

بحث لنيل شهادة الإجازة في القانون

مسلك : القانون الخاص

بعنوان :

التحفيظ الجماعي كآلية لتعميم

نظام التحفيظ العقاري

- بالمغرب -

تحت إشراف :

الدكتورة: إيمان السائح

من إعداد الطلبة :

أحمد حفاف

سليمان القباتي

السنة الجامعية : 2018/2019

آيات من القرآن الكريم :

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

«قَالُوا سُبْحٰنَكَ لَا عِلْمَ لَنَا اِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا ۗ اِنَّكَ
اَنْتَ الْعَلِیْمُ الْحَكِیْمُ (۳۲)»

سورة البقرة: الآية 32.

إهداء



نهدي هذا الجهد المتواضع :

إلى من قال فيهم تعالى :

«وَقَضَىٰ رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا ۗ
إِمَّا يَبُلُغَنَّ عِنْدَكَ الْكِبَرَ أَحَدُهُمَا أَوْ كِلَاهُمَا فَلَا تَقُلْ
لَهُمَا أَفٍّ وَلَا تَنْهَرْهُمَا وَقُلْ لَهُمَا قَوْلًا كَرِيمًا (٢٣)»

سورة الإسراء: الآية 23 .

إلى من افتقده في مواجهة الصعاب إلى من علمني النجاح
والصبر ولم تمهله الدنيا لأرتوي من حنانه
.. **أبي**

وإلى من تتسابق الكلمات لتخرج معبرة عن مكنون ذاتها
من علمتني وعانت الصعاب لأصل إلى ما أنا فيه
وعندما تكسوني الهموم أسبح في بحر حنانه ليخفف من
الأمي .. **أمي**

شكر و تقدير:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على معلم البشرية وهادي الإنسانية وعلى أهله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين، نتوجه بالشكر الجزيل لكل من ساهم في إخراج هذا البحث إلى حيز الوجود، إلى كل من كان سببا في تعليمنا وتوجيهنا.

الأستاذة الفاضلة - إيمان السائح - للنجاح أناس يقدرون معناه ، وللإبداع أناس يحصدونه ، لذا شكرا لجهودك المضيئة ، فأنت أهل للشكر والتقدير فوجب علينا تقديرك فلك منا كل الثناء .

دون أن يفوتنا شكر كل أساتذة شعبة القانون بالكلية المتعددة التخصصات بالناظور فمنكم تعلمنا كيف يكون التفاني والإخلاص في العمل والاجتهاد... فمننا لكم جزيل الشكر

و الامتنان.

فأك أهم الرموز

ج.ر: جريدة رسمية

س: سنة

ص: صفحة

ظ.ت.ع: ظهير التحفيظ العقاري

ظ: ظهير

ع: عدد

ط: الطبعة

م.س: مرجع سابق

P: Page

E :Edition

Op.cit :Ouvrage Précité

مقدمة

يعتبر العقار الدعامة الأساسية لتشجيع الاستثمار و استدامة التنمية و انعاش الحركة الاقتصادية لما يدره من فوائد وأرباح على الفرد أو المجتمع باعتباره أساسا متينا لانطلاق المشاريع الفلاحية و العمرانية و الصناعية و التجارية و الحرفية و المهنية و السياحية من جهة و باعتباره أحد الوسائل الكفيلة بتحقيق تنمية اقتصادية محققة للاستقرار السياسي و ضابطة للسلم الاجتماعي من جهة¹، و ذلك بالنظر إلى أن الملكية العقارية تضطلع بأهمية كبيرة في حياة المجتمعات باعتبارها أحد عناصر الثروة و مقاييسها و هي في ذات الآن تشكل مجالا خصبا لتضارب المصالح بين الأفراد و الجماعات.

و لقد حاول المشرع المغربي أن يضع ترسانة قانونية تتصدى لمختلف النزاعات التي قد تثيرها الملكية العقارية، باعتبارها عنصر أساسي في التنمية الاقتصادية والأمن الاجتماعي لذلك اختار المغرب منذ 1913 نظام التحفيظ العقاري² القائم على أساس الشهر العيني و هو نظام عقاري يقوم على أسس متينة تتوفر فيها الضمانات و الطمأنينة للناس جميعا، ذلك أن استقرار المعاملات و ضمان سلامتها و أمنها و تحقيق غايتها و مقاصدها لا يأتي إلا بوجود نظام قانوني قوي و متين يقوم على أساس الإشهار و العلنية و الثقة و الشفافية³.

و نظام التحفيظ العقاري المغربي هو مجموعة من القواعد القانونية و العمليات المتتابعة و المؤسسات المتكاملة البناء بدءا من وضع طلب التحفيظ و إيداعه و مروراً بإقامة رسم الملكية العقارية و انتهاء مختلف التقييدات بالسجلات العقارية⁴.

1 - محمد خيرى، أشغال الندوة الوطنية المنظمة من طرف كلية الشريعة بفاس بالتعاون مع مجلة القيس المغربية للدراسات القانونية و القضائية يوم الخميس 10 ماي 2012 في موضوع قراءة في النظام العقاري الجديد، مجلة القيس المغربية عدد 3، يوليوز 2012، المطبعة الأورومتوسطية للمغرب، ص: 14

2 - تم تغيير و تتميم ظهير 12 غشت 1913 بمقتضى القانون رقم 14.07 الصادر بشأنه الظهير الشريف رقم 1.11.177 بتاريخ 22 نونبر 2011 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 24 نونبر 2011 الصفحة 5575 .

3 - عبد الكريم شهبون، الشافي في شرح قانون التحفيظ العقاري الجديد رقم 14.07، مكتبة الرشاد سطات، الطبعة الأولى 2014، ص: 43.

4 - إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، مطبعة دار النشر الجسور وجدة الطبعة الأولى 2000، ص: 5

و قد حظي هذا النظام باهتمام كبير من طرف الفقهاء لما له من فوائد بالغة الأهمية على استقرار الملكية العقارية و ثبوتها، و تعيين العقار بشكل لا لبس فيه، كما يسهل تحريك قيمة العقارات و ما تمثله من قيمة اقتصادية عن طريق الرهون و الائتمان العقاري و انعكاس ذلك على القطاعات الزراعية و التجارية و المصرفية¹، و بذلك تحظى العقارات المحفظة بدور جد هام في التطور الاقتصادي و في تحريك عجلة التنمية الاقتصادية نحو الأمام.²

و هذا ما أكدته أعلى السلطات في البلاد جلاله الملك محمد السادس نصره الله في رسالته الملكية السامية الموجهة إلى المشاركين في المناظرة الوطنية حول موضوع « السياسة العقارية للدولة و دورها في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية »، في الصخيرات بتاريخ 8 و 9 دجنبر 2015 | 1437 هـ: «... لا يخفى عليكم أن العقار يعتبر عامل انتاج استراتيجي، و رافعة أساسية للتنمية المستدامة بمختلف أبعادها. و من ثم، فالعقار هو الوعاء الرئيسي لتجهيز الاستثمار المنتج، المدر للدخل و الموفر لفرص الشغل، و لانطلاق المشاريع الاستثمارية في مختلف المجالات الصناعية و الفلاحية و الخدماتية و غيرها... و عملا على تعزيز الأمن العقاري، و تحصين الملكية العقارية و الرفع من قيمتها الاقتصادية و الائتمانية، فإنه يتعين العمل على مضاعفة الجهود من أجل الرفع من وتيرة التحفيز العقاري في أفق تعميمه على كافة التراب الوطني...».

و نظرا لهذه الأهمية التي يكتسبها نظام التحفيز العقاري بجانبه القانوني و الهندسي و نظرا للدور الفعال الذي يقوم به في سبيل تحقيق هذه الأرضية الصلبة للملكية العقارية فإنه يكون منطقيا و ضروريا التعجيل بتعميمه و ذلك حتى تكتمل معرفتنا بالواقع العقاري

1 - محمد مهدي الجم، التحفيز العقاري في المغرب، مطبوعات دار المغرب، للتأليف و الترجمة، الدار البيضاء، 1979، ص 31

2 - خالد الميداوي، مسطرة التحفيز العقاري، السلسلة العقارية، الجزء الثاني، دار القلم للطباعة و النشر و التوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2000،



بجميع تفاصيله و أشكاله و أنظمته و حتى يتحقق الاستقرار و الأمن العقاريين الذين نتوخاه على نطاق واسع¹.

غير أن الاستمرار في تقديم مطالب التحفيز بصفة فردية سيجعل تحقيق هذا الهدف أمرا صعبا و بعيد المنال خصوصا و أن عملية التحفيز هي اختيارية من حيث الأصل، لذلك يكون من الضروري التفكير في المساطر الجماعية للتحفيز كآلية لتعميم نظام التحفيز العقاري، طالما أن التشريع المغربي غير قادر في الوقت الراهن على جعل التحفيز إجباريا.

و قد قام المشرع بتنظيم التحفيز الجماعي في ظهير التحفيز العقاري و ذلك في الفصل 16 منه، إلا أنه و نظرا لصعوبة تحقق شروط التحفيز الجماعي طبقا لهذا الفصل و كذلك نظرا لأهمية هذا النوع من التحفيز و رغبة من المشرع في النهوض بالعالم القروي و الذي يحظى فيه العقار بأهمية خاصة فقد سن قوانين خاصة للتحفيز الجماعي، و يتعلق الأمر بكل من ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بالتحفيز الإجمالي للأراضي الفلاحية² الذي هو موضوع بحثنا، و ظهير 30 يوليوز 1962 المتعلق بضم الأراضي الفلاحية³. و إذا كانت الأهمية العملية لموضوع مسطرة التحفيز الجماعي تتجسد على أكثر من مستوى و ذلك من خلال مساهمتها في تعميم نظام التحفيز العقاري بوتيرة أسرع من المسطرة العادية، و الاستفادة من مزايا التحفيز العقاري، والذي له دور جد مهم في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و في تحقيق الأمن و السلم العقاريين. و بالتالي فإنه بقدر ما يظهر

1 - محمد بن الحاج السالمي، سياسة التحفيز العقاري في المغرب بين الإشهار العقاري و التخطيط الاجتماعي و الاقتصادي، دار النشر عكاظ الرباط، الطبعة الأولى يوليو 2002، ص 215

2 - ظهير شريف رقم 1.69.174، بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 الموافق 25 يوليوز 1969، بشأن التحفيز الجماعي للأماكن القروية، منشور بالجريدة الرسمية عدد 2960، مكرر بتاريخ 29 يوليوز 1969، ص 2042.

3 - ظهير شريف رقم 1.62.105، الصادر بتاريخ 27 محرم 1382 الموافق ل 30 يونيو 1962، بشأن بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 2559، بتاريخ 20 يونيو 1962، ص 913.

لنا الموضوع مثيرا تبرز صعوبة دراسته و لعل ذلك يعود بالأساس على قلة المراجع
الفقهية المتخصصة، هذا إضافة إلى قلة الاجتهادات القضائية التي تتعلق بهذا الموضوع و
كذلك صعوبة الحصول على بعض المعلومات و المعطيات من قبل الإدارات المعنية.
هذا و يطرح موضوع «التحفيز الجماعي كآلية لتعميم نظام التحفيز العقاري» العديد
من الإشكاليات تتمثل أساسا في :

- ❖ - ماهية مسطرة التحفيز الجماعي؟
- ❖ - ما هي خصوصيات مسطرة التحفيز الجماعي؟
- ❖ - ما هي المراحل التي تمر منها مسطرة التحفيز الجماعي؟
- ❖ - ما مدى فعالية مسطرة التحفيز الجماعي في تعميم نظام التحفيز العقاري؟
- ❖ - ما هي العراقيل و الإشكالات التي تقف حجرة أمام تعميم نظام التحفيز
العقاري؟

هذه الإشكاليات و غيرها هي التي ستكون محور الدراسة في هذا البحث الذي ارتأينا
تقسيمه إلى فصلين و ذلك على الشكل التالي :

الفصل الأول : التحفيز الجماعي كمسطرة خاصة للتحفيز العقاري

الفصل الثاني : دور مسطرة التحفيز الجماعي في تعميم نظام التحفيز العقاري



الفصل الأول:

التحفيظ الجماعي كمسطرة

خاصة للتحفيظ العقاري



لقد جعل المشرع المغربي من نظام التحفيظ العقاري عملا اختياريا يمر عبر عدة مراحل أهمها ما نص عليه الفصل 6 من ظهير التحفيظ العقاري¹، بإقامة رسم عقاري للملكية، الغاية منه توفير أرضية قانونية صلبة تهدف بالأساس إلى استقرار المعاملات العقارية و حماية أصحاب الحقوق و الأملاك العقارية.

و إذا كان الأصل في التحفيظ أن يكون فرديا بالنسبة لكل مالك يرغب في تحفيظ عقاره، فإن المشرع المغربي استثنى في بعض الحالات في تطبيق هذا النظام كقاعدة عامة و نص على بعض المساطر الخاصة بخصوص بعض العقارات بالتحديد دون الإجبارية في التحفيظ و من هذه المساطر الخاصة إمكانية تقديم طلبات تحفيظ جماعية في أن واحد من طرف مجموعة من المالكين لملكياتهم العقارية المتجاورة فيما بينهم أو يفصل بينهما حاجز طبيعي و ذلك عملا حاليا² بمقتضيات الفصل 16 من ظهير 12 غشت 1913 كما تم تعديله و تنميته بالقانون رقم 14.07.

و بذلك فالتحفيظ الجماعي يتميز عن التحفيظ الفردي بمجموعة من المقتضيات، سواء على مستوى التطور التشريعي للمسطرة أو نطاق تطبيقها أو على مستوى الأشخاص المعنيين أو العقارات الممكن تحفيظها جماعيا (المبحث الأول) ، وذلك إلى جانب الخصوصيات التي تطبع مسطرة التحفيظ الجماعي المنصبة أساسا على المجانية و البساطة التي خصها بها المشرع من خلال ظهير 1969 قصد التشجيع على التحفيظ العقاري عامة و التحفيظ الجماعي خاصة، لأجل تعميم الأول و الاستفادة من مزايا الأخير (المبحث الثاني).

1 نص الفصل 6 من ظهير التحفيظ العقاري على أن " ان التحفيظ أمر اختياري غير إنه إذا قدم مطلب التحفيظ فإنه لا يمكن سحبه مطلقا" ظهير شريف صادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) بشأن التحفيظ العقاري كما تم تعديله و تنميته بالقانون رقم 14.07.

2 ابن يحيى رشيد " التحفيظ الجماعي: خصوصية المسطرة و الإشكالات"، منشورات مجلة الحقوق، قراءات في المادة العقارية، الجزء الرابع، طبعة 2018، ص 121.



المبحث الأول:

تطور التحفيز الجماعي و نطاقه

يعتبر التحفيز الجماعي طبقا للفصل 16 من ظ.ت.ع النواة الأولى للتحفيز الجماعي، التي و نظرا لنتائجها الملموسة مهدت لإصدار ظهير خاص بالتحفيز الجماعي في المناطق القروية و هو ظهير 25 يوليوز 1969 (المطلب الأول) ، و ما يميز التحفيز الجماعي عن التحفيز الفردي هو نطاقه سواء على مستوى الأشخاص الذين يمكنهم تقديم مطالب للتحفيز الجماعي، أو على مستوى العقارات التي يمكن تحفيظها جماعيا (المطلب الثاني)¹.

المطلب الأول :التطور التشريعي للتحفيز الجماعي

مر التحفيز الجماعي بمرحلتين أساسيتين و هما : المرحلة الأولى كان يستند فيها على الفصل 16 من ظ.ت.ع و قد امتدت سنة 1959 إلى 1969 (الفقرة الأولى) المرحلة الثانية بعد صدور ظهير 25 يوليوز 1969 (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: المرحلة الأولى للتحفيز الجماعي

ابتدأت هذه المرحلة من سنة 1959 و استمرت إلى غاية 1969 و ذلك بعد صدور قرار إداري بهذا الخصوص و قد تم التحفيظ في هذه المرحلة استنادا على الفصل 16 من ظ.ت.ع، و ذلك بناء على اتفاق مجموعة من ملاك العقارات المتجاورة التي يفصل بينها مجرد مقاطع من الملك العمومي و تسري عليهم مسطرة التحفيظ في آن واحد².

1 حليلة قليش : المساطر الجماعية للتحفيز و دورها في تعميم نظام التحفيز العقاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص و حدة التكوين و البحث في قانون العقود و العقار، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية بوجدة، السنة الجامعية 2006/2007 ص 7 .

2 جمعة محمود الزريقي، : دور المحافظ في تحقيق الملكية دراسة مقارنة بين النظام العقاري في المغرب و ليبيا، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، جامعة الحسن الثاني، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية، الدار البيضاء، السنة الجامعية 1992/1993،

إلا أنه و إن كانت مستمدة من الفصل 16 من ظ.ت.ع إلا أن لها مميزات تشجع على ممارستها، ومن بين تلك التسهيلات المقدمة، نجد أن التحديد كان يتم مجانا، كما يتم التخفيض من رسوم تسجيل العقار، و يتم استقبال الطلبات في عين المكان بالإضافة إلى المساعدة من طرف السلطات المحلية و ذلك من خلال مساهمتها في اختيار القطاع، و التحضير النفسي للعامة و الحفاظ على النظام¹.

أي أن التحفيظ الجماعي في هذه المرحلة كان يتخذ صبغة إدارية محضة و ذلك استنادا إلى ظهور التحفيظ العقاري آنذاك، بداية من تقديم مطلب التحفيظ و إعداد ملخص لهذا المطلب من طرف المحافظ أو مساعديه ثم نشر هذا الملخص من طرف المحافظ على الأملاك العقارية بالجريدة الرسمية في العدد الخاص بنشر الإعلانات المتعلقة بالتحفيظ العقاري و إرسال نسخ منها لرئيس المحكمة التي توجد داخل نفوذها العقارات المراد تحفيظها، ثم إلى القائد، و رئيس المجلس الجماعي مرفقة بورقة توجيه مع الإشعار بالتوصل يتم تعليقها في مصالحها إلى غاية يوم إجراء عملية التحديد و الذي ينجز طبقا لمقتضيات الفصل 16 من ظ.ت.ع باعتباره الفصل المنظم للتحفيظ الجماعي².

وقد شمل التحفيظ الجماعي في تلك الفترة حوالي 15 منطقة بلغ مجموع مساحة هذه المناطق حوالي 54252 هكتارا، قد أسس لـ 14719 مطلبا للتحفيظ و وضع لـ 13218 منها تصميم هندسي ؛ أي ما يمثل 9,8% من الإنجاز التقني³.

¹ Amina Mabrouk (Procédures collective, d'immatriculation fonciers, mémoire pour d'obtention de cycle supérieur, E N A P, Rabat, année 1979-1980, p: 21

² ابن يحيى رشيد، مرجع سابق ، ص 123 و 124

³ نشرة تعميم التحفيظ العقاري بالمغرب، إعداد مجموعة من المحافظين على الملكية العقارية في المغرب نشرتها مديرية المحافظة العقارية بمناسبة الأيام الوطنية حول التحفيظ العقاري بالكرى السبعينية، أشار إليها جمعة محمود، مرجع سابق ص 49.

هذا و تجدر الإشارة إلى أن الواقع العملي أثبت محدودية اللجوء إلى مسطرة التحفيظ الجماعي المقررة في إطار الفصل 16 من ظ.ت.ع، على الرغم من أن أولى التجارب كانت قد أنجزت بناحية مدينة مراكش (بأيت زياد) حيث تقدم مجموعة من الملاك بهدف تحفيظ عقاراتهم بشكل جماعي بلغ مجموع مساحتها 400 هكتار، موزعة على 700 مطلب تحفيظ.¹

و حرصا من المشرع المغربي على تشجيعه لمساطر التحفيظ الجماعية، عمل على إصدار نظام خاص للتحفيظ الجماعي في إطار ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بالتحفيظ الجماعي للأملاك القروية.²

الفقرة الثانية : المرحلة الثانية للتحفيظ الجماعي

نظرا لما أبانت عنه تجربة التحفيظ الجماعي في إطار الفصل 16 من ظهير التحفيظ العقاري من محدودية إذ لم تسجل حالات كثيرة في الإقبال عليها و رغبة من المشرع المغربي في تعميم نظام التحفيظ العقاري، فقد سن مسطرة خاصة للتحفيظ الجماعي مؤطرة بنصوص قانونية خاصة في إطار ظهير 25 يوليوز 1969.

هذا وقد اعتمد المشرع في تأطير عملية التحفيظ الجماعي هذه على مقتضيات الفصل 16 من ظ.ت.ع قبل صدور ظهير 25 يوليوز 1969 ، وبعد التأكد من النتائج الإيجابية لهذه التجربة خلال المرحلة الأولى، فقد عمل على تنظيمها بمقتضيات قانونية خاصة بها.³ حيث تجري عملية التحفيظ الجماعي خارج الجماعات الحضرية، و مسطرته تشبه إلى حد كبير مسطرة التحفيظ المعمول بها في إطار ضم الأراضي الفلاحية، فقد تميزت هذه

1 محمد خيرى ،حماية الملكية العقارية و نظام التحفيظ العقاري، دار النشر المعرفة، الرباط ، الطبعة الأولى، 2001 ص 121 .

2 ظهير رقم 1-69-174 صادر بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 29 يوليوز 1969، ص 850 .

3 محمد الزخوني : ضم الأراضي القروية في التشريع العقاري المغربي -دراسة مقارنة-، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، و حدة التكوين و البحث في قانون العقود و العقار، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية بوجدة، السنة الجامعية 2013/2012 ص 175 .

المرحلة بخاصية منح الصلاحية لوزير الفلاحة في إصدار قرارات يفتح بموجبها و يحدد مناطق خاصة خارج المدن لتحفيظ ملكيتها بالجملة (3)، حيث يتم فيها التحفيظ وفقا للشروط المنصوص عليها بهذا الظهير دون مخالفة مقتضيات ظهير 12 غشت 1913¹.

و استنادا إلى ذلك تم فتح العديد من المناطق للتحفيظ الجماعي، و قد حققت نتائج ملموسة أهمها تعميم نظام التحفيظ العقاري على مساحات شاسعة من العقارات مع قلة التعرضات بالمقارنة مع التحفيظ الفردي في إطار ظهير 12 غشت 1913².

و قد شملت عملية التحفيظ الجماعي بعد صدور القانون المشار إليه مساحة تقدر بـ 97762 هكتارا و كان عدد مطالب التحفيظ بها 22447 مطلبا، منها 19145 مطلبا أنجزت لها من الناحية الفنية تصميمات طبوغرافية و ذلك إلى غاية 1972، أي ما يمثل 85,29% من الإنجاز التقني².

إلا أنه رغم نجاح عملية التحفيظ الجماعي و فوائدها الكثيرة، فقد توقف التحفيظ الجماعي ما بين 1972 و 1998 و لم يفتح له مناطق جديدة و ذلك بسبب عدم توفر الإمكانيات المادية و البشرية و انشغال المصالح المكلفة بالتحفيظ بقضايا أخرى و أعطيت لها الأولوية³.

1 محمد مهدي الحم : التحفيظ العقاري في المغرب، نشر دار الثقافة، الدار البيضاء، الطبعة الثالثة، سنة 1986، ص 189

2 نشرة التعميم التحفيظ العقاري بالمغرب، إعداد مجموعة من المحافظين على الملكية العقارية في المغرب نشرتها مديرية المحافظة العقارية بمناسبة الأيام الوطنية حول التحفيظ العقاري بالندى السبعينية، أشار إليها جمعة محمود، مرجع سابق ص 49

3 جمعة محمود الزريقي، : دور المحافظ في تحقيق الملكية، مرجع سابق، الصفحة 49.

و بعد اقتناع الجميع بأن التحفيز الجماعي هو المنهج الناجع و الفعال نحو تعميم التحفيز الجماعي و بتمويل من البنك الدولي للإنشاء و التعمير فقد تم فتح 20 منطقة أخرى¹، و رغم الانقطاع المتواصل و المتعدد عن العمل بالتحفيز الجماعي فإنه أعطى نتائج جد هامة منذ 1959 إلى حدود سنة 2000 بحيث فتح 56 قطاعا للتحفيز الجماعي، تهم أربعاً وعشرين إقليمياً على مساحة إجمالية تقدر بـ176000 هكتارا².

المطلب الثاني: نطاق تطبيق مسطرة التحفيز الجماعي

ينص الفصل 16 من ظ.ت.ع على أنه: « يمكن لملاك متعددين أن يتفقوا على تحفيز عقاراتهم في آن واحد إذا كانت هذه العقارات متجاورة أو يفصل بينها مجرد فواصل من الملك العمومي...»، من خلال هذا الفصل يتبين لنا أن تقديم مطالب للتحفيز الجماعي هو إمكانية ليست متاحة لجميع الأشخاص الذين يمكنهم تقديم مطالب للتحفيز الفردي، كما أنه بخصوص العقارات المراد تحفيزها جماعياً هي مقصورة على العقارات المتوفرة فيها الشروط المنصوص عليها في الفصل 16 من ظ.ت.ع .

فمن هم إذن الأشخاص اللذين لهم الحق في تقديم مطالب للتحفيز الجماعي ؟ (الفقرة الأولى)، و ما هي العقارات التي يمكن إخضاعها لمسطرة التحفيز الجماعي؟ (الفقرة الثانية) .

1 محمد ابن الحاج السالمي "سياسة التحفيز العقاري بالمغرب بين الإشهار العقاري و التخطيط الاجتماعي و الاقتصادي"، دار النشر عكاظ، الرباط، السنة 2002، ص 189

2 امال نجاح: الأثر الاقتصادي لنظام التحفيز العقاري، مداخلة في إطار الندوة الوطنية التي نظمها مركز الدراسات القانونية المدنية و العقارية بكلية الحقوق مراكش، يومي 5 و 6 أبريل 2000 ص 267.

الفقرة الأولى : نطاق تطبيق التحفيظ الجماعي من حيث الأشخاص

قام المشرع بحصر إمكانية تقديم مطالب التحفيظ الجماعي في الملاك فقط (أولا)، كما حدد المشرع مجموعة من الشروط الضرورية اللازم توفرها في طالبي التحفيظ الجماعي (ثانيا).

أولا : الأشخاص المسموح لهم بتقديم مطلب التحفيظ الجماعي

تنطلق عملية التحفيظ الجماعي و على غرار التحفيظ الفردي بإيداع مطلب لتحفيظ العقار لدى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية¹.

و إذا كان المشرع في ظل التحفيظ الفردي قد وسع من دائرة الأشخاص الذين يمكنهم تقديم مطلب للتحفيظ²، فإنه و باستقرائنا لمقتضيات الفصل 16 من ظهير التحفيظ العقاري و الذي جاء في مستهله « يمكن لملاك متعددين أن يتفقوا على تحفيظ عقاراتهم في آن واحد...»، حيث يستفاد أنه لا يمكن لغير الملاك الاتفاق على سلوك مسطرة التحفيظ الجماعي، فالمشرع المغربي خرج عن القاعدة العامة المنصوص عليها في الفصلين 11 و10 (2) من قانون رقم 14.07 و حصر الجهات التي يحق لها تقديم مطالب التحفيظ الجماعية في الملاك فقط دون غيرهم، أي الذين يتصفون بصفة المالك الحقيقي أو الحائزين لمستندات تمنحهم هذه الصفة³.

كما يمكن تقديم طلب لتحفيظ العقار تحفيظا جماعيا من طرف الولي أو الوصي أو المقدم نيابة عن المالك إذا كان ناقص الأهلية أو فاقد لها⁴.

1 لقد تم إحداث الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية بمقتضى ظهير شريف رقم 01.02.125 صادر بتاريخ ربيع الثاني 1423 (13 يونيو 2002)، بتنفيذ القانون رقم 58.00 منشور بالجريدة الرسمية عدد 5032 بتاريخ 22 أغسطس 2002 ص 2405

3 -ابن يحيى رشيد، مرجع سابق، ص 122 .

4-الفصل 12 من قانون رقم 14.07

إلا أن الإشكال المطروح ينصب على مدى إمكانية تقديم الشريك في الملك طلبا لتحفيز العقار تحفيظا جماعيا طالما إنه يمتلك جزءا مشاعا في ذلك العقار؟ خاصة إذا تقاعس شريكه أو الشركاء الآخرين عن تقديم هذا المطلب¹.

حقيقة إذا كان من حق الشريك على الشيعاء في عقار معين إمكانية تقديم مطلب التحفيز بموجب الفصل 10 من ظهير التحفيز العقاري، في إطار مسطرة التحفيز العادية، فإن مقتضيات الفصل 16 من ظهير التحفيز العقاري جاءت غامضة في الإجابة عن السؤال المطروح، و ذلك من خلال حصره الحديث عن المالك فقط، دون الإشارة إلى الشريك في الملك، و هو ما جعل الأمر محل خلاف بين الفقهاء، فبينما ذهب أحد الباحثين بعدم إمكانية تقديم المالك على الشيعاء بمطلب تحفيز جماعي إلا بعد حصوله على موافقة باقي الملاك المشتاعون معه²، تفاديا للخلاف الذي قد يحصل ما بين الشركاء.

فقد اتجه غالب الفقه إلى القول بأحقية المالك على الشيعاء بتقديم مطلب التحفيز بالاتفاق مع باقي الملاك الآخرين على سلوك مسطرة جماعية لتحفيز العقار المشترك³، غير أنه يتطلب وجوبا موافقة باقي شركائه و ذلك حتى يمارسوا بدورهم مبدأ الاختيار في التحفيز .

إذ أنه لشريك واحد الاتفاق مع باقي الشركاء على تحفيز العقار المشترك، إلا أن ما يلاحظ في مثل هذه الحالة و في الغالب الأعم هو عدم اتفاق كل الشركاء على تحفيز الملك الشائع بينهم، إذ قد يرغب البعض في تحفيظه لتثبيت وضعيته و الرفع من قيمته في حين قد

1 حليلة قليش، مرجع سابق، ص 09

2 عبد الكريم الطالب: الشيعاء و الاستثمار، أشغال اليوم الدراسي، المنظم من طرف عمالة إقليم الحوز و المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للحوز، بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية و العقارية بكلية الحقوق بمراكش في 19 يونيو 2003، الطبعة الأولى 2005 ص 172.

3 محمد الزخوني، مرجع سابق، ص 171

يرغب البعض الآخر في إبقائه غير محفظ بذريعة تعقد مساطر التحفيظ وارتفاع تكلفة رسوم التحفيظ¹.

و رغم وجهة هذا الرأي الأخير إلا أن الإشكال المطروح و الذي يقف حجر عثرة في وجه التحفيظ الجماعي، هو إذا ما رفض أحد الملاك سلوك مسطرة التحفيظ الجماعي أو كانت أرضه توجد وسط الأملاك المراد تحفيظها جماعيا فهذا حتما سيعرقل مبدأ تعميم نظام التحفيظ العقاري الذي كان وراء سن هذه المسطرة و سيحرم الغير من إمكانية الاستفادة من هذا التحفيظ².

و عليه فبغض النظر عن جميع الإشكالات المطروحة في هذا الإطار، يبقى الرأي الأخير هو الأجدر بالتأييد و ذلك للاعتبارات التالية :

- إن تنصيب المشرع على المالك في إطار الفصل 16 جاء بصيغة عامة، و المالك يمكن أن يكون مالكا منفردا أو على الشيعاء ما دام أن الشريك في الملك يعتبر مالكا في كل ذرة.
- إن غاية المشرع من خلق هذا الاستثناء المتمثل في جماعية المسطرة، هو إمكانية تعميم نظام التحفيظ العقاري، و تبعا لذلك فإن عدم تمكين المالك على الشيعاء في تقديم مطلب التحفيظ إلا بعد الحصول على إذن من باقي الشركاء يعتبر في حد ذاته مضادا للغاية التشريعية ما دام سيحول دون تطبيق هذه المسطرة وما دامت ستقتصر على المالك المنفرد؛
- ثم إن مقتضيات الفصل 16 تعتبر مقتضيات خاصة، و بالتالي وجب الرجوع إلى مقتضيات الفصل 10 الذي يعد في النص العام الواجب الرجوع إليه كلما تعلق الأمر بمعرفة من له الحق في تقديم مطلب التحفيظ³.

¹ ع ابن يحيى رشيد ، مرجع سابق ، ص 124.

² عبد الكريم الطالب ، مرجع سابق ، ص 521.

³ محمد الزخوني ، مرجع سابق ، ص 172.

ثانيا : الشروط الشكلية في طالبي التحفيظ

قام المشرع بتحديد شرطين أساسيين لا بد من توفرها في طالبي التحفيظ حتى يتمكنوا من تحفيظ عقاراتهم جماعيا، هما تعدد الملاك (أ)، و موافقتهم على تحفيظ عقاراتهم تحفيظا جماعيا (ب) .

أ- تعدد الملاك

بالرجوع إلى مقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 16 من ظ.ت.ع التي نصت على أن :

« يمكن لملاك متعددين... »، نجد بأنه من الشروط التي تطلبها المشرع في الأشخاص طالبي التحفيظ تعدد الملاك، إلا أن الإشكال المطروح هو مدى إمكانية سلوك مسطرة التحفيظ الجماعي بالنسبة للمالك الواحد الذي يملك مجموعة من العقارات المتجاورة أو التي يفصل بينها مجرد فواصل من الملك العمومي¹ ؟

في هذا الإطار ذهب غالب الفقه² إلى القول بضرورة تعدد الملاك تماشيا مع حرفية الفصل 16 من ظ.ت.ع، إلا أن أحد الفقهاء³ اتجه للقول بأن المشرع قد أباح إمكانية سلوك مالك واحد يملك مجموعة من العقارات المتجاورة و التي يفصل بينها ملك عمومي لهذه المسطرة تظل قائمة إذ لا مانع من تحفيظ مجموعة من العقارات عائدة لمالك واحد ما دام أن نظام التحفيظ الذي تبناه المغرب هو نظام عيني و ليس شخصي⁴ .

1 حليلة قليش، مرجع سابق، ص 12

2 محمد مهدي الجم : التحفيظ العقاري في المغرب، مطبوعات دار المغرب للتأليف و الترجمة و النشر، الدار البيضاء، سنة 1997، ص 40 -مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الأصلية و التبعية في ضوء التشريع المغربي، الجزء الأول، التحفيظ العقاري، شركة الهلال العربية للطبع و النشر، الرباط 1987، الطبعة الثانية، ص 37.

-محمد بن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي و التقنين المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الثانية 1999، ص 523

3 عبد العالي العبودي، نظام التحفيظ العقاري، إشهار الحقوق العينية، الملكية المغربية، المركز الثقافي العربي، الدار البيضاء، الطبعة الثانية 2003، ص 17

4 محمد ياسين العداتي، خصوصيات المساطر الجماعية و دورها في تعميم نظام التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص ماستر العقار و التنمية، جامعة عبد المالك السعدي، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية طنجة، السنة الجامعية 2013-2014 ،

و هو الاتجاه الذي جسده القضاء المغربي في قرار صادر عن محكمة الاستئناف بوجدة الذي جاء فيه بأنه: «في 25-07-1973 وضع بالمحافظة العقارية المسمى... مطلب سجل تحت عدد 16478 لتحفيظ إحدى عشر قطعة أرضية تقع بشارع...»¹. و في نفس الاتجاه نجد قرارا آخر جاء فيه بأنه: «و بتاريخ 1974/2/2، تقدم... بمطلب للتحفيظ سجل تحت عدد...يرمي إلى تحفيظ اثني عشر قطعة مذكورة بحدودها و مساحاتها و موقعها في المطلب المذكور...»².

و يستنتج مما سبق ذكره أن الاتجاه القاضي بإمكانية سلوك مسطرة التحفيظ الجماعي طبقا للفصل 16 من ظ.ت.ع من طرف المالك الواحد هو الأقرب إلى الصواب طالما أنه يسير في اتجاه الغاية التي شرع من أجلها التحفيظ الجماعي، كما أن الأخذ بهذا الرأي سيثجع على إقبال هؤلاء الملاك على الخضوع لهذه المسطرة³ مما سيساهم في تعميم نظام التحفيظ العقاري.

ب – اتفاق الملاك

إلى جانب شرط تعدد الملاك اشترط المشرع المغربي أيضا على الملاك الاتفاق فيما بينهم على سلوك مسطرة التحفيظ الجماعي و ذلك طبقا للفقرة الأولى من الفصل 16 و الذي جاء فيه: « يمكن لملاك متعددين أن يتفقوا على تحفيظ عقاراتهم... »، و اتفاق الملاك يكون بموافقتهم على تحفيظ عقاراتهم دفعة واحدة و ذلك بتوقيع كل واحد منهم على مطلب التحفيظ الفردي الخاص بعقاره و كذلك على مطلب التحفيظ الجماعي الخاص بجميع الأملاك المراد تحفيظها جماعيا⁴.

1 قرار صادر عن محكمة الاستئناف بوجدة، رقم 1252 بتاريخ 8 أكتوبر 1985، ملف رقم 79/2894، (غير منشور).

2 قرار صادر عن محكمة الاستئناف بوجدة، رقم 327 بتاريخ 7 فبراير 1989، ملف رقم 87/1802، (غير منشور).

3 حليلة قليش، مرجع سابق، ص 13

4 ابن يحيى رشيد، مرجع سابق، ص 124.

و عليه، يتبين أن قصد المشرع من هذا الشرط -أي اتفاق الملاك- هو اعتبار التحفيظ الجماعي طبقاً لهذا الفصل أمراً اختيارياً من جهة، و افتراض من جهة ثانية أنه من خلال اتفاق الملاك ستقل بذلك نسبة التعرضات الواردة على مطالب التحفيظ الجماعي، و من جهة ثالثة فإن اتفاقهم هذا يدل بدهاءة على عدم وجود نزاع حول هذه العقارات فيما بينهم و بالتالي الاستفادة من مزايا التحفيظ الجماعي .

غير أنه رغم كل ما سبق فإن هذا الشرط يقف عقبة أمام التحفيظ الجماعي طبقاً للفصل 16 ظ.ت.ع، خاصة إذا رفض أحد الملاك سلوك مسطرة التحفيظ الجماعي و كانت أرضه توجد في وسط الأملاك المراد تحفيظها جماعياً أو فاصلة لبعض هذه الأملاك عن بعض و بالتالي سيحرم غيره من الاستفادة من مزايا التحفيظ الجماعي .

و هذا ما جعل أحد الممارسين¹ في ميدان التحفيظ العقاري يرى أن الفصل 16 ظ.ت.ع لم يفعل إلا نادراً لأنه أولاً ترك التحفيظ لحرية الملاك إضافة إلى أن مسألة اتفاق الملاك على سلوك مسطرة التحفيظ الجماعي نادراً ما تتحقق و ذلك رغم أن المحافظة العقارية اتخذت برنامجاً للتشجيع على التحفيظ الجماعي².

الفقرة الثانية : نطاق تطبيق التحفيظ الجماعي من حيث العقارات

رغم صفة الخصوصية التي تلازم التحفيظ أجاز المشرع المغربي الخروج على هذه الصفة بصور استثنائية و قرر إمكانية إتباع إجراءات التحفيظ جملة واحدة بالنسبة لملاك متعددين إذا ما اتفقوا على تحفيظ عقاراتهم في آن واحد³، طبقاً لمقتضيات الفصل 16 من ظ.ت.ع إلا أن المشرع قصر هذه الإمكانية على العقارات المتجاورة فيما بينها أو التي لا

1 مصطفى أشطايبي، في التحفيظ الجماعي، محاضرة أقيمت على طلبة السنة الثانية من دبلوم الدراسات العليا المعمقة لوحدة العقود و العقار بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية بجامعة محمد الأول، سنة 2005-2006 (غير منشورة).

2 حليلة قليش، مرجع سابق، ص 14

3 مأمون الكزبري، مرجع سابق، ص 24

يفصل فيما بينها سوى فواصل من الأملاك العامة، كالأزقة مثلا أو الطرق العمومية أو الوديان أو الشواطئ¹.

إلا أن الإشكال المطروح هو ما إذا كانت تلك الفواصل بين العقارات عبارة عن ملكية خاصة محفظة كانت أم غير محفظة، فهل تمنع من تقديم طلبات التحفيظ الجماعية؟²

إن صياغة النص القانوني واضحة إذ ليست هناك إمكانية لتحفيظ مثل هذه الأملاك ما دام أنه اشترط صراحة على أن تكون تلك الفواصل من الملك العمومي فقط.

لذلك كان ينتظر من المشرع في مثل هذه الحالة أن يشجع على عملية التحفيظ الجماعي مادامت تلك العقارات متجاورة و متقاربة مهما كانت الفواصل التي تفصل بينها حتى لا تكون عائقا في وجه عمليات التحفيظ الجماعية، لأن لذلك فوائد تعود على الملاك المتجاورين من جهة و على المحافظة العقارية من جهة أخرى³. إذ أنه بالنسبة للملاك المتجاورين يستفيدون من تحفيظ عقاراتهم بنسبة النصف من حيث مصاريف التحفيظ. أما بالنسبة لمصالح المحافظة العقارية، فإن سلوك مسطرة التحفيظ هاته و التشجيع عليها يساعد على الرفع من وتيرة التحفيظ العقاري، و بالتالي الدفع من وتيرة تعميمه، ذلك أن التقدم بمجموعة من مطالب التحفيظ و العمل على تصفيته دفعة واحدة تبعا لسلوك مسطرة تحفيظ جماعية بشأنها، سواء فيما يتعلق بتحديدتها بشكل جماعي أو سلوك مسطرة الإشهار و التعليق، يعتبر عملا أساسيا بإمكانه أن يساهم في تعميم نظام التحفيظ العقاري الذي يبقى من الأهداف المنشودة بالنسبة للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية⁴.

1 عبد العالي العبودي، مرجع سابق، ص 17

2 محمد ياسين العداتي، مرجع سابق، ص 31

3 محمد خيرى، مرجع سابق، ص 15

4 : محمد الزخوني، مرجع سابق، ص 173

المبحث الثاني :

خصوصيات مسطرة التحفيز الجماعي

يتميز التحفيز الجماعي بمجموعة من الخصائص التي تعتبر عاملا فعالا في تشجيع الملاك و الدولة على ممارستها، و ذلك سواء تعلق الأمر بالتحفيز الجماعي طبقا للفصل 16 من ظ.ت.ع، أو التحفيز الجماعي طبقا لظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بالتحفيز الجماعي للأموال القروية، طالما أن التحفيز الجماعي بصفة عامة يقوم بتحفيز مجموعة كبيرة من العقارات دفعة واحدة و بإتباع إجراءات واحدة، الأمر الذي سيساهم في تسهيل تسيير مهمة المحافظة العقارية من جهة، كما أنه سيخفف الإجراءات و المصاريف على الملاك من جهة أخرى¹ (المطلب الأول)، كما يكون منطقيا للتشجيع على ممارسة هذه المسطرة، و تكريس مبدأ الاختيارية لتحقيق الغرض المنشود منها و المتعلق بتعميم نظام التحفيز العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول : طابع المجانية و البساطة لمسطرة التحفيز الجماعي

إن ما يميز عملية التحفيز الجماعي هو تمتعها بميزات خاصة من شأنها تحفيز الملاك على تحفيز عقاراتهم، و الاستفادة من مزايا نظام التحفيز العقاري. حيث تنجز عمليات التحفيز العقاري بالمجان و بدون صوائر ما عدا التعرضات و خصوصا مصاريف المرافعة (الفقرة الأولى)، كما تتميز هذه المسطرة أيضا بكونها أكثر بساطة و سرعة من المسطرة الفردية للتحفيز العقاري (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى : مجانية التحفيز الجماعي

ينفرد التحفيز الجماعي بخصائص مهمة تعتبر حافزا مهما للملاكين المتخوفين و الجاهلين بمزايا التحفيز مع إمكانية سلوكه، و من أهم هذه الخصائص نجد مجانية التحفيز

¹ حليلة قليش، مرجع سابق، ص 62

المقررة في ظهير 25 يوليوز 1969 (أولا) و تخفيض مصاريفه إلى النصف في التحفيظ الجماعي طبقا للفصل 16 من ظ.ت.ع (ثانيا).

أولا : مجانية التحفيظ طبقا لظهير 25 يوليوز 1969

إن التكاليف الباهظة للتحفيظ تعتبر من العوامل المعرقة لتعميم نظام التحفيظ العقاري، إذ أن كثيرا من الملاك الصغار لا يتوفرون على الوسائل المالية لتحفيظ أملاكهم، و هذه الحالة تستفحل عند اللجوء إلى تقسيم الأراضي بسبب نظام التركات، فبعد توزيع أملاك الهالك بين الورثة دون اعتبار لمردودية الأراضي المقسمة يترتب عنه تكاثر الملكيات الصادرة و التي لا يتوفر أصحابها على الوسائل المادية لتحفيظها¹. لذلك، و من أجل إنجاز عملية التحفيظ الجماعي و حث الملاك و أصحاب الحق على سلوكها بشكل مكثف، وكذلك من أجل تفادي المشكل الذي قد يطرح من طرف الملاك غير القادرين على دفع نفقات التحفيظ اللازمة لتحفيظ عقاراتهم، و سعيا من المشرع إلى إنجاز هذه العمليات فقد نص على أن تحفيظ العقارات تحفيظا جماعيا طبقا للقانون السابق -أي ظهير 25 يوليوز 1969- يتم بشكل مجاني و ذلك باستثناء مصاريف التعرضات و نفقات المرافعة و الصوائر القضائية و العدلية².

حيث نص المشرع في الفصل 3 من ظهير 25 يوليوز 1969 على أن جميع الأعمال المتعلقة بمسطرة تحفيظ العقارات الداخلة في منطقة التحفيظ العقاري الجماعي تنجز دون صائر بشرط أن تكون مطالب التحفيظ مقيدة في أجل سنة واحدة تبتدئ من تاريخ نشر قرار وزير الفلاحة المعلن عن افتتاح التحفيظ الجماعي في الجريدة الرسمية، مع إمكانية تمديد الأجل المقرر في سنة واحدة إلى ستة أشهر على الأكثر و يكون ذلك في قرار وزير الفلاحة و الإصلاح الزراعي إذا اقتضت مصلحة المرفق إليه، غير أن الاستفادة من هذه

¹ Khalid Lyazidi : "Le régime de livres fonciers après 80ans d'expérience", collègue organise par la direction générale des conservation foncier, 24-25 novembre, Rabat 1993, P 52

2 - حليلة قليش، مرجع سابق، ص 63

المجانية لا تطبق على الصوائر المترتبة عن إجراءات التعرض و لا سيما الأداء القضائي و حقوق المرافعة و هذا طبقا للفصل 3 من ظهير 1969.

و هذا ما أكده المرسوم الوزاري المتعلق بتحديد رسوم المحافظة العقارية¹، حيث نص هذا المرسوم في مادته الأولى على أن : « تسجل مجانا مطالب تحفيظ العقارات التي تقع داخل قطاعات ضم الأراضي بعضها إلى بعض و مناطق التحفيظ الجماعي ».

لكن التساؤل يطرح حول من يتحمل نفقات التحفيظ الجماعي ؟

في هذا الصدد تتم تغطية مصاريف برامج التحفيظ الجماعي باعتبارها مجانية من الميزانية الملحقة للمحافظة العقارية²، و التي تتكون من الموارد المشكلة من مبالغ و واجبات و حقوق التحفيظ التي يؤديها المستفيدون من خدمات التحفيظ و المسح العقاري³. و لعل استثناء المشرع المغربي للتعرضات و حقوق التقاضي من مبدأ المجانية ما يؤكد رغبته في الإسراع بإنشاء الرسوم العقارية لمختلف العقارات لا سيما تلك الخاضعة للتحفيظ الجماعي تفاديا لما قد يتسبب فيه بعض أصحاب النيات السيئة من عراقيل إثر تقديمهم "للتعرضات كيدية" على مطالب التحفيظ، فيما إذا كانت هذه التعرضات تتم بشكل مجاني و احتياطا من المشرع لهذا الأمر، و نظرا لما تشكله التعرضات من عرقلة في وجه الطريق العادي للتحفيظ، فقد جعل المشرع أداء مصاريف التعرضات في إطار التحفيظ الجماعي أمرا ضروريا و ذلك تحت طائلة إلغائها من طرف المحافظ العقاري⁴، و ذلك طبقا للفصل 32 من ظ.ت.ع. ما لم يستفد هؤلاء المتعرضون من المساعدة القضائية.

1 مرسوم رقم 2.97.358 صادر بتاريخ 24 صفر 141 (30 يونيو 1997) بتحديد تعريفه رسوم المحافظة على الأملاك العقارية منشور بالجريدة الرسمية عدد 4495 بتاريخ 30 يونيو 1997.

2 لقد تم إمداد المحافظة على الأملاك العقارية و المسح العقاري و الخرائطية منذ 1982 بميزانية ملحقة و ذلك من أجل تمكينها من تغطية مصاريفها و تشكل واجبات و حقوق التحفيظ العقاري أزيد من 95% من مداخيلها

3 محمد بن الحاج السالمي، سياسة التحفيظ العقاري بالمغرب، مرجع سابق، ص 227

4 محمد الزخوني : ضم الأراضي الفلاحية بين إصلاح الهياكل العقارية و متطلبات التنمية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في وحدة قانون العقود و العقار، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2004-2005، ص 63

ثانيا : تخفيض المصاريف في التحفيظ الجماعي

طبقا للفصل 16 من ظ.ت.ع

يمكن للملاك المتعددين أن يحفظوا عقاراتهم في آن واحد و طبقا لمقتضيات الفصل 16 من ظ.ت.ع، إذا كانت عقاراتهم متجاورة و يفصل بينهم مجرد فواصل من الملك العمومي، الاستفادة من تخفيض بنسبة النصف في ما يرجع لمصاريف التحفيظ العقاري .

حيث أنه بالرجوع إلى المرسوم رقم 2.97.358 الصادر بتاريخ 30 يونيو 1997 المتعلق بتحديد تعريفه رسوم المحافظة على الأملاك العقارية نجد أنها محددة كالآتي :

*التعريف في التحفيظ الجماعي :

+ رسم الإشهار.....225 درهم

+ رسم بحسب القيمة :

-0.75% إلى غاية.....50000 درهم

- 1% عما يجاوز.....50000 درهم

+الرسم بحسب المسافة :

- العقارات الحضرية على كل آر 23 درهم

- العقارات القروية على كل هكتار.....23 درهم

*التعريف في التحفيظ العادي :

+ رسم الإشهار.....450 درهم

+رسم حسب القيمة : 1,5% إلى غاية.....50000 درهم

2 % عما يجاوز.....50000 درهم

+رسم بحسب المسافة :

- العقارات الحضرية عن كل آر45 درهم

و يستنتج مما سبق أن التعريفات المحددة في المرسوم أعلاه أنه إذا كانت مرتفعة التكلفة في التحفيز العادي فإن الأمر على عكسه بالنسبة للتحفيز الجماعي مما يشكل حافزا مهما لسلوك هذه المسطرة ، خاصة بالنسبة للملاكين الذين يمتلكون قطعا أرضية صغيرة و لا تسمح لهم إمكانياتهم بسلوك مسطرة التحفيز العادية.

و بذلك فبسلوك مسطرة التحفيز الجماعي سيكون بإمكانهم إدخال عقاراتهم في العجلة الاقتصادية نتيجة حصولهم على رسوم عقارية تعتبر بمثابة الحالة المدنية لذلك العقار¹، و مصدر ثقة الجميع مما سيثجع ملاك هذه العقارات على تطويرها دون خوف على مصير أو إمكانية منازلهم فيها من جهة، و من جهة ثانية سيثجع أصحاب رؤوس الأموال و الأبنك على إقراض المالك أو الفلاح على وجه الخصوص و التعامل معه²، مما سيساهم لا محالة في تنمية الجهة التي تم تحفيظها جماعيا كما أنه من جهة ثالثة سيساهم في تعميم نظام التحفيز العقاري في تلك المنطقة التي وقع تحفيظها جماعيا³.

الفقرة الثانية : بساطة وسرعة مسطرة التحفيز الجماعي

تتميز مسطرة التحفيز الجماعي بكونها أكثر بساطة وسرعة من المسطرة الفردية وذلك سواء تعلق الأمر بالمرحلة الإدارية للتحفيز (أولا) أو بالتعرضات (ثانيا).

أولا: سرعة وبساطة المراحل الإدارية للتحفيز الجماعي

يخلق سلوك مسطرة التحفيز الفردية و إن كانت هي الأصل صعوبات في وجه المحافظة العقارية ، حيث أنها تمنعها من وضع تخطيط لإنجاز إجراءات التحفيز و ذلك لأن المحافظات يبقى عملها معلقا على عدد طلبات التحفيز التي ستقدم خلال كل فترة. بالإضافة إلى تشتت هذه الطلبات في جهات مختلفة، و هو ما يترتب عنه التأخير في إنجاز عملية التحديد و زيادة في مصاريف التنقلات بالنسبة للمهندسين التي تكون أحيانا

¹ Paul Decroux, Paul Decroux, droit foncier marocain, édition la porte , 1977 Page 57

² فاطمة لحروف : حجية القيد في السجل العقاري، ص 375.

³ محمد خيرى،: حماية الملكية العقارية و نظام التحفيز العقاري بالمغرب، دار النشر المعرفة، الرباط ، طبعة 2001، ص: 120

طويلة و شاقة¹، لذلك يستحسن سلوك مسطرة التحفيز الجماعي لأجل التخفيف من حدة هذه المشاكل و الصعوبات و تسهيل مهمة المحافظة العقارية من جهة، و من جهة أخرى لأنها توفر الكثير من النفقات و المصاريف على المحافظة العقارية و الملاك، و توفر عليهم الوقت و الجهد، طالما أن عملية الإعلان تجري في وقت واحد و يحدد لعملية التحديد تاريخ واحد كذلك و يكلف موظف واحد يقوم برحلته مع المهندس المساح إلى تلك العقارات معا حيث يعقد هناك جلسة أو عدة جلسات حسب الظروف².

علاوة ذلك، فتحديد العقارات في مسطرة التحفيز الجماعي طبقا لظهير 25 يوليوز 1969 ، يمكن أن يتم في غياب المالك أو من يمثله لكن يجب أن يكون محل موافقة من قبل المالك المعني وذلك لأن التحفيز الجماعي هو تحفيز اختياري، و من إيجابيات هذا الإجراء أنه يشجع السير لعملية التحفيز دون ترك بقعة بيضاء، كما أنه يضمن السير المتناسق للإجراءات المتعلقة لهذه العملية من إشهار و تعليق و استدعاء...، بالإضافة إلى أن هذا الإجراء يحث الملاك و أصحاب الحقوق العينية على الحضور أثناء عملية التحديد لأجل الاطمئنان. و هذا دون أن ننسى أن هذا الإجراء يحقق فائدة حتى بالنسبة للإدارة ذلك أن عملية التحفيز الجماعي لا يمكن أن تكون سلبية كما هو الحال بالنسبة للمسطرة العادية للتحفيز و هذا ما يساعد على التخفيض من التكاليف و المجهودات و الوقت³.

كما أن حضور و مشاركة عدة جهات إدارية و عدة مصالح (القائد، ممثل للمكتب الإقليمي للاستثمار الفلاحي، المحافظ العقاري أو نائبه، ممثل عن مصلحة مسح الأراضي، ممثل عن وزارة الأشغال العمومية ممثل عن مصلحة عن الغرفة الفلاحية...)، فهذا يعطي هالة كبيرة لعملية التحفيز الجماعي طبقا للقوانين الخاصة من شأن ذلك أن يشجع طالبي

1 محمد خيري، حماية الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 120

2 محمد مهدي الجم، مرجع سابق، ص 39

3 فاطمة لحروف، مرجع سابق، ص 275

التحفيظ على التزام الدقة و الجدية في طلباتهم و الابتعاد عن الغش و التدليس و هذا يحقق حماية لحقوق الغير التي قد تلحق بهم من جراء التحفيظ¹.

و ما يزيد من فعالية المسطرة الخاصة للتحفيظ الجماعي هو أنها تتخذ بمبادرة من الدولة و لا يتم تركها لحرية الملاك، إلا أن ذلك كان السبب الرئيسي في جعله غير فعال في تعميم نظام التحفيظ العقاري بالشكل المنتظر منه² ، و هو الأمر الذي جعل الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية تتخذ برنامجا منذ سنة 1999 للتشجيع على التحفيظ الجماعي³ ، إذ قامت بوضع مسطرة سريعة و فعالة لتمكين صغار الفلاحين من الاستفادة من مزايا عملية التحفيظ الجماعي و ذلك بواسطة:

1- قبول جماعي لكل مطالب التحفيظ في عين المكان و بكيفية علنية من طرف مندوبين عن المحافظة على الأملاك العقارية

2- عدم إلزام المستفيدين من هذه المسطرة بالإدلاء بعقود التمليك الأصلية، و الاكتفاء فقط بشهادة مهينة من عين المكان و بحضور شهود يقع التثبيت من هويتهم، و تكون الشهادة ممضاة من طرف السلطة المحلية⁴.

3- تخفيض تكلفة إعداد التصاميم في مناطق تبلغ مساحتها ما بين 3000 هكتار و 4000 هكتار ، إلا أنه يشترط للاستفادة من هذه المسطرة أن تتوفر تلك الأراضي على المميزات الآتية :

+ أن تكون الأراضي صالحة للفلاحة

+ وجود عدد وافر من مطالب التحفيظ.

1 خالد ميداوي : مرجع سابق ، ص 140

2Amina Mabrouk, Op.cit., Page 38

3 مصطفى أشطايبي، مرجع سابق

4محمد بن الحاج السالمي : سياسة التحفيظ العقاري بالمغرب، مرجع سابق، ص280

4- جغرافية الأراضي تسمح بذلك، أي أن تكون الأراضي منبسطة تساعد على الاستعانة بالفتوغرامترية حتى يتسنى الحصول على تصاميم طبغرافية تتوفر على الدقة الموجودة في التصاميم الهندسية¹.

ثانيا : قلة التعرضات في مسطرة التحفيظ الجماعي

تتميز مسطرة التحفيظ الجماعي بالإضافة إلى كونها سريعة وبسيطة، بأنها تقوم بقطع المنازعات التي تعرقل الإسراع في إنهاء مسطرة التحفيظ والتي تؤثر سلبا على المصلحة المقصودة من نظام التحفيظ العقاري بمختلف مناطق المملكة²، ولاسيما التعرضات .

إذ أن سلوك مسطرة التحفيظ الجماعي سيؤدي إلى التقليل من التعرضات بالمقارنة مع مسطرة التحفيظ الفردية، و ما يؤكد هذا الطرح هو اشتراط المشرع في الفصل 16 من ظ.ت.ع ضرورة إتفاق الملاك على تحفيظ عقاراتهم دفعة واحدة، مما يفيد عدم وجود أي نزاع بخصوص هذه العقارات أو تسويتها وديا بينهم، في حالة وجودها قبل سلوك هذه المسطرة، خاصة إذا علمنا أن نسبة التعرضات المقامة ضد مطالب التحفيظ المودعة في إطار مسطرة التحفيظ الفردية تتراوح بين 60% و 70%³ وهي نسبة مرتفعة جدا، وتكون هذه التعرضات في أغلب الأحوال من الجيران لذلك نجد بأن المشرع كان حكيما عند اشتراطه على ضرورة اتفاق الملاك لسلوكهم لهذه المسطرة بل وحتى في حالة وجود نزاع بينهم فإنه عند القيام بتحديد هذه العقارات دفعة واحدة و بحضور جميع الملاك فإنه تتم تسويتها بكل سهولة و يسر⁴.

1 محمد خيرى : حماية الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 32

2 عبد العالي العبودي : مرجع سابق، ص 32

3 Paul Decoux. Op.cit., P : 84 -

4 حليلة قليش، مرجع سابق، ص 70

لكن مسألة قلة التعرضات في مسطرة التحفيظ الجماعي لا نجد لها فقط في الفصل 16 من ظ.ت.ع، وإنما حتى في القوانين الخاصة أي - مسطرة التحفيظ الجماعي للأمالك القروية التي هي موضوع دراستنا ومسطرة ضم الأراضي الفلاحية - فهي الأخرى تعرف نسبة ضئيلة من التعرضات حيث إنه ومن أصل 137334 مطلباً للتحفيظ قدمت في شأن عملية الضم ما بين سنة 1962 إلى حدود 31 دجنبر 2000 لم يتم التعرض سوى على 2372 مطلباً أي بنسبة مئوية لا تتجاوز 1,72 % من مجموع المطالب المقدمة.¹

¹ إحصائيات مديرية المحافظة العقارية و الأشغال الهندسية، تقرير سنة 2000.

المطلب الثاني : اختيارية التحفيظ الجماعي

لقد جاء قانون 14.07 بمقتضيات جديدة في غاية الأهمية انصبت بالدرجة الأولى على تسريع و تبسيط الإجراءات المتعلقة بالتحفيظ و توفير حماية أقوى لحق الملكية و ذلك مع الاحتفاظ بالمبادئ الأساسية التي كانت سائدة في ظل ظهير 12 غشت 1913.

حيث ساهمت و بشكل كبير في تعميم نظام التحفيظ العقاري من خلال فرض مسطرة التحفيظ الإجباري و الذي يظهر جليا من خلال الفصل 7 من قانون 14.07 و الذي جاء فيه أنه : « يكون التحفيظ إجباريا في الحالات المنصوص عليها في قوانين خاصة، و في المناطق التي سيتم فتحها لهذه الغاية بقرار يتخذه الوزير الوصي على الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري الخرائطية بناء على إقتراح من مديرها. »

غير أن السؤال الذي يطرح معه هو عن مكانة مسطرة التحفيظ الجماعي للأموال القروية ضمن هذا المتغير الذي جاء به قانون 14.07¹ ؟ بمعنى هل اتخذت مسطرة التحفيظ الجماعي طابع الاختيارية أم الإجبارية ؟

في إطار الإجابة عن التساؤل المطروح نجد أن التحفيظ الجماعي يكون اختياريا في حالتين و هما : التحفيظ الجماعي طبقا للفصل 16 من ظ.ت.ع (الفقرة الأولى) و كذلك ظهير 25 يوليوز 1969 (الفقرة الثانية).

¹ ابن يحيى رشيد، مرجع سابق، ص 132

الفقرة الأولى : اختيارية التحفيز الجماعي طبقا للفصل 16 ظ.ت.ع

يقوم نظام التحفيز العقاري بالمغرب على مبدأ الاختيارية و ذلك ما يؤكد صراحة الفصل 6 من ظ.ت.ع الذي جاء فيه: « إن التحفيز أمر اختياري غير أنه إذا قدم مطلب بالتحفيز فإنه لا يمكن مطلقا سحبه.»، و مادام أن الفصل 16 من ظ.ت.ع هو جزء من هذا الظهير، فبالتالي فإنه يخضع لنفس مبادئه على رأسها مبدأ الاختيارية¹.

وهو ما يستنتج من حرفية هذا الفصل الأخير الذي يفيد التخيير في نصه: « يمكن لملاك متعددين...»، حيث أنه لو أراد المشرع جعله إجباريا لنص على ذلك صراحة، لذلك فالمشرع في هذا النوع من التحفيز الجماعي ترك الحرية للملاك في اختيار اللجوء لهذا النوع من التحفيز شريطة أن يتوفر فيهم الشروط التي حددها القانون أي أن الأمر متروك لقناعاتهم الشخصية في الاتفاق على تحفيز عقاراتهم تحفيظا جماعيا أو عدم تحفيظها فلا يمكن إرغامهم على ذلك².

و في هذا المنوال سار بعض الفقه³ إلى تأييد موقف المشرع و اعتباره قد أحسن صنعا حينما فتح باب الاختيارية في اللجوء للتحفيز تماشيا مع سنة التدرج التي تألفها النفس البشرية و ترتاح لها، و بالتالي فإنهم سيقدمون تلقائيا على إتباعه عندما يلمسون محاسنه و فوائده كما أن موارد الدولة و طاقاتها البشرية و التقنية في الوقت الراهن لا تسمح بنظام الإجبارية في التحفيز؛ لأن هذا النظام يتطلب الأطر التقنية العالية من مهندسين طوبوغرافيين و مساعديهم و أطر قانونية ذات كفاءات عالية للسهر على عملية التحفيز كما تتطلب العملية أموالا طائلة، و من ثم فقلة الموارد المالية و البشرية تجعل التحفيز

1 حليلة قليش، مرجع سابق، ص 71

2 ابن يحيى رشيد، مرجع سابق، ص 133

3 -مأمون الكزبري : مرجع سابق، ص 19

-إدريس الفاخوري: نظام التحفيز العقاري : مرجع سابق، ص7

- محمد الحياني: عقد البيع و قانون التحفيز العقاري مطبعة وورقة الكتاب ، فاس الطبعة الأولى يناير 1996 .

الإجباري أمرا صعب تحققه في المغرب و أنه حتى بالنسبة للدول التي أخذت بالتحفيز الإجباري كسوريا مثلا فإنها لم تأخذ به إلا على مستوى النصوص فقط، و أنها لم تصل بعد إلى تعميم نظام التحفيز العقاري على مجموع ترابها و ما ذلك إلا لقلّة الوسائل المادية¹.

إلا أن غالبية الفقه² يكاد يجمع اليوم على اعتبار هذا المبدأ – أي الاختيارية – إحدى العراقيل الأساسية التي تحول دون تعميم نظام التحفيز العقاري، و إحدى السلبيات التي يعرفها هذا النظام لذلك يتعين على المشرع إعادة النظر فيه بجعله إجباريا أو على الأقل للرفع من عدد حالات التحفيز الإجباري³.

الفقرة الثانية : اختيارية التحفيز الجماعي طبقا لظهير 25 يوليوز 1969

بالرجوع إلى مقتضيات الفصل الأول من ظهير 25 يوليوز 1969 والذي ينص على أن « يمكن لوزير الفلاحة والإصلاح الزراعي أن يصدر قرارات تحدث وتحدد بموجبها خارج دائرة الجماعات الحضرية مناطق تدعى (مناطق التحفيز العقاري الجماعي) وسيتم فيها تحفيز الأملاك طبق الكيفيات و الشروط المنصوص عليها في هذا الظهير الشريف..... ».

فنستنتج أن المشرع منح شرط الاختيار لوزير الفلاحة بين إمكانية إصدار القرار أو الامتناع عنه. على خلاف ما فرضه المشرع في الفصل 7 من قانون 14.07 كون أن التحفيز يكون إجباريا تماشيا مع مبدأ التعميم⁴.

1 محمد الحياني: عقد البيع و قانون التحفيز العقاري، مرجع سابق، ص 40

2 -محمد بن الحاج السالمي : سياسة التحفيز العقاري في المغرب ، مرجع سابق، ص 40

- خالد الميداوي، تطور نظام التحفيز العقاري بشمال المغرب، مطبعة أمبريال، الرباط، الطبعة الأولى 1997، ص 135

-مصطفى أشطايبي، مرجع سابق

3 حليلة قليش، مرجع سابق، ص73

4 - ابن يحيى رشيد، م.س، ص132

فإذا كان المشرع في إطار الفصل الأول من ظهير 25 يوليوز 1969 قد منح حرية الاختيار لوزير الفلاحة بين إصدار القرار بالتحفيظ من عدمه، فإن الأمر لم يحسم بعد بالنسبة للملاك، بمعنى هل يعتبر تقديم الملاك لمطلب التحفيظ الجماعي أمرا اختياريا أم إجباريا؟ الأمر الذي جعل الفقه والمهتمين بالميدان العقاري ينقسمون حول هذا الموضوع إلى اتجاهين:

حيث ذهب الاتجاه الأول¹ إلى اعتبار التحفيظ الجماعي أمر اختياري بدليل الفقرة الثانية من الفصل السادس في ظهير 25 يوليوز 1969 والتي جاء فيها «.... غير أن التحديد المنجز بهذه الكيفية لا يكون صحيحا إلا إذا وافق عليه المالك فيما بعد» أي أن المالك له الحق في أن يفرض الموافقة على التحديد المنجز على ملكه عندما تتوقف عملية التحفيظ بالنسبة له.

وهو نفس التوجه الذي صارت إليه المحكمة الإدارية في أحد قراراتها²، والتي جاء فيها « وحيث أنهم لم يستدعوا بصفتهم طالبي التحفيظ أو مالكين غير طالبي التحفيظ لحضور عملية التحديد ولتقديم ملاحظاتهم حول تفويتهم للعقار موضوع النزاع، ولم يحضروا عملية التحديد يوم إجرائها لعدم إخبارهما بوقوعها، ولم يوافقوا لعدم استدعائهم لذلك من طرف المحافظ وإنما قام به المحافظ بالرغم من عدم حضور صاحب مطلب التحفيظ عملية المسح والتحديد، وعدم موافقة المالكين ملكيتهم ليعطيها لأشخاص أجنبيين عن العقار..... و إذا كان ظهير 25\07\1969 ينطلق من أن مطالب التحفيظ الجماعية يمكن إن يقوم بإيداعها أشخاص ولو لم تكن لهم الصفة بدليل أن عملية المسح يمكن أن تجري في غيبتهم وغيبة كذلك صاحب العقار الحقيقي، فإن نفس القانون يلزم السيد

1 - إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري، م.س، ص 10

- الأستاذ محمد بن الحاج السالمي، م.س، ص 280

-الأستاذ محمد مهدي الجم، م.س، ص 189

2 حكم صادر من المحكمة الإدارية بفاس، رقم 1082/1977، بتاريخ شتنبر 1997، ملف رقم 11 غ/97، أورده محمد ياسين العداتي في رسالته : خصوصيات المساطر الجماعية و دورها في تعميم نظام التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 22

المحافظ أن يقف عند هذا الحد، و أن يستمر في عملية التحفيظ الرامية إلى إستخراج رسم عقاري إلا بعد التحري والبحث وموافقة المالك الحقيقي على عملية المسح والتحديد وان وظيفة السيد المحافظ هي المحافظة على الممتلكات للمواطنين لا نزاعها بالطريقة التي تمت في هذه القضية لا سيما أن الملكية الشخصية محمية قانونيا و دستوريا لذلك يتم قبول الطلب شكلا والقول موضوعا ببطلان إجراءات التحفيظ».

أما الإتجاه الثاني¹ فيعتبر أن التحفيظ الجماعي للأملك القروية هو إجباري نظرا لكون المشرع لم يحسم في هذا الموضوع بشكل قاطع، إذ ليس هنالك نص صريح يقضي بكونه اختياري أو إجباري كما هو الشأن في ظهير ضم الأراضي الفلاحية والذي نص فيه المشرع صراحة على أنه إجباري، إلا أنه من حيث الواقع فهو إجباري إذ أن المحافظ غالبا ما يغض الطرف عن عدم حضور المالكين المعنيين بعملية التحديد التي تجرى لعقاراتهم ويعتبر وكان جميع الملاك قد حضروا عملية التحديد² دون الحاجة إلى المالك المتغيب، إضافة إلى أن أكثر المالكين الواقعة أملاكهم في نطاق التحفيظ الجماعي يسارعون إلى تقديم طلبات تحفيظ عقاراتهم الكائنة داخله فتلحق بهم القلة الباقية³ وهذا نتيجة لمجموعة من العوامل منها:

- أن تحفيظ العقارات الواقعة في دائرة التحفيظ الجماعي تكون بصفة جماعية من غير ترك قطعة دون تحفيظها.

1 - محمد خير ي، التعرضات أثناء التحفيظ العقاري، م.س، ص 108

- محمد الحياتي، م.س، ص 91

- خالد ميداوي، م.س، ص 135

- Amina Mabrouk, Op.cit., P 38

- محمد مهدي الجم، م.س، ص 190

2 - محمد أشطايبي، مرجع سابق

3 محمد مهدي الجم مرجع سابق، ص 120

- أنها تقوم بمبادرة من الدولة إذ أنها سخرت من أجل إنجازها موارد بشرية ومادية مهمة ومن جهة أخرى فهي منظمة بطريقة تجعل كل الملاك يهتمون بها.
 - أن الإستطلاعات الميدانية وتنقلات ممثلي السلطة المحلية.... التي تتم بطريقة جماعية، لها أثر نفسي على الملاك ومن شأنها إن تحثهم على الاهتمام بها والاسراع إلى تقديم طلبات تحفيز عقاراتهم.
 - أن حضور ومشاركة عدة جهات إدارية وعدة مصالح يعطي هالة كبيرة للتحفيز الجماعي ومن شأن ذلك أن يحث طالبي التحفيز على إلترام الدقة والجدية في طلباتهم و الابتعاد عن الغش و التدليس¹.
- وهذا كله يدفع أغلبية الملاك إلى الاعتقاد بأن التحفيز الجماعي إجباري، وأمام راحة حجج كل من الاتجاهين وللحسم في إجبارية أو إختيارية التحفيز الجماعي للأملاك القروية فإن الأمر يقضي ضرورة تدخل المشرع لإعادة النظر في تحيين ظهير 25 يوليوز 1969 وجعله يواكب التطورات الاقتصادية و الأهداف المتوخاة منه، وذلك من خلال فرض الإجبارية في التحفيز الجماعي و النص عليها صراحة على غرار التحفيز الذي يتم في إطار عملية الضم²، طالما أن هذه الخاصية – أي الإختيارية – لا تخدم مصالح التحفيز الجماعي وتؤثر على فعاليته في المساهمة في تعميم نظام التحفيز العقاري وتجعله أقل من فعالية التحفيز في إطار ضم الأراضي³.

1 - خالد ميداوي، م.س، ص139

2 - Amina MAbrouk, Op.Cit, P 38

3 - حليلة قليش، م.س، ص 76

الفصل الثاني:

دور مسطرة التحفيز الجماعي

في تعميم نظام التحفيز العقاري



إن تعميم نظام التحفيز العقاري مطلب ينادي به الجميع، إذ لم تعد منافعه تخفى على أحد، لأنه من حيث المبدأ يعتبر خطوة هامة في إصلاح البنية العقارية و الائتمان العقاري لأن الملكية في هذا النظام ثابتة و مستقرة و مطهرة،¹ووعيا من المشرع بأهمية ما سبق عمل على تفعيل مسطرة التحفيز الجماعي من خلال الفصل 16 من ظ.ت.ع الذي أحال في أجرأته و مسطرتة سواء خلال المرحلة الإدارية أو المرحلة القضائية على مسطرة التحفيز الفردي إلى غاية صدور ظهير خاص بمسطرة التحفيز الجماعي في 24 يوليوز 1969 (المبحث الأول)، و تعتبر مسطرة التحفيز الجماعي من بين الوسائل الفعالة لتعميم نظام التحفيز العقاري بكونها تقوم على تحفيز عدة أراضي دفعة واحدة في مدة أقل من المسطرة العادية، إلا أن ممارستها و إن كانت قد حققت نتائج جد مشجعة إلا أن هنالك بعض الإشكالات التي اعترضتها و أثرت على مردوديتها (المبحث الثاني).

المبحث الأول :

مراحل التحفيز الجماعي و إجراءاته

إن القطاع الفلاحي في المملكة المغربية يعتبر من القطاعات التي تحظى منذ الاستقلال بالأولوية في كل المخططات الاقتصادية و الاجتماعية التي عرفتها البلاد و تعزى هذه الأهمية إلى الدور الذي يقوم به هذا القطاع في التنمية، إلا أن هذه التنمية لا يمكن أن تتحقق على الوجه الأكمل إلا بوجود ملكية عقارية قروية واضحة المعالم متينة الأسس و البنيات²، و ذلك بإدخالها في نظام التحفيز العقاري الذي يساهم بشكل فعال في ازدهارها و ذلك وفق مراحل محددة في الفصل 16 من ظ.ت.ع (المطلب الأول) إلا أنه و تدعيما لسياسة التحفيز الجماعي المنصوص عليها في الفصل 16 من ظ.ت.ع ، اصدر

1 - فاطمة هرباز : إشكالية بيع العقار المحفظ، دراسة مقارنة، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية، 1995 | 1996، ص: 107

2 - محمد الحياني، مرجع سابق، ص: 125

المشروع قانونا خاصا يقضي بنهج طريقة التحفيظ الجماعي للأموال القروية حيث تجري عملية التحفيظ الجماعي خارج الجماعات الحضرية (المطلب الثاني).

المطلب الأول : مراحل التحفيظ الجماعي طبقا للفصل 16 من ظ.ت.ع

يجري تحفيظ العقار وفق إجراءات دقيقة يترتب عليها إخضاع العقار للنظام المقرر بظهير 12 غشت 1913، و تتلخص هذه الإجراءات في أن يقدم صاحب المصلحة مطلبا للتحفيظ لدى المحافظة العقارية و يتم شهر هذا المطلب شهرا كافيا إلى العموم¹، و قد لا تعترض هذا المطلب أية عرقلة فيباشر المحافظ قرار التحفيظ الإداري في إطار المرحلة الإدارية (الفقرة الأولى)، كما قد يحول دون هذا الإجراء تعرض يستلزم إحالة ملف التحفيظ على القضاء في إطار المرحلة القضائية (الفقرة الثانية)².

الفقرة الأولى: المرحلة الإدارية للتحفيظ الجماعي

يقوم نظام التحفيظ العقاري عموما على مجموعة من الإجراءات المسطرية التي حددها القانون و التي يتعين الحرص على احترامها سواء من طرف المحافظ على الأملاك العقارية أو من طرف طالب التحفيظ³.

و منه فمادام أن الفصل 16 ظ.ت.ع الذي يؤطر التحفيظ الجماعي يحيل على المسطرة المتبعة في التحفيظ العادي، فإن التحفيظ الجماعي يخضع تقريبا لنفس إجراءات التحفيظ العادي رغم الاختلافات الموجودة بين التحفيظ الفردي و الجماعي و هو ما من شأنه أن يثير العديد من الإشكالات خصوصا فيما يتعلق بالتعرضات⁴.

1 - محمد خيرى، التعرضات أثناء التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى 1983، ص:

2 - حليلة فليش، مرجع سابق، ص16 | 17.

3 - السعدية حمرو، التحفيظ العقاري و الإستثمار، تطور المساطر، أشغال اليوم الدراسي المنظم من طرف عمالة إقليم الحوز و المكتب الجهوي للإستثمار الفلاحي بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية و العقارية بكلية الحقوق بمراكش 19 يونيو 2003، ص : 136

4 - حليلة فليش، مرجع سابق، ص 17

و عليه تنطلق المرحلة الإدارية بتقديم مطلب التحفيظ (أولاً)، ثم تهيئ ملخص لمطلب التحفيظ (ثانياً)، و بعده يتم نشر هذا الملخص في الجريدة الرسمية (ثالثاً)، و من ثم يتم إجراء عملية التحديد (رابعاً)، و كذا نشر انتهاء عملية التحديد أيضاً بالجريدة الرسمية (خامساً)، و منه يتم تأسيس الرسم العقاري كمرحلة أخيرة في إطار المسطرة الإدارية للتحفيظ الجماعي (سادساً) .

أولاً: تقديم مطلب التحفيظ الجماعي

إن سلوك مسطرة التحفيظ الجماعي تبتدى بتقديم المطلب الذي تترتب عليه عدة آثار قانونية، من بينها إعطاء الضوء الأخضر للمحافظ العقاري لانطلاق إجراءات مسطرة التحفيظ المنصوص عليها في الباب الثاني من ظ.ت.ع. و إعطاء العقار المطلوب تحفيظه وضعية قانونية خاصة به¹.

و يتقدم المالك بمطلب التحفيظ على المحافظ إما بصفة شخصية أو بواسطة وكيل يعينه للقيام بهذا العمل بمقتضى وكالة خاصة، و ذلك عن طريق تصريح موقع من طرفه أو من طرف وكيله² و طالما أن مسطرة التحفيظ هي مسطرة خاصة بكل عقار على حدة و بذلك لا يمكن لمالك مثلاً أن يقدم مطلب تحفيظ واحد بشأن عدة عقارات مملوكة له، إذ يتعين عليه تقديم مطلب لكل عقار على حدة³، كما أنه لا يمكنه تقديم مطلبين لتحفيظ قطعة واحدة⁴.

و نظراً كذلك لأهمية و خطورة مطلب التحفيظ فقد نص المشرع على مجموعة من البيانات التي يجب أن يتضمنها هذا المطلب و يمكن تصنيفها حسب الشكل التالي :

- ما يتعلق بهوية طالب التحفيظ و حالته المدنية

1 - Paul Decroux, Droit Foncier Marocain, Edition la porte, 1977, p : 34 - 1

2 - محمد بن معجوز، مرجع سابق، ص : 523.

3 - عبد الوهاب بنسعيد: مسطرة التحفيظ العقاري و آثاره، مقال منشور في مجلة رسالة المحاماة، العدد 5، أبريل 1998 ، ص 82.

4 - و هو ما أكدته قرار صادر عن محكمة الاستئناف بالحسيمة، رقم 145 بتاريخ 15 دجنبر 2003. ملف رقم 201/9، (غير منشور).

- ما يتعلق بالعقار المطلوب تحفيظه و ذلك ببيان اسمه و موقعه و حدوده و عناوين الجوار و مشتملات هذا العقار و عند الاقتضاء بيان الحقوق المترتبة على العقار.
- بيان حصة طالب التحفيظ.
- بيان الوثائق و المستندات التي يعتمد عليها طالب التحفيظ و التي تثبت ملكية العقار موضوع طلب التحفيظ.¹

ولتشجيع الملاك على الإقبال على مسطرة التحفيظ الجماعي فإن مديرية المحافظة العقارية لا تلزم المستفيدين من هذه المسطرة بالإدلاء بعقود التمليك الأصلية بل تكتفي بشهادات محضر يتم تحريرها في عين المكان.²

و إذا كان من بين العقارات المراد تحفيظها جماعيا عقارات مملوكة على الشياخ، فإن هذه البيانات تعد إلزامية بالنسبة لكل واحد من الشركاء، مع الإشارة إلى الجزء الذي يملكه كل واحد منهم في العقار المطلوب تحفيظه.

بالإضافة إلى المطلب المنفرد المتعلق بكل عقار على حدة موقع عليه من قبل مالك العقار، اشترط المشرع في الفصل 16 ظ.ت.ع لأجل سلوك مسطرة التحفيظ الجماعي ضرورة تحرير مطلب مستقل يشمل جميع الأملاك المراد تحفيظها جماعيا موقع عليه من قبل جميع الملاك دليلا على رغبتهم في سلوك إجراءات التحفيظ جملة واحدة، و بعد إيداع هذه المطالب في الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية تنطلق المسطرة الإدارية للتحفيظ الجماعي والتي لا تختلف كثيرا عن مسطرة التحفيظ الفردية، و بعد إيداع هذا المطلب يقوم المحافظ بتحديد المصاريف اللازمة لعملية التحفيظ و يأمر طالب التحفيظ بإيداعها لديه و هي بالنسبة للتحفيظ الجماعي منخفضة إلى النصف.³

¹ - Phiklippe valent et Camille veries, Guid pratique de l'usage de la conservation foncière au Maroc, - l'imprimerie française, Casablanca, 1932, P :13

² - محمد خيرى، حماية الملكية العقارية و نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، مرجع سابق، ص 122.

³ - ذلك طبقا للمرسوم رقم 358.97.2 الصادر في 24 صفر 18.14 الموافق ل 30 يونيو 1997 المتعلق بتحديد تعريفه رسوم المحافظة على الأملاك العقارية، منشور بالجريدة الرسمية، عدد 4495 بتاريخ 30 يونيو 1997.

ثانيا: تهيئ ملخص مطلب التحفيظ

بعدها يتوصل المحافظ بطلب التحفيظ الفردي الخاص بكل عقار و الموقع عليه من طرف المالك، و المحتوي على جميع البيانات المطلوبة، و كذلك بالمطلب الجماعي المتضمن لتوقيع جميع الملاك، يخصص ملفا لكل طلب فردي و يعطي له رقما ترتيبيا ليدرج ضمن مطالب التحفيظ و يصبح هذا الرقم هو المميز لهذا المطلب في جميع العمليات التي ستنتج بشأنه.

و ما تجدر الإشارة إليه هو أن المحافظ العقاري تجاه أمثال هذه الطلبات الموحدة لا يخرج على القواعد و الأصول المتبعة في الطلبات المستقلة لكنه يراعي بجعل جميع تلك الطلبات الموجودة في الطلب الموحد في رتبة متساوية.¹

و نظرا لأهمية التحفيظ الجماعي فإن طلبات التحفيظ الجماعي تعطى لها الأسبقية على طلبات التحفيظ الفردية.²

و بعد ذلك يسعى المحافظ بواسطة مساعديه بالقسم المكلف بمسطرة التحفيظ إلى تهيئ ملخص لمطلب التحفيظ يتضمن موجزا للبيانات الأساسية المضمنة بالمطلب، وبالخصوص اسم طالب التحفيظ، و اسم العقار المطلوب تحفيظه، و كذا بيان حدوده و نوعه و مساحته التقريبية ووثائق التملك المستدل بها و العمل على إرسال نسخ منها بقصد النشر بالجريدة الرسمية و يتم في نفس الوقت تحرير الملصقات الخاصة بالإعلان عن خلاصة المطلب مع بيان تاريخ التحديد.³

1 - محمد مهدي الجم، مرجع سابق، ص : 40.

2 - حليلة قليش، مرجع سابق، ص : 20

3 - محمد خير ي، حماية الملكية العقارية و نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، مرجع سابق، ص : 125

ثالثا: نشر خلاصة مطلب التحفيظ

في الجريدة الرسمية

لكي تتم إحاطة العموم بعملية التحفيظ أوجب المشرع على محافظ الملكية العقارية أن يضع في ظرف عشرة أيام من تاريخ تقديم طلب التحفيظ ملخصا له و يحرر إعلانا يحدد فيه اليوم و الساعة الذين يتعين أن يتم فيهما التحديد المؤقت و ينشر الإعلان و الملخص في الجريدة الرسمية، و يرسل نسخا منها إلى عدة جهات قصد تعليقها لديها بلوحة النشر المعدة للإعلانات. و هذه الجهات هي المحكمة الابتدائية، و السلطة المحلية، الجماعة الحضرية و القروية¹، و تظل معلقة لليوم المحدد للتحديد المؤقت و في هذا اليوم يعاد الإعلان و الملخص إلى المحافظة العقارية مصحوبا بشهادة تفيد تمام التعليق.²

رابعا: عملية التحديد

بعد نشر خلاصة مطالب التحفيظ في الجريدة الرسمية يشرع المحافظ في عملية التحديد، و ذلك بدءا ببعث هذه الخلاصة في شكل مطبوع معد لهذا الغرض لمصلحة الهندسة التي تقوم ببرمجة المطالب الجماعية في قائمة مطالب التحفيظ المراد تحديدها و إشعار مصلحة المحافظة العقارية بغية توجيه استدعاءات لمن يهمهم الأمر، يستدعي المحافظ العقاري لحضور هذه العملية كلا من طلاب التحفيظ و الجيران و المتعرض أو المتعرضين في حالة التعدد باستدعاءات تحمل يوم و ساعة التحديد.³

1 - كما أوجب المشرع تعليق الملخص و الإعلان في سوق القرية التي يقع في دائرتها العقار المراد تحفيظه كل أسبوع إلى يوم التحديد، و يرى الفقه المغربي أن هذا الإعلان أهمية كبرى، و ذلك أنه لما يطلع من يعنيه الأمر من أهل الريف على وسائل الإعلان الأخرى.

2 - علي حسن نجيدة، الشهر العقاري في مصر و المغرب، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، القاهرة، 1986، ص: 28.

3 محمد الحياني : عقد البيع و قانون التحفيظ العقاري بالمغرب، مطبعة و رافة الكتاب، فاس، الطبعة الأولى، يناير 1994، ص: 110.

و يشرف على عملية التحديد طبقا للفقرة 2 من الفصل 16 بتسيير من المحافظ أو نائبه على أن تتم هذه العملية أثناء تنقل واحد بحيث كلما تم الانتهاء من تحديد عقار من العقارات إلا و تم الانتقال إلى تحديد العقار المجاور و هكذا.¹

و التحديد عملية تقنية يقوم بها مهندس طبوغرافي، تتم في عين المكان يهدف إلى ضبط الحالة المادية للعقار و بيان حدوده و معالمه و مشتملاته و مساحته، و في نفس الوقت تلقي التعرضات التي يمكن أن تثار أثناء هذه العملية، و تحديدا أوعية هذه التعرضات (كلية أو جزئية).

و يعمل المهندس الطبغرافي على تهيئ محضر للتحديد يصف فيه الظروف و الوقائع التي جرت فيها عملية التحديد مع تهيئ تصميم أولي للتحديد يبين شكل العقار و الأنصاب التي وضعت على حدوده و مساحته بكيفية مضبوطة، و يليه عملية المسح الدقيق بعين المكان، و يمكن إجراء تحديرات تكميلية أو إصلاحية على التصميم متى دعت الضرورة إلى ذلك.²

و انطلاقا من كون عملية التحديد من أهم إجراءات التحفيظ إن لم تكن أخطر ها ، لذلك فهي تحتاج إلى عناية مركزة و قدرة فائقة و خبرة واسعة، الأمر الذي جعل المشرع ينص عليها تفصيلا في ظهير التحفيظ العقاري³، بل و رتب في حالة غياب طالب التحفيظ عن حضور عملية التحديد توقف هذه العملية و عدم إنجاز أي شيء منها طبقا للفصل 22 ظ.ت.ع، و بالتالي يلغى طلب التحفيظ في هذه الحالة و يحفظ ملف الإجراءات طبقا للفصل 23 ظ.ت.ع.⁴

1 - محمد بن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي و التقنين المغربي، مرجع سابق، ص: 525

2 - محمد خيرى، العقار و قضايا التحفيظ العقاري، دار النشر و المعرفة، الرباط، طبعة 2018، ص: 167 و 168

3 - جمعة محمود الزريقي، تحديد العقار، مجلة صلة وصل، العدد 3، يوليوز 1985 ص: 26

4 - حليلة قليش، مرجع سابق، ص: 22

خامسا : إعلان انتهاء عملية التحديد بالجريدة الرسمية

بعد إجراء عملية التحديد على المحافظ العقاري أن يقوم بعد إطلاعه على محضر التحديد المؤقت و التحقق من سلامة إجراءات التحديد أن يعلن في الجريدة الرسمية خلال الأشهر الأربعة التالية للتحديد الفعلي للعقار إعلانا بانتهاء عملية التحديد و يدعو كل من له اعتراض على التحفيظ أن يتقدم داخل أجل شهرين من الإعلان إلى المحافظة أو إلى كتابة ضبط المحكمة الابتدائية أو إلى قاضي التوثيق أو إلى مكتب القائد بتقديم تعرضه، و علاوة على الإعلان في الجريدة الرسمية يجب تعليق إعلان انتهاء عملية التحديد في الأماكن التي سبق تعليق طلب التحفيظ فيها¹.

و بعد انقضاء أجل شهرين دون تقديم أي تعرض و بعد تأكد المحافظ بأن مسطرتي الإشهار و التحديد قد بوشرت بكيفية قانونية يقوم المحافظ العقاري بإصدار قرار يستجيب فيه لطلب التحفيظ وبالتالي تأسيس رسم عقاري خاص بالعقار².

سادسا : تأسيس الرسم العقاري

بعد انتهاء جل المراحل السابقة و تأكد المحافظ من تطبيق جميع المقننات الضرورية المتعلقة بالإشهار و التحديد و صحة رسوم التملك المقدمة، و من عدم وجود تعرضات، فيمكن للمحافظ حينئذ اتخاذ قرار بتأسيس رسم عقاري خاص بالعقار موضوع مطلب التحفيظ، و من ثم تسجيل العقار بالسجل العقاري.

1 - علي حسن نجيدة، مرجع سابق، ص : 37.

2 - إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، مطبعة دار النشر، الجسور، وجدة، الطبعة الأولى، سنة 2000، ص : 30.

الفقرة الثانية: التعرضات و المرحلة القضائية في التحفيظ الجماعي

الأصل في مسطرة التحفيظ أنها مسطرة إدارية يقوم بها المحافظ العقاري الذي يعتبر موظف إداري ، غير أنه قد يتخلل هذه المسطرة مرحلة قضائية في حالة قيام الغير بالتعرض على مطلب التحفيظ ، حيث يخرج البت في هذه التعرضات عن المحافظ العقاري ليدخل في اختصاص القضاء ، أو في حالة صدور قرار عن المحافظ العقاري برفض مطلب التحفيظ أو باعتبار التعرض لاغيا حيث يمكن الطعن في قرار المحافظ أمام القضاء¹.

أولا: التعرضات

فالتعرض كما يعرفه الاستاذ محمد خيرى بأنه : " الوسيلة القانونية التي يمارسها الغير للحيلولة دون إتمام إجراءات التحفيظ وذلك من خلال الأجل القانونية المقررة .ويهدف التعرض بهذا المعنى إلى توقيف إجراءات التحفيظ من طرف المحافظ وعدم الاستمرار فيها إلى أن يرفع التعرض ويوضع حد للنزاع عن طريق المحكمة أو إبرام صلح بين الاطراف"².

وبذلك فالتعرض يعتبر أهم نقطة إجرائية من إجراءات التحفيظ الجماعي والفردى على حد سواء ، إذ انه يحول مسطرة التحفيظ من المرحلة الإدارية إلى المرحلة القضائية³، إذ بمجرد الانتهاء من عملية التحديد يقوم المحافظ العقاري بنشر الإعلان بالجريدة الرسمية ، وتوجيهه لكل من المحكمة الابتدائية والسلطة المحلية التابع لنفوذها قطاع التحفيظ الجماعي حيث يعلق الإعلان لمدة شهرين من تاريخ النشر بالجريدة الرسمية وهي المدة التي يمكن فيها تلقي تعرضات الغير وإيداعها في مطلب التحفيظ⁴.

1 مأمون الكزبري ، مرجع سابق، ص:27

2 - - محمد خيرى، العقار و قضايا التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص : 234

3 حليلة قليش ، مرجع سابق ، ص:25

4 بن يحيى رشيد ، مرجع سابق ، ص:130

حيث منح المشرع المغربي لذوي المصلحة من الجوار وأصحاب الحقوق العينية على العقار المطلوب تحفيظه في تقديم تعرضاتهم أمام المحافظة العقارية أو المهندس الطبوغرافي أثناء قيامه بعملية التحديد بعين المكان في الفصل 25 من ظ.ت.ع . حيث تجدر الإشارة أن انتهاء أجل شهرين الذي يبتدئ من تاريخ نشر الاعلان عن انتهاء التحديد يسقط حق التعرض (الفصل 27 من ظ.ت.ع) ولن يعود للراغب في التعرض على مسطرة التحفيظ إلا فرصة الاستفادة من التعرض الاستثنائي والذي يكون خارج هذه الآجال بعدما يثبت أنه استحال عليه إجراء تعرضه داخل الآجال العادية للتعرضات حتى ولو لم يرد على مطلب التحفيظ أي تعرض سابق، شريطة ألا يكون الملف قد وجه إلى المحكمة الابتدائية ، وهذا من بين أهم المستجدات التي جاء بها الفصل 29 من قانون 14.07. 1

والجدير بالملاحظة أن العمل القضائي استقر على كون محكمة التحفيظ المحال عليها من أجل البت في التعرضات ، لا تراقب شكليات التعرض التي تبقى من اختصاص المحافظ وقد جاء في قرار للمجلس الأعلى: " إن المحكمة وهي تبت في قضايا التحفيظ العقاري إنما تبت في وجود الحق المدعى به قبل المتعرضين ونوعه ومحتواه ومداه بعد إحالة المحافظ ملف المطلب عليها للبت في تلك التعرضات طبقا للفصل 37 من ظ.ت.ع ، ولا تبت في قبول أو عدم قبول التعرضات الذي هو من اختصاص المحافظ العقاري بمقتضى الفصل 29 من نفس القانون"².

لكن ما يهمننا في هذا الاطار هو كيف يتم هذا التعرض المتعلق بمسطرة التحفيظ الجماعي؟ وهل يتم بشكل جماعي أم فردي على مطلب التحفيظ ؟

¹ بن يحيى رشيد مرجع سابق ، ص:131

² قرار المجلس الاعلى عدد 1816 بتاريخ 14—05—2008 في الملف المدني عدد 2006/01/685 ، أورده الاستاذ أحمد دحمان في سلسلة

دفاتر محكمة النقض، عدد 21، سنة 2015، ص: 115

وإذا ما تم التعرض على مطلب واحد فهل تحال جميع المطالب على المحكمة المختصة للنظر فيها أم يحال فقط المطالب المتعرض في شأنه؟¹

بالرجوع إلى مقتضيات الفصل 16 من ظهير التحفيظ العقاري والذي كان ينص صراحة على أنه في حالة وقوع تعرض أو تعرضات على إحدى أو بعض مطالب التحفيظ الجماعية فإن المحافظ يرفع إلى المحكمة المختصة ملفات طلبات التحفيظ المثقلة بالتعرضات مجتمعة وتباشر المحكمة بشأنها عملية التحقيق و البحث و التنقل و ذلك بصفة مشتركة في كل العقارات المراد تحفيظها جماعيا أي حتى بالنسبة لتلك العقارات التي لم تعرض بشأنها لطالما أنها تتبع في مسطرة واحدة². وهو عكس ما جاء ضمن صياغة نص ظهير 25 يوليوز 1969 والذي أعطى إمكانية إحالة مطالب التحفيظ المتعرض بشأنها على المحكمة المختصة للبت فيها دون المطالب التي لم يتعرض بشأنها³.

وهذا ما إستجاب له المشرع المغربي ضمن الفقرة الأخيرة من الفصل 16 من قانون التحفيظ العقاري الذي تم تعديله بقانون رقم 14.07 . إذ نص على أنه: «يرفع المحافظ على الاملاك العقارية في آن واحد وعند الاقتضاء ، على المحكمة الابتدائية وعلى الشكل المحدد في الفصل 32 من هذا القانون ملفات مطالب التحفيظ المثقلة بالتعرضات مجتمعة . و يؤسس رسوما لمطالب التحفيظ الخالية من التعرض مجتمعة كذلك. وتجري عمليات التحقيق و البحث و التنقل في شأنها بصفة مجتمعة».

¹ بن يحيى رشيد مرجع سابق،ص:131

² حليلة قليش ،مرجع سابق ، ص :27

³ نعيمة سوني ، فعالية المساطر الجماعية ودورها في تعميم نظام التحفيظ العقاري ، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، ماستر قانون العقود والعقار ،جامعة محمد الاول ، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بوجدة ،السنة الجامعية 2006-2007 ، ص :33

الشيء الذي يوضح مدى فعالية هذا النص في شأن فصل طلبات التحفيظ المثقلة بالتعرضات مجتمعة وإحالتها على القضاء وتأسيس رسوم عقارية للمطالب الخالية من التعرضات مجتمعة كذلك، دون تعطيلها أو إحالتها على المحكمة¹.

ثانيا : المرحلة القضائية للتحفيظ الجماعي

في حالة تعذر أي صلح بين طالب التحفيظ أو طلاب التحفيظ وبين المتعرض أو المتعرضين وبعد استكمال جميع مراحل مسطرة التحفيظ وبعد التيقن من أداء الوجيبة القضائية ومصاريف التعرض وبعد انصرام الأجل المنصوص عليه في الفصل 32 من ظ.ت.ع يوجه المحافظ المطالب وملفات الوثائق المتعلقة بها في آن واحد إلى كتابة ضبط المحكمة الابتدائية التي يوجد بدائرتها العقار ويعين رئيس هذه المحكمة في الحين قاضيا مقررا يكلف بتحضير الملف للنظر في النزاعات المثارة بسبب مطلب التحفيظ².

ومن أجل الوصول إلى إصدار الحكم في القضية يمكن للقاضي المقرر أن يقوم بجميع الإجراءات التي تمكنه من معرفة الحقيقة من دراسة الملف واستدعاء الأطراف و الوقوف بعين المكان³ والتحقيق والبحث والتنقل وتجرى كل هذه الأعمال بصفة مشتركة لجميع العقارات حتى التي لم يقع بشأنها أي تعرض .

ويحق لكل طرف من أطراف دعوى التعرض استئناف حكم المحكمة الابتدائية ، وبعد أن يقول القضاء كلمته في النزاع وبعد أن تصبح الأحكام القضائية نهائية وغير قابلة للطعن يعاد ملف مطلب التحفيظ من جديد إلى مصلحة المحافظة العقارية قصد تطبيق الأحكام القضائية والذي يأخذ صورا طبقا لمنطوق هذه الأخيرة⁴.

1 بن يحيى رشيد ، مرجع سابق ،ص : 131

2 محمد الحياني ، عقد البيع ، مرجع سابق ، ص:116

3 إدريس الفاخوري ؛مرجع سابق ص: 33

4- إذ ان الحكم قد يقضي إما بصحة تعرض المتعرضين على مطاب التحفيظ الجماعي وتحميل طالب التحفيظ صائر التعرض في حدود مناصب المتعرضين ، وارجاع الملف لمحافظ الوكالة العقارية عند اكتساب هذا الحكم لقوة الشيء المقضي به قصد اتخاذ المتعين . حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بوجدة رقم 1212 ، بتاريخ 2015/7/15 ملف عقاري رقم 13/55 (غير منشور)

وإذا كان منطوق الحكم في صالح طالب التحفيظ يقوم المحافظ بالتشطيب على التعرض بصفة نهائية¹ ويقوم بتأسيس رسم عقاري لكل عقار من العقارات التي قدم بشأنها مطلب للتحفيظ الجماعي وذلك في وقت واحد ما دامت أنها قد اتبعت نفس المسطرة ودفعة واحدة².

المطلب الثاني : إجراءات مسطرة التحفيظ الجماعي طبقا لظهير 25

يوليو 1969

لقد جاء في مذكرة السيد المحافظ العام³ في شأن مسطرة التحفيظ الجماعي أنه:

" ... بعد دراسة معمقة للمقتضيات الخاصة بمسطرة التحفيظ الجماعي المنظمة بموجب ظهير 25 يوليو 1969 وبعد مراجعة مختلف المراحل التي تقطعها هذه المسطرة سواء على مستوى القطاع الخاص المكلف بأشغال التحفيظ الجماعي من جهة أو على مستوى المصالح المركزية للوكالة أو مصالح المسح العقاري أو المحافظة العقارية المعنية من جهة أخرى ... وسعيا نحو تحقيق غاية المشروع الأساسية من إقرار مسطرة التحفيظ الجماعي المتمثلة في تبسيط وتسريع إجراءات التحفيظ العقاري...، ويمكن تلخيص المراحل الأساسية لمسطرة التحفيظ الجماعي كما يلي:

- كما أنه قد يقضي بعدم صحة التعرض وإبقاء الصائر على المتعرضين وإرجاع الملف لمحافظ الوكالة العقارية عند اكتساب هذا الحكم قوة الشيء المقضي به قصد اتخاذ المتعين. حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بوجدة رقم 1789، بتاريخ 2016/10/19 ملف عقاري عدد 14/20 (غير منشور)

- وقد يحدث أثناء سيران الدعوى أن يتنازل المتعرض أو المتعرضين عن تعرضهم فإن دور المحكمة هنا يقتصر على الإشهاد عليه وتحميلهم المصاريف وإحالة الملف على المحافظة العقارية، حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بوجدة رقم 541، بتاريخ 2014/3/19 ملف عقاري عدد 13/39 (غير منشور)

1 محمد الحياني ، مرجع سابق ص: 116

2 حليلة قليش ، مرجع سابق ، ص: 29

3 - الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية، مذكرة المحافظ العام إلى المحافظين على الأملاك العقارية و رؤساء مصالح المسح العقاري، رقم 3995، عدد05، بتاريخ: 26 مارس 2018.

أولاً: المرحلة السابقة للقرار المحدث والمحدد

لمنطقة التحفيظ الجماعي

- ❖ يتم إختيار المنطقة المعنية بالتحفيظ الجماعي من طرف المصالح المركزية للوكالة بناء على معايير تقنية وقانونية مضبوطة بعد تقديم اقتراح بذلك من طرف المحافظ على الأملاك العقارية ورئيس مصلحة المسح العقاري المعنيين ، عند الاقتضاء ، مرفق بورقة تقنية للمنطقة المذكورة وخريطة تبين حدود المنطقة المقترحة.
- ❖ مباشرة إجراءات إبرام صفقة عمومية مع القطاع الخاص لإنجاز أشغال التحفيظ الجماعي بالمنطقة التي وقع عليها الإختيار ، بعد إتمام العمليات التمهيدية المتمثلة في إعداد الصور الجوية المكبرة المتعلقة بهذه المنطقة.
- ❖ إعداد مشروع القرار المحدث لمنطقة التحفيظ الجماعي ، والذي يتم توقيعه من طرف الوزير المكلف بالفلاحة ويتم نشره بالجريدة الرسمية عقب ذلك.

ثانياً : مرحلة البحث التجزيئي

ينجز البحث التجزيئي من طرف القطاع الخاص الحائز على الصفقة بالتنسيق مع السلطة المحلية بعين المكان تحت إشراف ومراقبة رئيس مصلحة المسح العقاري المعني ، وذلك وفق المراحل التالية:

- ❖ بمجرد نشر قرار الوزير المكلف بالفلاحة المحدث والمحدد لمنطقة التحفيظ الجماعي بالجريدة يتم القيام بما يلي:
 - 📌 توجه نسخة من قرار الوزير المكلف بالفلاحة المذكور قصد التعليق إلى كل من رئيس المحكمة الابتدائية وممثل السلطة المحلية ورئيس الجماعة المعنيون كما يتم تعليقه أيضا بمقر المحافظة العقارية ومصلحة المسح العقاري المعنيين.
 - 📌 توجيه الامر المصلي إلى حائز الصفقة من أجل مباشرة أشغال التحفيظ الجماعي والبدء بالأشغال التمهيدية المتمثلة أساسا في تكثيف الشبكة الجيوديزية عند الاقتضاء وحصر القطع الارضية المعنية واستبعاد أوعية الرسوم العقارية

ومطالب التحفيظ التي تم تحديدها وكذا التجمعات العمرانية من مطلب التحفيظ الجماعي.

بعد المصادقة على الأشغال التمهيدية المذكورة من قبل مصالح الوكالة ، تنطلق أشغال البحث التجزيئي وعمليات التحديد والبحث القانوني المتعلق بالقطع غير المحفظة أو التي في طور التحفيظ ولم يتم تحديدها الواقعة بمنطقة التحفيظ الجماعي المعنية.

توجيه المحافظ للإعلان المتعلق ببرنامج عمليات التحديد إلى ممثل السلطة الحلية ورئيس المحكمة الابتدائية المعنيين لتعليقه قبل التاريخ المعين لبدء العمليات المذكورة بشهر واحد على الأقل ، ويعلق نفس الاعلان بمقر المحافظة العقارية ويعتبر هذا الاعلان بمثابة استدعاء لكافة المعنيين بالأمر لحضور عمليات التحديد المذكورة.

❖ يقوم المهندس المساح الطبوغرافي المنتمي إلى مصلحة المسح العقاري أو المنتمي إلى القطاع الخاص المنتدب من طرف المحافظ على الاملاك العقارية . أو التقني الطبوغرافي المكلف من طرف المهندس المساح الطبوغرافي المنتدب والمنتمي إلى مصلحة المسح العقاري المعنية . بإجراء عمليات تحديد العقارات غير المحفظة الواقعة بمنطقة التحفيظ الجماعي ، وكذا العقارات التي في طور التحفيظ والتي لم يتم تحديدها . وذلك وفقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل .

❖ بالموازاة مع عمليات التحديد يتم عند الاقتضاء تحديد وعاء التعرضات الجزئية المقدمة خلال أشغال البحث التجزيئي أو أثناء عمليات التحديد نفسها.

ثالثا: مرحلة البحث القانوني

❖ ينجز البحث القانوني من طرف القطاع الخاص الحائز على الصفقة بتنسيق مع السلطة المحلية بعين المكان تحت إشراف ومراقبة المحافظ على الأملاك العقارية المعني ، ويشرع في إنجازه بشكل تدريجي بالنسبة للقطع التي انتهى بشأنها البحث التجزيئي .

- ❖ يتم خلال البحث القانوني تحرير مطالب التحفيظ لمجموع العقارات غير المحفظة الموجودة داخل منطقة التحفيظ الجماعي على ضوء معطيات البحث التجزيئي وتصريحات المعنيين بالأمر ، كما يمكن تلقي التعرضات بعين المكان وتضمينها في محاضر خاصة .
- ❖ يجب أن تكون مطالب التحفيظ مرفقة بسندات التملك و الشهادات الادارية للملكية عند الاقتضاء ومحاضر التحديد والتصاميم العقارية المتعلقة بها وباقي الوثائق الاخرى الجاري بها العمل.
- ❖ بالنسبة للملاكين الذين لا يتوفرون على الوثائق المثبتة لحقوقهم ، يتم إعداد شهادات إدارية للملكية وفق الشروط الجاري بها العمل.
- ❖ خلال عملية البحث القانوني يتعين الحرص على توقيع طالب التحفيظ على مطبوع يفيد موافقته على عملية التحديد المنجزة.
- ❖ فور توصل المحافظ بملفات التحفيظ المعنية مع مرفقاتها يقوم بمراقبتها وترتيبها تمهيدا لإدراجها.

رابعا : إدراج مطالب التحفيظ وإيداع البيان

و التصميم التجزيئيين لدى السلطة المحلية

- ❖ يقوم المحافظ على الاملاك العقارية المعني بإدراج مطالب التحفيظ مجانا ، بشكل كلي أو بشكل جزئي عند الاقتضاء ، بعد الانتهاء من أشغال البحث القانوني داخل أجل سنة من تاريخ نشر قرار الوزير المكلف بالفلاحة المحدث والمحدد لمنطقة التحفيظ الجماعي المعنية بالجريدة الرسمية ما لم يتم تمديده ستة أشهر إضافية عند الاقتضاء وذلك وفقا لمقتضيات الفصل 3 من ظهير 1969/07/25 المذكور.
- ❖ يودع المحافظ على الاملاك العقارية المعني البيان والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية عند انصرام الاجل المشار إليه أعلاه ، كما يقوم بنشر الاعلان عن الايداع المذكور بالجريدة الرسمية.

- ❖ يوجه المحافظ الاعلان عن ايداع البيان والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية ،إلى كل من رئيس المحكمة الابتدائية وممثل السلطة المحلية تطبيقا لمقتضيات الفصل 4 من ظهير 1969/07/25 المذكور.
- ❖ يتم تعليق الاعلان المذكور لمدة ثلاثة أشهر تبتدئ من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية بمقر كل من المحافظة العقارية والسلطة المحلية والمحكمة الابتدائية.
- ❖ بعد انتهاء مدة الثلاثة أشهر المذكورة ، يوجه ممثل السلطة المحلية ورئيس المحكمة الابتدائية المعنيين إلى المحافظ شهادة تفيد استيفاء اجراءات التعليق.

خامسا : الاعلان عن انتهاء عمليات التحديد

- ❖ يقوم المحافظ بتوجيه الاعلان عن انتهاء عمليات التحديد إلى المصالح المركزية للوكالة قصد نشره بالجريدة الرسمية عند نهاية أجل شهر من تاريخ النشر بالجريدة الرسمية للإعلان عن إيداع البيان والتصميم التجزيئيين بمقر السلطة المحلية .
- ❖ يوجه الإعلان المذكور إلى ممثل السلطة المحلية ورئيس المحكمة الابتدائية المعنيين بقصد تعليقه لمدة شهرين تبتدئ من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية .
- ❖ ينتهي أجل تقديم التعرضات بانصرام أجل الشهرين أعلاه غير أنه بعد ذلك قبول التعرضات بصفة استثنائية وفق الشروط المنصوص عليها في الفصل 29 من ظ.ت.ع كما تم تعديله وتتميمه.
- ❖ بعد إنصرام أجل الشهرين أعلاه يوجه ممثل السلطة المحلية ورئيس المحكمة الابتدائية المعنيين إلى المحافظ شهادة تفيد استيفاء اجراءات التعليق ، وكذا المحاضر والوثائق المتعلقة بالتعرضات المقدمة اليهما عند الإقتضاء ، مع لفت الإنتباه إلى ضرورة الحرص على تضمين هذه التعرضات بالسجل المعد لذلك خلافا للمقتضيات العمة المنصوص عليها في الفصل 25 من ظ.ت.ع كما تم تعديله وتتمته التي حصرت الجهة المختصة في تلقي التعرضات في المحافظ على الاملاك العقارية والمساح الطبوغرافي المنتدب لانجاز عملية التحديد.

سادسا : البت في مطلب التحفيظ

بعد استكمال كافة إجراءات مسطرة التحفيظ الجماعي ، يقوم المحافظ بالبت في مطالب التحفيظ الواقعة بمنطقة التحفيظ الجماعي بما فيها المطالب المدرجة قبل نشر الاعلان المحدد لمنطقة التحفيظ الجماعي والتي لم يتم تحديدها قبل ذلك التاريخ ، وذلك كما يلي:

❖ باتخاذ قرار التحفيظ وتأسيس الرسوم العقارية بالنسبة لمطالب التحفيظ غير المثقلة

بتعرضات وفقا لمقتضيات الفصل 30 من ظ.ت.ع

❖ بتوجيه ملفات مطالب التحفيظ المثقلة بالتعرضات إلى المحكمة الابتدائية المعنية

وفقا لمقتضيات الفقرة الاخيرة من الفصل 32 من ظ.ت.ع ، وذلك مع مراعاة

مقتضيات الفصل 31 من نفس القانون .

❖ باتخاذ قرار رفض أو إلغاء مطالب التحفيظ عند الإقتضاء ، عند توفر الشروط

الموجبة لذلك وفقا للمقتضيات القانونية الجاري بها العمل ."

المبحث الثاني :

واقع التحفيز الجماعي كآلية لتعميم

نظام التحفيز العقاري

إن لتعميم نظام التحفيز العقاري أهمية قصوى في تحقيق الأمن والاستقرار العقاريين، طالما أنه يضع تحت تصرف الملاك ومؤسسات السلف والدولة رسوما تشكل بحد ذاتها دليلا قاطعا لحق الملكية والحقوق العينية والتحملات المتعلقة بالعقار المحفظ¹.

وتعتبر مسطرة التحفيز الجماعي أحد الوسائل الفعالة لتعميم هذا النظام لكونها تقوم بتحفيظ مجموعة كبيرة من الأراضي دفعة واحدة وخلال وقت واحد وفي مدة أقل من المسطرة العادية(المطلب الأول). ولكن بالرغم من أهمية هذه المسطرة ومزاياها العديدة والتي تعتب حافزا فعالا للإقبال عليها إلا أن الواقع أبان على عن مجموعة من المشاكل التي تعرقل المسار العادي لهذه المسطرة(المطلب الثاني).

المطلب الأول: أهمية وفعالية مسطرة التحفيز الجماعي في تعميم نظام

التحفيز العقاري

يظهر لنا من خلال استقراءنا لمختلف فصول قانون التحفيز العقاري بصفة عامة وقانون التحفيز الجماعي بصفة خاصة ، أنها تؤدي – بصورة مباشرة أو غير مباشرة – رسالة في غاية من الأهمية ألا وهي تعميم نظام التحفيز العقاري ، من هنا نتساءل عن أهمية تعميم نظام التحفيز العقاري ودوره في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية؟(الفقرة الأولى) وعن مدى فعالية مسطرة التحفيز الجماعي في تعميم نظام التحفيز العقاري؟(الفقرة الثانية) .

¹ محمد بن الحاج السالمي : الدور الإقتصادي للتحفيز العقاري ، ندوة ثمانون سنة من التحفيز العقاري حصيلة وآفاق 1993/1913 ، يومي

25 / 24 نونبر 1993 ، الرباط ، ص: 25

الفقرة الأولى : أهمية تعميم نظام التحفيز العقاري

بالرغم من الاستغلال الاستعماري لتقنية التحفيز و التسجيل، فإنها برهنت على أهميتها، مما جعل المغرب المستقل يحافظ عليها و يطورها و يحاول توسيع مجالها.¹

فليس هناك أفضل من أن يحافظ الشخص على رسم يحدد و يثبت حقه، هذا إضافة إلى أن كل تغيير في هذا المجال يمكن تسجيله بدون صعوبة ، كما أن التجربة أثبتت أن نظام التحفيز العقاري كله فوائد و مزايا و التي طالت كل الأصعدة و كل الجهات سواء تعلق الأمر بالميادين الاجتماعية و الاقتصادية و القانونية و الهندسية، و سواء تعلق الأمر بالأفراد أو الدولة أو الجماعات.²

فتحقق الأمن الاقتصادي و الاجتماعي رهين بالضمانات القانونية و المادية التي وضعها نظام التحفيز العقاري للدولة و المالكين -خواص و مؤسسات- من حيث استقرار الملكية و تسهيل تداولها و تحريكها و تثبيتها و حمايتها عن طريق اعتراف القانون المسبق لها، إضافة إلى تسهيل وضع الضرائب العقارية، و الحد من المنازعات العقارية و ما يوفر ذلك من وقت و جهد و مال.

و على هذه الأسس تستطيع الدولة إعداد مخططات التنمية الاقتصادية (أولاً) و كذا التنمية الاجتماعية (ثانياً) في المجال العقاري. و هي أسس صلبة و متينة و معقنة.

أولاً : التحفيز العقاري كأداة للتنمية الاقتصادية

يظهر من خلال استقراء مختلف مواد و فصول القانون العقاري بصفة عامة و قانون التحفيز العقاري بصفة خاصة ، أن هذه المواد تغطي عليها الصبغة الاقتصادية، و أن هذه الفصول -بصورة مباشرة أو غير مباشرة- تؤدي بما لا شك فيه رسالة اقتصادية. فتثبيت الملكية و حمايتها قانوناً تؤدي إلى استغلال هذه الملكية و استثمارها مادياً و مالياً.

1 - حليلة قليش، مرجع سابق، ص: 79

2 - محمد الحياياني : دور التحفيز العقاري في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية المجلة المغربية للاقتصاد و القانون العدد 5 ،

و من ثم لا يمكن الفصل بتاتا بين ما هو قانوني و ما هو اقتصادي، فالعلاقة بينهما إذن علاقة مترابطة يخدم أحدهما الآخر، فما هو قانوني في الملكية العقارية من قبيل ضمان الاستقرار و الطمأنينة توفير الأمن العقاري يؤدي حتما إلى تنمية اقتصادية شاملة، فازدهار و تنمية الاستثمارات العقارية و القروض البنكية خاضع أساسا لضمان استقرار المعاملات و التصرفات العقارية، كما أن المؤسسات البنكية لم تعد تمنح قروضا لأصحاب العقارات لإقامة مشاريع عليها، إلا إذا كانت محفظة، حيث يعتبر الرسم العقاري المتعلق بها هو الضمانة الأساسية لمنح مثل هذه القروض ، و بذلك تلعب العقارات المحفظة دورا جديا هام في التطور الاقتصادي و في تحريك عجلة التنمية نحو الأمام¹.

فعملية التحفيز تقوم على تيسير التداول العقاري و استقرار المعاملات العقارية عن طريق تعبئة الملكية و توظيفها ضمن الدورة الاقتصادية في مجالاتها الحيوية و المنتجة و يؤيدان بكل فعالية إلى تنمية شاملة و مستديمة تغطي مربعات الجهة و الوطن، و هو تيسير و استقرار يتمخض عن مؤسسة التحفيز العقاري، هذا الذي يعتبر الفاعل الرئيسي في تحريك دواليب الدورة الاقتصادية في آفاقها المالية و التجارية و المصرفية².

ثانيا : التحفيز الجماعي كأداة للتنمية الاجتماعية

هناك وظيفة أخرى غير الوظيفة الاقتصادية يؤديها التحفيز العقاري و يتعلق الأمر بالوظيفة الاجتماعية، بحيث أن تحفيز العقار بالنسبة للفرد و بالنسبة للمجتمع و قاية من كل الأخطار التي تهدده، و من ثم فهو يقوم بدور هام في التنمية الاجتماعية للبلد، و ذلك على عدة مستويات تتجلى أساسا في المظاهر الاجتماعية له التي نلمسها من خلال تنمية السكن الاجتماعي الذي يشكل تحديا أساسيا للدولة نظرا لانتشار عدة ظواهر اجتماعية غير صحية

1 - خاد ميداوي، مسطرة التحفيز العقاري، السلسلة العقارية، الجزء الثاني، دار القلم للطباعة و النشر و التوزيع ، الرباط، الطبعة الأولى

2000، ص: 7

2 - محمد الحياني، دور التحفيز العقاري في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، مرجع سابق، ص: 121

تتصدرها أحياء الصفيح و السكن العشوائي و السكن غير اللائق و التجزئات السرية و هي ظواهر تجسد أزمة السكن في قمة استفحالها، و أمام هذه الظواهر الاجتماعية الخطيرة قامت الدولة بعدة مجهودات في سبيل تطويق هذه الأزمة من خلال وضع مخططات تنموية هادفة لتحسين الوضعية السكنية و إعداد برامج للحد من ظاهرة مدن الصفيح ، و إعادة هيكلة التجزئات السرية غير القانونية و ذلك بالقيام بالتجهيزات غير المنجزة و توزيع أعباء هذه التجهيزات بينها و بين مالكي البقع الأرضية و صاحب التجزئة¹.

كما نلتمس الدور الاجتماعي لنظام التحفيز العقاري في الحد من آثار الهجرة القروية و ذلك من خلال خلق رابطة قوية بين المالك الفلاح و أرضه و يعطي له أمانا و أمانا و طمأنينة تجعله يستقر في أرضه و لا يفكر في هجرها باعتبار أن التحفيز بفضل وسائله و أدواته القانونية و التقنية يضمن له حقه و يبعد عنه المخاطر، و بقية المنازعات، و يفتح له آفاق الاستغلال السليم و الاستثمار الأمثل عبر الاستفادة من القروض و الرهون. و هي وضعية تساهم في وضع حد لظاهرة الهجرة القروية بطريقة أو بأخرى².

أضف إلى ذلك أن التحفيز العقاري بمنظومته القانونية، و الدولة بسياساتها العقارية الحالية المتجلية في عمليات التحفيز الجماعي (طبقا لظهير 1969) عبر مناطق الدولة كلها ، وكذا عمليات ضم الأراضي (طبقا لظهير 1962) ،كلها عوامل ساهمت و لازالت تساهم في التخفيف من آثار الهجرة القروية خاصة و التنمية الاجتماعية عامة.

1 - محمد بونبات، قوانين التحفيز و التسجيل و التجزئة العقارية، منشورات كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية، جامعة القاضي

عياض، مراكش، 1996، ص: 84

2 محمد الحياني، دور التحفيز العقاري في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، مرجع سابق، ص: 138

الفقرة الثانية : فعالية التحفيز الجماعي في تعميم نظام التحفيز العقاري

لاشك أن من أولى مزايا مسطرة التحفيز الجماعي (الإجمالي) تتجلى في كون أن الدولة هي التي تتخذ المبادرة في عملية التحفيز وذلك بإصدار قرار لوزير الفلاحة يقضي بتعيين ما يسمى بمنطقة التحفيز الإجمالي بالإضافة إلى أن التحفيز الإجمالي تحفيز مجاني؛ حيث أن التكاليف الباهضة للتحفيز تعتبر من العوامل المعرقة لتعميم نظام التحفيز العقاري فكثير من الملاك الصغار لا يتوفرون على الوسائل المالية لتحفيز أملاكهم وهذه الحالة تستفحل عند اللجوء إلى تقسيم الأراضي بسبب نظام التركات، فبعد توزيع أموال الهالك بين الورثة دون اعتبار مردودية الأراضي المقسمة يترتب عنه تكاثر الملكيات الصغيرة التي لا يتوفر أصحابها على الوسائل المادية لتحفيظها¹، وللتخفيف من هذه العوائق أقر المشرع مجانية تحفيظ العقارات التي يتم تحفيظها جماعيا طبقا لظهير 25 يوليوز 1969.

بالإضافة إلى أن تحفيظ الأراضي الخاضعة لنطاق الإستثمار الفلاحي يتم بطريقة جماعية إذ أنها تشمل منطقة بأكملها ، كما أن الحضور الجماعي لكافة الأطراف أثناء سريان المسطرة يقلل نسبة التعرضات، مما يجعل من المفروض أن تساهم هذه المسطرة في تعميم نظام التحفيز العقاري بوتيرة سريعة².

غير أنه وقبل الشروع في تطبيق هذه المسطرة في منطقة معينة ، لا بد من القيام بدراسات أولية معمقة للمنطقة المعنية للإستفادة من هذه العملية ، وذلك استنادا إلى معايير ومقاييس محددة للوقوف على الوضعية الطبوغرافية والقانونية لهذه المنطقة وتحديد العقارات المحفظة سلفا وتلك التي لم تحفظ مع الحرص على تحديد مساحة هذه العقارات وحدودها ومشتملاتها وكذا تحديد الحقوق العينية المترتبة عليها ومالكيها³.

¹ Khalid lyazidi .op.cit.P52

² نعيمة سوني ، مرجع سابق، ص:34

³ خالد ميادوي ، مرجع سابق ، ص : 130

وإذا كان لا يمكن في المسطرة الفردية للتحفيز إعداد برامج تخطيطية لتحفيز مساحات معينة وفي مناطق محددة وخلال فترات التخطيط؛ فإنه في مسطرة التحفيز الإجمالي يمكن معرفة المساحة الواجب تحفيزها، وعدد مطالب التحفيز الواجب ايداعها، وكذا عدد الرسوم العقارية المفروضة تأسيسها مما سيسمح بإعداد برامج تخطيطية واضحة وواقعية ومرتكزة لا فقط على تنبؤات وافتراسات محتملة الوقوع وإنما على معطيات ومعلومات مؤكدة وقائمة¹، وتعميم نظام التحفيز العقاري من هذه المسطرة الجماعية سيساهم حتما في توحيد الأنظمة العقارية بالبوادي الأمر الذي يخفف من حدة النزاعات والرفع من قيمة العقار بولوجه الدورة الاقتصادية والمالية ببسر²، وذلك عن طريق تمكين صغار الفلاحين من الاستفادة من التجهيزات الأساسية لاستغلال أراضيهم.

وبهذا تظل مسطرة التحفيز الجماعي هي الأكثر فاعلية لتعميم التحفيز العقاري والدليل على ذلك هي النتائج الإيجابية المحصل عليها من جراء تطبيق هذه المسطرة على الرغم من كون أن التحفيز الجماعي طبقا للفصل 16 من ظ.ت.ع، لم يعطي سوى نتائج نسبية وذلك نتيجة لكونه اختياريا وكذلك لأنه يتم بمبادرة من الأفراد، و لصعوبة تطبيقه من حيث الواقع، فإنه رغم ذلك قد وجدت بعض الحالات التي طبق فيها وأعطى نتائج مشجعة³.

وأول عملية للتحفيز طبقا لهذا تمت في ناحية مراكش بمنطقة (آيت زياد) وكان فيها عدد الطلبات الموحدة 700 طلب وكان مجموع مساحة الأراضي المطلوب تحفيزها 400 هكتار تقريبا، كما أنه جرت العادة أن يقوم المحافظ بوضع برنامج تحديد لعدة عقارات معا في نفس المدينة أو نفس الناحية، توفيراً للوقت والجهد والمصاريف⁴.

1 محمد بن الحاج السلمي، ضرورة التخطيط في ميدان التحفيز، م س، ص: 4

2 أمال نجاح، م س، ص: 267

3 من أكثر الحالات التي طبق فيها التحفيز الجماعي طبقا للفصل 16 من ظ.ت.ع، هي حالة الإرث.

4 محمد مهدي الجم، م س، ص: 41

وإن كانت الميزة الأساسية للتحفيظ الجماعي طبقا لهذا الفصل هي إتساع نطاق تطبيقه في المناطق الحضرية والقروية بخلاف مسطرة التحفيظ الإجمالي التي تنحصر في المناطق القروية فقط إلا أن هذه الأخيرة - مسطرة التحفيظ الإجمالي- تظل هي الأكثر فعالية، وذلك نظرا لميزاتها وخصائصها وبذلك فإنه يعول عليها في تعميم نظام التحفيظ في المناطق التي وقعت فيها ولعل النتائج المحصل عليها من جراء تطبيق هذه المسطرة بما يدل على فعاليتها¹.

حيث عرفت المنطقة الشرقية برنامجا مكثفا من المساطر الجماعية للتحفيظ من ذلك فتح مساطر للتحفيظ الإجمالي وذلك بمستثمار الكائنة بالجماعة القروية لمستثمار² دائرة العيون عمالة تاوريرت.

وذلك في نفس المنطقة تم فتح مسطرة تحفيظ إجمالي³ مرة أخرى والتي تكونت من حصتين هما :

✓ الحصة الأولى: مستثمار: منطقة مستثمار وشملت 700 قطعة بمساحة 800 هكتار.

✓ الحصة الثانية : مستثمار بمنطقة لخميس وشملت 700 قطعة بمساحة 1800 هكتار وكذلك في نفس العمالة في دائرة العيون بالجماعة القروية لتناشرف عرفت عملية تحفيظ إجمالي⁴ وشملت 1400 قطعة بمساحة 2000 هكتار وذلك في محاولة لتعميم التحفيظ العقاري في هذه المنطقة و التي تجهله تماما⁵.

1 حليلة قليش ، م س ، ص: 85

2 جريدة العلم ، 18 أبريل 1999 ، العدد 17866 ، ص: 10

3 جريدة الإتحاد الإشتراكي 13 مارس 2000 ، العدد 6059 ، ص : 14

4 جريدة العلم ، الخميس 21 ماي 2001 العدد 18639 ، ص : 10

5 حليلة قليش ، م س ، ض : 85

كما استفادت منطقة الساحل الداخلية ضمن دائرة اختصاص المحافظة العقارية بطنجة من عملية التحفيظ الإجمالي والتي ترتب عنها تحفيظ حوالي 1500 هكتار دفعة واحدة وتسوية وتصحيح وضعية 25 رسما خليفيا.¹

و تعرف مدينة الناظور أيضا حملة واسعة للتشجيع على التحفيظ الإجمالي ، حيث أعلنت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح الخرائطية بالناظور عن إفتتاح عملية التحفيظ الجماعي بجماعة البركانيين، قيادة كبدانة، لوطا ، إقليم الناظور. بناء على قرار وزير الفلاحة و الصيد البحري²، على أن تنطلق في عين المكان أشغال البحث التجزيئي و البحث القانوني ابتداءا من شهر نوفمبر 2017 .

كما أعلن المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية ، من جماعة بني عمارت ، عن إطلاق مشروع التحفيظ الجماعي بالعالم القروي في إقليم الحسيمة ، يهم تحفيظ جميع أراضي الإقليم بحلول 2021، و أكد على أن هذا المشروع سيهم 31 جماعة وسيغطي مساحة 215000 هكتار في المجموع ، موضحا أنه سيكلف لهذا المشروع 50 مليار سنتيم³.

أما على المستوى الوطني فإن المساهمة الفعالة لمسطرة للتحفيظ الجماعي تظهر لنا من خلال شساعة المساحة المحفوظة بإتباع هذه المسطرة فإلى غاية 31 دجنبر 2000 وضع 61696 مطلباً للتحفيظ طبقا لهذه المسطرة وأسس 31512 رسما عقاريا وذلك بمساحة قدرها 180288 هكتار⁴.

¹ Amina Mabrouk , Op . cit , P :47

² قرار صادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 2 نوفمبر 2017 عدد 6618 بشأن التحفيظ الجماعي للأماكن القروية

³ موقع فبراير.كوم ، الخميس 29 يونيو 2017 .

⁴ محمد بن الحاج السلمي ، م س ، ص: 285

المطلب الثاني : الإشكالات المعيقة لمسطرة التحفيز الجماعي في تعميم نظام التحفيز العقاري

على الرغم من أهمية نظام التحفيز العقاري بصفة عامة و التحفيز الجماعي بصفة خاصة و مزاياه العديدة التي تعتبر حافزا فعالا في الإقبال عليها، إلا أن الواقع أبان عن إشكالات و صعوبات قانونية و تقنية (الفقرة الأولى) و أيضا إشكالات سوسيو-ثقافية (الفقرة الثانية) تعرقل المسار العادي لهذه المسطرة، و إن كانت هذه الصعوبات لا تنقص من أهمية التحفيز الجماعي إلا أنها حالت دون إمكانية ممارستها بالشكل الذي كان ينتظر منها و هذا من شأنه أن يؤثر نسبيا على فعاليتها في تعميم نظام التحفيز العقاري بالوتيرة المتوقعة منها .¹

الفقرة الأولى : الإشكالات القانونية و التقنية

مما لا شك فيه أن القانون مهما كانت دقة صياغته و عمومية مبادئه فلا يمكن أن يحيط بكل شيء.² و من أبرز الصعوبات القانونية المعرقلة للتحفيز الجماعي نجد صفة الاختيارية التي تطبع هذه المسطرة (أولا)، إلى جانب العوائق التقنية المتعلقة أساسا بطول الإجراءات المسطرية في مقابل قلة الموارد البشرية و المادية (ثانيا).

1 - حليلة قليش : مرجع سابق، ص: 95

2 - حسن حافيضي : تنفيذ الأحكام القضائية من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة وحدة القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة محمد الخامس، أكادال الرباط، السنة الجامعية 2001-2002 ، ص: 29

أولا : الإشكالات القانونية

رغم فعالية مسطرة التحفيز الجماعي للأملاك القروية من الناحية العملية نظرا لمساهمتها في تعميم نظام التحفيز العقاري¹، إلا أن الواقع أبان عن صعوبات قانونية تعرقل المسار العادي لهذه المسطرة ومن أخطر هذه الصعوبات هي صفة الإختيارية التي تتميز بها ، الأمر الذي جعل فعاليتها أقل من فعالية التحفيز في إطار ضم الأراضي الفلاحية رغم تشابه مسطرتهما².

مما يجعل إمكانية تعويضها بمسطرة التحفيز الإجباري الجديد وارد لما لها من مميزات شأنه في ذلك شأن التحفيز في إطار مسطرة ضم الأراضي، بهدف خلق نوع من الاستقرار في الملكية العقارية ، هذا الرهان الذي لا زال عالقا بين الازدواجية القائمة بين العقارات المحفظة وغير المحفظة وتشنت النصوص القانونية وقدمها فضلا عن العوامل المرتبطة بالمجال السوسيوثقافي السائد في العالم القروي³.

أبانت عن مظاهر النقص الحاصل في ظهير 25 يوليوز 1969 والتي من شأنها عرقلة الإستثمار الفلاحي وبالتالي تأخر عجلة الإقتصاد، هذه النواقص وإن كانت لا تنقص من حجم وأهمية هذه المسطرة فإنها تعرقل المسار العادي لها وتؤثر نسبيا على فعاليتها سواء من الجانب التشريعي أو الجانب المادي . لذلك ندعو المشرع إلى إعادة النظر في تحيين ظهير 25 يوليوز 1969 وجعله يواكب التطورات الإقتصادية والأهداف المتوخاة منه ، وذلك من خلال فرض الإجبارية في التحفيز الجماعي والنص عليا صراحة على غرار التحفيز الذي يتم في إطار عملية ضم الأراضي⁴. حتى يتسنى لنا تعميم نظام التحفيز العقاري بصفة أشمل و أسرع.

1 بن يحيى رشيد ، مرجع سابق ، ص : 135

2 نعيمة سوني ، مرجع سابق ، ص : 36

3 أنظر بخصوص الإشكالات السوسيو ثقافية ، ص : 65، 66، 67 من هذا البحث

4 بن يحيى رشيد ، م س ، ص : 136/135

ثانيا : الإشكالات التقنية

بالإضافة إلى العوائق القانونية التي تعتبر عرقلة حقيقية في وجه التحفيز الجماعي نجد عوامل تقنية أخرى تساهم في عرقلة التحفيز الجماعي، و يمكن تلخيصها في طول إجراءات التحفيز الجماعي (أ) و قلة الموارد المادية البشرية (ب).

أ : طول الإجراءات المسطرية

من جملة المشاكل التي تقف حجر عثرة و تساهم في تأخير تعميم نظام التحفيز العقاري هي طول و تعقد إجراءات المساطر الجماعية للتحفيز، إذ أنه بالرغم من كون مسطرة التحفيز في إطار التحفيز الجماعي هي مختصرة من حيث الوقت و مبسطة بالمقارنة مع التحفيز الفردي، إلا أنه غير كاف إذ تظل ورغم ذلك في حاجة إلى تبسيطها أكثر طالما أنه بخصوص هذه الإجراءات يتم الرجوع إلى ظ.ت.ع الذي يعرف تعقيدات كبيرة.¹

إذ أنه يضاف إلى ذلك تنوع المراحل الواجب اتباعها، إذ نجد مرحلة التحديد المؤقت و التحديد النهائي و مسطرة تقديم التعرضات أو عدم قبولها²، و التي نصت عليها الفصول 24-25-26 من ظ.ت.ع، الأمر الذي جعل هذه المسطرة -أي مسطرة التحفيز- تدوم و في حالة عدم وجود أي نزاع من سنة إلى سنتين، و ذلك لارتباط المحافظة بمجموعة من المصالح الإدارية الأخرى من جهة و لتعدد الإجراءات و طول الأجل من جهة ثانية³، هذا بالنسبة للمسطرة الإدارية، أما المسطرة القضائية فهي الأخرى متنوعة و هو الشيء الذي يتعب طالب التحفيز و يجعله يتراجع عن إدخال هذا النظام⁴، إذ أن صدور القرار النهائي للفصل في النزاع سيتطلب كدة زمنية ليست بالهينة و هو الأمر الذي يبقى معه العقار خارج دائرة

1 - محمد بن الحاج السالمي، سياسة التحفيز العقاري بالمغرب، مرجع سابق، ص 277

2 - فاطمة هرباز : مرجع سابق، ص: 110

3 - سعدية لعمرو : مرجع سابق، ص: 136

4 -فاطمة هرباز : مرجع سابق، ص 111

التعامل مما قد ينعكس سلبا على الاستثمارات¹، لسنوات متعددة نتيجة تعدد درجات التفاضل و طول المسطرة و تعقد إجراءاتها إذ نجد بعض القضايا عرضت على القضاء منذ الثلاثينيات و لم يحسم في موضوعها بعد بل بقيت رهينة الرفوف في المحاكم.²

و بذلك فبطء و طول إجراءات التحفيز الجماعي يعتبر أحد العراقيل التي أدت إلى تأخير تعميم نظام التحفيز العقاري، لذلك فلا بد من التفكير في إيجاد آليات و أدوات لتبسيط مسطرة التحفيز العقاري بصفة عامة و مسطرة التحفيز الجماعي خاصة مع الحفاظ على الضمانات التي ينص عليها القانون.³

ب : قلة الموارد المادية و البشرية

من العوامل التي تعرقل إمكانية الإسراع بتعميم نظام التحفيز العقاري نجد ضعف الموارد المادية و البشرية لمصلحة المحافظة العقارية و هذا ما أدى إلى عدم إمكانية مواكبة هذه الأخيرة للتحفيز الجماعي و ذلك نظرا لكون هذه الأخير يقوم على تحفيز مساحات شاسعة من الأراضي دفعة واحدة و ما تتطلبه هذه العملية من إمكانيات لتسوية وضعيتها القانونية، حيث أن تحفيز قطاع من 3000 هكتار مثلا، يتطلب من مصالح المحافظة العقارية سنة كاملة من أجل إعداد بيانات و تصاميم التجزئة، و هو ما يساهم بدوره في طول إجراءات عملية التحفيز الجماعي، و من ثم تأخير تحفيز العقارات المعنية بهذه العملية.⁴

1 - عبد الواحد حمداوي: الإشكالات المتعلقة بمسطرة التحفيز العقاري و تأثيرها على الاستثمار، الندوة الوطنية في موضوع العقار و الإستثمار في الجهة الشرقية، نموذج من قبل وحدة التكوين و البحث لنيل الدكتوراه و دبلوم الدراسات العليا المعمقة في قانون العقود و العقار يومي 19-20 ماي 2006، ص: 143.

2 - محمد بونبات: التحفيز العقاري و الاستثمار -الإكراهات- : مرجع سابق، ص162

3 - حليلة قليش، مرجع سابق، ص : 104

4 - خليل القميري، مرجع سابق، ص: 141

كما أن جل التقارير السنوية لنشاط مديرية المحافظة العقارية و الأشغال الهندسية تؤكد و تركز على قلة الإمكانيات البشرية الخاصة و تحاول أن ترجع إلى هذا المشكل سبب تراكم القضايا المعلقة خلال زهاء 90 سنة.¹

بالإضافة إلى قلة الموارد البشرية نجد هنالك سوء توزيع في استخدام هذه الإمكانيات مما يجعل المصالح المكلفة بتطبيق مسطرة التحفيظ الجماعي غير متمكنة من الارتكاز على تنظيم علمي محكم.² دون إغفال عامل آخر يتعلق بقلة عدد المحافظات العقارية التي بلغ عددها بالمغرب إلى غاية 2007 تسعة و ستون محافظة عقارية حسب تصريح الوكالة الوطنية للمحافظة على الأملاك العقارية و الرهون بالرباط في مقابل شساعة الأراضي التي تدخل دائرة نفوذها الأمر الذي يجعلها عاجزة عن الاستجابة لمعالجة الملفات و التغلب على القضايا المتراكمة. و لذلك فالسعي نحو تعميم نظام التحفيظ العقاري يقتضي الرفع من عدد المحافظات العقارية لتقريبها من المواطنين حتى لا يكون البعد و تكاليف السفر حاجزا أمام الملاك في تحفيظ عقاراتهم، و كذلك لابد من الزيادة في عدة الأطر الكفأة من تقنيين و مهندسين و موثقين و من عدد القضاة المختصين في الميدان العقاري و المتمكنين من مختلف التشريعات التي تتضمنه سواء العصرية منها أو الإسلامية.³

الفقرة الثانية : الإشكالات السوسيو-ثقافية

يمكن التمييز في ما يتعلق بالإشكالات السوسيو ثقافية ، بين تلك المرتبطة بالأعراف و التقاليد المتبعة في تدبير وضبط الملكية العقارية بالبوادي (أولا) و بين تلك الراجعة لعدم الوعي بالتحفيظ الجماعي(ثانيا).

1 - حليلة قليش، مرجع سابق، ص: 106

2 - محمد بن الحاج السالمي: سياسة التحفيظ العقاري، مرجع سابق، ص 313

3 - فاطمة هرباز: مرجع سابق: ص 108

أولاً : التشبث بالأعراف والتقاليد

مما لا شك فيه أن البوادي المغربية شمالاً وجنوباً شرقاً وغرباً تعرف امتداداً ترابياً يصعب ضبطه دون الاعتماد على حدود متعارف عليها بين القبائل المغربية ، هذه القبائل الوفية لهذه الأعراف ساهمت ولا زالت تساهم في ضبط حدود الأراضي ، حيث تخصص في هذا المجال اشخاص من ذوي الحكمة والدراية لإنجاز مهام ترسيم الحدود بشكل تطوعي أو بمقابل رمزي، و هذه الاعراف المتبعة في تدبير وضبط الملكية العقارية بالبوادي قد تغلغت وترسخت كسلوك معتمد يصعب معه فرض بديل علمي أو تشريعي ،مما جعل منها عملياً سلوك منفلت لمساطر التحفيظ العقاري لا سيما مسطرة التحفيظ الإجمالي التي تتسم بالاختيارية.

بل أكثر من ذلك يعتبر سن ظ.ت.ع المطبق والوارد مع الحماية الفرنسية دخيلاً على مخيلة النسيج الاجتماعي المغربي ، إذ ورثت القبائل المغربية المكونة لهذا النسيج توجساً من الإدارة حال دون الإقبال التلقائي على مساطر التحفيظ¹، سواء كانت فردية أو جماعية . الأمر الذي يشكل عائقاً يحول دون تعميم نظام التحفيظ العقاري.

ثانياً: عدم الوعي بأهمية التحفيظ الجماعي

إن التحفيظ العقاري لم يتم استيعابه من طرف المجتمع بل إن كثيراً من الناس يجهلون وجوده ، أما الذين يعرفونه فالقليل منهم من يفهمه أو على الأقل يضبط محاسنه أو يعرف بوجود إمكانية التحفيظ الجماعي²، وبذلك وما دام لم يتم التحسيس بمزايا التحفيظ العقاري ومقارنته بالأنظمة الأخرى فالحيازة ستظل هي العنصر الجوهري للملكية³.

1 حاميد أعور، معيقات التحفيظ العقاري بالمغرب، موقع "أخبارنا"، سنة 2013

2 حليلة قليش ، م س ، ص : 104

3 Khalid Iyazidi : op,cit .p :54

كما أن الملاك سيمتنعون عن متابعة أعمال التحفيظ خاصة التحفيظ الإجمالي كونه يتسم بالإختيارية ، وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على عدم وعي هؤلاء الملاك بما يخوله التحفيظ لأملآكهم من ثبات واستقرار وحتى في حالة معرفتهم بأهمية التحفيظ فإنهم في الغالب لا يعرفون بوجود حالات التحفيظ الجماعي وبالتالي إمكانية الإستفادة من مزاياه العديدة¹.

وبذلك يتعين القيام بحملات توعوية تحث المواطنين بأهمية التحفيظ العقاري ونجاعته في تأمين ثبات واستقرار الملكية العقارية وكذلك قيام المحافظة بحملة إشهارية واسعة في حالة فتح منطقة للتحفيظ الجماعي وذلك بجميع وسائل الإعلام المتاحة والإخبار الميداني في عين المكان وبصورة مسترسلة².

وقد أثبتت التجربة العملية أنه بعد تشجيع المحافظة العقارية للتحفيظ الجماعي في بعض المناطق التي كانت تجهل التحفيظ العقاري ، أقبل الملاك على تحفيظ عقاراتهم باتباع مسطرة التحفيظ الجماعي التي اقترحتها عليم مديرية المحافظة العقارية. وخير مثال على ذلك التحفيظ الجماعي الذي تم في منطقة تكسلين التابعة لمنطقة خنيفرة والتي تمت بمساعدة المحافظات العقارية الأخرى المجاورة لها وكان ذلك في سنة 2000 حيث شملت 3000 هكتار من الأراضي الفلاحية والمكونة من 1200 قطعة و 678 مستفيدا من هذه العملية وقد كانت هذه الجهة معزولة ومهمشة وكانت تجهل نظام التحفيظ العقاري ، وفي الوقت الحاضر وبعد أن اقتنع الملاك بأهمية التحفيظ العقاري اقبلوا عليه بغزارة بعد أن كان قد قوبل بالرفض في البداية . وفي نفس السنة عرفت منطقة مراكش عمليتين مشابھتين وذلك في طريق تعميم التحفيظ العقاري في الجهة بأكملها³.

1 حليلة قليش ، م س ، ص 105

2 محمد بونبات : التحفيظ العقاري بين العمل الإداري والإختصاص القضائي : م س ، ص : 309

3 Ouail Benkirane, les structures foncières au maroc et leur contribution du développement économique , mémoire présente en vue d'optention le diplôme d'ingénieur de l'E.S.G.T.. Ecole supérieure de géomètres et topographes , l'année 2003 ,P :58

خاتمة

إن معالجة موضوع التحفيز الجماعي و مساهمته في تعميم نظام التحفيز العقاري، -من خلال هذا البحث- مكننا من التعرف على بعض الخصوصيات التي تتميز بها مسطرة التحفيز الجماعي سواء في إطار الفصل 16 من ظ.ت.ع أو في إطار ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بالتحفيز الجماعي للأموال القروية و هذه الخصوصيات سواء على مستوى طلب التحفيز أو التحديد...، تساهم إلى حد كبير في تحقيق غاية المشرع المتمثلة في تحفيز أكبر عدد ممكن من العقارات و لما لا تعميم نظام التحفيز العقاري، إذ لا يمكن الوصول إلى تعميم هذا الأخير دون الاستناد على هذه المسطرة طالما أن المغرب لا يستطيع الأخذ بإجبارية التحفيز العقاري نظرا لقلّة الإمكانيات المادية و البشرية.

و بذلك فهذه المسطرة ساهمت و لاتزال تساهم في تعميم هذا النظام في المناطق التي تفتح فيها، و ذلك نظرا لخصوصيتها التي تجعلها أكثر جدارة من المساطر الفردية في تحقيق هذا الهدف .

إلا أنه و بالرغم من أهمية هذه المسطرة و دورها في ضبط الملكية العقارية و إخراج أغلب العقارات من حالة الجمود و بالتالي تحريك الدورة الاقتصادية فإنها لاتزال تعرف العديد من الصعوبات سواء على مستوى تنظيمه القانوني أو على مستوى إنجازها المادي و التقني و الذي من شأنه أن يؤخر تعميم نظام التحفيز العقاري، و لتجاوز هذه المشاكل الثغرات أو على الأقل التخفيف من حدتها لا يسعفنا في خاتمة هذا البحث سوى الإدلاء ببعض الاقتراحات و هي كالتالي :

- ✓ - إعادة النظر في محتوى الفصل 16 من ظ.ت.ع المنظم للتحفيز الجماعي و خصوصا السماح بسلوك مسطرتة حتى بالنسبة للملاك الذين تفصل بين عقاراتهم أملاك خاصة.

- ✓ - النص صراحة على إجبارية التحفيظ الإجمالي في نطاق قانون الاستثمارات الفلاحية و إن كان و قد ساهم بشكل ملموس في تعميم نظام التحفيظ العقاري، غير أن صفة الاختيارية التي يتميز بها قد قلصت إلى حد كبير من المساحة التي كان من المفروض تحفيظها بمقتضى هه المسطرة الخاصة لذلك لابد من تقرير إجبارية هذا التحفيظ على غرار التحفيظ الذي يتم في إطار عملية ضم الأراضي الفلاحية.
- ✓ -التقليص من الجهات المتدخلة في إنجاز مشروع التحفيظ الجماعي و تبسيط سير الإجراءات المسطرية تفاديا لكل تعقيد أو بطء في تحفيظ الأراضي المطلوب تحفيظها تحفيظا جماعيا.
- ✓ - العمل على لم شتات مختلف النصوص العقارية ضمن مدونة واحدة تراعي فيها خصوصيات هذه المساطر الخاصة حتى يتسنى لها ضبط الملكية العقارية و تعميم نظام التحفيظ العقاري بصفة أشمل و أسرع.

لائحة المراجع

❖ المراجع باللغة العربية

➤ المراجع العامة

- عبد الكريم شهبون، الشافي في شرح قانون التحفيظ العقاري الجديد رقم 14.07، مكتبة الرشاد سطات، الطبعة الأولى 2014
- إدريس الفاخوري، نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، مطبعة دار النشر الجسور وجدة الطبعة الأولى 2000،
- محمد مهدي الجم، التحفيظ العقاري في المغرب، مطبوعات دار المغرب، للتأليف و الترجمة، الدار البيضاء، 1979،
- خالد الميداوي، مسطرة التحفيظ العقاري، السلسلة العقارية، الجزء الثاني، دار القلم للطباعة و النشر و التوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2000
- محمد بن الحاج السالمي، سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الإشهار العقاري و التخطيط الاجتماعي و الاقتصادي، دار النشر عكاظ الرباط، الطبعة الأولى يوليو 2002.
- محمد خيري، "حماية الملكية العقارية و نظام التحفيظ العقاري بالمغرب" دار النشر المعرفة، الرباط، طبعة 2001.
- محمد مهدي الجم " التحفيظ العقاري في المغرب"، نشر دار الثقافة، الدار البيضاء، الطبعة الثالثة، سنة 1986.
- محمد مهدي الجم " التحفيظ العقاري في المغرب"، مطبوعات دار المغرب للتأليف و الترجمة و النشر، الدار البيضاء، سنة 1997.
- محمد الحياتي: عقد البيع و قانون التحفيظ العقاري مطبعة وورقة الكتاب ، فاس الطبعة الأولى يناير 1996 .

- مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري و الحقوق العينية الأصلية و التبعية في ضوء التشريع المغربي، الجزء الأول، التحفيظ العقاري، شركة الهلال العربية للطبع و النشر، الرباط 1987، الطبعة الثانية.
- محمد بن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي و التقنين المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الثانية 1999.
- عبد العالي العبودي، نظام التحفيظ العقاري، إشهار الحقوق العينية، الملكية المغربية، المركز الثقافي العربي، الدار البيضاء، الطبعة الثانية 2003.
- محمد خيرى، التعرضات أثناء التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى 1983 .
- علي حسن نجيدة، الشهر العقاري في مصر و المغرب، دار النهضة العربية ، الطبعة الأولى، القاهرة، 1986 .
- محمد خيرى، العقار و قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي ، مطبعة المعارف الجديدة الرباط ، طبعة 2018
- خالد ميداوي، مسطرة التحفيظ العقاري، السلسلة العقارية، الجزء الثاني، دار القلم للطباعة و النشر و التوزيع ، الرباط، الطبعة الأولى 2000 .

المراجع الخاصة

• الأطروحات والرسائل

✓ الأطروحات

- جمعة محمود الزريقي، : " دور المحافظ في تحقيق الملكية دراسة مقارنة بين النظام العقاري في المغرب و ليبيا" ، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، جامعة الحسن الثاني، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية، الدار البيضاء، السنة الجامعية 1993/1992 .
- محمد الزخوني : " ضم الأراضي القروية في التشريع العقاري المغربي -دراسة مقارنة- "، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص و حدة التكوين و البحث في قانون العقود و العقار، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية بوجدة، السنة الجامعية 2013/2012 .

✓ الرسائل

- حليلة قليش : " المساطر الجماعية للتحفيز و دورها في تعميم نظام التحفيز العقاري" ، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص و حدة التكوين و البحث في قانون العقود و العقار، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية بوجدة، السنة الجامعية 2007/2006 .
- محمد ياسين العداتي، خصوصيات المساطر الجماعية و دورها في تعميم نظام التحفيز العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص ماستر العقار و التنمية، جامعة عبد المالك السعدي، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية طنجة، السنة الجامعية 2014-2013 .
- محمد الزخوني : ضم الأراضي الفلاحية بين إصلاح الهياكل العقارية و متطلبات التنمية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في وحدة قانون العقود و العقار، كلية العلوم

القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2004-2005 .

- فاطمة لحروف : حجية القيد في السجل العقاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص كلية الحقوق أكادال ، جامعة محمد الخامس ، الرباط ، السنة الجامعية 1994/1995.

- خالد ميداوي : تطور نظام التحفيز العقاري بمنطقة الشمال، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، كلية الحقوق أكادال ، جامعة محمد الخامس الرباط السنة الجامعية 1994/1995 .

- فاطمة هرباز : إشكالية بيع العقار المحفظ دراسة مقارنة، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية، 1995 | 1996.

- نعيمة سوني ، فعالية المساطر الجماعية ودورها في تعميم نظام التحفيز العقاري ، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، ماستر قانون العقود والعقار جامعة محمد الأول ، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بوجدة ،السنة الجامعية 2006-2007 .

• المقالات

- ابن يحيى رشيد " التحفيز الجماعي: خصوصية المسطرة و الإشكالات"، منشورات مجلة الحقوق، قراءات في المادة العقارية، الجزء الرابع، طبعة 2018.

- امال نجاح "الأثر الاقتصادي لنظام التحفيز العقاري"، مداخلة في إطار الندوة الوطنية التي نظمها مركز الدراسات القانونية المدنية و العقارية بكلية الحقوق مراكش، يومي 5 و 6 أبريل 2000 .

- عبد الكريم الطالب " الشيعاع و الاستثمار" أشغال اليوم الدراسي، المنظم من طرف عمالة إقليم الحوز و المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي للحوز، بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية و العقارية بكلية الحقوق بمراكش في 19 يونيو 2003.

- السعدية لحمرو، التحفيز العقاري و الإستثمار، تطور المساطر، أشغال اليوم الدراسي المنظم من طرف عمالة إقليم الحوز و المكتب الجهوي للإستثمار الفلاحي بتعاون مع مركز الدراسات القانونية المدنية و العقارية بكلية الحقوق بمراكش 19 يونيو 2003 .
- عبد الوهاب بنسعيد: مسطرة التحفيز العقاري و آثاره، مقال منشور في مجلة رسالة المحاماة، العدد 5، أبريل 1998 .
- جمعة محمود الزريقي، تحديد العقار، مجلة صلة وصل، العدد 3، يوليوز 1985.
- محمد بن الحاج السلمي : الدور الاقتصادي للتحفيز العقاري ، ندوة ثمانون سنة من التحفيز العقاري حصيلة وآفاق 1993/1913 ، يومي 24 /25 نونبر 1993 ، الرباط .
- محمد الحياتي، دور التحفيز العقاري في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية المجلة المغربية للاقتصاد والقانون العدد5 ، 1995.
- محمد بونبات، قوانين التحفيز و التسجيل و التجزئة العقارية، منشورات كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، 1996.
- محمد بن الحاج السلمي ، ضرورة التخطيط في ميدان التحفيز ، مجلة صلة وصل العدد الثالث يوليوز 1985 .
- حاميد أعرور ،تحت عنوان معيقات التحفيز العقاري بالمغرب. موقع أخبارنا. سنة 2013.

• الجرائد والمواقع الإلكترونية

- جريدة العلم ، 18 أبريل 1999 ، العدد 17866 .
- جريدة الإتحاد الإشتراكي 13 مارس 2000 ، العدد 6059 .
- موقع فبراير.كوم ، الخميس 29 يونيو 2017
- جريدة العلم ، 21 ماي 2001 العدد 18639

- موقع أخبارنا.
- مجلة مغرب القانون.
- سلسلة دفاتر محكمة النقض ، نظام التحفيز العقاري دعامة أساسية للتنمية ، عدد 21 ، سنة 2015 .

● المحاضرات

- مصطفى أشطايبي، في التحفيز الجماعي، محاضرة أقيمت على طلبة السنة الثانية من دبلوم الدراسات العليا المعمقة لوحدة العقود و العقار بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية بجامعة محمد الأول، سنة 2005-2006 (غير منشورة).

● الندوات

- الندوة الوطنية المنظمة من طرف كلية الشريعة بفاس بالتعاون مع مجلة القبس المغربية للدراسات القانونية و القضائية يوم الخميس 10 ماي 2012 في موضوع قراءة في النظام العقاري الجديد، مجلة القبس المغربية عدد 3، يوليوز 2012، المطبعة الأورومتوسطية للمغرب.
- محمد بونبات : التحفيز العقاري بين العمل الإداري والإختصاص القضائي، الندوة الوطنية المنظمة من قبل كلية الحقوق بمراكش بالتعاون مع مركز الدراسات القانونية والعقارية ، 5 ، 6 أبريل 2002 منشورات كلية الحقوق مراكش سنة 2003 .
- عبد الواحد حمداوي: الإشكالات المتعلقة بمسطرة التحفيز العقاري و تأثيرها على الاستثمار، الندوة الوطنية في موضوع العقار و الإستثمار في الجهة الشرقية، نموذج من قبل وحدة التكوين و البحث لنيل الدكتوراه و دبلوم الدراسات العليا المعمقة في قانون العقود والعقار يومي 19-20 ماي 2006.

المراجع باللغة الفرنسية ❖

Les ouvrages généraux et spéciaux

- Paul Decroux, droit foncier marocain, édition la porte , 1977
- Phiklippe valent et Camille veries, Guid pratique de l'usage de la conservation foncière au Maroc, l'imprimerie française, Casablanca, 1932.

Les theses et les mémoires

- Amina Mabrouk (Procédures collective, d'immatriculation fonciers, mémoire pour d'obtention de cycle supérieur, E N A P, Rabat, année 1979-1980.
- Ouail Benkirane, les structures foncières au maroc et leur - contribution du développement économique , mémoire présente en vue d'optention le diplôme d'ingénieur de l'E.S.G.T.. Ecole supérieure de .géomètres et topographes , l'année 2003

Les articles

- Khalid Lyazidi :”Le régime de livres fonciers après 80ans - d'expérience”, collègue organise par la direction générale des conservation foncier, 24-25 novembre, Rabat 1993

الفهرس

6	مقدمة :
10	الفصل الأول:
10	التحفيز الجماعي كمسطرة خاصة.....
10	للتحفيز العقاري.....
12	المبحث الأول:.....
12	تطور التحفيز الجماعي و نطاقه :
12	المطلب الأول :التطور التشريعي للتحفيز الجماعي.....
12	الفقرة الأولى: المرحلة الأولى للتحفيز الجماعي.....
14	الفقرة الثانية : المرحلة الثانية للتحفيز الجماعي.....
16	المطلب الثاني: نطاق تطبيق مسطرة التحفيز الجماعي.....
17	الفقرة الأولى : نطاق تطبيق التحفيز الجماعي من حيث الأشخاص:.....
22	الفقرة الثانية : نطاق تطبيق التحفيز الجماعي من حيث العقارات.....
24	المبحث الثاني :
24	خصوصيات مسطرة التحفيز الجماعي :
24	الفقرة الأولى : مجانية التحفيز الجماعي :
28	الفقرة الثانية : بساطة وسرعة مسطرة التحفيز الجماعي :
33	المطلب الثاني : اختيارية التحفيز الجماعي.....
34	الفقرة الأولى : اختيارية التحفيز الجماعي طبقا للفصل 16 ظ.ت.ع :
35	الفقرة الثانية : اختيارية التحفيز الجماعي طبقا لظهير 25 يوليوز 1969 :
39	الفصل الثاني:.....
39	دور مسطرة التحفيز الجماعي.....
39	في تعميم نظام التحفيز العقاري :
40	المبحث الأول :
40	مراحل التحفيز الجماعي وإجراءاته.....
41	المطلب الأول : مراحل التحفيز الجماعي طبقا للفصل 16 من ظ.ت.ع :
41	الفقرة الأولى: المرحلة الإدارية للتحفيز الجماعي :
48	الفقرة الثانية: التعرضات و المرحلة القضائية في التحفيز الجماعي :
52	المطلب الثاني : إجراءات مسطرة التحفيز الجماعي طبقا لظهير 25 يوليوز 1969.....

53.....	أولاً: المرحلة السابقة للقرار المحدث والمحدد
53.....	لمنطقة التحفيز الجماعي
53.....	ثانيا : مرحلة البحث التجزيئي:
54.....	ثالثا: مرحلة البحث القانوني.....
55.....	رابعا : إدراج مطالب التحفيز وإيداع البيان
55.....	و التصميم التجزيئيين لدى السلطة المحلية
56.....	خامسا : الاعلان عن انتهاء عمليات التحديد.....
57.....	سادسا : البث في مطلب التحفيز.....
58.....	المبحث الثاني :
58.....	واقع التحفيز الجماعي كألية لتعميم
58.....	نظام التحفيز العقاري
58.....	المطلب الأول: أهمية وفعالية مسطرة التحفيز الجماعي في تعميم نظام التحفيز العقاري
59.....	الفقرة الأولى : أهمية تعميم نظام التحفيز العقاري :
62.....	الفقرة الثانية : فعالية التحفيز الجماعي في تعميم نظام التحفيز العقاري
66.....	المطلب الثاني : الإشكالات المعيقة لمسطرة التحفيز الجماعي في تعميم نظام التحفيز العقاري
66.....	الفقرة الأولى : الإشكالات القانونية و التقنية.....
70.....	الفقرة الثانية : الإشكالات السوسيو-ثقافية.....
73.....	خاتمة :
75.....	لائحة المراجع:.....
82.....	الفهرس :