

ماستر:
السياسات العامة والحكامة
المحلية



جامعة القاضي عياض
كلية العلوم القانونية
والاقتصادية والاجتماعية
بمراكش

رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون العام

تحت عنوان:

تدبير الأملاك الجماعية العامة

دراسة حالة المجلس الجماعي بمراكش

من إنجاز الطالب:

قليوبي محمد علي

تحت إشراف:

الدكتور: صلاح الدين برحو

الدكتور: حسن صديب

أعضاء لجنة المناقشة :

الدكتور: صلاح الدين برحو : أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق بمراكش.....رئيسا

الدكتور : حسن صديب : أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق بمراكش.....مشرفا

الدكتور: عبد اللطيف العطرون: أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق بمراكش.....عضوا

الدكتور: العربي بلا : أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق بمراكش.....عضوا

السنة الجامعية:

2009/2008



قال تعالى :

﴿ وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلَائِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً، قَالُوا أَتَجْعَلُ فِيهَا مَنْ يُفْسِدُ فِيهَا وَيَسْفِكُ الدِّمَاءَ وَنَحْنُ نُسَبِّحُ بِحَمْدِكَ وَنُقَدِّسُ لَكَ، قَالَ إِنِّي أَعْلَمُ مَا لَا تَعْلَمُونَ، وَعَلَّمَ آدَمَ الْأَسْمَاءَ كُلَّهَا ثُمَّ عَرَضَهُمْ عَلَى الْمَلَائِكَةِ فَقَالَ أَنْبِئُونِي بِأَسْمَاءِ هَؤُلَاءِ إِنْ كُنْتُمْ صَادِقِينَ، قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ، قَالَ يَا آدَمُ أَنْبِئْهُمْ بِأَسْمَائِهِمْ، فَلَمَّا أَنْبَأَهُمْ بِأَسْمَائِهِمْ قَالَ أَلَمْ أَقُلْ لَكُمْ إِنِّي أَعْلَمُ غَيْبِ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَأَعْلَمُ مَا تُبْدُونَ وَمَا كُنْتُمْ تَكْتُمُونَ ﴾.

سورة البقرة الآيات : 29-30-31-32

كلمة شكر

أوجه كل شكري وامتناني إلى الدكتور حسن صبيح الذي أدهشني بتواضعه، و أمانتي من خلال توجيهاته وتدخلاته، والتي ما كان البحث ليكون بهذا الشكل لولاه، حيث أحسست من خلال تلك التدخلات كأنه صاحب البحث ؛

كما أتوجه بشكري وامتناني لكل من الدكتور صلاح الدين برحو الذي قبل أن يتأسس لجنة مناقشة هذه الدراسة ، وكذا إلى الدكتور عبد اللطيف العطروز الذي قبل أن يكون عضوا في هذه اللجنة رغم مشاغله الكثيرة على اختياره نائبا للعميد، وكذا إلى الدكتور العربي بلا الذي قبل أن يكون عضوا في هذه اللجنة رغم جدول الزماني المليء بالارتباطات والمشاكل ، فأنا أشكرهم جزيل الشكر على تجهمهم بمناء قراءة هذه الدراسة المتواضعة لنيل شهادة الماستر في السياسات العامة و الحكامة المحلية ومناقشة مضمونها ؛

هذا ، دون نسيان الموظفين العاملين في مصلحة تدبير الملك الخاص وكذا رئيس مصلحة التحفيظ ، والذين قدموا لي ما يستطيعون من الدعم والمساندة رغم الظروف العصيبة التي مروا بها ؛

شكري الموصول أيضا إلى الأستاذ حسن عامر القاضي في المجلس الجموي للحسابات على تعاونه، وعلى توضيحه للكثير من المسائل التي كان فيهما لبس رغم مشاغله؛ وإلى كل من له فضل على سواء من قريب أو بعيد في إخراج هذه الدراسة إلى الوجود بالشكل الذي هي عليه الآن وأقول لهم:

جزاكم الله خيرا

قليوي محمد علي



إهداء

أهدي ثمرة مجهودي المتواضع

إلى روح والدي تغمده الله بواسع رحمته والذي يكمل في هذه الأثناء
الذكرى الأولى لوفاته ، والذي كان يتمنى لي استكمال دراستي العليا ،
ويشجعني على إكمالها بشتى الطرق ، بل والتفوق فيها ، فإله أسأل أن يسكنه فسيح
جناته مع النبيين والشهداء وحسن أولئك رفيقا ؛

إلى والدي ، مدرسة العنان والتضحيات ، ومنجم العطاء ، والتي كانت
ولازلت تبذل قصارى جهدها حتى أحقق نفسي وأكمل دراستي فأكمل الله
رجاءها وأطال الله بقاءها ورزقني رضاها عني في الدنيا والآخرة ؛

إلى جميع أساتذتي الذين درسوني في ماستر السياسات العامة والحكومة
المحلية ؛

إلى أصدقائي ، وإلى جميع طلبة ماستر السياسات العامة والحكومة المحلية ؛

وإلى كل من يحبني ، وإلى كل من لا يتمنى لي سوى الخير والنجاح .

مقدمة عامة :

تكتسي الأملاك أهمية بالغة في حياة الجماعات المحلية ، لكونها تشكل موردا ذاتيا يمكن للجماعات المحلية من خلاله تحقيق التنمية، وبخاصة أملاكها التي تعتبر ملكا للجميع لا يجوز التصرف فيها بأي وجه من الوجوه .

وإذا كان مفهوم الملك العام حديث الاستعمال، فإن المغرب قد عرف منذ القدم أملاكاً تتمتع بخصائص تطابق في مضمونها خصائص الملك العمومي، حيث ما فتئت الإمبراطوريات المتعاقبة على حكم المغرب⁽¹⁾ تطبق أنظمتها الخاصة عليه وفق ما تقتضيه مصلحتها الخاصة، مما كان له الأثر البالغ على نظام الأملاك بالمغرب الذي كان يعرف أصلاً نوعاً من الأملاك العامة، وهي الأملاك التي تدير بشكل مشترك وفق قاعدة الانتماء إلى القبيلة أو الجماعة السلالية⁽²⁾ .

وعليه، فإنه لم تسد في فترة ما قبل الإسلام بالمغرب "الملكية الخاصة"، بقدر ما سادت أملاك شبيهة بالأملاك العامة، بل وفي بعض الأحيان مطابقة لخصائص الملك العمومي، كما كان عليه الحال خلال حكم الإمبراطورية الرومانية والتي عمدت إلى تقسيم الأملاك إلى قسمين: أموال داخلية في التجارة وأموال خارجة عن التجارة . فالأموال الداخلية في التجارة هي الأموال التي يمكن التصرف فيها وفق المعاملات التجارية، بينما تميزت الأموال الخارجة عن التجارة بما يتميز به الملك العمومي حالياً،

¹- هذه الإمبراطوريات تتمثل في: مملكة ميسينيا، الدولة القرطاجية، الإمبراطورية الرومانية، و الدولة الوندالية. للإستزادة، المرجو الرجوع إلى مرجع محمد عامري، الملك العمومي بالمغرب، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في الحقوق، جامعة محمد الخامس، 1994.

²- محمد عامري، نفس المرجع، ص 26.

لا تقبل التفويت، ولا يمكن تملكها بالتقادم . وتتمثل هذه الأموال أساسا في الأنهار والشواطئ ،
الموانئ، الطرق، المنشآت الدينية، وكل ما يلزم للدفاع عن الدولة كالأسوار وأبواب المدن (1) .

وقد تعزز هذا الأمر في ما بعد الفتوحات الإسلامية ، حيث إن المغرب عرف بالإضافة إلى الملك
العام والمتمثل أساسا في ملك الجماعات السلالية ، أملاكا أخرى تتمثل في أملاك الأوقاف و الأملاك
المشتركة المتمثلة في الأراضي الخصبة التي أصبحت للمسلمين بفعل الفتوحات الإسلامية كما قال عمر
ابن الخطاب رضي الله عنه: "قد أشرك الله الذين يأتون بعدكم في هذا الشيء ،فلو قسمته فلم يبق لمن
بعدكم شيء، ولئن بقي ليلغن الراعي بصنعاء نصيبه من الشيء" في اجتهاد منه لقول رسول الله عليه
الصلاة والسلام بأن الناس مشركون في ثلاث : الماء والكأ والنار . أما بالنسبة للملك التابع للخواص ،
فإن الإسلام قد وسع دائرة اكتسابه لتشمل إضافة إلى تملك الإمام أراضي لرعيته ، إحياء الأراضي
مصدقا لقول رسول الله عليه الصلاة والسلام: "الأرض أرض الله ،والعباد عباد الله، ومن أحيا أرضا
مواتا فهي له" (2) .

ولم يتوقف الأمر في المغرب عند أراضي الجماعات السلالية وأراضي الأوقاف التي نشأت بعد
وصول الإسلام إلى المغرب في عهد الأمويين ، بل عرف أنظمة عقارية أخرى انضافت إلى الأنظمة
التي كانت سائدة في ما قبل الإسلام ، أو التي ظهرت فيما بعد الفتح الإسلامي ، حيث انضاف إلى
أراضي الموات وأراضي الأوقاف ، أراضي الكيش التي ظهرت بعد استقلال المغرب عن المشرق
سياسيا ، والتي ما كان لها أن تظهر لولا تعزيز المخزن لرصيده العقاري من خلال سيطرته على
الأملاك التي لا وارث لها ، أو أراضي الموات ،بالإضافة إلى الأملاك المصادرة والأملاك اللازمة
للذود عن الثغور (3).

وعليه، نخلص من خلال ما سبق أن مغرب ما قبل الحماية ، عرف أنظمة عقارية تشبه في
خصائصها الملك العام الذي لا يجوز التصرف فيه كأملك الأوقاف والتي لها نظام خاص ، وأملاك
المخزن والتي تشمل الطرق والموانئ والمناجم، على اعتبار أن تعريف الملك العام وما يمكن أن يدخل

1- نفس المرجع، ص 22.

2- محمد العمارتي، الممتلكات العقارية للجماعات المحلية بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام ،كلية الحقوق
أكادال -الرباط، 2001-2002، ص 22.

3- محمد عامري، الملك العمومي بالمغرب، مرجع سابق، ص 37.

في إطاره، يختلف باختلاف المذاهب الفقهية التي اختلفت تعريفاتها للأملاك العامة أو لما يمكن اعتباره ملكا عموميا .

مدرسة التوجه الطبيعي: والتي تزعمها الأستاذ PROUDHOUN ، اعتبرت أن الملك الذي لا يمكن أن يكون قابلا للتقويت يعتبر ملكا عاما بطبيعته، لكن التبريرات في هذا الباب اختلفت باختلاف الفقهاء (1) المنتمين لنفس المدرسة .

فالفقيه DUCROCQ بنى فكرة الملك العام انطلاقا من الفصل 537 من القانون المدني الفرنسي والذي نص على أنه: " يعتبر من الدومين العام الطرق والشوارع ... وعلى العموم كافة أجزاء الإقليم الفرنسي التي لا تقبل أن تكون مملوكة ملكية خاصة "(2). وقد اعتمد DUCROCQ في تبريره إلى كون الملك العام هو عام بطبيعته لا بتقرير الإدارة ، و بالتالي فأقرارها بأن ملكا معيناً يدخل في إطار الملك العام، لا يعدو أن يكون عملاً تفريرياً لا غير.

أما الأستاذ BERTELMY فقد اعتمد على الاستدلال المنطقي لإبراز عمومية ملك معين ، حيث اعتبر أن من غير المنطقي تقويت الطرق والأرصفة وغيرها من الأملاك للخواص (3).

ورغم كون أن هذا الاتجاه اعتمد على طبيعة الملك كأساس لتحديد انتمائه، إلا أنه أغفل الأملاك التي تكون مخصصة لمرافق عمومية معينة ، مما فتح الباب أمام اتجاه تنظيري آخر حاول تجاوز الأخطاء التي سقط فيها هذا الاتجاه، وهذا الاتجاه يتمثل في مدرسة التوجه التخصيصي.

مدرسة التوجه التخصيصي: وقد اعتمدت هذه المدرسة في تحديده الملك العام على كون الأملاك العامة هي أملاك موجهة للعموم الذين يستعملونها سواء بشكل مباشر، أم يستعملونها بشكل غير مباشر مثل الأملاك التي تخصص للمرافق العامة. لكن هذا الاتجاه عرف اختلافا بين رواده فيما يخص التخصيص لأغراض المنفعة العامة.

1- أحمد بوسيدي، تدبير ممتلكات الجماعات المحلية، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة تخصص إدارة عامة، كلية الحقوق بوجدة، السنة الجامعية 1999-2000، ص3.

2- أحمد بوسيدي ، نفس المرجع ، ص3

3- أحمد لواء الدين، تدبير الأملاك العامة للجماعات المحلية الواقع والآفاق، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة شعبة العلوم السياسية، وحدة القانون الإداري والعلوم السياسية ، جامعة الحسن الثاني، كلية الحقوق بالبيضاء السنة الجامعية 2000-2001 ص7، 8 .

فالاتجاه الأول، والذي يعتبر الفقيه DUGUIT من رواده، اعتبر أن الملك العام لا يكون عاما إلا إذا تم تخصيصه لخدمة مرفق عمومي معين، وبالتالي فكل ملك يتم تخصيصه لمرفق عمومي يعتبر ملكا عاما. لكن ما يؤخذ على هذا الاتجاه، كونه ضخم من الأملاك العامة رغم أن وضعيتها استثنائية⁽¹⁾؛

أما الاتجاه الثاني، فيعتبر أن الأملاك العامة هي الأملاك التي يتم استعمالها من طرف الجمهور بشكل مباشر، أو يتم استعمالها بشكل غير مباشر عبر المرافق العمومية، أو يتم تخصيصها لمنفعة عامة شاملة. فموريس هوريو HAURIUO مثلا، اعتبر أن الملك العمومي هو قابل للتوسع كلما دعت المصلحة العامة/المنفعة العامة لذلك، وبالتالي فالمنفعة العامة في نظره هي المحدد لعمومية ملك معين وذلك في إطار التخصيص. وفي هذا الصدد يقول هوريو: "تعتبر من مكونات الملك العام... كل الأشياء التي تشكل موضوعا لتخصيص رسمي للمنفعة العامة"، وبالتالي فلإدارة دور رئيسي في تصنيف وتوسيع وتخصيص الأملاك العامة⁽²⁾.

أما WALINE فقد اعتمد على معايير موضوعية في تحديد الأملاك العامة، ذلك أنه اعتبر أن الأملاك العامة هي التي لا يمكن تجاوزها أو التخلي عنها أو حتى تعويضها، كونها تعتبر أساسية لتحقيق المنفعة العامة إما بحكم طبيعتها، أو بحكم إعداد خاص يروم تهيئتها للاستجابة لحاجيات عمومية معينة⁽³⁾.

وعليه، فهذه الاختلافات الفقهية لم يكن المغرب بمعزل عنها على اعتبار أنه منذ فرض الحماية عليه، عرف المغرب تنظيم الأملاك العامة وفق الاجتهادات الفقهية التي صاغت تعريفات لما يمكن اعتباره ملكا عاما، ويأتي في مقدمة هذا الباب، مرسوم للصدر الأعظم لسنة 1912⁽⁴⁾ المحدد للملك العام والمعزز بظهير فاتح يوليوز⁽⁵⁾ 1914 الذي جاء للغرض نفسه بالنسبة لملك الدولة العام، ليتم صياغة ظهير 19 أكتوبر 1921⁽⁶⁾ المنظم والمؤسس للملك العام البلدي. وبالتالي فكل هذه الظواهر اعتمدت على توجهات مدرسة التوجه الطبيعي. أما بالنسبة لتنظيم الملك العام القروي، فقد اعتمد في

1- أحمد لواء الدين، نفس المرجع، ص 8، 9.

2- محمد كرامي، القانون الإداري، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الثانية 2003، ص 340.

3- محمد كرامي، مرجع سابق، الصفحة 340.

4- الجريدة الرسمية عدد 1 الصادرة في 1 فبراير 1913، ص 3.

5- الجريدة الرسمية عدد 62 الصادرة في 10 يوليوز 1914، ص 275.

6- الجريدة الرسمية عدد 446 الصادرة في 15 نونبر 1921، ص 1023.

صياغته على مدرسة التوجه التخصصي حيث نص ظهير 28 يونيو 1954⁽¹⁾ المتعلق بالفئات المزودة بجماعات إدارية على التخصيص كمعيار لعمومية ملك جماعي قروي وسنأتي على ذكر ذلك في المبحث الأول من الفصل الثاني بتفصيل .

ورغم صدور عدة قوانين في فترة الاستقلال تنص على وحدة الجماعات²، إلا أن النصوص القانونية المنظمة للملك الجماعي ظلت متناثرة ومفرقة ومختلفة بين نصوص تنظم الملك العام البلدي ونصوص تنظم الملك العام القروي، مما يؤثر على تدبير الجماعات المحلية لأملائها، وأخص بالذكر الجماعة الحضرية لمدينة مراكش التي تشكل موضوعا لهذه الدراسة؛ حيث كانت هذه الجماعة قبل الميثاق الجماعي 78-00⁽³⁾ مقسمة إلى بلديات، لكن مع صدور القانون 78-00 استفادت من نظام وحدة المدينة، كون أنها من المدن الست التي يتجاوز عدد سكانها 500000 نسمة في إطار الجماعات ذات المقاطعات، والتي تعتبر خير نموذج لهذا التدبير .

و رغم أن الممتلكات الجماعية تعتبر أحد الموارد الذاتية التي يمكن للجماعة الاعتماد عليها من أجل تحقيق التنمية، وتقديم الخدمات المرضية للمواطنين سواء في إطار التخصيص، أو في إطار شغل الملك العمومي بأغراض لا تتنافى والمصلحة، إلا أن هذا التدبير لا يخلو من مشاكل منها ما يرجع إلى الترسانة القانونية المنظمة للملك الجماعي العام، ومنها ما يرجع إلى التدبير الداخلي لهذه الجماعة لموارد أملاكها العامة .

صعوبات الموضوع:

رغم الأهمية البالغة التي يكتسبها موضوع الأملاك الجماعية خصوصا منها الأملاك الجماعية العامة، إلا أن الملاحظ هو قلة الدراسات التي اهتمت بدراسة وتقييم تدبير هذه الأملاك العامة الجماعية، والتي تتمتع بنظام خاص للتدبير و التسيير يميزها عن غيرها من الأملاك الخاصة التابعة للجماعات المحلية. ولنلاحظ أن الجماعة الحضرية لمراكش والتي تعتبر خير مثال لهذا التدبير، تتداخل فيه المعطيات الذاتية للجماعة كالعنصر البشري والمالي، مع المعطيات الموضوعية التي تتمظهر بالأساس

¹- الجريدة الرسمية عدد 2177 الصادرة بتاريخ 16 يوليوز 1954 .

²- والمقصود بالجماعات في هذه الدراسة ككل : الجماعات الحضرية والقروية .

³- الجريدة الرسمية عدد 5058 الصادرة بتاريخ 21 نونبر 2002، ص 3468 .

في القوانين والدوريات الوزارية الخاصة بتنظيم تدبير هذه الأملاك الجماعية، مما يطرح صعوبة منهجية في دراسة هذا التدبير والإحاطة به من كل النواحي .

ولعل أهم صعوبة التي تعترض دراسة حالة تدبير الملك العام الجماعي في الجماعة الحضرية مراكش ، تكمن في كونها لا ترتبط بالجماعة بقدر ما ترتبط بالسياق العام السائد ممثلا في النصوص القانونية الصادرة في عهد الحماية والتي تهتم بتدبير الأملاك العامة البلدية ، والتي لا يزال العمل بها إلى الآن ، فضلا عن الإطار العام السائد في مجال التدبير من خلال العنصر البشري، وأخص بالذكر جدلية السياسي والإداري في التدبير السائد في الجماعات المحلية ، والتي تعتبر الجماعة الحضرية لهراكن جزءا لا يتجزأ منها ، مما ينعكس على مردودية وجوده التدبير .

وهذا ما لاحظناه من خلال قضائنا فترة تدريبية لمدة ثلاثة أشهر في قسم الأملاك الجماعية بالمجلس الجماعي بمراكش، حيث يتداخل في تدبير أملاك الجماعة العامة القانوني بالسياسي و الوصائي، ولو أن ما يتم استكشافه هو قوة تأثير السياسي على الإداري في مقابل ضعف تأثير الوصائي على السياسي .

فكل ذلك يوحى بأن هذه الدراسة المنجزة تنسم بالعمومية بالنظر إلى ما هو مطلوب منها ، كونها تهتم دراسة حالة تدبير الملك العام بالجماعة الحضرية لهراكن . لكن الواقع هو أن دراسة هذه الحالة لا يمكن أن تتم في معزل عن السياق العام السائد ، باعتباره هو المحدد والموجه لهذا التدبير، إذ لا يمكن فهم كيفية تدبير الملك العام بمراكش بمعزل عن التطور التاريخي للنصوص القانونية المنظمة للتدبير الملك العام الجماعي سواء في شقها العام (النصوص القانونية المنظمة للمجالس الجماعية)، أو في شقها الخاص (النصوص المنظمة لتدبير الأملاك الجماعية) ، وعن السياق العام السائد في مجال تدبير الشأن المحلي .

منهاج الدراسة:

من أجل دراسة هذا الموضوع ، سنعتمد النصوص القانونية ومقررات المجلس الجماعي بمراكش كمراجع لهذه الدراسة أكثر من اعتمادنا على الكتب توخيا للدقة في إعطاء المعلومات، وتجنبنا للعموميات التي يمكن أن تحول الدراسة عن مسارها، كونها دراسة حالة تعتمد على الممارسة العملية

لتدبير الجماعة الحضرية لمراكش لأملأها العامة . كما أننا سنعمد من جهة على منهج عمل مركب يمتزج فيه المنهج التاريخي والذي يبرز تطور النصوص القانونية المنظمة لمجال تدبير الملك العام من عهد الحماية ، والتغييرات التي طرأت عليها في عهد الاستقلال ، لفهم السياق العام المؤثر لتدبير الأملاك الجماعية بمراكش، وما صاحبه من تطور للنصوص المنظمة للمجالس الجماعية من ظهير 30 شتنبر 1976⁽¹⁾ إلى الميثاق الجماعي 78-00⁽²⁾ المعدل بالميثاق الجماعي 17-08⁽³⁾ خاصة في الجانب المتعلق بتطور اختصاص كل من الجهاز التداولي والجهاز التنفيذي في مجال تدبير الأملاك الجماعية، و المنهج المقارن والذي ساعتمده في مقارنة الرسوم المستحقة لفائدة الجماعة الحضرية مراكش بعضها ببعض من حيث المردودية معززا ذلك برسوم بيانية ، مع إعطاء بعض التوضيحات حول ما يمكن استنتاجه من خلال تلك المقارنة ، والمنهج الوظيفي والذي سأبرز من خلاله دور الأجهزة المكلفة بتدبير الأملاك الجماعية العامة سواء في عهد الحماية ، والتطور الذي عرفته في حقبة الاستقلال.

هذا، دون إغفال استعمال المنهج التحليلي في إبراز أسباب اختلال التدبير المتعلق بالأملاك الجماعية العامة بمراكش من جهة، و اقتراح بعض الحلول التي يمكن من خلالها تجاوز هذه الاختلالات والتي سأسبقها من الممارسين أنفسهم، ومن تيار التدبير العمومي الجديد. و من جهة أخرى ساعتمد على المناهج التطبيقية وخصوصا الملاحظة بالمشاركة حيث ستكون العينة موضوع الملاحظة، الأطر العاملة بقسم الممتلكات الجماعية، والذين يمكن التواصل معهم ، و كذا إجراء المقابلات انطلاقا من الملاحظة بالمشاركة و بخاصة المقابلات غير الرسمية، رغم صعوبة هذا المنحى وما ينطوي عليه من مخاطر يتداخل فيها الذاتي بالموضوعي⁴.

وهكذا، سنتناول تدبير الملك العام الجماعي بمدينة مراكش ،من خلال محورين :

1- الجريدة الرسمية عدد 3335 مكرر الصادرة في فاتح أكتوبر 1976 ، ص 3025 .

2- الجريدة الرسمية عدد 5058 الصادرة في 21 نونبر 2002 ، ص 3468 .

3- الجريدة الرسمية عدد 5711 الصادرة بتاريخ 23 فبراير 2009، ص 536 .

4- ويكمن ذلك أساسا في كون أن هذا الموضوع صعب ومعقد أولا بحيث يصعب تهيئ الأسئلة المناسبة له إلا من خلال السياق العام للمقابلات نفسها، مع الاحتفاظ بحقي في توجيهها طبعا، وثانيا كون أن إجراء مقابلة في وضع استثنائي متميز بالانتخابات وتدابيرها أمر صعب خاصة مع الأطر الإدارية، والتي تمر بمرحلة انتقالية يصعب معها تحديد مواعيد محددة لإجراء المقابلات معهم ، وثالثا جهل أغلب الموظفين العاملين بقسم الجماعات المحلية بالجماعة الحضرية لمراكش بالمساطر المتبعة في تدبير الأملاك العامة الجماعية بمراكش، أو عدم ضبطها بالشكل الكافي .

يهم المحور الأول ثلاثة أنواع للاحتلال المؤقت وهي شغل الملك العمومي لأغراض صناعية ، تجارية أو مهنية ، شغل الملك العمومي الجماعي بمنقولات أو عقارات لأغراض تجارية ، صناعية أو مهنية ، و أخيرا شغل الملك العمومي مؤقتا لأغراض ترتبط بالبناء .

أما المحور الثاني فإنه يتناول كراء محطات وقوف السيارات ، مع إبراز المساطر والأنظمة التي تحكم كلا من النوعين . وقد تم الاقتصار على هذه الأنواع للاحتلال المؤقت على اعتبار أهميتها بالنسبة للجماعة الحضرية لمراكش سواء من حيث الممارسة ، أو الموارد التي تدرها على الجماعة من جهة ، ومن جهة أخرى إلى كون أن هذه العمليات التدبيرية اعتبرناها عينة يمكنها أن تعكس واقع الحال بالنسبة لجميع أنواع شغل الملك الجماعي الأخرى المتمثلة أساسا في إعطاء رخص شغل الملك العمومي للباعة المتجولين ، وكذا احتلال الملك العمومي الجماعي بالبروزات ، أو كراء الأملاك الجماعية الأخرى كالمساح البلدية وأسواق الأغنام وغيرها من عمليات الكراء . هذا دون نسيان استغلال الأملاك الجماعية عقارية كانت أم منقولة عن طريق الامتياز أو عقود التدبير المفوض والتي تتمتع بنظام خاص لا يسعنا الوقت للتطرق إليها كونها تشكل موضوعا آخر للدراسة قائم الذات .

وبما أن العملية التدبيرية للملك العام الجماعي لا تتوقف فقط في الاحتلال ، فإننا سنطرق أيضا لآليات اكتساب العقارات العامة و التخصيص أو ترتيب الأملاك الخاصة ، والتي يمكن للجماعة الحضرية لمراكش أن تقوم بها في إطار المصلحة العامة ، مع التطرق إلى عيوب هذه العمليات التدبيرية والآليات الكفيلة بتجاوزها .

إشكالية الموضوع :

إن دراسة تدبير الأملاك الجماعية العامة تطرح إشكالية أساسية وهي : كيف تتجلى آليات تدبير الأملاك العامة الجماعية بمراكش ؟ ، والتي يمكن تقريعها إلى عدة تساؤلات مركزية من أهمها :

- ما هي الآليات التدبيرية المتحكمة في إدارة واستغلال و حماية الأملاك الجماعية العامة بمراكش ؟؛
- ما هي العيوب والمعوقات التي تعترى التدبير الأمثل للأملاك العامة الجماعية بمراكش ؟؛
- و ما هي الآليات البديلة التي يمكن من خلالها الرفع من جودة تدبير أملاك الجماعة الحضرية بمراكش سواء من حيث الضبط أو المرودية؟ .

في أفق الإجابة عن هذه الإشكالية، ارتأينا تقسيم الموضوع إلى فصلين رئيسيين هما :

الفصل الأول: الإطار العام المنظم للملك الجماعي وطرق تدبيره بمراكش

المبحث الأول: : الإطار القانوني المحدد للملك الجماعي

المبحث الثاني: آليات تدبير الملك الجماعي العام وطرق اكتسابه وسبل حمايته بمراكش

الفصل الثاني: اختلالات تدبير الأملاك الجماعية العامة بمراكش وآفاق تجاوزها

المبحث الأول: الإختلالات التي يعرفها مجال تدبير الملك الجماعي العام بمراكش

المبحث الثاني: آفاق تجاوز اختلالات تدبير الأملاك الجماعية العامة بمراكش

الفصل الأول : تحديد الملك الجماعي العام وطرق تدبيره بمراكش

يقترن الحديث عن الملك الجماعي العام وآليات تدبيره بمراكش بالحديث عن النصوص المنظمة للأملك العامة، والتي ظهرت بمدلولها العصري الحديث إبان فترة الحماية من خلال النصوص القانونية الصادرة في تلك الفترة بدءا بالمرسوم الصادر عن الصدر الأعظم، وكذا ظهير 1 يوليو 1914¹، واللذان لا يعطيان تعريفا قاطعا لماهية الأملك العمومية بقدر ما يعطيان أمثلة عن تلك الأملك، مروراً بظهير 30 نونبر 1918⁽²⁾ المتعلق باحتلال الملك العام، وصولاً إلى كل من ظهير 19 أكتوبر 1921⁽³⁾ المتعلق بتأسيس وتنظيم الملك العام البلدي وظهير 14 نونبر 1949⁽⁴⁾ المتعلق باحتلال الملك العام البلدي . فكل هذه النصوص التشريعية تعتبر الأصل في مجال تحديد وإدارة وتنظيم الملك العمومي البلدي الذي تأسس نتيجة التطور الذي عرفته النصوص القانونية المؤسسة والمحددة للملك العام . وقد ترتب عن هذا التطور، الاعتراف بوجود ملك بلدي عمومي وآخر خاص . وتأسست بذلك أجهزة قائمة على تدبيره وتسييره في إطار من التمايز عن الملك العام للدولة وعن الملك الخاص الجماعي، هذا الأخير تأسس بدوره نتيجة لهذه التطورات من خلال تسليم بعض أملك الدولة الخاصة للبلديات وفق ظهير 19 أكتوبر 1921 .

وتتجلى الخصائص التي يتميز بها الملك العام الجماعي عن نظيره الملك الخاص ، بالأساس من خلال تعريفه و آليات اكتسابه وسبل تحديده من جهة ،(المبحث الأول) و من خلال آليات استغلاله وتدبيره وسبل حمايته من جهة أخرى . هذه الآليات التي سنتناول تطبيقاتها من خلال الجماعة الحضرية لمراكش (المبحث الثاني).

المبحث الأول : الإطار القانوني المحدد للملك العام الجماعي :

¹- الجريدة الرسمية عدد 62، مرجع سابق .
²-الجريدة الرسمية عدد 299 الصادرة في 20 يناير 1919 ،ص 34 .
³-الجريدة الرسمية عدد 446 ،مرجع سابق .
⁴- الجريدة الرسمية عدد 1937 الصادرة بتاريخ 9 دجنبر 1949 ، ص 2195 .

يمكن تمييز الملك العام الجماعي من خلال التطور الذي عرفته ال نصوص القانونية في عهد الحماية، والتي همت تحديد الأملاك العامة كالمرسوم الصادر عن الصدر الأعظم في سنة 1912⁽¹⁾، والذي تطور ليصبح ظهير 1 يوليوز 1914 الذي حدد الأملاك العامة بشكل أوضح من السابق ، ليتم بعد ذلك تحديد آلية من بين آليات تدبير الملك العام والمتمثلة في الاحتلال المؤقت للملك العام وذلك من خلال ظهير 1918، ليصدر بعد ذلك ظهير 1921 المؤسس والمنظم للأملاك البلدية وسبل اكتسابها ، مما يطرح مشكل مدى وحدود التمييز بين الملك العام للدولة والملك الجماعي العام (المطلب الأول). فالملك العام الجماعي لم يكن يدبر إلا في إطار الملك العام للدولة حتى صدور ظهير 19 أكتوبر 1921 حيث تم تأسيس الملك البلدي، والذي في إطاره تم تحديد الملك العام الجماعي وآليات اكتسابه التي انضرفت إليها إلحاق المرافق العمومية للتجزأت العقارية بالملك الجماعي العام، ومسطرة تحديد الأملاك الجماعية العامة لتأكيد صفته العمومية أو ملكيته الجهة عامة والتي ترجع إلى ظهير فاتح يوليوز 1914 خاصة في الفصل السابع منه. بل ويمكن اكتسابه من خلال تخصيص أو ترتيب الأملاك المقتناة بالتراضي وفق ظهير 19 أكتوبر 1921⁽²⁾ (المطلب الثاني).

المطلب الأول : تمييز الملك العام الجماعي عن ملك الدولة العام :

يتميز الملك العام الجماعي عن ملك الدولة العام بكون أن الأول محدد ومنظم بمقتضى ظهير 1921 والذي كان له الفضل في تحديد الملك العام الجماعي ، وفي تحديد الأجهزة القائمة على تدبيره (الفرع الأول) ، لكن هذا التحديد ليس تحديدا قاطعا بقدر ما هو تحديد إجرائي فقط ، لأن هناك عدة عمليات تدبيرية تهم الملك العام الجماعي لا يمكن أن تتم بمعزل عن الإطار القانوني المنظم لتدبير كلا الصنفين من الأملاك العامة . و لأن أغلب النصوص التشريعية التي تهم تنظيم وتدبير الأملاك العامة صدرت في عهد الحماية ، فإنها تعمد إلى مركزة أهم العمليات التدبيرية التي تهم الملك العام الجماعي ، بل وتحدد طرق تدبيره وفق نصوص عامة تهم تدبير ملك الدولة العام (الفرع الثاني).

الفرع الأول :معايير تمييز الملك العام الجماعي من خلال القانون والمؤسسات

¹- الجريدة الرسمية عدد 1 الصادرة في 1 فبراير 1913 ، ص 3. تجدر الإشارة إلى أن الاسم الحقيقي لقرار الصدر الأعظم في هذا الإطار ، و كما ورد في الجريدة الرسمية هو: "ضابط لبيع الأملاك بالإبالة الشريفة" ، لكننا سنعتمد على مصطلح "مرسوم" لهذا القرار/الضابط حتى يكون أيسر للفهم وللاستيعاب .
²- الجريدة الرسمية عدد 446 ،مرجع سابق ، ص 1022 .

وهذه المعايير تتحدد من جهة، من خلال القانون الذي يحدد الأملاك التي تنسم بصفة العمومية، والأملاك التي لا تتصف بالعمومية، والتي يمكن للجماعة أن تتصرف فيها، مثلها مثل الخواص، تحت وصاية من قبل السلطات المركزية (الفقرة الأولى)، و من جهة أخرى من خلال المؤسسات القائمة على تدبير الأملاك الجماعية بشقها العام والخاص بالمقارنة مع المؤسسات القائمة على تدبير الملك العام للدولة (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: معايير تمييز الملك العام الجماعي من خلال القانون

والذي يبرز من خلال تحديد كل من الأملاك الجماعية التي تتصف بالعمومية، ونظيرتها التي لا تتصف بالعمومية، مع إبرازه- أي القانون- لخصائص كل صنف من هذه الأملاك.

أ : المعيار القانوني المؤسس والمحدد للملك العام الجماعي

إذا ما تطرقنا إلى الإطار القانوني المنظم للملك العام للدولة وقارناه مع نظيره المتعلق بالأملاك البلدية، نجد أن الإطار القانوني المنظم للأملاك الدولة والمؤسس للملك العمومي البلدي والذي صدر في عهد الحماية يعتبر الأصل في مجال تحديد الملك العمومي البلدي، والذي تعتمد عليه الجماعة الحضرية مراكش إلى الآن في تحديد أملاكها العامة، كون أن أول نص هم هذا التحديد هو المرسوم الصادر عن الصدر الأعظم سنة 1912⁽¹⁾، والذي حدد الأملاك التي لا يمكن أن تكون موضوع تصرف من طرف الأفراد (الخواص)، لئليه ظهير فاتح يوليوز 1914⁽²⁾ الذي حدد الأملاك العامة على سبيل المثال، والتي لا يجوز بأي حال من الأحوال التصرف فيها من طرف الخواص كالشواطئ والبحيرات وغيرها من الأملاك التي لا يجوز بأي حال تفويتها أو تحويلها إلى الملك الخاص للدولة، وإن حولت، فإن ذلك لا يمكن أن يتم إلا بشرط انتفاء المنفعة العامة عنها.

وعليه، يتضح أن الملك العام الجماعي من خلال المرسوم والظهير المشار إليهما أعلاه يندرج في إطار الملك العام للدولة، وبالتالي لم يظهر الملك العام الجماعي إلا مع صدور أول ظهير يهيم هذا الأمر

¹- نص في الفصل الأول من الباب الأول على أنه: "فيما يتعلق بالأملاك التي لا يسوغ بيعها لا يخفى بأنه يوجد في الإيالة الشريفة الأماكن التي لا يمكن بيعها ولا يملكها جميع الناس ومن جملتها الطرق الصغيرة والكبيرة والأزقة وشواطئ البحر والمراسي والفنائر والسبخان والأودية الواسعة... والعيون والآبار وكل ما بالمدن من الأبراج والأسوار وغيرها... ثم يوجد بعض الأماكن لا يسوغ لأحد بيعها و شرائها بوجه من الوجوه إلا بعد صدور إذن من قبل المخزن وذلك لما له عليها من حق التملك والمراقبة ومن جملة ذلك: أولاً أملاك الأحباس... ثانياً الأملاك المشتركة بين القبائل..."، الجريدة الرسمية عدد 1، مرجع سابق، ص 3.

²- الجريدة الرسمية عدد 62، مرجع سابق، ص 276-277.

وهو ظهير 19 أكتوبر 1921⁽¹⁾، والذي نص - ولأول مرة في تاريخ المغرب - على الأملاك التي تدخل في إطار الملك البلدي (الجماعي) والذي تعتمد عليه الجماعة الحضرية مراكش في تحديد أملاكها، حيث حددها في الفصل الثاني، والذي نص صراحة على أنه: "تدخل في عدد الأملاك العمومية البلدية جميع الأملاك التي خصصت بها صريحا ويمكن أن تشمل الأملاك العمومية المشار إليها:

أولا الأزقة والطرق والرحبان والأجنحة العمومية وكذلك ما يعتبر تابعا لما ذكر من الأزقة و الطرق إلخ ك بعض الأشغال والأثار البنائية (مثل التماثيل وما شاكلها) وأيضا عيون الماء والتجهيزات المعدة للإنارة ؛

ثانيا المياه المعدة للمدينة وكذلك القواديس والقنوات ومجاري المياه والأحواض المجتمعة فيها المياه لتوزيعها وغير ذلك من التجهيزات التي تدخل في الأملاك العمومية بالمغرب وفقا للشروط المعينة بظهيرنا الشريف المؤرخ ..لفاتح يوليوز 1914 وذلك مع مراعاة الشرط المثبت بظهيرنا الشريف هذا والذي بموجبه يبقى ما للغير من الحقوق المتعلقة بما ذكر الثابتة قانونا وخصوصا الحقوق الخاصة بالأحباس ؛

ثالثا- المقابر ما عدا المقابر الإسلامية والإسرائيلية ". إضافة إلى تنصيبه في الفصل الرابع من نفس الظهير على إمكانية تقييد أملاك أخرى ضمن الأملاك العامة البلدية (2).

وعليه، فتنفيذا لهذه المقتضيات أعلاه ،نص نفس الظهير في فصله الثامن على أن : "الأملاك العمومية الخاصة بالدولة التي تخصص بالأملاك العمومية التي لمدن إيالتنا الشريفة المحدثة فيها البلديات تقع إحالتها مجانا للبلديات " (3)

بالتالي يتضح مما سبق ، أن الأملاك العامة البلدية وإن أفرد لها نص قانوني خاص بهم تحديدها وتمييزها عن ملك الدولة، إلا أنها ظلت بالأساس مرتبطة بالأملاك العامة للدولة بصفقتها أصلا. ويتضح ذلك أكثر في كون أن تعزيز هذه الأملاك عبر تقييدها في سجل الأملاك العامة الجماعية أو استخراجها منه -ولو أنها مستقلة عن الأملاك العامة للدولة - لا يمكن أن يتم إلا بموافقة الدولة من خلال مرسوم للصدر الأعظم بطلب من مدير الشؤون المدنية ، وبعد مفاوضة اللجنة - والتي حل

1-الجريدة الرسمية عدد 446 ، مرجع سابق،ص 1023

2-الجريدة الرسمية 446 ،مرجع سابق،الفصل الثاني.

3-الباب الثاني ، الفصل الثامن من الظهير المذكور.

محلها في عهد الاستقلال المجلس الجماعي في شقه التداولي⁽¹⁾ - والتي تعتبر الجهاز الوحيد ذي الطابع المحلي في هذه العمليات ، وبعد أخذ رأي مدير الأشغال العمومية ومدير المالية (أنظر الفصل الرابع من ظهير 19 أكتوبر 1921).

لكن ، وفي سياق آخر ، تجدر الإشارة أيضا إلى كون هذا الظهير (ظهير 19 يوليوز 1921) مكن البلديات من تنمية رصيدها العقاري سواء من خلال اقتنائها لعقارات بالشراء أو المعاوضة ، أو إحالة الدولة إليها بعض أملاكها الخاصة بعبء ليتم تسجيلها في الأملاك البلدية الخاصة ، والتي يمكن للبلدية أن تتصرف فيها في إطار المنفعة العمومية . وأما ما يخص الأملاك التي تخصص فعليا لمختلف الإدارات العمومية ، فإنها تسلم إلى البلديات على وجه التملك المطلق على أن تتكلف هذه الأخيرة بصيانتها والحفاظ عليها⁽²⁾.

يتضح من خلال ما سبق ذكره أنه من الصعب التحدث في مغرب الحماية عن وجود ملك عمومي جماعي قائم الذات ، إلا بربطه مع الملك العام للدولة ، والذي مكن السماح بتحويل جزء منه كما هو منصوص عليه سابقا للبلدية ، من بلورة رصيد عقاري قار للجماعة يمكنها من خلاله أن تدبر نفسها في إطار الحد الأدنى المسموح به قانونا تحت إدارة صارمة ومركزة للدولة ، مما كان له الأثر الكبير على طرق تدبيره .

أما في عهد الاستقلال ، فإن المستجد يكمن في تعزيز صلاحيات المجالس التداولية للجماعات المحلية وتوحيد النصوص المنظمة للجماعات المحلية ، مع الاحتفاظ بالنصوص الصادرة في عهد الحماية، خاصة تلك المتعلقة بتنظيم وتحديد الملك العام الجماعي وطرق تدبيره.

ب- المعيار القانوني المحدد للملك الخاص الجماعي :

من خلال الإطلاع على النصوص المنظمة للملك العام الجماعي ، يتضح على أنها لم تضع تحديدا دقيقا للملك العام الجماعي وتحديد للملك الخاص الجماعي ، بل نجد تحديد الملك الخاص الجماعي يعتمد على مفهوم المخالفة للملك العام ، وهذا ما نستشفه بوضوح من خلال مرسوم للصدر الأعظم لسنة 1912 السالف الذكر ، حيث ينص في الفصل الثاني من الباب الأول والمعنون بـ " فيما يتعلق بالأملاك

¹ - هذه اللجان هي لجان بلدية تتشكل عن طريق التعيين ، وهي تقوم مقام المجلس الجماعي حاليا .
² - الجريدة الرسمية عدد 446 ، مرجع سابق . للإطلاع أكثر على هذه المعلومات ، المرجو مراجعة الفصول 4،5،6،7،8،9 من ظهير 19 أكتوبر 1921 السالف الذكر

التي يجوز بيعها" على أنه: "يجوز عقد بيع جميع الأملاك الغير المبينة أعلاه (1) بموجب شرعي على ما كان عليه العمل سابقا ماعدا ما سيذكر أسفله في شأن الإذن الواجب إصداره للأجانب قبل البيع...". وهذا ما سارت عليه الظهائر اللاحقة ،حيث نجد ظهير 1 يوليوز 1914 (2) يعتمد على هذا المنشور في تحديد الملك العمومي ، مع إضافته لبعض التوضيحات عن هذه الأملاك، وسردها بشكل أيسر للفهم ،وكذا إتيانه ببعض المعطيات المتعلقة بتدبير هذه الأملاك .

ورغم تنصيب الفصل الخامس من ظهير 19 أكتوبر 1921 على كون أنه: " تشمل الأملاك الخصوصية البلدية على الأملاك التي تملكها البلديات ولم تكن قد خصصت صريحا أملاكها العمومية أما تفويتها أو معاوضتها فيجب أن يرخص بقرار من الصدر الأعظم" ، فإنه حاول أن يوضح هذه الأملاك بشكل أكثر وذلك بتحديد ما يمكن أن يدخل في إطار الملك الخاص الجماعي، حيث نص نفس الظهير في فصله السادس على أنه: "يمكن أن يشمل الملك الخصوصي للبلدية بنوع خاص: أولا: العقارات أو الأبنية التي اشترتها البلديات أو بنتها على نفقتها لتخصصها بإدارات ذات مصالح بلدية أو لتستغلها بقصد استفادها ؛

ثانيا: قطع الأراضي اللازمة للتجزئة بداخل منطقة المدينة والتي تكون قد تخلت عنها الدولة من ملكها الخاص للبلديات بعوض ،ولا يجوز للبلديات أن تباع قطع الأراضي المذكورة إلا لتبتاع بثمنها عقارات غيرها لتصير الثمن في صوائر غير اعتيادية ذات منفعة عمومية تأتي بمداخل (3).

ورغم أنه تم التنصيب في هذا الفصل على أن عملية اقتناء الأراضي بعوض ،سواء من الخواص أو من الدولة يعتبر ملكا خاصا بحكم القانون، إلا أن ذلك لا يسعف في وضع فصل قاطع بين ما يدخل في إطار الملك العام الجماعي وما يدخل في إطار الملك الخاص . ومما يزيد الأمر تعقيدا، توحيد نصوص المنظمة للجماعات المحلية وتطويرها ابتداء من ظهير 21 يونيو 1960 ،مرورا بظهير 30 شتنبر 1976، وانتهاء بالقانون 78-00 المعدل بالميثاق الجماعي 17-08 في ظل سريان

1- وهذه الأملاك ذكرناها ولكن لا بأس من إعادتها وهي وفق ما جاء به مرسوم الصدر الأعظم لسنة 1912 ،والذي نص في الفصل الأول من الباب الأول على أنه: "فيما يتعلق بالأملاك التي لا يسوغ بيعها لا يخفى بأنه يوجد في الإيالة الشريفة الأماكن التي لا يمكن بيعها ولا يملكها جميع الناس ومن جعلتها الطرق الصغيرة والكبيرة والأزقة وشواطئ البحر والمراسي والفنائن والسبخان والأودية الواسعة...والعيون والآبار وكل ما بالمدن من الأبراج والأسوار وغيرها مع مداخنها..وذلك كله لا يسوغ تفويته شرعا وللمخزن وحدة التصرف فيها عندما يقرر كف استعمالها لمصلحة عمومية".

الجريدة الرسمية عدد1، مرجع سابق، ص 3 .

2- الجريدة الرسمية عدد 62 ،مرجع سابق، ص 275.

3- الجريدة الرسمية عدد446 ،مرجع سابق ،ص1022،1023 .

هذه النصوص الصادرة في عهد الحماية إلى الآن، مع إضافة في عهد الاستقلال لبعض المستجدات من خلال الأجهزة المسيرة للملك العام الجماعي أو لملك الدولة العام والخاص ، في ظل بقاء النصوص السابقة والعمل بها كنصوص مرجعية للتدبير ولتسيير الأملاك - سواء التابعة للدولة أم للجماعة - والتي لا يمكن تجاوزها من قبل الجماعة الحضرية لمراكش.

الفقرة الثانية : المعيار المؤسساتي المحدد للأجهزة القائمة على تدبير الملك العام والخاص للجماعة وملك الدولة العام

وهذا المعيار يتحدد في الأجهزة القائمة على تدبير الملك الجماعي الخاص سواء في فترة الحماية أو في فترة الاستقلال، حتى يتسنى مقارنة فترة تدبير الأملاك الجماعية الخاصة في كلا الفترتين، وكذا في الأجهزة القائمة على تدبير كل من الملك العام للجماعة والملك العام للدولة في عهد الحماية ، مع إبراز التحول الذي حصل لهذه الأجهزة في عهد الاستقلال .

أ - التمييز المؤسساتي للأجهزة القائمة على تدبير الملك العام للدولة وللجماعة

يعتبر تمييز الملك العام للجماعات الحضرية والتي من بينها الجماعة الحضرية لمراكش عن الملك العام للدولة تمييزاً قاطعاً في عهد الاستقلال عكس عهد الحماية. و يتّضح ذلك من خلال تحديد الأجهزة القائمة على كلا النوعين من الأملاك بشكل فاصل، حيث إن ملك الدولة العام يسير حالياً من طرف وزارة التجهيز والنقل بشراكة مع مؤسسات أخرى (1)، أما ملك الدولة الخاص، فإن مديرية الأملاك المخزنية التابعة لوزارة المالية هي التي تتمتع بصلاحيات واسعة في تدبير هذا الملك الخاص سواء من خلال عمليات تحديد هذا الملك ، أو تسجيله ، أو القيام بعمليات كراء المساكن أو بيعها (2) .

وعليه ، فإذا كان القانون قد حدد الأملاك العامة لكل من الدولة والجماعة ، فإن هذا التحديد لم يكن ليكتمل بدون تعيين المؤسسات القائمة على تدبير كل من الملك العام للدولة والملك العام للجماعة ، حيث يلاحظ أن عملية تدبير الملك العام الجماعي في عهد الحماية تتم وفق جهاز لا تركيزي يتمثل في

¹ - نذكر منها : المكتب الوطني للسكك الحديدية ، مكتب المطارات ، ...

² - مرسوم رقم 539-78-2 بتاريخ 22 نونبر 1978 بشأن تحديد اختصاصات وتنظيم وزارة المالية ، والذي يحدد في فصله 14 تكوين واختصاصات مديرية أملاك الدولة، حيث ينص على: "يعهد إلى مديرية أملاك الدولة بما يلي: تكوين وتسيير ملك الدولة الخاص غير الغابوي وكذا النزاعات المتعلقة به واقتناء العقارات أو تخصيصها بالمرافق العامة ، ... وتتكون هذه المديرية من قسمين : قسم الاقتناءات العقارية وقسم إدارة الأملاك". للاستزادة ، المرجو الرجوع إلى الجريدة الرسمية عدد 3450 الصادرة بتاريخ 13 دجنبر 1978 ، ص 3121-3122.

البشوات والمكلفين بتدبير أملاك المدن¹ ، لكن مع بزوغ عهد الاستقلال، ازداد تمييز المؤسسات القائمة على تدبير كل من الملك الجماعي العام، وملك الدولة العام وذلك من خلال أمرين رئيسيين :

تعزيز اختصاصات المجالس التداولية الجماعية من خلال القوانين المنظمة لها، وجعلها تتمتع بصلاحيات واسعة في مجال تدبير الأملاك الجماعية العامة من ظهير 1976، مروراً بالقانون 78-00 المعدل بالقانون 17-08 المتعلق بالميثاق الجماعي، والتي سنتطرق إلى تطورها التاريخي في المبحث الثاني من هذا الفصل ؛

تحديد صلاحيات المديرية العامة للأشغال العمومية⁽²⁾ والتي تغيرت في مغرب الاستقلال وأخذت تسميات عديدة لتصبح حالياً هي وزارة التجهيز والنقل ، والتي أصبحت تتمتع بصلاحيات محددة في مجال تدبير بعض أملاك الدولة العامة سواء فيما يتعلق بالملك العام المائي⁽³⁾ أو الملك العمومي السكاني والجوي⁽⁴⁾ والمينائي، كون أنها لم تعد تدبر بعض هذه الأملاك بشكل منفرد، بل بللشراكة مع مؤسسات أخرى . مما يفيد بأنها وإن وجدت في تراب الجماعة الحضرية بمراكش ، فإنها لا تخضع لها .

ب - المؤسسات القائمة على تدبير الملك الخاص الجماعي:

برز دور المؤسسات القائمة على تدبير الملك الخاص وتعزز بصدر القرار الوزيري بتاريخ 31 دجنبر 1921 المتعلق بتدبير الأملاك الخاصة بالبلديات، والذي أعطى من جهة ، للباشوات والقياد صلاحية إبرام عقود الأكرية المتعلقة بالأملاك الخاصة للبلديات إذا لم تتجاوز المدة 5 سنوات ، أما إذا

¹- أنظر الفصل العاشر من ظهير 19 أكتوبر 1921 ، الجريدة الرسمية عدد 446 ، مرجع سابق ، ص 1024 .

²- فوق ظهير 1 يوليو 1914 ، ظهير 30 نونبر 1918 ، وظهير 19 أكتوبر 1921 .

³- تدبير الملك العام المائي هو اختصاص محض لوزارة الأشغال العمومية والمواصلات سابقاً، والذي يتضح من خلال تفويض وزير الأشغال العمومية صلاحية تدبير الملك العام المائي لمؤسسات المكاتب الوطنية للاستثمار الفلاحي بمختلف أقاليم المملكة وفق مرسوم ملكي صادر لهذا الغرض . للإطلاع أكثر على هذه التفويضات ، المرجو الرجوع إلى الجريدة الرسمية عدد 2881 الصادرة بتاريخ 17 يناير 1968 ، من الصفحة 97 إلى الصفحة 102 .

⁴- ظهير شريف رقم 1-80-350 المؤرخ في 6 ماي 1982 الأمر بتنفيذ القانون رقم 79-25 المتعلق بإحداث مكتب مطارات الدار البيضاء، والذي يجعل هذه المؤسسة تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، تحت وصاية وزارة النقل. للمزيد من التفاصيل ، المرجو الرجوع إلى الجريدة الرسمية عدد 3631 الصادرة بتاريخ 2 يونيو 1982 ، ص 651 .

- بالنسبة لتدبير الملك العمومي الجوي والسكاني ، فهو اختصاص محض لوزارة النقل وفق ما جاء به مرسوم رقم 36 - 82 الصادر في 4 أبريل 1983 المحدد لاختصاص وتنظيم وزارة المالية، حيث ينص في فصله الأول على : "تتولى وزارة النقل إعداد وتنفيذ سياسة الحكومة المتعلقة بالنقل عبر الطرق والسكك الحديدية والنقل الجوي والأرصاد الجوية. وتضطلع، علاوة على ذلك، بتنسيق السياسة الحكومية في ميدان النقل عبر الطرق والسكك الحديدية والنقل الجوي والبحري". للمزيد من التفاصيل، المرجو الإطلاع على الجريدة الرسمية عدد 3675 الصادرة بتاريخ 6 أبريل 1983، ص 638-639 .

تجاوزتها فإن المصادقة تكون شرطا أساسيا من طرف الصدر الأعظم ، ومن جهة أخرى أعطى للشوات والعمال تفويضا عاما في الإذن بتفويت أو معاوضة الأشياء العقارية التابعة للملك البلدي التي لم تعد صالحة للاستعمال (1) ، أما تفويت أو معاوضة الأملاك الأخرى، فإن ذلك لا يمكن أن يتم إلا بموافقة الصدر الأعظم إذا وصل أو تجاوز المبلغ 15 مليون فرنك ، أما ما قل عنها فإن الأمر يتم بموافقة مدير الداخلية (2) .

وإلى حدود اليوم ، وإن كان تدبير الملك الخاص الجماعي بمدينة مراكش يعتبر من الاختصاصات الذاتية للمجلس الجماعي بمدينة مراكش ، فإن هذا التدبير لا يخرج في إطاره العام عن القرار الوزيري المشار إليه أعلاه على اعتبار أن :

+ المجلس الجماعي بمراكش لا يمكنه القيام سواء بإجراءات الاقتناء أو المعاوضة إلا بموافقة سلطة الوصاية متمثلة في وزير الداخلية إذا تجاوز مبلغ العملية مليونين وخمسمائة ألف درهم ، أما إذا ساوى أو قل عن هذا المبلغ المذكور ، فالمصادقة تتم من طرف الوالي، وهذه العملية سنتطرق إليها بتفصيل في طرق اكتساب العقارات ذات النفع العام؛

+ عقود الكراء التي تتعدى مدتها أو التي يؤدي تجديدها إلى تجاوز مدة 10 سنوات، تظل خاضعة لموافقة سلطة الوصاية طبقا للمادة 69 من الميثاق الجماعي 17-08 متمثلة في والي الجهة وعامل عمالة مراكش وفق ما تنص عليه المادة 73 من نفس الميثاق .

الفرع الثاني : حدود تمييز الملك العام الجماعي عن الملك العام للدولة والملك الجماعي الخاص

بالرجوع إلى النصوص الصادرة في عهد الحماية والتي كان لها الفضل في تأسيس وتحديد الأملاك العامة التي تدخل في إطار الملك الجماعي العام والتي لا يزال العمل بها إلى الآن حيث تعمل

¹- وفق المادة الثامنة من نفس القرار الوزيري، و المغيرة بموجب قرار وزيري صادر في 21 دجنبر 1953 ، والتي تنص على أنه: "يفوض للشوات والعمال تفويضا عاما في إعطاء الإذن في تفويت أو معاوضة الأشياء العقارية التي تؤلف جزءا من الملك البلدي والتي لم تبق صالحة للاستعمال " .

²- ممتلكات الجماعات المحلية ،مجموعة نصوص،مديرية ممتلكات الجماعات المحلية ،المديرية العامة للجماعات المحلية ،1993،ص 8.

الجماعة الحضرية لهراكنش وفق مقتضياتها ، نجد أنها لا تضع حدا فاصلا بين ما يدخل في إطار الملك العام للدولة والملك العام للجماعة من جهة ، وما يدخل في إطار الملك العام للجماعة والملك الخاص التابع لها (أي الجماعة) من جهة أخرى، وذلك يتمظهر من خلال الأجهزة القائمة على تدبير الملك العام الجماعي في عهد الحماية والتي تتداخل إلى حد كبير مع الأجهزة القائمة على تدبير ملك الدولة العام من جهة ، و من خلال صعوبة تحديد الملك الخاص للجماعة الحضرية من جهة أخرى .

الفقرة الأولى: حدود تمييز الملك العام للدولة عن الملك العام الجماعي

بالرجوع إلى ظهير 1914 و 1921 سالف الذكر الصادرين في عهد الحماية ، واللذين ما زال مفعولهما ساريا إلى الآن ، نجدهما يحددان الملك العام الذي لا يجوز التصرف فيه بحيث أن ظهير 1914 يعتبر مرجعا في تعدي الملك العام التابع للدولة بشكل عام والذي يتمتع بحرمة ، بينما ظهير 1921 يؤسس للملك البلدي بصنفيه العام والخاص.

وعليه ، فإذا كان ظهير 1921 قد ميز بين ما يدخل في إطار الملك البلدي العام وملك الدولة العام، فإنه من جهة لم يضع حدا فاصلا بين الأجهزة القائمة على تدبير ملك كل من الجماعة والدولة ، ومن جهة أخرى ظلت بعض العمليات التديبيرية للملك الجماعي العام المؤسس بظهير 19 أكتوبر 1921 مرتبطة بنصوص سابقة تهم تنظيم تدبير الملك العام للدولة كمسطرة التحديد والتي ينص عليها ظهير 1914 ، ومسطرة احتلال/شغل ملك عام جماعي التي تخضع لظهير 30 نونبر 1918⁽¹⁾ خاصة في الجانب المتعلق بالاحتلال المؤقت للملك العام، كونه نص على إمكانية شغل ملك عمومي مؤقتا ، و حدد المسطرة المنظمة لهذا الأمر سواء تعلق الأمر بالطلب حيث يتوجب على المعني بالأمر تبيان الموقع المراد احتلاله وكذا الغرض منه ، والتغييرات التي ينوي طالب الاستغلال إحداثها، أو من خلال تحديد واجبات الكراء وأجال الدفع والذي يبدأ من مرة في السنة إلى أربع مرات حسب المبلغ الذي تحدده الإدارة، والذي يتعين على المستغل دفعه بعد موافقة المدير العام للأشغال العمومية الذي يتمتع بصلاحيات واسعة في هذا المجال سواء بالإذن أو المنع أو سحب رخصة الاستغلال ، وذلك بدون إخطار، وسواء بعذر أو بدون عذر ، ويرجع ذلك لكون أنه ،حسب ما يفهم من هذا الظهير،(أن المدير العام للأشغال العمومية) هو الحارس للأماكن العامة.

¹-الجريدة الرسمية عدد 299 الصادرة في 20 يناير 1919 ،ص 34
- تم تعديل الفصلين السادس والسابع من هذا الظهير بظهير آخر مؤرخ في 8 صفر 1349 الموافق ل5 يوليو 1930.
للاستزادة،المرجو النظر في الجريدة الرسمية عدد930 الصادرة في 22 غشت 1930 ،ص1855.

وعليه، ظلت صلاحيات إعطاء الرخص لاحتلال الملك العام الجماعي مرتبطة بموافقة المدير العام للأشغال العمومية ، إلى حين صدور ظهير 19 أكتوبر 1921 المؤسس للملك العام الجماعي والذي أعطى صلاحية تدبيره إلى الباشوات والمكلفين بتدبير أملاك المدن عوض التدبير المتمركز لها من طرف المدير العام للأشغال العمومية (1).

وحتى مع صدور ظهير 14 نونبر 1949(2)، حيث أصبح للجماعات المحلية نص خاص بها ينضم عملية منح رخص استغلال الملك العام البلدي، ورغم أن مسألة منح الرخص أصبحت اختصاصا ذاتيا، إلا أنها ظلت مرتبطة بموافقة سلطة الوصاية.

كل ذلك يبين أنه من الصعب في مغرب ما قبل الاستقلال، التحدث عن وجود ملك عام جماعي قائم الذات مستقل عن سلطات تدبير الملك العام للدولة ، كونه ظل مرتبط في مجال تدبيره بالسلطة المركزية المتمثلة في المدير العام للأشغال العمومية وغيره من المدراء العامون، وفي سلطات اللاتركيز الإداري المتمثلة في الباشوات والمكلفين بتدبير أملاك المدن ، لتتحول في مغرب الاستقلال إلى اختصاص ذاتي تمارسه المجالس الجماعية الحضرية تحت رقابة سلطة الوصاية (3).

¹- هذا الظهير تم تعديله وتتميمه بمقتضى ظهير 14 محرم 1350 الموافق ل 1 يونيو 1931، والذي من بين ما نص عليه، تفويض اختصاص مدير الشؤون المدنية وكذا مدير الأشغال العمومية إلى الباشوات ومن لهم صلاحية تدبير المدن، مع احتفاظه (أي المدير العام للأشغال العمومية) بالتوقيع على الرخص المتعلقة باحتلال الطرق المقربة من الثنايا المخزنية، وكذا نقل امتيازات مدير المالية ومدير الأملاك المخزنية فيما يخص احتلال ملك عمومي بلدي المعطاة له - طبقا لظهير 1 يونيو 1914 - إلى مدير الشؤون المدنية، إضافة إلى اختصاصات أخرى. للاستزادة، المرجو الرجوع إلى الجريدة الرسمية عدد 974 بتاريخ 26 يونيو 1931، ص 1263، 1264.

- كما أن ظهير 1921 تم تغييره بمقتضى ظهير 29 غشت 1934، والذي أعطى للمدير العام للأشغال العمومية صلاحية إعطاء الرخص لاحتلال أملاك عامة بلدية تتمثل بالثنايا المقربة من الطرق البلدية ، مع الحفاظ على اختصاصات مدير الشؤون المدنية الممنوحة إليه في التعديل الذي يسبق هذا التعديل . للاستزادة، المرجو الإطلاع على الجريدة الرسمية عدد 1144 الصادرة في 28 شتنبر 1934، ص 1383 .

- تم إجراء تعديل آخر على هذا الظهير (ظهير 1921) الموماً إليه أعلاه بموجب ظهير 12 مايو 1937، والذي ينص على إمكانية شراء البلديات لعقارات من طرف البلديات بقرار وزير ي لأجل تهيئة المدن وضمها إلى الأملاك الخاصة. للمرجعة المرجو الرجوع إلى الجريدة الرسمية عدد 1286 الصادرة بتاريخ 18 يونيو 1937، ص 1058، 1059. - هناك ظهير آخر عدل ظهير 1921 أيضا، وهذا الظهير هو ظهير 6 ربيع الثاني 1373 الموافق ل 14 دجنبر 1953، والذي ينص على أن سلطة المصادقة على اقتناء العقارات تكون بقرار وزاري إذا وصلت أو تجاوزت 15 مليون فرنك، أما إذا كانت أقل من ذلك، فتكون المصادقة بقرار من مدير الداخلية . للاستزادة المرجو الرجوع إلى الجريدة الرسمية عدد 2151 الصادرة بتاريخ 8 جمادى الأولى 1373 الموافق ل 15 يناير 1954، ص 158.

²- الجريدة الرسمية عدد 1937 الصادرة في 9 دجنبر 1949، ص 2195.

³- حيث أن الجماعة الحضرية لمراكش لا يمكنها القيام بمنح رخصة شغل بإقامة بناء مثلا إلا بموافقة سلطة الوصاية .

وحيث أنه ظلت مسألة منح رخص الاستغلال مرتبطة بشكل أساسي بظهير 1918 وظهر 1921 واللذان يعتبران نصوصا عامة ، فإن صدور نص خاص يهم هذا الأمر

والمتمثل في الظهير الصادر في 14 نونبر 1949⁽¹⁾ يعتبر أول نص خاص بالبلديات في مجال تنظيم منح الرخص استغلال الملك الجماعي العام، والذي يسري به العمل حاليا في الجماعة الحضرية مراكش خاصة في جانب امتياز الإدارة بحق سحب رخص استغلال أملاكها العامة⁽²⁾.

لكن ما يؤخذ على هذه الظهائر سواء ظهير 1918 أو ظهير 1921 أو حتى ظهير 1949 ، أنها لم تحدد أجل أدنى أو أجل أقصى للاحتلال المؤقت، وهذا ما جاء بظهير 3 مارس 1951 لتداركه حيث نص في فصله الأول بأن مدة الاحتلال هي 10 سنوات، ويمكن تمديدتها استثناءا إلى 20 سنة⁽³⁾ والتي لا يزال العمل بها إلى حد الآن في جميع الجماعات المحلية بما فيها الجماعة الحضرية مراكش.

و لا تتوقف عملية التدبير فقط في مسألة شغل الملك العام البلدي ، بل تدخل أيضا في نفس الإطار ، قيام الجماعة بتسجيل أملاك معينة في سجل الأملاك العامة للجماعة أو استخراجها منه ، لكن كل ذلك لا يمكن أن يتم إلا بقرار من الصدر الأعظم ، مما يبين على تبعية اتخاذ القرار بشأن هذا النوع من الأملاك العامة لمصادقة الدولة .

وإلى حدود اليوم ، ظلت معظم المقضيات الخاصة بتدبير الملك العام الجماعي وإن أعطت للجماعات الحضرية بما فيها الجماعة الحضرية لمراكش صلاحيات هامة في مجال تدبير ملكها العام ، وذلك بنقل أغلب الصلاحيات التي كانت للمدير العام للأشغال العمومية وللبلديات في عهد الحماية إلى المجالس الجماعية في فترة الاستقلال ، إلا أن هذا التدبير يبقى مرتبطا بالأساس بموافقة سلطة الوصاية سواء من خلال الترتيب أو الاستخراج أو التخصيص والتي تعتبر كلها مساطر تهم تدبير ملك له صفة

¹- الجريدة الرسمية عدد 1937، مرجع سابق ، الصفحة 2195 . ينبغي القول بأن هذا الظهير ينص على إمكانية منح البلديات رخص استغلال أملاكها العامة سواء للبيع أو لغيره، مع احترام المستغلين لقائمة الأرباح التي تحددها لهم البلديات، وهذا هو الجديد، مع الحفاظ بما جاء به ظهير 1918 من حيث امتياز الإدارة في سحب الرخص في حالة مخالفة الشروط المنظمة لمنح رخص الاستغلال، أو من خلال عدم منح أي تعويض في حالة إنهاء أو انتهاء رخصة المستغل عن التحسينات التي قام بها في الموقع المستغل.

²- يمكن الرجوع إلى نموذج الجماعة الحضرية مراكش لإعطاء رخص شغل الملك الجماعي العام لأغراض ، تجارية ، صناعية ، أو مهنية في الملحق رقم 7 .

³- الجريدة الرسمية عدد 2009 الصادرة في 27 أبريل 1951، ص843.

العمومية أو يتمتع بحكم الواقع بصفة المنفعة العامة. وهذه الموافقة تكون - وفق النصوص الصادرة في عهد الحماية والمشار إليها أعلاه - من لدن الوزير الأول حالياً (1).

وحتى مسألة إعطاء رخص لاحتلال الملك العمومي الجماعي العام ، والتي سبقت الإشارة إليها أعلاه ، فإنها تخضع إلى الآن لموافقة سلطة الوصاية لكن في الجانب المتعلق بالاحتلال بإقامة بناء وهذا هو ما جاء به القانون 78-00 في مادته التاسعة والستون ، وذلك بهدف تخفيف عبء الوصاية على الجماعات المحلية بما فيها الجماعة الحضرية لمرآكش التي كانت تعاني من ضغط الوصاية عليها في هذا الشأن .

الفقرة الثانية : حدود تمييز الملك العام الجماعي عن الملك الخاص

بالإضافة إلى اعتماد أسلوب المخالفة في تحديد الملك الخاص الجماعي والذي سبق الإشارة إليه ، فإنه يصعب الحديث في حالة المجلس الجماعي مرآكش عن وجود فصل قاطع بين ما يدخل في إطار الملك العام، وما يدخل في إطار الملك الخاص على اعتبار أننا نجد في مدينة مرآكش - مثلاً - أملاكاً تتصف بصفة المنفعة العامة ولا تصنف ضمن الأملاك العامة، كما أن مسطرة الترتيب والتخصيص تعتبران من المساطر التي يمكن من خلالها المجلس الجماعي مرآكش إعطاء ملك خاص صفة العمومية، وكذا العكس ، إذ يمكن للمجلس الجماعي في إطار مسطرة الاستخراج، القيام بتحويل ملك جماعي عام إلى ملك خاص، ولكن كل ذلك لا يمكن أن يتم إلا من خلال موافقة الوزير الأول، مما يؤدي - نظراً لكون هذه المساطر معقدة - إلى ظهور عيوب على مستوى تدبير الملك العام الجماعي والأملاك الجماعية الأخرى التي تتسم بصفة النفع العام بحكم الواقع في مدينة مرآكش، وقصور على مستوى حمايتها خاصة الأملاك التي تتسم بالمنفعة العامة بحكم الواقع والغير المرتبة ضمن الأملاك العامة، والتي سنتطرق إلى جوانب منها بالتفصيل في المطلب الثاني من المبحث الأول في الفصل الثاني من هذه الدراسة .

1- أنظر الفصل الرابع من ظهير 19 أكتوبر 1921 ، الجريدة الرسمية عدد 446 ، مرجع سابق.
أفاد أحد الأطر العاملة بمديرية ممتلكات الجماعات المحلية بوزارة الداخلية- ملحقة الرياض بالرباط لنا من خلال مقابلة أجريتها معه في الأسبوع الأول من شهر غشت 2009 أن مسألة الترتيب والاستخراج وحتى التخصيص منذ سنة 2002 لم يعد الوزير الأول يصادق عليها ، بل يصادق عليها عملياً وزير الداخلية ، لكن في ظل غياب معطى قانوني يثبت ذلك ، إرتأينا الالتزام بالنصوص والقرارات الجاري بها العمل، كون أن المسؤول لم يعطينا دليل واضح يمكن اعتماده في دراستنا هاته حتى يمكننا أن نقول بأن وزير الداخلية هو الذي أصبح يقوم بهذه العملية في ظل سريان العمل بالظواهر السابقة . يمكن الإطلاع على نص المقابلة في الملحق رقم 5 .

المطلب الثاني: آليات تحديد واكتساب الملك العام الجماعي بمراكش

يتميز الملك الجماعي العام بمراكش عن الملك الجماعي الخاص من خلال عدة آليات تدبيرية تجعل الملك يكتسب صفة العمومية بحكم القانون ، و تلك الآليات تتمثل في إتباع الجماعة الحضرية بمراكش لمسطرة التحديد والتي تمنح العقار صفة العمومية وتحميه من كل اعتداء يمكن أن يلحق به (الفرع الأول)، أو من خلال الإمتياز القانوني الذي يعطي للجماعة الحضرية مراكش حق اكتساب كل عقار يندرج في إطار المنفعة العامة سواء بالإقتناء بالتراضي ، أو إلحاق مرافق عامة لتجزؤات عقارية بملكها العام، أو بسلوكها لمسطرة نزع الملكية لغرض المنفعة العامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إجراءات تحديد الأملاك الجماعية العامة بمراكش

تعتمد الجماعة الحضرية مراكش لتأكيد ملكيتها لعقار إلى إجراء مسطري يتمثل في تحديد هـ، وهذا التحديد يتمظهر من خلال مسطرتين ، كل واحدة تتميز عن الأخرى : الأولى مسطرة عامة تتمثل في تحديد العقارات وذلك بهدف تأكيد ملكية عقار معين للجماعة والتي ترجع إلى ظهير 1914 السالف الذكر، والثانية مسطرة خاصة تتجلى في تحديد الطرق والمسالك والممرات العمومية.

وهذه المسطرة الخاصة يمكن إعمالها سواء في إطار عمل المجلس وصلاحياته القانونية التي تمنحه حق تخطيط الطرق والممرات العامة، أو في إطار تصميم التهيئة المعتمد في مدينة مراكش .

الفقرة الأولى : التحديد من خلال المسطرة العامة

يمكن تعريف إجراء التحديد بكونه عملية يتم بموجبها تأكيد صفة عمومية عقارات معينة، وبالتالي حماية هذه العقارات من ترام الغير عليها. إلا أن هذه العملية لكي تتم، فإن المجلس الجماعي له مراكش مطالب بسلوك مسطرة نتها ب:

1. البت في تحديد الملك العمومي من طرف المجلس الجماعي في إحدى دوراته سواء منها العادية أو الاستثنائية ؛

2. التحديد، وهذه عملية يتم بموجبها تحديد حدود الملك العمومي بقرار من طرف المدير العام للأشغال العمومية حيث يصدر قرارا ببحث العقار المراد تحديده في أجل ستة أشهر في الجريدة الرسمية ، يتم من خلالها لكل متضرر من هذا التحديد أو معترض عليه إثبات حقوقه بالأدلة والوثائق

على أن تنتظر فيها الإدارة وفي صحتها . فلذا كانت صحيحة، يمكن أن تقبلها الإدارة، وكل نزاع يمكن أن ينشب على الملك العمومي، فإن المحاكم هي المختصة للنظر في الموضوع(1) .

وإذا كان هذا الأمر يهيم ملك الدولة العام، فإنه ينطبق على الملك العام الجماعي غير أن المجلس هو الذي يثبت في عملية التحديد ويصادق عليها- وفق ما ينص عليه البند السادس من المادة 37 من القانون 17-08 - ، و رئيس المجلس الجماعي هو الذي يقوم بتنفيذه ا كونه يمثل الجهاز التنفيذي للجماعة، ويسهر على تنفيذ مقررات المجلس؛

3. مصادقة سلطات الوصاية على هذا التحديد حيث أصبحت تتمثل في عامل العمالة أو الإقليم عوض وزير الداخلية بموجب القرار رقم 687-03 الصادر في 20 مارس 2003 القاضي بتفويض الاختصاص (2)، والتي لا يمكنها أن تتم إلا من خلال إثبات الجماعة أنها قامت بالإجراءات المتعين القيام بها، من خلال إرسالها لمصالح عمالة مراكش- في حالة المجلس الجماعي بمراكش- للوثائق التالية في ثلاث نظائر أصلية تتمثل في :

- محضر مداوات المجلس في الموضوع يثبت موافقته على هذه العملية ؛
- مذكرة للمجلس الجماعي تبين فيه أسباب القيام بهذه العملية ؛
- تصميم موقعي للعقار المراد تحديده موقع من قبل كل من رئيس المجلس الجماعي والمهندس الجماعي ؛
- ملف البحث العمومي ؛
- تقرير رأي السلطة المحلية في الموضوع ؛
- مشروع قرار التحديد لعامل العمالة بالنسبة للمجلس الجماعي لمراكش.

4. بعد مصادقة سلطات الوصاية، يصبح القرار نافذاً بعد انصرام السنة أشهر من تاريخ النشر، فإن تبين أن التحديد كان خاطئاً وفق ما أدلى به ذوا الحقوق من مستندات، فيمكن للجماعة الأخذ بها و التعامل معها سواء عن طريق الاقتناء بالتراضي، أو نزع الملكية في إطار المنفعة العامة، وإن لم تأخذ الجماعة بحجج ذوي الحقوق، فيمكن لهم حينها اللجوء إلى القضاء(3) ؛

¹-ظهير فاتح يوليوز 1914 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 62، مرجع سابق،ص277 .
²-الجريدة الرسمية عدد 5099 الصادرة بتاريخ 14 أبريل 2003،ص 2131 .
³-محمد شوارق،المساطر القانونية لتدبير أملاك الجماعات الحضرية والقروية،الجزء الأول،الطبعة الأولى-أكتوبر 2008 ،ص 39، 40 .

5. بعد انصرام الأجل المذكور، يصبح قرار التعيين ساري المفعول ولا يقبل المراجعة حيث يتم مباشرة عملية التحفيظ والتقييد في سجل المحتويات العقارية للجماعات المحلية على أنه ملك عام⁽¹⁾.

الفقرة الثانية : التحديد من خلال المسطرة الخاصة

إذا كانت المسطرة العامة تهم بالأساس الأملاك العامة العقارية، فإن المسطرة الخاصة تتمظهر بالأساس في الجانب المتعلق بتحديد الطرق والممرات العامة. هذه المسطرة تجد أساسها القانوني في ظهير 7 ذي القعدة 1371 الموافق لـ 30 يوليوز 1952 المتعلق بالتعمير والمعدل بظهير 1-92-31 الصادر في 17 يونيو 1992 بتنفيذ القانون 90-12 المتعلق بالتعمير⁽²⁾ الذي ينص على هذه المسطرة والتي تتم إما في إطار تصميم التهيئة المعتمد في مدينة مراكش⁽³⁾، وإما في إطار تخطيط الطرق العامة والتي سنتطرق إليها نظرا لكونها الأكثر ممارسة من قبل المجلس الجماعي بمراكش - في ظل انعدام تحيين تصميم التهيئة الذي كان العمل به منذ سنوات بمدينة مراكش وانتهت مدته ولم يتم تجديده إلى الآن- .

تبدأ هذه المسطرة- أي مسطرة تحديد الطرق والممرات العامة- من خلال مقرر يتخذه المجلس الجماعي يبين فيه موافقته على القيام بتوسيع طريق أو ساحة عمومية أو موقف للسيارات. بعد ذلك، يقوم رئيس المجلس الجماعي بإجراء بحث علني وتكون مدته شهر بالنسبة لتحديد الطرق العامة، وشهرين بالنسبة لتحديد الطرق والساحات التي تستوجب نزع الملكية⁽⁴⁾ لأجلها، مع حظر أي بناء على تلك الأراضي المراد تحديد الطرق عليها إلى حين نشر القرار في الجريدة الرسمية، على أن لا يستمر

1- محمود شوراق، نفس المرجع، ص 40 .

2- الجريدة الرسمية عدد 4159 الصادرة بتاريخ 14 محرم 1413 الموافق لـ 15 يوليوز 1992، ص 887 .

3- يتضمن تصميم التهيئة وفق المادة 19 من قانون التعمير 90-12، والتي من بين ما تنص عليه في الفقرة الثالثة، ترسيم: "حدود الطرق .. المسالك والساحات ومواقف السيارات... الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها". نفس المرجع .

4- تجدر الإشارة أنه ليس كل عمليات تحديد الطرق والمسالك تستوجب نزع الملكية، بل هناك عمليات تحديد للمسالك لا تستدعي نزع الملكية، وبالتالي تكون أبسط في مسطرتها، لكننا تطرقنا للنموذج الأول نظرا لكونه السائد في الجماعة الحضرية بمراكش .

الحظر أكثر من ستة أشهر وفق ما تنص عليه المادة 33 من القانون 90-12 . بعد ذلك، يقوم رئيس المجلس الجماعي بنشر مشروع القرار بتخطيط الطرق العامة في الجريدة الرسمية وفق المادة 30 من المرسوم رقم 832-92-2 الصادر في 14 أكتوبر 1993 لتطبيق القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير⁽¹⁾، وبذلك يحتسب أجل الشهرين ابتداءً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ، بعد ذلك يتم إيداع مشروع قرار تخطيط حدود الطرق العامة بما تستوجبه العملية من نزع أملاك الغير في المحافظة العقارية من أجل إدراج المشروع في الرسوم العقارية إذا كانت محفظة أو في سجل التعرضات إذا كان في طور التحفيظ ،وعليه، ففي كلتا الحالتين يسلم المحافظ العقاري شهادة تثبت تسجيل العملية في الرسوم العقارية المحفظة أو إعطائه لشهادة تعطي جميع التحملات التي تحيط بالعقار كأسماء المتعرضين ونوع المطالب ..إلخ ، بعد ذلك يتم إيداع مقال من طرف الجماعة بكتابة الضبط للمحكمة الإدارية لتسجيل مشروع القرار مع تعيين العقارات المراد نزع ملكيتها ، وهذا الأمر يتم للعقارات غير المحفظة وفق المادة 455 من قانون المسطرة المدنية⁽²⁾ ، بعد استيفاء كل الإجراءات أعلاه تعمل الجماعة على عرض الأمر على

الوالي عامل عمالة مراكش للتأشير عليه⁽³⁾ مشفوعاً بثلاث نظائر من الوثائق التالية⁽⁴⁾:

- محضر مداوات المجلس يبرز فيه موافقته على المشروع ؛
- تقرير يبرز فيه رأي الوكالة الحضرية في المشروع وفي مدى ملائمة لوثائق التعمير ؛
- تصميم جزئي يبين فيه حدود الطرق أو الساحات العامة أو مواقف السيارات المراد إحداثها أو تغييرها أو توسيعها ، ويحدد فيه بدقة الأراضي موضوع العملية موقع من كل من رئيس والمهندس المجلس الجماعي ؛

1- الجريدة الرسمية عدد 4225 الصادرة بتاريخ 4 جمادى الأولى 1414 الموافق لـ 20 أكتوبر 1993، ص 2061.
 2- ينص الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية على: "...إذا تعلق الحجز التحفظي بعقار محفظ أو في طور التحفيظ ، فإن الأمر الصادر به يوضع بالمحافظة العقارية لتسجيله بالرسم العقاري بسعي من المستفيد منه .
 إذا تعلق الأمر بحجز تحفظي على عقار غير العقارات المشار إليها في الفقرة أعلاه، حدده المحضر ببيان مكان وجوده وحدوده ومساحته إن أمكن مع الإشارة إلى كل المعلومات المفيدة ، وترسل نسخة من الأمر بالحجز والمحضر بواسطة عون التنفيذ إلى رئيس المحكمة الابتدائية قصد تقييده بسجل خاص موضوع رهن إشارة العموم . ويقع الإشهار علوة على ذلك لمدة خمسة عشر يوماً بتعليق الإعلان بالمحكمة على نفقة الحاجز " . للاستزادة ، المرجو الرجوع إلى مدونة المساطر القضائية ، موسوعة القانون المغربي عدد 9 ، منشورات مكتب الدراسات soma consulting ، الطبعة الأولى 2008 ، ص 372 .

3- الجريدة الرسمية عدد 5099 الصادرة بتاريخ 14 أبريل 2003، مرجع سابق.

4- محمود شوراق ، دليل عملي لتدبير العمليات العقارية المنجزة من طرف الجماعات الحضرية والقروية، الجزء الثاني، الطبعة الأولى أكتوبر 2008 ، ص 77،78،79 .

- مذكرة من قبل المجلس الجماعي تبرز فيه الدوافع والأسباب التي دفعت إلى إصدار قرار تخطيط الطرق العامة ؛
- إعلان بإيداع ونشر المشروع الذي تم تعليقه في مقر الجماعة ؛
- تقرير يبرز رأي السلطة المحلية في الموضوع ؛
- شهادة صادرة عن رئيس المجلس الجماعي حول افتتاح واختتام البحث العلني.

بالإضافة إلى وثائق أخرى و التي سنشير إليها في الفقرة المتعلقة بنزع الملكية ، كون أن هذه العملية تجرى من خلال مسطرة نزع الملكية (1).

بعد توصل المصالح في العمالة بهذه الوثائق ، تقوم المصالح المختصة فيها بدراستها وفحصها شكلا ومضمونا قصد عرضها على الوالي عامل العمالة في مراكش بالنسبة للمجلس الجماعي بمراكش بغرض المصادقة عليها إذا كانت الإجراءات المتبعة قد تمت بشكل سليم وكامل .

بعد المصادقة ، يتم نشر القرار كاملا في الجزء المتعلق بالنشرة العامة في الجريدة الرسمية، مع نشر إعلان في جرائد وطنية مآذون لها بنشر الإعلانات القانونية (2) بشرط إبراز مرجع الجريدة الرسمية موضوع الإعلان، على اعتبار أن نشر القرار في الجريدة الرسمية يعتبر إعلانا للمنفعة العامة وفق ما تنص عليه المادة 34 من القانون 90-12 المتعلق بالتعمير، ويستمر مفعوله سنتين ابتداء من تاريخ النشر وفق ما تنص عليه نفس المادة ، مع نشر القرار في مقر الجماعة ومباشرة إجراءات نزع الملكية أو التوافق مع المستهدفين من هذه العملية .

وللاشارة فقط ، فأى خطأ أو عدم القيام بهذه المسطرة من قبل المجلس الجماعي كما يجب ، فإن قراره هذا يكون قابلا للطعن أمام القضاء الإداري من قبل المنزوعة ملكياتهم .

والملاحظ أن المجلس الجماعي بمراكش لجأ إلى هذه المسطرة كثيرا في الولاية الانتخابية 2003 – 2009، حيث اتخذ عدة مقررات بهذا الشأن نذكر على سبيل المثال : مقرر اتخذ في دورة

1- هام: يمكن إجراء مسطرة التحديد الخاصة دون اللجوء إلى نزع الملكية لكن – في حالة مراكش – ناذرا ما تحدث رغم بساطتها، لأن أغلب مساطر التحديد الخاصة كتحديد الطرق والممرات تتم من خلال مسطرة نزع الملكية ، وهذا ما وقفنا عليه من خلال الفترة التدريبية التي قضيناها في قسم الأملاك الجماعية بمجلس جماعة مراكش، وكذا من خلال الاطلاع على محاضر جلسات المجلس الجماعي لمراكش ، و أيضا من خلال المقابلة التي أجريناها مع رئيس مصلحة التحفيظ، والمتوفرة في الملحق رقم 3 .

2- محمود شوراق ، المساطر القانونية لتدبير أملاك الجماعات الحضرية والقروية ، الجزء الأول ، الطبعة الأولى أكتوبر 2008 ، ص 52 .

يوليو 2005 والقاضي بالموافقة المبدئية للمجلس على إعلان منفعة عامة تقضي بتخطيط حدود الطرق العامة والتخلي عن القطع الأرضية اللازمة لفتح طريق عمومية مرتقبة في تصميم التهيئة لمدينة مراكش المؤدية من طريق آسفي إلى تجزئة مبروكة ، والمقرر المتخذ في دورة المجلس الجماعي الاستثنائية في يونيو 2006 والذي قضى بتحديد الطرق العامة لتوسيع جزء من الطريق الرابطة بين حي جليز وحي تاركة في الجزء الكائن بالمنشأة الفنية، وبنزع الملكية والتخلي عن القطع الأرضية العائدة ملكيتها لوكالة السكن والتجهيزات العسكرية نظرا لما تستوجبه العملية من عقارات ما مجموع مساحتها 2701م² (متر مربع) (1) ، وكذا المقرر المتخذ في دورة فبراير 2007 والقاضي بتخطيط حدود الطريق العامة المسماة بالطريق المحورية لمدينة مراكش المقطع F من أجل إنجاز الطريق المحورية، ونزع الملكية والتخلي عن القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض (2).

الفرع الثاني: كيفية اكتساب الأملاك الجماعية العامة بمراكش

عموما، توجد عدة طرق لاكتساب العقارات ذات الطابع العام من أهمها مسطرة نزع الملكية لأغراض المنفعة العامة ، والتي تعتبر المسطرة الأكثر ممارسة في المجلس الجماعي بمراكش، وكذا امتلاك المساحات والمرافق ذات الطابع العام والتي تنجز في إطار التجزئات العقارية بحكم القانون المتعلق بالتجزئات العقارية ، ولذا مسطرة تحديد الطرق العامة .

فكل هذه العمليات تعطي للجماعة الحضرية بمراكش أغلب العقارات ذات صفة عمومية بحكم القانون. تنضاف إلى ما سبق ، مساطر أخرى لا تقل أهمية عن مسطرة نزع الملكية، ويتعلق الأمر هنا بمسطرة ترتيب الأملاك الجماعية الخاصة أو تخصيصها لخدمة مصلحة عمومية ، لكنها تبقى أقل أهمية بالمقارنة مع المساطر السالفة الذكر.

الفقرة الأولى: اكتساب العقار عن طريق نزع الملكية:

¹ - محضر جلسات المجلس الجماعي بمراكش لسنة 2006، مقرر للمجلس الجماعي في دورة استثنائية يونيو 2006 ، ص 25 . يمكن الإطلاع عليه في الملحق رقم 26 .

² - محضر جلسات المجلس الجماعي بمراكش لسنة 2007، مقرر للمجلس الجماعي في دورة فبراير 2007 ، ص 234 . يمكن الإطلاع على المقرر المذكور في الملحق رقم 24 .

يمكن للجماعة إذا تعذر عليها اكتساب العقارات بالتراضي أن تلجأ إلى مسطرة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والتي تعرف عموماً بكونها إجراء يرمي إلى دفع مالك عقار معين إلى التنازل عن ملكيته للعقار المراد نزع ملكيته منه، مقابل مبلغ معين من المال يتم تحديده من طرف اللجنة الإدارية للتقييم بشكل يروم إعطاء القيمة الحقيقية للأرض حتى لا يتم إجحاف الشخص المنزوعة ملكيته

وبما أن حق الملكية حق دستوري⁽¹⁾، فإن مسألة نزع الملكية لا يمكن إتمامها إلا عبر المرور من مرحلتين: مرحلة إدارية، وتشمل كل المساطر القانونية التي لا بد من إتباعها حتى تمر هذه المرحلة بشكل قانوني.

بعد تمام المرحلة الإدارية، يتم الشروع المرحلة القضائية والتي تعتبر شكلاً للرقابة على الإدارة نازعة الملكية، سواء من خلال التحقق من سلامة الإجراءات التي قامت بها الإدارة نازعة الملكية لهذا الغرض، أم من خلال التحقق من مدى عدالة التعويض الذي تم إعطاؤه إلى المنزوعة ملكيته، بل وحتى النظر في مراقبة مشروعية المنفعة العامة المتوخاة من نزع الملكية مثل ما حدث في قضية الحاج بوبكر بالحاج بن عيسى ومن معه، و الذين رفعوا دعوى في المجلس الأعلى للقضاء مطالبين بإلغاء مرسوم صدر عن الوزير الأول بشأن نزع ملكيتهم من أجل إنجاز عملية سيدي عبد الله .

وبالفعل أصدر المجلس الأعلى للقضاء قراره في 7 ماي 1997 في الملف الإداري عدد 95/63 بإلغاء المرسوم المتخذ من طرف الوزير انطلاقاً من مبدأ الموارنة - خاصة وأن المنزوعة ملكيتهم ينوون إنجاز مشروع سموه تجزئة البيضاء على الأرض موضوع نزع الملكية -، وإجراء خبرة لعدة اعتبارات من بينها: تحديد المنافع التي يمكن الحصول عليها من كل مشروع على حدة، تحديد نوع الأضرار التي يتحملها الطاعنون في مقابل المصالح التي يمكن تحقيقها من مشروع الإدارة⁽²⁾.

وعليه، فإن مسألة نزع الملكية والمنظمة بالقانون رقم 7-81⁽³⁾ لا يمكن أن تتم إلا إذا كان العقار الذي يراد حيازته يدخل في إطار الإعلان عن المنفعة العامة.

¹ - الفصل 15 من دستور 1996 .
² - القرار رقم 500 الصادر في 7 ماي 1997 ، الملف الإداري رقم 95/63 ، منشور في: "قرارات المجلس - أهم القرارات الصادرة في المادة الإدارية"، الجزء الأول، مطبعة الأمنية - الرباط، ص 75 .
³ - الجريدة الرسمية عدد 3685 الصادرة بتاريخ 3 رمضان 1403 الموافق لـ 15 يونيو 1983 ، ص 980 وما بعدها

ونظرا لكونها مسطرة، فإنه لا بد لإتمامها - كما ذكرنا سابقا - من أن تمر بمرحلتين أساسيين هما المرحلة الإدارية والمرحلة القضائية.

وتشمل المرحلة الإدارية :

✓ إعلان المنفعة العامة بمقرر إداري يبين فيه العقارات المراد نزع ملكيتها إما بشكل جزئي أو كلي فإن لم يحدد إعلان المنفعة العامة تلك الأراضي، جاز تحديدها عبر مقرر يدعى مقرر التخلي يصدر داخل سنتين من إعلان المنفعة العامة يتم بموجبه تحديد العقارات المراد نزع ملكيتها مع نشره في الجريدة الرسمية ، وجرائد أخرى وطنية مأذون لها نشر الإعلانات القانونية مع تعليق تصميم الأراضي المراد نزع ملكيتها جزئيا أو كليا والقيام بكل ما يلزم لإشهار هذا المقرر حتى يتمكن المعنيون من إبداء آرائهم ومقترحاتهم وملاحظاتهم حول هذا المقرر داخل أجل شهرين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ؛

✓ بعد ذلك، تقوم الجماعة نازعة الملكية بتوجيه طلب إلى محافظ الأملاك العقارية بهدف الحصول على شهادة تبين أسماء ذوي الحقوق على العقارات المراد نزع ملكيتها وحالتها العقارية، فإذا كانت محفظة فإنه يتم نقل ملكيتها إلى نازع الملكية، وإذا كانت في طور التحفيظ سجلت تعرضات بشأن ذلك، وأما إذا لم تكن محفظة أو في طور التحفيظ، فإن مقرر التخلي يتم إيداعه بالمحكمة الابتدائية سابقا بحيث أصبح هذا الأمر من اختصاص المحاكم الإدارية منذ إنشائها (1) ؛

✓ ثم بعد ذلك يتم تحديد التعويض الذي يجب إعطاؤه للأشخاص المنزوعة ملكياتهم - من طرف لجنة مستقلة تدعى اللجنة الإدارية للتقييم- وتتولى السلطة القائمة بنزع الملكية الكتابة (2) .
بعد استيفاء المسطرة الإدارية، يتم الشروع في المسطرة القضائية .

المرحلة القضائية :

تبدأ المرحلة القضائية عندما يرفع نازع الملكية - وفي هذه الحالة هو المجلس الجماعي بمراكش - داخل أجل سنتين لدى المحكمة الابتدائية (المحكمة الإدارية حاليا) طلبا إلى قاضي المستعجلات يطلب

¹- أنظر المادة 37 من رقم 90-41 المحدثه بموجبه المحاكم الإدارية ، مدونة المساطر القضائية ، موسوعة القانون المغربي ، مرجع سابق، ص 417 .

²- للإستزادة أكثر، المرجو الرجوع إلى مدونة المساطر القضائية، مرجع سابق، ص 981، 982 .

فيه نقل الملكية له ، مقابل تعويض احتياطي يتم إيداعه بالمحكمة المختصة . هذا القاضي ، هو الذي له الكلمة الفصل في نقل الملكية وتحديد مبلغ التعويض الذي لا يجب أن يقل عن ما تم اقتراحه من طرف نازع الملكية .

غير أن ما ينبغي التركيز عليه ، هو أن حكم قاضي المستعجلات في شأن نزع الملكية وحياسة العقار لا يقبل الطعن إلا في الجزء الذي يتعلق بالتعويضات(أنظر الفصل 32 من القانون المتعلق بنزع الملكية والاحتلال المؤقت 7-81) مما يعني أن حياسة العقار من طرف نازع الملكية لا يمكن أن تتم إلا بحكم قضائي.

وكون أن عملية نزع الملكية هي من بين العمليات التي تقوم بها الجماعات المحلية كما هو الحال بمراكش ، فإنها – كي تتم - تخضع لموافقة سلطات الوصاية والتي – لكي تقوم بعملها- لا بد من أن توفر لها الجماعة نازعة الملكية الوثائق التالية⁽¹⁾:

- محضر مداولات المجلس يبين فيه موافقته على قرار نزع الملكية؛
- مشروع مرسوم نزع الملكية ؛
- إعلان بإيداع ونشر مشروع مرسوم إعلان المنفعة العامة تقضي بإحداث المشروع المراد إنجازه وبنزع ملكية القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض الذي تم نشره في الجريدة الرسمية وجريدتين أخريين مأذون لهما بنشر الإعلانات القانونية ؛
- تصميم يبين موقع الأرض المراد نزع ملكيتها؛
- تعليق إعلان بإيداع في مقر الجماعة ؛
- محضر مسلم من اللجنة الإدارية للتقييم تبين فيه المبلغ الذي حدده كتعويض عن هذه العملية؛
- مذكرة تبين توفر الجماعة على الاعتمادات الكافية لهذه العملية ممضية من طرف القابض الجماعي وأمر بالصرف تلك الجماعة ؛
- وثائق تبين أصل العقار ووضعيته القانونية؛
- مذكرة تبين الأسباب التي دفعت الجماعة إلى نزع الملكية ؛

¹-محمود شوراق، دليل عملي لتدبير العمليات العقارية المنجزة من طرف الجماعات الحضرية والقروية، مرجع سابق، ص25، 26، 27.

- شهادة مسلمة من طرف رئيس المجلس الجماعي تبين بإيداع ونشر تعليق العملية معززة بنسخ كل من الجريدة الرسمية وجريدتين وطنيتين اللّتين نشرتا الإعلان ؛
- شهادة تثبت تسجيل مشروع المرسوم في السجل العقاري للجماعات المحلية إذا كان العقار محفظاً، أما إذا كان في طور التحفيظ ،فإنه يتم تسجيله في سجل التعرضات؛
- شهادة تثبت تسجيل مشروع المرسوم في كتابة الضبط بالمحكمة الإدارية المختصة ما إذا كان العقار غير محفظ ؛
- سجل الملاحظات والتصريحات المثارة في هذا الموضوع.

بعد توفر هذه الوثائق لدى سلطات الوصاية في ثلاث نظائر أصلية ودراستها، يتم إصدار موافقة على هذه العملية من خلال مرسوم صادر عن الوزير الأول، ليتم بعد ذلك البدء في إجراءات التنفيذ من خلال : نشر الإعلان في الجريدة الرسمية وفي جرائد وطنية أخرى مع الإشارة إلى مرجع الجريدة الرسمية ، إيداع مقال لدى كتابة الضبط تطالب فيه الجماعة بنقل الملكية مع تحديد مبلغ التعويض داخل أجل سنتين من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية ، ثم بعد ذلك يتم إيداع مقال لدى كتابة الضبط تطلب فيه الجماعة الإذن في الحيابة في إطار المسطرة الاستعجالية .

وللإشارة ، فإن هذه العملية تعتبر من العمليات الأكثر ممارسة لاكتساب العقارات ذات النفع العام في مراكش ، حيث تم اتخاذ عدة مقررات في هذا الباب منها مثلاً: مقرر لدورة أكتوبر 2004 والقاضي بنزع ملكية الدور التي تتواجد فوق شبكة تطهير السائل لصالح الوكالة المستقلة لتوزيع الماء والكهرباء بمراكش، والذي حملها المصارييف الناجمة عن ذلك (1)، و مقرر لدورة فبراير 2005 والقاضي بنزع ملكية بقيمة 3000 درهم للمتر المربع الواحد مما يعطي مبلغ 5.121.000.00 كون أن مساحة الأرض هي 1707 م² وذلك بغرض إقامة موقف للسيارات من عدة مستويات (2).

الفقرة الثانية: اكتساب العقارات من خلال تسلم المرافق العامة للتجزئات العقارية

¹- مقرر للمجلس الجماعي بمراكش متخذ في دورة أكتوبر 2004 ، محضر جلسات دورة أكتوبر 2004 ، ص 240 ، للإطلاع عليه ، أنظر الملحق رقم 13 .
²- مقرر للمجلس الجماعي بمراكش متخذ في دورة فبراير 2005 ، محضر جلسات دورة فبراير 2005 ، ص 226 ، للإطلاع عليه ، أنظر الملحق رقم 14 .

وفي هذا الإطار نجد ظهير رقم 7-92-1 الصادر في 15 ذي الحجة 1412 الموافق لـ 17 يونيو 1992 الصادر بتنفيذ القانون رقم 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية (1)، والذي ينص في الفصل الثاني على حقوق وواجبات صاحب التجزئة، كون المادة 18 من نفس القانون تنص على أشغال التجهيز حيث أنه: "لا يجوز الإذن في إحداث تجزئات عقارية إلا إذا كانت مشاريعها تنص على ما يلي: إقامة الطرق الداخلية ومواقف السيارات... تهيئة الساحات غير المبنية كالساحات والمناطق الخضراء والملاعب... وصل الطرق ومختلف الشبكات الداخلية للتجزئة بما يبقا بلها من الشبكات الرئيسية" (2)، بينما تنص المادة 22 على أنه: "يجب على صاحب التجزئة أن يصرح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليها في موضوع التجزئة وتكون هذه الأشغال محل تسلّم مؤقت ونهائي"، بينما المادة 23 تنص على أنه: "يتيح التسلّم المؤقت لإدارة الجماعة الحضرية والقروية أن تتحقق من أن أشغال التهيئة... تم إنجازها وفق ما ينص عليه المشروع الذي صدر الإذن بشأنه".

وتتمثل عملية التسليم المؤقت في تسليم "مرافق التجزئة العامة" للجماعة، وذلك عبر اجتماع يحضره ممثلين عن الجماعة المعنية ولذا ممثلين عن السلطة المختصة، ولذا ممثل عن المصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء من جهة، ومن جهة أخرى يحضر صاحب التجزئة والمهندس المعماري والمهندسون المختصون ومهندس المساحة بهدف تحرير محضر التسليم المؤقت أو وثيقة المعاينة (المادة 24)، وهذه الأخيرة تحرر إذا ثبتت للجنة أن هناك خروقات لما تم الاتفاق حوله، أو عيوباً تشوب تلك التجزئة تستدعي الإصلاح الذي يتم على نفقة صاحب التجزئة في كل الأحوال (المادة 26)؛

أما التسليم النهائي فيكون بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة 24 السالفة الذكر، ويكون هذا التسليم بعد سنة من تحرير محضر التسليم المؤقت (المادة 27) والذي يهدف إلى أمرين أساسيين هما:

أولاً: التحقق من أن الطرق والمسالك وغيرها لا يشوبها عيب وإن شأها، أي تم استدعاء صاحب التجزئة لتدارك الأمر (المادة 28)؛

1- الجريدة الرسمية عدد 4159 الصادرة بتاريخ 14 محرم 1413 الموافق لـ 15 يوليوز 1992، ص 880
2- نفس المرجع، ص 881، 882

ثانيا: إلحاق مختلف التجهيزات ومن بينها الطرق والمساحات غير المبنية المغروسة وشبكة الماء والكهرباء وغيرها من التجهيزات ب الأملاك العامة للجماعة المحلية المعنية كانت حضرية أم قروية(المادة 29) (1).

الفقرة الثالثة: اكتساب العقارات بالتراضي

إذا كانت مسطرة نزع الملكية هي مسطرة الجبرية لحيازة عقار معين، فإن هناك مسطرة أخرى يمكن أن تلجأ الجماعات المحلية بما فيها الجماعة الحضرية مراكز إليها لاكتساب عقارات ذات النفع العام، و تتمثل خصوصا في اقتناء العقارات بالتراضي، وترتيبها، أو تخصيصها حتى تتمتع بمميزات الملك العام.

بالتالي فالاقتناء الذي يتجاوز مليونين وخمسمائة ألف درهم (2)، لا بد من أن توفر له الجماعة الوثائق التالية لسلطات الوصاية في ثلاث نسخ أصلية متمثلة في : محضر مداوات المجلس يبرز موافقته على عملية الاقتناء، مشروع قرار أو مرسوم يبين فيه موافقة سلطة الوصاية على هذه العملية، سند ملكية العقار وبيان حالته سواء محفظ أو غير محفظ أو في طور التحفيظ مع تبيان سندات الملكية رسمي كانت أم عرفية، مذكرة تسلم من طرف القابض وموقعة من طرف الأمر بالصرف تبرز التزام مؤسسة تريد تمويل المشروع مبينة توفر الاعتماد اللازم لهذه العملية، تصميم بياني تبين موقع العقار المراد اقتنائه مؤشر عليه من طرف رئيس المصلحة التقنية والأمر بالصرف وهو رئيس المجلس الجماعي، محضر اللجنة الإدارية للتقييم تثمن فيه العقار المراد اقتنائه ويكون اجتماعها سابق لمداوات المجلس، رأي السلطتين المحلية والإقليمية في الموضوع، موافقة المقتني منه أو من ينتدبه للمبلغ المحدد، رأي الوكالة الحضرية في المشروع الذي تعترم الجماعة الشروع في إنجازه فور انتهاء عملية الاقتناء، هذا الرأي تبين فيه مدى موافقة المشروع المراد إنجازه مع تصاميم التهيئة.

1- أنظر الفصل الثاني من الجريدة الرسمية عدد 4159 سألقة الذكر، من الصفحة 881 إلى الصفحة 883 .
 2- مرسوم رقم 2-02-138 صادر في 20 ذي الحجة 1422 الموافق ل 5 مارس 2002، والمتعلق بتغيير وتنظيم ظهير 31 دجنبر 1921 بتحديد طريقة تدبير شؤون الملك البلدي، حيث تنص المادة الأولى بما يلي: " تنسخ أحكام الفصل 8 من القرار المشار إليه بتاريخ ... 31 دجنبر 1921 وتحل محلها الأحكام التالية: يتولى المصادقة على مداوات مجالس الجماعة المتعلقة بعملية اقتناء وتقويت ومعاوضة العقارات التابعة للملك البلدي الخاص وبتدبير الملك العمومي البلدي :
 (أ) وزير الداخلية عندما يتجاوز مبلغ الاقتناء أو التقويت أو المعاوضة 2 500 00 درهم؛
 (ب) والي الجهة المعنية عندما يساوي مبلغ الاقتناء أو التقويت أو المعاوضة الحد المذكور أو يقل عنه؛ الجريدة الرسمية عدد 4984 الصادرة في 22 ذي الحجة 1422 الموافق ل 7 مارس 2002، ص 479.

هذه الوثائق توجه إلى سلطة الوصاية والممثلة في وزارة الداخلية، بعد مصادقة وزير الداخلية أو من يتقده، يتم الشروع في التنفيذ حيث يقوم رئيس المجلس الجماعي بأربع خطوات رئيسية: وهي أولاً إعداد عقد في خمس نظائر أصلية موقعة من طرف رئيس المجلس الجماعي والبائع، القيام بتسجيل العقار مجاناً في إدارة التسجيل والتمبر، القيام بأداء الثمن للبائع، و القيام بتحفيظ العقار إذا كان غير محفظ أو نقله إلى ملكية الجماعة إذا كان محفظاً.

أما العقار الذي تساوي أو تقل قيمته عن مليونين وخمسمائة ألف درهم، فإن الوثائق تبقى كما هي ما عدا مشروع قرار وزير الداخلية الذي يتم استبداله بمشروع قرار والي الجهة الذي له صلاحية التوقيع على هذه العملية (1).

المبحث الثاني: آليات تدبير الملك العام الجماعي وسبل حمايته بمراكش

تتمظهر آليات تدبير الملك العام الجماعي بشكل عام في الأجهزة القائمة على تدبيره سواء المركزية، أو المحلية كما هو الحال في الجماعة الحضرية بمراكش، والتي تتوفر على أقسام إدارية خاصة بالقيام بعمليات تدبير أملاك الجماعة العمومية، تحت إشراف المجلس الجماعي (المطلب الأول)، والذي يتمتع بصلاحيات واسعة في مجال تدبير أملاكه العامة سواء من خلال إعطاء رخص لشغلها من قبل الخواص، أو حتى كراء الأملاك التابعة له لأغراض معينة ككراء محطات وقوف السيارات، هذا دون نسيان دوره الرئيسي في حماية ممتلكاته من خلال إعماله للنصوص القانونية التي تعطي حرمة خاصة للأملاك العامة التابعة له من كل تعدي يمكن أن يقع عليها من الغير (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الأجهزة الملزمة بتدبير الملك العام الجماعي بمراكش

¹ - ممتلكات الجماعات المحلية وهيئاتها، دليل 2، وثيقة صادرة عن المديرية العامة للجماعات المحلية بوزارة الداخلية، السنة (غير متوفرة)، ص 8.

- محمود شوراق، دليل عملي لتدبير العمليات العقارية المنجزة من طرف الجماعات الحضرية والقروية، مرجع سابق، ص 11، 12، 13.

- طبقاً لقرار وزير الداخلية رقم 03-689 الصادر في 20 مارس 2003 بتحديد سقف عمليات اقتناء أو تفويت أو معاوضة أراضي الملك الجماعي الخاص الممكن تفويض المصادقة بشأنها إلى العمال، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد 5099 الصادرة بتاريخ 11 صفر 1424 الموافق ل 14 أبريل 2003، فإنه: يجوز لولاة الجهات تفويض الإمضاء لعمليات الاقتناء أو المعاوضة التي يعتزم المجلس القيام بها لعمال العمالات والأقاليم على أن لا يتعدى مبلغ العملية مليون درهم وفق ما تنص عليه المادة الأولى من قرار المذكور. للتأكد، المرجو الرجوع إلى الجريدة المذكورة، ص 1233.

- للإشارة، هناك عملية أخرى تندرج ضمن الاقتناء بالتراضي غير الاقتناء بالطريقة المذكورة أعلاه، وهي مسألة الاقتناء بالمعاوضة، والتي أشار إليها قرار وزير الداخلية الموماً إليه أعلاه.

ومنها ما يرتبط بمؤسسات المركز واللاتمركز الإداري، ومنها ما يرتبط بالأساس بالأجهزة المحلية للجماعة الحضرية مراكش.

الفرع الأول: الأجهزة الملّفة بتدبير الملك العام الجماعي على المستوى المركزي:

وتتمثل هذه الأجهزة في كل من: اللجنة الإدارية للتقييم، ومديرية ممتلكات الجماعات المحلية .

الفقرة الأولى: اللجنة الإدارية للتقييم:

ويرجع أول نص ينص عليها إلى الدورية الصادرة عن الأمانة العامة للحكومة رقم 59/25 المؤرخة بتاريخ 9 دجنبر 1959، والتي نسخها منشور الوزير الأول رقم 209 بتاريخ 1976 والذي لازال ساري المفعول إلى اليوم، بحيث ينطبق عملها على الجماعات المحلية كما ينطبق على الدولة مع مراعاة الخصوصيات المحلية. وتبعاً لذلك، فيمكن القول عن هذه اللجنة أنها لجنة ذات طابع محلي، تعتمد الدولة لكونها تشكل أساساً لخبرة وكفاءة تستمدّها من الهيئة المشكلة لها، وتعمل بأسس منطقية في تحديد المبالغ اللازمة دفعها سواء للمنزوعة ملكيتهم من طرف الجماعة، أو لتقييم عقارات تريد الجماعة اقتنائها أو معاوضتها⁽¹⁾.

وتتشكل هذه اللجنة من خلال المنشور المذكور أعلاه من أعضاء دائمين وهم: السلطة المحلية رئيسة للجنة، رئيس دائرة الأملاك المخزنية أو من ينتدبه، ومفتش التعمير التابع للعمالة أو الإقليم، وممثل الإدارة التي طلبت اقتناء أو تحديد قيمة عقار معين. وأعضاء غير دائمين وهم يحددون حسب حالة العقار. فبالنسبة للأراضي الحضرية، فإن ال لجنة تتكون من: مفتش الضرائب الحضرية أو من ينتدبه (إختياري بالنسبة للمراكز والمدن النائية)، وقابض التسجيل والتمبر (إختياري إذا كانت الإدارة غير موجودة في المركز أو المدينة)، وبالنسبة للأراضي غير المجهزة أو غير المبنية، فإن اللجنة تتكون من قابض التسجيل والتمبر (إختياري بالنسبة للمدن غير موجود فيها قبضة التسجيل)، مفتش الضرائب القروية والممثل الإقليمي لوزارة الفلاحة بالنسبة للأراضي القروية⁽²⁾.

وتلعب هذه اللجنة دوراً هاماً في مدينة مراكش خاصة في الجانب المتعلق باقتناء العقارات بالتراضي أو من خلال مسطرة نزع الملكية لأغراض المنفعة العامة، خاصة وأن هذه الأخيرة تعتبر من

¹ - محمد العمارتي، الممتلكات العقارية للجماعات المحلية بالمغرب، مرجع سابق، ص 150.

² - أحمد بوسيدي، تدبير ممتلكات الجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 21.

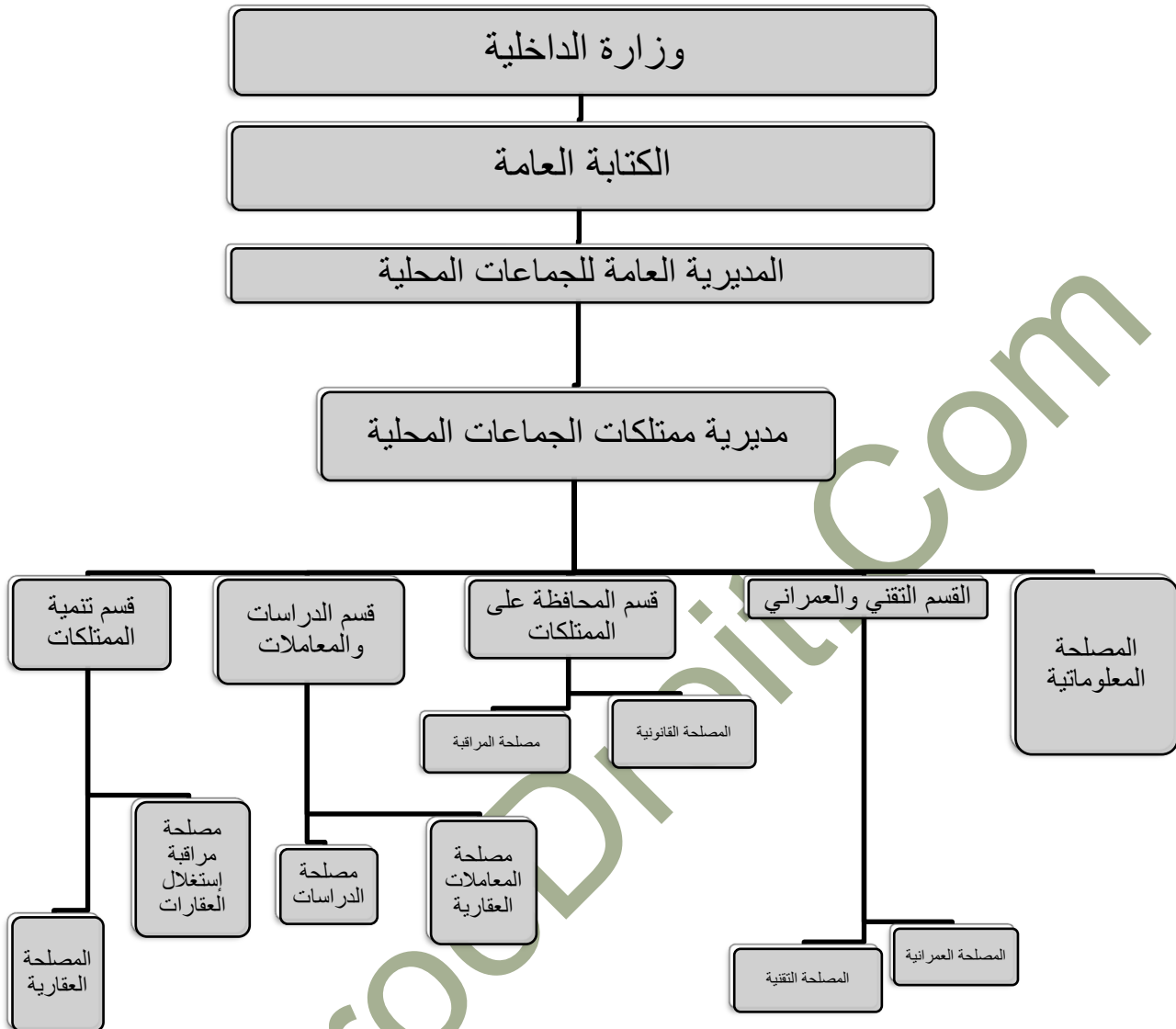
العمليات الروتينية التي يسلكها المجلس الجماعي بالمدينة لاكتساب عقارات ذات النفع العام ، واللجنة هي المكلفة بتحديد قيمة التعويضات للمتضررين من خلال تقييمها لقيمة العقارات موضوع هذه العملية ، والتي غالبا ما يلجأ أصحابها إلى القضاء نظرا لهزالة مبالغ التعويضات المعروضة عليهم .

الفقرة الثانية: مديرية ممتلكات الجماعات المحلية :-

حدد دور مديرية ممتلكات الجماعات المحلية في إطار مرسوم رقم 176-97-2 الصادر في 14 شعبان 1418 الموافق ل15 دجنبر 1997 الصادر عن وزير الداخلية حيث تنص المادة 23 منه على: "يعهد إلى مديرية ممتلكات الجماعات المحلية بمهمة مساعدة الجماعات المحلية في القيام بمهامها المتعلقة بالمحافظة على ممتلكاتها وإدارتها وتنميتها وتتبع المعاملات المرتبطة بها ومراقبة استغلالها ومردوديتها. وتقوم بدراسات وتوجه عمل الجماعات المحلية إلى الرفع من قيمة ممتلكاتها الاقتصادية. وتتولى علاوة على ذلك مهمة تنظيم تدخلها في ميدان التعمير" (1) .

ولكي تضطلع هذه المديرية بالدور المنوط بها ، حدد نفس مرسوم اختصاصات وتنظيم وزارة الداخلية، وذلك من خلال تحديد اختصاص كل مديرية تابعة لها، ولذا الأقسام والمصالح المشكلة لها، ومن بينها مديرية ممتلكات الجماعات المحلية والتي تعتبر إحدى المديريات التابعة للمديرية العامة للجماعات المحلية، حيث حدد هذا المرسوم الأقسام والمصالح المشكلة لهذه المديرية، سنحولها بمجهودنا الشخصي إلى هيكل تسلسلي بياني(2) حتى يتسنى فهمه بشكل أفضل:

¹-الجريدة الرسمية عدد 4558 الصادرة بتاريخ 7 شوال 1418 الموافق ل5 فبراير 1998، ص504.
²-هذا الهيكل البياني تم رسمه بناء على ما جاء في المادة 23 من مرسوم وزير الدولة في الداخلية السالف الذكر.



وللإشارة فقط ، فقد قامت هذه المديرية نظرا لتعدد النصوص التشريعية والقانونية المنظمة لطرق تدبير الأملاك الجماعية، -وذلك في سياق الدور المنوط بها - إلى إصدار وثيقة سمتها "الممتلكات الجماعية ، مجموعة نصوص " وذلك باللغتين العربية والفرنسية ، ووضعها رهن إشارة الجماعة الحضرية مراكش حتى تتمكن من تدبير أملاكها بشكل أفضل ، وتعيينها -ولو نسبيا - على تجاوز ذلك التناثر في النصوص المنظمة لتدبير وإدارة الأملاك الجماعية بصنفها العام والخاص بشكل أفضل .

الفرع الثاني: الأجهزة المكلفة بتدبير الملك العام الجماعي على المستوى المحلي

وتتمحور حول المجالس التداولية والتي تطور دورها منذ ظهير 23 يونيو 1960 ، مرورا بظهير 30 شتنبر 1976 ، وانتهاء بالميثاق الجماعي 78-00 المعدل بالميثاق 17-08 (الفقرة الأولى)، حيث تم إعطاء صلاحيات واسعة للمجالس التداولية وكذا التنفيذية - لهذه المجالس التداولية-

بحيث أضحى تتمتع بصلاحيات واسعة في تدبير الأملاك الجماعية (الفقرة الثانية) سواء بشكل مباشر ، أو بشكل غير مباشر من خلال سن تنظيم داخلي يساعد كل من الجهازين التداولي والتنفيذي للجماعات المحلية على تدبير الأملاك التابعة له بشكل أفضل ، والجماعة الحضرية بمراكش خير مثال على هذا الأمر (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى: دور المجالس التداولية الجماعية في تدبير الملك العام الجماعي

تجدر الإشارة إلى أنه منذ حصوله على الاستقلال، حاول المغرب تبني مقاربة جديدة تروم تعزيز صلاحيات المجالس الجماعية من خلال إعطائها دور أكبر في تدبير الشأن العام المحلي ، بما في ذلك أملاكها العامة ، وذلك من خلال إصدار ظهير 23 يونيو 1960 ، مروراً بظهير 30 شتنبر 1976⁽¹⁾ والذي يعتبر قفزة نوعية في مجال تعزيز صلاحيات المجالس الجماعية سواء بالنسبة للجهاز التداولي أو التنفيذي ، و انتهاء بالميثاق الجماعي 78-00 لسنة 2002 المعدل بالقانون 17-08 الصادر في 2009 .

وبالرجوع إلى سنة 1976 ، نجد أن ظهير 30 شتنبر 1976 أعطى صلاحيات واسعة للمجالس التداولية للبت في كثير من المجالات بما فيها : "الإشترآت أو التفويتات أو المعاملات أو المعاوضات المتعلقة بعقارات الملك الخاص و أعمال تدبير الملك العمومي " وفق ما تنص عليه الفقرة التاسعة من الفصل 31 من نفس الظهير⁽²⁾ ، وكذا "تحويل تخصيص البنايات الجماعية المجعولة رهن إشارات مصالح عمومية" وفق ما تنص عليه الفقرة 11 ، في إطار مقررات المجالس ، إلا أن تلك المقررات لا تكون قابلة للتطبيق إلا بعد موافقة سلطات الوصاية المتمثلة في وزير الداخلية (أنظر الفصل 34 من نفس الظهير)⁽³⁾.

وحتى تقوم المجالس التداولية بالدور المنوط بها ، نصت المادة 26⁽⁴⁾ من نفس الظهير على ضرورة تأسيس لجننتين دائمتين على الأقل يعهد إلى الأولى بدراسة المسائل المالية والميزانية ، والثانية يعهد إليها بدراسة المسائل الاقتصادية والاجتماعية .

¹- الجريدة الرسمية عدد 3335 مكرر الصادرة في فاتح أكتوبر 1976 ، مرجع سابق، الصفحة 3025.

²- الجريدة الرسمية عدد 3335 مكرر الصادرة في فاتح أكتوبر 1976 ، مرجع سابق، الصفحة 3029.

³- الجريدة الرسمية عدد 3335 مكرر الصادرة في فاتح أكتوبر 1976 ، مرجع سابق ، الصفحة 3030 .

⁴- الجريدة الرسمية عدد 3335 مكرر الصادرة في فاتح أكتوبر 1976 ، مرجع سابق ، الصفحة 3028.

لكن مع صدور القانون 78-00⁽¹⁾ حاول المشرع إعطاء صلاحيات أكبر للمجالس التداولية بما في ذلك تدبير أملاكها حيث نصت المادة 37 في فقرتها السادسة⁽²⁾ على أنه: "يسهر (أي المجلس الجماعي) على تدبير الأملاك الجماعية والمحافظة عليها وصيانتها ولهذه الغاية:

+ يقوم طبقا للقوانين الجاري بها العمل، بتحديد الأملاك العامة وترتيبها وإخراجها من حيز

الملك العمومي،

+ (.....)

+ يصادق على جميع الأعمال تدبير واحتلال الملك العمومي الجماعي مؤقتا،

+ يقرر في شأن تخصيص أو تغيير تخصيص البنايات العمومية والأملاك الجماعية طبقا

للقوانين والأنظمة المعمول بها."

لكن ونظرا لشساعة هذه الاختصاصات، فقد نص القانون وجوبا في مادته 14⁽³⁾ على ضرورة تأسيس ثلاث لجان دائمة على الأقل تعين المجلس الجماعي على مزاوله اختصاصاتها وهذه اللجان تتمثل في:

- اللجنة المكلفة بشؤون الميزانية والمالية؛

- اللجنة المكلفة بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية؛

- اللجنة المكلفة بالتعمير وإعداد التراب والبيئة.

وفي هذا الإطار، تجدر الإشارة إلى أنه في ظل جواز تأسيس لجان أخرى، عمد المجلس الجماعي لمراكش برسم الولاية الانتدابية 2003-2009 إلى تأسيس لجنة خاصة بالأملاك الجماعية، والتي أوكل لها دراسة وتتبع كل ما له علاقة بالمعاملات العقارية الجماعية من بيع و نزع ملكية وقبول هبات ووصايا إلى غير ذلك، وإحاطة المجلس الجماعي بخلاصات ما توصلت إليه والتي كان لها دور محوري في تسوية الوضعية القانونية للعديد من العقارات الجماعية⁽⁴⁾.

¹-الجريدة الرسمية عدد 5058 الصادرة في 21 نونبر 2002، ص 3468.

²-نفس المرجع، صفحة 3473.

³- الجريدة الرسمية عدد 5058، مرجع سابق، صفحة 3470

⁴- معلومات استقبت من خلال مقابلة مع أحد الأطر العاملة في مصلحة تدبير الملك الخاص.

- تجدر الإشارة إلى أن رئاسة اللجنة أوكلت إلى شخص ذو دراية بالمجال، كونه كان يشغل - قبل وفاته طبعا- أستاذا جامعيا متخصصا في القانون الإداري وهو أستاذنا عبد الله صبري رحمه الله. وكون أن هذه الوظيفة أوكلت إلى شخص

لكن ومع دخول القانون 17-08 (1)، نص المشرع في المادة 14 على وجوب تأسيس 4 لجان أساسية على الأقل بالنسبة للمجالس التي يفوق عدد أعضائها 35 عضو (وهذا هو الحال في مراكش)، وهذه اللجان هي :

- اللجنة المكلفة بالتخطيط والشؤون الاقتصادية والميزانية والمالية ؛
- اللجنة المكلفة بالتنمية البشرية والشؤون الاجتماعية والثقافية والرياضية ؛
- اللجنة المكلفة بالتعمير وإعداد التراب والبيئة؛
- اللجنة المكلفة بالمرافق العمومية.

الفقرة الثانية: دور رئيس المجلس الجماعي في تدبير الملك العام الجماعي

إذا كانت المجالس التداولية الجماعية تتمتع بصلاحيات واسعة في مجال تدبير أملاكها، والتي تطورت بحكم القوانين والظواهر التي نظمت الجماعات الحضرية والقروية من ظهير 1960 إلى 1976 ثم الميثاق الجماعي 00-78 في سنة 2002 المعدل بالميثاق الجماعي 17-08 الصادر في 2009، فإن الجهاز التنفيذي والذي يعتبر الجهاز المسؤول عن تسير وتدبير الأملاك العامة الجماعية وصيانتها والمحافظة عليها، لم يخرج عن هذه الدينامية التطورية. ففي ظهير 30 شتنبر 1976، عدد الجزء الثاني منه، اختصاصات رئيس المجلس الجماعي والتي حددها في كون أنه يمثل الجهاز التنفيذي لمقررات المجلس وفق الفصل 37، إضافة إلى تعداده اختصاصات أخرى، ما يهمنها منها هو ما يتعلق بتدبير الأملاك الجماعية العامة حيث نص الفصل 42 من جملة ما نص عليه في هذا الإطار على : "اتخاذ (أي رئيس المجلس الجماعي) القرارات لأجل تحديد الضرائب والأدوات والوجيبات طبقاً للتشريع المعمول به في هذا الميدان"، وكذا: "القيام بصفة عامة بالمحافظة على ممتلكات البلدية وإدارة شؤونها". مما يفيد بأن هذا الظهير لم يحدد بالضبط الاختصاصات المسندة لرئيس المجلس الجماعي في مجال تدبير الملك العام البلدي، بل بقيت غامضة وقابلة لتأويلات متعددة، خاصة وأن هذا الجزء الثاني من هذا الظهير حدد اختصاصات رئيس المجلس الجماعي مع اختصاصات السلطة المحلية، والتي من بين

متخصص، فقد كان لهذا التوكيل الأثر الكبير في إعطاء المجلس أهمية لأملكه، وفي تسوية الوضعية القانونية للكثير من الأملاك التابعة للجماعة الحضرية لمراكش.

¹-امحمد لفرجي، الميثاق الجماعي الجديد وفق آخر التعديلات لسنة 2009 المدخلة بقانون رقم 17-08، نصوص قانونية محينة، عدد 7، الطبعة الأولى 2009، ص18، 19.

اختصاصها، ما تم التنصيص عليه في الفصل 44، والذي من بين ما نص عليه "تسخير الأشخاص والممتلكات" مما قد يطرح مشكل تداخل في الاختصاص المتعلق بتدبير الأملاك الجماعية العامة .
لكن مع صدور القانون 78-00، أصبحت اختصاصات رئيس المجلس الجماعي أكثر وضوحا وتحديدا في مجال تدبير الملك العمومي الجماعي والذي نص في مادته 47 على أنه إضافة إلى كونه الجهاز التنفيذي للجماعة، فهو يتمتع بصلاحيات تتمثل في :

" - (.....)

يتخذ قرارات لأجل تحديد سعر الرسوم وتعرفة الوجيبات؛

(.....)

يدبر أملاك الجماعة ويحافظ عليها ولهذه الغاية، يسهر على تحيين سجل المحتويات ومسك جداول إحصاء الأملاك الجماعية وتسوية وضعيتها القانونية، ويتخذ كل الأعمال التحفظية المتعلقة بحقوق الجماعة؛
يباشر أعمال الكراء والبيع والاقتناء والمبادلة وكل معاملة تهم الملك الخاص الجماعي؛
يتخذ التدابير المتعلقة بتدبير الملك العمومي الجماعي ويمنح رخص الاحتلال المؤقت للملك العمومي بإقامة بناء؛
يعمل على حيازة الهبات والوصايا"

وهذه الاختصاصات ما تم التأكيد عليها في القانون 17-08 في مادته 47 .

ولكي يباشر الجسم السياسي الجماعي للاختصاصات المسندة إليه قانونا سواء منه في شقه التداولي أو التنفيذي ، فإنه يحتاج إلى جسم إداري منظم تنظيما محكما يضمن فعالية ونجاعة قراراته خاصة في مجال تدبير الأملاك العامة بمراكش.

الفقرة الثالثة: دور التنظيم الداخلي للمجلس الجماعي بمراكش في تدبير الأملاك الجماعية

منذ سن نظام وحدة المدينة وتطبيقه في مدينة مراكش ، عرف التنظيم الداخلي للمجلس تطورا ملحوظا يتجلى بالأساس في إعادة هيكلة الأقسام والمصالح الجماعية بغية تطويرها والرفع من مردوديتها، حيث أنه من بين 9 أقسام تشكل الهيكل التنظيمي للجماعة الحضرية بمراكش ، تم إنشاء قسم خاص مكلف بالأملاك الجماعية ينقسم بدوره إلى ثلاث مصالح أساسية وهي :

- مصلحة تحفيظ الأملاك الجماعية : و تتمحور مهمتها في البحث عن الأملاك التابعة للجماعة وتسجيلها وتحفيظها ، وكذا مسك سجل محتويات الأملاك الجماعة العامة وتحيينه وفق المستجدات ؛
- مصلحة الاحتلال المؤقت للملك الجماعي العام /مصلحة تدبير الملك العام :وهي مصلحة كما يدل عليها إسمها ، فهي مكلفة بدراسة طلبات شغل الملك العمومي، وكذا مراقبة هذه الأملاك من خلال تنظيم خرجات دورية لهذا الغرض ؛
- مصلحة تسيير الأملاك الجماعية : وهي مصلحة تعنى بتدبير الملك الخاص الجماعي من خلال ضبطه وتسجيله ومسك سجل محتويات الأملاك الخاصة الجماعية وتحيينه وفق المستجدات. ولا يقف دورها عند هذا الحد ، بل يتعداه إلى مواكبة مساطر نزع الملكية والبحث في ملفات تحديد الطرق العامة ، وكذا معاوضة أو اقتناء أملاك معينة لصالح الجماعة (1) .

وهذا الرسم البياني أسفله يبين الهيكل التنظيمي للقسم الأملاك التابع للمجلس الجماعي

بمراكش برسم الولاية الانتدابية 2003-2009 (2)

¹- هذه المعلومات تم التوصل إليها من خلال المقابلات مع بعض الأطر العاملة بقسم الأملاك ، وكذا من خلال الملاحظة بالمشاركة .

² - selon l'organigramme de le commune urbaine de Marrakech ,il existe trois services dans la division du patrimoine communal :service de le gestion des biens communaux ,service de la conservation des biens communaux ,service d'occupation du domaine public .l'organigramme est disponible dans l'annexe n : 8 .



المصدر : قسم الأملاك الجماعية بالجماعة الحضرية لمراكش

وقد كان لهذا التقسيم دور جد إيجابي - إضافة إلى دور " لجنة الأملاك الجماعية والشؤون القانونية" التي أسست في نفس الولاية الانتدابية - في التدبير الأمثل للأملاك الجماعية العامة من خلال تأسيس قسم خاص بهذه الأملاك، و توزيع الاختصاصات بين المصالح التابعة لهذا القسم في إطار من التكامل والانسجام بين هذه المصالح المشكلة لقسم الممتلكات الجماعية من جهة، و بينها وبين لجنة الأملاك الجماعية من جهة أخرى، بما يضمن تحقيق الأغراض المتوخاة من تأسيسهما (أي قسم الأملاك ولجنة الأملاك والشؤون القانونية).

المطلب الثاني : طرق استغلال الملك الجماعي العام وسبل حمايته

وهذه الطرق تتلخص في دراستنا حول حالتين: حالة شغل الملك العام الجماعي من قبل الخواص لأغراض معينة ومحددة قانونا ، وحالة كراء محطات وقوف السيارات (الفرع الأول)، هذا دون نسيان الآليات التي يمكن للجماعة الحضرية مراكش من خلالها حماية أملاكها العامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول : آليات استغلال الملك الجماعي العام بمراكش

توجد عدة آليات لاستغلال الملك العام الجماعي من قبل الخواص، سنركز فيها على نوعين. النوع الأول هو الشغل الملك العمومي الجماعي من طرف الغير (1) سواء لأغراض تجارية صناعية أو مهنية، أو بمنقولات أو عقارات ترتبط بالأموال المشار إليها آنفاً، أو لأغراض ترتبط بالبناء، والنوع الثاني المتعلق بكراء محطات وقوف السيارات والدراجات النارية والعادية، مع الإشارة إلى المساطر المنظمة لهاتين العمليتين، وللموارد التي تدرها هاتين العمليتين على الجماعة الحضرية بمراكش.

الفقرة الأولى: شغل الملك العام الجماعي من طرف الخواص (2)

تخضع عملية شغل الملك العمومي الجماعي لعدة مساطر وقوانين سواء منها تلك المتعلقة بمنح رخص للاستغلال المؤقت، أو من خلال تحديد الأتوى الواجب أداءها للجماعة. أولاً: تنظيم استغلال الملك العام الجماعي مؤقتاً بمراكش

لم تكن للمجالس التداولية في مراكش سلطات واضحة في تدبير أملاكها العامة في ظهير 30 شتنبر 1976، لكن مع صدور القانون 89-30 المتعلق بجباية الجماعات المحلية والذي حدد الرسوم المستحقة للجماعات المحلية وتسعيراتها، تم الحد من تدخل سلطات اللاتركيز المتمثلة في اللجنة

1- يقصد بشغل الملك العام الجماعي من قبل الغير، هو أن ترخص جماعة ما لجهة معينة باستغلال جزء من ملك مصنف ضمن الأملاك الجماعية، والتي لا تقبل التصرفات المألوفة من قبل الخواص كالبيع والشراء، بل هي تقبل فقط لكي تكون مستغلة من قبل جهات محددة بعينها - بالإضافة إلى استعمالها من قبل الناس- لكن دون أن يكون لعملية الشغل هاته أي ضرر بالمصلحة العامة. محمد بوجيدة، تدبير الأملاك العامة للجماعات المحلية وهيئاتها- رخصة شغل الملك العام الجماعي مؤقتاً، سلسلة المرشد الإداري، شركة بابل للطباعة والنشر والتوزيع، الإيداع القانوني 1998، ص 6.

2- ملحوظة: تجدر الإشارة إلى كون شغل الملك العمومي الجماعي لا تنحصر في الشغل المؤقت كما هو مبين وكما سيتم التفصيل فيه، بل هناك رخص لشغل الملك العمومي الجماعي للباة المتجولين والتي تنص على المناطق التي يريد البائع ممارسة نشاطه فيها، أو شغله بالبروزات، أو شغله في إطار القانون 81-7 المتعلق بنزع الملكية والاحتلال المؤقت، والذي ينص على نوع من احتلال الملك العمومي وهو الذي يهدف إلى القيام بدراسات أو أعمال تحضيرية لصالح الإدارة، بل إن الأمر يتعدى ذلك إلى شغله في إطار عقد إمتياز أو عقد للتدبير المفوض، وفي هذه الحالات تكون الجماعة ملزمة بمنح المؤسسات الحائزة على الإمتياز تسهيلات من بينها حق استغلال الأملاك الجماعية كيفما كانت عقارية أو منقولة بغرض ضمان استمرارية وجودة وفعالية المرفق العام موضوع الإمتياز كشركة النقل *alsa city* الموجودة بمراكش، أو موضوع التدبير المفوض كما هو الحال في كل من شركتي *pizzorno* و *tecmed* والمكلفتين بتدبير النفايات بمراكش. بل و نلاحظ أن أغلب المؤسسات والجماعات أصبحت تقوم بالتدبير المفوض لبعض مرافقها عوض عقود الإمتياز نظراً لوجود قانون واضح يهيم هذا الشأن، وهو قانون التدبير المفوض الصادر في الجريدة الرسمية عدد 5404 الصادرة في 16 مارس 2006، حيث تنص المادة 23 من نفس القانون على أنه: "يمكن للمفوض إليه أن يحصل لدى السلطة المختصة، من أجل حاجيات التدبير المفوض، على حق احتلال الملك العام مرتبط بالبعد طيلة مدته. وفي هذه الحالة، يجب على المفوض أن يقدم للمفوض إليه مساعدة للحصول على الحق المذكور". (نفس الجريدة الرسمية، ص 747). مما يعني أنه إذا طلب المفوض إليه الحصول على رخص احتلال ملك عمومي بغرض أداء المهمة التي وكل بها في إطار التدبير المفوض، فإن الإدارة المفوضة ملزمة بتقديم ما يلزم من أجل حصوله على تلك الرخص حتى يتم تدبير المرفق موضوع التدبير المفوض على أحسن وجه.

الإدارية للتقييم في تحديد المبالغ المستحقة عن كثير من عمليات تدبير الملك العمومي كشل الملك العمومي الجماعي مؤقتا لفائدة المجالس الجماعية. كما أنه مع نسخ ظهير ظهير 30 شتنبر 1976 المتعلق بالتنظيم الجماعي بالقانون 78.00 المتعلق بالتنظيم الجماعي (1)، أصبح للمجلس الجماعي اختصاصات واضحة ومهمة فيما يخص تدبير الملك الجماعي عامة بما في ذلك الاحتلالات المؤقتة ، والتي أكدها القانون 17.08 (2) المعدل للميثاق الجماعي 78.00 (أنظر المادة 37 من الميثاق السابق والمعدل والتي تمت الإشارة إليها سابقا).

إلا أن ما ينبغي الإشارة إليه، هو كون أن بعض مقررات المجلس والمنصوص عليها في المادة 69 لا تكون سارية المفعول إلا بعد موافقة سلطات الوصاية عليها، ومن بينها ما يتعلق بكل معاملات الملك الجماعي الخاص طبقا للفقرة التاسعة، وكذا منح رخص الاحتلال المؤقت لملك جماعي عمومي بإقامة بناء وفق ما تنص عليه الفقرة العاشرة من نفس المادة -وهذا هو جديد- إذ منذ صدور الميثاق الجماعي 78-00، أصبح هناك تمييز بين احتلال الملك العمومي الجماعي مؤقتا بإقامة بناء (3)، وهذا الأمر يخضع لموافقة سلطات الوصاية، واحتلال بدون إقامة بناء والذي يعتبر اختصاصا جماعيا لا يحتاج لموافقة سلطات الوصاية.

1: مسطرة منح رخص استغلال الملك الجماعي العام:

تخضع مسطرة شغل الملك العمومي مؤقتا إلى ظهير 30 نونبر 1918، إلا أنه في الممارسة العملية حاليا، ونظرا لتوسع اختصاصات المجالس الجماعية وفق ما ينص عليه الميثاق الجماعي، أصبح من الجاري به العمل سلوك مسطرة - لا تتعارض مع الظهير السالف الذكر -، والتي تنقسم إلى ثلاثة مراحل حتى يتمكن المجلس من اتخاذ قرار بهذا الشأن وهي:

أ. مرحلة مداوات المجلس؛

ب. مرحلة المصادقة؛

¹- الجريدة الرسمية عدد 5058 الصادر في 21 نونبر 2002، مرجع سابق.

²- الجريدة الرسمية عدد 5711 الصادر في 23 فبراير 2009، ص 536 .

³- يقصد بإقامة بناء، كل ما جمع من مواد البناء فشد بعضه إلى بعض في صورة ثابتة سواء أكان الأمر على ظهر الأرض أو باطنها.. ويشترط فيها أن يكون هذا البناء متصل بالأرض إتصال قرار. وعليه فإن الخيام والأكشاك والأكواخ المبنية بالأخشاب فإنها تعتبر أشياء منقولة كونها لا تتوفر على دعائم وأساسات ثابتة. محمود شوراق، قراءة في الاحتلال المؤقت للملك العام البلدي في ضوء الميثاق الجماعي الجديد، دراسات، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد 69، يوليو - غشت 2006، ص 98.

ت. مرحلة التنفيذ⁽¹⁾.

وتبدأ المسطرة أولا وقبل كل شيء بطلب يوجهه شخص يريد احتلال ملك عمومي إلى الجهاز التنفيذي للمجلس الجماعي والذي يتمثل في رئيس المجلس الجماعي يطلب منه الترخيص له باحتلال/شغل ملك عمومي جماعي يرفقه بالبيانات التالية⁽²⁾:

- الإسم العائلي والشخصي للطالب سواء كان شخصا ذاتيا أو معنويا؛
- تحديد القطعة الأرضية المراد احتلالها (ساحة عمومية، جانب الطرق ...)
- معززة برسم بياني لها؛
- الغرض الذي يراد من إشغال الملك العام ؛
- التغييرات التي ينوي طالب رخصة الاحتلال المؤقت إدخالها على الملك العمومي الجماعي ؛
- بيان المباني التي ينوي طالب الاحتلال بناءها مع توضيح مساحتها والوسائل التي ينوي استخدامها في البناء ؛
- التعهد بدفع مبالغ الكراء كتابية - حسب ظهير 1918 - أما الآن فهناك القانون 89-30⁽³⁾ الذي تحدد بموجبه الأتاوى المفروضة على شغل الملك العمومي المعدل بالقانون رقم 06-47، والقانون رقم 07-39⁽⁴⁾ والمتعلق بسن أحكام إنتقالية؛
- مدة الاحتلال المطلوبة .

أما بالنسبة للملك التابع للدولة فتتمثل الوثائق الأساسية في⁽⁵⁾:

- + التصميم: تصميم يحدد موقع الأرض المراد شغلها مؤقتا بالنسبة للقطع المجاورة أو للطريق العمومية، وتصميم يحدد نوعية المنشآت المراد إنجازها مع مقاطع واجهة معززة بكل المعلومات التقنية ؛
- + التعهد بدفع الأتاوى وفق مطبوع تسلمه وزارة الأشغال العمومية ؛

¹-محمد بوجيدة، تدبير الأملاك العامة للجماعات المحلية وهيئاتها-رخصة شغل الملك العام الجماعي مؤقتا، مرجع سابق، ص33

² - نفس المرجع، ص 34، 36

³ - الجريدة الرسمية عدد 4023 الصادرة في 6 جمادى الأولى 1420 الموافق 6 دجنبر 1989، ص 1590، 1591.

⁴ - الجريدة الرسمية عدد 5591 الصادرة في 31 دجنبر 2007، ص 4688 .

⁵-محمد بوجيدة، تدبير الأملاك العامة للجماعات المحلية ..، مرجع سابق، ص38

+طوابع المخالصة .

بعد دفع طلب استغلال الملك العمومي الجماعي ،تبدأ مسطرة الدراسة والمصادقة من خلال :
أ.مرحلة مداولة المجلس :طبقا للظهير 30 شتنبر 1976 وللميثاق الجماعي 78-00 المتعلق بالتنظيم الجماعي ،فإنه يحق للمجلس التداول في منح رخص استغلال الملك العام الجماعي مؤقتا ،لكن لا يتم ذلك إلا بعد دراسة الطلبات والمستندات المرفقة بها والتي ذكرناها في مرحلة تقديم الطلب من طرف رئيس المجلس الجماعي الذي يحيل الأمر إلى مصلحة الأملاك الجماعية التي تدرس إمكانية قبول الطلب، أخذا بالحسبان ملائمة النشاط الذي يعتزم طالب الرخصة فعله بالمقارنة مع موقع المساحة المشغولة قصد دراسة مدى ملائمة النشاط مع الملك العمومي المطلوب شغله.
بعد استيفاء دراسة الطلب من طرف مصلحة الأملاك الجماعية، يتم دراسته من طرف اللجنة المختصة وهي لجنة الأملاك الجماعية أو من يقوم مقامها لدراسة هذا الطلب من مختلف مناحيه القانونية والعملية، بعد ذلك يتم عرض الموضوع على اللجنة المالية التي تدرسه من الجانب المالي خاصة من حيث الموارد التي يمكن أن يدره على الجماعة ،خاصة إذا كان هذا الاحتلال ذو طبيعة استثمارية .

لكن الملاحظ هو كون القانون 89-30 حد من حرية المنتخبين في هذا المجال ،أما بالنسبة للأمور التي لم يحدد القانون سعرا لها، فإن اللجنة الإدارية للتقييم هي التي تحدد قيمة الرسم أو الأتاوى الواجب دفعها كتلك المتعلقة بكراء محطات وقوف السيارات والدراجات مثلا، ثم بعد ذلك يتم جدولة هذا الأمر في جدول أعمال المجلس سواء لدورته العادية أو الاستثنائية لاتخاذ مقرر فيه (1).

ب. مرحلة المصادقة:إن اتخاذ المجلس الجماعي بمراكش قراره بالموافقة على شغل الملك الجماعي لا يمكن أن يكون قابلا للتنفيذ بالنسبة للاحتلال المؤقت بإقامة بناء إلا بعد المصادقة على مقررات المجلس الجماعي من طرف سلطة الوصاية متمثلة في الوالي عامل عمالة مراكش، وذلك وفق المادة 73 من القانون 78-00 المعدل بالميثاق الجماعي 17-08 ،والتي تعطيه صلاحية الموافقة على هذه العملية ، والتي لكي تتم ، لا بد أن تتوفر - سلطة الوصاية - على الوثائق المطلوبة في ثلاث نظائر أصلية متمثلة في(2) :

¹-محمد بوجيدة ، تدبير الأملاك العامة ..،مرجع سابق ،ص39 .

²-محمود شوراق ،دليل عملي لتدبير العمليات العقارية المنجزة من طرف الجماعات الحضرية والقروية ،مرجع سابق ،ص73،74.

- أ. محضر مداولات المجلس يحتوي على الموافقة على شغل ملك عام جماعي بغرض إقامة بناء؛
- ب. طلب للمعني بالأمر يتضمن إسمه العائلي والشخصي وعنوانه والمساحة المراد شغلها والغرض من ذلك والمدة؛
- ج. مذكرة تبين الدوافع التي دفعت المجلس إلى الموافقة على هذه العملية مرفقة بمعلومات عن العقار موضوع الترخيص وإسم المستفيد؛
- د. تصميم موقعي للأرض المراد شغلها موقع عليه من طرف المهندس البلدي والأمر بالصرف؛
- هـ. مذكرة تبين أصل الملكية ووضعية العقار موضوع الترخيص من الناحية القانونية (محفظ، غير محفظ)؛
- و. مشروع قرار الترخيص المؤقت بغرض إقامة بناء؛
- ز. تقرير السلطة المحلية والإقليمية حول الموضوع؛
- ح. نسخة من القرار الجبائي في حالة تمديد الأتاوى أو محضر طلب العروض إذا كان الأمر قد تم في إطار صفقة عمومية؛
- ط. وضع كناش التحملات مصادق عليه في حالة إذا كان الأمر سيتم في إطار المنافسة ، يتعين على المستفيد احترامه مع التنصيص على أجل لهذه العملية.

مرحلة التنفيذ : ويقوم بها رئيس المجلس الجماعي ، وتتمثل في:

- أ. إصدار القرار في 5 نسخ؛
- ب. تبليغ المستفيد بقرار المصادقة؛
- ج. توجيه نسخة من القرار إلى مصلحة الجبايات بغرض استخلاص الرسم؛
- د. تقييد العملية في سجل محتويات الأملاك الجماعية مع تحيينه كلما دعت الضرورة لذلك ، وهذه هي المهمة التي يتكلف بها رئيس مصلحة التحفيظ بالجماعة الحضرية مراكز ، أما شغل الملك العمومي بدون إقامة بناء ، فالأمر لا يحتاج سوى إلى وثائق تتمثل في : طلب المعني بالأمر يتضمن إسمه وعنوانه وغيرها من الوثائق التي سبق ذكرها ، مع تحديد الملك المراد شغله ببيان موقعه وحدود مساحتها في رسم بياني ، تحرير مذكرة تبين أسباب قبول الجماعة للطلب ،

محضر لجنة المعاينة التي تبدي رأيها في الموضوع وهي غالبا تابعة لمصلحة الاحتلال المؤقت بالمجلس الجماعي لمراكش، الالتزام بنموذج الجماعة إذا كان الأمر يتعلق بإنشاء كشك، و مشروع قرار صادر عن رئيس المجلس يهم هذا الأمر .

وبعد تأشير رئيس المجلس الجماعي المختص في إعطاء هذه الرخصة، يتم الشروع في تنفيذ القرار من خلال ثلاث خطوات وهي: تبليغ المستفيد بقرار الترخيص، إرسال رخصة طبق الأصل إلى مصلحة الجبايات لاستخلاص الرسم المفروض على هذه العملية، ثم تدوين هذه العملية في سجل محتويات الأملاك الجماعية العامة (1).

2) استغلال الملك العام الجماعي من خلال القانون المتعلق بالجبائيات المحلية:

بما أن القوانين و الظواهر السابقة لم تكن تحدد المبلغ الأدنى والأقصى بالنسبة للاحتلال المؤقت للملك العمومي، مما جعل أمر تحديد الأتاوى يتم من خلال اللجنة الإدارية للتقييم، فإن إصدار القانون 89-30(2) المحدد للحد الأقصى، ولبعض الضوابط الأخرى لتحديد أسعار الرسوم والأتاوى المستحقة لفائدة الجماعات المحلية، أتى لتدارك هذا الأمر، حيث أعطى للمجالس الجماعية حق تحديد الأتاوى التي تريد من خلال قراراتها الجبائية على أن لا تخرج عن هذا القانون (3).

+فبالنسبة للبروزات (4): حدد هذا القانون قيمتها في القيمة الإيجارية للمتر المربع من للبروز مضروبة في مساحة التي يشغلها البروز، تم يطرح منها 50 في المائة، ويدفع على دفعتين

1- محمود شوراق، دليل عملي لتدبير العمليات العقارية المنجزة من طرف الجماعات الحضرية والقروية، مرجع سابق، صفحة 75.

2- الجريدة الرسمية عدد 4023 الصادرة في 6 دجنبر 1989، مرجع سابق، ص 1573 وما بعدها.
- رغم صدور القانون 06-47 المتعلق بجمالية الجماعات المحلية والناسخ للقانون 89-30 المتعلق برسوم الجماعات المحلية، إلا أنه لم ينص على رسوم احتلال الملك العمومي الجماعي، والذي كاد أن يحرم الجماعات المحلية - ومن أهمها الجماعة الحضرية بمراكش- من موارد مالية مهمة لو لم يتم تدارك الأمر بإصدار القانون رقم 07-39 القاضي بسن أحكام انتقالية فيما يتعلق بالأتاوى والرسوم المستحقة لفائدة الجماعات المحلية، حيث أبقى كل من الأبواب 4، 5، 8، 9، 10، 11، 12، 13، 14، 15، 32، 33، 34 من الكتاب الثاني من القانون 89-30 سارية المفعول بحكم القانون المذكور (07-39). أنظر الظهير الشريف رقم 1-07-209 الصادر في 16 ذي الحجة 1428 الموافق ل 27 دجنبر 2007 بتنفيذ القانون 07-39، الجريدة الرسمية عدد 5591 الصادرة في 31 دجنبر 2007، ص 4688.

3- محمد بوجيدة، مرجع سابق، ص 39.

4- البروزات، كما حددها القانون هي: "الخرجات والقواعد والعتبات والدرج والأنصاب والشرفات والمزارب...يشغل ملكا عاما جماعيا" أنظر المادة 175 من القانون 89-30، الجريدة الرسمية 4023، مرجع سابق، ص 1590.

الأولى من كل سنة، الأولى خلال شهر من الأمر بالتحصيل، والثانية بعد ثلاثة أشهر من الأمر بالتحصيل (1)؛

+ أما شغل الأملاك الجماعية لأغراض ترتبط بالبناء : فقد حدد القانون السعر الأعلى للرسم دون أن يحدد السعر الأدنى الذي يتمثل في 40 درهم عن كل متر مربع تدفع كل ربع سنة (يناير، أبريل، يوليو، أكتوبر)؛

+ وفيما يخص شغل الأملاك الجماعية لأغراض صناعية، تجارية أو مهنية: فيحدد الرسم عن المساحة المحتلة، أما الدفع فيكون كل ربع سنة مثلما تمت الإشارة إليه في السابق؛

+ وأما ما يتعلق باحتلال الملك الجماعي العام بعقارات ومنقولات ترتبط بممارسة أعمال تجارية، صناعية أو مهنية، فإن سعره حدد وفق ما هو مبين أسفله :

المنقولات أو العقارات	الأساس المفروض على الرسم	سعر الرسم بالنسبة للقيمة الإيجارية
- أصناف و الستائر الدكاكين	المتر المربع	0,5%
- الستار العمودي المعلق على الطنف	المتر الطولي	0,20%
- النصب	المتر الطولي	0,20%

1- للإستزادة أكثر، المرجو الرجوع إلى الباب الحادي والثلاثون من القانون 89-30 السالف الذكر .
 - تجدر الإشارة إلى أنه هذا المقتضى المتعلق بالبروزات، والتي جاء بها القانون 89-30، قد تم تعديله بموجب القانون رقم 93-42 الصادر عن البرلمان (مجلس النواب آنذاك) في 15 يونيو 1995، وصدر ظهير شريف لتنفيذه في 16 غشت 1995، حيث ينص على أنه عوض أن يستخلص الرسم كل سنة بناء على العملية المذكورة أعلاه ، فإنه يستخلص مرة واحدة، وفق ما جاءت به المادة 158 والتي تقول في فقرتها الثانية : "وفيما يتعلق بالمباني المرتبطة بها بروزات إلى الأملاك الجماعية العامة ، فإن مساحة هذه البروزات تضاعف عند احتساب الرسم وتؤدي مرة واحدة عند تسليم رخصة البناء " . محمد بوجيدة ، تدبير الأملاك العامة للجماعات المحلية وهيئاتها - رخصة شغل الملك العام الجماعي مؤقتا ، مرجع سابق ، ص 112/111/110 .

0,10%	المتر المربع	-ستار النوافذ الداخلية
0,50%	المتر المربع	-الواجهة الزجاجية
0,10%	---	-لوحة الإضاءة
0,10%	---	-المعروضات المعلقة على واجهة المتاجر أو على جدار الواجهة
0,10%	---	-المعروضات أمام الدكان
0,40%	---	-العنوان والإشارة إليه من بعيد:
150 درهم	مبلغ ثابت	+المساحة التي تقل عن 0,5 متر مربع
0,25%	+ما زاد على هذه المساحة

المصدر: المادة 192 من القانون 89-30

ثانيا: موارد استغلال الملك العام الجماعي بمراكش

منذ سن نظام وحدة لمدينة، أصبح هناك تركيز لموارد مراكش وخاصة فيما يتعلق برسوم احتلال الملك العمومي الجماعي مؤقتا، مما حدا بالمدينة إلى سن قرار جبائي معتمد على القانون المتعلق بجباية الجماعات المحلية، والذي لا يجوز لأي جماعة الخروج عن مقتضياته - يساير التطور المتمثل في توحيد هذه المدينة، وذلك باعتماد قرار جبائي مستمر لسنة 2004⁽¹⁾، والمعدل بالقرار الجبائي المستمر لسنة 2008⁽²⁾، والذي ساهم في تنمية الموارد الذاتية للجماعة، كون أن موارد الجماعة

¹ - للأسف الشديد لم تتمكن من الحصول عليه رغم مساعينا لذلك.

² - هذا القرار الجبائي صيغ بناء على دورية صادرة عن وزارة الداخلية رقم 144 بتاريخ 27/./2007 موقعة من طرف المدير العام للجماعات المحلية بتفويض من وزير الداخلية، والتي تحث فيها الجماعات المحلية على صياغة قراراتها الجبائية وفق القانون 47-06 المتعلق بجباية الجماعات المحلية. للإطلاع عليها، المرجو الرجوع إلى الملحق رقم 10.

الحضرية لمراكش تعتمد في تحديدها على ما ينص عليه القرار الجبائي المستمر الذي من المفترض فيه مساندة التطور الذي تعرفه الجماعة .

أ - استغلال الملك العام الجماعي على ضوء القرار الجبائي المستمر:

فكما هو معلوم، ميز القانون 89-30 في إطار الاحتلال المؤقت بين ثلاثة أنواع من الاحتلال وهي:

أولاً: احتلال الملك العمومي لأغراض ترتبط بالبناء؛

ثانياً: شغل الملك العمومي مؤقتاً لأغراض تجارية أو صناعية، أو مهنية؛

ثالثاً: شغل الملك العمومي مؤقتاً بمنقولات وعقارات ترتبط بممارسة أعمال تجارية، صناعية، أو مهنية⁽¹⁾.

وكون أن هذا القانون يحدد السقف الأعلى الذي لا يمكن لأي جماعة أن تتعداه، فإن الجماعة المحلية لمراكش وضعت في قرارها الجبائي⁽²⁾ مبالغ الأتاوى المستحق عن كل نوع من أنواع الاحتلال على حدة معتمدة في تحديد الأتاوى حسب النشاط المزاول، الموقع، ثم المساحة المشغولة. وعليه:

- فبالنسبة للرسم المفروض على شغل الأملاك الجماعية العامة مؤقتاً لأغراض ترتبط

بالبناء، فقد حدد المجلس مبلغ الإتاوة في 35 درهم للمتر المربع عن كل ربع سنة⁽³⁾؛

- أما بالنسبة للرسم المفروض على شغل الأملاك الجماعية العامة مؤقتاً لأغراض تجارية

، صناعية، أو مهنية، فإن دفعه يكون كل ربع سنة، وعن كل متر مربع مشغول ويحدد الرسم

¹ - الجريدة الرسمية عدد 4023، مرجع سابق، ص 1591.

² - القرار الجبائي المستمر للجماعة الحضرية لمراكش، عدد 6 بتاريخ 19 ماي 2008. يمكن الإطلاع على جزء منه في الملحق رقم 19 .

³ - نفس المرجع، الفصل 30 .

حسب الموقع المشغول ، وحسب نوعية النشاط المزاول ، وبعد مداولة المجلس ، وذلك على الشكل التالي المبين أسفله ⁽¹⁾ :

مقاطعة النخيل	مقاطعة سيدي يوسف بن علي	مقاطعة المدينة	مقاطعة جيليز	مقاطعة جيليز	مقاطعة المنارة	
			جيليز والحي الشتوي	الحي المحمدي والإزدهار		
20	20	20	40	20	20	تجاري
8	8	8	8	8	2	صناعي
6	6	6	6	6	6	مهني

ملحوظة: المبالغ بالدرهم

¹ - نفس المرجع ، الفصل 31.

النخيل	سيدي يوسف بن علي	المدينة المنارة	جيليز	الأكشاك:
1500	1500	1500	1500	- الأكشاك الهاتفية
1200	1200	1200	1200	- الأكشاك التجارية

ملحوظة: المبالغ بالدرهم

- محطات توزيع البنزين: 30 درهم للمتر المربع
- مشاتل بجنبات واد إيسيل: 0,50 درهم للمتر المربع
- اللوحات الإشهارية واللوحات الإشهارية المتحركة والمحمولة على الآليات

الحجم الصغير: ما بين 0,5 م² و 3 م²: 700 درهم للواجهة

الحجم المتوسط: ما بين 3 م² و 12 م²: 1750 درهم للواجهة

الحجم الكبير: ما بين 12 م² و 18 م²: 2750 درهم للواجهة

ما فوق 18 م²: 4000 درهم للواجهة

أعمدة الاتصالات: 5000 درهم للواجهة

إستغلال حاشية الرصيف للوقوف المؤقت للسيارات: 600 درهم للمتر الطولي.

ب - موارد استغلال الملك العام من خلال الحسابات الإدارية

تبرز أهمية عمليات شغل الملك الجماعي مؤقتا من خلال المداخل التي تدرها على الجماعة سنويا، والتي تبرز من خلال الحسابات الإدارية. وهنا سنتطرق إلى الحسابات الإدارية التي تهتم موارد هذه العمليات منذ سنة 2004 إلى سنة 2008



MarocDroit.Com

الحساب الإداري لجماعة مراكش برسم سنة 2004 (تركيب شخصي)

تقديرات الميزانية	مبالغ الرسوم حسب القوائم والمستندات بعد إسقاط الإلغاءات والمبالغ غير قابلة التحصيل	الباقي استخلاصه من السنة الماضية	الصافي من المداخيل	المداخيل المقبوضة	الباقي استخلاصه
4800000	5777 138 ,89	6991421,80	12768560,69	5725623,59	7042937,10
الرسم المفروض على شغل الأملاك الجماعية العامة مؤقتا لأغراض تجارية، صناعية، أو مهنية					
3600000	5 088 606,37	7287453,05	12376059,42	3117795,39	9258264,03
الرسم المفروض لشغل الأملاك الجماعية العامة مؤقتا بمنقولات أو عقارات ترتبط بممارسة أعمال تجارية، صناعية، أو مهنية					
3 700 000,00	4 148 028,00	46 354,00	4 194 382,00	4 165 608,00	28 774,00
الرسم المفروض لشغل الأملاك العامة لأغراض ترتبط بالبناء					

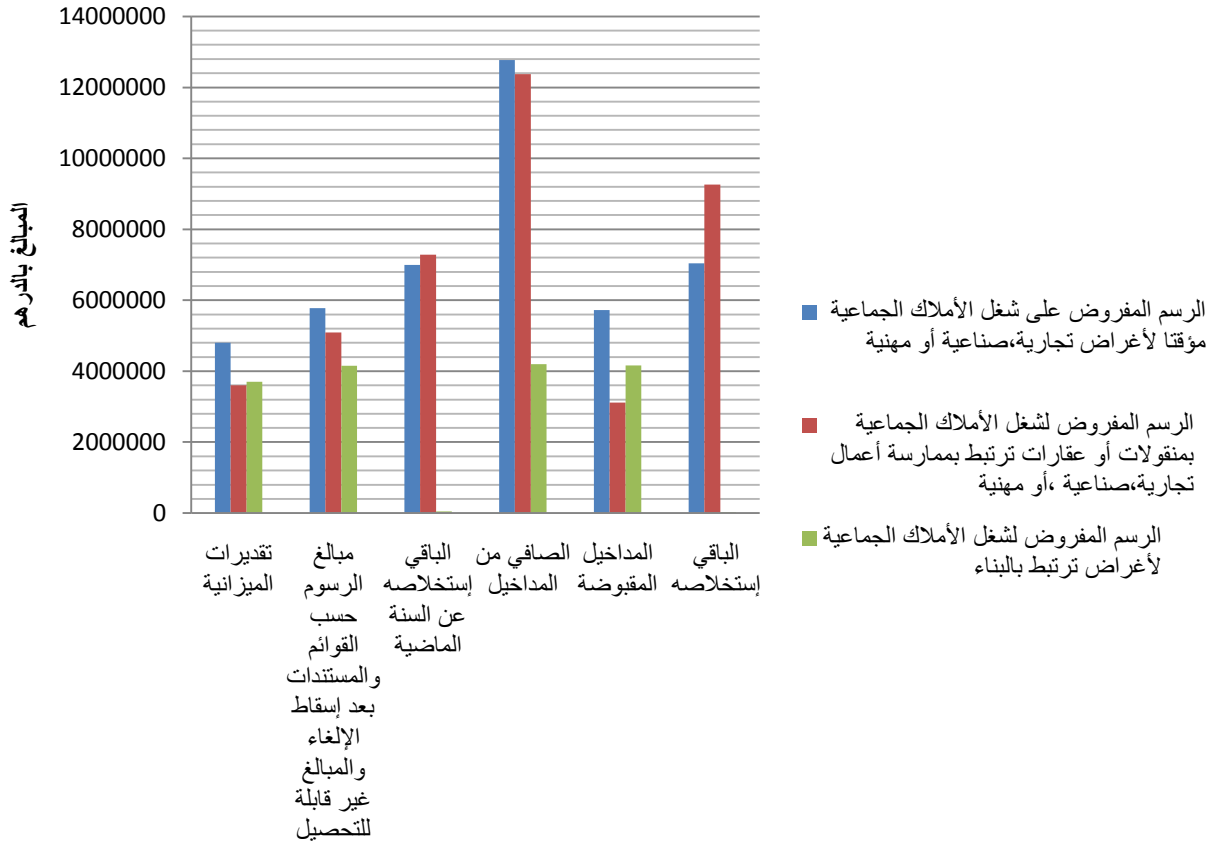


WWW.VILLE-MARRAKECH.COM

المصدر: الموقع الإلكتروني للمجلس الجماعي لمراكش:

MarocDroit.Com

وبالتالي، فإن الموارد التي تدرها هذه الرسوم على الميزانية الجماعية لمراكش، تختلف أهميتها حسب النشاط الذي على أساسه فرض الرسم . وهذا الرسم البياني يبين هذا الأمر بشكل أفضل:



تركيب شخصي وفق الحساب الإداري للجماعة الحضرية لمراكش لسنة 2004:

ولتحليل هذه المعطيات يمكن أن نقول بأن الباقي استخلاصه يبقى قويا فيما يتعلق بالرسم المفروض على شغل الأملاك الجماعية مؤقتا لأغراض تجارية، صناعية، أو مهنية وكذا الرسم المفروض لشغل الأملاك الجماعية العامة بمنقولات أو عقارات ترتبط بممارسة أعمال تجارية، صناعية، أو مهنية أكثر من الرسم المفروض لشغل الأملاك الجماعية لأغراض ترتبط بالبناء ، والذي لا يكاد يظهر بالمقارنة مع الرسوم الأخرى حيث لا يتعدى مبلغ 28 744 درهم .

و هذا الأمر يطرح عدة تساؤلات عن سبب ضخامة المبالغ الباقي استخلاصها سواء عن سنة 2003 أو سنة 2004 والتي يمكن أن نعطيها تفسير في بادئ الأمر بعمل الجماعة على مواكبة التطور الذي حصل لها من خلال توحيد المدن الكبرى عبر تأسيس الجماعات ذات المقاطعات وفق الميثاق الجماعي 00-78 ، والتي تندرج جماعة مراكش ضمنها ، حيث تحولت من مدينة تسير من قبل أربع بلديات (1) إلى جماعة ذات 5 مقاطعات (2) ورثت كل ما كان للبلديات من مميزات واختلالات .

ورغم ذلك ، لا يفوتنا ملاحظة أمر رئيسي وهو كون أن الصافي من المداخيل من الرسم المفروض على شغل الأملاك الجماعية لأغراض تجارية ، صناعية ، أو مهنية تبقى الأعلى والأهم مقارنة بنظيراتها من الرسوم الأخرى بمبلغ 12768560,69 درهم، ويرجع ذلك إلى كون أن مراكش معروفة بكونها مدينة تزدهر فيها النشاطات التجارية والمهنية كونها مدينة سياحية بامتياز مما يساعد في تقوية دور هذا الرسم في المساهمة في المداخيل الجماعية .

لكن في سنة 2007 تطورت مداخيل هذه الأملاك بشكل ملحوظ نتيجة تزايد الاهتمام بهذا النوع من الرسوم، ويلاحظ ذلك جليا من خلال الرفع من تقديرات الميزانية بشأنها .

1- هذه البلديات هي: بلدية النخيل، بلدية المدينة، بلدية سيدي يوسف بن علي ، وبلدية المنارة جليز .
2- هذه المقاطعات هي: مقاطعة النخيل، مقاطعة المدينة، مقاطعة سيدي يوسف بن علي، مقاطعة جليز ، ومقاطعة المنارة .

الحساب الإداري لجماعة مراكش برسم سنة 2007 (تركيب شخصي)

الباقي استخلاصه	المدخيل المقبوضة	الصافي من المدخيل	الباقي استخلاصه من السنة الماضية	المبالغ والرسوم حسب القوائم والمستندات بعد إسقاط الإلغاءات والمبالغ غير قابلة التحصيل	تقديرات الميزانية	
6106014,10	5112487,69	11218501,79	6253696,31	4964805,48	6000000,00	الرسم المفروض على شغل الأملاك الجماعية العامة مؤقتا لأغراض تجارية، صناعية، أو مهنية
9163934,63	4972879,46	14136814,09	9178068,41	4958745,68	4100000,00	الرسم المفروض لشغل الأملاك الجماعية العامة مؤقتا بمنقولات أو عقارات ترتبط بممارسة أعمال تجارية، صناعية، أو مهنية
27 614,00	8 322 559,00	8 350 173,00	28 354,00	8 321 819,00	8 000 000,00	الرسم المفروض لشغل الأملاك العامة لأغراض ترتبط بالبناء

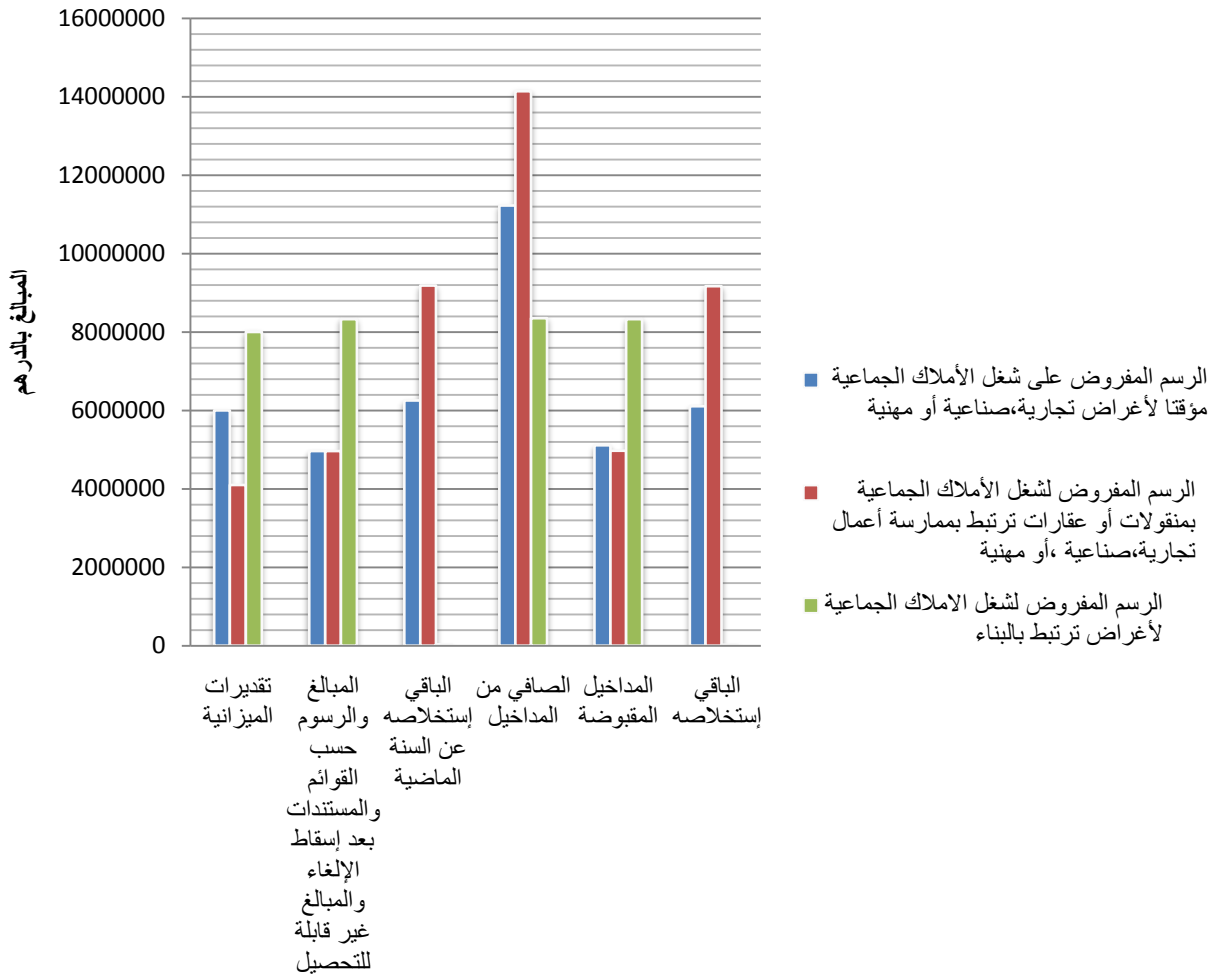


WWW.VILLE-MARRAKECH.COM

المصدر: الموقع الإلكتروني للمجلس الجماعي مراكش:

MarocDroit.Com

وهذا الرسم البياني يبين نسبة التطور الذي عرفه الرسوم المشار إليها في الجدول أعلاه مع إجراء مقارنة بسيطة بينهما:



تركيب شخصي وفق الحساب الإداري لسنة 2007:

لكن الملاحظ أيضا هو كون أن التطور الذي عرفته هذه الرسوم من حيث الصافي من المداخل ،لم يواكبه تطور من حيث تقليص المبالغ الباقي استخلاصها ، حيث بقيت هذه المبالغ الباقي استخلاصها عن سنة 2006 خاصة الرسم المفروض على شغل الملك الجماعي لأغراض ترتبط بممارسة أعمال تجارية،صناعية أو مهنية في المركز الأول رغم مرور ثلاث سنوات ،بل نجده تطور من 7287453,05 درهم وهو الباقي استخلاصه عن سنة 2003 إلى مبلغ 9178068,41 درهم عن سنة 2006 مما يطرح عدة تساؤلات حول أسباب هذا التطور، ناهيك عن المبلغ الباقي استخلاصه لنفس الرسم المذكور عن سنة 2007 والذي بلغ 9163934,63 درهم وهو مبلغ كبير بالمقارنة مع ما تم قبضه خلال نفس السنة المذكورة والبالغ 4972879,46 درهم.

وهذه الملاحظة تنطبق على الرسوم الأخرى لكن بنسب ما عدا الرسم المفروض لأغراض ترتبط بالبناء حيث سجل هذا الرسم تطورا ملحوظا فاق توقعات الميزانية بشأنه ،كما أن الباقي استخلاصه عن نفس الرسم عن سنة 2006 لم يتعدى 28354 درهم ،بل إن المداخل المقبوضة عن هذا الرسم تعتبر الأعلى مقارنة بمثيلاتها من الرسوم السالفة الذكر حيث انتقلت من 4165608 درهم سنة 2004 إلى 8322559 درهم سنة 2007 ، ويمكن تعليل هذا الإرتفاع بالثورة العمرانية التي تعرفها المدينة خاصة من حيث بناء وحدات سكنية جديدة ، وكذا القيام بمشاريع سياحية .

لكن ما يلاحظ في سنة 2008 ،هو مواصلة هذه الرسوم ارتفاعها ،وذلك نتيجة للتطور الذي تعرفه الجماعة ،لكن هذا الارتفاع صاحبه ارتفاع حاد في المبالغ الباقي استخلاصها .

الحساب الإداري لجماعة مراكش برسم سنة 2008 (تركيب شخصي)

الباقى استخلاصه إلى غاية 31 دجنبر 2008	المدخيل المقبوضة	الصافي من المدخيل	الباقى استخلاصه من السنة الماضية	لمبالغ والرسوم حسب القوائم والمستندات بعد إسقاط الإلغاءات والمبالغ غير قابلة التحصيل	تقديرات الميزانية	
6 618 829,63	8 118 848,38	14 737 678,01	غير موجودة	غير موجودة	5 000 000	الرسم المفروض على شغل الأملاك الجماعية العامة مؤقتا لأغراض تجارية، صناعية، أو مهنية
8 976 195 ,99	6 536 178 ,18	15 512 374,17	غير موجودة	غير موجودة	5 000 000	الرسم المفروض لشغل الأملاك الجماعية العامة مؤقتا بمنقولات أو عقارات ترتبط بممارسة أعمال تجارية ،صناعية، أو مهنية
1 319 546 ,65	9 649 271 ,35	10 968 818,00	غير موجودة	غير موجودة	8000000	الرسم المفروض لشغل الأملاك العامة لأغراض ترتبط بالبناء

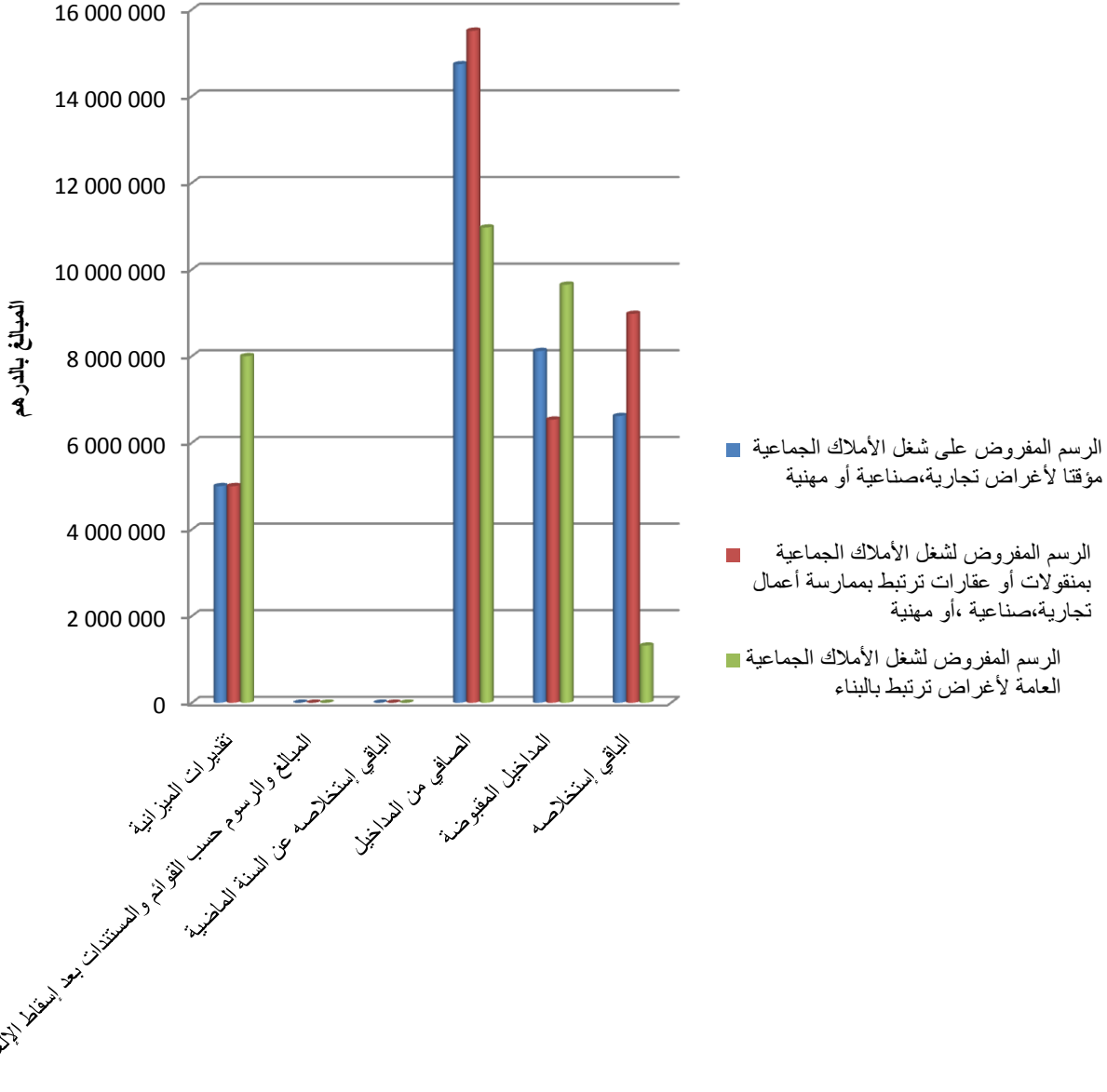


المصدر: قسم تنمية الموارد المالية بالمجلس الجماعي بمراكش

MarocDroit.Com

يتبين من الجدول أعلاه أن المداخل المقبوضة برسم سنة 2008 ، أن الرسم المفروض لشغل الأملاك الجماعية العامة مؤقتا منقولات أو عقارات ترتبط بممارسة أعمال تجارية ،صناعية أو مهنية يبقى الأكثر ارتفاعا سواء من حيث الصافي من المداخل والبالغ 15 512 374,17 درهم ، وكذا من حيث الباقي استخلاصه والبالغ 8 976 195,99 درهم، يليه الرسم المفروض على شغل الأملاك الجماعية العامة مؤقتا لأغراض تجارية ، صناعية ، أو مهنية حيث بلغت المداخل المقبوضة 8 118 848,38 درهم فقط من أصل 14 737 678 ,01 درهم مما يعني أن 6 618 829,63 درهم توجد في وضعية الباقي استخلاصه ، ثم في الأخير الرسم المفروض على شغل الملك العمومي لأغراض ترتبط بالبناء، والذي يلاحظ بشأنه، ارتفاع المبلغ الباقي استخلاصه إذ انتقل من 27614 سنة 2007 ، إلى 1319546,65 درهم برسم سنة 2008 مصاحبا بذلك الارتفاع الذي عرفه الصافي من المداخل إذ انتقل من 8350173 درهم أستخلص منها 8322559 برسم سنة 2007 ، إلى 10968818 درهم أستخلص منها 9649271,35 درهم برسم سنة 2008.

و هذا الرسم التوضيحي يبين التطور الذي عرفته هذه الرسوم من خلال مقارنتها ببعضها من جهة ،ومن جهة أخرى قيمة المداخل المستخلصة بالمقارنة مع قيمتها الإجمالية والباقي استخلاصه منها:



تركيب شخصي وفق الحساب الإداري لسنة 2008:

الفقرة الثانية: كراء محطات وقوف السيارات :

سننتظر في هذه الفقرة إلى المساطر التي تنظم عملية كراء محطات وقوف السيارات والتي تدخل ضمن إطار الصفقات العمومية، ثم من جهة ثانية إلى الموارد التي تدرها هذه العملية على المجلس الجماعي بمراكش.

أولا : مسطرة كراء محطات وقوف السيارات

إذا كان الأمر السائد في كراء محطات وقوف السيارات يعتمد على السمسرة العمومية (1)، فإنه الآن أصبح يعتمد على طلبات العروض المنصوص عليها في مدونة الصفقات العمومية، وعلى مذكرة وزير الداخلية رقم 74 الصادرة بتاريخ 25 يوليوز 2006 (2)، والمحدد لطرق كراء العقارات الخاصة للجماعات المحلية حيث تنص على :

- أ - بالنسبة لإعداد طلب العروض : يكون من خلال : تحديد ثمن تقديري للأماكن المراد كرائها من طرف اللجنة الإدارية للتقييم، إعداد دفتر كناش التحملات الذي يحدد حقوق وواجبات كل من الجماعة والمكثري، ثم التداول بشأن دفتر التحملات وكذا الثمن المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقييم والذي يمكن الرفع منه إذا تبين للمجلس أنه لا يعكس قيمة العقار موضوع الكراء.
- ب - الإعلان عن طلبات العروض: ويضمن الإعلان للعموم بإجراء عملية كراء عقار معين مع تحديد الساعة واليوم لانتهاء وضع العروض وكذا الساعة والتاريخ لانعقاد لجنة فحص العروض ونشر هذه الأمور في جريدتين وطنيتين مرخص لهما لنشر الإعلانات القانونية قبل 21 يوما على الأقل من تاريخ انعقاد جلسة فتح الأظرفة، بعد ذلك يتم إيداع هذه العروض في الجماعة وفق شروط محددة داخل الأجل المحدد .
- ج - إجتماع لجنة فحص العروض : والتي تتكون بالأساس من : رئيس المجلس الجماعي أو من ينوب عنه رئيسا ، ممثل السلطة المحلية، مقرر الميزانية ، القابض المالي ، الكاتب العام أو رئيس المصلحة المكلفة بالممتلكات الجماعة المعنية ، والتي تتعقد من أجل

1- وفق معلومات أفاد بها رئيس قسم تنمية الموارد المالية بالمجلس الجماعي بمراكش بناء على مقابلة أجريناها معه.
2- مذكرة وزير الداخلية رقم 74 الصادرة بتاريخ 25 يوليوز 2006 والموجه إلى السادة ولادة الجهات وعمال عمالات أقاليم المملكة حول موضوع : مسطرة كراء الأملاك العقارية الخاصة للجماعات المحلية . للإطلاع عليها ، المرجو الرجوع إلى الملحق رقم 18 .

دراسة العروض والتي يتضمن كل عرض منها العرض الإداري والعرض المالي وفق الشروط المنصوص عليها وهي صحة وتمام الوثائق وكذا احترام كناش التحملات، وكل من لم يستوفي هذه الشروط، يقصى من المنافسة. بعد دراسة العروض ودراسة مدى ملاءمتها مع القيمة الكرائية للعقار المحدد في كناش التحملات، يتم تحرير محضر تبين فيه الأشخاص الذين تقدموا بالعروض مع تبيان الأشخاص الذين أقصوا من المنافسة، وكذا أسماء الذين تم قبول ملفاتهم، مع الإشارة إلى المتنافس الذي أعطى أحسن عرض، مع تحديد السومة الكرائية التي عرضها كل واحد منهم، ليتم في الأخير التوقيع على محضر اللجنة من طرف الرئيس والأعضاء.

د - إعلان عن نتائج فحص العروض: ويكون هذا الإعلان ملصقا بمقر الجماعة، ويتضمن تحديد العقار الذي تهمة عملية الكراء، وكذا تاريخ فتح الأظرفة، مع الإشارة إلى اسم المتنافس الذي قدم أحسن عرض، والمبلغ الذي عرضه من أجل الكراء، مع إرسال الجماعة إلى الفائز - أو الفائزون - رسالة مع إشعار بالتوصل لأجل إتمام العملية، وإلى الذين لم يرسى عليهم العرض حتى يسحبوا مبالغ ضماناتهم مقابل وصل. وأما من رسا عليهم العرض، فإنهم ملزمون داخل أجل 15 يوما من تاريخ الإشعار بالتوصل قصد استكمال الوثائق وإلا فإنهم يفقدون حقهم في الكراء، ويصبح مبلغ الضمانة ملك للجماعة.

ه - إبرام عقود الكراء والمصادقة عليها: ويكون بالنسبة للجماعة -الضرورية لمراكش- من طرف رئيسها، وتكون معفية من مصادقة سلطة الوصاية إذا لم تتعدى العشر سنوات.

ثانيا : موارد كراء محطات وقوف السيارات على ميزانية جماعة لمراكش

أ - استغلال كراء محطات وقوف السيارات بمراكش من خلال القرار الجبائي المستمر :

حدد القرار الجبائي المستمر لمدينة مراكش ⁽¹⁾ وجيبات الوقوف في محطات وقوف السيارات والدراجات في جميع محطات المدينة :

ليلا	نهارا	منتوج وقوف محطات الدراجات العادية والنارية(بالدرهم)
2	1	يؤدي عن كل دراجة عادية
3	1,50	يؤدي عن كل دراجة نارية
4	2,00	يؤدي عن كل سيارة
4	2,00	يؤدي عن كل عربة
12	6,00	يؤدي عن كل شاحنة

ب موارد كراء محطات وقوف السيارات على المجلس الجماعي لمراكش:

¹-قرار جبائي مستمر للمجلس الجماعي بمراكش عدد 6 ،مرجع سابق ،ص 16. للإطلاع عليه ، المرجو الرجوع إلى الملحق رقم 19 .

الحساب الإداري لجماعة مراكش برسم سنة 2004 (المبالغ بالدرهم)						
منتوج وقوف السيارات والدراجات	تقديرات الميزانية	مبالغ الرسوم حسب القوائم والمستندات بعد إسقاط المبالغ والإتاوات غير قابلة للتحويل	الباقى استخلاصه عن السنة الماضية	الصافي من المداخل	المداخل المقبوضة	الباقى استخلاصه
	13 000 000	13 626 909,00	74 800,00	13 701 709,00	13 626 909,00	74 800
الحساب الإداري لجماعة مراكش برسم سنة 2007 (المبالغ بالدرهم)						
منتوج محطات وقوف السيارات والدراجات	تقديرات الميزانية	مبالغ الرسوم... بعد إسقاط الإتاوات غير قابلة التحويل	الباقى استخلاصه من السنة الماضية	الصافي من المداخل	المداخل المقبوضة	الباقى استخلاصه
	30000000	10777442,48	74800,00	10852242,48	9851138,98	1001103,50
الحساب الإداري لجماعة مراكش برسم سنة 2008 (المبالغ بالدرهم)						
منتوج محطات وقوف السيارات والدراجات	تقديرات الميزانية	مبالغ الرسوم... بعد إسقاط الإتاوات غير قابلة التحويل	الباقى استخلاصه من السنة الماضية	الصافي من المداخل	المداخل المقبوضة	الباقى استخلاصه
	30 000 000	غير موجود	غير موجود	36 929 264,50	36 201 997,00	727 267,50

Source: www.Ville- Marrakech.com



بالنسبة للحساب الإداري لسنة 2008، المرجو الرجوع إلى قسم تنمية الموارد المالية بالجماعة الحضرية مراكش، أو الإطلاع على مشروع الحساب الإداري للجماعة برسم سنة 2008.

MarocDroit.Com

بالتالي يتضح مما سبق ،نمو المداخل المرتبطة بركاء محطات وقوف السيارات والدراجات النارية والعادية بشكل ملحوظ ، حيث انتقلت المداخل المقبوضة من 13 626 909,00 سنة 2004 إلى 36 201 997,00 درهم سنة 2008. ويمكن إرجاع هذا الارتفاع الملحوظ لعدة اعتبارات نجملها في:

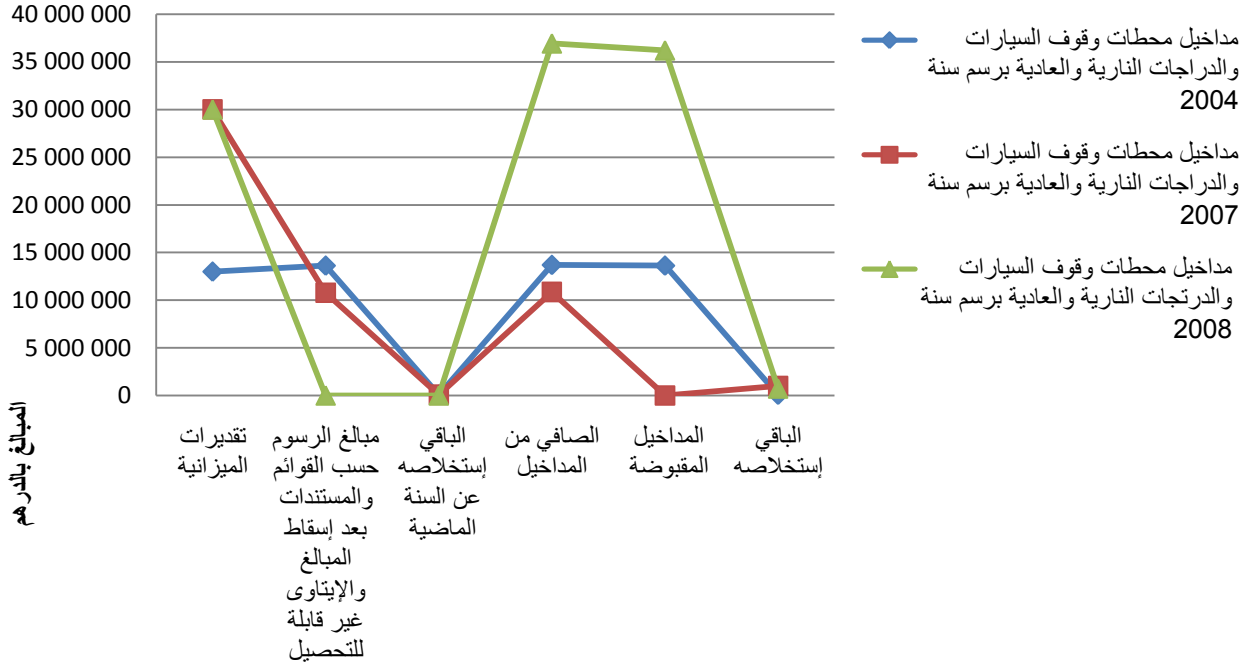
- إتساع رقعة مدينة مراكش من حيث التجزئات العقارية والمباني مما يفرض معه خلق مواقف جديدة لوقوف السيارات والدراجات؛
- الرفع من الأتوى المفروضة على مستعملي هذه المحطات ؛
- عقلنة تدبير هذه المحطات من خلال قيام المجلس الجماعي بمراكش بركاء هذه المحطات وذلك باعتماده على طلب عروض مفتوح في منح رخص استغلالها.

إضافة إلى ما سبق ،هناك ملاحظة أخرى تتمثل في تجاوز الصافي من المداخل في بعض السنوات تقديرات الميزانية - وهذا شيء إيجابي- ،يضاف إليه، ضعف قيمة الباقي استخلاصه من مداخل هذه العملية رغم أهميتها في بعض الحالات كما هو الحال في سنة 2007 ، والذي تجاوز المليون درهم إذا ما قورنت مع ما تم استخلاصه ،وإذا الارتفاع الكبير الذي شهده مدخول هذه العملية خلال سنة 2008 .

كل ذلك يبين على أن منتج محطات وقوف السيارات يبقى إيجابيا إذا ما قورن مع مداخل شغل الملك العمومي الجماعي مؤقتا ، و الذي نرى فيه في بعض الحالات تجاوز المبالغ المقبوضة لما بقي استخلاصه .

والرسم البياني التالي يبين الأمر بشكل أوضح :

Titre du graphique



تركيب شخصي بناء على الحسابات الإدارية لسنة 2004، 2007، 2008 لهذه العملية

الفرع الثاني: سبل حماية الملك الجماعي العام بمراكش

مكنت عدة قوانين الجماعة الحضرية مراكش من اكتساب عقارات ذات النفع العام ، لكن تعزيز هذه الأملاك الجماعية ذات الطابع العام، لا بد أن يسايره العمل على حمايتها من كل تجاوز يمكن أن يقع عليها. وهذه الحماية هي نوعان : حماية ذاتية أي أن الجماعة هي التي تقوم بما يلزم لغرض حماية ملكها العام من كل تعد وذلك عبر ضبطه وتحفيظه ، وحماية قانونية وهي الحماية التي يمنحها القانون سواء قانون المسطرة المدنية ، أو القانون الجنائي لجميع الأملاك التي اكتسبت صفة العمومية ، سواء تلكم

التابعة للدولة أم للجماعة ، والتي يمكن للمجلس الجماعي مراکش أن تفعلها وفق ما تقتضيه المصلحة العامة .

الفقرة الأولى : الحماية الإدارية للملك الجماعي العام بمراكش

وتشمل أمرين أساسيين : أولهما هو ضبط وتحيين سجل محتويات الأملاك الجماعية العامة بمراكش ، وثانيهما تحفيظ الممتلكات الجماعية الغير المحفظة .

أ - من خلال ضبط وتحيين سجل محتويات الأملاك الجماعية

هذا السجل يجد أساسه في القرار الوزيري المؤرخ في 31 دجنبر 1921 المتعلق بكيفية تدبير أملاك الخاصة بالبلديات ، حيث نص في فصله الأول على : " إن الأملاك العمومية والأملاك الخاصة بالبلديات تقيد في كناش خصوصي يعرف بكناش مشمولات الأملاك الخاصة بالبلديات يذكر فيه لكل ملك من هذه الأملاك نوعه وأصله ورسم ملكيته وتاريخ دخوله في الأملاك البلدية ، وإن كان عقارا فثنين مساحته وموقعه ويقيد فيه أيضا التبرئة من الأملاك التي وقع بيعها أو معاوضتها أو العقارات التي جرت تجزئتها. وينقسم الكناش المذكور إلى قسمين تقيد في إحداهما الأملاك العمومية وفي الأخرى الأملاك الخاصة بالبلديات" (1). لكنه في الواقع الحالي لم يعد مسطرة قانونية بقدر ما أصبح ضرورة ملحة تملئها ضرورة المصلحة العامة .

وفي هذا الإطار نجد أن منشور 26 ماي 1981، والذي تعزز بصور دوريات وزارية (2) تطالب بتطبيق ما جاء به المنشور المذكور ، وذلك من أجل ضبط ممتلكات الجماعات المحلية ، مع إخضاع هذا السجل لمراقبة سلطة الوصاية والتأشير عليه سواء "بالاستيفاء" أو "عدم الاستيفاء" (3) .

¹ - ممتلكات الجماعات المحلية ، مجموعة نصوص ، مديرية ممتلكات الجماعات المحلية ، وزارة الداخلية ، يناير 1993 ، ص 8.

² - منها مذكرة رقم 57 صادرة عن وزارة الداخلية بتاريخ 21 أبريل 1998، والمعنونة ب : تحفيظ الممتلكات العقارية للجماعات المحلية وهيئاتها ، والتي جاءت لتؤكد على ضرورة تسوية الوضعية القانونية لعقارات الجماعات المحلية وفق دورية سابقة عدد 248 الصادرة بتاريخ 20 أبريل 1993 بما تشمله- هذه التسوية- من تحفيظ الأملاك العقارية للجماعات المحلية .

³ - أحمد بوسيدي ، تدبير ممتلكات الجماعات المحلية ، مرجع سابق ، ص 58، 59.

ب - تحفيظ الأملاك الجماعية العامة :

إذا رجعنا إلى كل النصوص القانونية المنظمة للملك العمومي والملك العمومي الجماعي ، نلاحظ أنه لا يوجد ما يمنع تحفيظ الأملاك العامة سواء منها التابعة للدولة أو للجماعات المحلية . بل بالعكس، نلاحظ أن سلطة الوصاية تشجع الجماعات المحلية على تحفيظ ممتلكاتها ، وهذا ما يظهر جليا من خلال الدوريات الوزارية (1) - وهذا طبيعي كون أن تحفيظ العقارات الجماعية لا يزيد إلا تأكيد ملكية الجماعة لها . لكن - حسب الممارسة- فإنه لا بد من توفر شرطين أساسيين للتحفيظ هما:

أولاً: أن يكون الملك المراد تحفيظه، قابلاً بطبيعته لأن يحفظ : حيث لا يمكن تحفيظ الأنهار وأحواض المياه وغيرها من الأملاك العامة ؛

ثانياً: لا بد أن يكون وراء مطلب التحفيظ ضرورة تملئها المصلحة العامة، كون أن العقارات العامة تبقى محمية بحكم وضعها العام الذي لا يسمح بأن تكون موضوع أي معاملات منصوص عليها في القانون المدني، مما يعني أنه إذا قام شخص بتحفيظ عقار ما معتقداً أنه تابع له، وتبين فيما بعد بأن ذلك العقار يدخل ضمن الأملاك العامة، فإن ذلك التحفيظ يكون قابلاً للطعن من قبل من يهمله الأمر، رغم أن تمام إجراءات التحفيظ في الحالة العادية تحمي الملك التابع لشخص ما من الطعون والتجاوزات خاصة إذا انصرم أجل التعرض (2).

أما فيما يتعلق بإجراءات التحفيظ ، فليس هناك استثناءات، إذ تمر إجراءات التحفيظ بشكل عادي ، حيث تتساوى فيها الجماعة الحضريّة لمراكش مع الناس العاديين، أما تسجيل عقاراتها فهو مجاني (3).

- تجدر الإشارة هنا إلى كون أن الاستيفاء أو عدم الاستيفاء يرجع إلى مدى احترام الجماعة لأليات ضبط أملاكها سواء من خلال إحصائها، تسجيلها ، و تحفيظها .

¹-دورية لوزير الداخلية رقم 0248 م ع ج م / م ج م ، الصادرة بتاريخ 20 أبريل 1993 حول موضوع تدبير الممتلكات الجماعية، وكذا دورية لوزير الداخلية رقم 57 م ج م ، الصادرة بتاريخ 21 أبريل 1998 حول موضوع تحفيظ الممتلكات العقارية للجماعات المحلية وهيئاتها.

²- ويمكن ملاحظة ذلك أكثر من خلال القانون المتعلق بالتحفيظ ، وكذا من خلال أقوال موظفي قسم الأملاك الجماعية بالجماعة الحضريّة لمراكش.

³- وهذا ما تم ملاحظته من خلال الفترة التدريبية التي قضيتها في قسم الأملاك الجماعية بالجماعة الحضريّة لمراكش .

الفقرة الثانية: الحماية المدنية والجناية للملك العام الجماعي بمراكش

تستفيد الأملاك الجماعية العامة سواء تلك التي تعتبر عامة بحكم القانون، أو التي جرى ترتيبها وتقييدها في سجل الأملاك الجماعية العامة لتتحول من أملاك جماعية خاصة إلى أملاك جماعية عامة من حماية تنقسم إلى قسمين : حماية مدنية، وحماية جنائية.

أولاً: الحماية المدنية للأملاك العامة :

تخضع الأملاك العامة سواء التابعة للدولة أم للجماعات بما فيها الجماعة الحضرية مراكش بحماية قانونية تتمثل بالأساس في :

* عدم جواز التصرف في الملك العام الجماعي : حيث أنه لا تنطبق عليه أحكام قانون الالتزامات والعقود من بيع وشراء ، ولا يمكن تملكه بالتقادم ، ولا يمكن تقويته أو معاوضته إلا في إطار مسطرة استثنائية معقدة يشترط فيها فقدان الملك لصفة المنفعة العامة عنه، حيث يمكن للجماعة أن تقوم باستخراجه من الملك العام وتسجيله في الملك الخاص بموافقة من الوزير الأول⁽¹⁾.

* عدم قابلية الحجز على الملك العام الجماعي : وإن لم يتم التنصيص عليه في القوانين المنظمة للملك البلدي، إلا أنه قد تم التنصيص عليه في الظهير المؤرخ في 28 يونيو 1954 المتعلق بالأملاك التي تملكها الفئات المزودة بجماعات إدارية (الجماعات القروية حالياً)⁽²⁾، حيث ينص الفصل الثامن من نفس الظهير على : "إن الأملاك المنصوص عليها في الفصل الثاني من هذا الظهير الشريف هي غير قابلة للتفويت ولا للحجز ولا لتملكها بالتقادم".

هذا النص تم تعزيزه من خلال قانون المسطرة المدنية حيث أن الباب الخامس في فصله 488 ينص على أنه : "يمكن لكل دائن ذاتي أو اعتباري يتوفر على دين ثابت إجراء حجز بين يدي الغير بإذن من القاضي على المبالغ ومستندات لمدينه والتعرض على تسليمها له . غير أنه لا يقبل التحويل والحجز فيما يلي : التعويضات التي يصرح بها القانون بأنها غير قابلة للحجز ؛..."⁽³⁾ .

¹ - أُنظر الفصل الرابع من ظهير 17 صفر 1340 هـ الموافق ل 19 أكتوبر 1921 ،الجريدة الرسمية عدد 446، مرجع سابق، ص1023.

² - الجريدة الرسمية عدد 2177 الصادرة بتاريخ 16 يوليوز 1954 .

³ - د امحمد لفرجي، قانون المسطرة المدنية، سلسلة نصوص تشريعية وتنظيمية، منشورات المجلة المغربية لقانون الأعمال والمقاولات ، عدد 30 ، الطبعة الأولى 2004 ، ص 115 .

لكن حسب الممارسة، فإنه يمكن للقضاء أن يحجز على الأملاك الخاصة للجماعة على أن لا تكون ذات نفع عام سواء أكانت عقارية أم منقولة كسيارة الإسعاف وسيارات نقل الأربال.

* قاعدة عدم تملك العام الجماعي بالتقادم: وهذا ما يتميز به الملك العام عكس الملك الخاص الذي يمكن تملكه بالتقادم، وتجد هذه القاعدة دعما من خلال الحكم القضائي الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 12 مارس 1958 والقاضي بأن مدة الحيازة الطويلة لا يحتج بها على الجماعات العمومية نظرا لعدم قابلية تقادم الأملاك الجماعية⁽¹⁾.

ثانيا: الحماية الجنائية :

وهذه الحماية تجد أساسها القانوني في القانون الجنائي والذي ينص في فصوله 586 ، 587 ، 590 ، 591 و 595 على معاقبة كل من يقوم بسوء نية بتخريب ملك عام أو التصرف فيه بغير وجه حق حيث ينص مثلا الفصل 586 على: " من خرب عمدا ، بواسطة مفرقات أو أية مادة متفجرة ، مسالك عامة أو خاصة أو حواجز أو سدودا أو طرقا أو قناطر أو منشآت الموانئ أو منشآت صناعية ، يعاقب بالسجن من عشرين إلى ثلاثين سنة ، ويعاقب على المحاولة كالجريمة التامة" ، بينما الفصل 587 ينص على: " من وضع عمدا شحنة متفجرة في الطريق العام أو الخاص يعاقب بالسجن من 20 إلى 30 سنة " .

أما الفصل 591 فينص على: " من وضع في ممر أو طريق عام شيئا يعوق مرور الناقلات أو استعمال أي وسيلة كانت لعرقلة سيرها ، وكان غرضه في ذلك التسبب في حادث ، أو تعطيل المرور أو مضايقته ، فإنه يعاقب بالسجن من 5 سنوات إلى 10 .

وإذا نتج عن الجريمة المشار إليها في الفقرة السابقة قتل إنسان أو جروح أو عاهة مستديمة للغير ، فإن الجاني يعاقب بالإعدام في حالة القتل، وبالسجن من عشر إلى عشرين سنة في الحالات الأخرى " .

هذا ، دون نسيان الفصل 595 الذي ينص على أنه: " يعاقب بالحبس من شهر إلى سنتين وغرامة مالية من مائتين إلى خمسمائة درهم من خرب أو هدم أو كسر أو عيب ، عمدا شيئا مما يأتي:

¹ محمود شوراق، المساطر القانونية لتدبير أملاك الجماعات الحضرية والقروية، الجزء الأول، مرجع سابق، ص128 .

- بناء أو تمثالا أو رسما أو أي شيء آخر مخصص للزينة أو المنفعة العمومية أنشأته أو وضعته السلطة العامة أو أذنت به .

- بناء أو تمثالا أو رسما أو شيئا ما له قيمة فنية موضوعا في متحف أو مكان مخصص للعبادة ، أو في مبنى مفتوح للجمهور" (1).

بالتالي فكل هذه الفصول تهم حماية الأملاك ذات الطابع العام كيفما كانت ومن بينها الأملاك العامة الجماعية بمراكش ، والتي يمكن أن تتعرض لبعض الأعمال الإجرامية المنصوص عليها في الفصول أعلاه ، وبالتالي فوجود هذه الفصول في مجموعة القانون الجنائي يفيد بأن هذه الأملاك كما أنها تتمتع بحماية مدنية ، فإنها تتمتع بحماية جنائية .

خلاصة الفصل الأول:

يتضح من الفصل الأول ، أن دراسة تدبير المجلس الجماعي بمراكش لأملكه العامة لا يمكن أن تتم بمعزل عن السياق العام المنظم لتدبير الأملاك الجماعية - بما فيها الأملاك الخاصة للجماعة - ، على اعتبار أن النصوص الصادرة في عهد الحماية وهي كل من ظهير 1914 المتعلق بالملك العام ، وظهير 1918 المتعلق بالاحتلال المؤقت للملك العام ، وظهير 19 أكتوبر 1921 المتعلق بالأملاك البلدية ، هذا دون نسيان الظهير الصادر في 1954 المتعلق بتنظيم أملاك الجماعات القروية ، تعتبر نصوصا أصلية فيما يتعلق بتنظيم وتدبير وتحديد الأملاك التي لها الطابع العام ، والأملاك التي لها الطابع الخاص ، وبالتالي فالنصوص التي جاءت بعدها لا تقوم إلا بالتغيير والتنميط لهذه النصوص .

ورغم أن مغرب الاستقلال حاول أن يتجاوز مخلفات الإرث الاستعماري الذي يعمل وفق قاعدة فرق تسد ، وذلك من خلال توحيد النصوص المنظمة للمجالس الجماعية وتعزيز صلاحياتها ، عبر إصداره لترسانة قانونية مهمة ، منها ما يتعلق بتدبير الأملاك الجماعية كالقانون 89-30 المتعلق بالجباية

¹- مجموعة القانون الجنائي، سلسلة النصوص التشريعية(الجيب)، العدد 3 ، مطبعة دار النشر المغربية ، الطبعة الثانية يناير 2009، ص 224، 225، 226، 227.

المحلية والذي ما زال ساري المفعول في الجزء الخاص بالرسم على الاحتلالات المؤقتة للملك العمومي، وكذا القانون 7-81 المتعلق بنزع الملكية والاحتلال المؤقت، وكذا قانون التعمير، وكذا تعزيز صلاحيات المجالس البلدية والقروية وجعلها مجالس تداولية، مع توسيع صلاحياتها في العديد من المجالات بما فيها تدبير أملاكها العامة من ظهير 1960 إلى ظهير 30 شتنبر 1976 إلى الميثاق الجماعي 78-00 المعدل بالقانون 17-08، مما جعل الجماعة الحضرية مراكش تقوم في الولاية الانتدابية 2009-2003 بإنشاء لجنة الشؤون القانونية والممتلكات، والتي تم القيام في عهدا بالكثير من العمليات من بيع وتقويت وشراء ونزع ملكية وتحديد طرق وغيرها من العمليات في إطار المنفعة العامة، إلا أن ذلك لم يسد الفراغ الحاصل في مجال تدبير هذه الأملاك، والتي ظلت لحد اليوم تدبر وفق نصوص قانونية قديمة - أغلب الأجهزة التي تنص عليها إندثرت أو تغيرت مع حصول المغرب على الاستقلال - ، ومتفرقة، منها ما يرجع إلى عهد الحماية، ومنها ما يرجع إلى حقبة الاستقلال، حيث يتقاطع في تدبيرها ظهير 1918 و ظهير 1921 مع القانون 7-81، و قانون الجبايات المحلية مع الأنظمة الداخلية للمجالس التداولية، و مع رقابة سلطة الوصاية. كل ذلك لا يسعف على التدبير الأمثل لهذه الأملاك، والجماعة الحضرية مراكش خير دليل على ذلك حيث أن أغلب الأعضاء سواء السياسيين أم الإداريين ليس لهم تكوين إداري معمق يؤهلهم إلى الإلمام بكل ما يحيط بهذا المجال ، مما يجعل هذا التدبير دون المستوى المطلوب .

كما أن تسوية الوضعية القانونية للعديد من الأملاك الجماعية، لا تحتل مركز الصدارة في أولويات ورهانات المنتخبين الجماعيين رغم التقدم الملحوظ الذي شهده المجلس الجماعي بمراكش في ولايته الانتدابية 2009-2003 من خلال خلق لجنة للأملاك، وخلق قسم خاص بالأملاك الجماعية، لكن يبقى المشكل هو مشكل استخلاص المبالغ الباقي استخلاصها من جهة ، و صرف الاعتمادات اللازمة بغرض تسوية الوضعية القانونية للعديد من أملاكها العامة من جهة أخرى، على اعتبار أن الرهانات السياسية تختلف عن التدابير الإدارية ، وكدليل على هذا المشكل، هزلة المداخل المحصلة منها، إضافة إلى اختلالات ومشاكل أخرى سنشير إليها في المبحث الأول من الفصل الثاني.

الفصل الثاني : إختلالات تدبير الأملاك الجماعية العامة بمراكش وآفاق تجاوزها

رغم توفر مغرب الاستقلال على نصوص قانونية قوية تعطي صلاحيات واسعة للمجالس الجماعية عموما في تدبير أملاكها العامة تحت مراقبة سلطة الوصاية، إلا أن ذلك لم يحل دون وجود بعض الاختلالات التي تعترى الممارسة الفعلية لتدبير الملك العام الجماعي والجماعة الحضرية مراكش خير مثال على ذلك، منها ما يرجع إلى الجانب القانوني نفسه الذي ينظم هذا النوع من التدبير، ومنها ما يرجع إلى المجالس الجماعية ذاتها، مما يؤثر بالسلب على التدبير الأمثل لهذه الأملاك والتي تعتبر من

الموارد الذاتية لها (المبحث الأول)، و يدفع إلى تبني مقاربة تديرية جديدة تساعد على تجاوز تلك الاختلالات (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الاختلالات التي يعرفها مجال تدبير الملك الجماعي العام

إن أهم ما يميز تدبير الملك العمومي الجماعي بالمغرب، هو كثرة النصوص القانونية، قدمها وتعددها، إضافة إلى تعدد المتدخلين في تديرها، وغلبة التوجهات السياسية الضيقة على حساب المقاربة الإستراتيجية للتدبير. فهذه كلها عوامل تؤثر على مردودية هذه الأملاك سواء بالنسبة للجماعات المحلية بشكل عام، أو بالنسبة الجماعة الحضرية بمراكش بشكل خاص، والتي تعتبر مثال حي (لأنها موضوع دراستنا في هذه الرسالة) عن المشاكل التي يمكن أن تعانيها جل الجماعات المحلية بالمغرب في مجال تدبير أملاكها العامة سواء على المستوى القانوني بشكل عام، أم على المستوى البشري بشكل خاص، خاصة بالنسبة لمعدل التأطير البشري. فكل ذلك يشير إلى وجود خلل بنيوي لا بد من تداركه، كونه ينعكس على الساكنة المحلية بشكل خاص التي تتطلع إلى مستقبل أفضل من خلال التدبير الحسن للأملاك الجماعية العامة، وبخاصة الأملاك المرتبطة بالمرافق العمومية المحلية ذات الارتباط المباشر بهم.

المطلب الأول: أسباب الاختلالات التي يعانيها تدبير الملك العام الجماعي بمراكش

وهي إختلالات تشمل جل الجماعات المحلية بالمغرب، كونها ترتبط بالأساس في الجانب القانوني والتنظيمي (الفرع الأول)، ومنها ما يرتبط بمردودية هذه الأملاك والتي تعتبر الجماعة الحضرية مراكش خير مثال على ذلك، كونها تعتبر من الموارد الذاتية للجماعة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الاختلالات القانونية والتنظيمية

إن أهم ما يسترعي اهتمامنا في هذا الفرع، هو التركيز على الاختلالات التي ترتبط بالنصوص المحددة والمنظمة للملك العام، والتي تعتمد عليها الجماعة الحضرية مراكش في تدبير أملاكها، والتي يرجع جلها إلى فترة الحماية، والتميزة بتعددتها وتأثيرها وعدم تحيينها مع فترة الاستقلال بالشكل المطلوب، الشيء الذي يؤثر بالسلب على تدبير هذه الأملاك الجماعية العامة.

الفقرة الأولى: قصور التشريع في تحديد الأملاك الجماعية العامة

إن المتتبع لمسار تنظيم الأملاك الجماعية العامة، يلاحظ منذ أول وهلة خاصة عندما يطلع على ظهير 1914⁽¹⁾ المنظم للملك العمومي ، يرى أنه سرد العديد من الأملاك التي تدخل في إطار الملك العام والتي لا يجوز أن تكون موضوع تصرف من طرف الخواص، إلا أنه، من جهة، لم يحددها على سبيل الحصر ، ومن جهة أخرى ، فإن الظهير المذكور اعتمد على سبيل المخالفة، أي أن ما لا يدخل ضمن الأملاك العامة، فهو يعتبر من الأملاك الخاصة.

هذا الأمر لا يسعف الباحثين ، ولا المهتمين ، ولا حتى الممارسين والعاملين في هذا المجال - وأخص بالذكر المسؤولين عن تدبير الملك العام الجماعي بمراكش - في تحديد الملك الذي يدخل في إطار الملك العمومي، علما أن هناك أملاك تكتسي طابع العمومية من خلال معيار التخصيص، إلا أنه لم يتم التخصيص على هذا الأمر في هذا الظهير، والذي رغم قدمه، فهو يعتبر مرجعا بالنسبة لتحديد الملك العمومي ببلادنا سواء بالنسبة للدولة أم للجماعات المحلية أم حتى للمؤسسات العمومية الأخرى.

ويرجع هذا الأمر إلى كون أن هذا الظهير صدر في الحقبة الاستعمارية، حيث كان الاتجاه المهيمن في تحديد الملك العمومي في فرنسا هو الاتجاه الطبيعي بزعامة الفقيه برودو، والذي - وكما أسلفنا في المقدمة - يعتمد في تحديد الملك العمومي على كونه تلك الأملاك التي لا يمكن أن تكون في ملك الخواص نظرا لطبيعة الملك ذاته ، معتمدا في تأصيل نظريته على القانون المدني الفرنسي خصوصا المادة 538 التي ذكرناها سابقا في المقدمة وغيرها من المواد التي تنص على الأملاك التي تدخل في إطار الملك العمومي ، دون تحديد الأملاك التي تدخل في عداد الأملاك الخاصة مما يفيد أن الأملاك الخاصة هي الأملاك التي لا تدخل في إطار الأملاك العامة⁽²⁾.

وفي نفس السياق صدر ظهير 1954 المنظم لأملاك الجماعات القروية⁽³⁾، والذي يعتبر قفزة نوعية في مجال تحديد الملك العام الجماعي القروي، إذ ينص في فصله الثالث على أنه: **ليجوز أن تضم أيضا إلى الملك العمومي المذكور الأملاك الآتي بيانها وذلك نظرا إما لتخصيصها بما يهم العموم أو لاستعمالها لتسيير شؤون مصالح العمومية المحلية التابعة للجماعات الإدارية ومن بين هذه**

¹ - الجريدة الرسمية عدد 62، مرجع سابق، ص 276

² - ميلود بوخال، إختلال الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الجماعات المحلية: تخلف التشريع المغربي في مجال تحديد الملكية العامة، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد 6، يناير - مارس 1994، ص 50، 51.

³ - الجريدة الرسمية عدد 2177 الصادرة في 14 ذي القعدة 1373، الموافق لـ 16 يوليوز 1954، ص 2027 .

الأملك-المسالك والطرق... "مما يفيد بأن هذا الظهير كان أكثر تطورا و استفادة من التوجهات الجديدة التي اجتهدت في تعريف الملك العمومي ، خاصة مدرسة التوجه التخصصي .

لكن ما يعيب على هذا الظهير ، أنه لم يشمل البلديات، مما جعل تحديد ملكها أكثر غموضا .

يضاف إلى كل هذه المسائل السالفة الذكر، العبارات التي استعملت في صياغة بعض مواد الظهائر الشريفة، كونها عبارات غير قطعية الدلالة، حيث مثلا نجد الفصل السادس من ظهير 1921 بدأ بكلمة "يمكن" وفي الفصل الثالث من ظهير 1954 بدأ بكلمة "يجوز" مما يعني أن هذه النصوص ليست قطعية مما يفتح الباب لكثرة التأويلات وتعدد الرؤى لفهم ما يدخل في إطار الملك العمومي الجماعي وما لا يدخل في إطاره⁽¹⁾.

إضافة إلى ما سبق، هناك أيضا مشكلة أخرى تتعلق بعدم تحيين النصوص المنظمة للملك الجماعي بشكل يجعلها أكثر مسايرة للواقع، حيث نجد النصوص المنظمة لتدبير الملك العام-كونها صدرت في وقت الحماية-تنص على بعض الأجهزة التي تغيرت أو اندثرت بعد حصول المغرب على استقلاله كمدبر الشؤون المدنية والمدير العام للأشغال العمومية⁽²⁾ واللجنة البلدية⁽³⁾، والمنصوص عليها في كثير من القوانين والظهائر منها مثلا ظهير 30 نونبر 1918 وكذا ظهير 19 أكتوبر 1921 اللذان ما زالا ساريا المفعول إلى اليوم.

كما نجد تنصيب نفس الظهائر على اختصاصات تغيرت مع مغرب الاستقلال. فمثلا نجد ظهير 19 أكتوبر 1921 سالف الذكر ينص على اختصاصات البلديات في مجال تدبير الملك الجماعي العام ويستثنى منها "المقابر الإسلامية والإسرائيلية" حسب الفقرة الثالثة من الفصل الثاني منه⁽⁴⁾، لكن الواقع الحالي يظهر خضوع المقابر الإسلامية لتدبير المجالس الجماعية⁽⁵⁾. وكذا ظهير 14 نونبر 1949 والذي ينص في فصله الأول على أنه: "يجوز أن تكون الرخص التي تمنحها البلديات لإشغال ملكها العمومي قصد استغلال صالات البيع والحوانيت... على أن يراعوا - أي المستغلين طبعاً-

¹-ميلود بوخال، إختلال الإطار القانوني والتنظيمي...، مرجع سابق، ص 52.

²-وزير التجهيز والنقل حاليا

³-المجلس الجماعي حاليا

⁴-جريدة الرسمية عدد446، مرجع سابق، ص1023.

⁵-من خلال الإطلاع على القرار الجبائي المستمر للجماعة الحضرية مراكش عدد 6، والصادر بتاريخ 19 ماي 2008، نجد أنه حدد في الفصل 36 منه واجب كراء المقابر، والفصل 37 حدد مداخيل حفر ودفن الموتى، أما الفصل 38 فحدد رسم استخراج الجثث.

ثمن بيع المواد والمحصولات التي تعينه لهم البلديات مباشرة أو بواسطة قائمة أرباح معينة". والحال أن البلديات ليس من اختصاصها حاليا تحديد أثمان المنتوجات التي تباع في الأسواق والمحلات التجارية، مما يدعو إلى مراجعة هذه النصوص على الأقل شكلا، وجعلها تتماشى مع الواقع الحالي وتواكب مستجداته، عوض الاعتماد على التأويل الذي تتبناه الجماعة الحضرية لمراكش لهذه النصوص حتى تستطيع أن تكيفها وفق مصالح مسيرتها⁽¹⁾.

ورغم قيام المشرع بتوحيد النصوص المنظمة للمجالس الجماعية منذ ظهور 1960، مروراً بظهير 30 شتنبر 1976، وانتهاءً بالقانون 78-00 المعدل بقانون 17-08، إلا أن النصوص المنظمة لتدبير الملك ظلت متباعدة ومتفرقة مما حداً بوزارة الداخلية إلى تجميعها في إطار مطبوع معنون بـ "ممتلكات الجماعات المحلية، مجموعة نصوص" من إصدارات وزارة الداخلية⁽²⁾ -حتى تعالج هذا التناثر جزئياً-، وجعلته تحت تصرف الجماعات المحلية من بينها الجماعة الحضرية بمراكش، وذلك إلى حين صدور نص قانوني واضح وجامع يروم مسايرة التطور والواقع متمثلاً -حالياً- في مدونة الأملاك الجماعية التي أعدت وزارة الداخلية مشروع قانون بشأنها⁽³⁾.

الفقرة الثانية: تعدد النصوص المنظمة للملك العام الجماعي

- 1- وهذا ما لاحظناه بالملحوس من خلال الفترة التدريبية التي قضيناها في مصلحة تدبير الأملاك الخاصة.
 - 2- ممتلكات الجماعات المحلية مجموعة نصوص، مديرية ممتلكات الجماعات المحلية، المديرية العامة للجماعات المحلية بوزارة الداخلية، السنة غير مذكورة في الجزء العربي أما الجزء الفرنسي فقد حدد التاريخ في يناير 1993، العدد غير مذكور.
 - 3- حاول مشروع قانون مدونة الأملاك الجماعية 02-09 تجاوز عائق تحديد ما يدخل في إطار الملك العام الجماعي، حيث تنص المادة الثانية منه على: "تدخل ضمن الملك العام الجماعي، جميع العقارات التي تمتلكها الجماعة والمخصصة بكيفية صريحة لاستعمال العموم أو لتسيير مرفق عام جماعي، ولا سيما:
 - طرق المواصلات المرتبة ضمن شبكة الطرق الجماعية، طبقاً للأنظمة الجاري بها العمل؛
 - الطرق وملحقاتها؛
 - المساحات الخضراء العامة و ميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة؛
 - التجهيزات العمومية الجماعية المخصصة للاستعمال الإداري والثقافي والاجتماعي والرياضي؛
 - التجهيزات العمومية الجماعية ذات الطابع الصناعي والتجاري؛
 - منشآت وتجهيزات الإنارة العمومية والماء الصالح للشرب والتطهير.
 بينما المادة الثالثة تنص على: "تدخل ضمن الملك الخاص الجماعي، جميع العقارات التي تمتلكها الجماعة وغير مخصصة لاستعمال العموم أو لتسيير مرفق عام جماعي".
- هذا المشروع متوفر في الملحق رقم 6.

إن الدارس لموضوع تدبير الأملاك الجماعية العامة بمراكش، يلاحظ تعدد النصوص القانونية المنظمة لهذه الأملاك، سواء تلك الصادرة في فترة الاستقلال، أو تلك الصادرة في عهد الحماية. هذه الأخيرة التي مازالت كلها سارية المفعول إما بشكل جزئي، أو بشكل كامل حتى اليوم على جميع الجماعات المحلية، الشيء الذي يؤثر على تدبير هذه الأملاك الجماعية العامة، خاصة إذا ما علمنا أن هناك توحيدا للنصوص المنظمة للمجالس الجماعية وتناثر في النصوص المنظمة لأملكها العامة بين النصوص الصادرة في عهد الحماية والنصوص الصادرة في فترة الاستقلال⁽¹⁾، مما يشير إلى أن هناك

- 1 - وهذه النصوص تتمثل في :
- + ظهير شريف صادر في 21 شوال 1333 الموافق لفتح يوليوز 1914، محدد للملك العمومي للدولة، ج.ر عدد 62 الصادرة بتاريخ 16 شعبان 1333 الموافق ل 10 يوليوز 1914، ص 275.
 - + ظهير شريف صادر في 24 صفر 1337 الموافق ل 30 نونبر 1918، ينظم لإحتلال الملك العمومي، ج.ر عدد 299 بتاريخ 20 يناير 1919، ص 34.
 - + ظهير شريف صادر في 17 صفر 1340 الموافق ل 19 أكتوبر 1921، تنظيم الملك البلدي، ج.ر عدد 466 بتاريخ 10 نونبر 1921، ص 402.
 - + ظهير شريف صادر في 22 محرم 1369 الموافق ل 14 أبريل 1949، منح الرخص لإحتلال الملك العام البلدي، ج.ر عدد 1937 بتاريخ 9 دجنبر 1949، ص 2195.
 - + ظهير شريف صادر في 26 شوال 1337 الموافق ل 28 يونيو 1954، تنظيم الأملاك الفئات المزودة بجماعات إدارية (جماعات قروية)، ج.ر عدد 2177 بتاريخ 16 يوليوز ص 2027.
 - + - ظهير شريف رقم 1-81-254 الصادر في 11 رجب 1402 الموافق ل 6 ماي 1982 ؛ ، القانون رقم 7-81 المتعلق بنزع الملكية والإحتلال المؤقت، ج.ر عدد 3685 الصادرة بتاريخ 3 رمضان 1403 الموافق ل 15 يونيو 1983، ص 980 .
 - مرسوم رقم 382-82-2 صادر في 2 جب 1403 الموافق ل 16 أبريل 1983 بتطبيق القانون 7-81 ، نفس الجريدة الرسمية ، ص 988.
 - + ظهير شريف رقم 1-89-187 الصادر في 21 من ربيع الآخر 1410 الموافق ل 21 نونبر 1989، الأتأوى و الضرائب المستحقة لفائدة الجماعات المحلية، ج.ر عدد 4023 الصادرة في 6 جمادى الأولى 1410 الموافق ل 6 دجنبر 1989، ص 1573.
 - + ظهير شريف رقم 1-92-7 صادر في 15 ذي الحجة 1412 الموافق ل 17 يونيو 1992، التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات 25-90، ج.ر عدد 4159 الصادرة بتاريخ 14 محرم 1413 الموافق ل 15 يوليوز 1992 ، ص 880 .
 - + ظهير شريف رقم 1-92-31 الصادر في 15 ذي الحجة 1412 الموافق ل 17 يونيو 1992 ، القانون المتعلق بالتعمير 12-90، ج.ر عدد 4159 الصادرة بتاريخ 14 محرم 1413 الموافق ل 15 يوليوز 1992 ، ص 887 .
 - + ظهير شريف رقم 1-02-297 صادر في 25 رجب 1423 الموافق ل 3 أكتوبر 2002 والقاضي بتنفيذ القانون 00-78، التنظيم الجماعي، ج.ر عدد 5058 الصادرة بتاريخ 16 رمضان 1423 الموافق ل 21 نونبر 2002، ص 3468 .
 - + ظهير شريف رقم 1-07-195 الصادر في 19 من ذي القعدة 1428 الموافق ل 30 نونبر 2007 المتعلق بتنفيذ القانون 06-47، الجبايات المحلية، ج.ر عدد 5583 الصادرة في 3 دجنبر 2007، ص 3734.

شذوذ قانوني من المطلوب تجاوزه ، كون أن تلك النصوص تهم تنظيم الأملاك الجماعية العامة سواء بشكل عام أو بشكل خاص ، مما يؤثر سلبا على تدبير الأملاك الجماعية العامة للجماعة الحضرية لهراکش من حيث الضبط والمردودية نظرا لتعدد المتدخلين، وتقدم النصوص القانونية المرجعية لتدبير الأملاك العامة الجماعية، ناهيك عن دور سلطة الوصاية والذي يعتبر محوري في العديد من المعاملات التي تهم الملك العام الجماعي ، ولذا في ضبط الأملاك العامة، حيث يلاحظ في هذا المجال الذي يهم الوصاية بأن مسطرة المصادقة على مقررات المجالس تتم في إطار من التعقيد نتيجة النصوص القانونية أعلاه، وكذا بفعل الممارسة (1)، خاصة فيما يتعلق بالترتيب أو التخصيص، وشغل الملك العمومي الجماعي بإقامة بناء، وغيرها من العمليات التدبيرية التي تستلزم موافقة سلطة الوصاية عليها .

الفقرة الثالثة: قصور على مستوى التدبير

إن الملاحظ لعملية تدبير الجماعات المحلية لأملكها بما فيها جماعة مراكش خاصة منها العامة ، يلاحظ مدى الاختلال الذي تعرفه العملية التدبيرية لهذه الأملاك . فإذا ما أخذنا مثلا استغلال الملك الجماعي العام لغرض تجاري كالإشهار مثلا، نجد أنه لا يخلو من اختلالات إن على المستوى القانوني أم التقني، مما ينعكس طبعا على المردود المالي.

وتجدر الإشارة إلى أنه في هذا الإطار، صدرت إحدى الدوريات الصادرة عن وزير الداخلية والموجهة إلى الجماعات المحلية بما فيها تلك المشكلة لمدينة مراكش قبل أن توحد في إطار القانون 00-78، والتي رصدت العديد من الاختلالات التي تهم هذا الجانب (2) .

فمن الناحية القانونية ، لاحظت عدة خروقات منها: اللجوء في بعض الأحيان إلى عقد الإمتياز عوض إصدار قرار الاحتلال المؤقت مما يتنافى وظهير 30 نونبر 1918 (3) المتعلق بالاحتلال المؤقت، عدم عرض كناش التحملات على سلطة الوصاية ، ولذا عدم إخضاعه هو وبعض الاتفاقيات مع بعض الشركات بغية استغلال الملك العمومي لمداولات المجلس، إضافة إلى إخضاع مواقع غير

+ ظهير شريف رقم 1-07-209 الصادر في 16 ذو الحجة 1428 الموافق لـ 27 دجنبر 2007 الصادر بتنفيذ القانون 07-39، سن أحكام انتقالية بالنسبة للضرائب والأتاوى المتعلقة بالجماعات المحلية، ج.ر عدد 5591 الصادرة بتاريخ 20 ذو الحجة 1428 الموافق لـ 31 دجنبر 2007، ص 4688.

1- وقد تم التطرق إلى هذا الموضوع - في جزء كبير منه- في الفصل الأول
 2- دورية صادرة عن وزير الداخلية رقم 118 م ج م ، بتاريخ 16 يونيو 2001. للإطلاع عليها ، المرجو النظر إلى الملحق رقم 11 .
 3- الجريدة الرسمية عدد 299، مرجع سابق .

متفق عليها في كناش التحملات إلى الاحتلال المؤقت مما يجعلها في وضعية شغل بغير سند قانوني، ناهيك عن عدم اللجوء إلى مسطرة المنافسة عن طريق طلب عروض مفتوح في إعطاء رخص شغل الأملاك الجماعية العامة واللجوء إلى اتفاقيات التراضي، مما يفوت على الجماعة عروضاً أفضل وأكثر تنافسية .

أما من الناحية التقنية، فتتمثل الاختلالات المرصودة في: عدم احترام اللوحات الإشهارية للطابع الجمالي للمدن، عدم تحديد مسافات محددة بين اللوحات الإشهارية، وكذا إقامة تلك اللوحات الإشهارية قرب الأعمدة الكهربائية والإشارات الضوئية وعلامات المرور بشكل يحجب الرؤيا في بعض الأحيان، ويعرض مستعملي الطريق العام للخطر .

أما على المستوى المالي، فيتجلى الاختلال في عدم وفاء مستغلي الملك العام بواجباتهم في دفع الأتاوى المفروضة عليهم مما ينتج عنه -في بعض الأحيان- تحمل الجماعة لوحدها للمصاريف الناتجة عن الإستغلال كلوحات الإشهار التي تعتمد على الكهرباء في عملها، هذا دون نسيان تجاوز المدة القانونية للاستغلال والتي لا يجب أن تتجاوز 20 سنة⁽¹⁾.

و على هدي ما سبق، هناك مشكل آخر تعانيه الجماعة الحضرية لمرآكش كدليل على ضعف التدبير -، والذي يمكن إسقاطه على جل الجماعات الحضرية والقروية في المغرب-، ويتمثل ذلك في عدم تسجيل العديد من الممتلكات الجماعية التابعة لمرآكش في سجل محتويات الجماعات المحلية، ويرجع هذا الأمر بالأساس إلى عدم الاعتناء بالأرشفة المتعلقة بالأملاك التابعة للجماعة بما في ذلك الرسوم التي تؤكد ملكية الجماعة لعقارات معينة، مما أدى إلى ضياع نسبة مهمة منها، يضاف إلى ذلك جهل الجماعة لأغلب العقارات التابعة لها.

و رغم الطفرة التي عرفها تدبير الأملاك الجماعية العامة خلال الولاية الانتدابية 2003-2009 حيث تم الكشف عن العديد من الأملاك التابعة للجماعة، لكن ذلك لم يحل المشكل كون أن العقارات المستكشفة وغيرها من العقارات المسجلة في سجل محتويات الأملاك الجماعية العامة، يظل أغلبها الساحق غير محفظ، ويرجع ذلك إلى ضعف المخصصات المتعلقة بتحفيظ الأملاك الجماعية .

¹-الجريدة الرسمية عدد 2009، مرجع سابق . هذه الجريدة تم بموجبها تغيير الفصل السادس - وهذا ما يهمنا- لينص على المدة المذكورة للشغل الملك العمومي من طرف الغير.

كل ذلك يجعل من سجل محتويات الأملاك الجماعية يؤشر عليه من طرف سلطة الوصاية بأنه غير مستوف كلما عرض عليها (1).

هذا، دون نسيان غياب أساليب التدبير الحديث المعتمد على المعلومات في معالجة المعطيات المتعلقة بهذه الممتلكات، حيث يضل الأسلوب التقليدي المعتمد على الكناش هو الأسلوب المعتمد في تسجيل الأملاك وضبطها خاصة العامة (2)، بل ومن خلال مقابلة أجريت مع رئيس مصلحة التحفيظ أدلى بمعلومات من بينها أن أغلب العقارات التابعة للمجلس الجماعية لم يتم الكشف عنها بعد.

الفرع الثاني: ضعف مردودية الأملاك العامة الجماعية بمراكش

وهذا الضعف يتجلى كنتيجة للاختلالات التي تهم تدبير الملك العام الجماعي إن على المستوى القانوني أو التنظيمي، والتي تعتبر الجماعة الحضرية مراكش نموذج حي على هذا الأمر، إذ ينعكس هذا الاختلال القانوني والتنظيمي على مستوى موارد هذا النوع من الأملاك من جهة، و على تدبير العنصر البشري الذي يعتبر رافعة من روافع التنمية من جهة أخرى.

الفقرة الأولى: محدودية موارد الأملاك العامة الجماعية

وهذه المحدودية تم التعبير عنها في العديد من المناسبات منها المناظرات الوطنية (3)، والتي لاحظ المتدخلون فيها ضعف موارد الأملاك الجماعية رغم أهميتها: كونها تشكل إحدى الموارد الذاتية التي من خلالها يمكن للجماعة أن تحقق التنمية المحلية في استقلال شبه تام عن دعم الدولة.

وترجع أسباب ضعف المردودية بالأساس إلى سوء العناية بسجل الممتلكات الجماعية وذلك من حيث تحيينه وضبطه، ولذا غياب إحصاء دقيق للأملاك التي تدخل في إطار الملك الجماعي، ناهيك عن الغموض القانوني الذي يكتنف تصنيف الأملاك التي تدخل في الملك العام وغيرها التي تدخل في إطار

¹- هذه المعلومات استقيت من خلال مقابلة أجريتها مع رئيس مصلحة التحفيظ بالمجلس الجماعي مراكش، وهي متوفرة في الملحق رقم 3، وكذا من خلال إطلاعه لنا على سجل محتويات الأملاك الجماعية العامة كونه المكلف بمسكه وتحيينه.

²- إن ما يمكن ملاحظته في قسم الممتلكات الجماعية، توفر مصلحة تدبير الأملاك الخاصة على عدد مهم من الموظفين، وعلى حواسيب متطورة، وغياب ذلك بالنسبة لمصلحة التحفيظ مما يطرح عدة تساؤلات حول هذا الأمر.

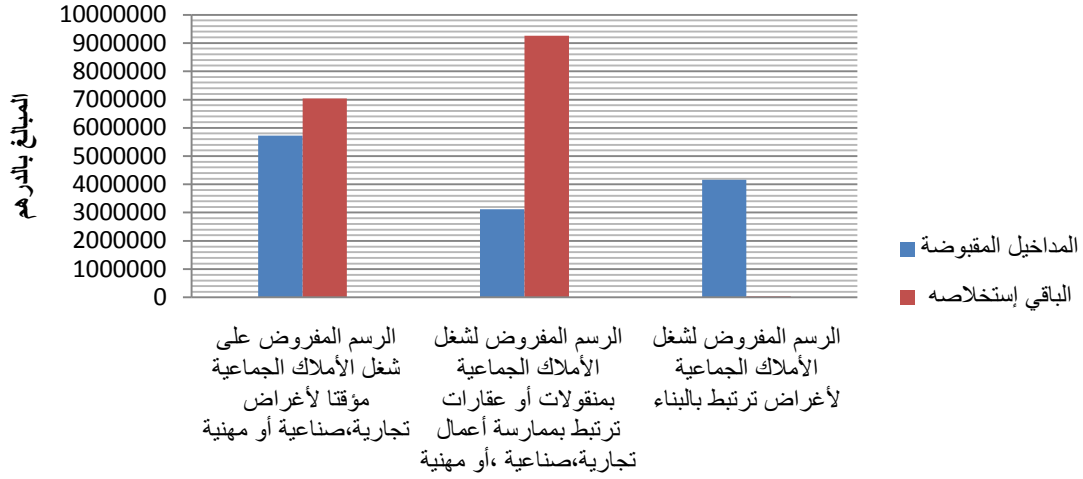
³- أشغال المناظرة الوطنية الرابعة للجماعات المحلية، الدار البيضاء، يونيو 1989، ص 271.

الملك الخاص، وكذا إلى تعدد الأنظمة العقارية، والتعقيدات المسطرية التي تهم الجانب التدبيري لهذه الأملاك. فكل هذه الأمور تؤثر بشكل سلبي على تدبير الملك الجماعي بشكل عام مما يؤثر على مردوديته.

وعليه، فإذا ما رجعنا إلى الحساب الإداري للمجلس الجماعي بمراكش برسم سنة 2004، وأخذنا الرسم المفروض على شغل الملك الجماعي بمنقولات أو عقارات ترتبط بممارسة أعمال تجارية، صناعية أو مهنية، نجد أن المداخل التي تدرها عملية التدبير هاته، والتي تهم الملك العام، قد وصلت مداخلها المقبوضة إلى 3117795,39 درهم من أصل 12376059,42 درهم وهو الصافي من هذه المداخل مما يجعل 9258264,03 درهم في وضعية الباقي استخلاصه، وهذا أمر يؤثر سلبا على مصداقية المصالح المكلفة باستخلاص المداخل نظرا لضخامة المبالغ الباقي استخلاصها.

ونفس الأمر ينطبق على الرسم المفروض لشغل الأملاك الجماعية لغرض تجاري، صناعي أو مهني حيث نجد أن الجماعة الحضرية بمراكش، إضافة إلى المبالغ الهاقي استخلاصها من السنة الماضية والتي وصل إلى 6991421,80 درهم، حققت صافي من المداخل في سنة 2004 بلغت 12786560,69 منها لم يقبض منها سوى 5725623,59 درهم، وهو الأمر الذي يجعل 7042937,10 درهم في وضعية الباقي استخلاصه.

وأما ما يخص الرسم المفروض لشغل الأملاك الجماعية لأغراض ترتبط بالبناء، فإنه لا يخرج عن قاعدة الباقي استخلاصه لكن ليس بنفس الحدة كما هو في الرسمين السابقين، كون أن الباقي استخلاصه قليل لا يكاد يظهر بحيث لا يتجاوز 28 774,00 درهم، لكن بالمقارنة مع الصافي من المداخل والتي بلغت 4165608 يبقى الأمر مهم. وهذا الرسم البياني يبين الأمر بكل تفصيل:

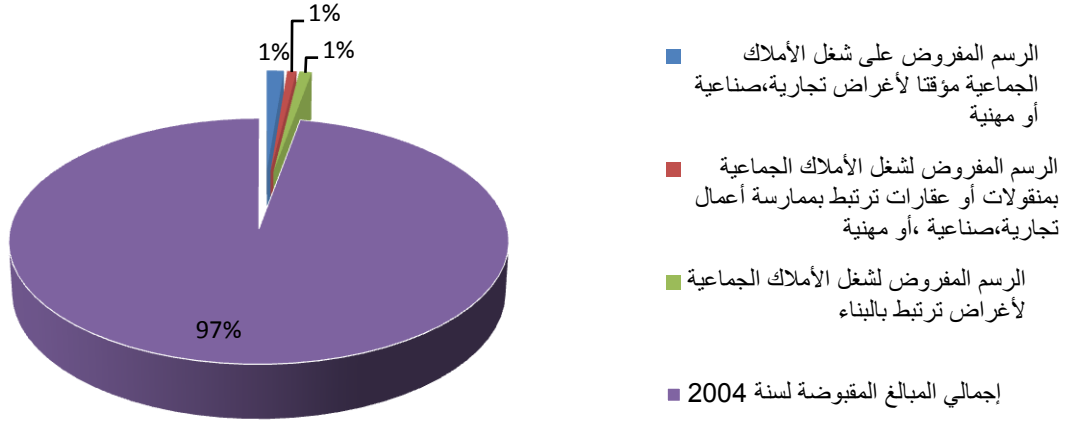


تركيب شخصي بناء على الحساب الإداري لسنة 2004:

وهذا الأمر – في الحقيقة – لا يساعد في تطوير ميزانية الجماعة، حيث تظل مساهمة هذه العمليات في ميزانيتها جد هزيلة قد لا تفوق هامش 3%⁽¹⁾ في نفس السنة (سنة 2004) من مجموع المبالغ المقبوضة في نفس السنة والبالغة 437 526 659,81 درهم⁽²⁾ وهذا ما سيظهر بجلاء في هذا الشكل البياني التالي :

¹- قم تم التوصل إلى هذه النسبة من خلال البرنامج المعلوماتي EXCEL ، وهي نسبة تقريبية وليست دقيقة تمام الدقة.
²- وفق مشروع الحساب الإداري لسنة 2008 ، والمعروض على أنظار مجلس الجماعي لمراكش قصد المصادقة عليه، باب المداخل. يمكن الإطلاع عليه في الملحق رقم 26 .

المداخل المقبوضة



وحتى بعد مرور 4 سنوات، نلاحظ أن نسبة مساهمة هذه العمليات (العمليات الثلاث لشغل الملك العمومي الجماعي مؤقتا والمنصوص عليها أعلاه) بقيت ضعيفة نتيجة المداخيل التي بقي استخلاصها، والتي تعتبر مهمة مقارنة بالمداخيل المقبوضة من جهة، و هزلة مساهمة هذه العمليات من جهة ثانية والتي لا تتجاوز 14% في إجمالي المداخيل المقبوضة والبالغة 540 365 646,96 درهم⁽²⁾.

وعليه، فإنه في الرسم المفروض على شغل الأملاك الجماعية العامة لأغراض تجارية، صناعية، أو مهنية بلغ صافي مداخله 14 737 678 ,01 لم يقبض منها سوى 8 118 848 ,38 مما يجعل 6 618 829,63 في وضعية الباقي استخلاصه.

¹ - هذه النسبة تم الحصول عليها من خلال برنامج EXCEL المعلوماتي، وهي نسبة تقريبية وليست دقيقة تمام الدقة .
² - وفق مشروع الحساب الإداري لسنة 2008، والمعروض على أنظار المجلس الجماعي لمراكش قصد المصادقة عليه، باب المداخيل . يمكن الإطلاع على تطور المبالغ المقبوضة لجماعة مراكش من سنة 2004 إلى 2008 في الملحق رقم

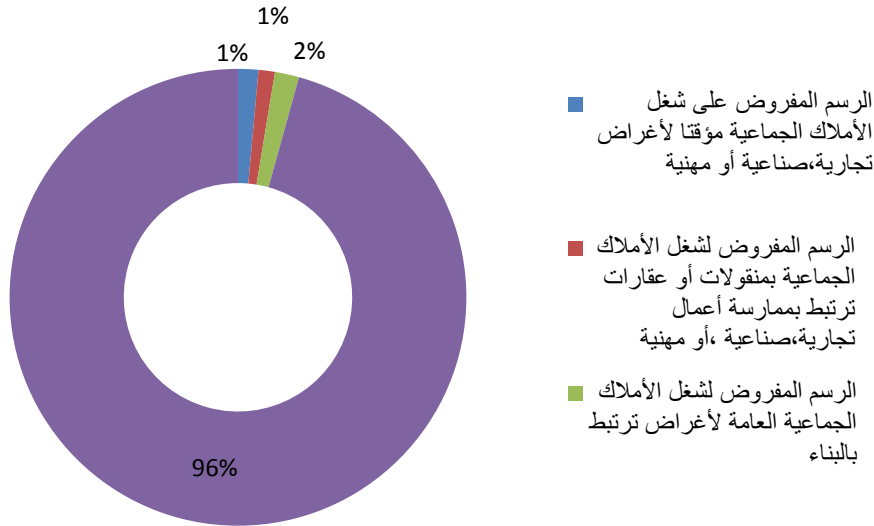
وفيما يتعلق بالاحتلال مؤقتا بمنقولات أو عقارات، فإنه نجد أنه من أصل 15 512 374,17 درهم هناك فقط 6 536 178,18 درهم مما يجعل أغلب الصافي من المداخل البالغ 8 976 195,99 درهم في وضعية الباقي استخلاصه .

و أما بالنسبة للرسم المفروض على شغل الملك الجماعي العام لأغراض ترتبط بالبناء، فإن الأمر اختلف إذ من بين 10 968 818 ,00 درهم كصافي من المداخل، قبض منها 9 649 271,35 درهم مما جعل 1 319 546,65 في وضعية الباقي استخلاصه وهذا شيء إيجابي، لكن رغم ذلك تبقى مساهمة هذه العمليات – إجمالاً - ضئيلة ولا تصل إلى المستوى المطلوب.

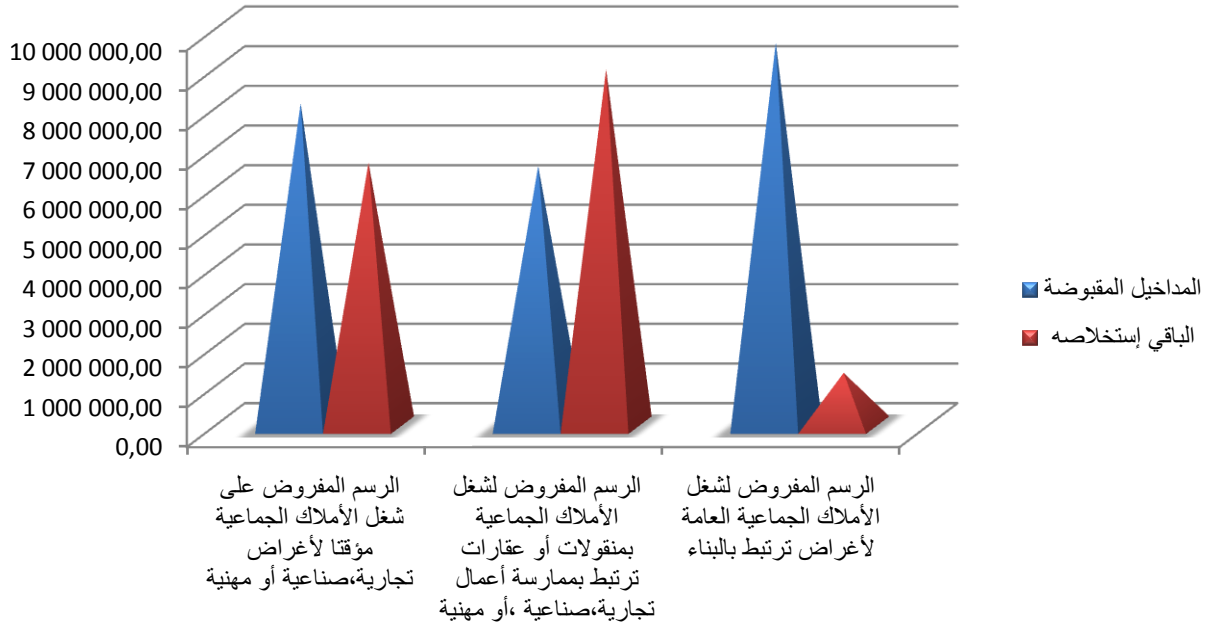
وهذه الرسوم البيانية ستبين هذا الأمر بشكل أفضل:

الشكل البياني 1: مكانة المداخل المقبوضة عن الرسوم شغل الملك العام الجماعي مقارنة بإجمال المداخل المقبوضة لسنة 2008

المداخل المقبوضة



الشكل البياني 2: مكانة المداخل المقبوضة بالمقارنة بين الرسوم من جهة، ومن جهة أخرى بينها وبين الباقي استخلاصه :



الفقرة الثانية: ضعف التأطير البشري

وهذه ظاهرة تعم جميع الجماعات المحلية ، ويظهر ذلك الاختلال من خلال ضعف تكوين أغلب موظفي الجماعات المحلية خاصة في مجال تدبير الملك العام، رغم أنهم يشكلون نسبة لا بأس بها من مجموع موظفي الدولة، والتي تتغير مع مرور السنوات. وفق ما ستفصح عنه الجداول التالية :

من سنة 1997 إلى سنة 2000 (1):

السنوات	1997	1998	1999	2000
نوعية الوظيفة				
- موظفي الجماعات المحلية	130824	134405	136670	142708

¹ - collectivités locales en chiffres 2000 ,publication de la direction générale des collectivités locales ,Ministère de l'intérieur ,page 42.

438917	438917	429244	414573	- موظفي الدولة (المدنيين)
32,5%	31,2%	31,3%	31,6%	- نسبة موظفي الجماعات من موظفي الدولة

سنة 2005 (1):

السنوات	2005	نوعية الوظيفة
-	148867	موظفي الجماعات المحلية
-	421224	موظفي الدولة (المدنيين)
-	26,10%	نسبة موظفي الجماعات من موظفي الدولة

لكن هذه الكثرة العددية لا تشير إلى وجود كثرة نوعية لهذه الموارد البشرية ، ويرجع هذا الأمر إلى ضعف تكوين أغلب الموظفين في مجال تدبير الأملاك الجماعية المتمم بتعدد المساطر والقوانين المؤطرة لتدبيره ، خاصة الملك العام ، بالنظر إلى مستوى وتخصص الموظفين ، وغلبت الأطر العليا ذات التكوين التقني على من لهم تكوين إداري، إضافة إلى طغيان الأعوان والأطر المتوسطة على أغلب مناصب الجماعات، ناهيك عن ضعف التطور الذي يعرفه توظيف الأطر العليا ذات التكوين الإداري. بل هناك في بعض الحالات تراجع في نسبة الأطر الإدارية بالجماعات المحلية بالمقارنة مع الأطر التقنية كما هو الحال بين سنتي 2000 و 2005. وهذه الجداول هي أكثر دلالة عن هذا الوضع.

الجدول رقم 1 (2): توزيع الموظفين حسب صنف الوظيفة إلى غاية 31 دجنبر 2005

1- الجماعات المحلية بالأرقام، منشورات المديرية العامة للجماعات المحلية بوزارة الداخلية، طبعة 2007، ص 71.
 2- نفس المرجع، ص 72.

صنف الوظيفة	الجماعات الحضرية	الجماعات القروية
الأطر العليا	6746	3133
- تقني	4612	2480
- إداري	2134	633
الأطر المتوسطة	14876	7086
- تقني	4177	2755
- إداري	10699	4331
أعوان التنفيذ	14054	11909
- تقني	12873	11543
- إداري	1181	366
اليد العاملة	50831	14733
فئات أخرى	210	6
المجموع	86717	36887

الجدول رقم 2: تطور عدد أصناف موظفي الجماعات المحلية حسب الوظيفة
 أ - من 1997 إلى سنة 2000 (1):

1997	1998	1999	2000	
8270	8813	8990	10395	الأطر العليا:
2788	2883	2902	3163	- تقني
5482	5930	6083	7232	- إداري
20536	21272	21581	22852	الأطر المتوسطة:
12408	13014	13276	14454	- تقني

¹ - collectivités locales en chiffres 2000 ,op cit ,page 42 .

8398	8305	8258	8128	- إداري
30927	29551	29372	28948	أعوان التنفيذ
2581	2782	2814	2856	- تقني
28346	26769	26558	26092	- إداري
78298	76537	74743	72881	اليد العاملة
236	211	205	189	آخرون
142708	136870	134405	130824	المجموع

ب- من 2000 إلى سنة 2005 (1)

نسبة النمو 2005-2000	2005	2000	صنف الوظيفة
%38,79	14427	10395	الأطر العليا
%234,81	10590	3163	- تقني
%-46,94	3837	7232	- إداري
%21,94	27866	22852	الأطر المتوسطة
%-38,02	8959	14454	- تقني
125,14%	18907	8398	- إداري
%3,70	32072	30927	أعوان التنفيذ
%1064,94	30067	2581	- تقني
%-92,93	2005	28346	- إداري
%-2,13	74279	78298	اليد العاملة
%-5,51	223	236	فئات أخرى
%4,32	148867	142708	المجموع

1- الجماعات المحلية بالأرقام، مرجع سابق، ص73

و عليه ، فإذا كان هذا هو القاعدة العامة ، فإن المجلس الجماعي بمراكش لا يشكل استثناء من هذه القاعدة ، إذ من بين 2900 موظف بالجماعة الحضرية مراكش ، لا تشكل نسبة الأطر منه سوى 5,5% (1) .

ورغم قيام المجلس بتنظيم دورات تكوينية لفائدة موظفي الجماعة ، إلا أنه يسجل هناك تغيب متكرر الموظفين عن الدورات التكوينية التي ينظمها المجلس مما يؤدي إلى ضياع مبلغ يصل إلى 182860 درهم كمصروف لتكوينهم دون الاستفادة منها (2) . بل وحسب ما قيل لي من طرف أحد الأطر العاملة بقسم الأملاك الجماعية للجماعة الحضرية مراكش ، فإن الدورات التكوينية التي تنظمها وزارة الداخلية هي الأخرى لفائدة أطر الجماعة قليلة - وتعد على رؤوس الأصابع - (3) ، إلا أننا من خلال قضائنا لفترة تدريبية في قسم الأملاك الجماعية بمراكش ، لاحظنا أنه يوجد على الأقل ثلاثة موظفين يتابعون دراستهم العليا في ماستر الدولة والجماعات المحلية بجامعة القاضي عياض ، و لكن كلهم ينتمون إلى مصلحة الأملاك الخاصة .

يخضرف إلى ما سبق ، عدم اهتمام المنتخبين بالجماعة الحضرية مراكش بتسوية أوضاع الملك العمومي عموماً ، كونه لا يشكل رهانا انتخابياً يمكن استعماله لاستمالة أصوات الناخبين ، وهذا ما اتضح من خلال فترة التدريب التي قضيتها في قسم الأملاك الجماعية ، حيث أنه من بين ثلاث مصالح لا تتوفر مصلحة التحفيظ إلا على موظف/إطار واحد وهو رئيس مصلحة التحفيظ ، بحيث أنه رغم الأدوار المهمة الموكلة لهذه المصلحة والمكلفة بالإضافة إلى التحفيظ ، البحث عن الأملاك الجماعية المجهولة لديه وتسجيلها (4) ، فإنها تبقى مهمشة بالمقارنة بمصلحة الاحتلال المؤقت ومصلحة تدبير الأملاك الخاصة ، مما يؤدي إلى تداخل المهام بين كل من مصلحة تدبير الملك الخاص ومصلحة التحفيظ ، خاصة من حيث تعاون موظفي مصلحة تدبير الملك الخاص مع رئيس مصلحة التحفيظ ، وقيامهم ببعض الأعمال التي تتبع لرئيس مصلحة التحفيظ .

المطلب الثاني : نماذج من الاختلالات التي يعرفها تدبير الملك العام الجماعي بمراكش

1- المجلس الأعلى للحسابات، التقرير السنوي عن أنشطة المجلس الأعلى للحسابات 2007 ، ص 429.

2- المجلس الأعلى للحسابات، التقرير السنوي ..، نفس المرجع ، نفس الصفحة .

3- تجدر الإشارة في هذا الصدد ، إلى كون بعض الموظفين العاملين في المجلس الجماعي بمراكش يتابعون دراستهم بالسلك الثالث في تخصصات لها علاقة بالقانون الإداري ، بل منهم من يهئ رسالته عن مواضيع لها علاقة بالأملاك الجماعية ، لكن يبقى عددهم جد محدود لعدة اعتبارات منها: غلاء تكاليف الدراسة بالسلك الثالث ، و في بعض الحالات عدم توفر شروط الولوج إلى الدراسات العليا كعدم التوفر على شهادة الإجازة .

4- فق ما أدلى به لنا رئيس مصلحة التحفيظ في مقابلة معه يمكن الإطلاع عليها في ملحق الدراسة رقم 3 .

حتى تأخذ الدراسة صبغة أكثر عملية وواقعية ، كان لزاما علينا أن ندرج بعض الأمثلة التي تؤكد ما جاء في السابق من كون أن الاختلال القانوني والتنظيمي يعتبر سببا رئيسيا من بين أسباب الاختلال الذي تعرفه الجماعة الحضرية مراكش، سواء من خلال اكتساب العقارات ذات النفع العام(الفقرة الأولى) وترتيبها وتسوية وضعيتها القانونية (الفقرة الثانية)، أو من خلال شغل هذه الأملاك الجماعية (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى: صعوبات اكتساب العقارات ذات النفع العام

وتتجلى سواء من خلال مسطرة نزع الملكية ، أو من خلال التجزئات العقارية ، أو حتى من خلال ترتيب ملك خاص جماعي .

أ-تعقد مسطرة نزع الملكية:

تطرح مسألة نزع الملكية عدة إشكاليات بالنسبة للمجلس الجماعي بمراكش سواء تلك التي تسبب بها، أو التي ورثها عن البلديات السابقة ، كون أنها مسطرة معقدة تتميز بطول مدتها وكثرة إجراءات تفعيلها، مما يجعل المجلس الجماعي بمراكش في بعض الحالات -نظرا لعدم إتباعه للمسطرة كما هو منصوص عليها قانونا - يتجاوزها أو لا يتم الإجراءات التي يتعين إتباعها لهذه الغاية، مما يجعله عرضة لرفع الدعاوى عليه من طرف المتضررين من سلوك المجلس التعسفي ،والذي يعتبر في نظر القضاء إعتداءا مادي على حقوق الغير يستحق المتضرر منه تعويضا مادي من الإدارة عن الضرر الذي تسببت به. وفي هذا الإطار ،نستحضر مثالين على ذلك :

المثال الأول: قيام بلدية النخيل -سابقا- باحتلال عقار مملوك لورثة المدعو عبد القادر بن براهيم بدون سند قانوني مما دفعهم إلى رفع دعوى عليها لتحكم المحكمة الإدارية بمراكش بتاريخ 19-12-2001 بأداء بلدية النخيل للمتضررين تعويضا قدره 90000 درهم⁽¹⁾،وهو الحكم الذي أيدته محكمة الاستئناف الإدارية بمراكش ضد المجلس الجماعي بتاريخ 07-01-2009⁽²⁾.

¹-ملف المحكمة الإدارية بمراكش رقم: 2005/12/292ش.

²-قرار رقم 15 بالعرفة الأولى بمحكمة الاستئناف الإدارية بمراكش ،رقم الملف 8/6/172. يمكن الإطلاع عليه في الملحق رقم 12 .

أما المثال الثاني - وهو قضية أثارت الرأي العام المحلي بالخصوص- فيتمثل في قيام المجلس الجماعي بمراكش باحتلال عقار تابع لشركة ستي وان (1) ذي الرسم العقاري عدد 34164/م مساحته 7403 م²، وذلك دون سلوك مسطرة نزع الملكية، علما أن جزءا منه يقع على واجهة شارع محمد السادس أي أنه في موقع إستراتيجي، حيث تبين للمحكمة الإدارية أنه تم احتلال مساحة 5356 م² وإحداث طريق معبدة مع مرافقها على هذا الجزء المحتل، وحكمت لصالح شركة ستي وان بأداء تعويض قدره 15000 درهم - وفق ما حددته الخبرة وبناء على مرافقها- لكل متر مربع، أي أن الجماعة ملزمة بدفع تعويض إجمالي قدره 80 340 000,00 درهم (2). هذا الحكم لم يرق إلى شركة ستي وان معتبرة على أن قيمة العقار بالنظر إلى موقعه أكثر بكثير مما حددته الخبرة من جهة، ومن جهة أخرى كون أن إرادة الشركة تفويت تلك القطعة لم تكن إلا إرادة منفردة لا ترقى إلى التفويت الفعلي المنتج للأثار القانونية. وبعد أخذ ورد، حكمت محكمة الاستئناف الإدارية بمراكش بتاريخ 2009/2/18م بعد الإطلاع على المعطيات التقنية والواقعية آخذة بعين الاعتبار أن العقار كان خالي التجهيز وقت احتلاله بأداء المجلس للمستأنفة تعويض إجمالي قدره 48 204 000,00 درهم أي 9000 درهم عن كل متر مربع مع تحميل المجلس الصائر (3).

كل ذلك يبين مدى الإشكاليات التي تتسبب في عدم سلوك المجلس الجماعي في بعض الحالات لمسطرة نزع الملكية لأغراض المنفعة العامة، مما يجره إلى تحمل مصاريف استثنائية كان من الممكن تجاوزها لو تم احترام المقضيات القانونية الجاري بها العمل.

ب - مشكل اكتساب العقارات من خلال التجزئات العقارية:

إن المتتبع للشأن العام بمراكش، يلاحظ مدى التطور العمراني الذي تعرفه المدينة يوما بعد يوم مع ما يحمله من نمو في التجزئات العقارية، وهنا يكمن المشكل الأساسي كون أن كل مجزئ فهو ملزم باحترام كناش التحملات الذي فرضته عليه الجماعة مع ما يحمله من تفويت المرافق العامة، وأخص بالذكر: الطرق، المساحات الخضراء، الساحات العمومية، محطات وقوف السيارات والدراجات... إليها في حالة سليمة.

¹ - ولقد تبين لنا أن مالك هذه الشركة هو عضو في المجلس الجماعي سلم للمجلس - حسب ما يروج في المجلس الجماعي بمراكش - تلك الأرض للجماعة فقط بالكلام دون اتباع المسطرة القانونية لذلك، ثم انقلب عليها.

² - ملف المحكمة الإدارية بمراكش رقم: 2005/12/553.

³ - قرار رقم 88 بالغرفة الإدارية بمحكمة الاستئناف الإدارية بمراكش، ملف رقم 1-2008/6/332. يمكن الإطلاع عليه في الملحق رقم 9.

ومن أجل هذا، نص القانون 90-25 على محضر التسليم المؤقت الذي يمكن الإدارة من معرفة العيوب التي تكتنف هذه التجزئة من حيث مرافقتها العامة، وتدفع المجزئ إلى إصلاحها⁽¹⁾، وبعد مرور سنة من التسليم المؤقت، يتم تحرير محضر التسليم النهائي⁽²⁾ وتسليم صاحب التجزئة شهادة المطابقة. وعليه، فمحضر التسليم النهائي يشمل شقين: شق تقني وآخر قانوني. فالشق التقني يأتي من خلال معاينة اللجنة للتجزئة وتقييم مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع كناش التحملات، فإذا كانت هناك مطابقة، سلم للمجزئ شهادة مطابقة الأشغال، أما الشق القانوني فيكون بعملية إلحاق المرافق العامة للتجزئة بالجماعة.

لكن الملاحظ من خلال الواقع العملي، أن هناك عدة مشاكل تكتنف اكتساب العقارات ذات النفع العام من التجزئة، ذلك أن محضر التسليم المؤقت يمكن المجزئ من سحب الرسوم مما يعفيه من محضر التسليم النهائي وشهادة براءة ذمة المجزئ (شهادة المطابقة) والتي تصدر من طرف رئيس المجلس الجماعي، بعد موافقة اللجنة التي عاينت التجزئة و"أقرت" بلبن الطرق وغيرها من المرافق توجد في حالة سليمة وفق ما تنص عليه المادة 29 من نفس القانون⁽³⁾.

لكن واقع الحال يبين أن بعد تحرير محضر التسليم المؤقت، يلاحظ عدة مشاكل تهم التجزئة خاصة غياب الطرق المعبدة في بعض الأحيان، وكذا غياب المساحات الخضراء، وعدم وجود ساحات عمومية، وفي بعض الأحيان وجود أعمدة الإنارة في وضعية غير سليمة، هذا، دون نسيان أن هناك عيوب أخرى لا تظهر إلا مع مرور الوقت، بالتالي فضبطها بعد محضر التسليم المؤقت لا يكون ذا معنى خاصة كون أن المجزئ، يمكنه استخراج رسوم ملكية التجزئة به، والقيام بما يرغبه من عمليات الإيجار وغيرها⁽⁴⁾ مما يجعل إجبار الجماعة له بإصلاح ما لم ينجزه بالشكل المطلوب أمرا مستحيلا مما يضر بالساكنة، وبالتالي يدفع الجماعة إلى إنجاز ما لم ينجز بأموال باهظة من ميزانية

¹- قانون التجزئات العقارية، الجريدة الرسمية عدد 4159، مرجع سابق، ص 882. هذا الأمر منصوص عليه من المادة 22 إلى المادة 26.

²- نفس المرجع، ص 883، المادة 27.

³- الجريدة الرسمية 4159، مرجع سابق، ص 883.

⁴- القانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية، نفس المرجع، ص 883-884، المواد 32-33-34-35-36.

الجماعة كان من الأجدى صرفها في أمور أخرى أكثر نفعاً للجماعة . فهذه الإشكالية تطرح بقوة نزاهة وشفافية المحاضر المحررة من قبل لجنة التسليم المؤقت (1).

يضاف إلى ذلك ، أن للجماعة رسم يترتب على عملية تجزئة الأراضي والذي يبلغ 5% من مجموع تكلفة الأشغال التي يتطلبها تجهيزها وتطهيرها وكهربتها حسب ما تنص عليه المادتين 169 و 170 من القانون 89-30 (2) ، وما بين 3% و 5% وفق ما تنص عليه المادة 61 القانون 47-06 المتعلق بالجبايات المحلية (3) ، لكن القرار الجبائي المستمر للمجلس الجماعي بمراكش لسنة 2008 أبقاها في 5% وفق ما ينص عليه الفصل 4 منه (4) ، حيث يستخلص منها 75% عند تسليم رخصة التجزئة اعتماداً على التكلفة التقديرية للتجزئة ، والباقي يستخلص حين تسليم شهادة المطابقة بناءً على التكلفة الحقيقية للتجزئة وفق ما تنص عليه المادة 173 من القانون 89-30 (5) ، و المادة 63 من القانون 47-06 (6) ، لكن سحب المجزئ لرسم الملكية من محضر التسليم المؤقت يحرم الجماعة حتى من المبلغ الباقي استخلاصه عن الرسم والبالغ 25% وهو مبلغ مهم بالمقارنة مع عدد التجزئات التي تقام في مراكش .

1- وفق مقابلة أجريت مع أحد الأطر العاملة في مصلحة تدبير الملك الخاص بقسم الممتلكات الجماعية بالجماعة الحضرية مراكش ، المرجو الإطلاع على الملحق رقم 3 .
2- الجريدة الرسمية عدد 4023 ، مرجع سابق ، ص 1589 .
3- الجريدة الرسمية عدد 5583 الصادرة في 3 دجنبر 2007 ، ص 3748 .
4- قرار جبائي مستمر عدد 6 ، مرجع سابق ، ص 2 .
5- الجريدة الرسمية عدد 4023 الصادرة في 6 دجنبر 1989 ، مرجع سابق ، ص 1590/1589 .

6- تنص المادة 63 من القانون 47-06 على : " يجب على الملزمين أن يؤدوا تلقائياً إلى وكيل مداخيل الجماعة :
- حين تسليم رخصة التجزئة : دفعة مقدمة على الحساب قدرها 75% من المبلغ المستحق ، تصفى باعتبار مجموع التكلفة المقدره لانجاز أشغال تجهيز وتطهير وكهربة الأرض المراد تجزئتها ، دون احتساب الضريبة على القيمة المضافة ؛
- حين انتهاء الأشغال : الرصيد المتبقي من مبلغ الرسم المستحق الذي يصفى باعتبار مجموع التكلفة الحقيقية للأشغال المشار إليها أعلاه ، دون احتساب الضريبة على القيمة المضافة .
ولا يتم تسليم شهادة الاستلام المؤقت أو شهادة المطابقة للملزمين إلا بعد أداء مبلغ الرسم كاملاً " . الجريدة الرسمية عدد 5583 ، مرجع سابق ، ص 3749 .

ج. صعوبة ترتيب ملك جماعي خاص ضمن ملك جماعي عام⁽¹⁾:

يمكن للجماعة الحضرية مراكش، إذا تبين لها أن الملك الذي تم اقتنائه له منفعة عامة، وحتى تضمن الحماية القانونية اللازمة له، يمكن لها تحويله إلى ملك عام جماعي حتى يحظى بتلك الحماية القانونية و التي تتمثل بالأساس في:

عدم جواز التصرف فيه؛

عدم جواز التملك بالتقادم؛

عدم قابلية الحجز عليه.

لكن المشكل الذي يطرح في مسطرة الترتيب، كون أن هذه العملية تتسم بنوع من التعقيد والمركزة في اتخاذ القرار بهذا الشأن، مرجعها في ذلك هو ظهير 19 أكتوبر 1921⁽²⁾ المتعلق بالأمالك المختصة بالبلديات والذي يعطي هذه الصلاحية للوزير الأول.

بالتالي فالجماعة مطالبة في -هذا الإطار- باحترام مسطرة الترتيب على الشكل التالي⁽³⁾ :

الوثائق المطلوبة: وتكون في ثلاث نطائر أصلية توجهها الجماعة إلى سلطات الوصاية، وتتكون

من:

أ - محضر مداولات المجلس مرفوق بقرار ترتيب الملك المراد ترتيبه مع تبيان موقع العقار ومساحته وحالته القانونية؛

ب - تصميم موقعي للعقار مؤشر عليه من طرف رئيس المجلس الجماعي و المهندس الجماعي؛

ج. سند الملكية العقارية؛

¹ - هناك مسألة قريبة من مسألة ترتيب الملك الجماعي خاص وجعله عاما وهو تخصيصه لمنفعة عامة، وكلا الأمران يعطيان للملك حرمة الملك العام من خلال توجيهه لخدمة منفعة عامة.

² -الجريدة عدد 446، مرجع سابق. ينص الفصل الرابع من هذا الظهير المذكور على: "إن تقييد ملك ما في عداد الأملاك العمومية البلدية يقع بقرار من وزيرنا الصدر الأعظم يصدر بناء على طلب مدير الأمور المدنية وبعد مفاوضة اللجنة والرأي الذي يبيده المدير العام للأشغال للعمومية ومدير المالية العام، ويقع إخراج ملك من الأملاك العمومية البلدية بقرار أيضا بنفس الشروط أعلاه..."

³ -محمود شوراق، دليل عملي لتدبير العمليات العقارية المنجزة من طرف الجماعات الحضرية والقروية، مرجع سابق، صفحة 82.

- تجدر الإشارة هنا أنه يوجد دليل عملي تصدر وزارة الداخلية للجماعات المحلية يخص المساطر القانونية لممتلكات الجماعات المحلية وهيئاتها، التي يجب على الجماعات المحلية إتباعها، لكن نظرا لكوني لم أتمكن من الحصول على الدليل(الشق) الذي يهتم بتدبير الملك الجماعي العام في الوقت المناسب، اضطرت إلى الاعتماد على دليل محمد شوراق الذي اعتمد على ذلك الدليل القانوني في صياغة مرجعه.

- د. مشروع مرسوم لهذه العملية؛
- هـ. مذكرة تقديم تبرر قيام الجماعة بهذه العملية؛
- و. تقرير مفصل يبرز رأي السلطة المحلية في الموضوع.

سلطة المصادقة:

وهي تتم بمرسوم يصدر من الوزير الأول (1).

إجراءات التنفيذ:

بعد المصادقة

- أ - يتم نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ؛
- ب - يباشّر رئيس المجلس الجماعي هذه العملية من خلال ترتيب الملك موضوع العملية وتسجيله في سجل محتويات الأملاك الجماعية العامة .

فكل هذا يبين مدى التعقيد الذي تتسم به هذه المسطرة، مما يجعلها بطيئة من حيث إجراءات تنفيذها، ويحمل الجماعة على تسجيل أملاك ذات النفع العام في أملاكها الخاصة ، وبالتالي يمكن أن تكون هذه الأملاك عرضة لجميع التصرفات ذات الطابع الخاص ، مما قد يضر بالمصلحة العامة خاصة إن قررت الجماعة التصرف فيها. ومثال ذلك مقر الجماعة نفسه حيث أنه مسجل على أنه ملك خاص ، ولو أنه إدارة عمومية تعمل لصالح المواطنين، وكذا مقر الوكالة المستقلة لتوزيع الماء والكهرباء بمراكش، فمبنى الوكالة مشيد على ملك خاص للجماعة ، ولو أنها تدير مرافق عمومية ضرورية للمواطنين، إلا أنها معرضة لأن تخلي الوكالة الملك الجماعي في أي لحظة إن قرر المجلس الجماعي ذلك (2).

1- أفاد أحد الأطر العاملة بمديرية ممتلكات الجماعات المحلية بوزارة الداخلية- ملحقة الرياض بالرباط لنا من خلال مقابلة أجريتها معه في الأسبوع الأول من شهر غشت 2009 أن مسألة المصادقة على عمليات الترتيب والاستخراج وحتى التخصيص منذ سنة 2002 لم يعد الوزير الأول يقوم بها ، بل عمليا يقوم بها وزير الداخلية . لكن في ظل غياب معطى قانوني يثبت ذلك ، إرتأينا الالتزام بالنصوص والقرارات الجاري بها العمل كون أن المسؤول لم يعطينا دليل واضح يمكن اعتماده في دراستنا هاته للإطلاع على نص المقابلة ، المرجو الرجوع إلى ملحق الدراسة رقم 5 .

2- هذه المسألة تجد أساسها ليس فقط من خلال التعقيد المسطري لهذه العملية ، بل لخلل في النصوص القانونية أيضا، حيث أن الفقرة الأولى من الفصل السادس من ظهير 19 أكتوبر 1921 السالف الذكر تنص على أنه: "يمكن أن يشتمل الملك الخصوصي البلدي بنوع خاص أولا: على العقارات أو الأبنية التي اشترتها البلديات أو بنتها على نفقتها لتخصيصها بإدارات ذات مصالح بلدية أو لتستغلها بقصد استفادها" ، لينتقل نفس الفصل في الفقرة الثالثة لينص على ما يلي: "ولا يجوز للبلديات أن تبيع قطع الأراضي المذكورة إلا للتبتاع بثمنها عقارات غيرها لتصير الثمن في صوائر غير اعتيادية ذات منفعة عمومية تأتي بمداخل". مما يفيد مبدئيا أنه ليس هناك من مانع من بيع مقرات البلدية إن ارتأت البلدية ذلك .

والعكس صحيح، إذا تبين للجماعة أن عقار عمومي ما قد فقد صفته النفعية فيمكنها من خلال نفس الإجراءات أعلاه تحويله -معتمدة على نفس الظهير المذكور- إلى ملك جماعي خاص ، لكن هذه الإجراءات المسطرية المعقدة قد تعيق هذا الإجراء أو تبطنه مما قد يحرم الجماعة منفعة أكبر لو تم تحويله إلى ملك جماعي خاص ، وهذا ما يتم ملاحظته في الممارسة الفعلية للمجلس الجماعي بمراكش ، إذ لا توجد إلا مقررات ناذرة تهم استخراج ملك جماعي عام وتأتي لشيء خاص ، منها مقرر صادر في دورة استثنائية في يونيو 2006 والقاضي بالموافقة على استخراج قطعة أرضية بشارع علال الفاسي من الملك العام إلى الملك الخاص لتقويتها لفائدة مؤسسة محمد السادس للنهوض بالأعمال الاجتماعية للتربية والتكوين⁽¹⁾ .

وتجدر الإشارة إلى كون أنه توجد مسطرة تقارب إلى حد ما مسطرة الترتيب، وتتمثل في سلوك مسطرة تدعى " مسطرة التخصيص "، وهنا نطرح السؤال التالي : هل يمكن للجماعة الحضرية مراكش تخصيص ملك جماعي خاص تابع لها لخدمة منفعة عامة ؟.

الجواب يكمن في كون أن الجماعة يمكنها تخصيص ملك من أملاكها الخاصة لأجل مرفق عمومي أو مصلحة عامة. لكن هذا التخصيص يحدّد للغير وليس للجماعة ذاتها، بمعنى أن الجماعة لا يمكن تخصيص ملك من أملاكها الخاصة إلا للغير ، وهذا ما نستشفه من خلال تعريف مسطرة التخصيص كما أصدرته وزارة الداخلية في دليلها الموجه للجماعات المحلية حول تدبير ممتلكاتها حيث يقول:"يراد بتخصيص الممتلكات العقارية للجماعات المحلية ، وضعها رهن إشارة الدولة أو جماعة محلية أخرى أو مؤسسات أو جمعيات معترف لها بالمنفعة العامة ، وبهدف استعمالها للمصالح العمومية التابعة . ويتم هذا التخصيص بالمجان ولمدة معينة يحددها الطرفان ، وتبقى خلالها هذه العقارات في ملكية الجماعة"⁽²⁾.

كما يمكن للجماعة - في نفس الإطار - استرجاع العقارات الخاصة بموضوع التخصيص، إذا تبين للجماعة أن الجهة المخصص لها قد استعملت العقار موضوع التخصيص لأغراض لم يتم الاتفاق

- ولا يشمل الأمر هذا الجانب فقط ، بل هناك أملاك أخرى ذات نفع عام ، ومصنفة على أنها ملك خاص كالأسواق وأماكن البيع التابعة للجماعة ، والتي لم تسلك الجماعة مسطرة الترتيب بشأنها، مما يجعلها أماكن مفتوحة - مبدئياً - على كل المعاملات المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود .

¹- محضر جلسات المجلس الجماعي لدورة استثنائية في يونيو 2006 ، مقرر للدورة الاستثنائية لدورة يونيو 2006 ، ص 33 . يمكن الإطلاع على هذا المقرر في الملحق رقم 25 .

²- ممتلكات الجماعات المحلية وهيئاتها، دليل 2 ، تدبير الأملاك الخاصة للجماعات المحلية وهيئاتها ، المديرية العامة للجماعات المحلية لوزارة الداخلية ، السنة (غير متوفرة)، ص 24 ، 25 .

حولها (1). لكن الملاحظ هو كون الجماعة ليست ملزمة بسلوك هذه المسطرة، ولو تبين لها أن التخصيص يخدم مصلحة عامة، مما يبرز قصور التشريع في مجال تخصيص عقارات خاصة لمنفعة عامة خاصة إذا لم يتم ترتيبها وجعلها في خدمة العموم .

الفقرة الثانية : صعوبات ضبط وحماية الأملاك الجماعية العامة :

وتنسب بالأساس إلى ضبط الأملاك الجماعية وتسجيلها ، وكذا تحفيظها .

أ - ضبط الأملاك الجماعية وتسجيلها :

إن من أهم المشاكل التي يعانيتها المجلس الجماعي بمراكش هي عدم اهتمام بعض الموظفين في فترة معينة بأرشيف الجماعات التي كانت مشكلة له ، مما أدى إلى ضياع عدة رسوم عقارية تثبت ملكية المجلس لهذه العقارات ، مما يجعله يجد صعوبة في إثبات ملكيته لهذه العقارات (2). إضافة إلى ذلك ، عمله بالوسائل التقليدية من أجل ضبط وتسجيل وتعيين سجل المحتويات الجماعية والمتمثلة في كناشين، واحد مخصص للأملاك الجماعية العامة، والآخر مخصص للأملاك الجماعية الخاصة . وهذين الكناشين يتضمنان - بعد اطلاعنا على واحد منهما - عدة خانات كل واحدة تعطي معلومات معينة على العقارات وحالتها وفق المستجدات (3).

إلا أنه من خلال إطلاعنا على كناش مشمولات الأملاك الجماعية العامة بمراكش ، تبين لنا أن أغلب العقارات غير محفظة ، وأن سلطة الوصاية دائما تؤشر عليه بكونه غير مستوف نظر لعدم ملئ جميع الخانات المتعلقة بسجل الأملاك الجماعية العامة بمراكش كمثل: عدم التنصيص على سند الملكية ، أو عدم تحفيظ هذه الأملاك ، أو عدم إدراج أملاك معينة في السجل، أو إدراجها بشكل ناقص

ب - تحفيظ ملك جماعي عام :

¹ - نفس المرجع ، نفس الصفحات .
² - من بين العمليات التي يعتمد عليها المجلس الجماعي لمراكش لإثبات ملكيته لعقارات معينة، عمله على استخراج ما يسمى بشهادة لفيفية أو عقد اللفييف ، وهذه العملية تتم من خلال شهادة شهود يشهدون بأن تلك الأملاك تتبع لبلدية مراكش، لكن لم نستطع الحصول على معلومات أكثر حول هذه العملية .
³ - للإطلاع على شكل دفتر محتويات الأملاك الجماعية العامة ، المرجو الإطلاع على الملحق رقم 1 .

إن من بين المشاكل التي تعانيها الجماعة الحضرية مراكز، والتي تشاطرها فيها جل الجماعات المحلية بالمغرب هو مشكل تحفيظ الأملاك الجماعية ذات الطابع العام، كون أن تسجيلها في إدارة التسجيل والتمبر يبقى مجانياً أما تحفيظها فيكون وفق الإجراءات والشكليات الذي ينص عليه قانون التحفيظ العقاري، والذي إن كان يعفي الدولة من رسوم تحفيظ أملاكها العامة، فإنه لا يعفي الجماعة منها، مما يشير إلى وجود خلل قانوني في هذا الباب يجب تجاوزه، كون أن هذا الأمر يزيد من تقاعس الجماعة عن تسجيل ممتلكاتها وتحفيظها - رغم أهمية التحفيظ - في إثبات ملكية العقارات الجماعية وحمايتها خصوصاً تلك التي تكتسي طابع العمومية.

والذي يزيد الأمور سوءاً في الجماعة الحضرية مراكز أن العديد من العقارات التي تملكها لا تتوفر على سندات ملكيتها مما يعقد أكثر إجراءات تحفيظها.

ورغم إلحاح وزارة الداخلية على ضرورة ضبط الأملاك الجماعية وإحصائها، ودعوتها إلى تحفيظها، ووضع كل من الأسبوع الأول من يناير والأسبوع الأول من يوليو كتاريخين لعرض دفتر كناش مشمولات الأملاك الجماعية للنظر فيه من طرف سلطات الوصاية المتمثلة في عمال العمالات والأقاليم والتأشير عليه بالاستيفاء أو عدم الاستيفاء مع إبداء الملاحظات حول ذلك⁽¹⁾، فإن ذلك لم يحد من هذا المشكل، والذي يعقد الأمور أكثر هو تزايد عدد الأملاك الجماعية التابعة للجماعة الحضرية مراكز بشقيها العام والخاص، والتي لا بد من أن تخضع لإجراءات تسجيلها وتحفيظها حتى لا يحدث تراكم في عدد العقارات غير المحفظة كون أن أغلبها غير محفظ.

الفقرة الثانية: إختلالات استغلال الملك العام الجماعي بمراكز

منها ما يرجع إلى كراء محطات وقوف السيارات، ومنها ما يرجع إلى شغل الملك العام الجماعي من قبل الخواص.

أ - إختلالات تدبير محطات وقوف السيارات:

إذا ما تطرقنا إلى تفويت هذه المحطات، نجد أنها تتم وفق الصفقات العمومية، مثلها مثل كراء أسواق الأغنام أو غيرها من عمليات الكراء التي تتم وفق نظام شبيه بعملية الإمتياز على اعتبار أن هذه العمليات تخضع لدفتر التحملات من جهة، ومن جهة أخرى تتم وفق طلبات العروض.

¹ - وزارة الداخلية، دورية رقم 0 248، م ع ج م، م ج م الصادرة بتاريخ 20 أبريل 1993 من وزير الداخلية إلى الولاية والعمال وكذا رؤساء الجماعات الحضرية والقروية حول موضوع تدبير الممتلكات الجماعية.

إلا أنه من الناحية العملية حسب أحد الموظفين العاملات في مصلحة جهاز تفويضات الجهة بقسم الجماعات المحلية بولاية جهة مراكش تانسيفت الحوز ، ترتكب الجماعة الحضرية مراكش بعض الأخطاء التي تقوم المصالح المختصة بتصحيحها ، لكن الأساس لديها أنها تراقب مدى احترام المساطر والقوانين الجاري بها العمل في مجال الصفقات العمومية بما فيها وضع كناش التحملات لهذا الغرض ، والذي يفترض تجديده كل خمس سنوات بغض النظر عن تقويت الصفقة إلى عضو في المجلس الجماعي ، لأن المهم هو احترام المساطر بما في ذلك تجديد طلبات العروض كل سنة لأن عدم احترامها يعني أن الولاية تطلب من الجماعة إعادة الصفقة من الأول⁽¹⁾.

أما ما يتم ملاحظته من خلال معاشرة وضع محطات كراء السيارات هو عدم احترام دفتر التحملات الخاصة بهذا الاستغلال ، ويتمظهر ذلك بالأساس في عدم تحديد مواقف السيارات بشكل دقيق من طرف المصالح الجماعية ، مما يجعل المستغلين لها يتجاوزون المساحة المحددة لهم ، بل ويلاحظ أيضا عدم احترام التسعيرة المفروضة على المنتفعين مما يجعلها تتضاعف عليهم عدة مرات ، وكذا قيام المتعهدين الفائزين لاستغلال هذه المحطات بكراها من الباطن لجهات لا تتوفر فيها الشروط القانونية اللازمة لذلك⁽²⁾.

ب سوء شغل الملك العام الجماعي :

ويكمن في :

- بالنسبة لاستغلال لوحات الإشهار : يتضح من خلال الممارسة العملية أن استغلال هذا المرفق تشوبه عدة شوائب أهمها: أنه يتم وفق عقود لا تنص على واجبات الملزم عن الأضرار الناجمة عن ذلك الإشهار اللاحقة بالغير ، عدم تحديد المسافة الفاصلة بين اللوحة والطريق العام، تحرير بعض العقود بشكل لا تتضمن مدة الاستغلال، تحمل الجماعة لمصاريف اللوحات الإشهارية تبلغ 288000 درهم مما يؤثر سلبا على ميزانية الجماعة ، ويجعلها تتحمل مصاريف كان من المفروض أن يتحملها المستفيدون من هذه اللوحات⁽³⁾.

¹ - وفق مقابلة مع موظفة عاملة بجهاز تفويضات الجهة بقسم الجماعات المحلية لولاية مراكش تانسيفت الحوز . للإطلاع عليها ، المرجو الرجوع إلى الملحق رقم 2 .

² - المجلس الأعلى للحسابات ، التقرير السنوي عن أنشطة المجلس الأعلى للحسابات 2007 ، ص 430.

³ - نفس المرجع ، ص 430.

- شغل الملك العام الجماعي بدون سند قانوني: ويكون هذا الأمر من خلال البيع داخل الأسواق وفي الأرصفة بدون أن يكون للمستغل أي رخصة تهم هذا الأمر⁽¹⁾ ، وهذا يبدو جليا في مدينة مراكش حيث ينتشر الباعة المتجولون في الشوارع والطرقات ويحتلون بدون سند قانوني، مما يؤدي إلى استياء أصحاب المحلات التجارية ويدفعهم إلى رفع شكاوى للجهات المسؤولة⁽²⁾ ، أو تجاوز الذين تم الترخيص لهم المساحة التي حددت لهم لشغلها ، وهذا الأمر يظهر جليا في حالة المقاهي العامة .

- التهاون في استخلاص مداخيل رسوم الشغل الملك الجماعي لأغراض معينة كما سبق ذكرها في السابق ، وأخص بالذكر هنا الرسم المفروض على إتلاف الطرق ، كون أن هذا الرسم له طبيعة خاصة وله أبعاد تتعدى أبعاد شغل الملك العمومي الجماعي التقليدي والتي سبقت الإشارة إليها سابقا ، كون أنه يفرض على الاستغلال الذي يؤدي إلى إتلاف الطرق، لكن الملاحظ أنه ينطبق عليه ما ينطبق على الرسوم الأخرى ، كون أن الباقي استخلاصه يبقى في سنة 2004 و 2007 و لكذا سنة 2008 أكبر من المبالغ المقبوضة ، حيث أنه وصل في سنة 2004 إلى 2230698,47 درهم من أصل 3644100,30 وهو الصافي من المداخيل ، ووصل في سنة 2007 إلى 640923,59 درهم من أصل 827644,59 ، بينما في سنة 2008 بلغت 639107,59 درهم من أصل 775923,59

⁽³⁾ مما يستدعي النظر في عمل مصلحة جبايات الرسوم وجعلها فعالة في استخلاص هذا الرسم ، خاصة كونه رسم يفترض فيه تغطية ما تم إتلافه من الطرق العامة ، وهنا يطرح مشكل الصيانة في مدينة مراكش والتي رغم المقررات الهامة التي اتخذها المجلس في ولايته الانتدابية 2003-2009 من أجل الصيانة وتأهيل المجال الحضري ، ومن أهمها موافقة المجلس في دورة أبريل 2004 على طلب قرض من صندوق التجهيز الجماعي بقيمة 280.000.000.00 درهم لإنجاز مشاريع تهم الطرق وصرف المياه والترصيف وغيرها من الأشغال ولمدة 6 سنوات من 2004 إلى 2009⁽⁴⁾ - أي خلال

¹-كمال رابح، إشكالية تدبير وحماية الأملاك العمومية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون العام المعمق، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية ، جامعة عبد المالك السعدي، طنجة، السنة الجامعية 2007-2008، ص88.

²- هذه المسألة تم استشفافها من خلال الواقع المعاش، حيث أن أصحاب المحلات التجارية يتذرعون في رفضهم لهذه الظاهرة بكونهم يدفعون الضرائب، و بعضهم يؤدي واجبات احتلالهم للملك الجماعي كما ينص عليه القانون" ويأتي بائع في الأخير ليبيع نفس السلعة التي نبيعها بأسعار بخسة " وفق ما يقول بعضهم.

³ - www.ville-marrakech.com.

بالنسبة للمبالغ برسم سنة 2008، المرجو الإطلاع على مشروع الحساب الإداري لسنة 2008 أو الاتصال بقسم تنمية الموارد المالية بالمجلس الجماعي بمراكش .

⁴- محضر دورة أبريل 2004 للمجلس الجماعي بمراكش، مقرر للمجلس الجماعي بالموافقة على طلب قرض من صندوق التجهيز الجماعي قصد تنفيذ توجهات مخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية لمدينة مراكش 2004- 2009 ، ص 16، 17. يمكن الإطلاع عليه في الملحق رقم 15 .

مدة انتداب المجلس تقريبا - ، وكذا موافقة المجلس في دورة أكتوبر 2005 على برمجة الفائض التقديري للميزانية برسم سنة 2006 والبالغ 101.000.000.00 درهم لإنجاز مشاريع تأهيلية وتنموية متنوعة ، من بينها تخصيص مبلغ 6.000.000.00 درهم للإنارة العمومية ، ومبلغ 3.900.000.00 درهم للمساحات الخضراء⁽¹⁾، إلا أن هذه الصيانة يغلب عليها الطابع الترفيحي - وفق ما يتم ملاحظته خصوصا في بعض الأحياء والأماكن الشعبية - على الجودة والإتقان .

المبحث الثاني: آفاق تجاوز إختلالات تدبير الأملاك الجماعية العامة بمراكش

إن الإختلالات التي يعرفها تدبير الملك الجماعي العام بمراكش ، والتي تعتبر نموذجا يمكن إسقاطه على جماعات محلية كثيرة في المغرب، تدفع إلى التفكير والتوجه نحو مقاربة جديدة لتدبير هذا الملك سواء من خلال تعزيز وعصرنة النصوص القانونية المنظمة لتدبير هذا النوع من الأملاك الجماعية ، أو تعزيز الطرق ووسائل التدبير بما يضمن استغلال عقلائي لهذه الممتلكات بشكل يجعلها تساهم بفعالية في المسيرة التنموية للجماعة .

المطلب الأول: مراجعة الإطار القانوني المنظم للملك العمومي :

وذلك من خلال أمرين رئيسيين وهما: أولا توحيد النصوص القانونية المنظمة لتدبير الأملاك الجماعية ، ثانيا عصرنة أساليب التدبير.

الفرع الأول: توحيد وعصرنة النظام القانوني الخاص بالأملاك الجماعية العامة

وذلك لا يتم إلا من خلال توحيد النصوص القانونية المنظمة لتدبير الأملاك الجماعية بما فيها الأملاك العامة الجماعية (الفقرة الأولى)، وكذا تجاوز التعقيد المسطري الذي يحيط ببعض عمليات تدبير الأملاك العامة الجماعية (الفقرة الثانية)، مع مراجعة وتحيين هذه النصوص المنظمة لتدبير الملك ذو النفع العام (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى: توحيد النصوص المنظمة للملك العام الجماعي :

¹- محضر دورة أكتوبر 2005 للمجلس الجماعي بمراكش ،مقرر للمجلس الجماعي ببرمجة الفائض التقديري قصد إنجاز مشاريع تنموية، ص 301،302،303 . يمكن الإطلاع عليه في الملحق رقم 16 .

إن المنتبغ لتدبير الملك العام الجماعي الحضري بمراكش، يلاحظ مدى تعدد النصوص التي تنظم تدبير أو اكتساب الأملاك الجماعية ذات الطابع العام، حيث يتداخل فيها ظهير 19 أكتوبر 1921 المتعلق بالأملاك الخاصة بالبلديات مع القرار الوزاري ل 31 دجنبر 1921 المتعلق بكيفية تدبير الأملاك الخاصة بالبلديات في فصله الأول، مع قانون الجبايات المحلية في الشق المتعلق بالرسوم والأتاوى المستحقة عن شغل أو استغلال ملك عام جماعي مع القانون 7-81 المتعلق بنزع الملكية والاحتلال المؤقت، مع قانون التعمير فيما يخص تحديد الطرق والمسالك والساحات العمومية، مع قانون تحفيظ العقارات، مع القانون 17-08 المتعلق بالتنظيم الجماعي خاصة في الباب المتعلق بتحديد الأملاك الجماعية .

فكل هذه النصوص السالفة الذكر، تعتبر عينة تبرز مدى تشتت القوانين المنظمة لتدبير أو لاكتساب الأملاك الجماعية ذات النفع العام، في ظل جهل المنتخبين المحليين بها، والذين يفترض فيهم تدبير هذه الأملاك وفق هذه النصوص بما يضمن تحقيق المصلحة العامة لجماعتهم، مما يحيل إلى ضرورة توحيد هذه النصوص في إطار مدونة قانونية تهم تدبير الأملاك الجماعية بشقها العام والخاص وتلغي المناصب التي ذهبت مع حصول المغرب على الاستقلال، وتأخذ بعين الاعتبار المستجدات التي جاء بها ظهير 28 يونيو 1954 المتعلق بتنظيم أملاك الجماعات القروية والذي ينص على مسطرة التخصيص كمييار لإضفاء صفة العمومية على ملك عمومي معين، ليشمل حتى الجماعات الحضرية حتى تعم الفائدة وتوحد النصوص المنظمة لهذه الأملاك في إطار توحيد النصوص المنظمة للمجالس الجماعية، عوض تكريس هذا الشذوذ القانوني، والذي للأسف عوض أن يتم القضاء عليه في فترة الاستقلال، تم تكريسه من خلال سن مرسوم رقم 58-1341-2 المؤرخ بتاريخ 25 رجب 1378 الموافق ل 4 فبراير 1959 والمحدد بموجبه كيفية تسيير أملاك الجماعات القروية⁽¹⁾.

وفي إطار توحيد النصوص القانونية، لا بد من أن نشير إلى أن وزارة الداخلية عمدت إلى إعداد مذكرة مرفوقة بمشروع قانون يهم الأملاك الجماعية –والذي سبق ذكره- تشير فيها إلى ضرورة تجديد وتحيين النصوص المنظمة لتدبير الأملاك الجماعية بشقها العام والخاص وذلك عبر: عصرنة هذه النصوص، و تنمية الأملاك الجماعية وتحسين مداخلها، و كذا تعزيز المحافظة على هذه الأملاك

¹- الجريدة الرسمية عدد 2417 الصادرة بتاريخ 20 فبراير 1959، مرجع سابق .

وذلك من خلال اعتماد مدونة قانونية تهم تنظيم تدبير الأملاك الجماعية بشكل يساير الحداثة، ويساير انفتاح الإدارة على القطاع الخاص .

الفقرة الثانية : تجاوز التعقيد المسطري

وكما تمت الإشارة إليه في الفصل الأول، فإن مسألة تدبير الأملاك الجماعية العامة يتداخل فيها ما هو إداري بما هو سياسي بما هو وصائي أيضا، ذلك أن تدبير الأملاك الجماعية العامة سواء من حيث الترتيب أو الاستخراج كمثل، لا بد من أن تمر بإجراءات مسطرية معقدة حتى تتم، والأجدي لو تم تبسيط هذه الإجراءات المسطرية بغية تحقيق مردودية أكبر وتجاوز عائق الوصاية وذلك بجعلها من جهة، وصاية لا تركيزية عوض أن تكون مركزية حتى يتسنى البت في هذه العمليات بشكل أسرع وأكثر قربا، على اعتبار أن الوالي أو العامل هو أدري بالمنطقة التي يتواجد فيها أحسن من غيره، ومن جهة ثانية، جعل الوصاية وصاية إرشادية في خدمة التنمية، وذلك بإعطاء المنتخبين حق التصرف والتدبير حتى يتحملوا مسؤولياتهم كاملة أمام الناخبين، وجعل الوصاية وصاية لاحقة تروم الحفاظ على المصلحة العامة عوض أن تكون آلية لتعطيل مسار تدبير الأملاك الجماعية العامة، مما قد يحرم الجماعة فوائد كثيرة لو تمت هذه العمليات بشكل أسرع.

وفي هذا الإطار، حاول مشروع قانون الأملاك الجماعية 02-09⁽¹⁾ تجاوز هذه التعقيدات فيما يتعلق بالترتيب واستخراج الأملاك الجماعية حيث تنص المادة 7 من مشروع القانون المذكور على أنه: "يخضع ترتيب الأملاك العقارية التابعة للملك الخاص الجماعي ضمن الملك العام الجماعي لمداولة المجلس الجماعي ولا تكون هذه المداولة قابلة للتنفيذ إلا بعد المصادقة عليها بقرار العامل. استثناء من أحكام الفقرة السابقة ومن أحكام المادة الثانية أعلاه، ترتب القطع الأرضية التي تمتلكها الجماعة والمخصصة لاستقبال تجهيزات وتجهيزات عمومية بمقتضى وثيقة التعمير، في الملك العام الجماعي بدون إجراءات شكلية خاصة، بمجرد إعدادها لذلك".

بينما نجد المادة 8 من نفس مشروع تنص على أنه: "يكون إخراج عقارات من الملك العام الجماعي إلى الملك الخاص الجماعي موضوع مداولة للمجلس الجماعي. ولا تكون هذه المداولة قابلة للتنفيذ إلا بعد المصادقة عليها بقرار لوزير الداخلية أو من يفوض إليه ذلك".

¹- يمكن الإطلاع على مذكرة تقديمية لمشروع قانون الأملاك الجماعية مرفوقة بمشروع قانون الأملاك الجماعية في الملحق رقم 6 .

كما أن التعقيد المسطري ، لا يتمظهر في عمليات التدبير المتمثلة في التخصيص والترتيب ، بل الأمر يتجاوز ذلك إلى عمليات تديرية أخرى كمسطرة نزع الملكية والتي تثير عدة مشاكل للجماعات المحلية بما فيها الجماعة الحضرية مراكش ،وكذا مسطرة تحديد الأملاك الجماعية بهدف تأكيد ملكية الجماعات لها.

الفقرة الثالثة: مراجعة وتحيين النصوص المنظمة لعملية اكتساب العقارات ذات النفع العام:

كما هو معلوم ، فإن كل من عملية نزع الملكية واكتساب العقارات العامة من خلال التجزئات العقارية ، وإحاق الطرق بالملك العام ، تعتبر من أهم العمليات التي تكتسب الجماعة الحضرية مراكش أغلب العقارات ذات النفع العام (1) ، لكن ذلك الاكتساب لا يخلو من مشاكل ، كون أن مسألة نزع الملكية تثير عدة مشاكل في مراكش نتيجة لتسرع المجلس في هذه العملية مما يعرضه لرقابة القضاء الإداري ، والذي غالبا ما يحكم لخير صالح الجماعة كما تطرقنا إليه سابقا . فكل ذلك يحيل إلى ضرورة ضبط هذه المسطرة ، وتوكيل محام دائم لصالح الجماعة تكون من مهمته النظر في القضايا المتعلقة بنزع الملكية وإبداء رأيه فيها قبل القيام بها ، حتى لا ينظر لتصرف الجماعة بأنه اعتداء مادي يستوجب التعويض للمتضررين.

و أما فيما يخص تحديد وإحاق الطرق بالملك العام ، فالملاحظ أن هذه العملية تتسم بنوع من التعقيد ، بل والملاحظ أن في مشروع القانون المتعلق بالأملاك الجماعية أنه عوض أن يبسطها ، قام بإحالة عملياتها إلى قانون التعمير 90-12 خاصة من المادة 32 إلى المادة 39 ، أما تحديدها فقد أحال هذه العملية إلى المادة 81 من نفس القانون (2).

أما بالنسبة للقانون 90-25 المتعلق بالتجزئة العقارية (3) ، فإن سحب المجزئ لرسم الملكية من خلال محضر التسليم المؤقت (4) ، يعرض الجماعة إلى خسائر جمة ، مما يستدعي معه القيام بتعديل

¹ -معلومات استقيت من خلال مقابلة مع رئيس مصلحة تحفيظ الأملاك الجماعية.

² - المرجو الرجوع إلى المادة 16 من مشروع قانون الأملاك الجماعية .

³ -الجريدة الرسمية عدد 4159 الصادرة بتاريخ 14 محرم 1413 الموافق ل 15 يوليوز 1992 ، ص 880 .

⁴ - وفق ما تنص عليه المادة 33 من القانون 90-25 على أنه: "لا يمكن إبرام العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة المشار إليها في المادة الأولى أعلاه إلا بعد أن تقوم الجماعة الحضرية أو القروية بإجراء التسلم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة" .

القانون المتعلق بالتجزئة العقارية بشكل لا يعطي للمجزئ الحق في سحب رسوم الملكية إلا من خلال محضر التسلم النهائي وليس المؤقت، والذي -حسب أحد الأطر العاملين بمصلحة تدبير الأملاك الخاصة - يسبب مشاكل جمة للجماعة يصعب على الجماعة حصرها بسهولة ويضيع عليها موارد مالية مهمة .

ولكي يتم تجاوز هذه المشاكل ، عمدت الجماعة إلى ابتكار أسلوب يهدف إلى الضغط على المجزئ قصد حمله على إنجاز عمله على أحسن وجه ، وتسليم المرافق ذات النفع العام إلى الجماعة في حالة سليمة وذلك من خلال أخذ بعض القطع الأرضية رهنا للجماعة حتى يفي المجزئ بالتزاماته ، أو إجبار المجزئ على الالتزام بإجراء محضر التسلم النهائي وذلك بفرض ضريبة عليه ، واعتبار المرافق العمومية تابعة له حتى يلتزم بإجراء محضر التسلم النهائي ويسلم المرافق في حالة سليمة للجماعة (1).

الفرع الثاني : عصرنة أساليب تدبير الملك العام الجماعي بمراكش :

تتوقف نجاعة التدبير فيما يخص الأملاك الجماعية العامة على إتباع الجماعة الحضرية مراكش لمنهجية تعتمد على فعالية نتائج ذلك التدبير (الفقرة الأولى)، مع عصرنة الآليات المعتمدة لضبط تلك الممتلكات العامة واستخلاص مداخيلها (الفقرة الثانية)، هذا دون إغفال الاهتمام بللعنصر البشري العامل بالجماعة الحضرية مراكش ، وخاصة الذي له علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالمصالح المكلفة بتدبير الملك الجماعي العام نظرا للدور المحوري الذي يمكن أن يلعبه في الارتقاء بهذا التدبير إلى مستوى أفضل (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى: اعتماد التدبير المتمركز على الفعالية

إن أهم ما يفتقر إليه تدبير الأملاك الجماعية العامة الموجه لخدمة العموم، هو عدم وجود سياسة تقييمية تعتمد على تقييم درجة إشباع حاجيات المواطنين من خلال قياس درجة الجودة التي تؤدي بها الجماعة من خلال أملاكها العامة، سواء العقارية أو المنقولة، خدماتها للمواطنين، ذلك أن واقع الحال - وكما هو جاري به العمل في مراكش- يبين أن تدبير الأملاك ذات النفع العام عموما، تتم في إطار سياسي مغلق يعتمد على تقييم المستشارين الجماعيين وفق رغباتهم السياسية والانتخابية الضيقة لذلك التدبير، في معزل عن آراء المواطنين الذين يفترض فيهم أن يتواصلوا معهم، مما يؤثر على المردودية،

- و تنص المادة الأولى من نفس القانون على: "يعتبر تجزئة عقارية تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مبان للسكنى أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته " .
 1- وفق مقابلة أجريت مع إطار بمصلحة تدبير الأملاك الخاصة بقسم ممتلكات الجماعات المحلية.

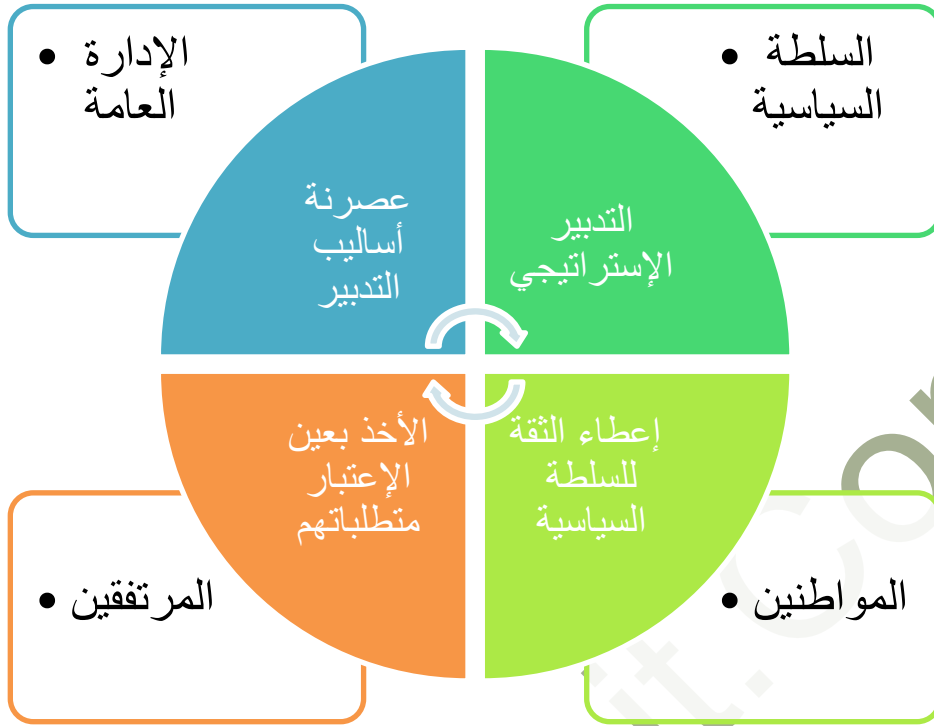
ويجعل هذا التدبير دون المستوى المطلوب . وأبرز مثال على ذلك حالة العديد من الأملاك الجماعية العامة بمراكش والتي تفتقر غالبيتها إلى الصيانة والطرق أبرز مثال على ذلك . إضافة إلى ذلك، نلاحظ غياب المرافق العامة عن بعض المناطق في مراكش وفي مقدمتها الكهرباء، وغياب سياسة تروم تأهيل بعض الأحياء خاصة منها الشعبية في مراكش ، فبينما نرى أحياء يتم تلبيطها وإعادة تلبيطها، نرى أحياء أخرى لم تخضع لتبليط من الأساس مما يشير إلى غلبة المصالح الانتخابية على حساب المصلحة العامة، إضافة إلى الاهتمام بالمساحات الخضراء على حساب طرق رئيسية في المدينة والتي يعاب على كثير منها ضيقها بالمقارنة مع تدفقات السيارات والدراجات عبرها وطريق المحاميد أكبر دليل على ذلك، في حين، نرى مساحات خضراء في بعض المناطق بمراكش خصوصا بالتجزئة العقارية يتم إهمال جزء منها.

كل ذلك يشير إلى غياب أسلوب التدبير الجديد المعتمد على المواطن كجزء وكأولوية للتدبير وفق الرسم البياني التالي (1):

¹ - les volets de la nouvelle gestion publique .

- تيار التدبير العمومي الجديد هو تيار جديد يروم عصنة التدبير العمومي وجعله تدبير يسير في اتجاه ما تسير عليه المقاولات خاصة في جانب جودة الخدمات وأخذ متطلبات الزبناء/المرتفقين بعين الاعتبار وفق رؤيا عصرية ومتمجدة .
- Christian de Visscher et Frédéric Varone, la nouvelle gestion publique "en action" ,article in :revue internationale de politique comparée, vol.11,n° 2 ,2004 .

http : // www.crain.info/revue- internationale- de- politique – comparée - 2004 – 2 – page – 177 .htm , dernière date de consultation :lundi 21 décembre 2009 .



والذي يعيق الأمور أكثر، تبعية الجهاز الإداري للجماعة للجهاز السياسي والمتمثل في المجلس وخصوصا الجهاز التنفيذي للمجلس مما يجعل هذا الجسم الإداري يسير وفق مصالح الجسم السياسي على حساب المصلحة العامة، وما عدم تسوية العديد من العقارات الجماعية بمراكش، وكذا تجاوز الباقي استخلاصه عن الرسوم المشار إليها أعلاه للمبالغ المقبوضة إلا دليل حي عن هذا التدبير، خاصة إذا علمنا أن نسبة مؤثرة وفاعلة من أعضاء المجلس الجماعي بمراكش يقومون بأعمال تجارية صناعية أو مهنية، أو بنشاطات توازيها.

ولتجاوز هذا الأمر ينبغي التفكير في تفعيل الإجراءات التالية :

- التفريق بين اتخاذ القرارات الإستراتيجية على المستوى السياسي، وبين التدبير الإداري ذات الطبيعة العملية، وذلك بتحديد الأهداف من الجسم السياسي والتعاقد مع الجسم الإداري لتحقيقها في أجل محدد؛
- توجيه العمل الإداري نحو جودة الأعمال المنجزة التي يجب القيام بها، وذلك من خلال تخصيص الموارد لذلك، أكثر من الحرص على احترام المساطر ؛

- تعزيز شفافية التدبير من خلال خلق توازن بين الجودة والكلفة ؛
- تعزيز جودة وفعالية العمل الإداري وجعله في خدمة المرتفقين وليس في خدمة سياسية ضيقة (1)؛

- جعل توصيات المجلس الأعلى للحسابات والمجالس الجهوية للحسابات ، وكذا مؤاخذات و ملاحظات سلطة الوصاية ودورياتها حول تسيير الجماعات المحلية لمواردها ، قرارات إلزامية للجماعات المحلية من حيث تنفيذها وليس فقط كآلية لإثارة انتباه هذه الجماعات إليها، مع تفعيل عنصر الجزاء كآلية متممة لفكرة الإلزام .

كما أن العصرية لا تقف عند هذا الحد، بل تتعداها إلى جعل الأملاك الجماعية العامة في خدمة التنمية ، وذلك بالخروج من النمط التقليدي للاحتلال، وتدبيره بشكل يروم تشجيع استقطاب الاستثمارات من طرف الجماعة ، وهذا للأسف لا نجده في الجماعة الحضرية لهراكش، والعيب لا يكمن في الجماعة فقط، بل يكمن في ظهير 30 نونبر 1918 المتعلق بإشغال الملك العمومي مؤقتا والذي لا يشجع على الاستثمار ، ذلك أنه ينص في فصله السادس المعدل بظهير 3 مارس 1951 في فقرته الثالثة والأخيرة منه على : "... هذا وأن الرخص المذكورة إنما تعطى مؤقتا كيفما كانت المدة المعنية في القرارات المتعلقة بها وعليه فيمكن إبطال الرخص في كل أن لسبب من الأسباب التي تستدعيها المنفعة العمومية على أن النظر في هذا الأمر يكون للإدارة وحدها دون غيرها ."

وعليه ، فإن ما يمكن فهمه من النص القانوني المذكور أعلاه، على أنه ليست هناك أي ضمانات للمستثمر إن أراد الاستثمار فوق ملك جماعي عام من أن يتعرض لسحب الرخصة منه دون عذر ، ذلك أن مسألة المنفعة العمومية تبقى مسألة مبهمة وقابلة للتأويلات ولتفسيرات الإدارة الجماعية حسب مصلحتها.

وهذا عيب، يضاف إليه تنصيب الفصل السادس المعدل بظهير 3 مارس المشار إليه أعلاه والذي ينص في فقرته الأولى على أنه: "تمنح الرخص لمدة أقصاها عشر سنين ويجوز حدها بصفة استثنائية إلى عشرين سنة ويجري العمل بتلك الرخص من يوم إعلام أصحابها" وهذه مدة غير كافية بالنسبة لمن يريدون إنجاز استثمارات مهمة في مدينة مراكش، يمكن أن تساهم في تعزيز التنمية المحلية، مما يحيل

¹ - Christian de Visscher et Frédéric Varone, la nouvelle gestion publique "en action" ,op cité, page 3.

إلى ضرورة تغيير هذه النصوص القانونية ، وجعلها تساهم في خلق فرص جديدة للاستثمارات على مستوى المدينة والتي تعتبر مدينة سياحية بامتياز.

وفي هذا الصدد، حاولت وزارة الداخلية تدارك هذه النقائص - و القطع مع مرحلة الاستعمار وسياسته في مجال تدبير الأملاك الجماعية - من خلال صياغة مدونة جديدة للأملاك الجماعية -، وعرضها على البرلمان للموافقة عليها- و التي تروم عصرنه تدبير الملك العام الجماعي ، حيث تنص مذكرة تقديم مشروع قانون يتعلق بالأملاك الجماعية من بين ما تنص عليه : "تشجيع الاستثمار فوق الملك الجماعي العام عن طريق تمديد المدة الاستثنائية للاحتلال المؤقت من 20 إلى 40 سنة ، وإلزامية تعليق قرار سحب رخصة الاحتلال المؤقت وفتح إمكانية اللجوء إلى القضاء للبت في مبررات الجماعة لسحب رخص الاحتلال المؤقت بسبب المنفعة العامة"، بينما تنص المادة 21 من مشروع قانون الأملاك الجماعية 09-02 على أن مدة الاحتلال هي 10 ويمكن تمديد استثناء إلى 40 سنة في حالة إنجاز نشاط مرتبط بمرفق عام لحساب الجماعة أو مشروع ذي نفع عام يدخل في نطاق اختصاصها(1) .

فكل هذه المعطيات تعطي على الأقل شيء من الأمان للمستثمرين، ويدفع عنهم خوفهم من شطط الجماعة عليهم في استعمال السلطة ، خاصة إذا ما علمنا أنه من بين الشروط التي تشترطها الجماعة الحضرية بمراكش كمثال لإعطاء رخصة استغلال أملاكها العامة ، موافقة طالب رخصة الشغل على الشروط / المواد لنيلها، والتي من بينها ما تنص عليه المادة الخامسة ، إذ تنص على : " إن هذه الرخصة قابلة للإلغاء وبدون إشعار كلما دعت المصلحة العامة" (2) مما يجعل هذه المادة مفتوحة على كل الاحتمالات.

الفقرة الثانية: اعتماد الوسائل الحديثة لضبط الممتلكات الجماعية واستخلاص مداخيلها

إن الملاحظ لعملية تدبير الملك الجماعي العام بللمجلس الجماعي مراكش، يستشف أن هذا الأخير يعتمد على الوسائل التقليدية للضبط و التحديد ، وذلك من خلال اعتماده على الرسوم العقارية والكتانيش وفق ما أشرنا إليه في المطلب الثاني من المبحث الأول من الفصل الثاني، مما عرض الكثير من الرسوم العقارية التي تتبث تبعية عقارات معينة للجماعة الحضرية مراكش للضياح وفق ما أفاد به رئيس

¹- يمكن الإطلاع على مذكرة تقديمية لمشروع قانون الأملاك الجماعية مرفوقة بمشروع قانون الأملاك الجماعية- كما أسلفنا - في الملحق رقم 6 .

²- يمكن الإطلاع على هذه المادة من خلال نموذج رخصة شغل الملك الجماعي مؤقتا لأعمال تجارية، صناعية، أو مهنية في الملحق رقم 7 .

مصلحة تحفيظ العقارات الجماعية، والذي له مهمة مسك سجل محتويات الأملاك الجماعية العامة حيث أفاد أيضا بأن المجلس الجماعي لا يعطي أولوية لهذا الموضوع مما يجعل الغالبية العظمى لأملاكه مجهولة وغير مسجلة⁽¹⁾.

وبالفعل، فالملاحظ بالنسبة لمصلحة تدبير الأملاك الجماعية الخاصة، توفرها على تجهيزات عصرية من حواسيب وغيرها من الوسائل فائقة الجودة، وإلى عدد مهم من موظفين، وكذلك مصلحة الاحتلال المؤقت للملك العمومي، وافتقار هذه الوسائل بالنسبة لمصلحة تحفيظ العقارات والمكلفة أيضا بالبحث عن ممتلكات الجماعة وضبطها وتحفيظها، والتي لا تتوفر إلا على موظف واحد، مما يستدعي ضرورة معالجة هذا الاحتلال وذلك من خلال توظيف تقنيين في المعلومات، يكون دورهم الرئيس هو تحديث ورقمنة الأملاك الجماعية العامة وفق نظام متطور يسهل على العاملين البحث عن الأملاك التي تتبع الجماعة، وتسهل عليهم تحفيظها وتتبع مسارها وفق المستجدات، وبالتالي التصرف فيها وفق ضرورات تملئها المصلحة العامة أو - على الأقل - لا تتنافى مع معناها.

و بما أن الأصل هو أن الملك العمومي ملك للجميع وفي خدمة المصلحة العامة، وبأنه استثناء يمكن إعطاء رخص لشغله وفق طلبات من يريد الشغل بشكل لا يتنافى والصالح العام، فإن العقل والمنطق لا يقبل أن يكون فئة مهمة من الذين يشغلون الملك الجماعي لا يؤدون الرسم عن هذا الشغل، مما يشير أن القيام بعملية الاستخلاص لا يمكن أن تتم إلا من خلال اتخاذ إجراءات زجرية في حق كل من يرفض أو يتملص من أداء الرسم، ابتداء من سحب الرخصة منه إلى رفع دعوى عليه في المحاكم المختصة في إطار القضاء الاستعجالي، وذلك عبر توكيل محام دائم لصالح الجماعة يكون من بين مهامه إجبار الملزمين برسوم الاحتلالات المؤقتة للدفع من خلال القضاء، وذلك من خلال تغليب المصلحة العامة على المصلحة السياسية والانتخابية، لأنه لا يعقل أن يهمل الباقي استخلاصه في بعض الرسوم حدا يتجاوز فيه ما تم استخلاصه، كون ذلك يضر بمصالح الجماعة وبمصادقية الأجهزة المكلفة بالتحصيل، ويجعل مساهمة هذه الرسوم في المداخيل العامة للجماعة دون المستوى المطلوب.

والأمر لا يقف عند هذا الحد، بل لا بد أيضا من مراجعة أثمان الرسوم وواجبات كراء الأملاك التابعة للجماعة بشكل يأخذ بعين الاعتبار خصائص كل ملك وموقعه، وكذا نوع النشاط الذي يمارس

¹ - هذه الأملاك لا تعني بالضرورة أنها تقع داخل المدينة، بل هناك أملاك أخرى تقع خارج نطاق المجلس الجماعي لمراكش ولكنها تتبع له.

فيه حتى تكون هذه الأم لاك تكون رأسمال عقاري واقتصادي حقيقي يمكن للجماعة أن تحقق من خلاله تنمية محلية فعلية (1).

الفقرة الثالثة: تأهيل العنصر البشري للجماعة الحضرية لمراكش

و يمر هذا التأهيل عبر عدة آليات من بينها :

أولاً: وضع سياسة توظيفية تعتمد على المؤهلات العلمية والكفاءات البشرية المؤهلة للقيام بالوظائف المنوطة بها على أكمل وجه ، وليس على الولاءات الحزبية والمصالح الانتخابية على حساب المصلحة العامة. وللأسف فتوفر المجلس الجماعي بمراكش على نسبة أطر لا تتعدى نسبة 5,5% - وفق تقرير المجلس الأعلى للحسابات لسنة 2007 - لا يمكن البتة أن تساعد المجلس على أداء واجبه والمتمثل في التدبير الأمثل لموارده الذاتية بشكل أفضل .

كما أن توفر رئيس المجلس الجماعي على سلطة التوظيف (التعيين) حسب ما تنص عليه المادة 54 من الميثاق الجماعي 78-00 من أن: "يسير رئيس المجلس الجماعي المصالح الجماعية، ويعتبر الرئيس التسلسلي للموظفين الجماعيين، ويتولى التعيين في جميع المناصب الجماعية... ينظم رئيس المجلس المصالح الجماعية بقرار يؤشر عليه من لدن وزير الداخلية أو من يفوض إليه ذلك بالنسبة للجماعات الحضرية ، والوالي أو العامل بالنسبة للجماعات القروية . ويتولى التعيين في الوظائف العليا وفق الشروط والشكليات المحددة بمرسوم " (2). مما يفيد بأن رئيس المجلس معفى من إجراء المباراة كشرط أساسي للتوظيف ، بل لا يوجد مقتضى قانوني يلزم رئيس المجلس الجماعي على توظيف الكفاءات من خلال إجراء مباراة يسبقها الإعلان، وتحديد من لهم الحق لاجتيازها ، بل يمكنه توظيف من يشاء بعد توفير مناصب مالية لهم مما يجعل مسألة الكفاءة على المحك .

¹- كمال رابح ، إشكالية تدبير وحماية الأملاك العمومية ، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون العام المعمق ، جامعة عبد المالك السعدي ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - طنجة - ، السنة الجامعية 2008/2007 ، ص 152

²- الجريدة الرسمية عدد 5058 ، مرجع سابق ، الصفحة 3478 .

ثانيا : التكوين ⁽¹⁾، والذي يجب أن يكون بشكل دوري ، إجباري ومستمر بالنسبة لجميع الموظفين بما فيهم الموظفين العاملين في قسم الأملاك الجماعية سواء بالنسبة للأطر العليا والأطر المتوسطة. ذلك، لأن الموظف الجماعي لا يحتاج فقط - في ظل تحديث الإدارة - إلى المعارف فقط ، بل يحتاج بالأساس إلى اكتساب التقنيات والمهارات اللازمة لمسايرة هذا التحديث ⁽²⁾. هذا، مع جعل التكوين مسألة إلزامية ، وكل من لا يحضر التكوين بدون عذر، يتعين اتخاذ إجراءات ردية في حقه ، بما في ذلك العمل على اقتطاع مصروف تكوينه من راتبه الأساسي ⁽³⁾، لأنه لا يعقل أن يصرف المجلس الجماعي بمراكش مبالغ هامة في التكوين تصل إلى 182 860 DH حسب تقرير المجلس الأعلى للحسابات⁽⁴⁾ دون أن يستفيد منه .

والتكوين لا يجب أن ينصب فقط على الإداريين ، بل يجب أن يدمج فيه حتى السياسيين أعضاء المجلس الجماعي، والذي يجب أن يتماشى مع إمكاناتهم الفكرية والثقافية لأن أعضاء المجلس الجماعي ليسوا كلهم متساوين في المستوى التعليمي أو الفكري على اعتبار أنهم جاؤوا من مجالات شتى ، و أغلبهم ليس لهم تكوين علمي جامعي أو تكوين يؤهلهم لإدارة الشأن الجماعي في شتى مناحيه ،فما بالك بتدبير الأملاك الجماعية بشكل أمثل خصوصا العامة نظرا للتعقيد الذي يطبع تنظيمها القانوني ، والمشاكل التي تعرفها من خلال الممارسة العملية .

ورغم الأهمية البالغة التي يحظى بها الملك العمومي لدى عموم المواطنين في حياتهم اليومية والعملية ، إلا أنه يسجل غياب الاهتمام الكافي من لدن المنتخبين بتسوية الوضعية القانونية لهذه الأملاك نظرا لكونها- وكما قلت في السابق - لا تشكل رهانا انتخابيا يمكن من خلاله كسب أصوات الناخبين، باستثناء ما تعلق منها بجانب الصيانة (وعندما أتحدث عن الصيانة ، فالمقصود بها صيانة الأملاك

¹- وهذا الأمر يعتبر من اختصاص الدولة القابل للنقل للجماعات المحلية وفق ما تنص عليه الفقرة 2 و المعنونة ب"الاختصاصات القابلة للنقل" في المادة 43 من الميثاق السابق 78-00 والحالي 17-08 ، والتي تنص في بندها السادس على : "تكوين الموظفين والمنتخبين الجماعيين" .

²- أحمد لواء الدين ، تدبير الأملاك العامة للجماعات المحلية الواقع والأفاق ، مرجع سابق ، ص 63 .
³- وهذا ما سيذهب إليه المجلس الجماعي حيث عبر رئيس المجلس الجماعي بمراكش في معرض جوابه عن تقرير المجلس الأعلى حول هذا الأمر حيث قال : " ... كما أن الإدارة خلال إبرامها لاتفاقيات تكوين جديدة سواء مع جامعة القاضي عياض، أو مع مراكز التكوين المهني تضع بندا يقضي بإرجاع مبالغ التكوين للجماعة الحضرية من طرف الموظف المستفيد عند تغيبه أو عدم التحاقه بهذا التكوين" . تقرير عن أنشطة المجلس الأعلى للحسابات 2007 ، مرجع سابق ، ص 435 . لكن السؤال الذي يطرح نفسه ، هل هذا الأمر سيطبق في الولاية الانتدابية الحالية 2009-2015 نظرا لتغير الهيكل المسير للجماعة نتيجة للانتخابات الجماعية التي أجريت في يونيو 2009 ؟ ، هذا ما سيبين لنا من خلال الممارسة العملية للمجلس الجماعي الحالي .

⁴- التقرير السنوي عن أنشطة المجلس الأعلى للحسابات 2007 ، مرجع سابق ، ص 429 .

الجماعي العامة التي لها علاقة مباشرة مع المواطنين كالطرق والأزقة ،وكذا الأملاك المعدة أو المخصصة لمرافق عمومية ذات ارتباط مباشر بهم)، والتي تبقى دون المستوى المطلوب في عدة مناطق من المدينة . هذا من جهة ، ومن جهة ثانية ، أن المنتخبين الجماعيين يعتبرون أن مهام التمثيلية في المجلس الجماعي هي تشریف أو حظوة أكثر من أنها مسؤولية تستدعي الاضطلاع بها بغية تحقيق نتائج (1) تكون غايتها الرئيسية خدمة الصالح العام وخدمة المواطنين على جميع المستويات.

وثالثاً: تسوية الوضعية القانونية لبعض الموظفين العاملين بالجماعة ، حيث يلاحظ أن هناك وضعية العديد من الموظفين غير مسوات مما يضطرهم إلى رفع دعاوى أمام المحاكم لهذا الغرض كالسيده يامنة افتو وقضية السيد لهرالي عاشور والسيد احمد فضال وغيرهم من الموظفين الذين رفعوا دعاوى ضد المجلس الجماعي بمراكش من أجل تسوية وضعيتهم الإدارية (2)، خاصة أن منهم من نجحوا في امتحان الأهلية المهنية ولم يترقوا إلى الدرجات التي نجحوا لأجلها. هذا، بالإضافة إلى سن نظام الحوافز المالية كآلية لتشجيع الموظفين والعاملين بها على العمل بجد وباحترافية ، مع تشديد الرقابة على تغيّبات بعض الموظفين المتكررة بدون عذر، أو خروجهم قبل الموعد القانوني المحدد لذلك .

¹ - Abdellatif EL ATROUZ , la gestion des collectivités décentralisées entre les contraintes financières et les exigence du développement local , thèse du doctorat d'état en droit public , université Hassan 2 , faculté des sciences juridiques économiques et sociales - Casablanca ,(la date n'est pas exprimée) , page 241 .

²- محضر الدورة العادية لشهر أبريل 2004 ، النقطة رقم 6 ،ص41 وما بعدها . يمكن الإطلاع على هذه النقطة في الملحق رقم 20 .

ملاحظة الفصل الثاني :

يمكن أن نستشف من خلال ما تقدم ، أن تقييم تدبير المجلس الجماعي بمراكش لأملاكه العامة هو تدبير يعاني من عدة مشاكل منها ما يرجع إلى الجانب القانوني والذي يتمظهر في كثرة النصوص القانونية وتناثرها إضافة إلى غموضها وعدم دقتها في بعض الأمور مما يؤدي إلى عدم نجاعتها على مستوى الواقع ، ومنها ما يرجع إلى الجانب التنظيمي للمجلس ، وذلك من خلال عدم إعطاءه الاهتمام الكافي بتسوية الوضعية القانونية للعديد من الأملاك الجماعية العامة من جهة ، ومن جهة أخرى عدم تخصيصه للعديد من الأملاك الخاصة التي خصصت لإدارات جماعية والذي يرجع في جزء منه إلى القانون نفسه والذي لا يلزم الجماعات على ترتيب أو على الأقل تخصيص الأملاك الجماعية الخاصة التي تخصص لمرافق عمومية أو لمصالح بلدية ، وفي جزء آخر إلى غياب الإرادة السياسية للمنتخبين

الجماعيين للقيام بعملية إصلاح الوضعية القانونية لأملاك الجماعة الحضرية مراكش، مما يعرض هذه الأملاك لكثير من التجاوزات باعتبارها لا تتمتع بالحماية القانونية اللازمة لها .

يضاف إلى ذلك ، ضعف تكوين أغلب المنتخبين الجماعيين وغياب التدبير المتمركز على النتائج مما يؤدي إلى ضعف جودة التدبير خاصة من حيث ضعف صيانة الأملاك العامة والذي يظهر غلبة التوجهات السياسية الأنبية على المصلحة العامة .

كل ذلك يستدعي توظيف مقاربة جديدة تروم تحسيس المنتخبين بأهمية هذه الأملاك في حياة الجماعة التي يسبرون شؤونها وذلك من خلال إجراء دورات تكوينية لفائدتهم ، مع التركيز على ضرورة تسوية الوضعية القانونية لهذه الأملاك التي لا تزال أغلبها غير محفظة، هذا دون إغفال ضرورة توحيد النصوص القانونية المنظمة لتدبير الملك من خلال سن مدونة عصرية تروم ليس فقط توحيد النصوص المنظمة لتدبير الأملاك الجماعة المحلية ، بل جعلها تواكب التطور الذي تعرفه بلادنا على جميع المستويات خاصة من حيث جعل تدبيرها يتمركز حول جعلها رافعة للتنمية وليس فقط كمورد مالي ذاتي للجماعة.

خاتمة عامة:

يتضح مما سبق ، أن تدبير الأملاك الجماعية العامة لا يمكن التطرق إليها بمعزل عن السياق القانوني الذي نظمها في عهد الحماية ، والذي لا زال في جزء كبير منه جاري به العمل إلى اليوم سواء بالنسبة للدولة ، أم بالنسبة للجماعات المحلية بما فيها الجماعة الحضرية مراكش التي – وكما يبدو من خلال احتكاكنا المباشر مع العاملين بها – تتمتع برصيد عقاري مهم ، اكتسبت معظمه من ثلاث عمليات أساسية وهي الاقتناء ، مخطط تحديد الطرق والمسالك والساحات العمومية ، و من خلال عملية نزع الملكية .

لكن الملاحظ من خلال الممارسة أن عملية تدبير الملك العام و الذي يكتسب معظمه من العمليات الثلاث أعلاه، يعترضه عدة نقائص حاولت وزارة الداخلية تجاوزها من خلال سن نظام قانوني جديد يهتم بتدبير الأملاك الجماعية العامة ، والذي يتمثل في التقدم بمشروع قانون 09-02 يتعلق بالأملاك الجماعية يحتوي على 47 مادة يروم تعريف الأملاك الجماعية، وسبل اكتسابها في القسم الأول ، الترتيب وإخراج الملك العام الجماعي وكذا تحديده واستغلاله في القسم الثاني ، أما القسم الثالث فيتعلق بكيفية إدارة وتدبير الملك الخاص الجماعي ، بينما القسم الرابع يحتوي على أحكام مختلفة . وعليه فإن من شأن إقرار هذا المشروع القانون نسخ كل من ظهير 19 أكتوبر 1921 المتعلق بالأملاك البلدية ، وظهير 14 نونبر 1949 المتعلق بمنح الرخص في إشغال الملك العمومي البلدي ، وكذا ظهير 28 يونيو 1954 المتعلق بأملاك الجماعات القروية ، وبالتالي القضاء على التمييز في تدبير الأملاك الجماعية بين الجماعات الحضرية ونظيرتها القروية . ولكن الإشكال المطروح هو أن هذا القانون لا يلزم الجماعات الحضرية على تسوية الوضعية القانونية لعقاراتها وخصوصا العقارات ذات الطابع العام حيث تعاني مدينة مراكش من هذا المشكل.

أضف إلى ذلك، أن هناك مشكل يطرح نفسه بحدّة ، والذي يتمثل في ضعف مداخل الأملاك الجماعية العامة بمراكش ، وضعف عملية صيانة بعض هذه الأملاك ، رغم أن هاذين الأمرين يفرضان نفسيهما بحدّة ، وفي كل عام، مما يطرح تساؤلات حول دور الوصاية في هذا الموضوع لأنه من حيث وضع الملاحظات بالاستيفاء أو عدم الاستيفاء مرتين في السنة على كناش الأملاك الجماعية العامة الخاص بالجماعة الحضرية مراكش ، لا يكفي لإلزام الجماعة على تسوية وضعية أملاكها العقارية ، كما أن تكرار الباقي استخلاصه عن الرسوم المؤدات سواء عن شغل الملك العمومي الجماعي بمراكش ، وكذا عن محطات وقوف السيارات كل سنة ، يطرح علامات الاستفهام عن ماهية أسباب هذه الظاهرة، وعن دوافعها : هل يمكن أن تكون سياسية على اعتبار مثلا أن كلا أو بعضا ممن يشغلون الملك العام الجماعي هم أعضاء فيه؟، أو أن الذين لا يدفعون الرسوم التي عليهم يمثلون جسم انتخابي يعول عليه في الانتخابات من أجل كسب فئة معينة من المستشارين الجماعيين لتلك الانتخابات، خاصة الجسم التنفيذي للمجلس الجماعي بمراكش، وبالتالي – ولاعتبارات سياسية – يتم التهاون في إجبارهم على دفع ما يترتب عليهم من حقوق اتجاه الجماعة ؟ ، أم هي ظاهرة تعزى بالأساس إلى ضعف المصالح المكلفة بالتحصيل أو تهاونها في سلك المسطرة الجبرية لإلزام شاغلي الملك الجماعي العمومي بدفع ما عليهم ؟.

وبالتالي فكل هذه المسائل تطرح بقوة دور كل من سلطات الوصاية و المجلس الجهوي للحسابات في هذا الموضوع .

إن التساؤلات التي تم طرحها أعلاه يصعب الإحاطة بكل جوانبها على اعتبار أن المشكل لا يكمن وحده في القانون ، بل في العقلية ، لأنه وللأسف ، كون أن الاهتمام بالأمالك الجماعية العامة لا يندرج ضمن الأجندة السياسية التي يمكن من خلالها أن يستميل المنتخبون فئة عريضة من الناخبين ، يضاف إلى هذا الأمر ، عدم إلزامية قرارات سلطة الوصاية حول هذا الموضوع مما يجعل المجلس يتعامل مع هذا الإشكال بنوع من البطء والتهاون .

هذا، دون إغفال عنصر مهم والذي يتمثل في الضعف العددي للأطر العاملة بالمجلس الجهوي للحسابات، وأخص بالذكر فئة القضاة والذين يتمتعون بصلاحيات مراقبة تسيير المؤسسات العمومية والجماعات المحلية، لكن – نظرا لقلتهم – فإنهم يضعون برنامجا سنويا تحدد فيه المحاور التي سيتم التطرق إليها، وكذا المؤسسات التي سيتم مراقبتها (1)، مما يجعله مجلسا محدود التأثير والمردودية فيما يتعلق بمراقبة الوضعية القانونية للأمالك الجماعية والمطالبة بتصحيحها ، لأن مشكل الأمالك الجماعية ليس مشكلا عاديا ، بل هو مشكل عويص تشكو منه الجماعة الحضرية مراكش، والتي للأسف تتوفر – حسب العاملين في قسم الأمالك الجماعية - على احتياطات عقارية كبيرة تجهل غالبيتها ما قد يعرضه للضياع، خاصة الأمالك الجماعية الخاصة، التي لا تتوفر على أي حماية قانونية، بل يسري عليها ما يسري على الأمالك العادية بما فيها إمكانية اكتسابها وتملكها بالتقادم .

كل ذلك يدعو إلى التفكير بحزم في وضع آليات كفيلة بحماية وتسيير الأمالك الجماعية العامة بالشكل الأمثل حتى تنتقل من عامل اختلال للجماعة ، إلى عامل قوة وتنمية لمواردها واستثماراتها .

لائحة الملاحق المعتمدة:

¹- يتوفر المجلس الجهوي للحسابات على 13 قاضيا مكلفين بمراقبة 309 مؤسسة عمومية ، التقرير السنوي عن أنشطة المجلس الأعلى للحسابات 2005، ص 48 ، 97 .

- ❖ الملحق رقم 1: شكل كناش مشمولات الأملاك الجماعية العامة بالجماعة الحضرية مراكش بعد اطلاقنا عليه
- ❖ الملحق رقم 2: مقابلات أجريت مع موظفة عاملة بجهاز تفويضات الجهة بولاية مراكش تانسيفت الحوز مؤرخة في 12 نونبر 2009
- ❖ الملحق رقم 3: مقابلة غير مؤرخة أجريت مع رئيس مصلحة التحفيظ
- ❖ الملحق رقم 4: مقابلة أجريت مع إطار عمل بمصلحة تدبير الأملاك الخاصة (غير مؤرخة)
- ❖ الملحق رقم 5: مقابلة أجريت مع إطار عامل بمديرية ممتلكات الجماعات المحلية التابعة للمديرية العامة للجماعات المحلية بوزارة الداخلية ملحقة الرياض في الأسبوع الأخير من شهر يوليوز 2009
- ❖ الملحق رقم 6: مذكرة تقديم مشروع قانون يتعلق بالأملاك الجماعية و مشروع القانون المتعلق بالأملاك الجماعية 02-09
- ❖ الملحق رقم 7: نموذج من رخصة شغل الملك العام الجماعي بمراكش مؤقتا لأعمال ترتبط بممارسة أعمال تجارية أو صناعية أو مهنية
- ❖ الملحق رقم 8: الهيكل التنظيمي للمجلس الجماعي بمراكش في الولاية الانتدابية 2003-2009
- ❖ الملحق رقم 9: قرار لمحكمة الاستئناف الإدارية بمراكش رقم 88، الملف المرقم بالمحكمة المذكورة ب 1-2008/6/332 في قضية شركة سيتي وان ضد المجلس الجماعي بمراكش
- ❖ الملحق رقم 10: مذكرة لوزير الداخلية رقم 144 حول موضوع إعداد القرارات الجبائية تطبيقا لمقتضيات القانون رقم 06-47 المتعلق بجبايات الجماعات المحلية
- ❖ الملحق رقم 11: دورية لوزير الداخلية رقم 188 م م ج م والمتعلقة بتنظيم الإشهار بالطرق العمومية وملحقاتها وتوابعها
- ❖ الملحق رقم 12: قرار رقم 15 لمحكمة الاستئناف الإدارية، رقم الملف بالمحكمة المذكورة هو 08/6/172 في موضوع ورثة عبد القادر بن ابراهيم ضد المجلس الجماعي بمراكش

- ❖ الملحق رقم 13: مقرر للمجلس الجماعي بمراكش متخذ في دورة أكتوبر 2004 ، محضر جلسات دورة أكتوبر 2004 .
- ❖ الملحق رقم 14: مقرر للمجلس الجماعي بمراكش متخذ في دورة فبراير 2005 ، محضر جلسات دورة فبراير 2005 .
- ❖ الملحق رقم 15: مقرر للمجلس الجماعي بمراكش في دورة أبريل 2004 حول طلب قرض من صندوق التجهيز الجماعي للقيام بمشاريع تنموية
- ❖ الملحق رقم 16: مقرر للمجلس الجماعي بمراكش في دورة أكتوبر 2005 حول برمجة الفائض التقديري للميزانية برسم سنة 2006 لإنجاز مشاريع معينة
- ❖ الملحق رقم 17: كناش التحملات المتعلقة بكراء محطات وقوف السيارات والدراجات النارية والعبادية التابعة للجماعة الحضرية لمراكش
- ❖ الملحق رقم 18: مذكرة لوزير الداخلية رقم 74 والمتعلقة بمسطرة كراء الأملاك العقارية الخاصة للجماعات المحلية
- ❖ الملحق رقم 19: قرار جبائي محلي عدد 6 بتاريخ 19 ماي 2008 في الجانب المتعلق بشغل الملك العام الجماعي بمراكش
- ❖ الملحق رقم 20: نقطة مدرجة في جدول أعمال المجلس الجماعي بمراكش رقم 6 في محضر الدورة العادية لشهر أبريل 2004 والمتعلقة بإطلاع المجلس الجماعي بمراكش على القضايا المرفوعة أمام القضاء ضده.
- ❖ الملحق رقم 21: مقرر للمجلس الجماعي بمراكش في دورة أبريل 2005 حول إقرار كناش تحملات المتعلقة بكراء منتوج المسابح الجماعية .
- ❖ الملحق رقم 22: مقرر للمجلس الجماعي بمراكش في دورة يوليوز 2005 حول إقرار كناش التحملات المتعلقة بكراء مقهى مسبح سيدي يوسف بن علي .

- ❖ الملحق رقم 23: مقرر للمجلس الجماعي بمراكش في دورة يوليوز 2006 ، والقاضي بتخطيط حدود الطريق العمومية الرابطة بين شارع عبد الكريم الخطابي وشارع الأمير مولاي عبد الله بمحاذاة المدرسة العليا للتجارة ، وبنزع ملكية القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض.
- ❖ الملحق رقم 24: مقرر للمجلس الجماعي بمراكش في دورة فبراير 2007 ، والقاضي بتحديد حدود الطريق العامة المسماة الطريق الحورية مقطع F ، ونزع الملكية والتخلي عن القطع الأرضية اللازمة لهذا الغرض .
- ❖ الملحق رقم 25: مقرر للمجلس الجماعي لمراكش في دورة استثنائية ليونيو 2006 حول استخراج قطعة أرضية بشارع علال الفاسي من الملك العام إلى الملك الخاص لتفويتها لفائدة مؤسسة محمد السادس للنهوض بالأعمال الاجتماعية للتربية والتكوين.
- ❖ الملحق رقم 26 : جدول مقتطف من مشروع الحساب الإداري لسنة 2008 ، والذي يبين المداخل المحققة حسب المجالات من سنة 2004 إلى سنة 2008.



MarocDroit.Com

الملاحق



	رقم التقييد في الدفتر
--	-----------------------

MarocDroit.Com

الملحق رقم 1 :

شكل كناش مشمولات الأملاك الجماعية العامة بالجماعة الحضرية مراكش بعد اطلاقنا عليه

	النوع
	المصدر
	المساحة
	الموقع
	الثلث
	رقم الرسم العقاري وسجله في المحافظة
	تاريخ تسجيله بإدارة التسجيل
	التخصيص

مقابلات أجريت مع موظفة عاملة بجهاز تفويضات الجهة بولاية مراكش تانسيفت الحوز
مؤرخة في 12 نونبر 2009 .

سؤال: ما هو الدور الذي تقوم به هذه المصلحة في ولاية مراكش؟

جواب: من بين الأدوار التي نقوم بها وفق ما يهمك هو مراقبة جميع صفقات كراء محطات وقوف السيارات وكذا كل العمليات التي تشبهها ككراء أسواق الأغنام وغيرها من العمليات التي تقوم بها الجماعات داخل نفوذنا الترابي بما فيها الجماعة الحضرية مراكش.

سؤال: وكيف تقيمون مراقبتكم لتلك الصفقات عموما بالنسبة للجماعة الحضرية مراكش فيما يخص هذا الموضوع؟

جواب: لا بد من وجود أخطاء حول الصفقات .

سؤال: وكيف تكون مراقبة صفقات كراء محطات وقوف السيارات ؟

جواب: تكون من خلال مراقبة المساطر هل تم احترامها أم لا ، فإذا كانت المساطر غير محترمة، فيتم رفض المصادقة وقد نطلب من المجلس إعادة الصفقة من الأساس ولكن هذا أمر نادر على اعتبار أن الموظفين العاملين بمصلحة تدبير الملك العام يعرفون القانون .

سؤال: وما هي الأمور التي يجب أن تتوفر حتى لا يضطر المجلس الجماعي بمراكش إلى إعادة الصفقة أو على الأقل حتى تقوموا بعملكم كما ينبغي ؟

جواب: لكي تتوفر شروط المصادقة ، لا بد من توفر شرط احترام مدونة الصفقات العمومية والتي من بينها احترام شروط الصفقة من خلال احترام أجل 21 يوم قبل فتح الأظرفة مثلا، أو من خلال النشر في جريدتين وطنيتين مآذون لهما بنشر الإعلانات القانونية وذلك من خلال بعثها لنا لأنه لا يكفي أن تقول لنا الجماعة أننا نشرناه في الجريدة الرسمية وفي جريدتين وطنيتين لكي نصدقها ، بل لا بد من إثبات ذلك ، وغير ذلك من الشروط التي تنص عليها مدونة الصفقات العمومية الحالية ، لأن هذا قانون والقانون ليس أبا لأحد وأنت تعرف بماذا حل بالوالي الشرايبي .

سؤال: هل يمكن لك أن تطلعيني على بعض المخالفات التي يرتكبها المجلس الجماعي في صفقات منح رخص استغلال محطات وقوف السيارات ؟

جواب: أنت تبحث عن المشاكل، على العموم المصالح الجماعية تعرف ما تفعل ، وتحترم القانون ، ونحن بدورنا نراقب مدى التزامها بتطبيق القانون الذي هو فوق الجميع ... (مقاطعا)

سؤال: وإن تم تفويت صفقة إلى عضو في المجلس الجماعي، ألا يمكن للولاية أن تعتبر ذلك خرقا يجيز إبطالها لتلك الصفقة؟

جواب: نحن ما يهمنا هو تطبيق القانون ولا يهمنا لمن فوتت الصفقة، المهم هو احترام القوانين الجاري بها العمل شكلا ومضمونا بما فيها تجديد دفتر التحملات كل 5 سنوات، وتجديد تلك الصفقات سواء صفقات استغلال محطات وقوف السيارات أو غيرها، وغيرها كثير والمجلس الجماعي بمراكش هو مجلس غني بموارده المالية الضخمة مرة في السنة لأنه لا يعقل أن يستغل رجل ما مرفق عام أكثر من سنة ويحرم الجماعة من مبلغ تنافسي لو تم تجديد تلك الصفقات.

سؤال: كيف يكون ملف الترشيح لنيل حق استغلال محطات وقوف السيارات؟

جواب: مثله مثل غيره من الأمور التي تخضع لمدونة الصفقات العمومية إلى حين صدور مدونة تخص الصفقات الجماعية، حيث أن الملف المقدم من قبل المترشحين يشمل شقين: شق إداري ويتمثل في تمام الوثائق الإدارية، وشق تقني ويتمثل في الوسائل والآليات إذ لا يعقل مثلا أن تتم كل صفقة بناء على طلب عروض مفتوح، بل يمكن أن يكون محدودا، أو بناء على انتقاء مسبق، ذلك نظرا لطبيعة الصفقة ذاتها، وبالتالي لا يمكن أن نعطي حق المنافسة لكل من هب ودب في صفقات تتطلب قدر معين من الخبرة أو من الآليات والوسائل، أو تتطلب إمكانية عالية وخاصة لا تتوفر عند الجميع. هذا، دون نسيان أمر أساسي والمتمثل في تحرير المحضر والذي يجب أن يكون صحيحا، وكذا أن يحترم نموذج الوزارة بالنسبة لمثل هذه الأمور، فهذه كلها أمور رئيسية لا بد من تمامها حتى نجيز هذه الصفقة ونأشر عليها، وكل مصلحة في قسم الجماعات المحلية مكلف بمراقبة ما يخصه، وللأسف كان من الممكن أن تستفيد أكثر لو كان الموظف الموجود معي في المكتب، على العموم إن احتجت أي شيء فيمكنك المجيء

جواب: شكرا على هذه المعلومات القيمة.

الملحق رقم 3

مقابلة غير مؤرخة أجريت مع رئيس مصلحة التحفيظ

سؤال: ما هي طبيعة المهام الموكلة لكم؟

جواب: إن المهام التي أضطلع بها كرئيس مصلحة التحفيظ تتمثل في :

- التنقيب عن أملاك الجماعة أينما كانت وأقوم بتدوينها في سجل محتويات الأملاك الجماعية؛
- أقوم بتحفيظ الأملاك الجماعية العامة ؛
- وأقوم بمسك سجل محتويات الأملاك الجماعية العامة وأحيينه وفق المستجدات .

سؤال : انطلاقا من هذه المهام ، كم عدد الموظفين الموضوعين رهن إشارتكم ؟

جواب : بالنظر لشساعة المهام ، يوجد رهن إشارتي موظف واحد .

سؤال: واحد، من هو ؟

جواب: هذا الموظف هو الذي يحاورك الآن

سؤال : كيف يعقل أن موظف واحد يعهد إليه كل تلك المهام خاصة وأنه يباشر منصب مسؤولية ؟

جواب : هذا هو الأمر ، المشكلة عندنا لا تتمثل في هذا الأمر فقط ، أنظر إلى الأوراق والكنائش أمامك ، أيعقل في هذا العصر أنه ما زلنا نعمل لأجل ضبط أملاك الجماعة على الوثائق والكنائش في الوقت الذي نطالب فيه بوضع لوجيستيات و برقنمة الكنائش ووضع نظام فهرسة رقمية له حتى يتسنى لنا الضبط والسرعة في الإنجاز ؟، هذه مسألة فعلا متجاوزة ولكننا نعمل بها لحد الآن رغم أنه بسببها ضاعت الكثير من الرسوم التي تثبت ملكية الجماعة لأملاك معينة بسبب الاستهتار وعدم اهتمام الموظف بالأرشيف كما يجب، وأنت تعرف عقلية الموظف الجماعي كيف هي .

سؤال : ما هي أهم المصادر الحالية لاكتساب الجماعات لعقارات عامة

جواب : هناك 3 مصادر رئيسية لاكتساب الجماعة الحضرية مراكز عقارات ذات طابع عام هي :

- عملية نزع الملكية ؛
- عملية التخطيط تحديد الطرق العامة والساحات والمساحات لخضراء إلخ ؛
- عملية إلحاق المرافق العامة للتجزئات بالأماكن الجماعية العامة.

هذا دون نسيان عملية الاقتناء أيضا .

سؤال : ألا تواجهكم أية مشكلة في هذه العمليات ؟

جواب : بالطبع تواجهنا عدة مشاكل بالذات في عملية إلحاق مرافق التجزئات العقارية بالجماعة خاصة أن المجزى يحق له أن يستخرج رسوم الملكية من محضر التسليم المؤقت ويترك الجماعة تتخبط في مشاكل تلك المرافق وتصرف عليها أموال ضخمة في سبيل القيام بما لم يقم به المجزى مما يطرح مشكل القانون والذي يعتبر تراجعاً عن قانون التجزئات العقارية لسنة 1952 والذي يحرم المجزى من استخراج الرسوم من محضر التسليم المؤقت ، بل من محضر التسليم النهائي ، أما الآن فالأمر انعكس وهذا يعتبر تراجعاً قانونياً لا بد من تداركه ، بل الأمر لا ينحصر فيما تقدم ، بل يتجاوز ذلك إلى حرمان الجماعة 25% من الرسم المفروض على التجزئات والذي يستخلص بعد محضر التسليم النهائي .

سؤال : إذا سألتكم عن دور المجلس الذي ولى ، فهل كان له دور تحسين تدبير الأملاك الجماعية عموماً ؟

جواب : بالطبع ، فالمجلس السابق الممتد من 2003 إلى 2009 كان له دور جد إيجابي في تدبير الأملاك الجماعية حيث تم اكتشاف العديد من العقارات التابعة للجماعة والتي ظلت لوقت قريب غير معروفة ، كما أنه تم تحفيظ العديد من الأملاك الجماعية وذلك بفضل تعاون الجازولي في هذا المجال معنا ، ولكن أؤكد لك أمراً وهو أن العديد من الأملاك الجماعية لم يتم اكتشافها بعد ، كما أن ضياع بعض الرسوم التي تثبت أحقية الجماعة لها قد تدفعنا إلى استخراج تلك الرسوم من خلال شهادة الليفية المبنية على شهادة من يؤكدوا ملكية الجماعة لتلك الأراضي .

سؤال : هل هناك مشكل التكوين بالنسبة لكم ؟

جواب : التكوين قليل ، قليل ما تقوم وزارة الداخلية بتكويننا ، بل وكما ترى ، فإن غالبية الموظفين تكون نفسها بنفسها في إطار التكوين المستمر خاصة في ماستر الذي في كليتكم المعنون بـ ماستر الدولة الديمقراطية والجماعات المحلية .

سؤال : هل يتم استشارتكم من طرف المستشارين في مجال تدبير الملك ؟

جواب : المستشارون الجماعيون لا يستشيرون مع أحد ، بل هناك أطر إدارية مهمة والسياسة تؤثر على الإدارة .

الملحق رقم 4:

مقابلة أجريت مع إطار عمل بمصلحة تدبير الأملاك الخاصة (غير مؤرخة)

سؤال :من خلال الواقع ، هل يخضع المجزئ لشروط معينة وفق ما يفرضه عليه القانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية؟

جواب : فعلا، يخضع المجزئ لكناش التحملات الذي تفرضه عليه الإدارة ، ويضع الأراضي موضوع التفويت والمرافق العمومية تحت تصرف الإدارة

سؤال : وكيف يتم ذلك ؟

جواب: يتم ذلك وفق طلب يوجهه المجزئ بعد إنتهائه من بناء التجزئة لرئيس المجلس الجماعي قصد إيفاد لجنة التسليم المؤقت للأشغال وفق ما تنص عليه المادة 24 من القانون 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمرافق العامة للتجزئة يتم تسليمها للجماعة وفق ما تنص عليه المادة 29 من نفس القانون

سؤال: كيف تفسرون السبب وراء تنصيب القانون على لجنة تسليم أشغال مؤقتة ن ولجنة تسليم أشغال نهائية؟

جواب: لجنة التسليم المؤقت وضعت قصد التحري عن العيوب التي يمكن أن تلحق بالتجزئة من جراء تهاون المجزئ أو عدم احترامه لدفتر التحملات الذي على أساسه بنا تجزئته ، فبعد التحري الذي تجريه اللجنة المذكورة وتحريرها محضر التسليم المؤقت ، يمكن للمجزئ أن يأخذ ذلك المحضر بغرض عرضه على المحافظة العقارية بغية استخراج الرسوم العقارية موضوع التجزئة أما المرافق العامة موضوع التفويت للجماعة

فتبقى في الرسم الأصلي **solde**، واستخراج المجزئ للرسوم العقارية يعني إمكانية بيع كل ما يملك رسمه

سؤال: وفي حالة مراكش ، ممن تتكون لجنة التسليم المؤقتة؟

جواب: بالنسبة لحالة مراكش ، فإن لجنة التسليم المؤقت تتكون من : إتصالات المغرب، السلطة المحلية ، الوكالة المستقلة لتوزيع الماء والكهرباء بمراكش **LA RADEEMA**، إلخ

سؤال: بعد معاينة اللجنة وتسليم محضر تسلم المؤقت للأشغال، وبعد استخراج المجزئ للرسوم العقارية وبعد بيع الأراضي موضوع الرسوم، ماذا بعد ذلك؟

جواب : بعد سنة يتم تحرير محضر التسلم النهائي وفق ما تنص عليه المادة 29 من قانون التجزئات العقارية.

سؤال: وفي حالة مراكش ، كيف يتم استدعاء تلك اللجنة ؟

جواب: المسؤولين في التعمير التابعين للجماعة يفسرون القانون بأن على المجزئ أن يطلب من اللجنة محضر التسلم النهائي ، وهذا مالا يحدث كون أن المجزئ لا تكون في مصلحته استدعاء مثل هذه اللجنة بشكل عام

سؤال: ومن ماذا يتكون محضر التسليم النهائي في مراكش ؟

جواب: محضر التسليم المؤقت يتكون من شقين، شق قانوني وشق تقني. فالشق التقني يتكون من معاينة لجنة تسليم الأشغال النهائية ومراقبتها مدى مراعاة المجزئ لدفتر التحملات المفروض عليه وبعد التحقق من سلامة المرافق العمومية في التجزئة ، يقوم رئيس المجلس الجماعي انطلاقا من محضر التسليم النهائي بإعطاء المجزئ شهادة مطابقة الأشغال . أما الشق القانوني فيتمثل في إلحاق المجزئ للجماعة جميع المرافق العامة للتجزئة للأملك العامة الجماعية

سؤال: أريد منكم الآن بعد أن تكلمنا عن العموميات أن تعطوني المشاكل الحقيقية التي تعاني منها الجماعة الحضرية مراكش جراء هذا الموضوع؟

جواب: هذه المشاكل ترجع كلها إلى القانون وسنذكر لك كيف:

1 -محضر التسليم المؤقت يؤدي إلى سحب المجزئ للرسوم العقارية مما يعفيه عمليا من محضر التسليم النهائي ؛

2 -سحب المجزئ للرسوم ، يؤدي إلى مشاكل للجماعة ، خاصة وأنها كانت وخاصة في السنوات الماضية تتسلم تجزئة ب:

- طرق غير معبدة ؛
- مساحات خضراء غائبة ؛
- أعمدة الإنارة غير سليمة ؛
-

3- عدم تحرير محضر التسليم النهائي يؤدي إلى حرمان الجماعة من باقي الرسم المفروض عن التجزئة وهو % 10¹ من الرسم المفروض عليها وهو في حالتنا 5% من يحسب من كلفة تلك التجزئة

4- جبر المجلس الجماعي للمجزئ بأن يقوم بما يجب أن يقوم به من إصلاحات مستحيل بعد تحرير محضر التسليم المؤقت

5- وحتى أزيد أكثر ، القانون القديم الذي ألغي ، كان لا ينص على سحب المجزئ لرسم تجزئته العقارية إلا بعد تحرير محضر التسليم النهائي أما الآن ، فمحضر التسليم المؤقت يفي لهذا الغرض مما يشير إلى تراجع قانوني لا بد من تداركه.

6- هناك مشكل الأملاك المغروسة عادة يكون لها نفس قوة الأملاك الجماعية العامة ، لكن المجزئ يحتال على القانون من خلال غرسه بعض الشجيرات فتموت من جراء الإهمال وبعد مدة يقوم بالتقدم بوضع تصميم تعديلي مرفوق بقرار التحفيظ فيعدل هذا الملك إلى مساحة سكنية ، وحتى المدارس ينطبق عليها ما ينطبق على المساحات المغروسة حيث أنه بعد 5 سنوات يكون قد رفع الحضر فيقوم المجزئ ببناء أشياء أخرى .

سؤال: وما هي الاقتراحات والحلول التي يمكن للجماعة أن تتجاوز من خلالها هذا المشكل القانوني؟

جواب: من بين الحلول المطروحة لتجاوز مشاكل هذا القانون (90-12) الذي جاء نتيجة لضغوط المجزيين في البرلمان تكمن في الحلول التي ساقها المجلس الجماعي السابق وهي

رهن المجزئ لثلاث بقع أرضية رهن الجماعة حتى سلم المجزئ للجماعة المرافق العامة في حالة سليمة وفي إطار محضر التسليم النهائي ، وهذا ما تم في إطار المجلس السابق

¹- ملحوظة : القانون المتعلق بجباية الجماعات المحلية ينص على نسبة 25 % والتي تستخلص من 5 % في حالة المجلس الجماعي بمراكش والتي تستخلص من القيمة الحقيقية لتكلفة أشغال التجزئة العقارية المنجزة من طرف المجزئ وليس 10 % ، وبالتالي نرجح أن يكون هذا خطأ اقتراه هذا الإطار بشكل غير مقصود . المرجو الرجوع إلى المادة 63 من القانون 06-47 المتعلق بالجبايات المحلية، الجريدة الرسمية عدد 5583 الصادرة بتاريخ 3 دجنبر 2007 ، ص 3749 .

برئاسة عمر الجزولي لأن عدم تحرير محضر التسليم المؤقت يضع الجماعة في حرج ،
وحتى صيانة المرافق العامة تكون في إطار فوضوي .

سؤال: من خلال فترة التدريب التي قضيتها معكم ، لاحظت أنكم مكلفون حتى بتخطيط
الطرق العامة وكذا بنزع الملكية في إطارها العام ، فما هي المشاكل التي تعترضكم ؟

جواب: بالنسبة لمسألة نزع الملكية لأجل تخطيط الطرق العامة ، فإني أؤكد لك أنه ليس
هناك أي مشكل في تطبيق مسطرة نزع الملكية أو في عملية التراضي حتى .

سؤال: في آخر هذه المقابلة أريد أن أستفسر عن نظرتكم لواقع تدبير الأملاك الجماعية
العامة في الفترة الانتدابية للمجلس السابق ، كيف كانت ؟

جواب: كما تعلم ، فإن الميثاق الجماعي نص على تكوين لجان دائمة ولجان اختيارية ،
وهذا ما استغله المجلس السابق برئاسة الجزولي حيث عمد إلى تأسيس لجنة مكلفة
بالممتلكات الجماعية والشؤون القانونية ، وأوكلت رئاستها إلى أستاذ عندكم اسمه عبد الله
صبري ، ولقد كان لهذا الأمر أثر عظيم حيث أنه 51% في مجموع النقاط التي تمت
دراستها في المجلس الجماعي السابق ، كانت تهم بالأساس موضوع الأملاك .

سؤال : بالنسبة لمسألة التحديد ، ما هي الدوافع التي تجعل المجلس الجماعي يقوم بهكذا
عملية ؟

جواب: السبب بسيط وهو يكمن في أن التحديد الإداري هي عملية يصادق عليها وزير
الداخلية وبالتالي يعفي الدولة من مسطرة التحفيظ، ويمكنك الرجوع إلى المادة 81 من
القانون 90-12 لتعرف أكثر عن هذه العملية خاصة في الباب المتعلق بتخطيط الطرق
العامة.



الملحق رقم 5

مقابلة أجريت مع إطار عامل بـمديرية ممتلكات الجماعات المحلية التابعة للمديرية العامة للجماعات المحلية بوزارة الداخلية ملحقة الرياض في الأسبوع الأخير من شهر يوليو 2009

سؤال: كيف تتم عملية تدبير أملاك الجماعات المحلية خاصة أملاك الجماعة الحضرية بمراكش؟

جواب: إذا كان الأمر يتعلق بتدبير الأملاك الجماعية العامة ، فإن الأمر يخضع لنصوص عامة تسري على جميع الجماعات الحضرية ولا توجد استثناءات ماعدا الجماعات القروية التي تخضع لنصوص أخرى ، لكنهما عموما يلتقيان في عمليات تدبيرية معينة .

سؤال: كيف يتم ذلك ؟

جواب: إذا ما تطرقنا إلى عملية إدخال ملك جماعي خاص ضمن ملك عام جماعي أو الإستخراج وهو عكس العملية الأولى ، فإن الأمر قبل 2002 كان لا بد أن يخضع لموافقة الوزير الأول من خلال مرسوم مؤشر عليه من طرف وزير الداخلية ووزير المالية ، كذا وزير التجهيز ، أما بعد صدور مرسوم في 2002 ، انتقل الأمر إلى وزير الداخلية حيث أصبح يقوم بكل هذا .

سؤال: وهل يخضع عمل الجماعة باستخراج ملك جماعي عام لشروط معينة ، أم أن هذا الأمر يترك لتقدير الجماعة الحضرية تقوم به وفق رغباتها؟

جواب: لا يترك الأمر لها طبعاً، بل لابد من شروط حتى تتم هذه العملية ، والتي من بينها :

- انتفاء صفة المنفعة العامة على الملك العام الجماعي ؛
- إعادة النظر في وثائق التعمير والتي تتطلب إتباع مسطرة معقدة كون أن المصادقة تتم من قبل الوزير الأول ، ومثال ذلك إذا كان هناك تصميم التهيئة ، فإن التعديل لا يتم فقط من قبل الوزير الأول ، بل لا بد من تأشير وزراء آخرين .

سؤال: هل توجد عمليات أخرى لتدبير الملك العام الجماعي من غير الإدخال والاستخراج؟

جواب: هناك عمليات أخرى طبعاً لا يشار إليها إلا نادراً ، وهذه العمليات تتمثل في استغلال الأملاك الجماعية سواء في إطار عقود الإمتياز أو في إطار عقود التدبير المفوضة ، أما شغل الملك العام الجماعي من قبل الخواص ، فهذا الأمر يخضع لظهير 1918 المتعلق بالاحتلال المؤقت للملك العام ، وظهير 1921 المتعلق بالأملاك المختصة بالبلديات .

(المراجع المعتمدة)

◀ باللغة العربية:


📖 الكتب :


- ✚ محمد بوجيدة ، تدبير الأملاك العامة للجماعات المحلية وهيئاتها – رخصة شغل الملك العام الجماعي مؤقتا ،سلسلة المرشد الإداري ،منشورات شركة بابل للطباعة والنشر والتوزيع ،الإيداع القانوني 1998/538 .
- ✚ محمد كرامي ، القانون الإداري ، مطبعة النجاح الجديدة ، الطبعة الثانية ، 2003 .
- ✚ محمود شوراق ،المساطر القانونية لتدبير أملاك الجماعات الحضرية والقروية ، الجزء الأول ، طبع مكتبة دار السلام للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، أكتوبر 2008 .
- ✚ محمود شوراق ،دليل عملي لتدبير العمليات العقارية المنجزة من طرف الجماعات الحضرية والقروية ،الجزء الثاني ،طبع مكتبة دار السلام للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى أكتوبر 2008 .
- ✚ قرارات المجلس الأعلى – أهم القرارات الصادرة في المادة الإدارية ، الجزء الأول ، مطبعة الأمنية – الرباط ، 2007 .

📖 الرسائل والأطروحات الجامعية :


- ✚ محمد عامري ، الملك العمومي بالمغرب ، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون العام ، جامعة محمد الخامس ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية –الرباط ، 1994 .
- ✚ محمد العمارتي ، الممتلكات العقارية للجماعات المحلية بالمغرب ، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام ، جامعة محمد الخامس أكادال ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية – الرباط ،السنة الجامعية 2002/2001 .
- ✚ أحمد لواء الدين ، تدبير الأملاك العامة للجماعات المحلية الواقع والآفاق ، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة شعبة العلوم السياسية وحدة القانون الإداري والعلوم الإدارية ، جامعة

الحسن الثاني ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية الدار البيضاء ، السنة الجامعية 2001-2000 .

 أحمد بوسيدي ، تدبير ممتلكات الجماعات المحلية ، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة تخصص الإدارة العامة ، جامعة محمد الأول ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة ، السنة الجامعية 1999-2000 .


 كمال رابح ، إشكالية تدبير وحماية الأملاك العمومية ، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون العام المعمق ، جامعة عبد المالك السعدي ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية طنجة ، السنة الجامعية 2007/2008 .


🔖 المقالات :

 ذ.ميلود بوخال ، اختلال الإطار القانوني والتنظيمي لأملاك الجماعات المحلية : تخلف التشريع المغربي في مجال تحديد الملكية العامة ، المجلة المغربية للإدارة المحلية ، العدد السادس يناير - مارس 1994 .


 ذ.محمود شوراق ، قراءة في الاحتلال المؤقت للملك العام البلدي في ضوء الميثاق الجماعي الجديد ، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية ، العدد 69 يوليو - غشت 2006 .

🔖 المدونات القانونية :

 د امحمد لفروجي ، قانون المسطرة المدنية ، سلسلة نصوص تشريعية وتنظيمية ، منشورات المجلة المغربية لقانون الأعمال والمقاولات ، عدد 30 ، الطبعة الأولى 2004 .

 امحمد لفروجي ، الميثاق الجماعي الجديد وفق آخر التعديلات لسنة 2009 المدخلة بالقانون رقم 17-08 ، نصوص قانونية محينة ، عدد 7 ، الطبعة الأولى 2009 .

 مدونة المساطر القضائية ، موسوعة القانون المغربي عدد 9 ، منشورات مكتب الدراسات Soma Consulting ، الطبعة الأولى 2008 .

 مجموعة القانون الجنائي ، سلسلة النصوص التشريعية (الجيب) ، عدد 3 ، مطبعة دار النشر المغربية ، الطبعة الثانية ، يناير 2009 .

🔖 النصوص القانونية :

الظواهر والمراسيم :

- ✚ ضابط(مؤقت) لبيع الأملاك بالإيالة الشريفة للصدر الأعظم في 20 للحجة 1330، الجريدة الرسمية عدد 1الصادرة في 1 فبراير 1913 .
- ✚ الظهير الشريف صادر في 7 شعبان عام 1332 الموافق ل 1 يوليوز سنة 1914 في شأن الأملاك العمومية بالإيالة الشريفة، الجريدة الرسمية عدد 62 الصادرة في 10 يوليوز سنة 1914 .
- ✚ الظهير الشريف صادر في 24 صفر عام 1337 الموافق ل 30 نونبر 1918 بشأن شغل الملك العمومي مؤقتا، الجريدة الرسمية عدد 299 الصادرة بتاريخ 20 يناير سنة 1919 .
- ✚ الظهير الشريف صادر في 17 صفر عام 1340 الموافق ل 19 أكتوبر 1921 بشأن تأسيس وتنظيم تدبير الملك العمومي البلدي، الجريدة الرسمية عدد 446 الصادرة بتاريخ 15 نونبر 1921 .
- ✚ القرار الوزيري المؤرخ في فاتح جمادى الأولى 1340 الموافق ل 31 دجنبر 1921 المتعلق بكيفية تدبير الأملاك الخاصة بالبلديات، الجريدة الرسمية الصادرة في 17 يناير 1922 .
- ✚ ظهير شريف صادر في 8 صفر عام 1349 الموافق ل 5 يوليوز 1930 والقاضي بإجراء بعض التغييرات بالظهير الشريف المتعلق بإشغال الملك العمومي مؤقتا، الجريدة الرسمية عدد 930 الصادرة في 22 غشت 1930 .
- ✚ ظهير شريف المؤرخ في 27 جمادى الأولى 1353 الموافق ل 29 غشت 1934 والقاضي بتغيير ظهير 17 صفر 1340 الموافق ل 19 أكتوبر 1921 المتعلق بالأملاك البلدية، الجريدة الرسمية عدد 1144 الصادرة بتاريخ 28 شتنبر 1934 .
- ✚ ظهير شريف والصادر في 1 ربيع الأول 1356 الموافق ل 12 ماي 1937 والقاضي بإجراء بعض تغيير وتنظيم لظهير 19 أكتوبر 1921 والمتعلق بالأملاك الخاصة بالبلديات، الجريدة الرسمية عدد 1286 الصادرة بتاريخ 18 يونيو 1937 .
- ✚ الظهير الشريف الصادر بتاريخ 22 محرم الحرام عام 1369 الموافق ل 14 نونبر 1949 في شأن منح بعض الرخص في إشغال الملك العمومي البلدي، الجريدة الرسمية عدد 1937 الصادرة بتاريخ 9 دجنبر 1949 .

- ✚ ظهور شريف والصادر بتاريخ 24 جمادى الأولى عام 1370 الموافق ل 3 مارس 1951 والقاضي في تغيير ظهير 30 نونبر 1918 بشأن الأملاك العمومية مؤقتا وبإلغاء الظهير الشريف الصادر في 18 يناير 1937 ، الجريدة الرسمية عدد 2009 الصادرة في 27 أبريل 1951 .
- ✚ الظهير الشريف الصادر في 6 ربيع الثاني 1373 الموافق ل 14 دجنبر 1953 في تغيير ظهير 12 ماي 1937 المغرب والمتمم بالظهير الشريف الصادر في 19 أكتوبر 1921 في شأن الملك البلدي ، الجريدة الرسمية عدد 2151 الصادرة بتاريخ 15 يناير 1954 .
- ✚ الظهير الشريف المؤرخ في 26 شوال 1373 الموافق ل 28 يونيو 1954 المتعلق بالأملاك التي تملكها الفئات المزودة بجماعات إدارية ، الجريدة الرسمية عدد 2177 الصادرة بتاريخ 16 يوليوز 1954 .
- ✚ الظهير الشريف رقم 583-76-1 بتاريخ 5 شوال 1396 الموافق ل 30 شتنبر 1976 بمثابة قانون يتعلق بالتنظيم الجماعي ، الجريدة الرسمية عدد 3335 مكرر الصادرة في فاتح أكتوبر 1976 .
- ✚ المرسوم رقم 539-78-2 بتاريخ 22 نونبر 1978 بشأن تحديد اختصاصات وتنظيم وزارة المالية ، الجريدة الرسمية عدد 3450 الصادرة بتاريخ 13 دجنبر 1978 .
- ✚ -الظهير شريف رقم 350-80-1-المؤرخ في 6 ماي 1982 الأمر بتنفيذ القانون رقم 79-25 والمتعلق بإحداث مكتب مطارات الدار البيضاء ، المرجو الرجوع إلى الجريدة الرسمية عدد 3631 الصادرة بتاريخ 2 يونيو 1982 .
- ✚ الظهير الشريف رقم 254-81-1 الصادر بتنفيذ قانون رقم 81-7 المتعلق بنزع الملكية والاحتلال المؤقت ، الجريدة الرسمية عدد 3685 الصادرة بتاريخ 3 رمضان 1403 الموافق ل 15 يونيو 1983 .
- ✚ الظهير الشريف رقم 187-89-1 صادر في 21 من ربيع الآخر 1410 (21 نونبر 1989) بتنفيذ القانون رقم 89-30 يحدد بموجبه نظام الضرائب المستحقة للجماعات المحلية وهيئاتها ، الجريدة الرسمية عدد 4023 الصادرة 6 دجنبر 1989 .

- ✚ الظهير الشريف رقم 7 - 92 - 1 و الصادر في 15 ذي الحجة 1412 الموافق ل 17 يونيو 1992 بتنفيذ القانون 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ،الجريدة الرسمية عدد 4159 الصادرة في 15 يوليوز 1992 .
- ✚ الظهير الشريف رقم 31 - 92 - 1 الصادر في 15 ذي الحجة 1412 الموافق ل 17 يونيو 1992 بتنفيذ القانون رقم 012-90 المتعلق بالتعمير، الجريدة الرسمية عدد 4159 الصادرة بتاريخ 15 يوليوز 1992 .
- ✚ مرسوم الصادر عن وزير الداخلية رقم 2-97-176 الصادر في 14 شعبان 1418 الموافق ل 15 دجنبر 1997 والمتعلق بتنظيم واختصاصات وزارة الداخلية ، الجريدة الرسمية عدد 4558 الصادرة بتاريخ 7 شوال 1418 الموافق ل 5 فبراير 1998.
- ✚ مرسوم رقم 02-138-2 الصادر في 20 ذي الحجة 1422 لموافق ل 5 مارس 2002 والذي يتعلق بالمصادقة على مداوالات مجالس الجماعات القروية المتعلقة بملكها العام والخاص ، الجريدة الرسمية عدد 4984 الصادرة في 7 مارس 2002 .
- ✚ الظهير الشريف رقم 297 - 92 - 1 الصادر في 25 رجب 1423 الموافق ل 3 أكتوبر 2002 بتنفيذ القانون رقم 78-00 المتعلق بالميثاق الجماعي ، الجريدة الرسمية عدد 5058 الصادرة في 21 نونبر 2002 .
- ✚ قرار لوزير الداخلية رقم 03-689 الصادر بتاريخ 20 مارس 2003 بتحديد سقف عمليات اقتناء أو تفويت أو معاوضة أراضي الملك الجماعي الخاص الممكن تفويض المصادقة بشأنها إلى العمال ، للجريدة الرسمية عدد 5099 الصادرة بتاريخ 11 صفر 1424 الموافق ل 14 أبريل 2003 .
- ✚ الظهير الشريف رقم 195-07-1 الصادر في 19 من ذي القعدة 1428 الموافق ل 30 نونبر 2007 لتنفيذ القانون رقم 47-06 المتعلق بجبايات الجماعات المحلية ، الجريدة الرسمية عدد 5583 الصادرة في 3 دجنبر 2007 .
- ✚ الظهير الشريف رقم 209 - 07 - 1 الصادر في 16 ذي الحجة 1428 الموافق ل 27 دجنبر 2007 بتنفيذ القانون 39-07 بسن أحكام انتقالية فيما يتعلق ببعض الرسوم والحقوق والمساهمات و الأتاوى المستحقة لفائدة الجماعات المحلية ، الجريدة الرسمية عدد 5591 الصادرة في 31 دجنبر 2007 .

الدلائل القانونية :

وزارة الداخلية، مديرية ممتلكات الجماعات المحلية، ممتلكات الجماعات المحلية، مجموعة نصوص، يناير 1993 .

وزارة الداخلية، المديرية العامة للجماعات المحلية، ممتلكات الجماعات المحلية وهيئاتها، دليل 2، تدبير الأملاك الخاصة للجماعات المحلية وهيئاتها .

التقارير الرسمية :

الجماعات المحلية بالأرقام، المديرية العامة للجماعات المحلية، وزارة الداخلية، الطبعة 2007 .

التقرير السنوي عن أنشطة المجلس الأعلى للحسابات 2005، المجلس الأعلى للحسابات .

التقرير السنوي عن أنشطة المجلس الأعلى للحسابات 2007، المجلس الأعلى للحسابات .

الأحكام القضائية :

ملف بمحكمة الاستئناف الإدارية رقم 08/6/172 المحكوم بتاريخ 07 - 01 - 2009 ، قضية ورثة عبد القادر بن براهيم ضد المجلس الجماعي بمراكش .

ملف بمحكمة الاستئناف الإدارية رقم 1-2008/6/332 المحكوم بتاريخ 18 - 2 - 2009 ، قضية شركة ستي وان ضد المجلس الجماعي بمراكش ومن معه .

الدوريات والمناشير :

دورية رقم 0248 م ع ج م/م ج م ، الصادرة بتاريخ 20 أبريل 1993 من وزير الداخلية إلى الولاية والعمال ورؤساء الجماعات الحضرية والقروية حول موضوع تدبير الممتلكات الجماعية .

دورية رقم 57 م ج م ، الصادرة بتاريخ 21 أبريل 1998 من وزير الداخلية إلى الولاية والعمال وكذا رؤساء مجالس الجماعات المحلية وهيئاتها حول موضوع تحفيظ الممتلكات العقارية للجماعات المحلية وهيئاتها .

- ✚ دورية رقم 118 م م ج م ، الصادرة في يوليوز 2001 من وزير الداخلية إلى الولاة والعمال ، والتي تتمحور حول تنظيم الإشهار بالطرق العمومية وملحقاتها وتوابعها
- ✚ دورية رقم 74 م ع ج م ، م م ، الصادرة بتاريخ 25 يوليوز 2006 من وزير الداخلية إلى الولاة والعمال حول موضوع مسطرة كراء الأملاك العقارية الخاصة للجماعات المحلية

🏠 المناظرات الوطنية :

- ✚ المناظرة الوطنية الرابعة للجماعات المحلية ،الدار البيضاء ، 29/27 يونيو 1989

◀ باللغة الفرنسية :

🏠 MEMOIRES UNIVERSITAIRES :

- ✚ Abdellatif EL ATROUZ , la gestion des collectivités décentralisées entre les contraintes financières et les exigence du développement local , thèse du doctorat d'état en droit public , université Hassan 2 , faculté des science juridiques économiques et sociales - Casablanca ,(la date n'est pas exprimée) .

🏠 DOCUMENTS OFFICIELS :

- ✚ Collectivités locales en chiffre 2000, direction générale



des collectivités locales ,ministère de l'intérieur ,royaume du Maroc .

📁 WEBOGRAPHIE

- ✚ Christian de Visscher et Frédéric Varone, la nouvelle gestion publique "en action" ,article in :revue internationale de politique comparée, vol.11,n° 2 ,2004 .
[http : // www.crain.info/revue- internationale- de- politique – comparée - 2004 – 2 – page – 177 .htm](http://www.crain.info/revue-internationale-de-politique-comparée-2004-2-page-177.htm)
- ✚ Site officiel de la commune urbaine de Marrakech : [WWW .VILLE-MARRAKECH.COM](http://WWW.VILLE-MARRAKECH.COM)
- ✚ Site officiel de la secrétariat générale du gouvernement : WWW.SGG.GOV.MA

الفهرس

مقدمة

..... عام ة

.....

.....

4

الفصل الأول : تحديد الملك العام الجماعي

وطرق تدبيره

..... بمراكش.....

12

المبحث الأول : الإطار القانوني المحدد
للملك العام الجماعي

.....

12.....

المطلب الأول : تمييز الملك العام الجماعي

عن ملك الدولة العام والملك الخاص

الجماعي..... 13

الفرع الأول : معايير تمييز الملك العام

الجماعي من خلال القانون

..... والمؤسسات.....

13.....

الفقرة الأولى : معايير تمييز الملك العام
الجماعي من خلال
القانون.....

13.....

أ - المعيار القانوني المؤسس والمحدد
للملك العام
الجماعي.....

14.....

ب - المعيار القانوني المحدد للملك الخاص
الجماعي.....

16.....

الفقرة الثانية : المعيار المؤسسي المحدد
للأجهزة القائمة على الملك العام والخاص
للجماعة وملك الدولة العام. 17

أ - التمييز المؤسسي للأجهزة
القائمة على تدبير الملك العام للدولة

وللجماعة.....
17.....

ب - المؤسسات القائمة على تدبير الملك

الخاص

الجماعي.....
19.....

الفرع الثاني : حدود تمييز الملك العام
الجماعي عن الملك العام للدولة والملك
الجماعي الخاص.....20.....

الفقرة الأولى : حدود تمييز الملك العام
للدولة عن الملك العام
الجماعي.....
20.....

الفقرة الثانية : حدود تمييز الملك العام
الجماعي عن الملك
الخاص.....
23.....

المطلب الثاني : آليات تحديد واكتساب الملك
العام الجماعي

بمراكش.....

23.....

الفرع الأول : إجراءات تحديد الأملاك
الجماعية العامة

بمراكش.....

.....

24

الفقرة الأولى : التحديد من خلال المسطرة

العامة.....

.....

24.....

الفقرة الثانية : التحديد من خلال المسطرة

الخاصة.....

.....

26..

الفرع الثاني: كيفية اكتساب الأملاك
الجماعية العامة

بمراكش.....

29.....

الفقرة الأولى: اكتساب العقارات عن طريق
نزع

الملكية.....

29

الفقرة الثانية: اكتساب العقارات من خلال
تسلم المرافق العام للتجزئات

العقارية.....

33

الفقرة الثالثة: اكتساب العقارات

بالتراضي.....

.....

34.....

المبحث الثاني: آليات تدبير الملك العام

الجماعي وسبل حمايته

..... بمراكش.

35.....

المطلب الأول : من خلال الأجهزة المملوكة
بتدبير الملك العام الجماعي

..... بمراكش.....

35....

الفرع الأول : الأجهزة المملوكة بتدبير الملك
العام الجماعي على المستوى

..... المركزي.....

35....

الفقرة الأولى: اللجنة الإدارية

..... للتقييم.....

.....

36.....

الفقرة الثانية: مديرية ممتلكات الجماعات

..... المحلية.....

.....

36.....

الفرع الثاني : الأجهزة الملكة بتدبير
الملك العام الجماعي على المستوى
المحلي.....

38.....

الفقرة الأولى: دور المجالس التداولية
الجماعية في تدبير الملك العام
الجماعي.....

39.....

الفقرة الثانية: دور رئيس المجلس الجماعي
في تدبير الملك العام
الجماعي.....

41.....

الفقرة الثالثة: دور التنظيم الداخلي
لمجلس الجماعي بمراكش في تدبير الأملاك
الجماعية.....

42.....

المطلب الثاني : طرق استغلال الملك الجماعي
العام وسبل

..... حمايته.....

44.....

الفرع الأول : آليات استغلال الملك الجماعي

العام

..... بمراكش.....

44.....

الفقرة الأولى : شغل الملك العام الجماعي

من قبل

..... الخواص.....

44.....

أولا: تنظيم استغلال الملك العام الجماعي

مؤقتا

..... بمراكش.....

45.....

(1) مسطرة منح رخص استغلال الملك الجماعي

..... العام.....

45.....

(2) استغلال الملك العام الجماعي من خلال القانون المتعلق بالجبايات المحلية

.....

49

ثانياً: موارد استغلال الملك العام الجماعي بمراكش.....

.....

.. 51

أ - استغلال الملك العام الجماعي على ضوء القرار الجبائي

المستمر.....

51.....

ب - موارد استغلال الملك العام الجماعي من خلال الحسابات

الإدارية.....

54

الفقرة الثانية : كراء محطات وقوف

السيارات.....

.....

64

أولاً: مسطرة كراء محطات وقوف

السيارات.....

.....

64.....

ثانياً: موارد كراء محطات وقوف السيارات

على ميزانية جماعة

مراكش.....

65

أ - استغلال كراء محطات وقوف السيارات

بمراكش من خلال القرار الجبائي

المستمر.....65

ب - موارد عملية كراء محطات وقوف

السيارات على المجلس الجماعي

لمراكش.....

66..

الفرع الثاني: سبل حماية الملك الجماعي
العام

بمراكش.....

69.....

الفقرة الأولى : الحماية الإدارية للملك
العام الجماعي بمراكش

.....

70.....

الفقرة الثانية: الحماية المدنية
والجنائية للملك العام الجماعي

بمراكش.....

71.....

خلاصة الفصل

.....الأول

.....

74.....

الفصل الثاني : إختلالات تدبير الأملاك الجماعية العامة بمراكش وآفاق

تجاوزها.....

76..

المبحث الأول : الاختلالات التي يعرفها مجال
تدبير الملك الجماعي

العام.....

76.....

المطلب الأول: أسباب الاختلالات التي يعانيها
تدبير الملك العام الجماعي

بمراكش.....

76

الفرع الأول: الاختلالات القانونية

والتنظيمية.....

.....

76.....

الفقرة الأولى :قصور التشريع في تحديد

الأملاك الجماعية

..... العامة

77.....

الفقرة الثانية: تعدد النصوص المنظمة
للملك العام

..... الجماعي

79.....

الفقرة الثالثة: قصور على مستوى
التدبير.....

.....

81.....

الفرع الثاني: ضعف مردودية الأملاك
العامة الجماعية

..... بمراكش

83.....

الفقرة الأولى: محدودية موارد الأملاك
العامة

..... الجماعية

83

الفقرة الثانية: ضعف التأطير

البشري

87

المطلب الثاني : نماذج من الاختلالات التي

يعرفها تدبير الملك العام الجماعي

بمراكش. 91

الفقرة الأولى: صعوبات اكتساب العقارات

ذات النفع

العام

91

أ-تعقد مسطرة نزع

الملكية

92

ب - مشكل اكتساب العقارات من خلال
التجزئات

العقارية.....

93.....

ت - صعوبة ترتيب ملك جماعي خاص ضمن ملك
جماعي عام.....

95.....

الفقرة الثانية: معوقات ضبط وحماية
الأملك الجماعية

العامه.....

98.....

أ - ضبط الأملك الجماعية وتسجيلها

.....

.....

98..

ب - تحفيظ ملك جماعي عام

.....

.....

99.....

الفقرة الثانية : إختلالات استغلال الملك
العمومي الجماعي

بمراكش.....

99.....

أ - إختلالات تدبير محطات وقوف

السيارات.....

.....

99.

ب - سوء شغل الملك العام

الجماعي.....

.....

.....

100.....

المبحث الثاني: آفاق تجاوز إختلالات تدبير

الأملاك الجماعية العامة

بمراكش.....

102.....

المطلب الأول :مراجعة الإطار القانوني
المنظم للملك العمومي

.....

102.....

الفرع الأول:توحيد وعصرنة النظام
القانوني الخاص بالأملك الجماعية

.....العام

102.....

الفقرة الأولى: توحيد النصوص المنظمة
للملك العام

.....الجماعي

102.....

الفقرة الثانية :تجاوز التعقيد
المسطري.....

.....

103.....

الفقرة الثالثة :مراجعة وتحيين النصوص
المنظمة لعملية اكتساب العقارات ذات
النفع العام.....104

الفرع الثاني :عصرنة أساليب تدبير الملك
العام الجماعي
بمراكش.....
105.....

الفقرة الأولى: اعتماد التدبير المتمركز
على
الفعالية.....
.....
106.....

الفقرة الثانية: اعتماد الوسائل الحديثة
لضبط الممتلكات الجماعية واستخلاص
مداخيلها.....109

الفقرة الثالثة :تأهيل العنصر البشري
للجماعة الحضرية



مراكش.....

110.....

خلاصة الفصل الثاني

.....

.....

114.....

خاتمة عامة

.....

.....

.....

115.....

لائحة الملاحق

المعتمدة.....

.....

.....

117

الملاحق.....

.....



.....
120.....

لائحة

..... المراجع
.....
.....
239.....

..... الفهرس:
.....
.....
246.....

MarocDroit.Com

تم بعون الله وتوفيقه



MarocDroit.Com