

التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية على ضوء المستجدات التشريعية

من اعداد : محمد المهدي دربال

طالب باحث بسلك دكتوراه بجامعة ابن زهر كلية العلوم
القانونية و الاقتصادية ابن زهر أكادير .

ملخص

لقد تم مؤخرا إقرار ثلاث قوانين جديدة ، تنظم أملاك الجماعات السلالية ، و سنقتصر في هذا الموضوع بدراسة أحد هذه القوانين و يتعلق الأمر بالقانون 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية و تدبير أملاكها و يرمي هذا القانون الى إعادة صياغة الظهير الشريف المؤرخ في 18 فبراير 1924 من خلال تبسيط المسطرة و ذلك بجعل الاشهار ينصب فقط على المرسوم المتعلق بتعيين تاريخ افتتاح عملية التحديد دون طلب اجراء التحديد و تقليص أجل تقديم التعرضات من 6 أشهر الى 3 أشهر . بالإضافة الى سن بعض القواعد المتعلقة بالإجراءات التي يقوم بها المحافظ بشأن التعرضات و البث في هذه التعرضات من طرف القضاء و فتح إمكانية تجزئ المسطرة .

مقدمة

يشكل العقار الأرضية الأساسية لانطلاق المشاريع الصناعية و التجارية و السياحية المنتجة ، و أداة لتحقيق الاستقرار و الأمن و السلم الاجتماعي ، بالنظر الى الدور الفعال الذي يقوم به على المستوى الاقتصادي و الاجتماعي .

وكما هو معلوم، ان النظام العقاري المغربي نظام مزدوج و متنوع في طبيعته. اذ يوجد نظام خاص بالعقارات غير المحفظة وهناك نظام العقارات المحفظة¹. و الى جانب هذه الازدواجية نجد تعدد في الأنظمة العقارية من قبيل أراضي الأحباس و أملاك الدولة العامة و الخاصة و الملك الغابوي و أملاك الجماعات السلالية الخ ..

¹ ادريس الفاخوري " الوسيط في نظام التحفيظ العقاري بالمغرب" مطبعة النجاح الجديدة -الدار البيضاء، الطبعة الثالثة 2018 ص 7.

وتعرف أملاك الجماعات السلالية أو أراضي الجموع كونها القبائل أو فصائل و غيرها من العشائر الأصلية التي تنتفع بالأملاك الجماعية طبقا للأعراف التي اعتمدت عليها منذ القديم استعمالا و استغلالا² . و تشكل هذه الأراضي ثروة اقتصادية هامة ، بحيث تقدر المساحة الاجمالية لها 15 مليون هكتار تمثل الأراضي الرعوية فيها منها نسبة 85 بالمئة تستغل بكيفية جماعية من طرف ذوي الحقوق ، بينما توظف أهم المساحات المتبقية في النشاط الفلاحي³ .

و نظرا لأهمية لأراضي الجماعات السلالية ، فقد تم تأطيرها منذ عشرينيات القرن الماضي ، حيث يعود أول ظهور منظم للجماعات السلالية لسنة 1919 أي سبع سنوات على ابرام معاهدة الحماية الفرنسية للمغرب بحيث وضع اللبنة الأولى لتنظيم استغلال هذه الأراضي لكل قبيلة و قيد التصرف في ملكيتها و جعله خاضعا لرقابة الدولة بعدما كانت تخضع للأعراف و العادات المعمول بها في كل قبيلة و قد خضع هذا الظهير للعديد من التعديلات لكن بقيت مساهمة هذه الأراضي في عجلة التنمية الاقتصادية محدودة .

الأمر الذي دفع الحكومة و تنفيذها للتوصية الملكية⁴، الى مراجعة الترسنة القانونية العتيقة المنظمة للجماعة السلالية و ذلك بإصدار ثلاث قوانين صادق عليها البرلمان، و يتعلق الأمر بالقانون 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية و تدبير أملاكها⁵ و القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري للجماعات السلالية⁶ و القانون 64.17 بشأن الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري⁷.

² مأمون الكزبري، " التحقيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية و التبعية في ضوء التشريع المغربي"، شركة الهلال العربية، الرباط، الطبعة الثانية، 1987، ص 136.

³ التقرير التركيبي حول واقع قطاع العقار بالمغرب بمناسبة اشغال المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة و دورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية. الرباط دجنبر 2015 ص.8.

⁴ كالرسالة الملكية الموجهة الى المشاركين في المناظرة الوطنية حول موضوع " السياسة العقارية للدولة و دورها في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية يومي 8 و 9 دجنبر 2015 للعمل على تسريع وتيرة التصفية القانونية للأراضي الجماعية ، بهدف توفير مناخ ملائم لدمج أمثل لهذه الأراضي في مسلسل التنمية الاقتصادية و الاجتماعية للبلاد . للاطلاع على النص الكامل لمضمون الرسالة الملكية أنظر الموقع الإلكتروني <https://www.maroc.ma> تاريخ الاطلاع الاثنى عشر 10 غشت 2021 على الساعة 11:31 صباحا .

⁵ صدر بتنفيذه الظهير الشريف 1.19.115 في 07 ذي الحجة 1440 موافق 9 غشت 2019، منشور بالجريدة الرسمية عدد 6807، بتاريخ 26 غشت 2019، ص 5887. وهو القانون الذي نسخ كلا من الظهير الشريف المؤرخ في 25 رجب 1337 الموافق 27 أبريل 1919 بتنظيم الوصاية الإدارية على الجماعات وضبط تدبير شؤون الجماعة وتفويتها، كما تم تغييره وتتميمه؛ وكذا الظهير الشريف المؤرخ في 11 جمادى الثانية 1370 الموافق 19/3/1951 في شأن سن ضابط لتدبير شؤون الأملاك المشتركة بين الجماعات وتفويتها.

⁶ صدر بتنفيذه الظهير الشريف 1.19.116 في 07 ذي الحجة 1440 موافق 9 غشت 2019، منشور بالجريدة الرسمية عدد 6807، بتاريخ 26 غشت 2019، ص 5893. وهو القانون الذي نسخ الظهير الشريف المؤرخ في 12 رجب 1342 الموافق 18 فبراير 1924 في تأسيس ضابط خصوصي يتعلق بتحديد الأراضي المشتركة بين القبائل، كما تم تغييره وتتميمه.

⁷ صدر بتنفيذه الظهير الشريف 1.19.117 في 07 ذي الحجة 1440 موافق 9 غشت 2019، منشور بالجريدة الرسمية عدد 6807، بتاريخ 26 غشت 2019، ص 5895.

و تعتبر مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، المنصوص عليها في قانون 63.17 من أنجع و أهم الوسائل التي تحقق حماية هذا الرصيد العقاري ، و ذلك بتدقيق مساحته و ضبط حدوده بصفة نهائية ، بحيث أن التحديد الإداري لهذه الأملاك يساهم في بيان الحدود التقنية و القانونية للملك و من تم توضيح حقوق الشخص المعنوي المالك له و كذا حقوق الغير⁸.

وسنحاول من خلال هذا الموضوع، أن نقف بالدراسة والتحليل عند قانون 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري للجماعات السلالية و الإشكالات التي يطرحها عن طريق الإجابة عن إشكالية مركزية مفادها : ماهي خصوصيات مسطرة تحديد أراضي الجموع و التعرض عليها ؟ والجواب عن هذه الإشكالية يقتضي منا تناول الموضوع في مطلبين كالآتي:

المطلب الأول: مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

الفقرة الأولى : اعداد ملف التحديد الإداري

الفقرة الثانية : اللجنة المكلفة بالتحديد الإداري

المطلب الثاني : مسطرة التعرض على عملية التحديد

الفقرة الأولى : خصوصيات التعرض على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

الفقرة الثانية : بث القضاء في التعرضات

المطلب الأول: مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

⁸ هشام عليوي "دور أراضي الجموع في تشجيع الاستثمار" مقال منشور بأشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016 بعنوان "العقار و التعمير و الاستثمار" الطبعة الأولى 2017 مطبعة المعارف الجديدة الرباط 333.

نظم المشرع المغربي مسطرة التحديد الإداري، بمقتضى القانون 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية⁹ الذي نسخ مقتضيات ظهير 18 فبراير 1924.

ويعتبر التحديد الإداري لأراضي الجموع وسيلة فعالة لضبط حدود عقار لا تقل مساحته عن 500 هكتار، وتطهيره من حقوق الأغيار¹⁰.

و تمر عملية تحديد هذه الأراضي بمجموعة من الإجراءات و المراحل التي تضي على العقار الجماعي موضوع التحديد ما يكفي من الاستقرار لتحصيله من أي منازعة. و سنتطرق في دراسة مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع الى اعداد ملف التحديد الإداري (الفقرة الأولى) ، و كذلك الى بيان اللجنة المكلفة بإنجاز أعمال التحديد (الفقرة الثانية) .

الفقرة الأولى: اعداد ملف التحديد الإداري

تنص المادة الأولى من قانون 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية على ما يلي: " تتم مباشرة عمليات التحديد الإداري للأراضي التي تتوفر فيها قرينة أملاك الجماعات السلالية، قصد ضبط حدودها ومساحتها ومشتملاتها المادية، وتصفية وضعيتها القانونية، وذلك بمبادرة من سلطة الوصاية على الجماعات السلالية أو بطلب من هذه الجماعات".

وبالتالي فان مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع، تبتدئ بمبادرة من طرف وزارة الداخلية بصفتها وصية على الجماعات السلالية¹¹، أو بطلب من الجماعة النيابية وذلك بشأن الأراضي التي تتوفر فيها قرينة أملاك الجماعات السلالية قصد ضبط حدودها ومساحتها ومشتملاتها المادية، وتصفية وضعيتها القانونية¹².

وفي الحالة التي يتم فيها اعداد ملف التحديد الإداري من طرف الجماعة النيابية، فهي تقوم بذلك بتعاون مع السلطة المحلية، ويضم هذا الملف تصميم مختصر

⁹ ظهير شريف رقم 1.19.116 صادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019) بتنفيذ القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية.

¹⁰ أساتذتنا حليلة بنت المحجوب بن حفو " القانون العقاري وفق آخر المستجدات : دراسة نظرية تطبيقية معززة باجتهدات قضائية" الطبعة الأولى 2018 المطبعة و الوراقة الوطنية ص 297.

¹¹ في هذا الصدد تنص المادة 30 من قانون 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها على ما يلي: " يمارس وزير الداخلية أو من يفوض إليه ذلك الوصاية الإدارية للدولة على الجماعات السلالية، مع مراعاة الاختصاصات المخولة لمجلسي الوصاية المركزي والإقليمي، المنصوص عليهما في المادتين 26 و 22 من هذا القانون. تهدف هذه الوصاية إلى السهر على احترام الجماعات السلالية وجماعات النواب للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل، وكذا إلى ضمان المحافظة على أملاك الجماعات السلالية ومواردها المالية وتمييزها".

¹² ان مبدأ القرينة الذي تنص عليه المادة الأولى من قانون 63.17 يعني أن التحديد الإداري لا ينصب فقط على الأملاك الجماعية الثابتة ملكيتها، و انما يمتد الى تلك التي تتوفر فيها الجماعة السلالية فقط على قرينة أنها تدخل في ملكها حتى لو كان يحوزها الغير حيازة هادئة و علنية و مستقرة، و الا كان من المفروض التنصيص هكذا " يمكن مباشرة عملية التحديد الإداري للأراضي الجماعية " أنظر: العربي مباد " قراءة في المشروع قانون المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية " مقال منشور بالموقع الإلكتروني للمجلة الإلكترونية مغرب القانون <https://www.maroclaw.com> تاريخ الاطلاع السبت 6 غشت 2021 على الساعة 18:06 مساء .

للأراضي المراد تحديدها معزز بتقرير من السلطة المحلية و بطاقة تتضمن بيانات و معلومات عن موقع الأرض و طبيعتها و حدودها و مساحتها و الجماعة المالكة¹³، و يتم ارفاق هذه الوثائق بتصريح من نواب أراضي الجموع مذيّل بإمضاء نائب أو عدة نواب ، و يضم كذلك رأي بعض الإدارات كمديرية أملاك الدولة و المياه و الغابات و الأحباس. ثم يرسل بعد ذلك الى سلطة الوصاية التي تعمل على اعداد ملف آخر يوضح موقع الأرض و حدودها و اسمها و المجاورين لها، و ما قد يكون عليها من حقوق عينية و تحملات عقارية¹⁴.

وبعد انتهاء سلطة الوصاية أي وزارة الداخلية من اعداد الملف المذكور تتولى ارساله الى الأمانة العامة للحكومة، حيث يصدر رئيس الحكومة بناء على اقتراحها مرسوما بإجراء التحديد و تحديد تاريخ الشروع في العمليات.

وبالتالي، فان المرسوم يصدر من طرف رئيس الحكومة باقتراح من وزير الداخلية وفي هذا الصدد تنص المادة الثانية من قانون 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية على ما يلي: " يحدد بمرسوم يتخذ باقتراح من وزير الداخلية تاريخ افتتاح عمليات التحديد الإداري، بالنسبة لعقار واحد أو عدة عقارات على ملك جماعة سلالية أو عدة جماعات سلالية.

يبين المرسوم السالف الذكر، بالنسبة لكل عقار، اسم الجماعة السلالية أو الجماعات السلالية المالكة والاسم الذي يعرف به، وموقعه الجغرافي وحدوده ومساحته التقريبية، وعند الاقتضاء، أسماء المجاورين والقطع الأرضية المحصورة داخله والتحملات والحقوق العينية المترتبة عليه".

و يترتب على نشر¹⁵ المرسوم الافتتاحي لعملية التحديد الإداري الآثار التالية:

-منع ابرام أي تصرف يتعلق بالأماكن بالأراضي موضوع التحديد تحت طائلة البطلان، باستثناء الحالات المنصوص عليها في القانون 63.12 بشأن الوصاية الإدارية على أراضي الجماعات السلالية وتدابير أحكامها المشار إليها في المواد

¹³ فاء جهر، " التحديد الإداري لأراضي الجموع "مداخلة في أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 22 و 23 أبريل 2016، في موضوع أراضي الجموع وسؤال الحكامة والتنمية الترابية، مطبعة المعارف الجدة بالرباط، طبعة 2018، ص 106

¹⁴ أساتذتنا حليلة بنت المحجوب بن حفو " مرجع سابق ص 298.

¹⁵ جاء في المادة الثانية من قانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية ما يلي : " ينشر المرسوم المنصوص عليه في المادة 2 أعلاه في الجريدة الرسمية خلال مدة ثلاثين يوما على الأقل قبل التاريخ المحدد لبدء عمليات التحديد الإداري.

يتم إشهار المرسوم المذكور من طرف السلطة المحلية بكل الوسائل المتاحة، خلال نفس المدة.

كما يتم خلال هذه المدة، تعليق نسخة من المرسوم المذكور في مقرات السلطة المحلية والمحكمة الابتدائية ومصالحة المحافظة على الأملاك العقارية ومصالحة المسح

16 و 17 و 19 و 20 و 21 و يتعلق الأمر بتوزيع الانتفاع بين أعضاء الجماعة السلالية و عقود الأكرية و التفويضات و اتفاقات الشراكة و المبادلة التي تبرمها سلطة الوصاية سواء عن طريق المنافسة أو التراضي لفائدة الدولة و المؤسسات العمومية و الجماعات الترابية و الجماعات السلالية الأخرى و الفاعلين العموميين و الخواص ، بالإضافة الى عملية تقسيم الأراضي الفلاحية لفائدة أعضاء الجماعة¹⁶.

-عدم قبول أي مطلب تحفيظ مقدم من طرف الغير، يتعلق بالأراضي موضوع التحديد الإداري ما لم يكن هذا المطلب تأكيدا للتعرض و في هذا الصدد تنص الفقرة الثانية من المادة الرابعة على ما يلي : " كما لا يمكن، داخل نفس الفترة، قبول أي مطلب تحفيظ مقدم من طرف الغير، يتعلق بالأراضي موضوع التحديد الإداري، ما لم يكن هذا المطلب تأكيدا لتعرض مقدم وفقا لأحكام المادتين 6 و 9 بعده."

الفقرة الثانية: اللجنة المكلفة بإنجاز أعمال التحديد

ان التحديد الإداري لأراضي الجماعة السلالية، تقوم به لجنة و قد بين القانون تأليفها والأعمال التي تقوم بها بحيث تنص الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون 63.12 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية على ما يلي : " ... تباشر عملية التحديد الإداري من طرف لجنة تحمل اسم لجنة التحديد الإداري تترأسها السلطة المحلية، وتضم في عضويتها ممثلا عن العمالة أو الإقليم الذي يقع العقار في دائرة نفوذه ونائب أو نواب الجماعة أو الجماعات السلالية المعنية وعند الاقتضاء ممثلا عن سلطة الوصاية، كما تضم مهندسا مساحا طبوغرافيا أو تقنيا طبوغرافيا." ويتبين من خلال هذه المادة أن المشرع يمزج في تكوين اللجنة بين أشخاص لهم تكوين اداري وآخرون لهم تكوين تقني¹⁷ لكنه استغنى عن المترجم والعدلين والذين كانا منصوصا عليهما في الفصل الثاني من ظهير 18 فبراير 1924 المنسوخ.

وتستهل اللجنة السالفة الذكر عملية التحديد في التاريخ والمكان المبيينين في المرسوم الافتتاحي لعملية التحديد وتقوم بمعاينة العقار والوقوف على حدوده

¹⁶ للمزيد من التوسع بخصوص التصرفات التي ترد على أراضي الجماعات السلالية أنظر: الحبيب السرناني "قراءة في مستجدات القانون رقم

62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها" مقال منشور بمجلة منازعة الأعمال الالكترونية

<http://frssiwa.blogspot.com> تاريخ الاطلاع السبت 7 غشت 2021 على الساعة 19:54 مساء.

¹⁷العربي محمد مياد، " تأملات في القانون المنظم للجماعات السلالية على ضوء وثائق الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية مطبعة الأمنية،

الرباط، 2014، ص 36.

ووضع الأنصاب. وفي حالة ما إذا تعذر، لأي سبب من الأسباب، على لجنة التحديد الإداري مواصلة أشغالها أي في الحالة التي تسفر فيها عملية التحديد عن تحديد سلبي¹⁸، قام رئيس اللجنة بتحديد تاريخ جديد لمواصلة عملية التحديد وأخبر الحاضرين بهذا التاريخ¹⁹.

و في حالة انجاز عملية التحديد تقوم اللجنة المذكورة حسب المادة 7 من قانون 62.17 بإعداد محضر التحديد وتوقيعه. ويتضمن هذا المحضر تاريخ العمليات وأسماء الحاضرين، ووصفا دقيقا للعقار المعني بمميزاته ومشتملاته ومساحته ووصفا لمواقع الأنصاب والحدود، وعند الاقتضاء، أجزاء الملك العام والقطع الأرضية المحصورة داخله والحقوق العينية المترتبة عليه والتعرضات والملاحظات المقدمة إلى اللجنة والوثائق المدلى بها. ثم تضع تصميمًا مؤقتًا للعقار موضوع التحديد²⁰.

وبعد إتمام عمليات التحديد، تودع اللجنة حسب المادة 8²¹ محضر التحديد و التصميم المؤقت للتحديد لدى السلطة المحلية، و تودع نسخة منهما لدى مصلحة المحافظة العقارية ومصلحة المسح العقاري الواقع بدائرة نفوذهما الترابي العقار

¹⁸ عدنان الوهابي " مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع على ضوء المستجدات التشريعية " بالموقع الإلكتروني للمجلة الإلكترونية مغرب القانون <https://www.maroclaw.com> تاريخ الاطلاع السبت 6 غشت 2021 على الساعة 20:21 مساء .
¹⁹ وفي هذا الصدد تنص الفقرة الثامنة المادة 5 من قانون 62.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية على ما يلي: " تباشر عملية التحديد الإداري من طرف لجنة تحمل اسم لجنة التحديد الإداري تترأسها السلطة المحلية، وتضم في عضويتها ممثلا عن العمالة أو الإقليم الذي يقع العقار في دائرة نفوذه ونائب أو نواب الجماعة أو الجماعات السلالية المعنية وعند الاقتضاء ممثلا عن سلطة الوصاية، كما تضم مهندسا مساحا طبوغرافيا أو تقنيا طبوغرافيا."

²⁰ جاء في المادة 7 من قانون 62.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية ما يلي: "تقوم اللجنة بإعداد محضر التحديد وتوقيعه. ويتضمن هذا المحضر تاريخ العمليات وأسماء الحاضرين، ووصفا دقيقا للعقار المعني بمميزاته ومشتملاته ومساحته ووصفا لمواقع الأنصاب والحدود، وعند الاقتضاء، أجزاء الملك العام والقطع الأرضية المحصورة داخله والحقوق العينية المترتبة عليه والتعرضات والملاحظات المقدمة إلى اللجنة والوثائق المدلى بها. يمكن للجنة عند الاقتضاء إعداد محاضر تلحق بالمحضر المذكور.

تضع اللجنة تصميمًا مؤقتًا للعقار موضوع التحديد."

²¹ جاء في المادة 8 من قانون 62.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية ما يلي: " يودع محضر التحديد والتصميم المؤقت المشار إليهما في المادة 7 أعلاه لدى السلطة المحلية التي تضعهما رهن إشارة العموم قصد الاطلاع عليهما.

تودع نسخة من محضر التحديد والتصميم المذكورين لدى مصلحة المحافظة العقارية ومصلحة المسح العقاري الواقع بدائرة نفوذهما الترابي العقار المعني.

يتم نشر إعلان عن هذا الإيداع في الجريدة الرسمية (نشرة الإعلانات القانونية والقضائية والإدارية)، وإشهاره وفق الكيفية المشار إليها في المادة 3 أعلاه."

المعني و ذلك حتى يتسنى للعموم الاطلاع عليه تدعيما لعملية الإشهار التي تتميز بها عملية التحديد الإداري . و يتم نشر اعلان في الجريدة الرسمية عن هذا الإيداع و اشهاره بتعليق نسخة منه حسب الكيفية المنصوص عليها في المادة الثانية أي بمقرات السلطة المحلية والمحكمة الابتدائية ومصحة المحافظة على الأملاك العقارية ومصحة المسح العقاري والمصالح التابعة لمديرية أملاك الدولة والمياه والغابات، التي يقع العقار المعني في دائرة نفوذها الترابي.

المطلب الثاني : مسطرة التعرض على عملية التحديدا

ان مباشرة إجراءات تحديد عقار معين، من شأنها اذا ما سارت الى نهايتها بشكل طبيعي و بدون منازعة، أن تؤدي الى المصادقة على عملية التحديد الإداري، غير أن الأمور قد لا تسير دائما بهذه السهولة و البساطة، لأن البعض قد يرى أن عملية التحديد قد مست بحقوقه على العقار اما بشكل كلي أو جزئي أو بخصوص الحدود و لحفظ حقوق هؤلاء أعطاهم المشرع حق التعرض²² .

ولا يمكن تصور المنازعة في العقار موضوع التحديد خارج هذه المسطرة من ذلك لو تقدم أحد الأطراف بدعوى استحقاق منفعة لأجل المطالبة باستحقاق عقار تحوزه الجماعة السلالية و هو موضوع التحديد فإنه لن يقبل منه لأنه لم يمارسها ضمن إطارها القانوني السليم و هو التعرض على عملية التحديد الإداري²³ .

وتجدر الإشارة أن المشرع في اطار قانون 63.12 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات قد أفرد لمسطرة التعرض على التحديد الإداري مجموعة من الخصوصيات (الفقرة الأولى) كما أن القضاء يبيث في هذه التعرضات كذلك وفق خصوصيات معينة (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى : خصوصيات التعرض على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

يحق لكل من يدعي حقا عينيا، أو وجود احتمالات عقارية على أراضي الجموع، أو ينازع في حدود هذه الأراضي، أن يقدم تعرضه اما في عين المكان أمام اللجنة

²² يقصد بالتعرض بصفة عامة و سيلة قانونية يمارسها الغير للحيلولة دون إتمام إجراءات التحفيظ و ذلك خلال الأجل القانوني المقررة ، و يهدف التعرض بهذا المعنى الى وقف إجراءات التحفيظ من طرف المحافظ و عدم الاستمرار فيها الى أن يرفع التعرض و يوضع حدا للنزاع عن طريق المحكمة أو ابرام صلح بين الأطراف . للمزيد من التوسع بخصوص مؤسسة التعرض أنظر :محمد خيرى " العقار و قضايا التحفيظ في التشريع المغربي" مطبعة المعارف الجديدة -الرباط طبعة 2014 ص 212 .

²³ محمد مومن "أملاك الجماعات السلالية و أراضي الكيش" مطبعة النجاح الجديدة ، الدار البيضاء الطبعة الأولى

المكلفة بالتحديد²⁴، و اما لدى السلطة المحلية المعنية ، خلال أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نشر الإعلان عن إيداع محضر التحديد و التصميم المؤقت لدى السلطة المحلية ، سواء في تصريح كتابي أو شفوي و في هذه الحالة الأخيرة تحرر السلطة المذكورة محضرا بهذا الخصوص، وتسلم نسخة منه إلى المتعرض ، كما أنها تقوم بتضمين هذه التعرضات في سجل للتعرضات خاص بالتحديد الإداري المعني يتم فتحه لهذا الغرض و لا يقبل أي تعرض بعد مضي الأجل المذكور.²⁵

و السؤال الذي يطرح نفسه هنا، يتمحور حول أهلية السلطة المحلية في قبول التعرض و دراسة المستندات و الحجج المؤيدة للتعرض الذي أثار نقاشا فقهيًا واسعًا²⁶ ، خاصة مع سكوت القانون و ذلك على خلاف ظهير 18 فبراير 1924 المنسوخ الذي كان أكثر وضوحًا²⁷ ، إذ كان ينص بشكل صريح على اختصاص السلطة المحلية في قبول التعرض و دراسة الحجج و المستندات الشيء الذي كان يخلق مصاعب في وجه المتعرضين ، و حتى للمحافظة العقارية نفسها ذلك أن السلطة المحلية غير مختصة في قبول التعرضات و دراسة المستندات .

ومن هنا يتبين أن سكوت المشرع المغربي عن ذكر تقديم الحجج والمستندات المؤيدة للتعرض كان في محله لأنه ليست للسلطة المحلية الاختصاص في تلقي الحجج من أصحابها و الحكم على قيمتها و ترجيحها بحجج أخرى لأن ذلك من اختصاص المحافظ العقاري والمحكمة فقط دون غيرهم ، وفي هذا الإطار

²⁴ جاء في المادة 6 من قانون 62.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية ما يلي: " يمكن التعرض على عملية التحديد الإداري بسبب المنازعة في الحدود أو المطالبة بحق من الحقوق العينية العقارية المتعلقة بالأراضي موضوع التحديد.

يقدم التعرض المذكور في عين المكان إلى لجنة التحديد الإداري، مع مراعاة أحكام المادة 9 أدناه".

²⁵ جاء في الفقرة الثانية من المادة 9 من قانون 62.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية ما يلي: " تقوم السلطة المحلية بتضمين التعرضات المقدمة إليها سواء كانت كتابية أو شفوية في سجل للتعرضات خاص بالتحديد الإداري المعني يتم فتحه لهذا الغرض.

لا يقبل أي تعرض بعد مضي الأجل المذكور."

²⁶ للتوسع في هذا النقاش الفقهي الرجوع إلى أحمد الداودي ارتباط نظام التحفيظ العقاري بالأنظمة العقارية مساهمة في أعمال الندوة الوطنية حول التحفيظ العقاري بالمغرب مركز الدراسات القانونية و الاجتماعية مراكش 2008 ص 253

²⁷ ينص الفصل 5 من ظهير 18 فبراير 1924، " أما المعارضون فزيادة عمالهم من الحق في تقديم تعرضهم في نفس المكان إلى اللجنة يعطى لهم أجل ستة أشهر ابتداء من نشر ما ذكر من إيداع التقرير في الجريدة الرسمية لكي يقدموا إلى النائب المحلي عن حكومة المراقبة تصريحا كتابيا يضمنون فيه موضوع اعتراضهم والحجج المستند عليها في ذلك "

فإنه عند سكوت النص الخاص يتم الرجوع إلى النص العام المتمثل في قانون التحفيظ العقاري الذي حدد الجهة المختصة على سبيل الحصر و يتوجب في هذه الحالة تقديم التعرض لذا السلطة المحلية كإجراء شكلي وبعد ذلك يتم تقديم الوثائق و الحجج لذا المحافظة العقارية مرفقة بمطلب التحفيظ التأكيدي .

و الجدير بالذكر، أن كل تعرض قدم وفق الكيفية التي أشرنا إليها سابقا، لا تنتج أي أثر حسب المادة 10 من قانون 62.17 إلا اذا تقدم المتعرض على نفقته²⁸ ، بمطلب تحفيظ تأكيدا لتعرضه و ذلك خلال ثلاثة أشهر الموالية لانقضاء الأجل المحدد لتقديم التعرضات²⁹ عوضا عن أجل ستة أشهر الذي كان منصوصا عليه في الظهير الشريف المؤرخ في 18 فبراير 1924 المنسوخ تحت طائلة الغاء تعرضه و اعتبار هذا الأخير بدون جدوى و عديم الأثر³⁰ .

²⁸ في ظل ظهير 18 فبراير 1924 المنسوخ كان يطرح اشكالا فيما يتعلق بنفقات مطلب التحفيظ التأكيدي نظرا لغموضه، إلى أن صدرت مذكرة من المحافظ العام رقم – 0/4145 بتاريخ 24 نونبر 2000. التي حسمت الخلاف و عملت على توحيد العمل الإداري حيث نصت على ما يلي “ ألغت انتباهكم إلى أن المشرع لم ينص على مقتضيات خاصة متعلقة برسوم المحافظة العقارية والمستحققات على طلبات إيداع مطالب التحفيظ التأكيدي للتعرضات المصرح بها ضد مساطر التحديد الإداري لأراضي الدولة والجماعات السلالية .” الشيء الذي يؤكد على أن نفقات مطلب التحفيظ التأكيدي على طالب التحفيظ التأكيدي والملاحظ أن هذه المذكرة أحالت على هذا المرسوم المتعلق بتسجيل التحفيظ الاختياري ولم تحل على الفقرة المتعلقة بإيداع مطالب التحفيظ في حالة التحفيظ الإجمالي. ولهذه المذكرة ما يبررها فهي من جهة تطبق المبدأ الذي يقضي بأنه في حالة عدم وجود نص خاص يتم اللجوء إلى القواعد العامة، وهو ما يستفاد من تعليل هذه المذكرة أيضا ومن جهة أخرى عدم التحديد التشريعي لطبيعة مطالب التحفيظ التأكيدية، والذي استمرت آثاره حتى بالنسبة لهذه الرسوم كذلك. لكن المشرع حسم الأمر في القانون الجديد وأصبح على طالب التحفيظ التأكيدي أداء هذه النفقات حتى يكون إجرائه صحيحا حيث أن تلك المطالب تظل خاضعة للقواعد العامة لأداء الرسوم المتعلقة بإيداع مطالب التحفيظ المنصوص عليها في الرسوم المتعلقة بتحديد تعريفه رسوم المحافظة العقارية و هو مرسوم 2.97.358 المتعلقة بتحديد تعريفه رسوم المحافظة العقارية – المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4495 بتاريخ 3 يناير 1997. الذي عدل وتم بمرسوم رقم 2.16.375 صادر في 13 شوال 1437 الموافق ل 18 يوليوز 2016 صادر بالجريدة الرسمية عدد 6484 بتاريخ 16 شوال 1437 الموافق ل 21 يوليوز 2016.

²⁹ جاء في الفقرة الأولى من المادة 10 من قانون 62.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية ما يلي: كل تعرض قدم طبقا للكيفية المنصوص عليها في المادتين 6 و 9 أعلاه لا ينتج أي أثر إلا إذا تقدم المتعرض، على نفقته بمطلب تحفيظ تأكيدا لتعرضه، لدى المحافظة العقارية المختصة، وذلك خلال ثلاثة أشهر الموالية لانقضاء الأجل المحدد لتقديم التعرضات ..”

³⁰ و هذا ما أقرته المحكمة الإدارية بالرباط في أحد قراراتها الذي ورد فيه : “ .. و حيث بالرجوع الى نازلة الحال ، فالثابت من أوراق الملف أن الطاعنين و ان كانوا قد تقدموا بداية بتعرض على عملية التحديد الإداري للملك موضوع النزاع في حدود مساحة 35 هكتار لدى لجنة التحديد ، الا أنهم لم يبادروا الى تأكيد تعرضهم بإيداع مطلب التحفيظ داخل الأجل المشار اليه أعلاه و الممتد من 13-06-1996 الى غاية 13-09-1996

و قد جرى العمل الإداري على الزام المتعرض ارفاق مطب التحفيظ التأكيدي بشهادة من السلطة المحلية يثبت بمقتضاها أنه سبق أن تقدم بتعرضه داخل الآجال القانونية و الا سقط حقه في التعرض³¹. وإن كانت هذه الشهادة تثير بعض الإشكاليات و الانتقادات في الظهير القديم 18 فبراير 1924 ولم يحسم فيها حتى القانون الجديد 62.17 ، إذ قد تضر بحقوق المتعرضين ولعل السبب في ذلك التماطل الذي قد تقوم به الجهات المعنية في تسليم شهادة التعرض لفائدة المتعرض خلال ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ انتهاء الأجل المحدد للتعرض لذلك تسهيلا لمأمورية طالب التحفيظ التأكيدي و جب مطالبتها بواسطة المحافظ العقاري عن طريق السلم الإداري من السلطة المحلية بدل تكليف طالب التحفيظ التأكيدي بذلك³².

وإذا كان المتعرض ملزم بتقديم مطلب تحفيظ تأكيدي و يقع عليه عبء الاثبات باعتباره متعرضا على عملية التحديد الإداري حسب الفقرة الثانية من المادة 11 من قانون 62.17 ، فإننا نتساءل من جهة عن الطبيعة القانونية لهذا المطلب و من جهة ثانية عن مدى إمكانية اجراء تصرفات قانونية موضوع مطالب تحفيظ تأكيدية .

إجابة عن التساؤل الأول ، نقول هنا أن أمام سكوت النص القانوني عن تحديد طبيعة مطلب التحفيظ التأكيدي، فانه يجب التعامل معه كأبي مطلب آخر مودع طبقا لظهير التحفيظ العقاري. حيث يجب على طالب التحفيظ تدعيمه بالحجج و الوثائق المؤيدة له تحت طائلة الرفض، مع ارفاقه بشهادة إدارية تسلمها السلطة المحلية

تاريخ انصرام أجل قبول التعرضات ، بالرغم من الرسالة الموجهة اليهم من طرف المحافظ من أجل الإسراع بإيداع ذلك المطلب و التي توصلوا بها بتاريخ 17-05-1996 ، الأمر الذي يجعل تعرضهم عديم الأثر بعد انصرام الأجل المذكور ، و يعتبر ملغى بقوة القانون ... " قرار عدد 935 بتاريخ 10-05-2007 في الملف رقم 450-6 أوردته ادرسية الحنفاوي "إشكالات تعميم نظام التحفيظ العقاري بالمغرب" أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، جامعة القاضي عياض ، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية ، مراكش الموسم الجامعي 2012 - 2013 ص 101 و 102.

³¹ محمد مومن، مرجع سابق ص 35

³² وفي هذا الإطار تم عقد اتفاقات شراكة بين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و وزارة الداخلية في إطار ما يسمى الحسابات الكبرى من أجل الحد من هذه العراقيل إذ تم إبرام اتفاقية شراكة مع وزارة الداخلية بتاريخ 22/09/2011 تم تمديد العمل بها بتاريخ مارس 2013 وذلك لسنتين، ونظرا للنتائج الايجابية المحققة في هذا الصدد فقد تمت المصادقة على اتفاقية جديدة بتاريخ يوليو 2015 شرع العمل بها لمدة خمس سنوات ، ذلك أن تفعيل هذه الاتفاقيات من شأنه الحد من العراقيل التي قد تواجه المسطرة الخاصة بالتحديدات الإدارية لأراضي الجموع ، وفي هذا الإطار تم عقد اجتماعات دورية من أجل التداول حول هذه العراقيل واتخاذ حلول إما عن طريق تحفيظها، أو إرسالها إلى المحكمة للبحث في هذه التعرضات إن وجدت.. أنظر : لبيب نبيل " التعرض على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع بين واقع النص وأفاق التفعيل" مقال منشور بالمجلة الالكترونية القانون و الأعمال الدولية على الموقع الالكتروني : <https://www.droitentreprise.com> تاريخ الاطلاع الأحد 8 غشت 12:02 صباحا .

تفيد بأنه سبق و قدم تعرضه داخل الأجل القانوني ثم يؤدي عنه رسوم المحافظة العقارية.

أما التساؤل الثاني ، فبما أن المشرع المغربي في قانون 62.17 نص على أن فترة المنع محددة بين ما بين تاريخ صدور المرسوم الافتتاحي الى غاية صدور مرسوم المصادقة و بالتالي فان التصرفات المبرمة خلال هذه الفترة باطلة ، مما ينبغي على المحافظ عند بثه في الطلبات المقدمة لديه بخصوص إيداع عملية تفويت أو رهن و غير ذلك من التصرفات أن يتأكد من تاريخ تحرير العقود و لم يبرم في فترة المنع و الا فان مصير الطلب المنع . أما عذا ذلك فانه يقبله على غرار مطالب التحفيظ العادية ووجب لزوما ايداعها طبقا لمقتضيات الفصلين 83 و 84 من ظهير التحفيظ العقاري³³.

بعد استنفاد الملف لجميع المراحل، و في حالة عدم وجود تعرضات ، أو في حالة تسوية هذه التعرضات من طرف اللجنة المختصة ، فانه يتم استصدار مرسوم من طرف رئيس الحكومة باقتراح من طرف وزير الداخلية ، يتعلق بالمصادقة على أعمال التحديد . وتصبح الأراضي موضوع مرسوم المصادقة المذكور غير قابلة لأي منازعة أو ادعاء بحق عيني.

أما في حالة فشل اللجنة المذكورة في التوصل الى تسوية النزاع ، فان الملف يحال على القضاء قصد البث في التعرض على التحديد الإداري³⁴ وهو موضوع الفقرة الموالية .

الفقرة الثانية : بث القضاء في التعرضات

في حالة سلوك المسطرة القضائية للتحديد الإداري، فان المتعرض يأخذ مركز المدعي يقع عليه عبء الإثبات، بينما الجماعة التي تم التحديد الإداري لفائدتها تأخذ مركز المدعى عليه . و في هذا الصدد تنص الفقرة الثانية من المادة 11 من قانون 67.12 ما يلي : " يقع عبء الإثبات على عاتق طالب التحفيظ بصفته متعرضا على عملية التحديد الإداري".

<https://www.maroclaw.com> تاريخ

³³ عدنان الوهابي مرجع سابق مقال بالموقع الالكتروني للمجلة الالكترونية مغرب القانون الاطلاع 8 غشت 2021 على الساعة 12:51 .

³⁴ أستاذتنا حليلة بنت المحجوب بن حفو مرجع سابق ص 301.

أما بخصوص مطالب التحفيظ التي تشكل تعارض متبادل مع مسطرة التحديد الإداري والمودعة قبل صدور المرسوم الافتتاحي لعمليات التحديد الإداري ، فإنهم يستمرون بصفته تلك - طلاب التحفيظ- في حين أن الجماعة السلالية تكون في مركز المدعية -المتعرضة - و هو التوجه الذي أقرته محكمة النقض من خلال احد قراراتها³⁵ الذي جاء فيه ما يلي : " اذا قدم طالب التحفيظ قبل انطلاق عملية التحديد الإداري من طرف الجماعة ، فان مسطرة التعرض الواجبة التطبيق هي تلك المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري الصادر بتاريخ 12 غشت 1913 ، و ليس ظهير 18 فبراير 1924 ، و تعتبر صاحبة التحديد متعرضة يقع عليها عبء الاثبات ."

و كما سبقت الإشارة، اذا كان يجب على المتعرض تدعيم تعرضه عن طريق مطلب تحفيظ تأكيدي تحت طائلة اعتبار تعرضه لا غيا، فان السؤال الذي يطرح نفسه هو مدى إمكانية التعرض على مطلب التحفيظ التأكيدي خصوصا و أن هذا المطلب هو في حد ذاته تعرض على التحديد الإداري ؟ .

نظرا لكون المشرع لم يتطرق لهذه المسألة، أقر المحافظ من خلال أحد دورياته، التي اتجه فيها الى جواز التعرض على مطالب التحفيظ التأكيدية³⁶ ، و حث السادة المحافظين على قبول التعرضات ضد مطالب التحفيظ التأكيدية متى استجابت للمقتضيات القانونية المنصوص عليها في ظهير 12 غشت 1913 ، مع تأكيده على ضرورة تنبيه المحكمة المحال عليها هذه المطالب على ما يلي :

- البث بداية في تعرضات طلاب التحفيظ في مواجهة الدولة أو الجماعة السلالية المعنية بالتحديد الإداري.
- و على ضوء مآل التعرضات المشار اليها أعلاه، يتم البث في التعرضات المودعة المودعة في مواجهة طلاب التحفيظ على النحو التالي : "
- في حالة الحكم بعدم صحة تعرض طالب التحفيظ ضد مسطرة التحديد الإداري ، ينتهي نظر المحكمة عند هذا الحد و لا تلتفت الى باقي التعرضات ، لكونها موجهة ضد طالب التغيير دون غيره .

³⁵ قرار 2500 الصادر بتاريخ 24 ماي 2011 في الملف عدد 1-391-2010 منشور بمجموعة ملفات عقارية : قضايا التحفيظ العقاري ، العدد 5، محكمة النقض مرصد الاجتهادات القضائية 2015 ص 99.

³⁶ للمزيد من التوسع بخصوص هذه الدورية أنظر: عبد القادر بوبكري " التعرض على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية ، اشكالاته القانونية و العملية ، مقال منشور بأشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016 بعنوان "العقار و التعمير و الاستثمار " الطبعة الأولى 2017 مطبعة المعارف الجديدة الرباط 264 .

- و في حالة الحكم بصحة تعرض طال تحفيظ ضد التحديد الإداري تنظر المحكمة بعد ذلك في التعرضات الموجهة ضده بصفته طالب تحفيظ طبقا لمقتضيات ظهير 12 غشت 1913.

و في هذه الحالة الأخيرة يتغير المركز القانوني لطالب التحفيظ من مدعي في مواجهة التحديد الإداري الى مدعى عليه في مواجهة باقي المتعرضين الذين ينازعونه في العقار موضوع الطلب ، و من ثم يمكن للمحكمة أن تنظر في التعرضات الموجهة ضد مطالب التحفيظ على اثر تغيير مركزه القانوني من مدعي الى مدعى عليه ، لكون مطلب التحفيظ التأكيدي ، بعد احالته من طرف القضاء على المحافظ العقاري لم يعد موجهها ضد التحديد الإداري³⁷.

و في الأخير تجدر الإشارة ، أن المشرع المغربي على الرغم من نصه على الأثر التطهيري لمرسوم المصادقة على عملية التحديد إلا أنه حث سلطة الوصاية أو الجماعة السلالية المعنية ، بتقديم مطلب أو مطالب التحفيظ في شأن العقار الذي تمت المصادقة على تحديده مع أداء وجيبات المحافظة العقارية حيث يقوم المحافظ بتأسيس الرسم العقاري أو الرسوم العقارية لعقار الجماعة أو الجماعات السلالية موضوع التحديد الإداري المصادق عليه، بمجرد التحقق من وضع الأنصاب والتصميم العقاري³⁸. و يقصد من عملية تحقيق الحدود : اعتماد علامات الحدود المثبتة أثناء عملية التحديد الإداري و جعلها مطابقة للعلامات المعمول بها في ظهير التحفيظ العقاري وربطها بالشبكة الجيوديزية ، و تعويض العلامات المفقودة و إضافة علامات جديدة ان اقتضى الأمر ذلك مع تحيين المعلومات الخاصة بالمجاورين . حيث يقوم المهندس المنتدب من طرف المحافظ بتحرير محضر تدون فيه جميع حالة العقار المادية و القانونية و تضاف اليه كل المستجدات

³⁷ أحمد أيت الغازي ، " بعض مسطرة تحفيظ العقارات المحددة إداريا مصادق عليه " ، مقال منشور بمجلة سلسلة دفاتر محكمة النقض العدد 21 سنة 2015 ص 60 و 61.

³⁸ جاء في المادة 13 من قانون 62,17 ما يلي : " تقوم سلطة الوصاية بمبادرة منها أو بطلب من الجماعة أو الجماعات السلالية المعنية. بعد نشر المرسوم القاضي بالمصادقة على عملية التحديد الإداري في الجريدة الرسمية، بتقديم مطلب أو مطالب تحفيظ في شأن العقار الذي تمت المصادقة على تحديده.

يقوم المحافظ على الأملاك العقارية بتأسيس الرسم العقاري أو الرسوم العقارية لعقار الجماعة أو الجماعات السلالية موضوع التحديد الإداري المصادق عليه، بمجرد التحقق من وضع الأنصاب والتصميم العقاري.

المحدثة بعد المصادقة على التحديد المذكور بموافقة من الجهة طالبة التحفيظ دون أن يضمن في هذا المحضر أي تعرض³⁹ .

خاتمة

حاولنا من خلال هذا الموضوع أن نقف عند المستجدات التي أتى بها قانون 62.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأملاك الجماعة السلالية سواء على مستوى مسطرة التحديد الإداري لهذه الأراضي و مسطرة التعرض عليها ، و التي سعى المشرع من خلالها تجاوز الاختلالات و الإشكالات القانونية التي كان يطرحها ظهير 18 فبراير المنسوخ الا أنها تبقى قاصرة عن معالجة كل النقائص و الإكراهات الواجب تداركها و بالأساس :

- إتاحة إمكانية التعرض على مطالب التحفيظ التأكيدية بخصوص التحديد الإداري بنص صريح ما دام الأمر يرتبط بالأغيار و لا مساس له بحقوق الجماعات السلالية و لا يساهم في تأخير المسطرة

-النص بشكل صريح على مجانية تقديم مطلب التحفيظ التأكيدي تيسيرا لطالب التحفيظ التأكيدي ومساواته مع الإدارة الوصية في هذا الشأن.

-تدعيم مرحلة الاشهار بوسائل ذات فعالية تروم حماية حقوق الأغيار بحيث يتعين إعطاء الوقت الكافي لعملية النشر و الاشهار.

- تحديد آجال معقولة لسريان مسطرة التحديد الإداري ، لما يشكله صدور المرسوم الافتتاحي من تجميد للوضعية القانونية للعقار و منع تداوله ، خصوصا أن مجموعة من المراسيم الافتتاحية صدرت منذ عشرات السنين دون أي اجراء لاحق يذكر .

- إعادة النظر في تركيبة لجنة التحديد الإداري المتعلق بأراضي الجموع عن طريق إسناد و ذلك بتعزيز هذه التشكيلة بأطر قانونية تساهم في تسريع مسطرة التحديد الإداري و لا سيما من أطر الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية لما لهم من تجربة كبيرة في المجال العقاري .

- تمديد آجال التعرض أو إضافة مقتضى يتيح إمكانية قبول التعرض خارج الاجل عند إيداع مطلب التحفيظ شريطة ألا يكون الملف قد وجه الى المحكمة.

لائحة المراجع

أولاً : الكتب

ادريس الفاخوري " الوسيط في نظام التحفيظ العقاري بالمغرب" مطبعة النجاح الجديدة -الدار البيضاء، الطبعة الثالثة 2018 .

مأمون الكزبري، " التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية و التبعية في ضوء التشريع المغربي"، شركة الهلال العربية، الرباط، الطبعة الثانية، 1987 .
حليمة بنت المحجوب بن حفو" القانون العقاري وفق آخر المستجدات : دراسة نظرية تطبيقية معززة باجتهادات قضائية" المطبعة و الوراقة الوطنية. الطبعة الأولى 2018.

لعربي محمد مياد، " تأملات في القانون المنظم للجماعات السلالية على ضوء وثائق الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية مطبعة الأمنية، الرباط، 2014 .

محمد خيرى " العقار و قضايا التحفيظ في التشريع المغربي" مطبعة المعارف الجديدة -الرباط طبعة 2014 .

محمد مومن "أملاك الجماعات السلالية و أراضي الكيش" مطبعة النجاح الجديدة ، الدار البيضاء الطبعة الأولى .

ثانياً : المقالات

عبد القادر بوبكري " التعرض على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية ، اشكالاته القانونية و العملية ، مقال منشور بأشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016 بعنوان "العقار و التعمير و الاستثمار " الطبعة الأولى 2017 مطبعة المعارف الجديدة الرباط .

أحمد أيت الغازي ، " بعض مسطرة تحفيظ العقارات المحددة إدارياً مصادق عليه" ، مقال منشور بمجلة سلسلة دفاتر محكمة النقض العدد 21 سنة 2015.

هشام عليوي "دور أراضي الجموع في تشجيع الاستثمار" مقال منشور بأشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و 26 نونبر 2016 بعنوان "العقار و التعمير و الاستثمار " الطبعة الأولى 2017 مطبعة المعارف الجديدة الرباط.

العربي مياد " قراءة في المشروع قانون المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية " مقال منشور بالموقع الإلكتروني للمجلة الإلكترونية مغرب القانون <https://www.maroclaw.com> .

وفاء جوهر، " التحديد الإداري لأراضي الجموع "مداخلة في أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 22 و 23 أبريل 2016 ،في موضوع أراضي الجموع وسؤال الحكامة والتنمية الترابية، مطبعة المعارف الجدة بالرباط، طبعة 2018 .
الحبيب السرناني "قراءة في مستجدات القانون رقم 62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها" مقال منشور بمجلة منازعة الأعمال الإلكترونية <http://frssiwa.blogspot.com> .
عدنان الوهابي " مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع على ضوء المستجدات التشريعية " بالموقع الإلكتروني للمجلة الإلكترونية مغرب القانون <https://www.maroclaw.com> .

أحمد الداودي ارتباط نظام التحفيز العقاري بالأنظمة العقارية مساهمة في أعمال الندوة الوطنية حول التحفيز العقاري بالمغرب مركز الدراسات القانونية و الاجتماعية مراكش 2008.

ليبيب نبيل " التعرض على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع بين واقع النص وأفاق التفعيل" مقال منشور بالمجلة الإلكترونية القانون و الأعمال الدولية على الموقع الإلكتروني : <https://www.droitentreprise.com> .

الاطروحات و الرسائل

ادريسية الحنفاوي "إشكالات تعميم نظام التحفيز العقاري بالمغرب" أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ، جامعة القاضي عياض ، كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية ، مراكش الموسم الجامعي 2012-2013.