

فك الرموز

ق.ل.ع	: قانون الالتزامات والعقود
ظ.ت.ع	: ظهير التحفيظ العقاري
م.ح.ع	: مدونة الحقوق العينية
ص	: صفحة
ط	: طبعة
ع	: عدد
ج	: جزء
م	: منشور
م.غ	: غير منشور
م.س	: مرجع سابق

مقدمة :

يعد المغرب من البلادان التي تراهن على الإحتياطي العقاري في مختلف مخططاتها كمخزون لإنجاح العديد من المشاريع التنموية و الحفاظ على التماسك الإجماعي بين الأفراد داخل المجتمع ، و ذلك بجعل العقار محركا أساسيا و لبنة رئيسية لتنمية الإقتصاد الوطني .

و مم لا شك فيه أن الملكية العقارية أصبحت مطلبا مهما بالنظر إلى ما باتت تمثله من ضمان للإستقرار الإقتصادي و ممكنا لإعطاء الإنطلاقة الأولى للمشاريع التنموية ، و لما كان العقار بصفة عامة و أراضي الجماعات السلاوية بصفة خاصة بهذه الأهمية الكبيرة ، أصبح من مصلحة الدولة في شخص ممثليها ، تتبع مجموعة من المساطر القانونية لتحسين الأراضي السلاوية و تمييزها عن الأراضي الجماعية الأخرى و أراضي الخواص لحمايتها من الترامي و الإغتصاب و تطهيرها من حقوق الأغيار ، و ذلك عبر سلوك مسطرة التحديد الإداري أو مسطرة التحفيظ العقاري .

كما أن المستعمر في ظهير 27 أبريل 1919 المتعلق بتنظيم الأراضي الجماعية لم يكلف نفسه عناء بيان الجهات المختصة بالبت في النزاعات التي تثار بشأن أراضي الجموع حتى يدفع أصحاب الحقوق في هذه الأراضي إلى التخلي عنها بسبب الصعوبات المرتبطة بحل مزاعاتها ، و تحسين توطين رعاياها ، و لكل هذه الأسباب عمدت وزارتي الداخلية و العدل بعد الإستقلال إلى إصدار منشور مشترك تحت عدد 8/62 بتاريخ 12 مارس 1962 لتحديد الجهات المختصة للبت في نزاعات الأراضي الجماعية لمحاولة تجاوز إشكالية تنازع الإختصاص بين السلطة الإدارية و السلطة القضائية .

و من المعلوم أن طبيعة الأراضي الجماعية و طبيعة التعاملات و الحساسيات التي تثيرها تجعلها مكمنا طمع للكثير من الأشخاص سواء من ذوي الحقوق أو الأغيار ، حيث تزداد حدته كلما إرتفع الطلب على العقار و أرتفعت قيمته مما ينتج عنه العديد من المشاكل و النزاعات ، و للحد من ذلك و إعطاء الملك السلاوي وضعا قارا و بث روح الطمأنينة لدى

الجماعات السلافية المنتفعة بأن حقوقها لا يمكن أن تكون عرضة للضياع أو الترامي ، زيادة على التمكن من معرفة الوضعية الحقيقية لهذه الأراضي ، قام المشرع بوضع آليات لحمايتها إما عن طريق التحديد الإداري طبقا لمقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 12 رجب 1342 (18 فبراير 1924) ، و إما بنهج مسطرة التحفيض العقاري وفق ما بنص عليه ظهير التحفيض العقاري المؤرخ في 12 غشت 1913 .

و لما يلعبه الملك السلافي من أهمية قصوى في تنمية الإقتصاد الوطني بإعتباره رافعة أساسية للتنمية .

و من هذا المنطلق يمكن طرح الإشكالية التالية :

إلى أي مدى أستطاع المشرع أن يوفر الآليات القانونية اللازمة التي تساهم في حماية الملك السلافي ؟ .

تفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من الأسئلة الفرعية كالتالي :

ما هو الدور الذي تلعبه مسطرتي التحديد الإداري و التحفيد العقاري في حماية الملك السلافي ؟

كيف يتم تسوية المنازعات القائمة بشأن الأراضي الجماعية ؟

ما هي الأحوال التي يكون البث في المنازعات موكولا للقضاء ؟

و لمعالجة هذه الإشكالية سيتم تناول هذا البحث بالدراسة عبر تقسيمه لمبحثين كالتالي :

المبحث الأول : الحماية القانونية للأراضي السلافية

المبحث الثاني : الحماية القضائية للأراضي السلافية

المبحث الأول: الحماية القانونية للأراضي السلافية

تتجلى أهمية دراسة هذا الموضوع في المكانة التي تحظى بها الأراضي السلافية ضمن النسيج العقاري المغربي خصوصا من حيث لمساحتها الشاسعة وتنوع طبيعتها، لدى سوف نقوم بتقسيم هذا المبحث الى التحديد الإداري للأراضي السلافية (المطلب الأول)، ومسطرة التحديد الإداري للأراضي السلافية (المطلب الثاني)

المطلب الأول: التحديد الإداري للأراضي السلافية

تعتبر مسطرة التحديد الإداري مسطرة خاصة، تم تبنيها موازاة مع مسطرة التحفيظ العقاري لاعتبارات متعددة منها، المساحات الشاسعة للأراضي المراد تحديدها ، أنها تطبق على نوعية محددة من العقارات والتي تعود ملكيتها اما للملك العام أو الخاص للدولة أو الجماعات السلافية، وهذه العملية تتم بالمجان ،اذ لا تتحمل فيها الجماعات السلافية أي مصاريف محددة، كما تمر مسطرة التحديد الإداري بمجموعة من المراحل، تبدأ بالإعلان عن افتتاح عملية التحديد بموجب مرسوم ينشر في الجريدة الرسمية، وتنتهي على إجراءات التحديد الإداري للعقار المعني، بموجب مرسوم أيضا ينشر في الجريدة الرسمية.

ولدراسة هذه المسطرة عند مسطرة التحديد واثارها، فقد ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى فقرتين، نتناول في الفقرة الأولى مسطرة التحديد الإداري للأراضي السلافية ، على أنن خصص الثانية للآثار المترتبة عن عملية التحديد الإداري.

الفقرة الأولى: مسطرة التحديد الإداري للأراضي السلافية

يقصد بالتحديد مجموعة من العمليات القانونية والفنية في ان واحد التي تهدف إلى ضبط الوضعية القانونية لحالة العقار من حيث وضع اليد والحقوق التي يشملها، وتحديد العقار من حيث المساحة والشكل الهندسي الأفقي أو العمودي مع تحديد موقعه ومركزه على السطح المخصص لتلك المنطقة ومشملاته الكاملة¹

¹ جمعة محمود الزريقي، تحديد العقار، منشور على مجلة صلة وصل، سنة 1987، عدد 6، ص 25.

وتجد مسطرة التحديد الإداري للملك السلافي مرجعيتها التشريعية ضمن ظهير 18 فبراير 1924 المعدل والمتمم بقانون 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري للأراضي السلافية ، حيث تنص المادة الأولى من القانون المذكور على أنه : تتم مباشرة عمليات التحديد الإداري للأراضي التي تتوفر فيها قرينة أملاك الجماعات السلافية قص ضبط حدودها ومساحتها وشمولاتها المادية ، وتصفية وضعيتها القانونية ، وذلك بمبادرة من سلطة الوصاية على الجماعات السلافية أو بطلب من هذه الجماعات.

فكيف تتم عملية التحديد الإداري للملك السلافي؟

أولاً: المرحلة الإعدادية للتحديد الإداري

تم مسطرة التحديد الإداري بمجموعة من الإجراءات والمراحل التي تضيف على العقار الجماعي موضوع التحديد الإداري ما يكفي من الاستقرار لتحسينه من أي منازعة.

ففي إطار الإجراءات الممهدة لعملية التحديد الإداري للملك الجماعي، تقوم جماعة النواب بتعاون مع السلطة المحلية بإعداد ملف يشمل على تصميم مختصر للأرض المراد تحديدها معززا بتقرير للسلطة المحلية ومطبوع تعبأ فيه البيانات والمعلومات الخاصة بالعقار موضوع مشروع التحديد الإداري، ويرفق بتصريح من نواب أراضي الجموع مذيلاً بإمضاء رئيس الجماعة النيابية²

ويرسل الملف الى الوزارة الوصية أي وزارة الداخلية التي تقوم بفتح ملف بمصلحة الأراضي الجماعية بمديرية الشؤون القروية، ويضمن هذا الملف بتقرير للسلطة المحلية ومجموع المراسلات المتبادلة بينهما، وتصميم تقريبي للعقار المراد تحديده إدارياً و بطاقة تقنية عنه تبين موقعه وحدوده ومساحته والجماعة السلافية المالكة. ويشرع بعد ذلك في مباشرة الإجراءات والمساطر القانونية الخاصة بعملية التحديد.

محمد لمزغي : تطبيق مقتضيات ظهير 27 أبريل 1919 بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات السلافية وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتقويتها. مقال منشور بالمؤلف الجماعي : أراضي الجماعات السلافية بالمغرب. مطبعة المعارف الجديدة. الرباط طبعة²

حيث طبقا للمادة الأولى من قانون 63.17 المشار إليه أعلاه فإن عملية التحديد الإداري للملك الجماعي تبتدئ بطلب يقدم إلى الحكومة من طرف الوصي على الجماعات السلالية في شخص وزير الداخلية، وذلك بعد الاستشارة معها، وعليه فلا يمكن مباشرة هذه المسطرة بمبادرة من الجماعة ونوابها، وهو امر محمود لكي لا يقع التلاعب بهذه الأراضي من طرفهم.

ويذكر في طلب التحديد العقار المقصود تحديده والاسم الذي يعرف به وحدوده وما يدخل فيه من حقوق ومرافق، ويشترط لمباشرة هذه المسطرة أن تثبت الصفة الجماعية للأرض موضوع التحديد أولا، وثانيا ان تكون مساحة الأرض موضوع التحديد تتجاوز 500 هكتار او ان تصل الى هذه المساحة بعد ضم بعضها بعضا. وهو ما تختلف فيه عملية تحديد أملاك الدولة الخاصة المنصوص عليها بمقتضى ظهير 03 يناير 1916 التي لا تشترط حدا ادنى لمساحة العقار موضوع التحديد.

وبعد دراسة المطلب من طرف الحكومة والموافقة عليه يصدر رئيس الحكومة مرسوما يأذن بالمشروع في عملية التحديد الإداري، و يحدد المرسوم بشكل دقيق تاريخ افتتاح عمليات التحديد والعقار موضوعه و اسمه وموقعه و حدوده واسم القبيلة أو القبائل التي تملك حق الإنتفاع.

فقد نصت المادة 2 من قانون 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية على : يحدد بمرسوم يتخذ باقتراح من وزير الداخلية تاريخ افتتاح عمليات التحديد، بالنسبة لعقار واحد أو عدة عقارات على ملك جماعة سلالية او عدة جماعات سلالية.

نلاحظ من خلال المرسوم السالف الذكر، بالنسبة لكل عقار، اسم الجماعة السلالية او الجماعات السلالية المالكة والاسم الذي يعرف به وموقعه الجغرافي وحدوده ومساحته التقريبية، وعند الاقتضاء أسماء المجاورين والقطع الأرضية المحصورة داخله والتحملات والحقوق العينية المرتبة عليه.

وبعد صدور مرسوم افتتاح التحديد الإداري ينشر في الجريدة الرسمية لإعلام عامة الناس به خلال 30 يوما على الأقل قبل التاريخ المحدد لبدء عمليات التحديد الإداري، وهنا تجدر الإشارة الى تدخل المشرع لتحديد الأجل في 30 يوما بدل كلمة {شهر} ماكان يثير لبسا خصوصا في السنة البسيطة التي يكون فيها شهر فبراير محددًا في 28 يوما . كما يتم اشهار المرسوم من طرف السلطة المحلية باستعمال كل الوسائل المتاحة أي أن المشرع وسع من دائرة وسائل الإشهار لتي كانت محصورة بين النشر في الجريدة الرسمية وباستعمال المناداة {البراح} والتعليق لدى مجموعة من المصالح طبقا للفصلين 4 و5 من ظهير 1_ فبراير 1924 المعدل والمتمم بقانون 63.17 الذي أتاح للسلطة المحلية نشر المرسوم بكافة الوسائل المتاحة والتي يمكن أن تدخل في اطارها وسيلة التبليغ عن طريق المفوض القضائي باعتبارها وسيلة ناجحة.

ومن الملاحظ انه من خلال نفس المدة أي 30 يوما قبل تاريخ إفتتاح عملية التحديد، تعليق نسخة من المرسوم في مقرات السلطة المحلية و المحكمة الابتدائية ومصالحة المحافظة على الأملاك العقارية ومصالحة المسح العقاري والمصالح التابعة لمديرية أملاك الدولة و المياه و الغابات، التي يقع العقار المعني بدائرة نفوذها الترابي.

ثانيا: مرحلة إنجاز عملية التحديد الإداري

تباشر عملية التحديد الإداري لاراضي الجماعات السلالية ، حسب ظهير 18 فبراير 1924 المعدل والمتمم بقانون 63.17،ومن الملاحظ ان بعد اصدار مرسوم التحديد الإداري ننتقل عمليا الى عملية التحديد الميداني للعقار المراد تحديده إداريا .

فاذا حل التاريخ المعلن عنه في مرسوم افتتاح التحديد الإداري نكون امام فرضيتين:

الفرضية الأولى: أن تكون إجراءات الإعلان عن التحديد المذكور لم تحترم. حيث يتم تأجيل إجراءات إلى موعد لاحق تزيد مدته عن شهر لكي يتم احترام مسطرة الاشهار و احترام أجلها و هو 30 يوما السابقة على عمليات التحديد.

الفرضية الثانية : أن تكون مسطرة الإعلان عن التحديد قد احترمت، وهنا يتم مرور إلى القيام بعملية التحديد، تنص المادة 5 من القانون 63.17 على أنه : تباشر عملية التحديد الإداري من طرف لجنة تحمل اسم لجنة التحديد الإداري تترأسها السلطة المحلية، و تضم في عضويتها ممثلا عن العمالة او الإقليم الذي يقع العقار في دائرة نفوذه و نائب أو نواب الجماعة أو الجماعات السلالية المعنية و عند الاقتضاء ممثلا عن سلطة الوصاية، كما تضم مهندسا مساحا طبوغرافيا أو تقنيا طبوغرافيا.

تقوم لجنة التحديد الإداري في التاريخ و المكان المبينين في المرسوم المشار إليه في المادة 2 سالفة الذكر بمعاينة العقار و الوقوف على حدوده و وضع الانصاب، وإذا تعذر لاي سبب من الأسباب، على لجنة التحديد الإداري مواصلة اشغالها، قام رئيس اللجنة بتحديد تاريخ جديد لمواصلة عملية التحديد و اخبار الحاضرين بهذا التاريخ.

إذا من خلال استقرائنا للمادة أعلاه نجد أن المشرع حصر الأشخاص المكونين للجنة المكلفة بالتحديد الإداري بحيث يترأس السلطة المحلية و تضم ممثلا عن العمالة أو الإقليم و نائبا أو نواب الجماعة او الجماعات السلالية المعنية، وعند الاقتضاء ممثلا عن سلطة الوصاية، ثم مهندسا طبوغرافيا أو تقنيا طبوغرافيا و استثنى منها كل من المترجم والعدلين الذين كانت تشملهم لجنة التحديد الإداري في الفصل 3 من ظهير 18 فبراير 1924 قبل التعديل.

والملاحظ في هذه اللجنة أنها ذات تكوين اداري وتقني يهدف الى مصالح الجماعة.

تلتحق اللجنة المكلفة بالتحديد بعين المكان في الوقت والتاريخ المحدد و المكان المبين في الإعلانات وذلك بالطواف وفق عقارب الساعة من اجل استطلاع الحدود و وضع الانصاب التي تحمل علامات خاصة و تتكون من الحجر المحوت او الاسمنت الجيد و يكون علوها تقريبا 50 سنتمترا و أساسها أكبر من رأسها لتسهل عملية غرسها و تثبيتها في الأرض و علامات التحديد إلى غير ذلك.

وتقوم اللجنة بتلقي التعرضات على عملية التحديد مع تنبيه كل متعرض من ضرورة تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي استنادا للمادة 4 من قانون 63.17. وفي ختام عملية التحديد الإداري يحرر محضر من طرف لجنة التحديد الإداري.

وتجدر الإشارة إلى أن ظهير 18 فبراير 1924 لم يوضح الإجراءات التي تتخذها اللجنة بخصوص إنجاز المحضر، ذلك أنه كان يتم الرجوع مقتضيات ظهير 12 غشت 1913 المعدل و المتمم بقانون 14.07 التحفيظ المتعلق بالتحفيظ العقاري. إلا أن المشرع من خلال قانون 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية قد حسم الأمر مراعاة لخصوصية مسطرة التحديد الإداري واهمية أراضي الجموع من خلال المادة 7 من القانون 63.17 التي تنص على مايلي: "تقوم اللجنة باعداد محضر التحديد وتوقيعه. و يتضمن هذا المحضر تاريخ العمليات و أسماء الحاضرين، ووصفا دقيقا للعقار المعني بمميزايتة و مشمولاته و مساحته ووصفا لمواقع الانصاب و الحدود، و عند الاقتضاء، أجزاء الملك العام و القطع الأرضية المحصورة داخله و الحقوق العينية المترتبة عليه و التعرضات و الملاحظات المقدمة إلى اللجنة و لوثائق المدلى بها."

ويتضمن المحضر المنجز من طرف لجنة لتحديد الإداري حسب ما جاء في نص المادة 7 أعلاه، مجموعة من البيانات أهمها أسماء وصفة أعضاء اللجنة و التاريخ الكامل الذي تمت فيه هذه العملية ووصفا دقيقا للعقار بمميزاته و مشتملاته و مساحة و مواقع الأنصاب و الحدود، و عند الاقتضاء، أجزاء الملك العام و القطع الأرضية المحصورة داخله و الحقوق العينية المترتبة عليه و التعرضات و الملاحظات المقدمة إلى اللجنة و الوثائق المدلى بها.

كما يمكن للجنة المكلفة بالتحديد الإداري اعداد محضرا تلحقه بالمحضر المذكور، و تضع تصميميا مؤقتا للعقار موضوع التحديد.

وحسب المادة 8 من نفس القانون يتم إيداع محضر التحديد و التصميم لدى مصلحة المحافظة العقارية و مصلحة المسح العقاري الواقع بدائرة نفوذها الترابي العقار المعني بالتحديد و يتم نشر عن هذا إعلان عن هذا الإيداع في الجريدة الرسمية و بالضبط في نشرة

الإعلانات القانونية والقضائية والإدارية. ويتم عملية اشهاره وفق الكيفية المنصوص عليها في المادة 3 من قانون 63.17.

وتتم المصادقة على عملية التحديد الإداري حسب المادة 12 من قانون 63.17 بمرسوم جديد يتخذه رئيس الحكومة بإقتراح من وزير الداخلية باعتباره السلطة الوصية على أملاك الجماعات السلالية، ثم ينشر في الجريدة الرسمية إستنادا إلى محضر لجنة التحديد الإداري والتصميم العقاري الملحق به والذي يقوم بانجازه مهندس مساح طبوغرافي مسجل بالهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، وإلى جانب شهادة يسلمها المحافظ على الأملاك العقارية لممثل سلطة الوصاية يشهد من خلالها حسب الحالة.

الفقرة الثانية: اثار عملية التحديد الإداري

إذا كان التحديد الإداري يروم ضبط الحالة الواقعية والقانونية للعقار موضوع التحديد، فإن فإن هذه العملية قد تمس الافراد الذين قد تكون لهم حقوق عينية علا هذا العقار سواء تعلق الامر بحق الملكية العينية الأخرى المتفرعة عنها، وذلك ما يقتضي صون هذه الحقوق تمكين هؤلاء الافراد من الإعلان عن اداءاتهم خلال مسطرة التحديد وذلك عن طريق التعرض³.

كما ان نشر مرسوم التحديد الإداري للأملاك الجماعة رتب عليه المشرع بطلان عقود التفويت الأراضي المشمولة بعملية التحديد.

بعد صدور القانون 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لاراضي الجماعات السلالية ودخوله حيز التنفيذ بتاريخ 07 ذي الحجة 1440 الموافق ل 9 أغسطس 2019 عرفت اثار عملية التحديد الإداري تعديلات خصوصا في شقها المتعلق بتفويت الأراضي السلالية المشمولة بعملية التحديد الإداري و التي سنتناولها في الفقرة الأولى، والتعرض على عملية التحديد الإداري في الفقرة الثانية، مع الإشارة لما كما كان عليه ظهير 18 فبراير 1924.

3 عبد القادر بوبكري، خصوصيات التعرض علا مسطرة التحديد الإداري لاراضي الجموع مقال منشور بمجلة القضاء المدني، سلسلة دراسة وأبحاث المنازعات العقارية الجزء الثالث العدد 14 مطبعة المعارف الجديدة الرباط الطبعة الأولى 2016، ص 66

أولاً : بطلان عقود تفويت الأراضي المشمولة بعملية التحديد الإداري

نصت المادة 4⁴ من القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري للجماعات السلالية فإنه ابتداءً من تاريخ نشر المرسوم المحدد لتاريخ افتتاح عملية التحديد يمنع تحت طائلة البطلان إبرام أي تصرف يتعلق بالأراضي موضوع عملية التحديد باستثناء حالات عددها المشرع في المواد 16، 17، 19، 20، 27 من قانون 62.17⁵.

بحيث أجاز المشرع في المادة 16 من نفس القانون توزيع الانتفاع بأراضي الجماعات السلالية من طرف جماعة النواب بين أعضاء الجماعة ذكورا وإناثا وفق شروط و كفاءات سيحددها نص تنظيمي، كما نص في المادة 17 على إمكانية تقسيم الأراضي الفلاحية التابعة للجماعات والواقعة خارج دوائر الري وغير المشمولة بوثائق التعمير وإسنادها على وجه الملكية المفردة أو المشاعة لفائدة عضو أو عدة أعضاء بالجماعة السلالية المعنية ذكورا أو إناثا، ثم في المادة 19 المتعلقة بكراء عقارات الجماعات السلالية الذي يتم عن طريق المناقصة وعند الاقتضاء بالمرادات على أساس دفتر التحملات ولمدة تتناسب مع طبيعة المشروع المراد إنجاز، دون أن يخضع ذلك لأحكام القانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات والمحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفي على عقود كراء عقارات الجماعات السلالية ثم جاءت المادة 20 تنص على أن تبرم عقود التفويت بالمرضات واتفاقيات الشراكة والمبادلة بشأن عقارات الجماعة السلالية لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الترابية والجماعات السلالية الأخرى، كما أجازت إمكانية إبرام العقود والاتفاقيات المذكورة عن طريق المنافسة أو عند الاقتضاء بالمراضات لفائدة الفاعلين العموميين والخواص بعد مصادقة مجلس الوصاية المركزي، كما نصت المادة 21 على أن يتم بيع المنتج الغابوي والغلل والمواد المتأتية من أملاك الجماعات السلالية عن طريق المنافسة وعن الاقتضاء لمراضات، يحدد نص تنظيمي كيفية تطبيق هذه الأحكام.

ظهير شريف رقم 1.19.116 صادر في 7 ذي الحجة 1440 9 أغسطس 2019 بتنفيذ القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري للأراضي السلالية⁴

ظهير شريف رقم 1.19.115 صادر في 7 ذي الحجة 1440 أغسطس 2019 بتنفيذ القانون 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية⁵ وتبنيها أملاكها

كما افرد المشرع عقوبات بالحبس تتراوح من سنة الى خمس سنوات وغرامة من 10.000 الى 100.000 لكل من قام او شاركة باي صفة في اعداد وثائق بالتفويت او بالتنازل عن عقار او بالانتفاع بعقار مملوك لجماعة سلالية خلافا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل، وكل من قام او شارك في اعداد وثائق تنفي الصبغة الجماعية عن عقار تابع لجماعة سلالية، خرقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل دون الاخلال بالعقوبة الأشد المنصوص عليها في القوانين الجاري بها العمل.

تجدر الإشارة الى ان المشرع رتب في ⁶ ظهير 18 فبراير 1924 جزاء البطلان على كافة التصرفات ⁷ اتي تجر خلال الفترة الفاصلة بين مرسوم التحديد الإداري والمصادقة عليه، فقد جاء في الفقرة الثانية من الفصل الثالث من نفس الظهير انه لا يجوز عقد أي رسم كان يتعلق بتفويت أراضي داخلية في الدائرة الجاري فيها اعمال التحديد سواء كان التفويت المذكور يتعلق بالملكية او بالتصرف، وذلك من تاريخ نشر هذا القرار يعمل به تاريخ نشر القرار المتعلق بالمصادقة على اعمال التحديد ويثنى من هذا المنع الأحوال المقررة في الظهير ⁸ الشريف المؤرخ 26 رجب 1337 الموافق ل 27 ابريل 1919 والا عاد التفويت باطلا ⁹ لا يعمل به حتى فيما بين المتعاقدين، وقد عمم المشرع جزاء البطلان على كافة التصرفات التي تجري خلال الفترة الفاصلة بين صدور مرسوم التحديد و المصادقة عليه، وهذا الحكم يطبق بشأن كافة التصرفات من دون تمييز فيها بين التصرفات العوضية كالبيع و المعاوضة وتقديم العقار حصة في الشركة و الكراء، وتلك التي تتم بدون عوض كالهبة والصدقة والحبس ومن ثم فانه متى ادلى المتعرض على عملية التحديد، قانه لا يفيد في شيء ولا يعتد به في اثبات استحقاقه للعقار أو ترتيب حق عليه، وهذا ما أكدته محكمة النقض في قرار ¹⁰ لها عدد 4635 المؤرخ في 2010/10/25 في الملف المدني عدد 3300/1/1/2010 جاء فيه "...في حين ان المطلوب في النقض يستند فيمطلبه على عقدي

⁶ ظهير 12 رجب 1342 (18 فبراير 1924) المتعلق بتحديد الأراضي الجماعية .

⁷ سعيد زياد: الجماعات السلالية: التدبير والمنازعات منشور مجلة الحقوق طبعة 2016 ص71

⁸ ظهير شريف مؤرخ في 26 رجب 1337 (27 ابريل 1919) بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتقيوتها.

⁹ ذ.محمد مومن: أملاك الجماعات السلالية و اراضي الكيش، دار نشر المعرفة طبعة 2014/23 ص23.

¹⁰ قرار صادر عن محكمة النقض عدد 4635 بتاريخ 2011/10/25 في الملف المدني عدد 3300/1/1/2010

الشراء المنجزين بتاريخ 18 و 31 ماي 2015 وفي وقت لاحق عن تاريخ انطلاق عملية التحديد رقم 430 التي ابتدأت بتاريخ 2002/10/21 و ذلك بمقتضى المرسوم الصادر عن الوزير الأول رقم 546/02 بتاريخ 23 يونيو 2002 و ان عقود التفويت المبرمة بعد انطلاق عملية التحديد الإداري تكون باطلة حتى بين المتعاقدين وان القرار المطعون فيه لما تجاهل ذلك يكون قد خرق مقتضيات الفصل المذكور مما عرضه للنقض والابطال..."

كما جاء في قرار اخر صادر عن نفس المحكمة عدد 4635 صادر بتاريخ 25 أكتوبر 2011 في الملف المدني عدد 3300/1/1/2010 "...لا يجوز تفويت عقار سواء اكان يتعلق بالملكية او بالتصرف اذا كان داخلا في الدائرة الجاري عليها اعمال التحديد الإداري منذ انطلاقتها، و الا عدا التفويت بقوة القانون باطلا، ولا يعمل به حتى فيما بين المتعاقدين..."

ثانيا : التعرض على عملية التحديد الإداري لاراضي الجماعات السلاية

لما كان التحديد الإداري يروم ضبط الحالة الواقعية و القانونية للعقار موضوع التحديد ، فان هذه الحماية قد تمس الافراد الذين تكون لهم حقوق على هذا العقار سواء سواء تعلق الامر بحق الامر بحق الملكية او الحقوق العينية المتفرعة عنها ولصون هذه الحقوق ينبغي على المتضررين من عملية التحديد الإعلان عن ادعاءاتهم خلال هذه العملية وذلك عن طريق التعرض.

وإذا كان التعرض على مسطرة التحفيظ العادية يخضع لظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري¹¹ فان التعرض على التحديد الإداري لاراضي الجماعات السلاية تحكمه مقتضيات قانونية خاصة عليها القانون 63.17.

وعليه لمعالجة الإشكالات المرتبطة بإجراءات التعرض على التحديد الإداري لاراضي الجماعات السلاية سنتناول إجراءات ومسطرة التعرض لدى السلطة المحلية ثم شكليات

¹¹ هذا الظهير تم تغييره وتتميمه بموجب قانون رقم 14.07

مطلب التحفيظ التأكيدي للتعرض في حين نتطرق في نقطة أخيرة لضرورة شهادة عدم التعرض للمصادقة على التحديد الإداري.

1. مسطرة التعرض على التحديد الإداري لدى السلطة الإدارية:

تتسم مسطرة التعرض هذه بعدة خصوصيات تختلف تماما عن إجراءات التعرض في مسطرة التحفيظ العادية سواء من حيث الشكليات (أ) أو من حيث الأجل (ب).

أ- شكليات التعرض:

تبعا للمادة 6 من قانون 63.17 فإنه يمكن لكل شخص ينازع في حدود عقار أو يدعي حقا عينيا عليه أثناء عملية التحديد أن يتقدم بتعرضه في عن المكان الى لجنة التحديد الإداري. والتعرض يقدم اما بموجب تصريح كتابي أو شفوي أمام السلطة المحلية مقابل إثبات كتابي إما وصلا أو نسخة محضر حسب الأحوال ويتم ذلك بالمجان. ويتم تضمين التعرضات سواء كتابية أو شفوية في سجل للتعرض خاص بالتحديد الإداري يتم فته لهذا الغرض¹²

ولا يقبل أي تعرض خارج الأجل وهذا ماسيكون نقطة النقاش الآتية.

ب- أجل تقديم التعرض:

حدد المشرع في المادة 9 من القانون 63.17 أجل تقديم التعرض للسلطة المحلية في ثلاثة أشهر من تاريخ نشر الإعلان عن إيداع محضر التحديد الإداري في الجريدة الرسمية ويكون ذلك مقابل وصل.

ومن الملاحظ ان هذا الاجل يختلف عن الأجل المحددة قانون المسطرة المدنية لكون هذه الأخيرة آجالا كاملة تخضع للقطع و الوقوف، بخلاف الاجل المحدد للتعرض على مسطرة التحديد فإنه يعد اجل سقوط لا ينقطع و لا يقف لأي سبب من الأسباب لكونه من النظام العام.

¹² المادة 6 من قانون 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري للأراضي السلاوية.

2. تدعيم التعرض عن طريق تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي:

إذا كان إيداع ومتابعة مطلب التحفيظ العادية تخضع لمجموعة من الاجراءات المنصوص عليها في ظهير¹³ 1913، فإنه يختلف بالنسبة لمطلب التحفيظ التأكيدية التي تخضع لمسطرة خاصة من حيث ايداعها ومتابعة إجراءاتها وخصوصياتها.

فحسب مقتضيات المادة 10 من قانون 63.17 فإن كل تعرض يقدم طبقا للمادتين 6 و 9 من القانون لا ينتج أي اثر الا اذا تقدم المتعرض بمطلب تأكيدي على تعرضه وعلى نفقته لدى المحافظة العقارية المختصة، ويجب أن يكون ذلك خلال ثلاثة أشهر الموالية لانقضاء الاجل المحدد لتقديم التعرضات.

حيث يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بإدراج هذا المطلب في اسم المتعرض على التحديد الإداري مع الإشارة الى انه تأكيدا للتعرض.

وإذا لم يتم المتعرض بإيداع مطلب التحفيظ داخل الاجل، ترضه يصبح لاغيا.

وهذا ما يثير اشكالا مفاده انه إذا كان المحافظ في اطار مسطرة التحفيظ العادية سلطة قبول التعرضات المقدمة خارج الاجال المحددة في القصل 29 من ظ.ت.ع¹⁴، فإن هذه الامكانية غير متاحة في اجل التعرض على التحديد الإداري لان هذا الاجل غير قابل للتمديد بالرغم من كونه اجل قصير.

وتجدر الإشارة ان قانون 63.17 لم يحدد مسطرة إيداع مطلب التحفيظ التأكيدي سواء من حيث الرسوم المؤداة عنه أو الوثائق المؤدية له¹⁵.

3. ضرورة شهادة التعرض للمصادقة على التحديد الإداري

¹³ هذا الظهير تم تغييره وتنميته بموجب قانون 14.07 الفصل 29 من ظ.ت.ع... يمكن ان يقبل التعرض بصفة استثنائية من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، من لو لم يرد على مطلب التحفيظ أي تعرض سابق، شريطة الا يكون المرفق قنوجه الى المحكمة الابتدائية..."
¹⁴ وذلك خلافا ل ظ.ت.ع المعدل والمتمم بقانون 14.07 حيث ينص في الفصل 32 "...يعتبر التعرض لاغيا وكان لم يكن اذا لم يقدم المتعرض خلال الاجل المنصوص عليه في الفصل 25 من هذا القانون، الرسوم والوثائق المؤدية لتعرضه ولم يؤد الرسوم القضائية وحقوق المرافعة..."
¹⁵

جاء في المادة 12 من قانون 63.17 ما يلي: "يصادق على عملية التحديد الإداري، كليا أو جزئيا، بمرسوم باقتراح من وزير الداخلية ينشر في الجريدة الرسمية، على محضر أو محاضر لجنة التحديد الإداري والتصميم العقاري الملحق به المنجز من طرف مهندس مساح طبوغرافي مسجل بالهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، والى شهادة يسلمها المحافظ على الأملاك العقارية لممثل سلطة الوصاية..."

باستقرائنا للمادة أعلاه يتبين لنا أن المصادقة على عملية التحديد كليا أو جزئيا تتم استنادا مايلي:

❖ . محضر لجنة التحديد الإداري

❖ . التصميم العقاري المنجز من طرف المهندس الطبوغرافي

❖ . شهادة يسلمها المحافظ العقاري

هذا ما لم يكن منصوص عليها في ظهير 1924، حيث كانت شهادة عدم التعرض، الوثيقة الوحيدة التي يعتمد عليها من اجل المصادقة على التحديد الإداري.

كما أنه ما شد انتباهنا في المادة 12 كون المشرع قد نص أن المصادقة على عملية التحديد الإداري يكون كليا او جزئيا، هنا المشرع فتح إمكانية تجزيء المسطرة حينما يكون التحديد الإداري موضوع تعرضات تشمل جزءا من العقار موضوع التحديد وذلك من اجل المصادقة على الجزء الخالي على التعرضات، في انتظار البث في التعرضات التي تثقل الجزء الباقي.

ونجد ان المشرع في قانون 63.17 قد حدد بشكل تفصيلي الحالات التي بموجبها يسلم المحافظ شهادة عدم التعرض للمعني بالأمر كالتالي:

❖ . أنه لم يقدم مطلب التحفيظ تأكيدا للتعرض على التحديد الإداري

❖ . أو انه تقدمت في شأنه مطالب التعرض على التحديد

❖ . أو أنه قدمت مطالب التحفيظ قبل نشر المرسوم

وباستصدار شهادة عدم التعرض بناء على احد الأسباب أعلاه الى جانب الوثائق المنصوص عليها في المادة 12 أعلاه من قانون 63.17 تتم المصادقة على عملية التحديد بمرسوم صادر عن وزير الداخلية ينشر في الجريدة الرسمية.

ويترتب عن هذه المصادقة اثار التحفيظ العقاري قياسا على قاعدة التطهير المنصوص عليها ف الفصلين 1 و 62 من قانون 14.07، ولا يقبل أي منازعة او دعوى عينية عقارية على الأراضي الجماعية موضوع المرسوم المذكور¹⁶.

المطلب الثاني: مسطرة التحفيظ العقاري للأراضي السلالية

تعتبر مساطر التحفيظ من المساطر الأساسية التي تعتمد عليها السلطات العمومية من اجل تعميم نظام التحفيظ العقاري، و إرساء البنيات العقارية في بلادنا و تثبيتها من الناحية القانونية و الهندسية حتى تستجيب لمتطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية المنشودة.¹⁷

ان ظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري كما تم تعديله وتتميمه بقانون 14.07 يمنح لكل مالك عقار الحق في المطالبة بتحفيظ عقاره، والمشرع المغربي لم يستثني الجماعات السلالية من هذا الحق وعليه نص في تحفيظ الأولى من المادة 18 من القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدابير أملاكها على انه يمكن للجماعة السلالية، بعد إذن سلطة الوصاية أن تطلب تحفيظ و تتبع جميع مراحل مسطرة التحفيظ العقاري بواسطة جماعة النواب، كما يمكنها أن تتعرض على مطلب التحفيظ يتقدم بها الغير، الا ان هذا التعرض كليا أو جزئيا، لا يمكن ان يتم إلا باذن من مجلس الوصاية المركزية.

هذا الامر موضوع تضارب بعض قرارات محكمة النقض فمنها من يعتبر أن الأراضي السلالية لا تخضع لمبدأ التطهير والبعض الآخر يترعى¹⁶ ضرورة خضوعها لهذا المبدأ
¹⁷ ايت أحمد الفازي، ص، 54

الفقرة الأولى: مسطرة التحفيظ الأراضي الجماعية الخاضعة لعملية التحديد

لدراسة هذا المطلب سوف نتناول في أولا مسطرة تحفيظ الاراضي الجماعية الخاضعة لعملية التحديد الإداري الى ان نخرج في ثانيا الحديث عن الاطار القانوني لهذه المسطرة

أولا: مسطرة تحفيظ الاراضي السلالية الخاضعة للتحديد الإداري

تخضع مسطرة التحفيظ العقاري المنظمة بمقتضى ظهير 12 غشت 1913 كما وقع تعديله وتتميمه بقانون 14.07 لمجموعة من المراحل يتعين اتباعها والحرص على احترام مقتضياتها لارتباطها بالنظام العام. سواء من طرف سلطة الوصاية المتمثلة في وزارة الداخلية، أو من قبل نواب الجماعات السلالية. وأن كل خلل قع اثناء مسطرة التحفيظ سيحول دون تحقيق الهدف المبتغى وهو تطهير العقار وتأسيس رسم عقاري للملك موضوع مسطرة التحفيظ.

ومن خلال الأهمية التي تكتسبها أراضي الجماعات السلالية ورغم ان المشرع عدة ظهائر لحمايتها وصيانتها فقد بقيت عرضة للترامي عليها من طرف الغير او من طرف الجماعات المجاورة وعليه فان حماية هذه الأراضي يقتضي اخضاعها لمجموعة من المساطر أهمها مسطرة التحفيظ.

وحيث أن الصبغة الجماعية لأراضي الجماعات السلالية تتأكد حسب كيفية الاستغلال و التدبير، وعليه ان تكون الأرض السلالية غير محفظة او موضوع تحديد اداري، إلا ان الحماية وصيانة الملكية الجماعية بصفة فعالة و ناجحة يستوجب ضرورة العمل على تصفية وضعيتها القانونية¹⁸ ولتحقيق هذه الغاية تقوم سلطة الوصاية بتحفيظ الأراضي الجماعية.

وإذا كان من بين أهداف نظام التحفيظ العقاري تطهير الملكية العقارية من كل المنازعات التي يمكن ان تثار بشأنها وذلك عن طريق تطبيق مبدأ التطهير المسبق للملكية العقارية.

¹⁸ عبد الكريم بزاع "أراضي الجموع" ص: 55

ويتمثل هذا التطهير في التعرضات التي تظهر الملك من جميع الشوائب و تأسيس الرسم العقاري النهائي و غير قابل لأي طعن ، و اعتبره نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية و التحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداه من الحقوق الغير مقيدة و هذا ما أكده المشرع في الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري كما تم تعديله و تتميمه بالقانون رقم 14.07.

و اضافة الى ذلك ان الأراضي السلاوية لا تكتسب بالحيازة ولا بالتقادم و ذلك طبقا للمادة 15 من القانون 62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلاوية و تدبير أملاكها و التي جاء فيها: لا تكتسب أملاك الجماعات السلاوية بالحيازة ولا يمكن أن تكون موضوع حجز.

فانه بعد إجراء مسطرة التحفيظ و تأسيس الرسم العقاري فان المشرع أعطى منح للعقارات المحفظة بما فيها الأملاك الجماعية المزيد من الحماية و ذلك طبقا للفصل 63 من ظهير الحفيظ العقاري كما تم تعديله و تتميمه بالقانون رقم 14.07 و الذي نص على ان : التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المقيد، ولا يسقط أي حق من الحقوق العينية المقيدة بالرسم العقاري.

و زيادة في الحماية فانه لا يمكن إقامة أي دعوى في العقار بسبب حق وقع الإقرار به من جراء تحفيظ أراضي الجماعات السلاوية.

و حيث يمكن للمتضررين في حالة تدليس فقط ان يقيموا على مرتكب التدليس دعوى شخصية بأداء التعويضات و في حالة اعسار المدلس تؤدي التعويضات من صندوق التأمينات المحدث بمقتضى الفصل 100 من ظهير التحفيس العقاري كما عدل و تمم بالقانون رقم 14.07 و ذلك بصريح النص من القانون السالف الذكر.

و ذلك اعتبارا لدور التحفيظ في تصفية و حماية الممتلكات العقارية بوجه عام و ممتلكات الجماعات السلاوية على وجه الخصوص، و كذلك اعتبارا لاهمية الرصيد العقاري لهذه

الجماعات ودوره في التنمية الاقتصادية والاجتماعية ثم اعتبارا أيضا لرغبة الطرفين في توفير جميع الضمانات لانجاح عملية تحفيظ الرصيد العقاري المشار اليه¹⁹

ثانيا: الاطار القانوني لمسطرة تحفيظ الأراضي السلالية

كما هو معلوم عرفت الترسانة القانونية تعديلات مهمة على مستوى التشريع المتعلق بالاراضي السلالية وذلك بعد دخول الظهائر التالية حيز التنفيذ، ظهير شريف رقم 1.19.115 صادر في ذي الحجة 1440 "9 أغسطس" 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير املاكها وظهير شريف رقم 116.19.1 صادر ذي الحجة 1440 "9 أغسطس" بتنفيذ القانون 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري للأراضي السلالية و ظهير شريف رقم 116.19.1 صادر في 1 ذي الحجة 1440 "9 أغسطس بتنفيذ القانون رقم 64.17 يقضي بتغيير وتتميم الظهير الشريف 30.69.1 الصادر في 10 جمادى الأولى 1389 المتعلق بالاراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري.

وعليه نص المشرع في الفقرة الأولى من المادة 18 من قانون 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير املاكها على انه:

يمكن للجماعات السلالية بعد اذن سلطة الوصاية ان تطلب تحفيظ املاكها العقارية وتتبع جميع مراحل مسطرة التحفيظ بواسطة جماعة النواب، كما يمكنها ان تتعرض على مطلب التحفيظ التي يقدم بها الغير إلا ان هذا التعرض كليا او جزئيا لا يتم ان يتم الاذن من مركز الوصاية المركزي.

ومن خلال هذه المادة اكد المشرع المغربي على حق الجماعة السلالية في تحفيظ الأراضي شريطة استصدار الاذن من طرف سلطة الوصاية بمبادرة منها او من طلب من الجماعة السلالية المعنية ان تباشر مسطرة التحفيظ باسم ذه الجماعة السلالية.

¹⁹ الدليل القانوني والقضائي للتحفيظ العقاري بالمغرب ص 338

الفقرة الثانية: مسطرة التحفيظ العادي لأملاك الجماعات السلافية

يقصد بالتحفيظ العقاري إخضاع العقار للنظام المحدث بظهير 9 رمضان 1331 الموافق ل 12 غشت 1913 المغربي والمتم بالقانون 14.07 يمنح لكل مالك عقار الحق في المطالبة بتحفيظ عقاره، حيث ان المشرع لم يستثنى الجماعات السلافية من هذا الحق²⁰، حيث خول لها إمكانية التقدم بمطلب لتحفيظ عقاراتها طبقا لما هو وارد في القوانين المتعلقة بها وكما هو معلوم فان مسطرة التحفيظ العقاري تساهم بشكل كبير في تسوية الوضعية القانونية لأملاك الجماعة وتحسينها ضد كل مطالبة محتملة.

لهذا تحصر سلطات الوصاية على اللجوء الى مسطرة التحفيظ كلما تعلق الأمر بأملاك الجماعات السلافية التي تم تحديدها إداريا، أو العقارات التي لم تكن مسبقا موضوع تحديد إداري بشرط أن تقل مساحتها 500 هكتار.

ولتوضيح خصوصية كل حالة، سندرس مسطرة التحفيظ العدية لأملاك الجماعات السلافية، ثم مسطرة التحفيظ الخاصة لعملية التحديد الإداري.

أولا: خصوصيات مسطرة التحفيظ العادية

لقد جرت العادة داخل دواليب السلطة الوصية على أراضي الجموع بالمغرب أن تعمل على إيداع مطالب التحفيظ في المسطرة العادية لتحفيظ بعض الأراضي السلافية خاصة بشرط الا تتجاوز 500 هكتار، وتنص المادة 18 من القانون 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلافية و تدبير املاكها على مايلي²¹: "يمكن للجماعة السلافية، بعد إذن سلطة الوصاية، أن تطلب تحفيظ املاكها العقارية و تتبع جميع مسطرة التحفيظ العقاري بواسطة جماعة النواب، كما يمكنها ان تتعرض على مطالب التحفيظ التي يتقدم بها الغير، الا ان رفع هذا التعرض كليا او جزئيا، لا يمكن أن يتم إلا بإذن من مجلس الوصاية المركزي.

محمد بالحاج الفحسي: أراضي الجماعات السلافية بالمغرب بين التنظيم القانوني واشكالات الواقع، دراسة على ضوء القانون والفقه والقضاء
²⁰ طبعة يناير 2016، ص 24، راجع بهذا الخصوص المادة 18 من القانون 62.17.
²¹ القانون 62.17

يمكن لسلطة الوصاية بمبادرة منها او بطلب من الجماعة السلافية المعنية، ان تباشر مسطرة التحفيظ العقاري باسم هذه الجماعة السلافية، ويتم تأسيس الرسم العقاري في اسم الجماعة السلافية المعنية.

و كما هو ملاحظ على ان مشرع القوانين المنظمة لاراضي الجماعات السلافية لم ينص على مسطرة خاصة يمكن اتباعها في تحفيظ هذا النوع من الأراضي ، ومن تم فهي لا تختلف عن المسطرة العادية للتحفيظ .

حيث تتقدم الجهة الوصية²² على أراضي الجموع بمطلب التحفيظ الى السيد المحافظ، والذي يتعامل في دراسته كباقي المطالب التي يتم إدخالها من طرف الخواص في اطار المسطرة العادية رغم بعض الخصوصيات المتمثلة أساسا فيما يلي:

📖 تحديد الجهة المختصة المادة 10 من القانون 14.07 مفاده ان مطلب

التحفيظ يقدم لزوما من طرف المالك، واما الأراضي الجموع فتعود ملكيتها لجموع افراد الجماعة السلافية، فان المنطلق يقتضي وضع المطلب مباشرة من الجماعة.

📖 لكن مادامت الجماعة السلافية تعتبر شخصية معنوية تحتاج الى من يمثلها،

وبالرجوع إلى المادة 9 من القانون 62.17 المتعلق بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلافية و تدبير املاكها نجده قد اعطى الحق للجماعات السلافية في اختيار من يمثلها امام المحاكم والإدارات والاعيار المتمثلة في جماعة النواب الذين يختارون هم الاخرين عضوا او عضوين لتمثيل الجماعة، كل ذلك دون اغفال سلطة الوصاية التي يوجد على رأسها وزير الداخلية.

📖 فيما يتعلق بالوثائق : كما جرت العادة داخل دواليب المحافظة العقارية نجد

من خلال تحفيظ احد العقارات التابعة لها²³، مدعما بالرسوم و العقود و الوثائق المثبتة للتملك .

محمد بالحاج الفحصى، المقترضات الإجرائية والموضوعية لحماية الأراضي السلافية، مجلة المتوسط للدراسات القانونية والقضائية، العدد 4 سنة 2007، ص 15/14
²³ حسن الزرداني وأحمد الساخي ص 164

أداء واجبات المحافظة العقارية : بعد التأكد من صحة المطلب شكلا وجوهرا من طرف المحافظ يعمل على التأشير عليه من قصد الأداء عليه بالصندوق ثم تقييده بالسجل.

وبعد وبعده برمجة عملية تحديده ونشره في الجريدة الرسمية و تعليق الإعلانات التحديد لدى مكاتب مل من القائد ورئيس المحكمة ورئيس المجلس الجماعي المعني، تأتي عملية التحديد التي تعتبر نقطة حاسمة في نجاح عملية التحفيظ من فشيها.

وبعد استكمال المطلب لجميع إجراءاته المسطرية يتم البت فيه اما بالتحفيظ او الارسال الى المحكمة إذا كانت هناك بعض التعرضات التي تثقله، وهذا ما يخص المسطرة العادية فماذا عن خصوصيات المسطرة الخاصة؟

ثانيا: خصوصيات مسطرة التحفيظ الخاصة

إذا كان من بين أراض نظام التحفيظ العقاري تطهير الملكية العقارية من كل المنازعات التي يمكن أن تثار بشأن العقار وذلك عن طريق تطبيق مبدأ التطهير المسبق للملكية العقارية ويتمثل هذا التطهير في التعرضات التي يمكن ان تثار أثناء عملية التحفيظ²⁴، فان المشرع لم يستثن الأراضي الجماعية من هذه الميزة العقارية التي تطهر الملك من جميع الشوائب²⁵.

وذلك ما يتجلى من خلال ظهير 18 فبراير 1924 المعدل والمتمم بقانون 63.17 المتعلق بالتحديد الادري لاراضي الجماعات السلاوية "يمكن بطلب من الوصي على الجماعات الإعلان عن تحفيظ أراضي جماعية مصادق على تحديدها بقرارات وزيرية، وذلك بعد كشق جيد لانصاب، ووضع تصميم عقاري لهذه الأراضي تقوم بها مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية".

²⁴ عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم و الوصاية، سلسلة المكتبة القانونية المعاصرة العدد 1 سنة 1999 ص 62
²⁵ محمد خير، الملكية ونظام التحفيظ العقاري في المغرب، الطبعة الثالثة 1997 ص 87.

ويعزز هذا المطلب بالإضافة الى الوثائق التي تثبت الصفة الجماعية للأراضي المراد تحفيظها، بالوثائق التالية:

- (1) نسخة من محضر التحديد الإداري
- (2) مرسوم المصادقة على التحديد الإداري
- (3) نسخة من التصميم الذي سبق أن أنجزته الإدارة المعنية

فعملية التحديد الإداري إذن تعتبر الشرط الأساسي الواجب توفره لتقديم مطلب تحفيظ الأراضي الجماعية مع الإشارة هنا إلى أنه تتبع نفس الطريقة التي تتبع في طلب تحفيظ باقي العقارات²⁶.

وبد إنجاز عملية التحديد في وقتها المحدد يتم إنجاز محضر بذلك يتم تضمين به التفاصيل و مختلف الوقائع التي جرت أثناء عملية التحديد وكذا تحديد المشتملات الأرض، وإرفاقه بتصميم بذلك إيداعه لدى السيد المحافظ الذي يعمل على تقييده

مع الإشارة هنا إلى أن قرار التحديد الإداري يسهل مأمورية التحفيظ إذ أن المحافظة تعتمد على هذا التحديد في وضع أحجار التحديد و غيرها من العمليات المرتبطة بمسطرة التحفيظ.²⁶

المبحث الثاني: الإجراءات القضائية لفض المنازعات المرتبطة بأراضي الجماعات السلالية

رغم الحماية القانونية التي يوفرها ظهير 27 أبريل 1918 والمعدل و المتمم قانون 62.17 بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تدبير شؤون أملاك السلالية وتفويتها ، فإن الأملاك السلالية تعرف جملة من المنازعات المثارة حول هذه العقارات الجماعية ، هذه المنازعات قد تكون مدنية (مطلب الأول) ، أو زجرية (مطلب الثاني).

المطلب الأول: منازعات ذات الطابع المدني

وفقا لمقتضيات الظهير الصادر بتاريخ 27 أبريل 1919 كما تم تغييره وتعديله بمقتضى قانون 62.17 ، والمنشور الوزاري المشترك بين وزير الداخلية ووزير العدل رقم 62.8 ، فإن المحاكم تختص في كل القضايا المدنية المرتبطة بأراضي السلالية ، ما عد المنازعات المتعلقة بتقسيم أو توزيع الأراضي السلالية بغرض الإنتفاع بين أعضاء الجماعة ، أو تلك المتعلقة بصفة العضوية في الجماعة السلالية التي تبقى من صميم اختصاصات جماعات النواب أو مجلس الوصاية.²⁷

إن أهم ما يطبع أحول العقارات السلالية أمام المحاكم المدنية أنها تنحصر في دعوتين رئيسيتين هما²⁸: دعوى استرداد حيازة عقار (الفقرة الأولى) ، ودعوى استحقاق عقار (الفقرة الثانية) .

الفقرة الأولى: دعوى استرداد حيازة العقار السلالية

يقصد بالحيازة سيطرة مادية لشخص ما على الشيء يستعمله بصفته مالكا أو بصفته صاحب حق عيني على الشيء قد تستند إلى حق أو لا تستند إليه²⁹.

ولا تقوم الحيازة ولا تنتج آثارها القانونية إلا إذا توافر لها عنصران «المادي والمعنوي» وهي وضع مادي يسيطر به الشخص على شيء يجوز التعامل فيه ويتمثل العنصر المادي في السيطرة المادية على الشيء الذي ترد عليه الحيازة كما يتمثل العنصر المعنوي في نية ظهور الحائز على هذا الشيء بمظهر صاحب الحق فيه، مع توفر شروط الحيازة المتمثلة في :

➤ أن يكون الحائز واضعا يده على الملك،

²⁷ محمود شوراق : " الدليل العلمي في تدبير أراضي الجموع " ، الطبعة الثانية ، 2012 ، ص 55 .

المختار العيادي : " المنازعات المثارة بشأن الأراضي الجموع (دور القضاء وسلطة الوصاية في حل هذه المنازعات) ، منشورات مجلة الحقوق المغربية ،

²⁸ الطبعة الثانية ، 2012 ، ص 57 .

²⁹ محي الدين اسماعيل ، الحقوق العينية ، دار الجبل للطباعة ، 1977 ، ص 373

- وأن يتصرف الحائز تصرف المالك في ملكه،
- وأن ينسب الملك لنفسه والناس ينسبونه إليه،
- وأن تستمر الحيازة طول المدة المقررة قانونا ،
- وأخيرا شرط عدم العلم بالتفويت في حالة وفاة الحائز .

و نقصد بدعوى استرداد الحيازة هي : الدعوى التي يتمسك فيها المدعي بحيازته التي سلبت منه طالبا الحكم له بإلزام المدعي عليه بتسليم العقار إليه، و تعتبر الحيازة مظهرا من مظاهر المادية للملكية ، ومن ثم فإن الحائز للأرض الجماعية يعتبر بمثابة المالك إلى أن يثبت العكس³⁰، و عليه فإن دعوى الحيازة تمتاز بصفة عامة في ميدان العقار بكونها الضمانة الوحيدة بالنسبة للحائز الفعلي للحيلولة دون فقد الحيازة .

فدعوى الحيازة إذا توفرت فيها شروط موضوعية لممارسة دعاوى الحيازة المنصوص عليها في الفصل 165 و 166 و 165 من قانون المسطرة المدنية³¹ تكتسي الصبغة الإستعجالية ، لأن الهدف من إقامتها هو رد الأمور إلى نصابها وإرجاع الحيازة إلى صاحبها دون الخوض في ملكية العين ، غير أنه إذا كلما تعلق الأمر بأرض جماعية، فإن الدعوى استرداد جماعية لا تخضع لمقتضيات الفصول من 166 إلى 170 التي ينص عليها قانون مسطرة المدنية في الباب المتعلق بدعاوى الحيازة³² .

وفي هذا الصدد نشير إلى الدور التي تطلع به النيابة العامة ، بحيث تقوم هذه الأخيرة في القضايا المدنية ، بمراقبة مدى حسن تطبيق القانون دون أن تكون لها المشاركة في اتخاذ القرار القضائي ، الذي يبقى دائما من اختصاص قضاة الحكم وحدهم³³ و يعتبر تدخلها في قضايا الأراضي الجماعية إجباريا وذلك بصريح الفصل 9 من قانون المسطرة المدنية ، الذي ينص على أنه يجب أن تبلغ إلى النيابة العامة الدعاوى الآتية والتي من بينها : القضايا المتعلقة بالنظام العام والدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والهبات والوصايا لفائدة المؤسسات الخيرية وممتلكات الأحياس والأراضي الجماعية .

³⁰ محمود شوراق ، مرجع سابق ، ص 57

قد استلزم قانون المسطرة المدنية في الفصول 165 . 166.167 ، شروط موضوعية لممارسة دعاوى الحيازة ، يمكن تلخيصها فيما يلي⁵ :
- حيازة عقار أو حق عيني مدة سنة ، حيازة هادئة علنية متصلة غير منقطعة وغير مجردة من الموجب القانوني وخالية من الإلتباس غير أنه إذا وقع الإنتزاع بالخلف أو الإكراه ، فإنه يمكن رفع دعوى استرداد ولو حاز الحائز مدة أقل من سنة .
- رفع دعوى الحيازة ، خلال أجل السنة من تاريخ وقوع الفعل المخلل للحيازة .
- عدم سبق رفع دعوى الملكية ، ووقع الإخلال بالحيازة للحائز القانوني ، إلا إذا كان رفع دعوى الملكية ووقع الإخلال بحيازته بعد ذلك جاز له رفع دعوى الحيازة .

ومن المعلوم أن تهدف إلى المطالبة بحماية الحيازة العقارية واسترداد الحائز لحيازته، وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه دون البحث في أصل الملك لمن³² يتسبب بل ينحصر البحث فقط على الشخص الذي كان حائزا قبل عرض النزاع على المحكمة .

³³ عبد العزيز توفيق ، شرح قانون المسطرة المدنية والتنظيم القضائي ، الجزء الاول ، ص 96

ويتعين حسب الفصل المذكور أن تبلغ إلى النيابة العامة قضايا الأراضي الجماعية ويشار في الحكم إلى إيداع مستنتجات النيابة العامة أو تلاوتها بالجلسة وإلا كان باطلا ، ويعتبر حضور ممثل النيابة العامة في هذه القضايا إلزاميا حسب مقتضيات الفصل 9 من قانون مسطرة المدنية ، وأن تدخلها يعني حضورها في الجلسة في جميع القضايا التي يأمر القانون بتبليغها إليها .

الفقرة الثانية : دعوى استحقاق العقار السلالي

دعوى الإستحقاق هي دعوى عينية ترمي إلى المطالبة بملكية العقار يرفعها المالك الحقيقي ضد الحائز لاسترداد ملكية عقاره ، وبذلك فهي تختلف عن دعوى الحيازة التي ترمي إلى المطالبة بحيازة العقار دون ملكيته . ومعلوم أن دعوى الاستحقاق تتطلب البحث والتحري في أصل الملكية ، ثم البت فيها مما يجعلها أكثر دقة وتشعبا من دعوى الحيازة .

إن تطبيق دعاوى الاستحقاق في مجال أراضي السلالية لا يمكن أن يشمل العقارات الجماعية التي تمت تصفية وضعيتها القانونية بتأسيس رسم عقاري أو بتحديد إداري .

نص المشرع في المادة الخامس من قانون 62.17 بشأن الوصاية على الجماعات السلالية بضرورة الحصول على إذن سلطات الوصاية ، ممثلة في نائب الجماعة أو المجلس النيابي للتقاضي في الميدان العقاري فيما يخص القضايا المتعلقة بدعوى الاستحقاق أو دعوى التحفيظ .

على أن الجماعات المذكورة يمكنها أن تتعرض بدون رخصة على التحفيظ الذي طلبه الغير ، بيد أن رفع هذا التعرض كلا أو بعضا لا يمكن أن يقع إلا بإذن من الوصي المادة 32 من قانون 62.17 "....."

- البت في طلبات الإذن برفع اليد عن التعرضات المقدمة من طرف نواب الجماعات السلالية ضد مطالب التحفيظ التي يتقدم بها الغير؛

"....."

وبخصوص هذا الفصل فإن الإشكال المطروح هو كيف يمكن للجهة الوصية أن تمنح إذنا أو تقدم طلب تحفيظ باسم الجماعة السلالية وفي نفس الوقت تأتي جماعة سلالية أخرى ترفع دعوى الاستحقاق بعد حصولها على نفس الإذن من الجهة الوصية طبقا للفقرة الأولى من الفصل الخامس ؟ ، ويشكل هذا تناقضا ويضعنا أمام وضعية غير سليمة من الناحية

القانونية ، لكون تقديم طلب التحفيظ كان في البداية بإذن سلطة الوصاية فتكون هذه الأخيرة قد قدمت طلب التحفيظ باسم جماعة سلالية وفي نفس الوقت إننا برفع دعوى الاستحقاق³⁴

كما أن المشرع لم يحدد الأجل القانونية للإذن بالترافع سواء بالنسبة لطالب الإذن ، أو بالنسبة للسلطة المانحة ، وهذا ما يطرح التساؤل في حالة عدم جواب أو سكوت السلطة الوصية عن طلب الإذن بالترافع هل يعتبر سكوتها بعد انصرام مدة محددة والتي حددت في المساطر الإدارية العامة بالموافقة بعد انصرام مدة ثلاثة أشهر على التقييم طلب الإدارة.

هذا الإشكال الذي يطرحه الإذن بالترافع على مستوى الممارسة القضائية يتطلب تدخل المشرع ليحدد الحالات التي تستوجب الحصول على الإذن بالترافع ، والأجل الخاصة لوضع طلب الحصول عليه ، وكذلك تحديد الأجل للسلطة الوصية للإدلاء بهذا الإذن .

و مما تجدر الإشارة إليه أن العمل القضائي اعتبر الإذن المنصوص عليه الإذنا بمثابة شرط جوهري وأساسي ترتب عن عدم الحصول عليه الأثر القانوني اللازم. وهكذا جاء في قرار لمحكمة النقض أنه : بناء على المادتين 5 و 32 قانون 62.17 من فإنه لا يمكن للجماعة أن تقيم أو تؤيد في الميدان العقاري أي دعوى قصد المحافظة على مصالحها إلا بإذن من الوصي وبواسطة مندوب أو مندوبين معين ضمن الشروط المحددة في الفصل 2 وأن المحكمة بعد التأكد من صفة المشتكين ويكونهم يتوفرون على الإذن بالترافع تكون قد خرقت القانون وعرضت قرارها للنقض والإبطال.³⁵

المطلب الثاني: المنازعات ذات الطابع الزجري

تتعرض أراضي الجماعات السلالية بين الفينة والأخرى الى اعتداءات ترمي إلى انتزاع حيازتها أو تخريبها أو إتلاف حدودها ، ومن ثم فهي تكون موضوعا لجميع الجرائم التي يكون العقار موضوعا لها³⁶، وحماية للأموال العقارية الجماعية من أي اعتداء يستهدف انتزاع حيازتها أو تخريبها أو تعييبها أو إتلافها أورد المشرع بعض النصوص والمقتضيات الزجرية في الباب التاسع من القانون الجنائي وكذا في ظهير 27 أبريل 1919.

إن المنازعات الزجرية المرتبطة بأراضي الجماعات السلالية تنحصر أساسا في جنحة انتزاع عقار من حيازة الغير (الفقرة الأولى)، و جريمة تفويت أملاك عقارية غير قابلة للتفويت (الفقرة الثانية).

³⁴ حياة البجدايني ، مرجع سابق ، ص 67

³⁵ - حياة البجدايني ، مرجع سابق ، ص 68

³⁶ محمود شوراق ، الدليل العملي في تدبير أراضي الجموع ، الطبعة الثانية، 2012 ، ص 60 .

الفقرة الأولى: جنحة انتزاع عقار من حيازة الغير.

تعد جنحة انتزاع عقار من حيازة الغير من أكثر القضايا الجنحية الراجحة بالمحاكم والتي تتسم بالدقة والتعقيد، وتكتسي الأحكام الصادرة فيها أهمية بالغة نظرا لخطورة الآثار المترتبة عليها ليس بالنسبة للمشتكى والمشتكى به فقط، ولكن بالنسبة للمجتمع واستقراره في بعض الأحيان.

وعليه فقد نظم القانون قواعد حماية الملكية العقارية، وحدد وسائل المطالبة باسترجاعها، وفق حدود وشروط يضعها القانون في النصوص الجزئية³⁷، فما هي عناصر جريمة الاعتداء على الملكية العقارية المنصوص عليها في الفصل 570 من القانون الجنائي المغربي؟

نص الفصل 570 من القانون الجنائي " يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وغرامة من مائة وعشرين إلى خمسمائة درهم، من انتزع عقارا من حيازة الغير خلسة أو باستعمال التدليس، فادا وقع انتزاع الحيازة ليلا أو باستعمال العنف أو التهديد أو التسلق أو الكسر أو بواسطة اشخاص متعددين أو كان الجاني أو أحد الجناة يحمل سلاحا ظاهرا أو مخبئا، فإن الحبس يكون من ثلاثة أشهر إلى سنتين و الغرامة من مائة وعشرين إلى سبعمائة وخمسين درهما.

ومن خلال هذا النص يتبين أن هذه الجريمة تتكون من العناصر التالية:
العنصر الأول: فعل الانتزاع.

يقصد بالانتزاع، كل فعل يؤدي إلى الاستيلاء المادي على العقار، ووضع اليد عليه بدون إذن حائزه، ويتجسد بقيام المنتزع بأعمال تؤدي إلى قطع الصلة بين العقار و حائزه، وقد اعتبرت محكمة النقض، من قبيل الانتزاع المنع من التصرف و الاستغلال باعتباره يشكل وجها من أوجه القوة و العنف، الهدف منه حرمان الحائز من استغلال العقار الموجود في حيازته³⁸ كما اعتبرت رجوع المتهم إلى محل النزاع، الذي تم إفراغه منه قضائيا يعد تعديا على الحيازة³⁹.

العنصر الثاني: أن يكون محل الانتزاع عقار

لا يعد الانتزاع قائما، اذا كان محله منقولا، فالفصل 570 من القانون الجنائي يعاقب على انتزاع الملك العقاري، الذي يشمل العقارات بطبيعتها (الأراضي و الأبنية والمنشآت المتممة للبناء ...) وكذا العقارات بالتخصيص، باعتبارها منقولات يضعها المالك في

³⁷أحمد الخليلي، القنون الجنائي، الجزء الثاني، مكتبة المعارف للنشر و التوزيع، الطبعة الثانية 1986، ص 465

³⁸قرار عدد 837 صادر عن محكمة النقض صادر عن محكمة النقض بتاريخ 29/01/1987 في الملف الجنحي رقم 9772/86

³⁹سعيد زياد، محام عام بمحكمة النقض، اراضي الجماعات السلاوية التسيير و المنازعات، مرجع سابق، ص 82

عقاره رسدا لخدمته و استغلاله ، التي تسري عليها أحكام الفصل 570 من القانون الجنائي اذا ما وقع انتزاع حيازتها مع العقار الذي رسدت لخدمته⁴⁰.

العنصر الثالث : أن يكون العقار في حيازة الغير

يقصد بالحيازة المحمية جنائيا، الحيازة الفعلية أو المادية ، ذلك أن التشريع الجنائي ، أراد حماية هذا النوع من الحيازة حرصا منه على حماية من يكون بيده التصرف في عقار من ان تنتزع منه الحيازة قهرا ، تلافيا لما عساه ان يحدثه ذلك من اضطراب اجتماعي⁴¹، وذلك بصرف النظر عن الملكية او الحيازة القانونية ، ولذلك لا يشترط في الحائز الفعلي ، لكي تحمي حيازته جنائيا ان يكون مالكا .

العنصر الرابع : أن يقع الانتزاع بالطرق المحددة قانونا.

لم يجرم القانون الجنائي كل صور الاعتداء على الحيازة ، وانما حدد على سبيل الحصر الطرق التي اضفى عليها صبغة الجريمة و هي:

1. الانتزاع باستعمال التدليس : ويتحقق التدليس بكل وسائل الاحتيال التي تمكن الجاني من الاستيلاء على العقار ، دون معارضة او مقاومة من الحائز⁴² في هذا السياق جاء في قرار لمحكمة النقض⁴³ " لا يتوفر عنصر التدليس في جنحة الترامي الا اذا قام الجاني بما من شأنه ان يوهم الغير بان ما يقوم به من فعل الانتزاع هو في محله مما يدعو الغير الى عدم ابداء اية مقاومة
2. الانتزاع ليلا: يقصد بالليل ما تواضع عليه الناس من انه الفترة بين غروب الشمس و شروقها ، اي ما اصطلح عليه بالليل الطبيعي ، وذلك في ظل غياب اي تحديد تشريعي لمدلول الليل
3. الانتزاع بالعنف و التهديد: يقصد به كل فعل يقوم به الجاني للحيلولة دون التعرض له او مقاومته ، أثناء انتزاعه للعقار الموجود بحيازة الغير وقد توسع العمل القضائي في تحديد مفهوم العنف ، إذ جاء في قرار لمحكمة النقض⁴⁴ " أن المنع من التصرف يشكل وجها من أوجه القوة و العنف ، إذ الهدف منه حرمان الحائز من التصرف و استغلال العقار الموجود في حيازته ."

⁶⁰ قرار محكمة النقض ، في 17/4/1964 ، اشار اليه انريس بلحمجوب الاجتهاد القضائي في مجموعة القانون الجنائي ، مطبعة الامنية ، الطبعة الثالثة ، ص

237

⁴² احمد الخليشي ، م.س ، ص 469

⁴³ قرار صادر من محكمة النقض ، في 26/11/1981 عدد 1552 في الملف الجنحي عدد 71650

⁴⁴ قرار عدد 993 صادر. بتاريخ 19 يونيو 2013 في الملف الجنحي عدد 11828/6/2012

4. الانتزاع بالتسلق أو الكسر: ينتزع العقار في هذه الحالة بطريقة تسور الحوائط و الأبواب و الحواجز الأخرى ، أو بواسطة التغلب وسائل الإغلاق للتمكن من الدخول إلى الأمكنة المغلقة ، وما يجعل مقتضيات الفصل 570 من القانون الجنائي تطبق كذلك على البناءات و المنشآت السكنية .

5. الانتزاع بواسطة أشخاص متعددين: يتحقق الانتزاع في هذه الصورة بمجرد ارتكاب الجريمة من طرف أكثر من شخص واحد. إذا كان الجاني أو أحد الجناة يحمل سلاحا ظاهرا أو مخبأ: يعتبر حمل السلاح وسيلة من الوسائل التي يتحقق بها الانتزاع ، لما يمكنه من خطر استعماله من جهة وفيما يبعثه من خوف و اضطراب في نفس الضحية يحمله على عدم المقاومة.⁴⁵

وتعد جريمة انتزاع عقار من حيازة الغير ، جريمة فورية تتحقق بانتزاع عقار من حيازة الغير بوسيلة من الوسائل المنصوص عليها قانونا وهي ترتكب في مدة من الزمن ، و تنتهي بوقوع الفعل الذي يتحقق بأي نشاط يظهر فيه الجاني في مظهر واضع اليد و الحكم فيها يكتسب حجيتة بالنسبة إلى الجريمة التي قام بها المتهم ، فلا يجوز متابعتها مرة ثانية عن نفس الجريمة وان استمرت آثارها بعد الحكم الصادر في حقه ، على اعتبار هذه الآثار لا تشكل جريمة مستقلة . وعند تقدم بشكاية من أجل انتزاع عقار جماعي من طرف الجماعة السلالية أو أحد أفرادها الذي انتزعت حيازته فإنه يتعين إثبات أن الملك جماعي ، طبقا لقواعد الاتبات المقررة قانونا ، وذلك باعتبار حيازة الجماعة السلالية للأراضي الجماعية مفترضة ، ولا تكلف باتباتها ، وكل إدعاء يصدر عن الغير بالحيازة ، يجب أن لا يكون مجردا عن السند القانوني⁴⁶ (كعقود الكراء المبرمة مع الجماعة). وفي هذا الصدد نشير إلى الدور الذي تضطلع به النيابة العامة في قضايا الجماعات السلالية ، بحيث تعتبر النيابة العامة طرفا في الخصومة الجنائية ، عهد إليها قانون المسطرة الجنائية ، إقامة الدعوى العمومية وممارستها وهي تتدخل بكيفية تلقائية، كلما بلغ إلى علمها خبر ارتكاب جريمة (جنحة انتزاع عقار من حيازة الغير ، جنحة تفويت املاك غير قابلة للتفويت مثلا) للقيام بالأبحاث اللازمة ، وترتيب الأثر القانوني المناسب ، أي إقامة المتابعة أو حفظ القضية عند الاقتضاء⁴⁷ ، وممارسة الدعوى العمومية ، يقتضي حضور ممثل النيابة العامة الجلسات التي تناقش فيها القضية أو يصدر فيها الحكم ، ولا يمكن عقد جلسة زجرية إلا بحضوره ، وكل محكمة انعقدت خلافا للتشكيلة التي ينص عليها القانون تعتبر باطلة⁴⁸ وفي هذا السياق جاء في قرار محكمة النقض⁴⁹ ما يلي " : أن تشكيل

⁴⁵ أحمد الخليلي ، م.س ، ص 381

⁴⁶ سعيد زياد ، م.س ، ص 86

⁴⁷ شرح قانون المسطرة الجنائية ، الجزء الأول ، الصادر عن وزارة العدل ، منشورات جمعية نشر المعلومات القانونية والقضائية ، العدد 2004-2 الطبعة الثانية

⁴⁸ شرح قانون المسطرة الجنائية ، م.س ، ص 161

⁴⁹ قرار عدد 96 في 4/11/1968 ورد في شرح قانون المسطرة الجنائية ، م.س ، ص 161

المحكمة بدون حضور ممثل النيابة العامة لا يكون قانونيا. " كما يمكن ان تتدخل النيابة العامة لاتخاذ بعض الإجراءات الرامية إلى حماية الحيابة ، في الحالات التي يكون هذا الاعتداء واضح لا لبس فيه ، فقد حولتها المادة 40 من قانون المسطرة الجنائية ، الأمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه ادا تعلق الأمر بانتزاع الحيابة بعد تنفيذ الحكم، على أن يعرض مقررها هذا على المحكمة التي ستنتظر في الدعوى العمومية ، داخل ثلاثة أيام على الأكثر لتقرر بشأن تأييده أو إلغائه أو تعديله⁵⁰.

ورغم خطورة هذه الجريمة فإنها لم تنل ما تستحقه من اهتمام حتى من المشرع نفسه الذي لم يخصص لها إلا فصلا يتيما هو الفصل 570 من القانون الجنائي. بل ما يزيد في هذا التعقيد هو مدى إمكانية تطبيق مقتضيات الفصل 570 من مجموعة القانون الجنائي في مجال أراضي السلاية؟ سيما وأن المادة 32 من ظهير 1919/4/27 الذي تم تعديله وتتميمه بقانون 63.17 ينص على أنه: "كل تعرض على تدبير من تدابير التنفيذ التي تتخذها السلطة المحلية يعاقب عنه بالسجن لمدة تتراوح بين شهر واحد وثلاثة أشهر وبغرامة تتراوح بين 120 درهما و500 درهم أو بإحدى هاتين العقوبتين فقط بصرف النظر عن العقوبات المنصوص عليها في حالة العصيان"؟ فما هو مجال تطبيق كل نص من النصوص أعلاه؟ إن لفظ العقار المنصوص عليه في الفصل 570 من ق.ج جاء عاما يتعلق بجميع أنواع العقارات سواء كانت ملكا خاصا أو ملكا جماعيا، غير أن محكمة النقض استقرت على: "أن عناصر جريمة انتزاع عقار جماعي من حيابة الغير تتوقف على إصدار مقرر من طرف جمعية المندوبين أو مجلس الوصاية المكلفين بتقسيم الانتفاع بالأراضي الجماعية والذي في حالة التعرض عليه يعاقب بمقتضى قانون خاص، لذا لا مجال لتطبيق مقتضيات الفصل 570 من القانون الجنائي بشأن الاعتداء على أراضي الجموع وإنما تطبق مقتضيات الظهير الشريف المؤرخ في 27 أبريل 1919 المعدل و المتمم بظهير 62.17 المتعلق بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية."

وهذا الاتجاه نعتقد أنه ينسجم مع ظهير 27 أبريل 1919 المعتبر بمثابة الميثاق أو القانون الإطار المنظم لأراضي الجموع بالمغرب.

الفقرة الثانية : جريمة تفويت أملاك عقارية غير قابلة للتفويت.

ينص المادة 15 من ظهير 27 أبريل 1919 المعدل والمتمم 62.17 على أن " لا يمكن تفويت أملاك الجماعات السلافية إلا في الحالات و وفق الشروط الواردة في هذا القانون ونصوصه التطبيقية، وذلك تحت طائلة بطلان التفويت." ، فما هو الجزاء الذي أقره المشرع في حالة مخالفة مقتضيات الفقرة المذكورة ، وبالأخص إذا كانت هذه المخالفة من طرف الجماعة السلافية نفسها ؟ ؛ و ما مدى امكانية تطبيق مقتضيات الفصل 542 من القانون الجنائي في مجال أراضي الجماعات السلافية ؟.

إن الجواب على هذين السؤالين سيكون من خلال التطرق إلى أن إقدام الجماعات السلافية نفسها على تفويت أملاكها الجماعية لفائدة الخواص من شأنه أن يؤدي بها إلى ارتكاب فعل جرمي يعاقب عليه الفصل 542 من القانون الجنائي الذي جاء فيه ما يلي : " يعاقب بعقوبة النصب المقررة في الفقرة الأولى من الفصل 540 من يرتكب بسوء نية أحد الأفعال التالية:

1. أن يتصرف في أموال غير قابلة للتفويت
2. أن يتصرف في مال برهنه عقاريا أو حيازيا أو إعطاء حق انتفاع أو كراء أو أي تصرف آخر إضراراً بمن سبق له التعاقد معه بشأنه
3. أن يستمر في تحصيل دين انقضى بالوفاء أو التجديد.

أما بخصوص تطبيق مقتضيات الفصل 542 من القانون الجنائي أعلاه في مجال الأراضي الجماعية؟

فقد أكد المجلس الأعلى في قرار صادر عنه بتاريخ 1997/12/24 أكد إمكانية تطبيق مقتضيات الفصل 542 من ق.ج في حالة تفويت عقار جماعي حيث جاء في القرار المذكور معللاً موقفه: "حيث إنه خلافاً لما جاء في الوسيلة فالمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عندما أدانت العارض من أجل جنحة التصرف في مال غير قابل للتفويت المنصوص عليها بمقتضى الفصل 542 من مجموعة القانون الجنائي عللت قرارها بالقول إنه من الثابت من مراسلة السيد قائد المقاطعة القروية بزاكورة عدد: 232 وتاريخ 93/3/8 أن القطعة الأرضية جماعية تابعة لجماعة السلافية، وأن تصريحات الأظناء تفيد أن الأرض جماعية وأنهم فوتوها بالبيع، وأن الفصل 4 من ظهير 27 أبريل 1919 المعدل بظهير 1963/2/6 المتعلق بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط وتسيير شؤون الأملاك الجماعية يمنع تفويت الأراضي الجماعية، وأن التكييف السليم للأفعال المرتكبة من طرف الأظناء هو تفويت أملاك غير قابلة للتفويت، وهي جنحة تدخل في زمرة جرائم الأموال التي تنتمي إليها الجنحة التي توبع من أجلها الأظناء، مما تكون معه المحكمة بذلك

قد استعملت ما يخوله لها القانون من سلطة وصف الأفعال التي تحال عليها بالوصف الصحيح وطبقت النص القانوني الملانم عليها حسب ما استخلصته من دراسة القضية، الأمر الذي يكون معه قرارها مرتكزا على أساس صحيح وتكون الوسيلة على غير أساس. " ادن يظهر أنه يخضع التفويت غير المشروع للملك الجماعي ، للمقتضيات المنصوص عليها في الفصل 542 من القانون الجنائي الذي جاء فيه : "" يعاقب بعقوبة النصب المقررة في الفقرة الأولى من الفصل 540 من يرتكب بسوء نية أحد الافعال التالية :

1- ان يتصرف في أموال غير قابلة للتفويت.

2- أن يتصرف في مال برهنه عقاريا أو حيازيا أو إعطاء حق انتفاع أو كراء أو أي تصرف آخر اضرارا بمن سبق له التعاقد معه بشأنه.

3 - أن يستمر في تحصيل دين انقضى بالوفاء أو التجديد. ""

والعناصر اللازمة لقيام جنحة التصرف في مال غير قابل للتفويت هي كالاتي :

العنصر الأول : أن يقع التصرف في مال غير للتفويت .

يقصد بهذا الشرط أن يكون المال الذي يرد عليه التصرف غير قابل للتفويت ، وعدم القابلية هذه يكون مصدرها القانون ونحو ذلك عدم قابلية الأراضي السلالية للتفويت بمقتضى المادة 15 ظهير 27 أبريل 1919 المعدل والمتمم 62.17 وإما يكون - عدم القابلية للتفويت - منشؤه إرادة الأطراف⁵¹.

العنصر الثاني : القيام بتصرف من التصرفات التي تؤدي إلى تفويت الشيء أو المال. و هو لا يكون كذلك إلا اذا كان - أي التصرف - ناقلا للملكية ، كالبيع أو الهبة أو المبادلة ، أما اذا كان التصرف لا يفوت الملكية للغير ، كإيجار المال أو إعارته ، فان هذه الجريمة لا تتحقق⁵²

وفي الأخير بقي أن نشير إلى تدخل النيابة العامة كذلك كطرف رئيسي في هذه الجريمة على كون أنه تعتبر النيابة العامة طرفا رئيسيا في الخصومة الجنائية ، كما سبق الإشارة الى ذلك في الفقرة الأولى.

⁵¹ عبد الواحد العلمي ، شرح القسم الخاص من القانون الجنائي المغربي ، الطبعة الأولى 1992 ، ص 303

⁵² عبد الواحد العلمي ، م.س ، ص 30

خاتمة :

يتبين من خلال دراسة هذا الموضوع أن النظام الذي يحكم الملك السلافي غير قادر على استيعاب المتغيرات التي يعرفها المجتمع المغربي ، لذا وجب على المشرع العمل على إيجاد حلول بديلة من شأنها أن تكفل الإستغلال الأنجع للأراضي السلافية عن طريق التفكير في التدرج من الإنتقال من نظام الملك الجماعي السلافي في مشكله الحالي و إنتفاع القبائل بالأرض حسب الأعراف و التقاليد و تكريس بعضها أيضا في مختلف الظواهر و المناشير التي تم إصدارها بخصوصه إلى نظام الملك العقاري الخاص .

ومع ذلك يبقى هذا الرهان صعب المنال في الوقت الحالي نظرا لحساسية نظام الأراضي الجماعية من الناحية السياسية و الإجتماعية التي يثيرها لدى ذوي الحقوق ، فإنه كحل مرحلي و أمام الحاجة الملحة لإدماج هذا الرصيد العقاري في التنمية يجب الإتيان بعدة مقتضيات بناءة تمكن ذوي الحقوق من تحسين إستغلال الأراضي التي تؤول إليهم بما يعود عليهم بالنفع و ينسجم مع الطموح التنموي الذي يحدوا إليه المغرب ككل .

لائحة المراجع

❖ المراجع :

- ❖ عبد الواحد العلمي ، شرح القسم الخاص من القانون الجنائي المغربي، مطبعة النجاح الدار البيضاء ، الطبعة الأولى 2014 .
- ❖ احمد الخمليشي ، القانون الجنائي ، الجزء الثاني ، مكتبة المعارف للنشر و التوزيع ، الطبعة الثانية 1986.
- ❖ محمد مومن: أملاك الجماعات السلالية و اراضي الكيش، دار نشر المعرفة طبعة 2014/2013
- ❖ محمد بالحاج الفحصي: أراضي الجماعات السلالية بالمغرب بين التنظيم القانوني و اشكالات الواقع، دراسة على ضوء القانون و الفقه و القضاء طبعة يناير 2016
- ❖ محمود شوراق : " الدليل العلمي في تدبير أراضي الجموع " ، الطبعة الثانية ، 2012
- ❖ شرح قانون المسطرة الجنائية ، الجزء الأول ، الصادر عن وزارة العدل ، منشورات جمعية نشر المعلومات القانونية و القضائية ، العدد 2004- 2 الطبعة الثانية
- ❖ محي الدين اسماعيل ، الحقوق العينية ، دار الجيل للطباعة ، 1977
- ❖ محمد خيرى، الملكية و نظام التحفيظ العقاري في المغرب، الطبعة الثالثة 1997
- ❖ عبد العزيز توفيق ، شرح قانون المسطرة المدنية و التنظيم القضائي ، الجزء الاول
- ❖ المجالات :
- ❖ جمعة محمود الزريقي، تحديد العقار، منشور على مجلة صلة وصل، سنة 1987، عدد 6
- ❖ سعيد زياد: الجماعات السلالية: التدبير و المنازعات منشور مجلة الحقوق طبعة 2016
- ❖ عبد القادر بوبكري، خصوصيات التعرض علا مسطرة التحديد الإداري لاراضي الجموع مقال منشور بمجلة القضاء المدني، سلسلة دراسة و ابحاث المنازعات العقارية الجزء الثالث العدد 14 مطبعة المعارف الجديدة الرباط الطبعة الأولى 2016
- ❖ عبد الوهاب رافع، أراضي الجموع بين التنظيم و الوصاية، سلسلة المكتبة القانونية المعاصرة العدد 1 سنة 1999
- ❖ محمد بالحاج الفحصي، مقتضيات الإجراءات و الموضوعية لحماية الأراضي السلالية، مجلة المتوسط للدراسات القانونية و القضائية، العدد 4 سنة 2007،

محمد لمزغي : تطبيق مقتضيات ظهير 27 أبريل 1919 بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتفويتها. مقال منشور بالمؤلف الجماعي : أراضي الجماعات السلالية بالمغرب. مطبعة المعارف الجديدة.

المختار العيادي : " المنازعات المثارة بشأن الأراضي الجموع (دور القضاء وسلطة الوصاية في حل هذه المنازعات) ، منشورات مجلة الحقوق المغربية ، الطبعة الثانية ، 2012

❖ القرارات :

قرار عدد 837 صادر عن محكمة النقض صادر عن محكمة النقض بتاريخ 29/01/1987 في الملف الجنحي رقم 9772/86

قرار محكمة النقض ، في 17/4/1964 ، اشار اليه ادريس بلحمجوب الاجتهاد القضائي في مجموعة القانون الجنائي ، مطبعة الامنية ، الطبعة الثالثة

قرار عدد 96 في 4/11/1968 ورد في شرح قانون المسطرة الجنائية ، م. س ، ص 161

قرار صادر من محكمة النقض ، في 26/11/1981 عدد 1552 في الملف الجنحي عدد 71650

قرار صادر عن محكمة النقض عدد 4635 بتاريخ 2011/10/25 في الملف المدني عدد 2010/1/3300

قرار عدد 993 صادر. بتاريخ 19 يونيو 2013 في الملف الجنحي عدد 11828/6/2012

❖ القوانين

القانون 62.17

ظهير شريف مؤرخ في 26 رجب 1337 (27 ابريل 1919) بشأن تنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية وتفويتها.

ظهير 12 رجب 1342 (18 فبراير 1924) المتعلق بتحديد الأراضي الجماعية ، ظهير شريف رقم 1.19.116 صادر في 7 ذي الحجة 1440 9 أغسطس 2019

بتنفيذ القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري للأراضي السلالية

ظهير شريف رقم 1.19.115 صادر في 7 ذي الحجة 1440 أغسطس 2019 بتنفيذ القانون 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير املاكها

الفهرس:

2.....	مقدمة :
4.....	المبحث الأول: الحماية القانونية للأراضي السلالية
4.....	المطلب الأول: التحديد الإداري للأراضي السلالية
4.....	الفقرة الأولى: مسطرة التحديد الإداري للأراضي السلالية
5.....	أولا: المرحلة الإعدادية للتحديد الإداري
7.....	ثانيا: مرحلة إنجاز عملية التحديد الإداري
10.....	الفقرة الثانية: اثار عملية التحديد الإداري
11.....	أولا : بطلان عقود تفويت الأراضي المشمولة بعملية التحديد الإداري
13.....	ثانيا : التعرض على عملية التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية
17.....	المطلب الثاني: مسطرة التحفيظ العقاري للأراضي السلالية
18.....	الفقرة الأولى: مسطرة التحفيظ الأراضي الجماعية الخاضعة لعملية التحديد
18.....	أولا: مسطرة تحفيظ الاراضي السلالية الخاضعة للتحديد الإداري
20.....	ثانيا: الاطار القانوني لمسطرة تحفيظ الأراضي السلالية
21.....	الفقرة الثانية: مسطرة التحفيظ العادي لأملك الجماعات السلالية
21.....	أولا: خصوصيات مسطرة التحفيظ العادية
23.....	ثانيا: خصوصيات مسطرة التحفيظ الخاصة
	المبحث الثاني: الإجراءات القضائية لفض المنازعات المرتبطة بأراضي الجماعات
25.....	السلالية

- المطلب الأول: منازعات ذات الطابع المدني.....25
- الفقرة الأولى: دعوى استرداد حيازة العقار السلاحي.....25
- الفقرة الثانية : دعوى استحقاق العقار السلاحي.....27
- المطلب الثاني: المنازعات ذات الطابع الجزري.....28
- الفقرة الأولى: جنحة انتزاع عقار من حيازة الغير.29
- الفقرة الثانية : جريمة تفويت أملاك عقارية غير قابلة للتفويت.33
- خاتمة :35
- لائحة المراجع :36
- الفهرس:37