرات هامة على ظهير 25 يوليوز 1969 السالف الذكر من أجل تبسيط المسطرة ورفع بعض العوائق، وخاصة من خلال نقل اختصاص البت في الطعون المقدمة ضد لوائح ذوي الحقوق المعدة من طرف نواب الجماعات السلالية من مجلس الوصاية المركزي إلى مجالس الوصاية الإقليمية، وكذا حل المشكل الذي كان يطرحه تعيين أحد ورثة المستفيد المتوفى قبل إتمام مسطرة التملك دون باقي الورثة، حيث تم إخضاع هذه المسألة لقواعد الإرث المعمول بها. وبفضل التدابير السالف ذكرها فقد تمت مباشرة الإجراءات على مستوى عدة أقاليم ومكاتب جهوية للاستثمار الفلاحي من أجل الإسراع بإنجاز مراحل عملية التملك بما في ذلك تصفية الوضعية القانونية للأراضي المعنية وإعداد لوائح ذوي الحقوق، وإنجاز التجزئات الفلاحية من أجل إحداث

4- أحمد بن عبد السلام الساهي ، مرجع نفسه ، الصفحة : 66-67.

القطع الأرضية التي سيتم إسنادها للمستفيدين وتنصيب ذوي الحقوق في هذه القطع وتحفيز القطع المحدثة باسمهم.

ويتم التنسيق والتعاون بشأن إنجاز المهام الرئيسية الضرورية لتقدم عملية التملك بين مصالح وزارتي الداخلية والفلاحة وبين العمالات والأقاليم والمكاتب الجهوية للاستثمار الفلاحي على الصعيد الإقليمي والجهوي.⁵

الفقرة الثانية : مقارنة السياق التشريعي السابق باللاحق

كان استغلال الأراضي السلالية يتم حسب الاعراف والعادات والتقاليد من أجل الحفاظ على ارتباط الأفراد واستمرار الجماعات متماسكة وكان التسيير يتم من قبل شيوخ الجماعات، ولم تكن مظاهر الحدود بينها معروفة بشكل دقيق، وكانت النزاعات تحل بتحكيم أحد الأشراف أو برفعه إلى السلطان، وبعد دخول سلطات الحماية سنة 1912، عرف تنظيم الجماعات السلالية مجموعة من الخروقات حيث عمت الفوضى وسارع العديد من ذوي الحقوق إلى استغلال الوضعية السائدة آنذاك وتم الاقدام على إقامة رسوم الملكية للأراضي الجماعية⁶.

ومن أجل تنظيم الوضع والحد من هاته الخروقات اتخذت سلطات الحماية مجموعة من الإجراءات تهم الحفاظ على النظام وضبطه ظاهرياً، لكن في الواقع كانت تهدف لاستغلال هاته الأراضي والاستيلاء عليها. ومن بين هذه الإجراءات إصدار أول منشور بتاريخ فاتح نونبر 1912 الموجه من الوزير الأعظم إلى الباشوات والقواد يقضي بمنع تفويت الأراضي الجماعية للأفراد والإبقاء على العادات والتقاليد القديمة التي كانت تشتغل بها، كما أكدت هذه المقتضيات بمنشور آخر صادر في 6 مارس 1914⁷، بعد ذلك تم تأكيد هاته الإجراءات

⁵- مقال تحت عنوان : تملك الأراضي الفلاحية المملوكة للجماعات السلالية لفائدة ذوي الحقوق ، منشور بالموقع الرسمي للجماعات السلالية و الأراضي السلالية : <http://www.terrescollectives.ma>

⁶- محمد العايش صغيري، أراضي الجماعات السلالية بين الواقع والافاق، مرجع سابق، الصفحة : 3.

⁷- منشور وزاري صادر بتاريخ 6 مارس 1914، موجه للعمال والقواد في شأن عدم السماح للجماعات بتفويت الأراضي الجماعية، الجريدة الرسمية عدد 45، صادر بتاريخ 10 ربيع الثاني عام 1332 (13 مارس 1914)، الصفحة : 94.

بمقتضى ظهير 7 يوليوز 1914⁸، بعد ذلك توالى مجموعة من الظهائر توجت بصدور ظهير 27 أبريل 1919⁹، الذي يعد بمثابة ميثاق للأراضي الجماعية، والذي عرف مجموعة من التعديلات أبرزها التعديل الذي تم بعد الاستقلال بمقتضى الظهير الصادر بتاريخ 6 فبراير 1963¹⁰، حيث تم بموجب هذا الأخير وضع الأراضي السلالية تحت الوصاية الإدارية لوزير الداخلية يمارسها بمساعدة مجلس الوصاية، وبعد ذلك صدر ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري¹¹، حيث تم بموجب هذا الظهير إلغاء نظام الأراضي الجماعية في المناطق المسقية التي تم إدخالها في إطاره من أجل تشجيع الاستثمارات الفلاحية، وقد أصبحت بموجب تلك الأراضي مملوكة على الشياخ لصالح ذوي الحقوق على هاته الأراضي¹²، لكن كل هاته الظهائر سرعان ما ابانت على قصورها لأنها كانت موجهة بشكل أساسي إلى استغلال هاته الأراضي والاستيلاء عليها من قبل المستعمر.

وقد حاول بعد ذلك ظهير 27 أبريل 1919 بعد الاستقلال العمل على تحسين استغلال الأراضي الجماعية واسترجاع العديد من الأراضي التي تم الاستيلاء عليها خلال فترة الحماية بطرق غير مشروعة، وبعد ظهير 27 أبريل 1919 توالى مجموعة من الظهائر بدأت بظهير 9 ماي 1959 الذي تم بموجبه فسخ العقود الممنوحة بموجبها حقوق الانتفاع الدائم للأراضي الجماعية ومراجعة عقود أكريتها المبرمة لأمد طويل وكذلك ظهير 28 يوليوز 1959 الذي عهد بالوصاية لوزارة الداخلية على الجماعات السلالية، لتتوالى بعد ذلك التنظيمات والظهائر التي استنفذت معظم ما جاء بها من توصيات وأصبحت غير مواكبة

8- ظهير شريف بتاريخ 7 يوليوز 1914، الجريدة الرسمية عدد 63، في 16 شعبان 1332 (10 يوليوز 1914) الصفحة: 287.

9 - ظهير شريف صادر بتاريخ 27 أبريل 1919 المتعلق بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط شؤون الأملاك الجماعية وتفويتها، الجريدة الرسمية عدد 340 بتاريخ 28 أبريل 1919، الصفحة : 375.

10- ظهير رقم 1.62.179 صادر بتاريخ 12 رمضان 1328 (6 فبراير 1963) منشور بالجريدة الرسمية عدد 2626، بتاريخ 27 رمضان 1382 (22 فبراير 1963)، الصفحة : 365.

11 - ظهير رقم 1.69.30 صادر بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري، منشور بالجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص: 2960.

12- محمد العايش صغيري، مرجع سابق، الصفحة: 4.

للتطور التشريعي لا سيما على مستوى الدفع بالعقار السلالي في عجلة الاستثمار¹³، ومن أجل تجاوز العوائق التي اثارتها هاته القوانين ولا سيما على مستوى عدم مساهمتها في تحقيق الاستثمار وكذا تكريسها لمبادئ عدم المساواة بين الجنسين في الانتفاع بالأراضي السلالية، عمل المشرع المغربي على تجاوز هاته النقائص وتعزيز الحماية القانونية المقررة للأراضي السلالية وتمثل هاته القوانين في القانون 62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتبدير أملاكها¹⁴ الذي حل محل ظهير 1919 علاوة على القانون 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري للأراضي السلالية والذي حل محل ظهير 1924، ومن ثمة صدر القانون 64.17 المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري والمعدل لظهير 25 يوليوز 1969؛ وقد كانت هاته القوانين في مجملها تشمل مجموعة من المستجدات ابرزها ما يتعلق بإمكانية تملك الأراضي الجماعية البورية كما انتهى إلى ذلك صاحب الجلالة في خطابه اسوة بالأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري، وكذلك ما يتعلق بتكريس المساواة بين الجنسين في حق الانتفاع من الأراضي السلالية، وما يرتبط كذلك بالمستجد المضمن في المادة 20 من القانون 62.17¹⁵، والتي اجازت مكنة تفويت الأراضي السلالية.

كلها إذن قوانين تحمل في روحها وجوهرها مبدأ أساسي يتمثل في تجاوز الفكر المتزمت للقوانين القديمة، نظرا لكون هاته القوانين قد عملت بمختلف المقتضيات التي تضمنتها على إدماج العقار السلالي ما أمكن في عجلة الاستثمار واستغلال الوعاء العقاري السلالي ما أمكن من أجل الرفع من التنمية على المستوى المحلي وكذا الوطني، وفي محاولة منا لمقاربة السياق التشريعي السابق باللاحق الذي نظم الأراضي السلالية يتضح أن القوانين الجديدة قد

¹³- محمد بلحاج الفحصي، أراضي الجماعات السلالية بين التنظيم القانوني وإشكالات الواقع دراسة على ضوء القانون والقضاء والفقهاء، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع الرباط، طبعة يناير 2016، الصفحة:63.

¹⁴ - القانون 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتبدير أملاكها، الصادر بتنفيذه ظهيرشريف رقم 1.19.115 صادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019)، الجريدة الرسمية عدد 6807 - 24 ذو الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، الصفحة : 5887.

¹⁵- تنص المادة 20 من القانون 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتبدير أملاكها على أنه : " يمكن إبرام عقود التفويت بالمرضاة واتفاقات الشراكة والمبادلة بشأن عقارات الجماعات السلالية لفائدة الدولة المؤسسات العمومية والجماعات الترابية والجمعات السلالية الأخرى....".

تجاوزت مجموعة من نواقص القوانين التي سبقتها بالرغم من بعض النواقص والثغرات التي تشوب المؤسسات التي تتولى إدارة وتسيير أراضي الجماعات السلالية.

المطلب الثاني : الهيئات المكلفة بإدارة الجماعات السلالية

تتولى مهمة إدارة وتسيير الجماعات السلالية مجموعة من الهيئات الادارية نظرا لكون إدارتها معهودة لوزارة الداخلية، حيث يتولى مجلس الوصاية تسيير وإدارة شؤون الجماعة السلالية وهذا ما سيتم التطرق له بنوع من التفصيل على مستوى (الفقرة الثانية)، كما يتم إدارة الجماعات السلالية من طرف جماعة النواب التي تعهد لها مجموعة من المهام وهذا ما سنفصل فيه على مستوى (الفقرة الأولى).

الفقرة الأولى : مؤسسة نائب الجماعة السلالية

تتكون جماعة النواب من مجموعة من الاعضاء الذين تختارهم الجماعة السلالية من بين أعضائها المتمتعين بالحقوق المدنية، لا فرق بين الذكور و الاناث، والهدف من مؤسسة نائب الجماعة السلالية هو تمثيل الجماعة امام المحاكم او المرافق الإدارية وكذا القيام بالتصرفات القانونية التي تهم الجماعة، وبذلك يمكن اعتبار جماعة النواب بمثابة برلمان او مجلس للشورى للجماعة السلالية، ويخضع اختيار نائب الجماعة السلالية لمجموعة على الشروط تم التنصيص عليها على مستوى المادة 9 من القانون 62.17¹⁶، والتي تنص على كون المشرع يتطلب توافر شرطين أساسيين في نائب الجماعة السلالية وهما ان يكون النائب من بين اعضاء الجماعة السلالية التي سيمثلها كما يجب ان يكون متمتعا بحقوقه المدنية، كما أن المرسوم التطبيقي للقانون 62.17 فصل اكثر في الشروط المتطلبة في نائب الجماعة

¹⁶تنص المادة 9 من القانون 62.19 على أنه " تختار الجماعة السلالية من بين أعضائها المتمتعين بحقوقهم المدنية ذكورا وإناثا، نوابا عنها يكونون جماعة النواب من أجل تمثيل الجماعة السلالية أمام المحاكم والإدارات والأغيار والقيام بالتصرفات القانونية التي تهم الجماعة، مع مراعات أحكام الباب الخامس من هذا القانون".

السلالية وذلك على مستوى المادة السابعة منه؛ حيث يمكن لأي عضو ان يمثل الجماعة السلالية ذكرا كان أم أنثى بشرط ان يكون متمتعا بحقوقه المدنية وألا يقل عن الثلاثين سنة وألا يكون في نزاع مع الجماعة السلالية التي سيمثلها وألا يكون منتخبا في جماعة ترابية.

كما يتم اختيار نائب الجماعة السلالية طبقا للمادة 10 من القانون 62.17، عن طريق الانتخاب او باتفاق اعضاء الجماعة السلالية وذلك لمدة 10 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، ولي الحالة التي يتعذر فيها اختيار النائب يتم تعيين نواب الجماعة بقرار لعامل العمالة أو الاقليم المعني.

لكن بالرغم من تنصيب المشرع على شروط وطرق معينة لاختيار نائب الجماعة السلالية، إلا أنه من الناحية العملية يتم اختيار نواب الجماعة من طرف السلطة المحلية دون سلوك المساطر المحددة قانونا؛ ما يدل على كون سلطة الوصاية تختار من النواب من يخدم مصالحها.

وكما نص القانون على شروط وكيفية تنصيب نائب الجماعة السلالية فقد نص ايضا على الطرق الكفيلة بإنهاء مهام نائب الجماعة السلالية حيث نصت المادة 14 من القانون 62.17 على أن مهمة النائب يتم انهاءها بقرار معلل لنائب الجماعة أو الاقليم المعني في حالة التجريد من صفة نائب او في حالة الحكم عليه بموجب حكم اكتسب قوة الشيء المقضي به بعقوبة سالبة للحرية بسبب جنائية أو جريمة محلة بالشرف أو الأمانة، وكذلك يتم تجريده من مهامه عند إصابته بعجز بدني او عقلي يحول دون قيامه بمهامه، مثبت طبيًا.

كما يمكن أن تنتهي مهام نائب الجماعة لأسباب شخصية تم تحديدها بموجب المادة 14 من القانون 62.17 منها وفاة نائب الجماعة أو انتهاء مدة انتهاء مدة انتدابه، وكذلك استقالته من منصب نائب الجماعة السلالية.

كما تتناط بمؤسسة نائب الجماعة السلالية مجموعة من المهام منها ما هو إداري حيث منحه المشرع مجموعة من الاختصاصات الإدارية باعتباره برلمانا الجماعة السلالية

وعنوان الديموقراطية الداخلية¹⁷، ومن بين الاختصاصات الإدارية لجماعة النواب اعداد وتحيين لائحة أعضاء الجماعة السلالية وذلك توزيع الانتفاع بالأملك الجماعية بين اعضاء الجماعة، ومن المهام الادارية المنسوبة إليه ايضا تأطير اعضاء الجماعة السلالية والمصادقة على لائحة أعضاء الجماعة السلالية، وكذلك يعقد له الاختصاص في كل ما يخص كراء وتفويت عقارات الجماعات السلالية وتتبع انجاز المشاريع الاستثمارية عليها.

إذن بعد التعرف على المهام الإدارية التي يتولاها نائب الجماعة السلالية، فلا ننكر دوره الفعال والاساسي في ضبط وتسيير شؤون الجماعة السلالية، لكن يلاحظ على هاته المؤسسة مجموعة من النواقص والخروقات فنظرا لمسطرة اختيار نائب الجماعة السلالية فيلاحظ ان هناك تناقض بين ما هو وارد في المادة 8 من المرسوم التطبيقي للقانون رقم 62.17 وبين المادة 12 من نفس المرسوم لان المادة الأخيرة قد فتحت المجال لإثارة جملة من المشاكل بين الاعضاء السلاليين نظرا لكون مسألة التوافق لا يمكن تصورها على إطلاقها نظرا لمقتضيات هاته المادة، ونظرا لكون الاشهاد المضمن بها لا يمكن تصور صدوره عن جميع اعضاء الجماعة، وبذلك يمكن ان نستنتج أن الطريقة الأمثل لانتخاب النواب هي تلك المنصوص عليها في المادة 8 والتي فتحت الترشيح في وجه كل من توفرت فيه الشروط المطلوبة في المادة 7 من نفس المرسوم، كما أن من أبرز ما يسجل على مؤسسة جماعة النواب هو صورية الاختصاصات الموكولة لها حيث ان القانون 62.17 لم يبين اختصاصات النواب واختصاص السلطة المحلية بالدقة المطلوبة لكيلا يسجل اي تداخل على مستوى الاختصاصات. فالواقع كما يلاحظ عكس ما جاءت به القوانين حيث ان قائد المنطقة هو من يترأس الجلسة النيابية وهو من يستمع للأطراف والشهود، وهو من يصدر المقرر النيابي ويقتصر دور النواب في التوقيع على المقرر؛ مما ينم على أن نواب الجماعات السلالية لا يصدرن أية مقررات نيابية لذلك كان حريا بالمشرع ان يصدر نصا يوضح كيفية تكوين المجلس النيابي وان تكون لقائد المنطقة فقط مهمة رئاسته وتسيير جلساته.

¹⁷العربي محمد مياد، المفيد والمسكوت عنه في القوانين الجديدة المنظمة لأراضي الجماعات السلالية، مطبعة الأمنية الرباط، الطبعة الأولى، الصفحة : 46.

ومن بين المؤاخذات التي تسجل على مؤسسة جماعة النواب ايضا ضعف التكوين والكفاءة حيث يتم اختيار نواب يخدمون مصالح سلطات الوصاية وذلك بعض النظر عن مستواهم الدراسي، وهذا ما ينعكس سلبا على خدمة مصالح الجماعات السلالية.

كلها إذن مأخذ تسجل على مؤسسة نائب الجماعة السلالية تؤثر بشكل مباشر على تسيير وتنظيم مصالح للجماعات السلالية وكذا الدفع بها في مسلسل التنمية والاستثمار، مما يؤثر سلبا على عمليات التفويت والكراء التي تعد القلب النابض للاستثمار في الاراضي السلالية، مما يمكن الجزم معه بضعف نجاعة هاته المؤسسة، ومما يدفعنا ايضا للتساؤل عن فعالية المؤسسة الأخرى التي تعنى بإدارة الجماعات السلالية.

الفقرة الثانية : مؤسسة الوصاية على الجماعة السلالية

تعنى بمؤسسة الوصاية مجموعة من الاختصاصات المرتبطة بتدبير و تسيير أملاك الجماعات السلالية، من خلال مجموعة من الأجهزة التي تسهر على وضع الإطار الملائم للاستغلالها من قبل أفراد الجماعة السلالية ، ونقصد هاهنا كل من ، وزير الداخلية و مجلس الوصاية بشقيه المركزي و الإقليمي، الأمر الذي يقتضي معه عرض الاختصاصات الموكولة لهذه المؤسسة.

أولا : اختصاصات وزير الداخلية

أناط المشرع المغربي بمديرية الشؤون القروية مهمة ممارسة الوصاية باسم وزير الداخلية على الجماعات السلالية، وفقا للقوانين التنظيمات الجاري بها العمل، وكذا إدارة ممتلكاتها و المحافظة عليها و الدفاع على مصالحها و إعادة هيكلة الأراضي الجماعية.¹⁸

¹⁸المادة 30 من المرسوم رقم 2.19.1086، صادر في 4 جمادى الآخرة 1441 (30 يناير 2020)، بتحديد اختصاصات وتنظيم وزارة الداخلية، الجريدة الرسمية عدد 6854 – 11 جمادى الآخرة 1441 (6 فبراير 2020)، الصفحة : 621.

ومما تجدر الإشارة إليه إلى أن اختصاصات وزير الداخلية تستقل عن تلك التي خولها المشرع لمجلسي الوصاية المركزي و الإقليمي، كما حددها في قانون 62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلالية، و التي تتجسد على وجه الخصوص في :

- تقديم طلب التحفيظ للأراضي الجماعات السلالية باسم الجماعة السلالية المالكة له بصفة مستقلة، ودون الرجوع إلى استشارة الجماعة. " المادة 30 من قانون 62.17. "
- الدعوة للإنعقاد لمجلس الوصاية المركزي في الأحوال التي يجيزها القانون " المادة 47 من المرسوم التطبيقي لقانون 62.17. "
- إبرام و فسخ عقود الكراء المنصبة على العقارات المملوكة للجماعات السلالية.
- رئاسة مجلس الوصاية المركزي. " المادة 32 من قانون 62.17. "

ثانيا : اختصاص مجلسي الوصاية

حظيت الوصاية الإدارية بحيز مهم من النقاشات العمومية والمؤسسية، وهو ما استوجب إعادة النظر في تنظيمها من خلال إحداث مجالس للوصاية على الصعيد الإقليمي، تتكلف بمواكبة الجماعات السلالية في التدبير العملياتي وحماية الأملاك الجماعية والتسريع بتصفية وضعيتها القانونية، إلى جانب مجلس الوصاية المركزي الذي يختص أساسا بتحديد المبادئ العامة لتدبير الأملاك الجماعية والتتبع والمراقبة.¹⁹

أ – مجلس الوصاية المركزي

تتنوع اختصاصات مجلس الوصاية المركزي بين تلك ذات الطابع الإداري وبين ما تتصل به مع المجال القضائي من اختصاصات، وقد حددها المشرع من خلال المادة 32 من قانون 62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلالية، في ما يلي :

- المصادقة على عمليات الاقتناء أو التفويت أو المبادلة أو الشراكة المتعلقة بأموال الجماعات السلالية
- البث في النزاعات القائمة بين الجماعات السلالية التابعة الأكثر من عمالة أو إقليم

¹⁹ أحمد ابن عبد السلام الساخي، مرجع سابق، الصفحة : 197.

- البث في طلبات الإذن برفع اليد عن التعرضات المقدمة من طرف نواب الجماعة السلالية

...

وغيرها من الإختصاصات الأخرى التي تدخل في هذا الباب المتعلق بالوصاية، من خلال التدبير و التسيير لهذه الأخيرة عن طريقها، و تفعيلاً لهذه الإختصاص صدرت عدة دوريات عن وزارة الداخلية تتعلق بتنظيم كيفية العمل بهذه المقتضيات.

ب- مجلس الوصاية الإقليمي

من خلال استقراء القوانين المؤطرة لأملاك الجماعات السلالية نجد أن المشرع أسند لمجلس الوصاية الإقليمي في المجال الإداري مهمة إصدار مقررات بالمصادقة على لائحة أعضاء الجماعات السلالية التي تتولى جماعة النواب إعدادها أو تحيينها بناء على الدعوى الموجهة لها كتابيا من عامل العمالة أو الإقليم المعني، وإلى جانب ذلك يتولى مجلس الوصاية الإقليمي تتبع تنفيذ جماعات النواب للمقررات الصادرة بشأن أملاك الجماعات السلالية، وهو ما نصت عليه المادة 33 من قانون 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية و تدبير أملاكها.

المبحث الثاني : الإطار الوظيفي للجماعات السلالية

بالعودة إلى القوانين السلالية الحديثة، نجد أن المشرع المغربي وضع مجموعة من المقتضيات القانونية، و التي حاول من خلالها، جعل العقار السلالي ضمن سلسلة التنمية، وذلك من خلال وضع مجموعة من الأليات الكفيلة بتوظيف هذا الوعاء العقاري، وجعله على خارطة الإستثمار " **المطلب الأول** "، لكن غياب الضمانات المحفزة للإستثمار داخل العقار السلالي سببترتب عليها نتائج غير محمودة، منها تراجع عجلة الاقتصاد و التنمية، و هو ما أبانت عنه بعض المقتضيات الواردة في القوانين السلالية، من ضعف في توفير الضمانات الكافية للجوء إليها " **المطلب الثاني** ".

المطلب الأول : مظاهر مساهمة أملاك الجماعات السلالية في التنمية

بالنظر إلى أهمية العقار السلالي كرصيد عقاري مهم يمكن أن يتجاوب مع الأهداف الاقتصادية والاجتماعية التي تسعى الدولة المغربية لتحقيقها وذلك لما تقتضيه حاجة هذا الوعاء العقاري الاستثمار، وضع المشرع المغربي مجموعة من الآليات لتوظيف هذا الوعاء العقاري في سلسلة التنمية، منها ما يرتبط بشكل مباشر بالعقار السلالي " الفقرة الأولى"، ومنها ما هو راجع إلى تنوع هذا الوعاء العقاري " الفقرة الثانية".

الفقرة الأولى : آليات التوظيف المباشر للعقار السلالي

خول المشرع المغربي انطلاقاً من القوانين السلالية، عدة آليات قانونية يهتدي بها الراغب في الاستثمار و الذي يريد تحقيق أهداف اقتصادية عن طريقها، وذلك باعتباره وعاء عقاري غني بالمصادر الطبيعية المحفزة على اللجوء إليها، من هذه الآليات القانونية نجد :

أولاً : كراء العقار السلالي

يعد كراء أراضي الجماعات السلالية من أهم الوسائل القانونية التي تجذب المستثمرين، وأكثرها أماناً لهذا الوعاء العقاري كونها تحافظ على استمراريته،²⁰ هذا ما دفع المشرع المغربي إلى إيجاد إطار قانوني يسمح للمستثمرين من استغلال هذا الرصيد استغلالاً يسمح بتحسين طرق تدبيرها، خاصة إذا علمنا أن الجماعات السلالية لا تتوفر على اعتماد لازمة لاستغلال أمثل، لذلك عادة ما تلجأ إلى كرائها، كوسيلة قانونية فعالة.

وتتعدد طرق إكراء أراضي الجماعات السلالية، بين الكراء عن طريق مسطرة طلبات العروض طبقاً للمادة 26 من المرسوم التطبيقي، وكذا الكراء عن طريق المراضاة، طبقاً

20- عبد الرحمان الشرقاوي، العقود التجارية على أراضي الجموع بين أزمة النص و ضرورة الإستجابة لمتطلبات الاستثمار، منشورات مجلة القضاء المدني - سلسلة دراسات وأبحاث، العدد 5، السنة 2013، الصفحة : 115.

للمادة 30 من المرسوم التطبيقي، وأخيرا الكراء عن طريق السمسرة العمومية طبقا للمادة 19 من قانون 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية و تدبير أملاكها.

ومن أجل ضمان تنفيذ المكثري للمشاريع الاستثمارية خلال مدة الكراء، تقوم اللجنة الإقليمية، بتتبع إنجاز المشاريع الاستثمارية ومواكبة المستثمرين تنفيذ الشروط الواردة في العقود و كذا دفاتر التحملات، طبقا للمادة 27 من المرسوم التنفيذي.

ثانيا - تفويت العقار السلالي

بالعودة إلى المادة 39 من المرسوم رقم 2.19.973 بشأن تطبيق أحكام القانون رقم 17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية و تدبير أملاكها على مايلي:

" يمكن تفويت عقارات الجماعات السلالية بالمرضاة على أساس دفتر التحمادي من أجل إنجاز مشاريع الاستثمار في الميدان الصناعي أو التجاري أو السياحي في السكني أو الصحي أو التربوي أو الخدماتي لفائدة الفاعلين العموميين أو الخواص كما يمكن إجراء المبادلات العقارية وإبرام اتفاقيات الشراكة بشأن هذه الأملاك." و الظاهر من هذا النص أن المشرع خول و بصفة استثنائية إمكانية تفويت عقارات الجماعات السلالية لفائدة الفاعلين الاقتصاديين العموميين أو الخواص بالتراضي، وهي مسطرة شكلت فيما مضى الصيغة القانونية المثلى لتفويت تلك مباشرة لفائدة المستثمرين الخواص من أجل إنجاز المشاريع الكبرى التي تتم المصادقة عليها في إطار اتفاقيات من طرف الحكومة.

هناك بعض المؤشرات المحفزة على اللجوء إلى هذه الوسيلة القانونية، ففي سنة 2019 لوحدها بلغ عدد عقود التفويت المبرمة 29 عقدا همت مساحة إجمالية تقدر بحوالي 357,17 هكتارا بقيمة مالية تناهز 1927 مليون درهم، وقد خصصت نسبة 43% من المساحة المفوتة لقطاع السكن والسياحة، و 38 % للمشاريع المرتبطة بالتجهيزات الأساسية، وخصصت النسبة المتبقية التي تمثل 19%،²¹ وهذه المؤشرات تحفز الجهات الوصية على

²¹ أحمد ابن عبد السلام الساخي، مرجع سابق، الصفحة : 587.

اللجوء لهذه المسطرة لما لها من مردودية مهمة على الجماعة السلالية في تعبئتها، فهذه الأرقام تساهم في تشجيع لجوء المستثمرين إليها.

ثالثا : تملك أراضي الجماعات السلالية الواقعة خارج دوائر الري

يخول الإطار القانوني المتعلق بالجماعات السلالية وتدبير أملاكها لأعضاء هذه الجماعات حق الانتفاع بأراضي جماعتهم بصفة مشتركة عن طريق الرعي أو الانتفاع بصفة فردية بقطع أرضية محددة لأغراض فلاحية.

وإذا كان نمط الاستغلال عن طريق الانتفاع يمكن أعضاء الجماعات السلالية المالكة من الاستفادة من الأراضي العائدة لجماعتهم، فإن هذه الاستفادة تبقى محصورة في ممارسة نمط فلاحى معيشي، ولا تسمح بتطوير الإنتاج الفلاحى و الرفع من المردودية، ويرجع ذلك إلى طبيعة العلاقة بين المستفيد من الانتفاع و الأرض التي يستغلها، ذلك أن الانتفاع بالأرض عكس الملكية، لا يشجع المعنيين على إنجاز الاستثمارات الضرورية للإنتاج الفلاحى العصري الذي من شأنه أن يؤدي إلى تحسين الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية لأعضاء الجماعات السلالية.

وقد تم تنفيذًا للتعليمات الملكية السامية في الموضوع، اتخاذ الإجراءات القانونية و التنظيمية و الإدارية لتوسيع عملية التملك لتشمل بعض الأراضي الفلاحية البورية على غرار ما يتم بالنسبة للأراضي المسقية.

ومن بين التوصيات المنبثقة عن الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية الذي تم تنظيمه خلال شهري أبريل وماي 2014، تحت الرعاية السامية للملك محمد السادس نصره الله، تملك الأراضي الجماعية الفلاحية الواقعة خارج الدوائر السقوية إلى مستغليها من أعضاء الجماعات السلالية، مع مراجعة القوانين الجاري بها العمل وتقدير المساحة الإجمالية للأراضي التي يمكن تملكها بنحو مليوني (2)، أما الآثار التي ستترتب عن عملية التملك فستكون في غاية الأهمية، على اعتبار أنها ستغير وضعية أعضاء الجماعات السلالية

المعنيين، إذ أنها ستمكنهم من الاستقرار في القطع الأرضية التي يستغلونها وستشجعهم على الاستثمار فيها²².

وبتاريخ 12 أكتوبر 2018 تم الحسم في هذه المسألة بصفة نهائية من خلال خطاب الملك محمد السادس نصره الله، أمام أعضاء مجلسي البرلمان بمناسبة افتتاح الدورة الأولى من السنة التشريعية الثالثة من الولاية التشريعية العاشرة، الذي من بين ما جاء فيه مايلي :

{.....و على غرار ما يتم بخصوص تملك الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري، فإنه أصبح من الضروري إيجاد الآليات القانونية و الإدارية الملائمة لتوسيع عملية التملك لتشمل بعض الأراضي الفلاحية البورية لفائدة ذوي الحقوق.

ويجب القيام بذلك وفق شروط محددة تجمع بين الإنجاز الفعلي للمشاريع. و الحد من التجزئة المفرطة للاستغلالات الفلاحية، و توفير المواكبة التقنية و المالية المطلوبة..²³.

وبمجرد صدور تعليمات الملك محمد السادس نصره الله في الموضوع، فإن المصالح المعنية متمثلة في وزارة الداخلية، قد بادرت إلى اتخاذ الإجراءات اللازمة لتفعيل ذلك، حيث صدرت بهذا الشأن سنة 2019 ثلاثة قوانين، تتمثل في القانون 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السبلالية وتدابير أملاكها، و لتطبيق أحكامه صدر سنة 2020 مرسوم رقم 2.19.973، إضافة إلى القانونين رقم 64.17 المتعلق بأراضي الجماعات السبلالية الواقعة في دوائر الري، و القانون 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السبلالية.

وفي نفس السياق نصت المادة 21 من المرسوم رقم 2.19.973 الأنف ذكره على :

{ خلافا لمقتضيات المادة الأولى من المرسوم رقم 2.94.590 بتاريخ 22 جمادى الآخرة 1416 (16 نوفمبر 1995) بشأن تطبيق القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية، تحدد المساحة الدنيا للقطع الأرضية التي يمكن اسنادها على وجه الملكية

22 - مقال تحت عنوان : تملك الأراضي الفلاحية المملوكة للجماعات السبلالية لفائدة ذوي الحقوق، مرجع سابق.
23 - نص الخطاب الملكي موجود بموقع مجلس المستشارين : <http://www.chambredesconseillers.ma> الصفحة : 2.

بموجب قرار مشترك لوزير الداخلية ووزير الفلاحة و الصيد البحري و التنمية القروية و المياه و الغابات.

يمكن دمج قطعتين أو أكثر لتكوين المساحة الدنيا المسموح بها. {.

لذا، فقد صدر قرار مشترك لوزير الداخلية ووزير الفلاحة و الصيد البحري و التنمية القروية و المياه و الغابات بتاريخ 2020 بتحديد المساحة الدنيا للقطع الأرضية المملوكة للجماعات السلالية، الواقعة خارج دوائر الري و غير المشمولة بوثائق التعمير، التي يمكن إسنادها على وجه الملكية لأعضاء هذه الجماعات²⁴. حيث نصت المادة الأولى منه على :
{تحدد المساحة الدنيا للقطع الأرضية المملوكة للجماعات السلالية، الواقعة خارج دوائر الري و غير المشمولة بوثائق التعمير، التي يمكن إسنادها على وجه الملكية المفردة أو المشاعة لفائدة عضو أو عدة أعضاء بالجماعة السلالية المعنية في عشرة (10) هكتارات. {.

هكذا، فمن خلال هذه المادة يتضح أمرين مهمين، الأول تم التأكيد مرة أخرى على الشروط الموضوعية المرتبطة بالعقار والخاصة بالتمليك، و الثاني يتعلق بالمساحة و التي لا يستهان بها، حيث من شأنها تمكين المستفيد من التمليك الاستثمار فيها و الانتفاع بها. و تمليك هذه الأراضي لفائدة الجماعات السلالية، يجد سنده في المادة 17 من قانون

62.17 الأنف ذكره، التي نصت على : { يمكن تقسيم الأراضي الفلاحية التابعة للجماعات، و الواقعة خارج دوائر الري و غير المشمولة بوثائق التعمير، و إسنادها على وجه الملكية المفردة أو المشاعة، لفائدة عضو أو عدة أعضاء بالجماعة السلالية المعنية، ذكورا و إناثا.

تسري على عمليات إسناد القطع الأرضية على وجه الملكية الناجمة عن تطبيق هذا القانون أحكام القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري و دوائر الاستثمار في الأراضي الفلاحية غير المسقية، الصادر بتنفيذه

²⁴ - القرار رقم 850.20، صادر في 4 رجب 1441 (28 فبراير 2020)، الجريدة الرسمية عدد 6875 - 26 شعبان 1441 (20 أبريل 2020)، الصفحة : 2224.

الظهير الشريف رقم 1.95.152 بتاريخ 13 من ربيع الأول 1416 (11 أغسطس 1995).

هكذا، فقد حدد المشرع المغربي من خلال الفقرة الأولى من هذه المادة الشروط الموضوعية الخاصة بالأراضي التابعة للجماعات السلالية و التي سيتم إسنادها على وجه الملكية لفائدة المنتفعين في الجماعة السلالية، في ثلاث شروط وهي أن يكون العقار ذا صبغة فلاحية، وخارج دوائر الري، وغير مشمول بوثائق التعمير.

بالنسبة للشروط الأولى، يوحي أن المشرع المغربي قد حصر الاستفادة من التملك في الأراضي ذات طبيعة فلاحية، ومن ثم استثناء باقي الأنماط الأخرى كالأراضي المخصصة للرعي من نطاق التطبيق، لكن المشرع المغربي بتبنيه هذا التوجه يكون قد ضيق من استفادة المنتفعين من فرص الاستثمار في باقي القطاعات، وبالتالي عدم تحسين وضعيتهم المادية وانفتاحهم أكثر على مجال الإستثمار. أما بخصوص الشرط الثاني، هو الآخر فيه إجحاف وتضييق على أعضاء الجماعات السلالية المنتفعين، لكون أن الأراضي المسقية تكون أكثر خصوبة ونجاح المشروع الإستثماري فيها يكون أكبر من الأراضي البورية.

أما فيما يتعلق بالشرط الثالث²⁵، فنجد من بين ما نص عليه الفصل الأول من الظهير الشريف بتاريخ 1969 المتعلق بأراضي الجماعات السلالية الواقعة في دوائر الري²⁶ كما تم تعديله بالقانون 64.17 ماي: { تطبق مقتضيات ظهيرنا الشريف هذا على أراضي الجماعات السلالية الواقعة كلاً أو بعضاً داخل دوائر الري المشار إليها في الفصل 5 من الظهير الشريف رقم 1.69.25 المشار إليه أعلاه الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) باستثناء مايلى:

.....

²⁵ - نخرج في هذا المقام، على مفهوم التعمير، حيث تم تعريفه حسب ج. بافورد بأنه: " علم أو فن التطبيق العملي للوقاية في وضع ومراقبة كل ما يدخل في إطار التنظيم المادي للتجمع البشري وما يحيط به، وهذا يتضمن تصحيح أخطاء الماضي بواسطة إعادة البناء و التهيئة المناسبة، كما يتضمن أيضا استغلال تجارب الماضي لوضع مشاريع توسعية جديدة ". تعريف أشار إليه الحاج شكرة، الوجيز في قانون التعمير المغربي، بدون ذكر المطبعة، الطبعة السادسة: 2012، الصفحة: 14.

²⁶ - ظهير شريف رقم 1.69.30 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) يتعلق بأراضي الجماعات السلالية الواقعة في دوائر الري، كما تم تعديله بالقانون 64.17 السالف الذكر، الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، الصفحة 2018.

.....

3-أجزاء أراضي الجماعات السلالية المشمولة بوثائق التعمير. {.

تأسيسا على هذا الفصل، فإن الشرط المتعلق بعدم شمول الأراضي الفلاحية البورية بوثائق التعمير، يسري كذلك على الأراضي الواقعة داخل دوائر الري. وعلى غرار الشروط الواجب توفرها في العقار، فإن المشرع المغربي حدد كذلك الشروط الموضوعية المتعلقة بالمستفيد من التملك في المادة 20 من المرسوم التطبيقي رقم 2.19.973 للقانون 62.17 السالف الذكر التي نصت على : { تطبيقا لأحكام المادة 17 من القانون رقم 62.17 السالف الذكر، وبمبادرة من سلطة الوصاية، يمكن تملك قطع أرضية فلاحية مملوكة للجماعات السلالية لفائدة عضو أو عدة أعضاء الجماعة السلالية، ذكورا و إناثا، المستوفين للشروط التالية:

-أن يكونوا مقيدين في لائحة أعضاء الجماعة السلالية المصادق عليها،

-أن يكونوا منتفعين بحصة جماعية بصفة مستمرة ومباشرة،

-أن يلتزموا بإنجاز مشروع استثماري فلاحى فوق الحصة الجماعية التي يستغلونها.

تحدد، بقرار لوزير الداخلية، الأراضي الفلاحية القابلة للإسناد على وجه الملكية. {.

أول ملاحظة بخصوص هذه المادة، أن المشرع المغربي جعل تملك أراضي فلاحية

بورية للجماعات السلالية على وجه الإمكان بإدراجه كلمة (يمكن) وهذا ماينم عن عدم

حرصه على مصالح هذه الجماعات و التساهل في التعامل مع مايبهم أعضاءها، وكما هو

متوقع فإنه جعل ذلك الأمر يتم بمبادرة من سلطة الوصاية، التي في حال رفضت الاستجابة

فإن التملك يبقى و العدم سواء.

وبناء على هذه المادة، فإن الشروط التي تطلبها المشرع المغربي في المستفيد من التملك

تتمثل في :

-أن يكون مقيد في لائحة أعضاء الجماعة السلالية المصادق عليها، ويترتب على هذا الأمر

أن أعضاء الجماعات السلالية الذين لم يتم إدراج أسمائهم بلائحة الجماعة السلالية و التي

تمت المصادق عليها من طرف مجلس الوصاية الإقليمي، لايمكن قبول طلباتهم بالتملك،

كما يستبعد من هذه المسطرة الأشخاص الأجانب عن الجماعة السلالية بصفة مطلقة.

ولعل الغاية من وراء هذا الشرط، هي تمكين أعضاء الجماعات السلالية من الاستقرار في هذه الأراضي وتشجيعهم على الاستثمار فيها، وانخراطهم في حماية وتثمين تلك الأراضي، وبالتالي القطع مع بعض الممارسات التي كانت تمس بأموال الجماعات السلالية²⁷.

غير أنه رغم توفر هذه الشروط في المستفيد، فإن الواقع العملي أثبت عدم تمكنه من العقار، بل أكثر من ذلك يتم استيلاء عليه وإعادة كرائه للسلاليين. وقد اتخذت الدولة مبادرة في هذا الشأن، بتقديمها لإعانات مالية لفائدة أعضاء الجماعات السلالية لإنجاز مشاريع.

- أن يكون الراغب في الاستفادة من المنتفعين بالحصة الجماعية بصفة مستمرة ومباشرة، وبالتالي يجب أن يكون مقيماً بتراب الجماعة السلالية وأن تكون مهنته الرئيسية هي ممارسة الفلاحة، مما يعني أنه لا يمكن تحت أي عذر كان أن يتم تملك قطعة أرضية

جماعية لغير المستغلين المباشرين خاصة و أن الانتفاع حسب القانون هو انتفاع شخصي ولا يجوز التنازل عنه لأي كان²⁸.

ولذلك، يتعين على عضو الجماعة السلالية لبلوغ هذه الغايات، الإدلاء بشهادة الاستغلال من نواب الجماعة السلالية تفيد أنه من المنتفعين بقطعة أرضية من أراضي الجماعة

السلالية التي ينتمي إليها أو بشهادة إدارية من السلطة المحلية تفيد نفس الغرض²⁹.

- والشرط الثالث أن يلتزم طالب التملك بإنجاز مشروع استثماري فلاحي فوق الحصة الجماعية التي يستغلها، ذلك أن الهدف من فتح إمكانية تملك القطع الأرضية المملوكة للجماعات السلالية ليس فقط منح الملكية الفردية لأعضاء الجماعات السلالية، ولكن أيضا

27 - أحمد بن عبد السلام الساخي، النظام القانوني الجديد لأموال الجماعات السلالية، مرجع سابق، الصفحة : 484.
28 - الدورية الوزارية رقم 6303، حول : تملك قطع أرضية فلاحية بورية من أملاك الجماعات السلالية لفائدة المنتفعين بها من أعضاء هذه الجماعات، بتاريخ 13 ماي 2020، صادرة عن وزارة الداخلية، الكتابة العامة، مديرية الشؤون القروية، أشار إليها أحمد بن عبد السلام الساخي، النظام القانوني الجديد لأموال الجماعات السلالية، مرجع سابق، الصفحة : 729 وما يليها.

29 - الدورية الوزارية رقم 40، في موضوع " تسليم شواهد الاستغلال أو الشواهد الإدارية للعقارات الجماعية "، بتاريخ 25 أكتوبر 2017، صادرة عن وزارة الداخلية، الكتابة العامة، مديرية الشؤون القروية، منشورة بالموقع الإلكتروني للوكالة الحضرية لوجدة : <https://www.avo.org.ma>.

تمكين هؤلاء الأعضاء من الاستقرار وتشجيعهم على الاستثمار فيها وتحسين وضعيتهم ودمجهم في مسلسل التنمية وخلق الثروة في العالم القروي³⁰.

وهذا الشرط الثالث السالف الذكر، ينم على أن التنمية الفلاحية بالأراضي السلالية، أصبحت أحد الخيارات الاقتصادية والاجتماعية والاستراتيجية للدولة، بغية تقوية المكاسب المحققة في المجال الفلاحي، وخلق المزيد من فرص الشغل و الدخل، خاصة لدى الشباب القروي، بما يمكن من انبثاق وتقوية طبقة وسطى فلاحية.

من ثم، فالمشرع المغربي نجح في ربط عملية التملك بشروط محددة، تهم الإنجاز الفعلي للمشروع الفلاحي من طرف ذوي الحقوق المعنيين، والحد من التجزئة المفرطة للملكية³¹. غير أنه من جهة أخرى، أن فرض المشرع المغربي على ذوي الحقوق التزامهم بإنجاز مشروع استثماري فلاحي فوق الحصة التي يستغلونها لا يمكنه تحقق أحيانا بسبب عدم توفرهم على اعتمادات مالية لحفر الآبار خاصة وأن من ذوي الحقوق من قام بحفر مايزيد

على مائتي متر ولم يجد الماء الكافي للسقي، حيث إن الدولة لما اشترطت الشرط الثالث لتمليك الأرض الجماعية كان عليها أن تراعي وضعية ذوي الحقوق المتصرفين في الأراضي الجماعية الذين أغلبهم يحرق جزءا من بقعته إذا ساقطت الأمطار، وخير مثال على ذلك أراضي الرحامنة، احمر، أولاد بن السباغ، مجاط، وزكينة، أولاد مطاع، أهل

ورزازات، زاكورة، امتوكة، قبائل جهة الشرق وقبائل خنيفرة، إفران، مولاي يعقوب. إن هذا الشرط في الحقيقة هو شرط تعجيزي ليس إلا وستبقى الأرض الجماعية على حالتها³².

بالإضافة إلى إصلاح الإطار القانوني باشرت مديرية الشؤون القروية بتنسيق وتعاون مع عمالات و أقاليم المملكة ضبط العقارات المعنية من خلال إحصاء العقارات القابلة للتمليك و إعداد التصاميم المتعلقة بها، وضبط العنصر البشري من خلال اتخاذ التدابير اللازمة من أجل تسريع وتيرة إعداد لوائح أعضاء الجماعات السلالية من طرف جماعة النواب، و

30 - الدورية الوزارية رقم 6303 السالفة الذكر، أوردها أحمد بن عبد السلام الساخي، النظام القانوني الجديد لأملاك الجماعات السلالية، مرجع سابق، الصفحة:731.

31 - أحمد بن عبد السلام الساخي، النظام القانوني الجديد لأملاك الجماعات السلالية، مرجع سابق، الصفحة : 486.

32 - عبد الوهاب رافع، أراضي الجماعات السلالية في المنظومة العقارية المغربية وفق ظهير 2019/8/9 ومرسوم 2020/1/9، سلسلة المكتبة القانونية المعاصرة (6)، المطبعة و الوراقة الوطنية – مراكش، الطبعة الأولى : 2020، الصفحة : 99 – 100.

المصادقة عليها من طرف مجالس الوصاية الإقليمية، مع تقديم الدعم و التأطير للعمليات من أجل إنجاز هذه المهام.

وموازة مع ذلك، تم الشروع في إعداد القرارات الوزارية التي تأذن بالتمليك لفائدة أعضاء الجماعات السلالية طبقا لمقتضيات القانون رقم 62.17 و مرسومه التطبيقي السالفين الذكر، في آفق تملك مساحة 500.000 ألف هكتار في مدة 5 سنوات، على أساس 70.000 ألف هكتار في السنة، مع الإشارة إلى أنه تم إعداد القرارات الوزارية المتعلقة بتمليك مساحة تقدر بحوالي 200.000 ألف هكتار.

ومن جهة أخرى، تقوم اللجن الإقليمية المكلفة بالتمليك و السلطات المحلية و نواب الجماعات السلالية بحث المستفيدين على التجمع، وذلك عن طريق التأطير و التوعية و المواكبة، مع الشروع خلال سنة 2022 في مشاريع نموذجية في بعض الأقاليم، ثم بعد ذلك برمجة عامة على صعيد جميع الأقاليم المعنية.

وسيتم اللجوء إلى رقمنة الملفات المتعلقة بطلبات التملك من أجل تسريع وتيرة معالجة هذه الملفات، قصد التعجيل بتقديمها إلى مجلس الوصاية المركزي من أجل المصادقة و المرور إلى مرحلة إبرام عقود التملك مع المستفيدين.

وتجدر الإشارة، إلى أن ورش التملك يندرج إلى جانب ورش تعبئة العقارات الفلاحية المملوكة للجماعات السلالية من أجل الاستثمار، في الاتفاقية الخاصة المبرمة سنة 2019 بين مديرية الشؤون القروية و العمالات و الأقاليم، و التي تهم الفترة من 2020 إلى 2025، من أجل الإسراع في تنفيذ الورشين المذكورين وتتبع الإنجاز وتقييم الأداء. كما أنه تم إدراج عملية التملك ضمن الأوراش ذات الأولوية ضمن مخطط العمل الاستراتيجي الذي يشمل الفترة من 2022 إلى 2026، هذا إضافة أنه سيتم تتبع التنفيذ وتقييم الأداء من خلال العقود التي تبرمها مديرية الشؤون القروية كل سنة³³.

أما فيما يخص مسطرة إسناد القطع الأرضية على وجه التملك، فقد تم تنظيمها في المواد من 22 إلى 25 من المرسوم التطبيقي للقانون 62.17 المشار إليهما أعلاه، وتم التفصيل فيها في إطار الدورية الوزارية عدد 6303³⁴.

33 - الموقع الإلكتروني للجماعات السلالية و الأراضي الجماعية، مرجع سابق.

وفي الأخير، يمكن القول أن تسريع عملية تمليك هذه الأراضي لذوي الحقوق، سيساهم لامحالة في التصدي لظاهرة الترامي على عقار الغير، ووضع أرضية أساسية لدخول هذه الفئة في الاستثمار، وبالتالي تقوية الاقتصاد وتحسن وضعية الفلاحين من الطبقة الفقيرة و الوسطى.

رابعا : تدبير المنتوجات الغابوية و الموارد المالية

بالنسبة لتدبير المنتج الغابوي، فإن الغابات الجماعية ومنافعها لها مكانة خاصة، حيث إضافة إلى محافظتها على التوازن الإيكولوجي و إعطاء جمالية بيئية من خلال تشكيلها للنظام البيئي لحياة العديد من الأحياء النباتية و الحيوانية، فإن منتوجاتها إلى جانب الغل و المواد الأخرى المتأتية من الأملاك الجماعية، تعتبر مصدرا من مصادر تنمية الموارد المالية للجماعات السلالية³⁵، حيث نصت المادة 21 من القانون 62.17 السابق ذكره على أن : { يتم بيع المنتج الغابوي و الغل و المواد المتأتية من أملاك الجماعات السلالية عن طريق المنافسة، وعند الاقتضاء بالمرضاة. }.

كما أن الأراضي الغابوية للجماعات السلالية تبلغ مساحتها حوالي 65.000 ألف هكتار تم تشجيرها في إطار عقود الاستغلال الغابوي المبرمة مع إدارة المياه و الغابات³⁶. وفي هذا الإطار، فإن الأراضي الجماعية الخاضعة للنظام الغابوي و المشجرة في إطار الصندوق الغابوي، فقد استمرت عملية جمع المعلومات سواء منها الرقمية أو الخرائطية على صعيد جهة الرباط سلا و القنيطرة، و على صعيد الجهة الشرقية، و جهة ووكالة عبدة، بعد إجراء مجموعة من الاجتماعات و الزيارات الميدانية تكلفت بضبط المعلومات الرقمية بنسبة تفوق 80 فالمائة .

أما بخصوص مسطرة بيع المنتج الغابوي و الغل و المواد المتأتية من أملاك الجماعات السلالية، فتم تنظيمها في الفرع الخامس من المرسوم التطبيقي السالف الإشارة إليه في المواد من 41 إلى 43 منه، حيث نصت المادة 41 على : { تطبيقا لأحكام المادة

34 - الدورية الوزارية عدد 6303، مرجع سابق، الصفحة : 733 ومايليها.

35 - أحمد بن عبد السلام الساخي، النظام القانوني الجديد لأملاك الجماعات السلالية، مرجع سابق، الصفحة : 613.

36 - مقال تحت عنوان : تسيير واستغلال الأراضي الجماعية، و ارد بالموقع الإلكتروني للجماعات السلالية و الأراضي الجماعية، مرجع سابق.

21 من القانون رقم 62.17 السالف الذكر، يمكن بيع المنتج الغابوي و الغلل و المواد المتأتية من أملاك الجماعات السلالية عن طريق السمسرة العمومية. يتم تعليق إعلان البيع بواسطة السمسرة العمومية يتضمن معلومات عن المواد التي سيتم بيعها من حيث نوعها و صنفها و كميتها و مكان و تاريخ و ساعة إجراء البيع، في مقر السلطة المحلية و مصالح العمالة، قبل ثلاثين يوما من تاريخ إجراء السمسرة العمومية. كما يمكن نشر الإعلان بالبوابة الإلكترونية لسلطة الوصاية، وعند الاقتضاء، في جريدة أو جرائد مرخص لها بنشر الإعلانات القانونية و القضائية و الإدارية. {.

أما المادة 42 فنصت على : { يتم إجراء السمسرة العمومية من طرف لجنة تتكون من: -السلطة المحلية، رئيسا، -ممثل قسم الشؤون القروية بالعمالة أو الإقليم، -ممثل سلطة الوصاية عند الاقتضاء،

-نائب أو نواب الجماعة السلالية المعنية، -ممثلين عن المصالح اللامركزية المعنية، عند الاقتضاء. {.

كما نصت المادة 43 على : { ترسو السمسرة على المتزايد الذي قدم أعلى عرض، و الذي يتعين عليه القيام فورا بأداء ثمن البيع بالإضافة إلى المصاريف. ويتم في عين المكان التوقيع على محضر السمسرة ودفتر التحملات الملحق به.

يتحمل المتزايد الذي رست عليه السمسرة مسؤولية حراسة المنقولات موضوع البيع بمجرد انتهاء السمسرة، و يتعين عليه حيازتها و نقلها داخل أجل أقصاه ثلاثين يوما، تحت طائلة دفع تعويض عن احتلال ملك الجماعة السلالية. {.

بعد استعراض منطوق هذه المواد، يمكن القول أن الواقع العملي أظهر خلاف ماورد بخصوص بيع المنتج الغابوي لهذه الجماعات، حيث يعرف مجالها الغابوي ممارسات غير أخلاقية كالنهب أمام صمت الجهات المسؤولة، إضافة إلى أنه تم القيام بالبيع دون علم و إخبار نواب الجماعات السلالية و دون استفادة أعضائها من ذلك.

أما تدبير الموارد المالية لهذه الجماعات، فإن هذه الموارد تتكون من المداخيل الناتجة عن تامين عقارات هذه الجماعات عن طريق الكراء أو التفويت³⁷ أو بيع منتوجاتها الغابوية أو الناتجة عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو غيرها من التصرفات القانونية التي تنجز في هذا الإطار.

وقد تم تنظيم تدبير الموارد المالية للجماعات السلالية في الباب الرابع من القانون 62.17 المذكور آنفا في المواد من 23 إلى 29، حيث نصت المادة 23 على : { يتم تدبير الموارد المالية المتأتية من المعاملات التي ترد على أملاك الجماعات السلالية ومسك الحسابات المتعلقة بها من طرف سلطة الوصاية بالتنسيق مع جماعات النواب الممثلة للجماعات السلالية المالكة. }

يتضح من خلال هذه المادة، هيمنة سلطة الوصاية أيضا على تدبير الموارد المالية للجماعات السلالية، التي وإن كانت نقطة إيجابية من حيث المؤهلات المفترضة فيها، إلا أنها قد تنعكس سلبا على هذا التدبير كتأخرها مثلا في اتخاذ قرار ما أو عدم موافقة عليه رغم ما قد يوفره للجماعات السلالية من مورد مهم.

كما تستعمل الموارد المالية للجماعات السلالية لتغطية مصاريف تدبير أملاك هذه الجماعات وتصفيته وضعيتها القانونية، لاسيما عن طريق التحفيظ العقاري و التحديد الإداري و الدفاع عنها أمام المحاكم³⁸، ويمكن استعمال الموارد المالية للجماعات السلالية من أجل اقتناء عقارات لفائدتها، وكذا إجراء مبادلات عقارية³⁹، كما يمكن استعمال الموارد المالية للجماعات السلالية لتمويل و إنجاز مشاريع اجتماعية وتنموية لفائدة الجماعات السلالية المعنية، أو للمساهمة في إنجازها في إطار اتفاقات شركة في هذا الشأن⁴⁰.

يمكن أن توزع هذه الموارد المالية كلا أو بعضا على أعضاء الجماعة السلالية المعنية، ذكورا و إناثا، إذا طلبت ذلك جماعة النواب وبعد مصادقة مجلس الوصاية المركزي⁴¹.

37 - مقال تحت عنوان " تدبير الموارد المالية للجماعات السلالية "، و ارد بالموقع الإلكتروني للجماعات السلالية و الأراضي السلالية"، مرجع سابق.

38 - المادة 24 من القانون 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية و تدبير أملاكها.

39 - المادة 25 من نفس القانون.

40 - المادة 26 من نفس القانون.

41 - المادة 27 من نفس القانون.

يخصص جزء من الموارد المالية للجماعات السلالية لتغطية مصاريف تدخلات جماعات النواب، ونفقات المواكبة الضرورية للجماعات السلالية وتقوية قدراتها وتنمية مؤهلاتها⁴².
تحدد بنص تنظيمي كيفية تطبيق الأحكام الواردة في هذا الباب⁴³.
ونشير أنه إذا كانت مصالح الوصاية تدفع في اتجاه استثمار وتوظيف العائدات المتأتية من تدبير أملاك الجماعات السلالية، في إنجاز مشاريع استثمارية من قبيل إنشاء التعاونيات الفلاحية و السكنية أو المشاريع المدرة للدخل، فإن إرادة غالبية ذوي الحقوق تتجه إلى اختيار مبدأ الحصوص على التعويض المادي بالرغم من الأثر المحدود جدا لهذه العملية على المستوى المعيشي للسكان السلالية، بدل اختيار توظيف العائدات لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

وهكذا، وبطلب من الجماعات السلالية، ووفق آليات محددة بمقتضى القانون، تلجأ مديرية الشؤون القروية إلى توزيع الموارد المالية للجماعات السلالية المتأتية من مختلف العمليات العقارية التي تهم الأراضي الجماعية، حيث بلغت قيمة المبالغ المالية التي تم توزيعها على أعضاء الجماعات السلالية، من الرجال و النساء خلال السنوات الخمس الأخيرة، 3.5 مليار درهم أي مايعادل 800 مليون درهم.
كما أن أموال الجماعات السلالية، لايمكن تخصيصها لأشغال ذات طبيعة عمومية تتحملها الدولة أو الجماعات الترابية، إلا إذا تم طلب ذلك من طرف الجماعة السلالية المعنية.

وفي هذا السياق، تقوم مديرية الشؤون القروية بمبادرات ترمي إلى إدماج الجماعات السلالية و أعضائها في صلب التنمية المحلية التي تعرفها الجهات و الأقاليم في مختلف الميادين، في تقاطع مع برامج مختلف القطاعات الحكومية وخاصة المبادرة الوطنية للتنمية البشرية، و برامج الجماعات الترابية وكذا مكونات المجتمع المدني.
ويقع تمويل هذه المبادرات، من خلال المدخرات الذاتية للجماعات السلالية أو من خلال صندوق التضامن بين الجماعات وتتم ترجمة هذه المبادرات، في شكل مشاريع تهم البنيات الأساسية، أو في شكل مشاريع مدرة للدخل أو اقتناء بعض الآليات الفلاحية لفائدة الجماعات

42 - المادة 28 من نفس القانون.

43 - المادة 29 من القانون 62.17 السالف الذكر.

السلالية، حيث تمت المصادقة على 46 مشروعاً خلال سنة 2019 بقيمة 49.34 مليون درهم لفائدة 41 جماعة سلالية.

وبخصوص سنة 2020 فقد تم اعتماد مقاربة جديدة، تتمحور حول خمس برامج، تسعى بالأساس إلى تنويع المشاريع، ودعم التعاونيات، و المساهمة في البرامج الوطنية المندمجة الهادفة للتنمية المجالية، وخلق فرص الشغل لأعضاء الجماعات السلالية وذلك عن طريق تثمين ممتلكاتها، و إعادة استثمار عائدتها⁴⁴.

الفقرة الثانية : تنوع الوعاء العقاري لأملاك الجماعات السلالية

يتميز الوعاء العقاري للجماعات السلالية بمساحته الشاسعة، و أيضاً بتنوعه، حيث نجد القطاع الفلاحي (أولا)، إضافة إلى القطاع السكني (ثانيا) من خلال مساهمتها في حل أزمة السكن خاصة لأعضائها، كما تتوفر على رصيد مهم من القطاع الصناعي (ثالثاً) وغيرها من القطاعات التابعة لها، وهذا ما يجعل الدولة تراهن عليها في سياستها الاجتماعية و الاقتصادية.

أولاً : القطاع الفلاحي

تتمثل أهمية الأراضي السلالية في نطاق الإنتاج الفلاحي من خلال نسبة مساهمتها الهامة في إنتاج بعض المنتجات الفلاحية على المستوى الوطني، مثلا الحوامض التي توفر منها الأراضي السلالية مالمجموعه 9500 إلى 10000 طناً كل سنة من هذه المادة الحيوية، إضافة إلى مساهمتها في إنتاج بعض المنتجات الفلاحية الأخرى المختلفة و المتباينة حسب المناطق الطبيعية و المناخية.

واعتباراً لهذه المعطيات، فإن الاهتمام برفع الإنتاج في هذه الأراضي يزداد من طرف الدوائر المسؤولة، حيث أن وزارة الفلاحة وفي إطار مشاريع التنمية المندمجة تقوم أو تتكلف بتجهيز هذه الأراضي و إصلاحها، معتمدة في ذلك على الوسائل التقنية المتقدمة في هذا المجال، مما يساعد الجماعات السلالية خصوصاً الفقيرة منها ويشجعها على بذل

44 - أحمد بن عبد السلام الساهي، مرجع سابق، الصفحة : 615 ومايلها.

مجهود كبير في استغلال هذه الأراضي الإستغلال الجيد الذي من شأنه أن يعود بالنفع،
ويؤثر إيجابا على المستويين الجهوي و الوطني.

وبعض النماذج على سبيل المثال فقط من الأراضي السلالية التي استفادت من سياسة
مشاريع التنمية المزدوجة، نجد :

-مشروع المغرب على مساحة 48.000 (ثمانية و أربعون ألف) هكتارا.

-حوض لوكوس على مساحة 7.425 (سبعة ألف وأربعمائة و خمسة وعشرين ألف)
هكتارا.

-الحاجب بإقليم مكناس على مساحة 1.600 (ألف و ستمائة) هكتارا.

ومن المهم الإشارة، أن الأراضي السلالية تحتل موقعا مهما في التنمية الفلاحية، حيث
تشكل ثروة لا يستهان بها في الرصيد العقاري الفلاحي المغربي، فهي تمتد على مساحة تقدر
حوالي ب مليوني (2) هكتار، أي ما يناهز 13 فالمائة من مجموع الأملاك الجماعية،

منها 1.700.000 (مليون و سبعمائة ألف) هكتار تتواجد خارج دوائر الري، ويتم
استغلالها بطرق تقنية متطورة كالسقي عن طريق التنقيط أو عن طريق الأدرع المحورية،
ونورد على سبيل المثال الضيعات النموذجية المتواجدة بكل من جهة تادلة أزيلال (إقليم
بني ملال) وجهة سوس ماسة (إقليم تارودانت) وجهة الغرب (إقليم القنيطرة)، إضافة
إلى " المزرعة النموذجية – جنان الرحامنة " التي أشرف على تدشينها الملك محمد
السادس نصره الله وأيده على مستوى إقليم الرحامنة و الهادفة إلى تحقيق تنمية متوازنة
ومستدامة بالمنطقة، والتي أكدت سلطة الوصاية أنها تبشر بمستقبل واعد بالنسبة لأراضي
الجماعات السلالية، وتعد نموذجا لاستغلال هذه الأراضي، حيث يتم إنجازها بانخراط من
ذوي الحقوق.

غير أن الأراضي المسقية عن طريق الأدرع المحورية عرفت عدة صعوبات نتج عنها
تقليص في مساحتها الأصلية من حوالي 4000 (أربعمائة ألف) هكتار إلى 4800
(أربعمائة ألف و ثمانمائة) هكتار، بسبب نقص المياه الجوفية، مما دفع بعض مستغليها إلى
التخلي عنها، بينما عمل البعض الآخر على تغيير طبيعة استثمارها باستعمال وسائل سقي
حديثة.

كما شكل القطاع الفلاحي للجماعات السلالية نسبة 90 فالمائة من الاستثمارات الفلاحية التي سعى المستثمرين إنجازها عن طريق عقود الكراء التي أبرموها مع هذه الجماعات، لذا فإنه من الأفضل أن يبرم مجلس الوصاية شراكات مع مكاتب الإستثمار، وكذا مكاتب للدراسات و الجماعات السلالية في إطار المبادرة الوطنية للتنمية البشرية، ترسيخا لمبدأي الشراكة و الإشراف من أجل إنجاز مشاريع فلاحية نموذجية بأراضي الجماعات السلالية الصالحة للزراعة.

كما نشير أيضا، أن أنشطة مديرية الشؤون القروية خلال سنة 2019 ارتكزت على دعم المبادرات الخاصة في مجال الفلاحة، حيث تم دعم 236 مشروعا فلاحيا، منها 184 مشروعا فلاحيا يهتم مجالات التشجير و غرس الأشجار المثمرة و تربية النحل و إنتاج العسل و تربية المواشي و الدواجن، إضافة إلى اقتناء آليات فلاحية و بناء و تجهيز وحدات تحويلية للمنتجات الفلاحية و تثمين المنتجات المجالية و الأعشاب الطبية و العطرية، و منها 44 مشروعا في إطار برنامج التنمية المندمج لإقليم ورزازات، و 8 تجزئات فلاحية على مساحة تناهز 1550 (ألف و خمسمائة و خمسون) هكتار موزعة بين أقاليم بورزازات و زاكورة و جرسيف و طاطا⁴⁵.

وفي الأخير، فإنه رغم أهمية الرصيد الفلاحي للجماعات السلالية، أثبت الواقع العملي بعض النواقص لعدم استفادة بعض الفلاحين من المساعدات المالية الممنوحة من طرف الدولة للفلاحين.

ثانيا : القطاع السكني

تشهد الأراضي السلالية الواقعة في المدار الحضري ضغطا متزايدا بسبب النمو و التوسع الحضريين، و تطرح الأراضي المتاحة عدة مشاكل ترتبط أساسا بضعف الرصيد العقاري بالمناطق المؤهلة للتوسع الحضري، و بارتفاع حدة المنافسة من طرف المستثمرين العقاريين على الأراضي المجهزة. و نتيجة لهذا الأمر يتم تحويل مساحات شاسعة من الأراضي الزراعية إلى أراضي حضرية، كما تقسم الأراضي السلالية إلى قطع أرضية

45 - أحمد بن عبد السلام الساهي، مرجع سابق، الصفحة : 62 - 621 - 623 ومايليها.

صغيرة و متوسطة تخصص لبناء المساكن، ويتجلى دور الأراضي السلالية في حل أزمة السكن و إنجاز المشاريع التنموية من خلال مساهمتها بمساحات شاسعة من أراضيها، بهدف إقامة التجزئات السكنية، و التجهيزات الأساسية و المرافق الضرورية لتنظيم نشاط المجتمع، وتتصدر طلبات الدولة بشكل عام على رأس طلبات مختلف المتدخلين في قطاع التعمير و السكنى، على اعتبار أن الجماعات السلالية هي التي تتوفر على أكبر رصيد عقاري إلى جانب الدولة.

لقد تمكنت الجماعات السلالية بفضل تفعيل أرصدها العقارية من أراضيها التي قامت بكرائها للمستثمرين الخواص، أو التي قامت بتفويتها إلى الدولة و السلطات العمومية، أن تجعل من أراضيها وسيلة لتحقيق التنمية في مجال الإسكان، عن طريق مكافحة السكن غير اللائق، و أحياء الصفيح، و السكن غير القانوني، و أيضا المباني الأيلة للسقوط، واستثمار مدخراتها العقارية في مشاريع ساهمت في حل أزمة السكن، و هذه بعض الأمثلة من

المشاريع التي يعود الفضل في إنجازها لاستغلال الأراضي السلالية :

- **المركب السكني لجماعة الساكنية بالقنيطرة:** الذي أنجزته الجماعات السلالية الموجودة بإقليم القنيطرة بفضل موجوداتها المالية و العقارية، على مساحة تقدر ب 6 هكتارات، و يحتوي على 412 شقة، إضافة إلى محلات تجارية و فضاءات للألعاب.

- **دور ورزازات:** قامت الجماعات السلالية بإنجاز برنامج يستهدف بناء دور سكنية للموظفين العاملين بمقر الإقليم المذكور.

- **قرية إعادة إسكان أفراد جماعة جيش الأوداية:** كان بمبادرة الجماعات السلالية، حيث استهدف هذا المشروع بناء 750 مسكن لفائدة ذوي الحقوق لجماعة جيش الأوداية.

- **تجزئة أراضي الجيش الأوداية بتمارة:** قامت به الوصاية بالتنسيق مع مصالح عمالتي الرباط و سلا، و المندوبية الجهوية للسكنى و إعداد التراب الوطني بالرباط، حيث استهدف إنجاز تجزئة على أراضي جيش الأوداية لتوفير السكن.

- ساهمت أيضا **الجماعات السلالية لبوخالف بمدينة طنجة** بمساحة من أراضيها تفوق 50 هكتارا، حيث عملت شركة الضحى للسكن الاقتصادي ببناء وحدات سكنية (عمارات)

فوق هذه الأراضي، في المقابل، يستفيد ذوي الحقوق بالجماعة السلالية لبوخالف من شقق بتلك الوحدات السكنية المبنية فوق أراضيهم⁴⁶.

- مدينة الشرفات بإقليم فحص أنجرة: توفر هذه المدينة حوالي 30000 (ثلاثون ألف) وحدة سكنية من مختلف الفئات السكنية المنخفضة التكلفة و الاقتصادية و المتوسطة و الفاخرة، وسيكون في مقدورها استيعاب حوالي 150 ألف نسمة، فضلا عن توفرها على نواة جامعية متخصصة في البحث العلمي وتطوير تقنيات صناعة السيارات، كما تم تفويت حوالي 5 هكتارات من أراضي الجماعة السلالية " لمدشر النونوش " بذات الإقليم بجماعة البحروين الإقليم لفائدة شركة العمران من أجل تشييد وحدات سكنية فاخرة من صنف فيلا فاخرة مطلة على البحر الأبيض المتوسط⁴⁷.

ثالثا : المجال الصناعي

في هذا الإطار ندرج أمرين مهمين يساهم من خلالهما العقار السلالي في التنمية، الصناعة الزراعية (أ)، و إنتاج المواد الأولية (ب).

أ - مساهمة العقار السلالي في الصناعة الزراعية

تعد الصناعة الزراعية أسلوب من أساليب الزراعة الحديثة تعمل على تطبيق مفاهيم علمية تقنية واقتصادية وتطبيق ابتكارات جديدة في مجال المعدات و الأساليب الزراعية و الهندسة الوراثية، مثلا شركة تعبئة الثمور وشركة تحويل السوائل السكرية بإقليم الراشيدية بجهة درعة تافيلالت.

46 - محمد بلحاج الفحصي، مرجع سابق، الصفحة : 318 ومايليها.

47 - أحمد بن عبد السلام الساخي، مرجع سابق، الصفحة : 636.

ب - مساهمة العقار السلالي في إنتاج المواد الأولية

تعتبر المواد الأولية المستخدمة في القطاع الصناعي مصدرا مهما، لذلك تضع سلطة الوصاية رهن إشارة المستثمرين المغاربة و الأجانب مجموعة من الأراضي الجماعية التي تتوفر على احتياطات مهمة من المعادن.

المطلب الثاني : تأثير المعوقات العملية على مساهمة الملك

السلالي في التنمية وتشجيع الإستثمار

سنتحدث في هذا الشق عن محدودية كل من الحماية القانونية للاستثمار في العقار السلالي (الفقرة الأولى)، والحماية القضائية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى : محدودية الحماية القانونية للاستثمار في العقار

سنعالج بداية غياب الضمانات القانونية المحفزة للاستثمار (أولا)، ثم نعرض على تعقد الوسائل القانونية وكثرة الإجراءات (ثانيا)، و تقييد استثمار ذوي الحقوق (ثالثا).

أولا : غياب الضمانات القانونية المحفزة للاستثمار

يتمثل هذا الأمر في غياب ثلاث أمور أساسية، المحفزات الضريبية (أ)، و الإستثمار المستقل (ب)، و الإستثمارات الطويلة الأجل (ج).

أ - غياب المحفزات الضريبية

من مظاهر الغياب التام للضمانات القانونية نجد، عدم إعطاء تحفيزات ضريبية محفزة للمستثمرين، ويتمثل ذلك الإعفاءات الضريبية المطلقة في أن المستثمر الأجنبي يمكن أن يتمتع مشروعه الإستثماري بإعفاء مدى الحياة وكذلك لا يقوم بدفع أي ضريبة على الأرباح أو أداء الرسوم الجمركية إذا كان يعود بالنفع العام ويحقق المصلحة العامة للمجتمع.

إذ تعتبر الضريبة عنصرا معرقلا للاستثمار الأجنبي وهذا، هو ما نسجل غيابه في القوانين السلالية، فعلى كثرة هذه القوانين إلا أن المشرع المغربي لم يعمل على تحويل هذا

العامل من عنصر سلبي إلى عنصر محفز للإستثمار وذلك عن طريق التخفيف من حدتها أو الإعفاء منها لمدة معينة أو بشكل مطلق، وهذا الغياب نسجله في كل من قانون 62.17 وكذا المرسوم التطبيقي الخاص به⁴⁸.

ب- غياب الاستثمار المستقل

يعتبر الاستثمار المستقل الأساس في زيادة الدخل والنتائج القومي من قبل قطاع الأعمال أو الحكومة أو من استثمار أجنبي أي انه مستقل بذاته في العملية الاستثمارية والسيولة التي حصلت عليها هذه المؤسسات إما من الإدخارات السابقة أو احتياطات ومن ثم قامت هذه المؤسسة في إنشاء مشاريع معينة تنموية وإما أن تكون هذه المشاريع خاصة أو من قبل القطاع الحكومي وهي أيضا تسمى بالاستثمار المستقل بذاته⁴⁹.

لكن المستثمر الأجنبي في العقار السلافي لا يحض باستثمار مستقل و حر، بل لا يزال في كنف سلطات الوصاية، و التي تلزمه بالالتزام بمشاريع استثمارية و بسط رقابتها على إنجاز هذه المشاريع المطلوب منه إنجازها على أساس دفتر التحملات.

هذه الرقابة تضيق الخناق على المستثمر الأمر الذي ينعكس بالسلب على الاقتصاد الوطني، وهناك بعض المؤشرات الدالة على تضيق على المستثمر كالمواد 31 و 32⁵⁰ و كذا المواد 38 و 39⁵¹ من المرسوم التطبيقي.

⁴⁸ - مرسوم رقم 2.19.973 صادر في 13 من جمادى الأولى 1441 (9 يناير 2020) بتطبيق أحكام القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلافية وتدابير أملاكها، الجريدة الرسمية عدد 6849 - 24 جمادى الأولى 1441 (20 يناير 2020)، الصفحة : 321.

⁴⁹ حميدة الشلوشي، م.س، ص 223.

⁵⁰ بالعودة إلى المادة 32 في فقرتها الأخيرة نجدها تنص على أنه : " إذا لم يشرع المكنزي في إنجاز المشروع أو لم يتمه رغم إنذاره، فإن اللجنة تقترح منحه أجلا تحده، أو سلوك مسطرة فسخ عقد الكراء مع استخلاص مبلغ الضمانة البنكية..."

⁵¹ بالعودة إلى المادة 39 في فقرتها الرابعة نجدها تنص على : " إذا لم يشرع المقتني في إنجاز المشروع أو لم يتمه رغم إنذاره، فإن اللجنة تقترح منحه أجلا تحده أو سلوك مسطرة فسخ عقد التفويت مع استخلاص مبلغ الضمانة البنكية... " .

ج- غياب الاستثمارات الطويلة الأجل

من مظاهر العقم القانوني الأخرى نسجل غياب الاستثمارات الطويلة الأجل، و التي تأخذ شكل الاستثمارات مستمرة غير محصورة بمدة معينة، لكنها محصورة بمقدرا الربح، وهذا النوع من الاستثمارات ليس هناك ما يدل عليه في القانونين السلاوية، بل أن اغلبها تكون قصيرة الأجل.

فعلى سبيل المثال نجد عقود الكراء حسب دليل كراء أراضي الجماعات السلاوية محصور في مدة معينة، قصيرة الأجل، و تجديدها يخضع للسلطة التقديرية للجنة المركزية.

فلو استثمر أجنبي داخل الجماعة السلاوية و شرع في انجاز مشاريع استثمارية وضح كمية كبيرة من رأس المال، سيفاجئ بانتهاء مدة الكراء، و عدم رغبة اللجنة المركزية في تجديد عقد الكراء مع المستثمر الأجنبي، وهو ما يؤثر بشكل مباشر في أفول هذه الوسائل القانونية، بالنظر لعدم قدرتها على تحقيق الغاية المرجوة.

يضاف إلى ذلك أن العقود المنصوص عليها قانونا لاستغلال هذه الأراضي كعقود الاشتراك الفلاحي و عقود الكراء، تكون في الغالب لمدد قصيرة،⁵² ووفق إجراءات تتميز بمركزة الموافقة على إمكانية التجديد في عقود الكراء، الأمر الذي لا تساعد على تشجيع الاستثمار.

الفقرة الثانية: محدودية الحماية القضائية للاستثمار في العقار السلاوي

يعتبر القضاء أداة الدولة المثلى للمحافظ على الأملاك العقارية و تقياد ضياعها، و وسيلة لبلورة أسس العدالة و المساواة و المناصفة، فالقضاء بما له من صلاحيات يعمل على تنزيل المقتضيات القانونية تنزيلا سليما لا يشوبه عيب أو

⁵² أشرف جنوي، معوقات الاستثمار في أراضي الجماعات السلاوية، أراضي الجموع و سؤال الحكامة، مقال منشور ضمن أشغال الندوة العلمية: القانون المغربي في مطلع القرن الحادي والعشرين - دراسات مهداة تكريما للأستاذ محمد الشافعي، العدد الأول، السنة 2017، الصفحة : 160.

تهاون بما يضمن الاستقرار والنماء في مختلف المجالات، اهمها الاستثمارات الاجنبية المباشرة، ضمانا لحماية هذه الفئة لاستثماراتها في الجماعات السلالية.

لكن وبالوقوف عند بعض القرارات القضائية، نجد أن هناك محدودية في حماية هذه الفئة المستثمرة داخل الجماعة السلالية، فمن مظاهر هذه المحدودية نجد بعض القرارات القضائية التي كان لها توجه مغاير عن التوجه السليم الذي تقتضيه حماية هذه الفئة، ومن بينها:

أولاً: عدم جواز المطالبة بفسخ عقد الكراء

بالعودة الى قرار قضائي صادر عن محكمة النقض بتاريخ 16 يوليوز 2020⁵³، قضت فيه: " بعدم امكانية المكثري لمطالبة الجماعة السلالية بفسخ عقد الايجار الغابوي استنادا على صعوبات وعراقيل غير مسؤولة عنها، والمحكمة لما قضت على النحو الوارد في منطوقها، و دون مراعاة ما ذكر، لم تجعل لما قضت به أساسا من القانون وعللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي إنعدامه. " لكن وبمراجعة الوقائع، اتضح أن عقد الكراء انصب على استغلال الغابة، وذلك من خلال قطع الأشجار الموجودة داخل العقار و اقتلاع الجذور من أجل القيام بمشروع استثماري يتمثل في غرس الأشجار الغابوية المرخص بها فوجئ بعرقلة استغلاله سواء في إطار شرائه للغابة أو في إطار إستغلاله للعقار الغابوي، وذلك من خلال تعرضه من جهة بإستمرار لتهديدات أعضاء الجماعة السلالية وعرقلة مرور الشاحنات كما تؤكد ذلك محاضر الضابطة القضائية. وبذلك أصبح أمام

⁵³ قرار صادر عن محكمة النقض عدد 526 بتاريخ 16 يوليوز 2020 في الملف الاداري عدد 2019/1/4/2843، منشور بموقع المجلس الاعلى للسلطة القضائية : <https://www.cspj.ma>.

استحالة تنفيذ العقد و اعتبر الجماعة السلالية ضامنة طبقا للقانون لهذا العيب الخفي، مما يكون معه محقا في المطالبة بفسخ العقد والتمس الحكم بفسخ الاتفاقيتين حول منتوج الغابة وعقد الإيجار الغابوي إضافة إلى تعويض عن الخسائر التي لحقت به وهو ما قضت به محكمة الاستئناف، لكن محكمة النقض قامت بنقض القرار لاستئنافي و إحالته، كون أن المحكمة لم تجعل لما قضت به أساسا من القانون، وعللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه.

لكن المصلحة الفضلى للمستثمر داخل العقار السلالي، تقتضي من المحكمة مراعاتها، كون أن هذا الأخير أثبت بما لا يدع مجالا للشك تضرره أثناء ممارسته لما جاء في بنود التعاقد بينه و بين الجهات الوصية، وبالتالي يكون محقا في المطالبة بفسخ العقد، والرجوع على الجهة الوصية بالتعويض، كون أن الضرر ثابت في النازلة موضوع الحال، وبالتالي كان قضاء محكمة الاستئناف مستندا على أساس، لكن التصدي لهذا القرار من محكمة النقض، كان فيه نوع الرقابة الصارمة على ما قضت به محكمة الاستئناف لفائدة المستثمر المتضرر.

ثانيا : إبطال عقد الإيجار المنجز بين الجماعة السلالية وشركة المقالع

بالعودة إلى قرار قضائي صادر عن محكمة الاستئناف بتاريخ 15 مارس 2012⁵⁴، و الذي قضت فيه بتأييد الحكم الابتدائي، المحكوم بمقتضاه بعدم مؤاخذة شركة التنقيب، من أجل استغلال مقلع حجري، بدون رخصة والحكم ببرائتها، كون أن الشركة قد استندت على عقد مبرم مع الجماعة السلالية،

⁵⁴القرار عدد 587، الصادر عن غرفة الجناح الاستئنافية بتاريخ 15 مارس 2012، منشور في مجلة ملفات عقارية - عدد4، السنة 2012، الصفحة : 217.

وحصولها على تصريح بذلك، لكن محكمة النقض⁵⁵ قامت بنقض القرار المطعون فيه من طرف إدارة المياه والغابات بطعن في العقد المبرم مع الجماعة السلالية، كون أنها لا بد من أن تستند إلى رخصة من أجل استغلال المقالع طبقا للقانون 08.01 المتعلق باستغلال المقالع. لكنها لم تتحقق مما إذا كان المقلع موضوع التقرير المذكور يدخل ضمن الملك الغابوي أو ضمن الملك الخاص للجماعة السلالية، وهو ما يغير كل شيء، كون أن هذه الأخيرة قد أبرمت عقدا مع الجماعة السلالية، وهي بهذا الشكل تستغل عقار سلالي وليس ملك غابوي مما يكون معه القرار القاضي بإذانة الشركة صاحبة المشروع جانبا للصواب، كونه لم يراعي هذه الحيتية، لكنه استند أساس على عدم وجود الرخصة ليبنى قضائه عليها.

و الملاحظ من هذه القرارات القضائية، أنها لم تراعي في مضمونها إلى المصلحة الاقتصادية، كون أن هذه المشاريع الاستثمارية تحتاج إلى حماية قانونية، لكن ليس على مصلحة السلالين، لكي لا يجانب الحكم العدالة، وهو ما لم تراعيه هذه القرارات القضائية لكن و في المقابل، هناك مجموعة من القرارات القضائية التي كانت قد أقرت حماية قضائية للمصالح الاستثمارية في أراضي الجماعات السلالية.

⁵⁵قرار صادر عن محكمة النقض عدد 673 الصادر بتاريخ 14 يونيو 2012 في الملف الجنحي عدد 5836/6/8/2012، منشور في مجلة ملفات عقارية العدد 4 سنة 2014، ص 215.

خاتمة

نشير إلى أن الأراضي السلالية تعد وعاء عقاريا جد مهم يحتاج إلى إصلاح جذري سواء على المستوى التشريعي من خلال ملائمة هذا النظام العقاري بصورة أكثر تطورا مع ما يتطلبه هذا الأخير من إصلاح ، كما يحتاج إلى إرادة حقيقية لإدماجه في السياسة التنموية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد وهذا لن يتأتى إلا من خلال تمكين أعضاء الجماعات السلالية من الاستقرار في هذه الأراضي وتشجيعهم على الاستثمار فيها بصورة مباشرة، كونهم الأولي بهذا الوعاء العقاري منهم إلى الغير. كما أن تحقيق التوازن التشريعي من خلال القوانين السلالية يقتضي في الباب الأول وضع مصلحة الأفراد السلاليين في المقام الأول، ثم توجيه الدفة نحو تطوير أساليب الاستثمار في العقار السلالي في المقام الثاني، لكي لا ترجح كفة الاستثمار على حساب حقوق السلاليين، أو العكس، أي أن المطلب الأساسي هنا هو البحث عن توازن تشريعي، الأمر الذي حاول المشرع ملامسته من خلال المستجدات التي جاءت بها القوانين السلالية، لكن الأمر لازال بعيدا عن التحقيق مادام المشرع لازال متشبها بمجموعة من القواعد الجامدة، كـ " الوصاية، عدم قابلية العقار السلالي لتفويت، كثرة المساطر و الإجراءات، تعدد الدوريات و المناشير الوزارية والتي تعد دليلا على قصور القانون، حتى أصبح ينعت بقانون الدوريات بامتياز... " لذلك، كان بإمكان المشرع المغربي أن يحقق التوازن المنشود بين الحفاظ على مصلحة الجماعات السلالية وتطوير استغلال هذه الأراضي من خلال الاستفادة من استثمارات مهمة تمكن من تطويرها، مما يساهم في تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية في غاية الأهمية، وفي نفس الوقت تسريع مسطرة كراء الأراضي الجماعية، وهو الهدف الذي يتحقق في نظرنا عن

طريق السماح لذوي الحقوق الذين يستغلون الأراضي بصفة فردية من كرانها دون سلوك هذه المساطر المعقدة و التعجيزية في بعض الأحيان للمستثمر، هذا المظهر من مظاهر التوازن التشريعي، وغيره من المظاهر الأخرى، هو المطلوب تحقيقه، من أجل تجاوز مجموعة من مكامن الخلل التي تعتلي الصياغة الحالية من جهة، ووضع هذا العقار السلافي ضمن خارطة الاستثمار من جهة ثانية.

MarocDroitPlatform



لائحة المراجع

الكتب العامة

الحاج شكرة، الوجيز في قانون التعمير المغربي، بدون ذكر المطبعة، الطبعة السادسة : 2012.

الكتب الخاصة

أحمد بن عبد السلام الساخي، النظام القانوني الجديد لأملاك الجماعات السلالية، مطبعة المعارف الجديدة/ الرباط، الطبعة الثانية : 2021.

عبد الوهاب رافع، أراضي الجماعات السلالية في المنظومة العقارية المغربية وفق ظهير 2019/8/9 ومرسوم 2020/1/9، سلسلة المكتبة القانونية المعاصرة (6)، المطبعة والوراقة الوطنية – مراكش، الطبعة الأولى : 2020.

محمد بلحاج الفحصي، أراضي الجماعات السلالية بين التنظيم القانوني و إشكالات الواقع – دراسة على ضوء القانون و القضاء و الفقه، دار السلام للطباعة و النشر و التوزيع الرباط، طبعة يناير 2016.

العربي محمد مياذ، المفيد والمسكوت عنه في القوانين الجديدة المنظمة لأراضي الجماعات السلالية، مطبعة الأمنية الرباط، الطبعة الأولى.

الأطروحات

عمر البداوي، أراضي الجماعات السلالية ورهان التنمية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية العلوم القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية فاس، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، السنة الجامعية : 2016-2017.

الرسائل

محمد العايش صغيري، أراضي الجماعات السلالية بين الواقع و الآفاق، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود و العقار، كلية العلوم القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية وجدة، جامعة محمد الأول، السنة الجامعية : 2008-2009.

المقالات و المجالات

أشرف جنوي، معوقات الاستثمار في أراضي الجماعات السلالية، أراضي الجموع وسؤال الحكامة، مقال منشور ضمن أشغال الندوة العلمية: القانون المغربي في مطلع القرن الحادي و العشرين – دراسات مهداة تكريماً للأستاذ محمد الشافعي، العدد الأول، السنة 2017.

حميدة الشلوشي.

عبد الرحمان الشرقاوي، العقود الجارية على أراضي الجموع بين أزمة النص وضرورة الإستجابة لمتطلبات الاستثمار، منشورات مجلة القضاء المدني – سلسلة دراسات و أبحاث، العدد 5، السنة 2013.

النصوص التشريعية والتنظيمية

القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتديبير أملاكها، الصادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1.19.115 صادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019)، الجريدة الرسمية عدد 6807-24 ذو الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، الصفحة : 5887.

ظهير رقم 1.69.30 صادر بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري، الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، الصفحة : 2960.

ظهير رقم 1.62.179 صادر بتاريخ 12 رمضان 1328 (6 فبراير 1963)، الجريدة الرسمية عدد 2626 بتاريخ 27 رمضان 1382 (22 فبراير 1963)، الصفحة : 365.

ظهير شريف صادر بتاريخ 27 أبريل 1919 المتعلق بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط شؤون الأملاك الجماعية وتفويتها، الجريدة الرسمية عدد 340 بتاريخ 28 أبريل 1919، الصفحة : 375.

ظهير شريف بتاريخ 7 يوليوز 1914، الجريدة الرسمية عدد 63 في 16 شعبان 1332 (فاتح يوليوز 1914)، الصفحة : 287.

المرسوم رقم 2.19.1086، صادر في 4 جمادى الآخرة 1441 (30 يناير 2020)، بتحديد اختصاصات وتنظيم وزارة الداخلية، الجريدة الرسمية عدد 6854 - 11 جمادى الآخرة 1441 (6 فبراير 2020)، الصفحة : 621.

مرسوم رقم 2.19.973 صادر في 13 من جمادى الأولى 1441 (9 يناير 2020) بتطبيق أحكام القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتديير أملاكها، الجريدة الرسمية عدد - 6849 - 24 جمادى الأولى 1441 (20 يناير 2020)، الصفحة : 321.

القرارات القضائية

قرار صادر عن محكمة النقض، عدد 526، بتاريخ 16 يوليوز 2020، في الملف الإداري عدد 2019/1/4/2843، منشور بموقع المجلس الأعلى للسلطة القضائية : <https://www.cspj.ma>

القرار عدد 587، الصادر عن غرفة الجناح الاستئنافية، بتاريخ 15 مارس 2012، منشور في مجلة ملفات عقارية - عدد 4، السنة 2012.

قرار صادر عن محكمة النقض، عدد 673 الصادر بتاريخ 14 يونيو 2012، في الملف الجنحي عدد 5836/6/8/2012، منشور في مجلة ملفات عقارية، العدد 4، السنة 2014.

القرارات الوزارية

القرار المشترك لوزير الداخلية ووزير الفلاحة والصيد البحري والتنمية القروية و المياه والغابات رقم 850.20، صادر في 4 رجب 1441 (28 فبراير 2020)، بتحديد المساحة الدنيا للقطع الأرضية المملوكة للجماعات السلالية، الواقعة خارج دوائر الري وغير

المشمولة بوثائق التعمير، التي يمكن إسنادها على وجه الملكية لأعضاء هذه الجماعات،
الجريدة الرسمية عدد 8675 – 26 شعبان 1441 (20 أبريل 2020)، الصفحة : 2224.

الدوريات الوزارية

الدورية الوزارية رقم 6303، حول : تملك قطع أرضية بورية من أملاك الجماعات
السلالية لفائدة المنتفعين بها من أعضاء هذه الجماعات، بتاريخ 13 ماي 2020، صادرة
عن وزارة الداخلية، الكتابة العامة، مديرية الشؤون القروية، أدرجها أحمد بن عبد السلام
الساخي، مرجع سابق.

الدورية الوزارية رقم 40، في موضوع : تسليم شواهد الاستغلال أو الشواهد الإدارية
للعقارات الجماعية، بتاريخ 25 أكتوبر 2017، صادرة عن وزارة الداخلية، الكتابة العامة،
مديرية الشؤون القروية، منشورة بالموقع الإلكتروني للوكالة الحضرية بوجدة :
<https://www.auo.org.ma>

المناشير الوزارية

منشور وزاري صادر بتاريخ 6 مارس 1914، موجه للعمال والقواد في شأن عدم
السماح للجماعات بتفويت الأراضي الجماعية، الجريدة الرسمية عدد 45، صادرة بتاريخ
10 ربيع الثاني عام 1332 (17 يوليوز 1914)، الصفحة 287.

المواقع الإلكترونية

الموقع الرسمي لمجلس المستشارين : <http://www.chambredesconseillers.ma>

الموقع الرسمي للجماعات السلالية و الأراضي السلالية :

<http://www.terrescollectives.ma>

مقدمة.....1

المبحث الأول : الإطار القانوني لأملاك الجماعات السلالية.....5

المطلب الأول : السياق القانوني للملك السلالي.....5

الفقرة الأولى : الإطار التشريعي و التنظيمي للملك السلالي.....5

الفقرة الثانية :

MarocDroitPlatform



MarocDroitPlatform



MarocDroitPlatform



MarocDroitPlatform



MarocDroitPlatform



MarocDroitPlatform



MarocDroitPlatform



MarocDroitPlatform



MarocDroitPlatform

