

مستر القانون العقاري والتوثيق
مادة: مساطر التحفيظ
والتقييدات العقارية
الفصل الأول
الفوج الاول



جامعة القاضي عياض
كلية العلوم القانونية
والاقتصادية والاجتماعية
مراكش

عرض حول موضوع

تحفيظ أراضي الضم

إشراف الدكتور:
محسن الصويب

انجاز الطلبة
• اضرضور محمد
• نصير محسن
• المومني ياسين
• اجبار يونس

السنة الجامعية: 2020-2019

مقدمة:

إذا كان نظام التحفيظ العقاري يهدف الى خلق أرضية قانونية وهندسية صلبة للملكية العقارية، فان المشرع المغربي فضلا عن مسطرة التحفيظ العادية، عمل على إقرار بعض المساطر الخاصة بالتحفيظ العقاري الهدف منها تعميم هذا النظام، ومن بين هذه المساطر نجد مسطرة ضم الأراضي الفلاحية الى بعضها البعض، مسطرة التحفيظ الجماعي... الا انه لن نتعرض لكل هذه المساطر بقدر ما سنتحصر دراستنا على مسطرة ضم الأراضي الفلاحية.

وقد حاول المشرع المغربي خلال الفصل الأول من ظهير 30 يونيو 1962¹ ان يعرف عملية ضم الأراضي انطلاقا من غايتها، وذلك بتتبعه على انه: "تتخصر الغاية الأساسية من ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض في تحسين أساليب الاستغلال بجمع وإعادة ترتيب القطع المبعثرة أو المجزأة أو التي لها شكل منتظم لتتكون منها أملاك موحدة الأطراف أو أملاك محتوية على قطع أرضية كبيرة منسجمة الشكل ومضموم بعضها إلى بعض تساعد على الوصول إليها وريها وصرف المياه منها وبوجه عام تكون صالحة للاستفادة من التحسينات العقارية الممكن إدخالها عليها.

أما على المستوى الفقهي² ضم الأراضي الفلاحية هي تلك العملية التي يكون الهدف من ورائها دمج مجموعة من العقارات المتجاورة والموجودة في منطقة محددة وإعادة توزيعها لأجل استغلالها بطريق أكثر فعالية.

1- الفصل الأول منالظهير الشريف رقم 1.62.105 الصادر بتاريخ 30 يونيو 1962 بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض الجريدة الرسمية عدد 2595 بتاريخ 20 يوليوز 1962 ص 913، غير وتم بموجبه الظهير رقم 1.69.32 بتاريخ 25 يوليوز 1969 الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 29 يوليوز 1969، ص 2020.

2- عبد العالي دقوقي والبكاي المعزوز، "قانون التحفيظ العقاري"، الطبعة غير موجودة، مطبعة سجالماسة مكناس 2016-2017 ص 131

وان اول مبادرة لعملية ضم الأراضي بعضها الى بعض في بلادنا كانت سنة 1920 بإقليم بني ملال خارج أي إطار قانوني، وقد حاول المشرع المغربي من خلال سنة لظهير 8 مارس³ 1952 التأطير القانوني لهذه العملية، ومن تم وضع أسس سياسية معينة لضم الأراضي الفلاحية بعضها الى بعض عبر اصدار مجموعة من الظهائر التي تم إلغاؤها بموجب ظهير 30 يونيو 1962 المنظم لعملية الضم، والمرسوم التطبيقي المؤرخ في 25 يوليوز 1962، وقد تم تعديل الظهير المذكور بواسطة ظهير اخر مؤرخ في 25 يوليوز 1969.

وإن أول مبادرة لعملية ضم الأراضي بعضها إلى بعض في بلادنا كانت سنة 1920 بإقليم بني ملال خارج أي إي إطار قانوني، وقد حاول المشرع المغربي من خلال سنة لظهير 8 مارس⁴ التأطير القانوني لهذه العملية، ومن ثم وضع أسس سياسية معينة لضم الأراضي بعضها إلى بعض عبر إصدار مجموعة من الظهائر التي تم إلغاؤها بموجب ظهير 30 يونيو 1962 المنظم لعملية الضم، والمرسوم التطبيقي المؤرخ في 25 يوليوز 1962⁵ المتممين و المغيرين بالظهير المؤرخ في 25 يوليوز⁶ 1969 ، و المرسوم التطبيقي المؤرخ في 25 يوليوز 1969⁷ .

³ ظهير الشريف بتاريخ 8 مارس 1952 في شأن ضم الأراضي الزراعية بعضها الى بعض الجريدة الرسمية 2057 الصادرة بتاريخ 28 مارس 1952 ص 990.

⁴ — ظهير شريف بتاريخ 11 جمادى الثانية 1371 (8 مارس 1952) في شأن ضم الأراضي الزراعية بعضها إلى بعض، الجريدة الرسمية عدد 2057 ، الصادرة بتاريخ 2 رجب 1371 (28 مارس 1952)، ص:990.

⁵ — مرسوم 240-62-2 بتاريخ 22 صفر 1382 (25 يوليوز 1962) (المتعلق بتطبيق ظهير ضم الأراضي لـ 30 يونيو 1962، الجريدة الرسمية عدد 2597 بتاريخ 3 غشت 1962، ص:1006.

⁶ — الظهير الشريف رقم 32-69-1 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) يتم ويغير بموجبه الظهير الشريف رقم 105-62-1 الصادر في 27 محرم 1382 (30 يونيو 1962) بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها الى بعض ، الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 29 يونيو 1969، ص: 2020.

⁷ — مرسوم رقم 38-69-2 بتاريخ 25 يوليوز 1969 ، الجريدة الرسمية عدد 2960 بتاريخ 29 يوليوز 1969، ص:2029

ولا تخفى أهمية عملية ضم الأراضي الفلاحية في بلد فلاحي مثل المغرب سواء مستوى العملي من خلال تحقيق النهوض بالقطاع عبر جمع الأراضي المشتتة و المجزئة إلى قطاع متفرقة داخل دوائر الضم إلى قطعة أرضية واحدة مجهزة بشكل عقلي، ما يؤدي إلى الرفع من الإنتاج بكلفة منخفضة، وهي أمور تساعد على الرفع من المستوى المعيشي للفلاح.

أما على المستوى القانوني، بالنظر إلى خصوصية عملية التحفيظ في إطار قوانين الضم ومشاركة عدة جهات من أجل القيام بعملية الضم، عوامل تؤدي إلى ضبط البنية العقارية من الناحيتين المادية و القانونية وبالتالي تطهير العقار من كل الشوائب، الأمر الذي يوفر حماية لحقوق الغير وتحفيظ عدد أكبر من الأراضي، وبالتالي تحقق الاستقرار العقاري .

عموما فموضوع ضم الأراضي ورغم محاولات المشرع لضبط القواعد القانونية المنظمة له، فهو لا يزال يطرح الأراضي الفلاحية مع واقع العقار بالمغرب ؟ وإلى أي حد يمكن القول أن نصوص مسطرة التحفيظ الخاصة المطبقة على العقارات المضمومة ساهمت بمبادئها في تثبيت الوضعية المادية و القانونية للقطاع المضمومة؟

وتبعاً لذلك يمكن افتراض أن القوانين المنظمة لعملية ضم الأراضي الفلاحية تبقى قاصرة عن تحقيق الغاية منها، ذلك ان هذه العملية مركبة في ذاتها تجمع بين ما هو مادي ميداني وما هو قانوني ما ينتج عنه تدخل في اختصاصات، بالإضافة إلى غموض قواعد الإحالة على قوانين التحفيظ العقاري وقلة النصوص المنظمة لتحفيظ الأراضي المضمومة، وتزكيتنا لهذه الفرضية تحتم علينا مقارنة هذا الموضوع وفق التصميم الآتي :

المبحث الأول: مسطرة ضم الأراضي الفلاحية

المبحث الثاني: تحفيظ الأراضي الخاضعة لعملية الضم

المبحث الأول: مسطرة ضم الأراضي الفلاحية

إن عملية الضم كما جاء في مضمون الفصل الأول من ظهير 30 يونيو 1962 المتعلق بعملية الضم، هي ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض وذلك بجمعها وإعادة ترتيبها وتوزيعها بشكل منتظم لتكون منها أملاك موحدة محتوية على قطع كبيرة ومنسجمة من حيث شكلها وهيكلها تسهيلا لوصول التحسينات المزمع القيام بها من طرف الدولة من مصاريف المياه والارتفاقات وغيرها⁸.

إلا أن القيام بمثل هذه العملية يتطلب الوقوف على مجموعة من الإجراءات والمراحل، ولأجل الإحاطة بمختلف هذه الإجراءات يتعين تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، حيث سنخصص المطلب الأول للأعمال الأولية لانطلاق الأشغال، على أساس أن نخصص مقتضيات المطلب الثاني للحديث عن مراحل إنجاز مشروع الضم والمصادقة عليه.

المطلب الأول: المرحلة الإعدادية لإنجاز مشروع عملية الضم

تبتدأ المرحلة الإعدادية لإنجاز مشروع عملية الضم، بتعيين القطاع المراد ضم أراضيه (الفقرة الأولى)، غير أن هناك بعض الأملاك مستثناة من هذه العملية الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: تعيين القطاع المراد ضم أراضيه

يعد اختيار قطاع الأراضي المراد ضمها من أولى الخطوات التي يعرفها مشروع ضم الأراضي الفلاحية سواء داخل المناطق البورية أو السقوية⁹، فإذا كانت صلاحية

⁸ - الفصل الأول منالظهير الشريف رقم 1.62.105 الصادر بتاريخ 30 يونيو 1962 بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض

⁹ - عمر الهواوي، "مسطرة الضم والتحديد الإداري في التحفيظ العقاري، منشورات مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، العدد 11-2016:ص: 54

المبادرة باختيار قطاع ضم الأراضي في بعض البلدان المتقدمة تتعدد للملاك كما هو الشأن في فرنسا أو التنظيمات المهنية الفلاحية كما في اسبانيا¹⁰، غير أنه في المغرب نجد أن المشرع أسند مهمة الاختصاص في اقتراح مشاريع عملية الضم الى كل من المكاتب الجهوية للاستثمار الفلاحي أو المديرية الإقليمية للفلاحة، وذلك بعد القيام بمجموعة من الأبحاث والدراسات التقنية والهندسية يكون الهدف من ورائها تحديد مدى قابلية هذه المنطقة للخضوع لهذه الإجراءات.

والجدير بالذكر أن المشرع المغربي لم ينص على معايير معينة يتم اعتمادها لاختيار قطاع ضم الأراضي الفلاحية، فقد تميزت السياسة المتبعة من طرف الدولة في اختيار قطاعات الضم بكونها تركز على المناطق الفلاحية ذات الإنتاجية المرتفعة، في حين يتم استبعاد المناطق الفقيرة بسبب عدم توفر الموارد المادية الكافية لتمويل عملية الضم.

وبعد الانتهاء من تلك الأبحاث والدراسات التقنية تقوم المكاتب الجهوية للاستثمار الفلاحي أو المديرية الإقليمية للفلاحة ممثلة في شخص مديرها بمراسلة وزير الفلاحة والصيد البحري حول إمكانية فتح قطاع معين من قطاعات ضم الأراضي حيث يستشير هذا الأخير بدوره مع وزير المالية حول مدى توفير الإمكانيات المادية التي تكفل النهوض بقطاع الضم الذي وقع عليه الاختيار. فإذا وافقت الوزارة الوصية على المضي في انجاز هذا المشروع، فإن مدير المكتب الجهوي للاستثمار أو المديرية الإقليمية للفلاحة¹¹ يقوم بمراسلة عامل الإقليم الذي توجد به المنطقة المعنية بالضم، مرفقا بتقرير مفصل عن

10- محمد أمين التداوي " ضم الأراضي الفلاحية و إصلاح الهياكل العقارية" رسالة لنيل شهادة الماستر في قانون المنازعات، جامعة المولى إسماعيل، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمكناس، الموسم الجامعي 2011-2012، ص: 10

11- محمد الزخوني، "ضم الأراضي القروية في التشريع العقاري المغربي - دراسة مقارنة-"، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، الموسم الجامعي 2012-2013، ص: 34

المشروع متضمنا تصميمًا أوليًا يبين فيه الاقتراحات التي تخص حدود القطاع الذي وقع عليه الاختيار، وبعد توصل بهذا التقرير يأمر باجتماع المجالس الجماعية باعتباره رئيسًا للجنة الضم¹² التي قد تكون إما محلية إذا كان محل مشروع الضم تابعًا لجماعة قروية واحدة وإما قد تكون مختلطة إذا كانت المنطقة المشمولة بعملية الضم تابعة لنفوذ أكثر من جماعة قروية واحدة.

الفقرة الثانية: الأراضي المستثناة من عملية الضم

من المعلوم أن عملية ضم الأراضي، عملية لا تباشر إلا داخل المجال القروي بل حتى فوق التراب القروي قد لا تتم الا حسب مناطق محددة تكون كل واحدة منها موضوع ضم خصوصي¹³، مما يؤكد أن عملية الضم تبقى قاصرة على بعض المناطق فقط دون غيرها.

باستقراء مقتضيات الفصل الثالث من ظهير ضم الأراضي الفلاحية، نجد المشرع قد استثنى مجموعة من الأراضي من عملية الضم إلا بعد موافقة أربابها، ويتعلق الأمر بالبنائيات المشيدة بمواد صلبة، والأراضي المتصلة بها التابعة لنفس المالك (أولاً)، مقالع الحجر المعينة في النظام المنجمي (ثانياً)، والأراضي ذات الاستعمال الخاص (ثالثاً).

أولاً: البنائيات المشيدة بمواد صلبة، والأراضي المتصلة بها التابعة لنفس الملاك

بالرجوع إلى الفقرة الأولى من الفصل الثالث، نجد ان المشرع قد ربط استفادة البنائيات المشيدة بمواد صلبة والأراضي المتصلة بها من عملية ضم الأراضي بضرورة

12- الفصل الأول من المرسوم رقم 2.62.240 بتاريخ 25 يوليوز 1962 بتطبيق الظهير الشريف الصادر بضم الأراضي الفلاحية بعضها الى بعض كما تم تعديله وتغييره بموجب المرسوم رقم 2.62.38 بتاريخ 25 يوليوز 1969 الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 29 يوليوز 1969 الصفحة 2029.

13- رشيدة حمري، "وضعية الملاك بالنسبة لعملية ضم الأراضي الفلاحية على التنمية"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، الموسم الجامعي 2007-2008 ص 18.

موافقة مالكيها، وذلك لكونها تنتم بالاستقرار والثبات، الأمر الذي يصعب معه عملية مبادلة الأراضي، لكن وما يلاحظ في هذا الإطار أن المشرع عند صياغته للفصل الثالث استعمل كلمة "لا يجوز" ومعنى ذلك ان البنائات المشيدة بمواد صلبة والأراضي المتصلة بها التابعة لنفس المالك لكي تخضع لعملية لابد من موافقة مالكيها.

وأن هذه الموافقة لابد ان تتم كتابة وصريحة حتى تتمكن لجنة الضم أن تحتج بها على المالك، وفي حالة سكوت المالك فان ذلك يفسر بالرفض لان صياغة المشرع للفصل تفسر أن الأصل هو الرفض، والاستثناء هو الموافقة لاستعمال "الإ"، ومنه فإن الاستثناء لا يفترض بل يجب التصريح به¹⁴

هذا ويمكن القول أنه رغم نص المشرع المغربي على ضرورة خضوع هذه العقارات لعملية الضم بموافقة مالكوها بحسب الفقرة الأولى من المادة الثالثة من ظهير 30 يونيو 1962، من خلال استعماله عبارة "لا يجوز" فانه جاء في الفصل نفسه وبذات الفقرة متناقضا، وذلك عندما أقر بحتمية إخضاع هذه العقارات لعملية الضم، بحيث نص في الفصل الثالث المذكور في الفقرة الأولى على ما مضمونه "غير أنه يجوز إدخال تلك الأراضي حتما في دائرة الضم بشرط أن يعوض بها بأرض تكون متصلة بما بقي على ملكه من العقارات"، وذلك عكس ما ذهب إليه المشرع الفرنسي الذي كان منصفا في صياغة الفصل المحدد لوضعية الأبنية الواقعة في دوائر الضم¹⁵.

14- بوشعيب الوارث، "تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بضم الأراضي بإقليم بني ملال" رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون المدني، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال بالرباط، السنة الجامعية 2007-2008، ص 17.

15- محمد الزخوني، مرجع سابق، ص 52

ثانيا: مقاطع الحجر المعنية في النظام المنجمي

تستثنى أيضا من عملية ضم الأراضي، مقاطع الحجر المعنية في النظام المنجمي، وهي حسب الفصل الثالث من ظهير 16 أبريل 1951¹⁶، "مقالع طبيعية ذات طبيعة معدنية".

غير أن ما نجده في الفقرة الثانية من الفصل الثالث انها قد علقت استفادتها من الاستثناء بأن تكون مفتوحة للاستغلال الفعلي قبل الشروع في عملية الضم. وبمفهوم المخالفة، فإذا كانت مقاطع الحجر المعنية في النظام المنجمي غير صالحة للاستغلال، فإنها تخضع لعمليات الضم دون الحصول على إذن من مالكه

ثالثا: الأراضي ذات الاستعمال الخاص

تنص الفقرة الثالثة من الفصل الثالث من ظهير ضم الأراضي على أنه " وبصفة عامة جميع العقارات التي لا يمكن أن تستفيد بسبب استعمالها الخاص من عمليات ضم الأراضي بعضها الى بعض اللهم إذا كانت تلحق بذلك ضررا لو بقيت على وضعيتها الأولية".

غير أن المشرع المغربي لم يوضح المقصود "بالاستعمال الخاص"، الامر الذي جعل القضاء الفرنسي يتدخل ليحدد مجموعة من المعايير توضح المقصود من الاستعمال الخاص¹⁷، ومن ذلك : ضرورة توفر تلك الأراضي على تجهيزات تقنية متطورة، التوفر على ثوابت دائمة وكافية ومهمة، ويجب ان يكون استعمال تلك الثوابت قائما قبل افتتاح عمليات الضم...

¹⁶- ظهير شريف رقم 1.62.070 الصادر بتاريخ 16 أبريل 1951، المنظم للمناجم، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 2021، بتاريخ 18 ماي 1951، ص 772 .

¹⁷- رشيدة حمري، مرجع سابق ص 33

وبالإضافة إلى ما سبق تستثنى العمارات القروية التي وضع لها تصميم للتنمية عملا بالظهير 1.60.063 على ان بعض العقارات التي يشملها هذا التصميم يمكن إدخالها بموافقة أربابها في الدائرة الجاري عليها الضم كالمناطق المخصصة لسكن الفلاحين.

المطلب الثاني: مرحلة إنجاز مشروع عملية ضم الأراضي والمصادقة عليها

تعد مرحلة تطبيق مشروع الضم من أهم المراحل لكونها عملية مركبة في ذاتها تتطلب أشغال متعددة تتداخل فيما بينها. تبتدى بتشكيل لجنة لضم الأراضي الفلاحية التي تقوم بإنجاز مجموعة من الأشغال المادية والقانونية الهادفة إلى ترسيخ أسس هذا المشروع (الفقرة الأولى)، ثم تتويج هذه الأشغال بالمصادقة على المشروع (الفقرة الثانية) بواسطة مرسوم ينشر بالجريدة الرسمية يترتب عنه نقل ملكية الأراضي المضمومة.

الفقرة الأولى: إنجاز مشروع ضم الأراضي

أوكل المشرع المغربي أمر إنجاز مشروع ضم الأراضي والقيام بمختلف الأشغال خلال هذه المرحلة إلى لجنة تسمى لجنة ضم الأراضي الفلاحية، التي تشمل في تركيباتها مجموعة من الأشخاص (أولا)، وأسندت لها مجموعة من الاختصاصات (ثانيا).

أولا: تركيبة لجنة ضم الأراضي الفلاحية

تتكون عن كل قطاع لضم الأراضي الفلاحية لجنة تدعى اللجنة المحلية أو اللجنة المختلطة لضم الأراضي، والتي تحدث بقرار من قائد المنطقة المعنية إذا كانت حدود قطاع الضم لا تتجاوز حدود جماعة معينة، أو بقرار لعامل الإقليم إذا كانت حدود قطاع

الضم تمتد لتشمل جماعتين أو أكثر داخل الإقليم الواحد. أما إذا كانت حدود نطاق الضم تمتد لتشمل إقليمين أو أكثر بقرار مشترك للعمال المعنيين بالعملية¹⁸

إلى جانب قرار تأسيس هذه اللجنة الذي يركز على الحدود الترابية لقطاع الضم فإن تركيبها تختلف أيضا باختلاف هذه الحدود¹⁹، حيث حدد المشرع المغربي تركيبة لجنة ضم الأراضي بعضها إلى بعض ضمن مقتضيات الفصلين الأول والثاني من المرسوم التطبيقي رقم 2.62.240 لظهير 25 يوليوز 1962، كما وقع تعديلها بموجب ظهير 25 يوليوز 1969 المعتبر بمثابة قانون الاستثمار الفلاحي، وتبعا لمقتضيات الفصلين أعلاه فإن هذه اللجنة تتكون من الجهات التالية:

- قائد المنطقة بصفته رئيسا للجنة ضم الأراضي (اللجنة المحلية) أو رئيس الدائرة بالنسبة للجنة المختلطة بصفته رئيسا لها.

- قاضي أو قضاة يعينون من طرف رئيس المحكمة التي يوجد بها قطاع الضم

- المحافظ العقاري أو نائبه

- ممثلين عن المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي أو المديرية الإقليمية للفلاحة.

- ممثل عن مصلحة مسح الأراضي وأخر عن وزارة الأشغال العمومية.

- رئيس أو رؤساء الجماعات القروية أو مساعدين يعينون من طرفهم.

- ممثل عن الغرفة الفلاحية وممثلين عن الملاك المعنيين بالأمر.

¹⁸- عبد العالي دقوقي والبكاي المعزوز، "قانون التحفيظ العقاري"، الطبعة غير موجودة، مطبعة سجلماسة مكناس 2016-2017 ص 134.

¹⁹- محمد الزخوني، مرجع سابق، ص 63.

كما يمكن للجنة الضم سواء كانت محلية أو مختلطة أن تضيف إلى أعضائها على سبيل الاستشارة كل شخص ترى فائدة ضمه الى أعضائها ككبار الفلاحين سواء كانوا ملاك أو غير ملاك بمنطقة الضم، والذين تكون لهم القدرة في التأثير على باقي الفلاحين الآخرين بخصوص بعض الأمور التي تهم انجاز مشروع عملية الضم²⁰.

لكن وما يمكن قوله في هذا الإطار هو أن المشرع المغربي ولو أنه أحسن صنعا، حينما حرص على تضمين لجنة ضم الأراضي كل الأطراف المعنية بعملية الضم وهي أطراف مختلفة ومتنوعة، إلا أنه بالمقابل يؤخذ عليه أنه أسند رئاسة اللجنة إلى القائد أو رئيس الدائرة، أي جهة إدارية بدل قضائية.

أضف إلى ذلك أنه رغم الفصلين الأول والثاني قد حددا عددا من أعضاء اللجنة إلا أن الفصل الخامس من المرسوم قد عطل مفعول الفصلين السابقين²¹ عندما نص على أنه يكفي حضور نصف أعضاء اللجنة من بينهم الرئيس، وبالتالي أصبح حضور القاضي وممثل المحافظ... غير ضروري.

وإن اختلاف الأعضاء المكونين للجنة الضم بين ما هو إداري وقانوني وتقني يدفع للتساؤل حول الطبيعة القانونية للجنة، خصوصا وأن المشرع قد غيب الحديث بصفة صريحة عن طبيعة هذه اللجنة.

وبالرجوع الى الفصل 12 من الظهير المنظم لضم الأراضي الفلاحية نجد أن المشرع قد جعل القرارات التي تصدرها اللجنة لا تقبل الطعن إلا أمام المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) دون غيره من الجهات القضائية الأخرى، ما يجعل قرارات هذه اللجنة شبيهة بالقرارات القضائية

20- محمد الزخوني، مرجع سابق، ص 64

21- محمد أمين التدلاوي، مرجع سابق، ص 24

ثانياً: اختصاصات لجنة ضم الأراضي الفلاحية

ان لجنة ضم الأراضي الفلاحية تسهر على مجمل العمليات المادية والقانونية والتقنية لعملية ضم الأراضي الفلاحية، وان كان الجانب التقني يعهد به الى مكاتب خاصة تمارس عملها تحت رقابة هذه اللجنة²².

1-الاختصاص المادي للجنة ضم الأراضي الفلاحية

ان انجاز مشروع ضم الأراضي يتطلب بالضرورة القيام بمجموعة من الأعمال المادية والتقنية التي تروم الى تغيير الوضعية الطبيعية للأراضي المضمومة ولكثرة الأشغال المطلوبة فان لجنة الضم تعتمد إلى تفويت مهام الإنجاز الى شركات خاصة للقيام بأعمال التجهيزات. وينحصر دور لجنة الضم في مراقبة مدى احترام هذه الشركات للأشغال المتفق عليها.

وبعد قيام كل من المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي أو المديرية الإقليمية للفلاحة باقتراح الحدود الأولية للمشروع، وبعد صدور قرار وزير الفلاحة القاضي بالإذن في انطلاق أشغال مشروع عملية الضم²³.

تقوم لجنة ضم الأراضي بحصر الحدود النهائية للمشروع²⁴ وذلك لمعرفة الأراضي المستبعدة من عملية الضم وكذا في معرفة حجم الإمكانيات المادية التي يتطلبها إنجاز هذا المشروع، ثم تقوم لجنة ضم الأراضي بإخبار ممثل السلطة المحلية، والذي يعمل على إشعار كافة الملاك المعنيين بأمر عملية الضم قصد الحضور أمام المهندس الطبوغرافي الذي يحضر الى حيث يتواجد قطاع الضم مصحوباً بالصور الجوية وبتصميم المنطقة الذي تم إنجازه سلفاً من طرف المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي أو المديرية

22- عبد العالي دقوقي والبكاي المعزوز، مرجع سابق، ص 134

23- الفصل 6 من ظهير 30 يونيو 1962

24- الفصل 8 من ظهير 30 يونيو 1962

الإقليمية للفلاحة بحسب الجهة المقترحة لقطاع الضم، وبعد حضور الملاك يقوم المهندس المعني بمسح كل قطعة أرضية وقع ضمها والطواف بها مع إعطائها رقما ترتيبيا والرقم الذي تعرف به ومساحتها التقريبية قبل الضم، وكذا التعرف على مالكيها والعمل بعد ذلك على تسليم كل مالك²⁵ بطاقة يبين فيها العقار الذي يملكه أو كل العقارات التي يملكها، والتي ستخضع لعملية الضم مع بيان مساحتها وموقعها، وفي حالة وجود تعرضات فإن المهندس يسلم بطاقة للمتعرض تتضمن اسمه واسم البقعة المتعرض عليها ونوع التعرض.

هذا وبعد انتهاء المهندس المساح من انجاز هذا البحث يقوم بتدوين مختلف المعلومات التي تهم كل القطع الواقعة داخل قطاع عملية الضم وملاكها في سجلات تؤسس لذلك تسمى بالقوائم التجزئية " état parcellaire " والتي يعتمد عليها لمعرفة كافة المعلومات عن قطاع الضم سواء فيما يتعلق بالملاك أو الأراضي المضمومة.

وبهدف تمكين كل مالك من الحصول على قطعة أرضية ذات قيمة إنتاجية ومماثلة لتلك التي تخلى عنها في اطار عملية التوزيع العيني للأراضي المضمومة، يتم تصنيف جميع هذه الأراضي الى طبقات ذات قيمة تبادلية مماثلة، وهي عملية تقنية تتمثل في دراسة دقيقة لتربة مختلف الأراضي الخاضعة لعملية الضم²⁶.

2-الاختصاص القانوني للجنة ضم الأراضي الفلاحية

بعد توصل المحافظة العقارية بالتصميم، والقوائم التجزئية، تضع هذه الأخيرة لائحة خاصة لملاكي القطع تبعث إلى كل من السيد العامل، الذي يقع في دائرته القطاع المراد ضمه، السيد المحافظ العام، السيد القائد الممتاز، السيد قائد المنطقة مصحوبة بتاريخ الشروع في عملية البحث القانوني ويقوم المحافظ باختيار موظفين من

²⁵ - محمد الزخوني، مرجع سابق ص 75-76.

²⁶ - محمد الزخوني، مرجع سابق ص 77

المحافظة، يكلفان بإنجاز البحث القانوني، هكذا تبدأ لجنة البحث إجراءاتها القانونية، المتعلقة بشأن جميع العقارات، فيقوم القائد وأعوانه بإشعار العموم والمعنيين بمختلف طرق الإشهار كالمناداة في الأسواق والدواوير، واستدعاء الملاكين الذين يسكنون خارج المنطقة باليوم الذي سيبدأ فيه البحث، وفي اليوم المحدد يقوم موظفو المحافظة بالذهاب إلى عين المكان، ويجدون في استقبالهم شيخ القبيلة ومقدمي الدواوير المعنية والملاكين وأعيان وممثلي القبيلة، ثم تبدأ اللجنة في البحث القانوني الذي يكون على الشكل التالي:

- التعرف على أصل التملك: (حيازة، بيع هبة).

- المالك

- كافة الشركاء على الشياخ في الملك.

- أصحاب الحقوق العينية والتبعية.

وخلال هذه المرحلة يتعين على الأشخاص الذين يملكون عقارات محفظة أن يبينوا أرقام رسومها العقارية وموقعها، كما يشعرون بتحسينها إن كان قد طرأ عليها تغيير أو تعديل، أو وقع تغيير في هوية مالكيها أو في أشخاصهم كما لو كانت لازالت مسجلة في اسم مورثهم.

أما بالنسبة للأشخاص مالكي العقارات غير المحفظة، والذين لا يتوفرون على سندات لإثبات ملكيتهم فإنه يتم إقامة إسهاد عرفي من طرف لفيق لا يقل عددهم عن إثني عشر شخصا، يتم اختيارهم من بين الأشخاص الأكبر سنا، والذين يحضون بمصادقية وباحترام وثقة من طرف الناس، والذين لهم معرفة بالمنطقة وبالمشهود عليهم وبالمشهود فيه، ويذيل هذا الإسهاد بتوقيع ممثل السلطة المحلية ليتم إدراجه في كل مطلب على حدة²⁷

²⁷- جعفر بشيري، "مسطرة ضم الأراضي الفلاحية" مقال منشور في "نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية"

سلسلة دفاتر محكمة النقض، عدد 21، ص 49

وهكذا فقد منع المشرع كل مالك أو مستغل لقطع أرضية مضمومة، من تغيير حالتها المادية، والتي توجد عليها وقت صدور قرار وزير الفلاحة أو تغيير ما تشمل عليه هذه الأراضي من محتويات بتفتيتها أو غرسها بأشجار أو تشييد بنايات بمواد صلبة أو حفر آبار... الخ، إلا بعد الحصول المسبق على إذن من لجنة ضم الأراضي المعنية بأمر العملية²⁸

وعلى اعتبار طول المدة التي قد يستغرقها انجاز مشروع عملية الضم والمصادقة عليه ومنع الملاك من استعمال واستغلال أملاكهم وترك ذلك للسلطة التقديرية للجنة الضم إمكانية تقرير تسليم الحيازة المؤقتة للملاك للقطع الجديدة التي وزعت عليهم ولو قبل المصادقة على مشروع عملية الضم²⁹، وذلك بحسب ما هو منصوص عليه في الفصل 14 من ظهير 30 يونيو 1962

وبعد أن تسلم القطع الأرضية الجديدة للملاك بصفة مؤقتة، يمنح لهم أجل مدته شهر واحد لتقديم ما لديهم من شكايات أو تظلمات أو ملاحظات عن العملية.

وبعد انصرام الشهر المخصص لتلقي الشكايات والملاحظات وعندما يصبح مشروع تصميم الضم نهائياً، توجه جميع الوثائق والمحضر المتخذ من طرف لجنة الضم بالموافقة عليه الى وزارة الفلاحة من أجل المصادقة عليه³⁰

الفقرة الثانية: آثار المصادقة على مشروع ضم الأراضي

طبقاً للفصل 13 من ظهير 30 يونيو 1962 بمجرد ما تنتهي لجنة الضم أعمالها المرتبطة مشروع ضم الأراضي، ويصبح الملف جاهزاً ونهائياً يقوم رئيس اللجنة بإحالته على وزير الفلاحة، هذا الأخير يقوم بدوره بإحالة الملف من جديد على رئيس الحكومة

28- الفصل 7 من ظهير 30 يونيو 1962

29- محمد الزخوني، مرجع سابق، ص 85

30- جعفر بشيري، مرجع سابق، ص 51

قصد الاطلاع عليه، وكذا الاطلاع على مختلف الوثائق المرفقة به والتي تم إعدادها منذ بداية المشروع إلى نهايته.

وإذا رأى رئيس الحكومة أنه من الضروري إدخال بعض التعديلات على مشروع الضم أمكنه إعادة الملف إلى لجنة الضم التي أشرفت عليه منذ البداية لإعادة دراسته وفق التعديلات الجديدة بعد التأكد من صحة الملف من جديد، فإنه يرسل إلى رئيس الحكومة للمصادقة عليه بعد أخذ رأي السيد وزير الفلاحة بمرسوم. وإلى جانب إمكانية تعديل تلك يمكن أن يتم رفض المصادقة على مشروع لأسباب معينة كما لو تجاوزت لجنة الضم مثلاً لاختصاصها الترابي المحدد في نطاق القطاع محل عملية الضم وقيامها بإنجاز أشغال قطاع آخر مجاور لا يشمل المشروع المعهد إليها³¹.

وعموماً إذا تمت المصادقة فإن المجلس الحكومي يحتفظ بالملف الأصلي على أن تبعث الملفات المختصرة المتوفرة على بيانات ما قبل وما بعد الضم إلى المصالح المكلفة بالتطبيق النهائي للجنة الضم والمحافظة العقارية لينشر في الجريدة الرسمية.

عملاً بالفصل الرابع مكرر³² من ظهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بضم الأراضي والذي منع تحت طائلة البطلان صراحة القيام بأي نوع من الأعمال الإرادية التي من شأنها تفويت العقارات المضمومة خلال الفترة الممتدة من تاريخ نشر الإعلان بإيداع التصاميم واللوائح التجزئية بمقر السلطة المحلية إلى غاية تاريخ نشر مرسوم المصادقة على عملية الضم وهو ما يعني تجميد تلك العقارات طيلة هذه المدة³³.

31- محمد أمين التلاوي، مرجع سابق، ص 37

32- أضيف بموجب الفصل الثاني من الظهير الشريف رقم 1.69.32 بتاريخ 25 يوليوز 1969 الجريدة الرسمية عدد 2960 مكرر بتاريخ 29 يوليوز 1969، ص 2020

33 - رشيد بن يحيى، "عملية ضم الأراضي الفلاحية: دراسة قانونية وتقنية"، منشور في "قراءات في المادة العقارية الجزء الرابع"، مطبعة المعارف الجديدة" طبعة 2018، ص 168

حيث أبطل كل العقود الاختيارية المبرمة سواء بعوض أو بغير عوض أو القيام بالتخلي الجزئي أو الكلي عن الأرض الواقعة داخل منطقة الضم وكذا قسمتها قبل المصادقة على مشروع ضم الأراضي، وهو التوجه الذي ذهبت فيها لمحكمة الابتدائية بأرباء الغرب في حكم لها³⁴ الذي جاء فيه: "وقوع الرسم العقاري المشتمل على الحقوق التي اشتراها المدعي في إحدى مناطق ضم الأراضي يُخضعه لما ينص عليه الفصل 4 مكرر من الظهير الشريف رقم 1.62.105 بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض من أن جميع العقود الرضائية المبرمة بعوض أو بغير عوض، والمتعلقة بالتخلي الكلي أو الجزئي عن الأراضي الواقعة داخل مناطق الضم، تكون ممنوعة، وإلا اعتبرت باطلة، وذلك الى غاية نشر المرسوم الصادر بالمصادقة على عملية الضم.

مادام أن عملية الضم لازالت جارية ولم ينشر بعد مرسوم المصادقة عليها، وأن المدعي لم يدل للمحكمة بما يثبت خلاف ذلك، فعقود البيع المطلوب تسجيلها على الرسم العقاري الخاضع لهذه العملية تعتبر باطلة بقوة القانون، وطبقا للفصل 306 من قانون الالتزامات والعقود لا يمكن أن تنتج أي أثر، ورفض المحافظ لطلب تسجيلها مرتكز على أساس من القانون وموافق لمقتضيات الفصل 74 من قانون التحفيظ العقاري"

خلاصة القول أن مرحلة المصادقة على مشروع الضم مرحلة معقدة تفرض تدخل جهات متعددة، الأمر الذي يؤدي إلى طول الإجراءات ذلك لو أن المشرع قصر المصادقة على مشروع الضم بقرار وزير الفلاحة لكونه أكثر اطلاعا على العمليات التي تهم قطاع الضم وما يعتريه من مشاكل دون اللجوء إلى المجلس الحكومي.

³⁴ - حكم المحكمة الابتدائية، عدد غير مذكور، الصادر بتاريخ 21/04/04 في الملف العقاري المحفظ عدد 03/19، منشور في مجلة "الاشعاع" 24 بتاريخ غشت 2004، عدد 29، ص 290 وما يليها.

المبحث الثاني : تحفيظ الأراضي الخاضعة لعملية الضم

إذا كانت عملية ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض كآلية قانونية تهدف بالأساس إلى النهوض بالوضعية المادية والهندسية للعقارات المضمومة، ووعيا من المشرع المغربي بهذه الأمور جعل من تحفيظ العقارات الخاضعة لعملية الضم أمرا إجباريا إلى جانب مجموعة من الحالات الخاصة، ومن أجل الإحاطة بمسطرة التحفيظ في إطار مناطق الضم وخصوصياتها ستتم محاولة ذلك من خلال تقسيم المبحث إلى مطلبين، حيث ستتم مناقشة مسطرة تحفيظ العقارات المضمومة وخصوصياتها في (المطلب الأول)، على أن يتم التطرق في (المطلب الثاني) إلى تأسيس الرسوم العقارية للأراضي المضمومة وتاريخ انتقال الملكية.

المطلب الأول: مسطرة التحفيظ في إطار مناطق الضم وخصوصياتها

إذا كان المقصود من التحفيظ العقاري هو مجموعة من الإجراءات التي ينبغي إتباعها لجعل العقار خاضعا لنظام التحفيظ العقاري المنصوص عليه في ظهير التحفيظ العقاري إلا أن المشرع استثنى بعض العقارات من تطبيق هذه الإجراءات إذ أنه أجبرها على الخضوع لنظام التحفيظ العقاري وفق مسطرة خاصة وهذا ما يطبق على عقارات الضم الفلاحية، وذلك بالنظر لما تتميز به من خصوصيات (الفقرة الأولى)، ووعيا من المشرع بذلك فقد جعل تحفيظ العقارات المضمومة أمرا إجباريا حيث سن ضوابط تشريعية خاصة لتحفيظ هذه العقارات (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: خصوصيات مسطرة تحفيظ أراضي الضم

تتميز مسطرة التحفيظ في المناطق المضمومة بمجموعة من الخصوصيات الشيء الذي يميزها عن المسطرة العادية في ظل ظهير التحفيظ العقاري، ويتجلى ذلك في طابعها الإجباري (أولا) والمجاني (ثانيا) وكذا الإطار الجماعي (ثالثا).

أولاً: إجبارية تحفيظ العقارات المضمومة

الأصل في التحفيظ أنه أمر اختياري و ذلك بالرجوع للفصل السادس من ظهير التحفيظ العقاري الذي عدل و تم بقانون 14.07³⁵، و يرى بعض الفقه³⁶ أنه بالرغم من أن التحفيظ بالمغرب يتسم بالاختيارية و أنه على من تقدم بمطلب التحفيظ يمنع عليه سحبه مطلقاً إلى أنه يستطيع التهرب من قسوة هذا المبدأ أو التحلل من مطلبه بواسطة وسائل خولها له المشرع ذاته من دون أي جزاء على ذلك³⁷

فإذا كان الأصل أن التحفيظ عمل اختياري فإن المشرع جعل التحفيظ إجبارياً في بعض الحالات الاستثنائية من خلال مقتضيات الفصل السابع و الثامن من قانون ظهير التحفيظ العقاري المعدل و المتمم لظهير التحفيظ العقاري ، وكذلك الفرع السادس منه الخاص بالتحفيظ الإجباري³⁸ بالإضافة إلى بعض الحالات الخاصة التي وردت ضمن نصوص قانونية أخرى³⁹، التي يهمنها منها ما نحن بصدد دراسته وهو حالة التحفيظ

³⁵الفصل السادس من ظهير التحفيظ العقاري "إن التحفيظ أمر اختياري، غير أنه إذا قدم مطلب التحفيظ فإنه لا يمكن سحبه مطلقاً"

³⁶ - إدريس فخوري، دنيا مبارك، "نظام التحفيظ العقاري وفق قانون رقم 14.07"، مطبعة سور بوجدة، الطبعة الأولى 2012، ص19. الأستاذ محمد خيري، حماية الملكية العقارية و نظام التحفيظ العقاري، مطبعة النجاح دار البيضاء، 2009، ص121

³⁷ - الفصل 20 و 50 من ظهير التحفيظ العقاري

³⁸ - ارتأى المشرع بموجب القانون 14.07 المعدل و المتمم لظهير التحفيظ العقاري أن يشير إلى مسطرة خاصة وجديدة أسماها التحفيظ الاجباري ضمن الفرع السادس من نفس القانون، و تعتبر هذه العملية عملية إدارية صرفة تقوم بها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية في إخضاع منطقة معينة لنظام التحفيظ داخل نفوذها و أبرز خصائصها أنها تطبق داخل دوائر الحضرية، إضافة إلى داخل الدوائر القروية.

³⁹ - ويمكن إجمال أهم الحالات في مايلي:

- التحفيظ الاجباري في إطار عملية ضم الأراضي الفلاحية
- التحفيظ الاجباري بقرار من المحكمة للعقارات المحجوزة.
- التحفيظ الاجباري على أملاك الدولة في حالة التعرض على تحديدها.
- التحفيظ الاجباري للأراضي الجماعية.
- التحفيظ الاجباري المحبس في حالة المعاوضة.
- التحفيظ الاجباري في إطار قانون الاستثمارات الفلاحية.
- التحفيظ الاجباري للمجموعات والتجزئات السكنية.
- التحفيظ الاجباري داخل الدوائر الحضرية أو القروية بقرار من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية.

الإجباري في إطار عملية ضم الأراضي الفلاحية حيث أوجب المشرع المغربي في هذه الحالة اجبارية تحفيظ العقارات الواقعة في مناطق ضم الأراضي الفلاحية وذلك من خلال الفصل 4 في فقرته الأولى من ظهير ضم الأراضي الفلاحية نص على أنه: "تحفيظ وجوبا العقارات الموجودة في دائرة الضم، و يمكن أن يباشر تحفيظها بصفة تلقائية." ولذلك فإن جميع العقارات الموجودة داخل منطقة الضم تخضع للتحفيظ الإجباري وبالتالي ليس لملاك هذه الأراضي الاختيار في التحفيظ من عدمه فإما أن يتقدموا بمطلب تحفيظ للاستفادة من هذه العملية أو أن يتم تحفيظها بصفة تلقائية.

أما بخصوص العقارات التي كانت محفظة، يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بمطالبة المالكين بالرسوم العقارية وذلك قصد مطابقتها بتساميم الضم، بحيث نص الفصل 4 في فقرته الثانية على أنه: "ويلزم كذلك إعداد الرسوم العقارية للأملاك المحفظة التي تدخل في نفس الدائرة إعدادا تكون معه دائما مطابقة للواقع."

ثانيا: جماعية تحفيظ العقارات المضمومة

الأصل في التحفيظ أنه يكون فرديا لكل مالك، بحيث يبقى لكل مالك حق طلب تحفيظ عقاره أو عدم تحفيظه وإن كان المالك في هذا الاختيار يخلق صعوبات للمحافظ على الأملاك العقارية بحيث يمنعها من وضع تخطيط موحد للإنجاز الإجراءات تحفيظ ذلك أن المحافظة العقارية يبقى عملها معلقا على عدد طلبات تحفيظ التي ستقدم خلال كلفترة بالإضافة لتشتت هذه الطلبات في جهات مختلفة و يترتب عن كل هذا التأخير في إنجاز عمليات التحديد و زيادة المصاريف أثناء إجراء عمليات التحديد⁴⁰.

ولقد تنبه المشرع لهذه الحالة حيث جعل تحفيظ العقارات بشكل جماعي وفق النصوص الخاصة بالضم من خلال تقديم مطالب تحفيظ العقارات المضمومة دفعة واحدة،

40- نجيب شوقي، "مسطرة التحفيظ الاجباري بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها الى بعض وأثرها على التنمية في المجال القروي"، أشغال ندوة وطنية منظمة من طرف وحدتي التكوين والبحث لنيل الدكتوراه ودبلوم الدراسات العليا المعمقة في قانون العقود والعقار، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، إعداد وتنسيق أستاذ ادريس الفاخوري تحت عنوان "العقار والاستثمار" يومي 19 و 20، ماي 2016، ص 24

وإتباع إجراءات واحدة، مما يسهل مهمة المحافظة العقارية من جهة عدم تفرقة وتشتت مطالب التحفيظ وكذلك تخفيف الإجراءات على الملاك فيما لو تقدم كل واحد منهم بطلب منفرد.

بالإضافة الى المساهمة بكيفية فعالة ومنسجمة في ضبط ومراقبة العمليات العقارية المتعلقة بالأملك واقعة في دوائر الضم.

ثالثاً: مجانية تحفيظ العقارات المضمومة

خلافاً لما هو منصوص عليه في ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون 14.07 الذي يقضي بإلزام طالب التحفيظ بإيداع الرسوم الصوائر المتعلقة بمطلبه لدى المحافظة العقارية⁴¹، فإنه وحرصاً على ضرورة نجاح مشروع الضم وتفادياً للعراقيل التي يتم طرحها من طرف الملاك غير القادرين على دفع نفقات التحفيظ اللازمة لتحفيظ العقارات المضمومة، أقر المشرع أن يتم تحفيظ هذه العقارات بشكل مجاني⁴².

وهذا المبدأ نص عليه المشرع بشكل صريح في الفصل الرابع المنظم لضم الأراضي الفلاحية الذي جاء فيه "وتباشر الإجراءات والعمليات المقررة في المقطعين السابقين بدون صائر...".

وتجدر الإشارة إلى أن المصاريف التي تم إيداعها من طرف الملاك الذين قدموا مطالب لتحفيظ عقاراتهم قبل خضوعها لعملية الضم، تستثنى من المجانية، بحيث لا يحق لهؤلاء المطالبة باسترجاع هذه المصاريف وكذلك الأمر بالنسبة للوجيبة القضائية وحقوق المرافعة المترتبة عن التعرضات فهي مستثناة من مبدأ المجانية، وهذا الاستثناء الذي نص

41 - الفصل 13 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون 14.07 .

42 - يونس مولود، التحفيظ الإجباري بشأن مسطرة ضم الأراضي الفلاحية - منطقة دكالة نموذجاً - رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، كلية الحقوق جامعة محمد الأول، وجدة، الموسم الجامعي 2012-2013، ص:61.

عليه المشرع المغربي حسب رأي أحد الباحثين⁴³، يهدف إلى الإسراع من أجل إنشاء الرسوم العقارية للعقارات المضمومة، وعدم التشجيع على تقديم تعرضات كيدية من طرف أشخاص ذوي النية السيئة بشكل يؤدي إلى عرقلة مسطرة تحفيظ القطع.

الفقرة الثانية: مسطرة تحفيظ عقارات ضم الأراضي الفلاحية

تتميز مسطرة تحفيظ العقارات المضمومة بمجموعة من الخصائص كونها مسطرة اجبارية ومجانية وجماعية ما يجعلها أكثر فعالية في تحقيق قدر مهم من الرسوم العقارية، ولقد ساهمت أيضا إجراءات مسطرية الخاصة لتحفيظ هذه العقارات المضمومة في هذه الفعالية سواء الإجراءات المسطرية التي تكون قبل المصادقة على مشروع الضم (أولا)، والتي تليه (ثانيا).

أولا: إجراءات مسطرة تحفيظ العقارات المضمومة قبل المصادقة على مشروع

الضم

1- إيداع مطلب التحفيظ

تقوم لجنة الضم بتبليغ المحافظ بجميع القرارات المتخذة في الموضوع مصحوبة بالتصميم التجزيئي واللائحة التجزيئية المؤقتة للمنطقة تتضمن أسماء وعناوين جميع الملاكين وكذلك مساحة العقار دقيقة، وبناء على هذا التبليغ يقوم المحافظ على خلاف المسطرة العادية لإيداع مطلب تحفيظ بإنذار الملاكين⁴⁴ للقطع الأرضية غير المحفوظة أو التي في طور التحفيظ بأن يوجهوا إلى المحافظة العقارية مطالب لتحفيظ أملاكهم الواقعة في الدائرة المراد ضمها وهذا الإيداع للمطالب يكون في ظرف شهر واحد ابتداء من تبليغ القرار من طرف المحافظ على الأملاك العقارية⁴⁵.

⁴³ — محمد الزخوني مرجع سابق، ص 165.

⁴⁴ — أنظر نموذج إنذار الملاك بوضع مطلب التحفيظ، ضمن الملحق رقم

⁴⁵ — يونس مولوليد، مرجع سابق ص 67

وهكذا وبعد انصرام أجل شهر يقوم المحافظ العقاري بوضع مطالب ملف التحفيظ مضافا إليها القائمة التجزئية للعقارات التي لم تقدم مطالب للتحفيظ بمقر السلطة المحلية، ويشمل تحيين الرسوم العقارية التي كانت موجودة قبل الضم وكذلك مطالب التحفيظ السابقة قبل الضم وهذا ما يعرف باللائحة التجزئية رقم 1 ، ويعمل على نشر إعلان بهذا الإيداع بالجريدة الرسمية وتعليق نسخة منه بكل من مقر المحافظة العقارية والسلطة المحلية وكذا لدى المحكمة الابتدائية التي يتواجد قطاع الضم داخل نفوذها الجغرافي لمدة 3 أشهر⁴⁶.

ويتعين على القائد ورئيس المحكمة أن يوجها الى المحافظ على الأملاك العقارية بعد انصرام ثلاثة أشهر شهادة تثبت استيفاء الإجراءات الخاصة بتعليق الإعلان. ويجوز لكل شخص أن يطلع بدون صائر في مقر السلطة المحلية والمحافظة العقارية على البيانات والتصاميم.

2-البيانات الشكلية لمطلب تحفيظ أراضي الضم

نظرا لخصوصية عملية ضم الأراضي التي تشمل العديد من العقارات التي يتم سلوك مسطرة تحفيظها بشكل جماعي وإجباري، فإن إجراءات تحفيظ هذه القطع تطرح مجموعة من الإشكالات فيما يتعلق بكيفية تقديم مطلب التحفيظ والحجج المدعمة له.

وبالرجوع إلى الفصل الثامن من المرسوم التطبيقي رقم 2.69.240 المتعلق بضم الأراضي الفلاحية نجده حدد البيانات الشكلية لمطلب تحفيظ أراضي الضم⁴⁷ طبقا للفصل 13 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل و المتمم بقانون 14.07 ، وكذلك الفصول 14 و 15 من ظهير تحفيظ العقاري و مقتضيات القانونية الموالية للفصل الثامن من المرسوم و يمكن إجمال هذه البيانات الشكلية لمطلب تحفيظ أراضي الضم فيما يلي :

⁴⁶ - الفصل 10 من المرسوم التطبيقي ل 25 يوليوز 1962

⁴⁷ أنظر نموذج مطلب تحفيظ أراضي الضم ملحق

• بيانات تتعلق بطالب التحفيظ :

يتعين على طالب التحفيظ تقديم المعلومات الكافية المتعلقة باسمه الشخصي والعائلي وصفته ومحل سكناه وحالته المدنية و جنسيته وإن اقتضى الحال اسم الزوج والنظام المالي للزواج و في حالة الشياح نفس البيانات مع التنصيص على نصيب كل شريك و هذا النصيب يكون موثق ضمن أعمال البحث القانوني الذي تقوم به لجنة الضم، حيث يعتمد على وثائق اللجنة لمعرفة حالة الشياح⁴⁸.

• بيانات تتعلق بال عقار:

يتم الاعتماد في هذه النقطة على إجراءات البحث طبوغرافي للهندسة بعد إحالتها إلى لجنة ضم لمطابقتها في عين المكان لمعرفة معالم العقار قبل الضم خصوصا المساحة و الملاك المجاورين لتقديمها بمطلب تحفيظ وإذا كان العقار منقول بحقوق عينية فيتعين ذكر أصحاب هذه الحقوق كذلك حيث يعتمد لمعرفة ذلك معلومات و تقارير لجنة الضم التي خلصت بها حول أصحاب هذه الحقوق التي تقدم للمالك⁴⁹.

• بيان أصل التملك :

يتعين على طالب التحفيظ أن يدلي بجميع رسوم الملكية و العقود والإتفاقات وجميع الوثائق التي من شأنها التعريف بالحقوق العينية، و في حالة كون بعض أراضي الضم لا تتوفر على رسوم الملكية فإنه يؤسس لملاك هاته الأراضي شهادات إدارية يشهد بواسطتها إثنا عشر شاهدا بملكية طالب التحفيظ للقطعة محل مطلب التحفيظ و تسمى شهادة الملك⁵⁰. لكن الإشكال الذي يثار هو أن تؤسس هذه الشهادات لغير المالك الحقيقي و ذلك نظرا لتواطؤ الشهود أو الغياب الفعلي للمالك الحقيقي إما بسبب الهجرة إلى المدن

⁴⁸تأمر لجنة الضم كذلك في حالة الشياح بإنشاء فريضة شرعية لكل وارت لتقديمها ضمن بيانات مطلب التحفيظ

⁴⁹ يونس مولوليد، مرجع سابق

⁵⁰ أنظر نموذج لهذه الشهادة

أو لخارج المغرب مما يفسر كثرة التعرضات في بعض المناطق في المغرب وهذا ما عالجه بعض الفقه⁵¹.

ثانيا: إجراءات مسطرة التحفيظ بعد المصادقة على مشروع الضم.

1- عملية تحديد العقارات المضمومة

بالرجوع الى الفصل 15 من المرسوم التطبيقي المتعلق بضم الأراضي الفلاحية نجده ينص على أنه بمجرد نشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم بالجريدة الرسمية و توصل المحافظ على نسخة من اللائحة التجزيئية رقم⁵²6 و مشروع التصاميم الضم و مرسوم المصادقة على عمليات الضم بعد نشره بالجريدة الرسمية ،يعمل المحافظ على وضع إعلان يحدد فيه تاريخ عملية تحديد أملاك الواقعة داخل دائرة الضم و إرسال هذا الإعلان للسلطة المحلية و المحكمة الابتدائية قبل تاريخ المعين لوضع الأنصاب بعشرة أيام على الأقل قصد تعليقه مع موافاته بشهادة تبين القيام بهذا التعليق.

كما يقوم المحافظ باستدعاء كل من لجنة الضم و مختلف المالكين المعنيين و أصحاب الحقوق الواردة على العقارات ليحضروا عملية وضع الأنصاب⁵³.

و يتم إنجاز عملية التحديد حتى في حالة غياب أحد الأطراف،وعلى خلاف ما هو منصوص عليه في إطار المسطرة العادية في ظل ظهير التحفيظ العقاري و الذي يلزم المحافظ العقاري أو نائبه أثناء القيام بعملية التحديد بعدم الشروع فيها في الحالة التي يتغيب فيها طالب التحفيظ أو من ينوب عنه في هذه العملية⁵⁴ غير أنه بالرجوع للفصل

51 محمد إين الحاج السلمي ،سياسة التحفيظ العقارية بالمغرب ، ص 267-276

52- تحدد هذه اللائحة القوائم النهائية لاعمال مشروع الضم التي حددت مضمون المواقع الجديدة لارباب القطع المضمومة.

53 الفصل 16 من المرسوم التطبيقي 2.62.240 بتطبيق الظهير الشريف الصادر بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض

54 الفصل 22 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بقانون 14.07

18 من المرسوم التطبيقي المتعلق بضم الأراضي الفلاحية فإن عملية التحديد التي تهم العقارات المضمومة يمكن أن تتم من طرف المحافظ على الأملاك العقارية أو نائبه بمساعدة المهندس المختص بالرغم من غياب الملاك أو المعنيين، ويمكن دعوة السلطات العمومية لعملية التحديد لتفادي الصراعات التي قد تحدث أثناء عملية التحديد⁵⁵.

و يتم إنجاز تحديد العقارات والتأكد والتحقق من الأنصاب من طرف مصلحة المسح العقاري تحت إشراف المحافظ على الأملاك العقارية، ويحرر محضرا بذلك، يتضمن البيانات المنصوص عليها في ظل ظهير التحفيظ العقاري ويبقى طيلة مدة الستة أشهر الموالية لنشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم مفتوحا من أجل تلقي التعرضات بالمحافظة على الأملاك العقارية.

2- التعرض على مطالب التحفيظ المودعة في إطار عملية الضم

يعد التعرض بمثابة الوسيلة الفعالة التي خولها القانون لمنازعة طالب التحفيظ والاحتجاج عليه فيما يتعلق بالحقوق التي يريد تحفيظها على عقار، وحتى يتم ضمان حقوق الغير على أراضي المضمومة وعدم الإضرار بها في حالة تحفيظ هذه العقارات، حيث تصبح هذه العقارات ذات حجية مطلقة غير قابلة للتعرض، لذلك فقد خول المشرع في إطار ضم الأراضي الفلاحية إمكانية التعرض على مطلب التحفيظ في هذه الأراضي.

وإذا كان التعرض في إطار ظهير التحفيظ العقاري يحكمه مجموعة من النصوص والمقتضيات سواء من حيث شكليات التعرض أو من خلال أجله سواء العادي أو الاستثنائي فإنه على خلاف ذلك في مسطرة تحفيظ الأراضي المضمومة حيث يتميز بمجموعة من الخصوصيات سواء من حيث طريقة تقديمه أو على مستوى أجله.

⁵⁵ عمر أزوكار، مستجدات التحفيظ العقاري في ضوء قانون 14.07 و مدونة الحقوق العينية، دراسة عملية ورصد للمواقف القضائية لمحكمة النقض، طبعة النجاح الجديد بالدار البيضاء، 2012-1433، ص80-84

فمسطرة التعرض تمر عبر مرحلتين الأولى هي إيداع التعرضات في مناطق الخاضعة لمسطرة ضم أراضي بدءا من انطلاق عمليات البحث التجزيئي والقانوني، وفي المرحلة الثانية يتم تقديم التعرضات بعد البدء في عملية تحديد العقارات المضمومة داخل أجل ستة أشهر تبتدئ من تاريخ نشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم .

يتم تلقي التعرضات في شكل محاضر ترفق بمطالب تحفيظ و يتم إيداعها بمجرد إدراج مطالب التحفيظ بالسجلات الخاصة بذلك⁵⁶، غير أنه يبقى دور المحافظ على الأملاك العقارية محدودا في تلقي التعرضات ما دام أن عدد كبير منها يتم تقديمه أمام لجنة ضم الأراضي أثناء سريان إجراءات البحث القانوني أو قبله في عملية البحث التجزيئي، إذ يتم تسليم المتعرض بطاقة إدارية كدليل على تعرضه ليبدلي بها أمام لجنة الضم خلال سريان عملية البحث القانوني، مما يثير مجموعة من الإشكالات من بينها أن هنالك العديد من الأشخاص يعلنون عن تعرضهم على بعض القطع رغم عدم توفرهم على الحجج والأدلة الكافية ما دام أنها تقدم خارج أنظار المحافظ على عكس ما هو منصوص عليه في ظل ظهير التحفيظ العقاري.

أما بخصوص التعرضات المقدمة أثناء البحث القانوني والتي تتعلق بمطالب تحفيظ تم إدراجها سابقا قبل إخضاعها لمسطرة الضم، فيتم توجيه المعنيين من طرف لجنة البحث إلى تقديم تعرضاتهم مباشرة لدى المحافظ على الأملاك العقارية⁵⁷. و ينتهي أجل التعرضات بانصرام أجل ستة أشهر يبتدئ من يوم نشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم بالجريدة الرسمية و ينص الفصل 20 من المرسوم التطبيقي المتعلق بضم

⁵⁶ أيت حمد الغازي، "التعرضات في المسطرة العادية و المساطر الخاصة لتحفيظ العقاري"، مقال منشور في الندوة الوطنية في موضوع الأمن العقاري، منشورات دفاتر محكمة النقض، عدد 26، 412.

⁵⁷ دورية السيد المحافظ العقارية رقم 326 بتاريخ 1996/04/02 تتضمن عمليات البحث القانوني الذي ينجز في إطار مسطرة ضم الأراضي الفلاحية

الأراضي الفلاحية على أنه: "لا يقبل بعد مضي ستة أشهر تبتدئ من يوم نشر المرسوم الصادر بالمصادقة على تصميم الضم- أي تعرض...".

وحسب بعض الفقه⁵⁸ فإن أجل ستة أشهر الموالي لنشر مرسوم المصادقة بالجريدة الرسمية بتقديم التعرضات هو أجل كافي لإثارة أي نزاع عقاري محتمل وإذا أخذنا بعين الاعتبار المدة المستغرقة في إجراءات الضم أي (الدراسات -البحث التقني - البحث القانوني) أمكن القول أن المشرع منح أجلا كافيا لمن أراد يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ .

غير أنه بالنسبة لتقديم التعرض خارج الأجل فقد أثيرا نقاش حوله، ولازال، ومضمون هذا النقاش يدور حول مدى جواز قبول التعرض الإستثنائي في مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بإعمال الفصل 29 من ظهير التحفيظ العقاري؟ .

بالرجوع إلى الفصل 20 من المرسوم التطبيقي لظهير ضم الأراضي الفلاحية ويتضح من خلال هذا الفصل أن المشرع يجزم بعدم قبول أي تعرض خارج الأجل المحدد في ستة أشهر، إلا أن الفقه والقضاء والعمل الإداري قد انقسموا إلى اتجاهين⁵⁹:

الاتجاه الأول: ذهب إلى عدم قبول التعرضات خارج الأجل، لأن الإحالة على مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري بالنسبة للتعرضات هي إحالة تتعلق بالجانب الشكلي في التعرض فقط دون أن يتعدى ذلك إلى التعرض الاستثنائي⁶⁰.

⁵⁸أيت محمد الغازي، مرجع سابق ص 413

⁵⁹— أنس مرزوق، التعرض على مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض، مقال منشور بمجلة الإشعاع — مقال منشور بمجلة الإشعاع — عدد مزدوج 46—47، ص 214.

⁶⁰— أنس مرزوق، مرجع سابق، ص 214.

كما أن المشرع لو كان يريد قبول التعرض خارج الأجل لنص على ذلك صراحة، فسكوت المشرع ليس سوى إفصاح ضمني عن عدم انصراف نيته إلى قبول التعرض خارج الأجل.

بالإضافة إلى أن الفصل 22 من المرسوم التطبيقي لظهير ضم الأراضي الفلاحية ينص على أن المحافظ يتولى تأسيس الرسوم العقارية بمجرد انتهاء الأجل المنصوص عليه في الفصل 20⁶¹. وقد تبنى هذا الاتجاه أغلب الفقه⁶².

وفي هذا الاتجاه تسير بعض أحكام القضاء، فقد جاء في قرار صادر عن الغرفة الإدارية بمحكمة النقض ما يلي⁶³... وتطبيقا لمقتضيات المرسوم رقم 2.7.188 بتاريخ 2009/2/3 والفصل العشرين من المرسوم رقم 2.62.240 بتطبيق الظهير الشريف بشأن ضم الأراضي الفلاحية، فإن آخر أجل لتقديم أي تعرض بالنسبة للعقارات التي تخضع لهذا القطاع ينتهي بمضي الستة أشهر الموالية لتاريخ 2009/02/16 ومادام أن تعرض ورثة الخمالي فتدليل قدم بتاريخ 2009/03/23 فإنه يكون مقدما خلال الأجل القانوني ويكون قرار المحافظ بقبوله مبنيا على أساس قانوني سليم...".

أما الاتجاه الثاني فيرى أنه لا مانع من قبول التعرض الاستثنائي لأنه في حقيقته مرتبط بجوهر الحق والممكن تداركه وحمايته بإمكانية ممارسة الحق في التعرض الاستثنائي، كما لا يوجد بقوانين ضم الأراضي الفلاحية ما يمنع من تقديم التعرضات

⁶¹ — ينص الفصل 20 من المرسوم التطبيقي رقم 2,62.240، على أنه " لا يقبل — بعد مضي ستة أشهر تبتدئ من يوم نشر المرسوم الصادر بالمصادقة على تصميم الضم — أي تعرض أو طلب للتقييد عدا الطلبات المتعلقة بمسائل الضم والمقدمة طبق الكيفيات المنصوص عليها في الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 الموافق 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ.

⁶² — محمد خير، قضايا التحفيظ في التشريع المغربي، المساطر الإدارية والقضائية، مطبعة المعارف الجديدة الرباط 2009 الطبعة الخامسة، ص 195 .

⁶³ — قرار الغرفة الإدارية بمحكمة النقض المؤرخ في 2013/01/31 ملف إداري عدد: 2010/1/4/1392.

الاستثنائية وهذا ما سارت في تأييده مذكرة المحافظ العام للملكية العقارية⁶⁴ التي أكد خلالها أن تقديم التعرض خارج الأجل القانونية لا يتعرض والنصوص المنظمة لضم الأراضي الفلاحية⁶⁵.

ونجد مجموعة من القرارات تساند هذا الرأي، ومن بينها قرار صادر عن المجلس الأعلى (محكمة النقض حالياً)⁶⁶ يقضي فيه بإمكانية قبول التعرض خارج الأجل على مسطرة ضم الأراضي الفلاحية.

وأمام تضارب هذين الاتجاهين فإننا نرى أن الاتجاه الأول الذي يقضي بعدم جواز التعرض خارج الأجل هو الأقرب إلى الصواب، على اعتبار أن رغبة المشرع في هذا الصدد كانت واضحة، ولأن التعرض خارج الأجل يمكن أن يشكل عرقلة لمسطرة التحفيظ نظراً لطول المسطرة وطول أجل التعرض المحدد في ستة أشهر.

المطلب الثاني: تأسيس الرسم العقاري للأراضي المضمومة وتاريخ انتقال ملكيتها للملاك

بمجرد انتهاء أجل التعرض الذي هو ستة أشهر من نشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم، يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتأسيس الرسوم العقارية للقطع التي طلب تحفيظها والتي لم يقدم شأنها تعرض وكذلك بالنسبة للعقارات التي يقدم أصحاب مطالب التحفيظ بعد إشعارهم بضرورة تقديم مطلب التحفيظ⁶⁷ (الفقرة الأولى)، وما دام أن

⁶⁴ — مذكرة رقم 2121 بتاريخ 26 أكتوبر 1978 بشأن تقديم التعرض الاستثنائي في مسطرة ضم الأراضي الفلاحية.

⁶⁵ — يونس مولوليد، مرجع سابق، ص: 77 .

⁶⁶ — قرار المجلس الأعلى عدد 284 صادر بتاريخ 21 فبراير 2002 ملف إداري عدد 2419—4—2001 أورده محمد الزخوني، مرجع سابق ص 87.

⁶⁷ الفصل 21 من المرسوم التطبيقي لظهير ضم الأراضي يحاط علم الملاكين الذين يهتمهم الأمر بجميع ما يقدم من التعرضات وطلبات التسجيل، أما الملاكون الذين لم يقدموا بعد مطالب لتحفيظ أملاكهم فيشعرون بأنهم إذا لم يخبروا المحافظ بعزمهم قبل انصرام الأجل المحدد في الفصل 20.

الهدف الأساسي من وراء عملية الضم هو جمع القطع المجزأة و إعادة توزيعها بشكل منتظم و هو الأمر الذي يترتب عليه معاوضة كل مالك في نطاق الضم بقطعة واحدة أو أكثر عند الاقتضاء بعد عملية الضم، وبالتالي كان لزاما على المشرع أن يحدد تاريخ الذي تنتقل في ملكية هذه القطع إلى أربابها (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى : تأسيس الرسم العقاري للأراضي المضمومة

يعتبر تأسيس الرسم العقاري للأراضي المتواجدة داخل منطقة الضم القرار الأخير الذي يتخذه المحافظ على المستوى مراحل تحفيظ هذه الأراضي، سواء التي كانت محل تعرض أو التي لم يقدم بشأنها تعرض أو التي لم يقدم أربابها مطالب التحفيظ.

وبالرجوع للفصل 20 من المرسوم التطبيقي السابق ينص على " لا يقبل بعد مضي ستة أشهر تبتدئ من يوم نشر المرسوم الصادر بالمصادقة على تصميم الضم أي تعرض"، ويتولى المحافظ عند انتهاء الأجل المنصوص عليه في الفصل العشرين وضع الرسوم العقارية للقطع التي طلب تحفيظها والتي لم يقدم في شأنها أي تعرض أو طلب للتسجيل استنادا للفصل 22 من المرسوم التطبيقي السابق.

وبعد مرور الأجل المنصوص عليه في الفصل 20 أعلاه ، يشرع المحافظ على الأملاك العقارية في وضع رسوم عقارية تسلسلية للقطع الأرضية التي سبق طلب تحفيظها أو التي بوشر تحفيظها تلقائيا في إطار مسطرة التحفيظ الجبري و التي لم يقدم في شأنها أي تعرض ،أما بخصوص العقارات المحفظة و المتواجدة داخل الدائرة الترابية لقطاع الضم ، فإن المحافظ يقوم بعملية المطابقة بين الرسوم العقارية المؤسسة سلفا لهذه العقارات أي قبل الضم و بين وضعية المادية و القانونية التي أضحت عليها بعد إنجاز مشروع الضم ، وذلك لكي يكون تتطابق بينها وبين التصميم النهائي الذي أسفرت عليه

عملية المعاوضة من جراء تنفيذ مشروع الضم⁶⁸ ، وبعد تأكد المحافظ من مساحتها الجديدة ، فإنه يبقى على الأرقام المخصصة لرسم العقارية و يعمل على تضمينها البيانات الجديدة و يشعر مالكيها بأن البيانات التي كانت تتضمنها الرسوم العقارية القديمة أصبحت بلا قيمة .

أما بالنسبة للعقارات التي سجلت تعرضات ضد طلبات تحفيظها فإن المحافظ يعمل على إحالة الملفات المتعلقة بها إن لم تتم التسوية بشكل ودي للتعرضات إلى المحكمة الابتدائية للبت فيها، وذلك بعد التأكد من أداء الرسوم القضائية و حقوق المرافعة عنها ، أو يقوم باتخاذ قرار بإلغائها إن لم تؤدي عنها الواجبات المذكورة.

و بعد البت في التعرضات من طرف المحكمة و بعد أن يصبح الحكم نهائيا⁶⁹ ، وإرجاع الملف إلى المحافظ ، فإن هذا الأخير يعمل على إنشاء الرسوم العقارية إما في اسم أصحاب المطالب المتعلقة بها في حالة ما إذا قضت المحكمة بعدم صحة التعرض، وإما في اسم المتعرضين في حالة ما إذا قضت المحكمة الصحة التعرضات.

و بصفة عامة فالرسوم العقارية وما أصبحت تتضمنه من بيانات وما هو مسجل بالسجلات العقارية أصبحت هي السند الوحيد لإثبات الملكية والحقوق العينية الواردة عليها، وأن ما كان بأيدي المالكين من مستندات وعقود المخالفة للحقيقة أصبحت باطلة.

68 الفقرة الثانية من الفصل 22 من مرسوم التطبيقي لظهير الضم " ويعمد تلقائيا في نفس الوقت إلى المطابقة بين الرسوم العقارية المسلمة من قبل إن اقتضى الحال ذلك"

69 الفصل 17 من ظهير شريف رقم 1.62.105 بشأن ضم الأراضي الفلاحية "إذا كانت القطع الأرضية المضمومة تعرض، فلا يجوز تقييد اسم مالكيها السابق في الرسم العقاري بصفته رب القطعة المخصصة به على وجه المعارضة إلا إذا أصدر لفائده حكم نهائي."

الفقرة الثانية: تاريخ انتقال ملكية الأراضي المضمومة.

ان الهدف من وراء عملية ضم الأراضي الفلاحية بعضها الى بعض هو معاوضة كل مالك من الملاك، بما كان له من قطع أرضية مجزأة قبل الضم بقطعة جديدة واحدة أو أكثر عند الضرورة، وهذا ما يفهم من الفصل 10 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية في فقرته الثالثة التي جاء فيها: "تخصص قطعة واحدة فقط لكل مالك ما عدا في حالة استثنائية معقولة".

وبالرجوع الى الفصل 18 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية نجده ينص على ما يلي: "إن المرسوم المصادق بموجبه على مشروع الضم يعتبر نشره في الجريدة الرسمية بمثابة نقل ملكية العقارات المضمومة...".

و يلاحظ أن مقتضيات الفصل 18 أعلاه تتعارض مع مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون 14.07 الذي حدد تاريخ انتقال الملكية في التاريخ المحدد في الرسم العقاري⁷⁰، مع العلم ان الأراضي المضمومة يتم تحفيظها وجوبا مما يترتب عن ذلك تأسيس الرسم العقاري لكل قطعة تم ضمها⁷¹.

ورغم أن الفصل نص صراحة على أن تاريخ انتقال ملكية الأراضي للملاك يبتدئ من تاريخ نشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم بالجريدة الرسمية، ان الفقه عند تعرضه لانتقال ملكية الأراضي المضمومة اختلف تاريخ انتقال هذه الملكية⁷².

70- ينص الفصل 67 من ظهير التحفيظ العقاري: "ان الأفعال الارادية والاتفاقات التعاقدية، الرامية الى تأسيس حق عيني او نقله الى الغير او الإقرار به او تغييره او اسقاطه، لا تنتج أي اثر ولو بين الأطراف الا من تاريخ التقييد بالرسم العقاري...".

71- محمد ايذار، "خصوصية التعرض على المساطر الخاصة - مسطرة تحفيظ الأراضي المضمومة والتحديد الإداري نموذجا -"، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، ص 68.

72- يونس مولوليد، مرجع سابق، ص 41

الرأي الأول⁷³: يرى بأن تاريخ انتقال ملكية الأراضي المضمومة مسألة لا لبس فيها أي تشبته بحرفية الفصل 18 المنظم للأراضي الفلاحية الذي يعتبر أن مرسوم المصادقة الذي ينشر في الجريدة الرسمية بمثابة نقل ملكية العقارات المضمومة.

وفي هذا التوجه سارت محكمة النقض في إحدى قراراتها⁷⁴، الذي جاء فيه: "...وبمقتضى الفصل 18 من ظهير 1.62.105 المتعلق بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض قد نص على أن مفعول الضم وأشار إلى أن المرسوم المصادق بموجبه على مشروع الضم يعتبر نشره في الجريدة الرسمية نقل ملكية العقارات المضمومة والمحكمة حينما قضت بتطبيق الفصلين 66 - 67 من ظهير التحفيظ العقاري، معتبرة عدم جدوى عملية الضم ما دامت غير مسجلة في الصك العقاري تكون قد عللت قضائها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه وعرضت قرارها للنقض...".

لكن الرأي الثاني⁷⁵ يرى خلاف ما جاء به الرأي الأول حيث يرى أن مقتضيات ظهير ضم الأراضي الفلاحية التي تحدد تاريخ انتقال ملكية الأراضي المضمومة بمجرد المصادقة على مشروع الضم ونشره بالجريدة الرسمية تتعارض مع مقتضيات التحفيظ العقاري، لأن تاريخ انتقال الملكية النهائي هو ما جاء به الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري، أي بعد تأسيس الرسم العقاري النهائي الذي يعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه دون ما عداها من الحقوق غير المقيدة تماشيا مع المقتضيات الأخرى.

73 - محمد بن معجوز ، "الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي"، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، طبعة 1990، ص 545

74- قرار المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا)، عدد 3342 الصادر بتاريخ 14 دجنبر 2005، ملف مدني عدد 1381/1/3/2004، منشور في مجلة القصر، العدد 16 صادر في يناير 2007.

75- Paul Decraux : Droit Foncier Marocain, édition de la porte, Rabat, 1997, page 58.

خاتمة

من خلال دراستنا التي قمنا بها طيلة هذا البحث و انطلاقا من المراحل الأساسية لإعداد مشروع ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض و مختلف الأثار القانونية المترتبة عن تنفيذه والمسطرة بشأنه ,إلى إجراءات التحفيظ العقاري الإجباري للأراضي المضمومة و خصوصياته اتضح لنا ما مدى أهمية ضم الأراضي الفلاحية في إعداد الهياكل العقارية القروية ,وهو مما لاشك فيه سيؤدي إلى تحسين المردودية الفلاحية و الرفع من التنمية بالمنطقة سواء على المستوى الاجتماعي و الاقتصادي إلا أنه رغم هذه العملية فإنها تعرف بعض الصعوبات التي تؤدي إلى طول مدة إنجاز هذه العمليات مما قد يؤثر على حقوق الملك والغير في المنطقة المضمومة , مما يحتم مراجعة قوانين الضم سواء بالنظر إلى المقتضيات المتعلقة بإعداد مشروع الضم أو بالنسبة للجوانب المتعلقة بالمسطرة وآثارها والتي سنوردها ضمن بعض المقترحات على التصور التالي :

- إن الأعمال القانونية التي تبعد عن الطابع التقني يجب إخضاعها إلى جهة خاصة قد تتمثل في لجنة من المحافظة العقارية لتهيئ الملاك بما فيه ضبط الحقوق الواردة على العقارات المضمومة لتفادي المشاكل كما سبق ذكره.
- احتراماً لمبدأ النفاذي يجب أن يكون الاختصاص للمحاكم الإدارية للبت في قرارات لجنة الضم دون تخصيص جهة واحدة وهي محكمة النقض وبشروط معقدة.
- أثناء مسطرة الضم يمنع على المالك إجراء أي تصرف في أرضه وذلك تحت طائلة البطلان وإذا علمنا أن عمليات الضم تدوم لسنوات فإنه ليس من الحق منع المالك من هذا الحق والأنسب في نظري هو النص بمنح الإذن للمالك من أجل إبرام تصرفات على أرضه بعد موافقة لجنة الضم وهذا القرار يكون في الحالة التي لا يؤثر فيها التصرف على عمليات ضم الأراضي الفلاحية وتحت مراقبة لجنة أخرى.

وفي الأخير فإنه لتفادي التصادم مع القوانين الأخرى المنظمة لمساطر متنوعة يجب تحديث مساطر وإجراءات التحفيظ الإجباري لأراضي المضمومة بما يكفل ملاءمتها مع هذه المساطر . وبالإضافة جمع النصوص القانونية المنظمة للتنمية الفلاحية بما فيها التحفيظ الإجباري لأراضي المضمومة وتحديثها بصفة مستمرة ضمن مدونة خاصة تحت عنوان (مدونة العقار الفلاحي).

انتهى بعون الله وقدرته

لائحة المراجع

المراجع باللغة العربية:

الكتب:

- ❖ إدريس فخوري، دنيا مبارك، "نظام التحفيظ العقاري وفق قانون رقم 14.07"، مطبعة سور بوجدة، الطبعة الأولى 2012
- ❖ رشيد بن يحيى، "عملية ضم الاراضي الفلاحية: دراسة قانونية وتقنية"، قراءات في المادة العقارية الجزء الرابع، مطبعة المعارف الجديدة" طبعة 2018
- ❖ عبد العالي دقوقي والبكاي المعزوز، "قانون التحفيظ العقاري"، الطبعة غير موجودة، مطبعة سجلماسة مكناس 2016-2017
- ❖ عمر أزوكار، "مستجدات التحفيظ العقاري في ضوء قانون 14.07 ومدونة الحقوق العينية دراسة عملية ورصد للمواقف القضائية لمحكمة النقض"، مطبعة النجاح الجديد بالدار البيضاء، 2012-1433
- ❖ محمد ايذار، "خصوصية التعرض على المساطر الخاصة - مسطرة تحفيظ الأراضي المضمومة والتحديد الإداري نموذجا -"، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط
- ❖ محمد بن معجوز، "الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي"، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، طبعة 1990
- ❖ محمد خيرى، "حماية الملكية العقارية و نظام التحفيظ العقاري"، مطبعة النجاح دار البيضاء، طبعة 2009

الرسائل والاطروحات:

❖ بوشعيب الوارث، "تطبيق النصوص القانونية المتعلقة بضم الأراضي بإقليم بني ملال" رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون المدني، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال بالرباط، السنة الجامعية 2007-2008

❖ رشيدة حمري، "وضعية الملاك بالنسبة لعملية ضم الأراضي الفلاحية على التنمية"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، الموسم الجامعي 2007-2008

❖ محمد الزخوني، "ضم الأراضي القروية في التشريع العقاري المغربي - دراسة مقارنة-"، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، الموسم الجامعي 2012-2013

❖ محمد أمين التلاوي " ضم الأراضي الفلاحية وإصلاح الهياكل العقارية" رسالة لنيل شهادة الماستر في قانون المنازعات، جامعة المولى إسماعيل، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمكناس، الموسم الجامعي 2011-2012

❖ يونس مولود، "التحفيظ الإجباري بشأن مسطرة ضم الأراضي الفلاحية - منطقة دكالة نموذج رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، كلية الحقوق جامعة محمد الأول، وجدة، الموسم الجامعي 2012-2013

المقالات القانونية والندوات:

❖ أنس مرزوق، التعرض على مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض، مقال منشور بمجلة الإشعاع — مقال منشور بمجلة الإشعاع — عدد مزدوج 47—46

❖ أيت حمد الغازي، "التعرضات في المسطرة العادية و المساطر الخاصة لتحفيظ العقاري"، مقال منشور في الندوة الوطنية في موضوع الأمن العقاري ،سلسلة دفاتر محكمة النقض

❖ جعفر بشيري، "مسطرة ضم الأراضي الفلاحية" مقال منشور في "نظام التحفيظ العقاري دعامة أساسية للتنمية" سلسلة دفاتر محكمة النقض

❖ نجيب شوقي، "مسطرة التحفيظ الاجباري بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها الى بعض وأثرها على التنمية في المجال القروي"، أشغال ندوة وطنية منظمة من طرف وحدتي التكوين والبحث لنيل الدكتوراه ودبلوم الدراسات العليا المعمقة في قانون العقود والعقار، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، إعداد وتنسيق أستاذ ادريس الفاخوري تحت عنوان "العقار والاستثمار " يومي 19 و20، ماي 2016

المراجع باللغة الفرنسية:

✓ Paul Decraux : Droit Foncier Marocain, édition de la porte, Rabat, 1997

الفهرس

2.....	مقدمة:
5.....	المبحث الأول: مسطرة ضم الأراضي الفلاحية
5.....	المطلب الأول: المرحلة الإعدادية لإنجاز مشروع عملية الضم
5.....	الفقرة الأولى: تعيين القطاع المراد ضم أراضيهِ
7.....	الفقرة الثانية: الأراضي المستثناة من عملية الضم
7.....	أولاً: البنائات المشيدة بمواد صلبة، والأراضي المتصلة بها التابعة لنفس الملاك
9.....	ثانياً: مقاطع الحجر المعنية في النظام المنجمي
9.....	ثالثاً: الأراضي ذات الاستعمال الخاص
10.....	المطلب الثاني مرحلة إنجاز مشروع عملية ضم الأراضي والمصادقة عليها
10.....	الفقرة الأولى: إنجاز مشروع ضم الأراضي
10.....	أولاً: تركيبة لجنة ضم الأراضي الفلاحية
13.....	ثانياً: اختصاصات لجنة ضم الأراضي الفلاحية
16.....	الفقرة الثانية: آثار المصادقة على مشروع ضم الأراضي
19.....	المبحث الثاني : تحفيظ الأراضي الخاضعة لعملية الضم
19.....	المطلب الأول: مسطرة التحفيظ في إطار مناطق الضم وخصوصياتها
19.....	الفقرة الأولى: خصوصيات مسطرة تحفيظ أراضي الضم
20.....	أولاً: إجبارية تحفيظ العقارات المضمومة
21.....	ثانياً: جماعية تحفيظ العقارات المضمومة
22.....	ثالثاً: مجانية تحفيظ العقارات المضمومة
23.....	الفقرة الثانية: مسطرة تحفيظ عقارات ضم الأراضي الفلاحية

- أولاً: إجراءات مسطرة تحفيظ العقارات المضمومة قبل المصادقة على مشروع الضم.....23
- ثانياً: إجراءات مسطرة التحفيظ بعد المصادقة على مشروع الضم.....26
- المطلب الثاني: تأسيس الرسم العقاري للأراضي المضمومة وتاريخ انتقال ملكيتها للملاك.....31
- الفقرة الأولى : تأسيس الرسم العقاري للأراضي المضمومة.....32
- الفقرة الثانية: تاريخ انتقال ملكية الأراضي المضمومة.....34
- خاتمة.....36
- لائحة المراجع.....38
- الفهرس.....41