

العنوان:	العقار وإعداد المجال في مدينة تطوان ونواحيها
المصدر:	مجلة كلية الآداب والعلوم الإنسانية
الناشر:	جامعة عبد الملك السعدي - كلية الآداب والعلوم الإنسانية بتطوان
المؤلف الرئيسي:	الشيخ، نور الدين
المجلد/العدد:	ع16
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2011
الصفحات:	87 - 130
رقم MD:	570761
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
قواعد المعلومات:	AraBase, HumanIndex
مواضيع:	العقارات، التنمية الإقتصادية، التخطيط العمراني، المغرب، تطوان، الأنظمة العقارية
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/570761

العقار وإعداد المجال في مدينة

تطوان ونواحيها

نور الدين الشيشي

كلية الآداب والعلوم الإنسانية

تطوان، المغرب

مقدمة

يعد العقار (le foncier) ركيزة أساسية لقيام مختلف أنشطة الإنسان. لذا فكثيرا ما يكون عاملا مساعدا على الاستغلال كما يكون في حالات أخرى عائقا حقيقيا أمام استغلال أمثل للمجال. وتختلف الأنظمة العقارية باختلاف الشعوب والدول والفترات التاريخية. ويتصف المجال المدروس بتعدد في الأنظمة العقارية (statuts fonciers) وتعقدها وكثرة المشاكل المرتبطة بها، لاسيما وأنه خضع لحماية (إسبانية) مختلفة عن التي خضعت إليها مناطق أخرى من المغرب (فرنسية).

وإذا كان من الثابت على المستوى التاريخي أن الملكية الجماعية (collective) هي أقدم نظام عقاري بالمغرب وبالمجال المدروس بطبيعة الحال، فإن النظام العقاري الخاص تقوى عبر التاريخ وإن كانت أنظمة أخرى ما تزال قائمة إلى حد الآن.

وعلى الرغم من كون كل نظام من الأنظمة العقارية الموجودة له خصائصه ومشاكله المتميزة، إلا أنه يمكن اعتبار مشكل التحفيظ العقاري (immatriculation foncière) أهم العوائق التي تقف دون استغلال أمثل للعقار وإنجاز مجموعة من المشاريع الخاصة وكذا المشاريع والبرامج التنموية.

1 - تعدد الأنظمة العقارية وتعقدها

إن "مسألة القوانين العقارية بالمغرب، تعكس واقعا ظل جامدا منذ أمد طويل، مما يزيد من عرقلته للتنمية الفلاحية على وجه الخصوص. وفعلا، فإن هذه المسألة الأساسية لم تعرف أي تغيير يذكر منذ الاستقلال، حيث ظل التعايش قائما بين أنواع من الملكية، لا تتناسب مع ضرورة القيام باستغلال عصري مكثف للأراضي، إلى جانب ضعف التسجيل والحماية القانونية لها [...] ومع ذلك، فإذا كان هذا التشخيص معروفا ومتفقاً عليه، فإن من اللازم التخفيف من حدته لاعتبارين

اثنين، لا يخلون من أهمية : يرتبط الاعتبار الأول بالوضع القانوني لهذه الأراضي الجماعية، التي بفضل هذا الوضع بالذات تمت المحافظة عليها، حيث أفلتت من المضاربة والتبديد. أما الاعتبار الثاني، فيتعلق بالصعوبات التي واجهها أصحاب القرار في التوفيق ما بين ضرورة مراجعة الأوضاع القانونية المعقدة لهذه الأراضي والتوازنات القائمة في المجتمع القروي (الأراضي الجماعية ونظام الإرث القاضي بالتقسيم أو الشيع، اللذين يتعارضان مع الإنتاجية..). والبحث عن السلم الاجتماعي : وهي مهمة حساسة ستفرض نفسها بالضرورة اليوم، من خلال الرهانات الجديدة للفلاحة المغربية، وخاصة في ظرفية سياسية وتشاركية تبدو مناسبة أكثر^(١).

يمكن حصر أهم الأنظمة العقارية الموجودة في المجال المدروس فيما يلي:

- الأراضي الجماعية؛
- الأراضي المملوكة للخوادم؛
- أراضي الدولة،
- أراضي في ملكية الجماعات المحلية،
- أراضي الأوقاف.

وإذا كان من غير الممكن الحصول على إحصائيات دقيقة تخص توزيع الأراضي حسب القانون العقاري، فإنه يمكن الاستدلال لبعض الحالات التي لا تخلو من أهمية، على الرغم من طابعها الخاص والجزئي. من ذلك على سبيل المثال، وضعية الأراضي الفلاحية داخل الجماعات المعنية، والتي تشكل، في الواقع، وعاء عقاريا يستوعب، سنة بعد سنة، التوسع العمراني الذي كثيرا ما يتم على حساب الأراضي الفلاحية. مما في ذلك الحصبة منها (جدول رقم ١). وهناك مثال آخر يتعلق بأراضي منطقة التنمية الحضرية دراسة - سمسمة بمدينة تطوان (جدول رقم ٢).

ففيما يخص الأراضي الفلاحية، نجد أن أراضي الملك الخاص هي التي تمثل النسبة الكبرى : 89,34 % سنة 1996 مقابل 91,98 % بالنسبة لمجموع جهة طنجة-تطوان، و 75,79 % لمجموع

(١) المغرب الممكن. إسهام في النقاش العام من أجل طموح مشترك"، ٥٠ سنة من التنمية البشرية بالمغرب وآفاق 2025، اللجنة

المغرب، وتليها الأراضي الجماعية بالنسب على التوالي 04,78% و ٠٢,٨٣% و ١٧,٦٩%.
ثم تأتي بعدها أراضي الأوقاف فأراضي الدولة، وأخيرا أراضي الكيش.
وفيما يتعلق بأراضي منطقة التنمية الحضرية دراسة -سمسة بمدينة تطوان، وهي أكبر المناطق التي شهدت التعمير الذاتي (غير القانوني) في العقود الأخيرة، نجد تنوعا ملحوظا في الأنظمة العقارية، وإن كانت أراضي الخواص تمثل أكبر نسبة.

جدول رقم ١: توزيع الأراضي الفلاحية في المجال المدروس حسب نظامها العقاري (%)

المجموع	أراضي الدولة	أراضي الكيش	أراضي الأوقاف	أراضي جماعية	أراض الخواص	الجماعات
١٠٠	١,١٩	٠٠,٠٠	٤,١٦	٠٠,٠٠	٩٤,٦٥	مدينة تطوان
١٠٠	٨,٧٤	٠٠,٠٠	٠,٢٧	٠٠,٠٠	٩٠,٩٩	بلدية مرتيل
١٠٠	٩,١٦	٠٠,٠٠	٢,١٩	٤,٤٤	٨٤,٢١	بلدية المضيق
١٠٠	١١,١٥	٠٠,٠٠	٠,٧٣	٠,٣٦	٨٤,٧٦	بلدية الفينديق
١٠٠	٠,٢٠	٠٠,٠٠	٣,٦٤	٢,٢٩	٩٣,٨٧	ج ق دار بني قريش
١٠٠	٠٠,٠٠	٠٠,٠٠	٢,٦٧	٠,١٧	٩٧,١٦	ج ق الزيتون
١٠٠	٠٠,٠٠	٠٠,٠٠	٢,٤٠	٣,٤٥	٩٤,١٥	ج ق أزلا
١٠٠	٠٠,٠٠	٠٠,٠٠	٨,٦٤	١,٨٠	٨٩,٥٦	ج ق صدينة
١٠٠	٢,٢٦	٠,١٧	٣,٨٩	٩,٥٢	٨٤,١٦	ج ق الملايين
١٠٠	٠٠,٠٠	٠٠,٠٠	٣,١٦	١٤,٢٩	٨٢,٥٥	ج ق العليين
١٠٠	٠,٢٠	٠٠,٠٠	٣,٤٨	٢,٨٠	٩٣,٥٢	ج ق تغرامت
١٠٠	٢,٣٦	٠,٠٢	٣,٥٠	٤,٧٨	٨٩,٣٤	المجموع
١٠٠	٣,١١	٠,٠١	٢,٠٧	٢,٨٣	٩١,٩٨	جهة طنجة - تطوان
١٠٠	٣,٠٩	٢,٧٥	٠,٦٨	١٧,٦٩	٧٥,٧٩	مجموع المغرب

ج ق : الجماعة القروية.

المصدر: استغلال شخصي للمعطيات الواردة في:

-DIRECTION DE LA PROGRAMMATION ET DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES, Janvier 2000, « Recensement Général de l'Agriculture. Résultats par Commune. Région: Tanger-Tétouan », Ministère de l'Agriculture, du Développement Rural et des Pêches Maritimes, Rabat, Maroc.

-Site web du Ministère de l'Agriculture et des Pêches Maritimes, Rabat, Maroc (www.madrpm.gov.ma).

جدول رقم ٢: توزيع الأراضي حسب نظامها العقاري في منطقة التنمية

الحضرية دراسة - سمسة بمدينة تطوان (1987)

النظام العقاري	المساحة بالهكتار	%
أراضي الملك الخاص	٢٩٠,٢٨	٥٦,٣٦
أراضي في ملك البلدية	٦٠,٤٦	١١,٧٤
أراضي الملك الخاص للدولة	٣٤,٥٧	٦,٧١
أراضي الوقاف	٢٩,٦٤	٥,٧٥
أراضي الملك الغابوي	٢٩,١١	٥,٦٥
أراضي الملك العام للدولة	٤,٧٧	٠,٩٣
أراضي ملاكها غير معروفين	٧,٧٩	١,٥١
أراضي لم يتم تقصي نظامها العقاري	٥٥,٩٤	١٠,٨٦
أراضي أخرى (جماعية، تابعة للمكتب الوطني للكهرباء...)	٢,٥٠	٠,٤٩
المجموع	٥١٥,٠٦	١٠٠

المصدر :

MUNICIPALITÉ DE TÉTOUAN, Mai 1988, «*Projet de Développement Urbain de Dersa- Samsa (Tétouan). Etudes d'Urbanisme et d'infrastructure. Mission 1, Phase 1: Données de base et diagnostic général*», Élaboration: Ibnou Tazi (M.), Kharchafi (D.) & BET- ISKANE- BECOM, p. 45.

١-١ - الأراضي الجماعية أو أراضي الجموع

الأراضي الجماعية (terres collectives) هي أراضي تملكها جماعات سلالية إما قبائل أو عشائر يرتبط أفرادها بروابط عرقية واجتماعية ودينية، وتعتبر ملكيتها مشاعة بين جميع الأفراد مع إمكانية توزيع حق الانتفاع (usufruit) فيما بينهم. إلا أن هذه الأراضي أصبحت تحط وصاية وزارة الداخلية منذ عدة عقود. ويخضع تنظيم هذه الأراضي لظهير 27 أبريل 1919 كما وقع تميمه وتغيير بعض فصوله.

وعلى الرغم من أهمية مساحة هذه الأراضي في مجالنا، فإن طرق استغلالها ما تزال بسيطة ومحدودة خصوصا وأن نسبة كبيرة منها مخصصة للرعي. كما أن المصالح المختصة (إدارة المياه والغابات مثلا) كثيرا ما تضع عراقيل أمام الجماعات المعنية لاستغلالها بحرية كاملة، بل حتى الرعي تحرم منه في العديد من الحالات. وإضافة إلى كل هذا، تشهد هذه الأراضي عمليات التملك والتراخي على نطاق واسع سواء من طرف سكان ينتمون إلى تلك الجماعات نفسها أو من قبل أفراد وأطراف لا علاقة لهم البتة بتلك الأراضي.

وقد تنبتهت سلطات الوصاية إلى مثل هذه المشاكل (على المستوى الوطني) فنظمت مناظرة وطنية يومي 5 و 6 دجنبر ١٩٩٥ خصصت لتدارس قضايا الاستغلال والتوزيع والتسيير والوصاية المرتبطة بالأراضي الجماعية. وحثت توصيات المناظرة على ضرورة إعادة النظر في تنظيم هذه الأراضي، حيث أوصت لجنة الآفاق المستقبلية المنبثقة عن المناظرة. مما يلي:

١- إشراك كل الفعاليات المعنية بالأراضي الجماعية، خاصة الجماعات الأصلية، في خلق الظروف الملائمة لإنجاح الإصلاح المرتقب؛

- ٢- إصلاح النصوص القانونية والتنظيمية، ووضع مدونة للأراضي الجماعية، حتى تتلاءم مع التطورات الاقتصادية والاجتماعية التي تعرفها بلادنا؛
- ٣- تمييز المعطيات والاحصائيات المتعلقة بهذه الأراضي، وتصفية وضعيتها القانونية بواسطة التحفيظ والتحديد الإداري، مع تحديد لوائح ذوي الحقوق بشكل نهائي مع مراعاة حقوق المرأة؛
- ٤- تهييء الظروف الضرورية وتوفير الشروط اللازمة لإنجاح عملية التمليك لفائدة ذوي الحقوق المتعلقة بالأراضي الزراعية، خاصة منها الشروط المادية والفتية والأمنية،
- ٥- الإبقاء على الصبغة الجماعية بالنسبة للمكونات الأخرى للممتلكات الجماعية، خاصة أراضي الرعي والغابات والمقالع والأراضي الواقعة في المدارات الحضرية، مع تحسين تسييرها وضبط نظامها؛
- ٦- إيجاد صبغة قانونية تمكن ذوي الحقوق من الاستفادة من قروض منتجة مع إعطاء ضمانات عينية كعقد كراء طويل المدى [...] ^(١).

٢-١- الأراضي المملوكة للخوادم

إذا كانت الملكية الجماعية حسب الدراسات التاريخية هي أقدم نظام عقاري بالمغرب، فإنه مع دخول الإسلام أخذ نطاق الملكية الفردية (*propriété privéé*) يتسع وازداد هذا الأمر خلال فترتي الحماية والاستقلال. إلا أن السند القانوني لهذه الملكية متباين: فهناك عقارات فردية لا تتوفر على أي حجة مكتوبة، وهناك أخرى تستند على حجج ووثائق عدلية، أما بعضها الآخر فيتوفر على ما يدعى بالرسوم الخليفة (titres khalifiens) التي كان معمولا بها في منطقة الحماية الإسبانية، وهناك عقارات أخرى لها رسوم محفظة على النمط السائد في عموم المغرب، لذا فإن المشاكل والمنازعات المرتبطة بحقوق الملكية أو حدودها، وغير ذلك، هي كثيرة للغاية.

ونشير كذلك إلى التنوع الكبير الذي يطبع البنية العقارية (*la structure fonciere*)، حيث تتصف الملكيات بتباين واضح على مستوى المساحات وكذلك بتجزؤ كبير، بل أحيانا يتعلق الأمر

(١) بالزراع (عبد الكريم)، ١٩٩٨ أراضي الجموع: محاولة لدراسة بنيتها السياسية والاجتماعية ودورها في التنمية، مطبعة النجاح

الجديدة، الدار البيضاء، المغرب، الصفحتان ٢٠٧-٢٠٨

بملكيات صغيرة تتوزع على عدة مشاركات (parcelles) متفرقة ومتباعدة، مما يشكل عرقلة أمام حسن أستغلالها.

١-٣- أراضي الدولة (terres domaniales)

تنقسم هذه الأراضي إلى نوعين:

- الملك العام للدولة (domaine public de l' éta) (الطرق، الشواطئ، المؤسسات العمومية. ..) وهو غير قابل للتفويت مبدئيا اللهم إذا صدر قرار بتحويله أولا إلى ملك خاص للدولة، وقد خدد هذا الملك بظهير فاتح يوليوز 1914 وبظهائر أخرى معدلة و متممة له.
- الملك الخاص للدولة (domaine privé de l'état) وهو قابل للتفويت في حالات معينة ووفق إجراءات خاصة. وهذا الملك يخضع إداريا لمصلحة الأملاك المخزنية، وقد نظم بظهير ٣ يناير ١٩١٦ وبظهائر معدلة و متممة له.

ويلاحظ أن العديد من أراضي الدولة وقع الترامى عليها إما من طرف أفراد أو جماعات، والبعض الآخر تشوبه منازعات مع الأغيار، وما تبقى يقل سنة بعد سنة بسبب عمليات التفويت سواء للقطاع الخاص أم للقطاع العام. كما أن هذه الأراضي لا تمثل سوى نسبة قليلة بالمقارنة مع العقارات الخاضعة لبعض الأنظمة الأخرى داخل المجال المدروس.

وإذا كانت بعض أراضي الدولة يتم تأجيرها لبعض الخواص قصد استغلالها فلاحيا على الخصوص، فإن البعض الآخر يخصص لتشييد المؤسسات العمومية وكذا إنجاز تجزئات سكنية وغير ذلك (الجدولان ٣ و ٤) في حين يظل البعض الآخر شاغرا مما يسهل عمليات الترامي (كما يقع، مثلا، في حالة التعمير الذاتي)، هذا دون إغفال كون بعض أراضي الدولة الواقعة في بعض الأماكن الخاصة المتميزة تعرف استقرار مؤسسات سياحية رغم حساسية تلك الأماكن على المستوى البيئي إضافة إلى كونها ملكا عاما لعموم المواطنين.

جدول رقم ٣: مساهمة الأملاك المخزنية بالأراضي لصالح العمل

التعاوني بمدينة تطوان ونواحيها

اسم التعاونية أو الودادية	الموقع	المساحة بالمترب المربع	تاريخ الإسناد	أهداف التعاونية أو الودادية
الحسينية	جماعة الملايين	٦٣٠٦٤١٣	١٩٧٥	الإصلاح الزراعي
تاسييست	بلدية مارتيل	١٤٩٢١٣٥	١٩٧٥	الإصلاح الزراعي
تعاونية العلوم	حي السواني، قرب مطار تطوان	٤١٤٢٤	١٩٩٥	تجزئة سكنية
ودادية اليسر	بلدية مارتيل	٢٧٠٠٠	٢٠٠٢	تجزئة سكنية

جدول رقم ٤: مساهمة الأملاك المخزنية بالأراضي في بعض التجزئات

والمشاريع السكنية العمومية بالمجال المدروس

الموقع	اسم المشروع	المساحة الإجمالية (م ^٢)	مساحة الأراضي المخزنية	
			م ^٢	%
تطوان	المخنش ٢، الشطر ١	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠
	المخنش ٢، الشطر ٢	١٠١,٥٣٩,٠٠٠	١٠١,٥٣٩,٠٠٠	١٠٠
	تمودة	٧٥٣,٣٧٢,٠٠٠	٧٥٣,٣٧٢,٠٠٠	١٠٠
	السواني	٢٥٧,٤٦٣,٠٠٠	١١٤,٢٢٦,٠٠٠	٤٤,٣٧ ^(١)
	منية	٨٤,٠٧٧,٠٠٠	٣٢,٣٩٩,٠٠٠	٣٨,٥٣
	المطار	٤٤٦,٦١٠,٠٠٠	١٦٧,٢٢٧,٠٠٠	٣٧,٤٤
بلدية مارتيل	كريمة	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠
	شمس	٥٢,٦٥٤,٠٠٠	٤٧,٨٩٢,٠٠٠	٩٠,٩٦
بلدية المضيق	البحر	١١٥,٥٠٦,٠٠٠	١١٥,٥٠٦,٠٠٠	١٠٠

(١) بقية المساحة كانت تابعة للأملاك العسكرية.

١٠٠	١٠٥,٨٣٨,٠٠	١٠٥,٨٣٨,٠٠	مولاي رشيد	بلدية الفينديق
١٠٠	١٥٠,٨٣٥,٠٠	١٥٠,٨٣٥,٠٠	الأميرة	
٩٤,٤٨	٤١,٠٥٨,٠٠	٤٣,٤٥٦,٠٠	النهضة	دار بني قريش

ملاحظة: يتعلق الأمر بمجموعة من الأمثلة فقط، وليس مجرد شامل لجميع مساهمات الأملاك

المخزنية في التجزئات والمشاريع السكنية العمومية.

المصدر (بتصرف): مديرية الأملاك المخزنية، تطوان.

والملاحظ كذلك أن عمليات المعاوضة تتم بكيفية متكررة وتطرح عدة تساؤلات لاسيما وأن الأمر

يتعلق بحالات متباينة للغاية على مستوى الموقع على الأقل (أرض شاطئية بالساحل المتوسطي

داخل الجهة تعوض بأرض تقع بالأطلس المتوسط...).

بل إن الدولة كثيرا ما تأذن بإجراء مقايضات لقطع تابعة للملك الغابوي بقطع أرضية في ملك

خواص منهم وزراء ومسؤولين كبار على المستوى المركزي. كما أن الأمر يتعلق، في كثير من

الحالات، بمناطق ذات حساسية بيئية كبيرة كما هو حال مما يدعى بمحيطات تثبيت الكثبان الرملية.

كل هذا يتضح، بجلاء، من خلال عرض مجموعة من عمليات المقايضة:

فعلى سبيل المثال، صدر مرسوم بتاريخ ٢ شتنبر 1993 يأذن بإجراء "مقايضة عقارية، بدون معدل،

لقطعة أرضية تابعة للملك الغابوي المدعو "محيط تثبيت الكثبان الرملية لواد النيكرو"، مساحتها ٦

هـ ٧٦ آ و ١٤ س، غير محفظة، والكائنة بتراب الفينديق، دائرة جباله، إقليم تطوان، مقابل الملك

المدعو "القرية ٥"، موضوع الرسم العقاري عدد 58641 ر، البالغ مساحته ١١٥ هـ و ٤٠ آ،

الكائن بتراب الجماعة القروية أم عزة، قيادة المتزه، عمالة الصخيرات -تمارة، المملوك من طرف

السيد لخضر محمد السعيد..^(١)

(١) مرسوم رقم 2.93.684 صادر في ٢ سبتمبر 1993، الجريدة الرسمية عدد 4221، ٢٢ سبتمبر 1993، صفحة

وبتاريخ 25 مارس 1994، صدر مرسوم يأذن بإجراء "مقايضة قطعة أرضية مساحتها ١٨٨ هكتارا و ٦٧ آرا وستيواران، تابعة للملك الغابوي المدعو "كدية الطيفور"، رقم YE 130 والكائن بالجماعة القروية للملايين، قيادة المضيق، دائرة جباله، إقليم تطوان، بالملك المدعو " الشركة الإفريقية للسياحة"، البالغة مساحته 150 هكتارا ذي الرسم العقاري عدد 27/825 الجاري في ملك الشركة الإفريقية للسياحة والواقع بالجماعة القروية لمولاي بوعزة، دائرة وإقليم خنيفرة.. [و] وتدفع الشركة الإفريقية للسياحة إلى صندوق إعادة توظيف أموال الدولة مدركا نقديا مبلغه أربعة عشر مليونا وثلاثمائة وخمسة وخمسون ألفا وثلاثمائة وثمانية عشر درهما (14.355.318,00) يخصص لاقتناء أراضي للتشجير.. (١)

وبتاريخ 24 أكتوبر 1994، صدر مرسوم يأذن " بإجراء مقايضة عقارية بمدرك لقطعة أرضية تابعة للملك المدعو "كدية الطيفور"، ملك مخزني رقم ye 130، موضوع مطلب التحفيظ رقم / G 13027 (رسم خليفى سابقا / ٧٧٨)، مساحتها تسعة هكتارات وستة وثلاثون آرا (٩ هـ و ٣٦ آر)، والكائنة بكاونكرو بقيادة المضيق بدائرة جباله بإقليم تطوان، مقابل قطعة أرضية في ملكية السيد السنوسي إدريس، مساحتها أربعة وأربعون هكتارا وثلاثة وثلاثون آرا وثمانية وسبعون سنتيوارا (٤٤ هـ و ٣٣ آر و ٧٨ س)، تابعة للملك المسمى " اليوسفي ١"، موضوع الرسم العقاري رقم ٢٧/١٥٢١، والكائنة بجماعة وقيادة مولاي بوعزة بدائرة إقليم خنيفرة... يدفع السيد السنوسي إدريس إلى صندوق إعادة توظيف أموال الدولة مدركا نقديا مبلغه مائة وستون ألفا وثمانية وثمانون درهما وخمسون سنتيما (160.088,50) يخصص لاقتناء أراضي للتشجير... (٢).

وبتاريخ ١٣ يونيو 1996، صدر مرسوم يأذن بإجراء " مقايضة عقارية بدون معدل، لقطعة أرضية تابعة للملك المدعو "محيط تثبيت الكثبان الرملية لوادي سمير"، مساحتها ستة وستون آرا وخمسون سنتيوارا (66 آ و ٥٠ س)، تقع بدائرة جباله بجماعة الملايين بولاية تطوان، مقابل قطعة أرضية

(١) مرسوم رقم ٢,٩٤,٩٩، صادر في 25 مارس 1994، الجريدة الرسمية عدد ٤٢٥٠، 13 أبريل 1994، صفحة 541

(٢) مرسوم رقم 2.94.564، صادر في 24 أكتوبر 1994، الجريدة الرسمية عدد 4279، ٢٢ سبتمبر ١٩٩٣، صفحة

مملوكة للسيد محمد المديوري^(١)، مساحتها عشرون هكتاراً وستة وسبعون آراً وثلاثة وتسعون سنتياراً (٢٠ هـ و ٧٦ آ و ٩٣ س)، تابعة للملك المدعو "شعبة البغل"، موضوع مطلب التحفيظ رقم 435/43، تقع بدائرة آيت أورير بجماعة تمكرت بولاية مراكش...^(٢).

وبنفس التاريخ، صدر مرسوم يأذن بإجراء "مقايضة عقارية بدون معدل، لقطعة أرضية تابعة للملك المدعو "محيط تثبيت الكثبان الرملية لوادي سمير"، مساحتها ثمانية وستون آراً (68 آ)، تقع بدائرة جباله بقيادة المضيق بولاية تطوان، مقابل ثلاث قطع أرضية مملوكة للسيد محمد القباج^(٣)، مساحة الأولى إحدى عشر هكتاراً وسبعة وأربعون آراً (١١ هـ و ٤٧ آ)، تابعة للملك المدعو "القباج ٢"، المحل المدعو "تسغيموت"، موضوع مطلب التحفيظ رقم 436/43، تقع بجماعة توامة بدائرة آيت أورير بولاية مراكش. ومساحة الثانية هكتاران وتسعة وعشرون آراً وخمسون سنتياراً (٢ هـ و ٢٩ آ و ٥٠ س) تابعة للملك المدعو "القباج ٢"، المحل المدعو "تسغيموت"، موضوع مطلب التحفيظ رقم 437/43، تقع بجماعة توامة بدائرة آيت أورير بولاية مراكش. ومساحة الثالثة تسعة هكتارات، موضوع الرسم العقاري رقم 43/758 (جزء)، تقع بإقليم الحوز بدائرة آجمأ أورير بدوار "تسغيموت" بولاية مراكش...^(٤)

كما أنه بتاريخ 19 دجنبر 1996 صدر مرسوم يأذن بإجراء "مقايضة عقارية بمعدل، لقطعة أرضية تابعة للملك الغابوي موضوع الرسم الخلفي (سابقاً) رقم 778، مساحتها هكتاران وأحد عشر آراً وثمانية وعشرون سنتياراً (٢ هـ و 11 آ و ٢٨ س)، موضوع مطلب التحفيظ رقم G / 13027 (جزء)، تقع بالمكان المسمى "كدية الطيفور"، بكابونكرو ببلدية مرتيل بولاية تطوان، مقابل قطعة أرضية في ملكية مؤسسة الأعمال الاجتماعية لوزارة الفلاحة والاستثمار الفلاحي تقع "بحاسي بركان" بقيادة عرويت بإقليم الناظور، مساحتها ثلاثة عشر هكتاراً وتسعة وثلاثون آراً وخمسة

(١) رئيس الحرس الخاص لجلالة الملك آنذاك.

(٢) مرسوم رقم 2.96.345، صادر في ١٣ يونيو ١٩٩٦، الجريدة الرسمية عدد 4390، ٢٧ يونيو ١٩٩٦، صفحة ١١٨٥.

(٣) وزير المالية والاستثمارات الخارجية آنذاك!

(٤) مرسوم رقم 2.96.346، صادر في 13 يونيو 1996، الجريدة الرسمية عدد 4390، 27 يونيو ١٩٩٦، صفحة 1185.

وستون سنتياراً (١٣ هـ و ٣٩ آ و ٦٥ س) موضوع الرسم العقاري رقم 11 /4310 (جزء)...تدفع مؤسسة الأعمال الاجتماعية لوزارة

الفلاحة والاستثمار الفلاحي إلى صندوق إعادة توظيف أموال الدولة معدلاً قدره مليون وستمائة وثلاثة وعشرون ألفاً ومائتان ولصبعة وخمسون درهماً وخمسون سنتيماً (1.623.257,50 درهماً) يخصص لاقتناء أراضي للتشجير...^(١).

وبتاريخ 31 أكتوبر 1997، صدر مرسوم يأذن بإجراء "مقايضة عقارية بمعدل للملك الخاص المسمى المنصورية ١" موضوع الرسم العقاري رقم 11/65506 (جزء p1)، العائد إلى السيد ميمون المنصوري، الواقع بقبيلة بني بويحيى بجماعة حاسي بركان بإقليم الناظور، مساحته ٤٣ هكتاراً و ١ آراً و ٤٠ سنتياراً مقابل قطعة أرضية تابعة للغابة المخزنية المدعوة "محيط تثبيت الكثبان لواد أسمير" الكائنة بتزاب بلدية المضيق بولاية تطوان مساحتها 6.500 م^٢ [...] يدفع السيد ميمون المنصوري إلى صندوق إعادة توظيف أموال الدولة (سطر المياه والغابات) معدلاً قدره 4.790,00 درهماً يخصص لاقتناء أراضٍ للتشجير..^(٢)

وبنفس التاريخ المذكور، صدر مرسوم يأذن بإجراء "مقايضة عقارية بمعدل للملك الخاص المسمى "الحسنية" موضوع الرسم العقاري رقم ١١/٦٥٠٥، المقيد في اسم السيد حسني بنسليمان^(٣)، الواقع بقبيلة بني بويحيى بجماعة حاسي بركان بإقليم الناظور، مساحته ٤٥ هكتاراً و ٩٨ آراً و ٣٩ سنتياراً مقابل قطعة أرضية تابعة للغابة المخزنية المدعوة "محيط تثبيت الكثبان لواد أسمير، الكائنة بتزاب بلدية المضيق بولاية تطوان مساحتها 7.560 م^٢ [...] يدفع السيد حسني بنسليمان إلى

(١) مرسوم رقم 2.96.912، صادر في ١٩ دجنبر 1996، الجريدة الرسمية عدد 4446، 22 سبتمبر 1993، الصفحتان

٤٦ و ٤٧

(٢) مرسوم رقم 2.97.856، صادر في 28 من جمادى الآخرة ١٤١٨ (٣١ أكتوبر 1997) بالإذن بإجراء مقايضة عقارية بمعدل

بين الدولة (الملك الغابوي) والسيد ميمون المنصوري، الجريدة الرسمية، عدد 4533، ١٠ نوفمبر 1997، الصفحة ٤٢٣٨.

(٣) السيد حسني بنسليمان، هو حالياً، القائد العام للدرك الملكي.

صندوق إعادة توظيف أموال الدولة (سطر المياه والغابات) معدلا قدره ٦٦,٢٤١,٥٠ درهما يخصص لاقتناء أراضٍ للتشجير...^(١).

وبنفس التاريخ كذلك، صدر مرسوم يأذن بإجراء "مقايضة عقارية بمعدل للملك الخاص المسمى "المنصورية ١"، موضوع الرسم العقاري رقم 11/6506 (جزء P2) العائد إلى السيد بنعلي المنصوري الواقع بقبيلة بني بوياحي بجماعة حاسي بركان بإقليم الناظور، مساحته 44 هكتارا و ١ آرا و ٢٠ سنتياراً مقابل قطعة أرضية تابعة للغابة المخزنية المدعوة "محيط تثبيت الكثبان لواد أسمير" الكائنة بتراب بلدية المضيق بولاية تطوان مساحتها 6.720 م^٢ [...] يدفع السيد بنعلي المنصوري إلى صندوق إعادة توظيف أموال الدولة (سطر المياه والغابات) معدلا قدره 11.820,00 درهماً يخصص لاقتناء أراضٍ للتشجير...^(٢).

أما بتاريخ ٦ يناير 1998 فقد صدر مرسوم يأذن بإجراء "مقايضة عقارية، بدون معدل، للملك الخاص المسمى "شين فير"، موضوع الرسم العقاري رقم 05/74591 المقيد في اسم السيد عبد العزيز مزيان بلفقيه^(٣)، الواقع بجماعة ايركلاون، دائرة ازرو بإقليم إفران، والبالغة مساحته ١٠ هكتارات و ٦ سنتيارات مقابل قطعة أرضية تابعة للغابة المخزنية المدعوة "محيط تثبيت الكثبان لواد أسمير" الكائنة بتراب بلدية المضيق بولاية تطوان، مساحتها 1.420 م^٢...^(٤)

١-٣- أراضى في ملكية الجماعات المحلية

(١) مرسوم رقم 2.97.857 صادر في 28 من جمادى الآخرة ١٤١٨ (٣١ أكتوبر 1997) بالإذن بإجراء مقايضة عقارية بمعدل بين الدولة (الملك الغابوي) والسيد حسني بنسليمان، الجريدة الرسمية، عدد ٤٥٣٣، 10 نوفمبر 1997، الصفحة 4238

(٢) مرسوم رقم 2.97.858 صادر في 28 من جمادى الآخرة 1418 (31 أكتوبر 1997) بالإذن بإجراء مقايضة عقارية بمعدل بين الدولة (الملك الغابوي) والسيد بنعلي المنصوري، الجريدة الرسمية، عدد 4533، ١٠ نوفمبر ١٩٩٧، الصفحة ٤٢٣٩.

(٣) وزير الفلاحة والتجهيز والبيئة آنذاك!

(٤) مرسوم رقم 2.97.1054 صادر في ٦ يناير 1998، الجريدة الرسمية عدد 4551، 12 يناير 1998، صفحة ٢٦٥.

تتصف أراضي الجماعات المحلية (Terres des collectivités locales) بقلتها، وبالتالي فهي لا تلعب دورا كبيرا على مستوى التنمية المحلية وإنجاز البرامج والمشاريع المسطرة من طرف المجالس المعنية، كما لا تسمح لها - نظرا لقلتها - بالتحكم في تدبير مجاها الترابي وتطبيق ما تنص عليه مقتضيات وثائق التعمير والتهيئة. لذا فإن الجماعات المعنية تضطر إلى اللجوء باستمرار إلى مسطرة نزع الملكية (expropriation) مع ما تطرحه من مشاكل قانونية ومالية أو تلجأ إلى الاقتناء بالتراضي مع ذوي الحقوق، وفي حالات كثيرة تتخلى عن مشاريعها.

تكمن المشاكل المرتبطة بقلة الممتلكات الجماعية فيما يلي:

"- ضياع الوثائق القانونية، من رسوم عدلية وملكيات، تثبت تملك الجماعات لعقاراتها، وبالتالي استحالة التعرف عليها وضبطها، والاحتجاج بهذه الوثائق في مواجهة الغير.

وكتيجة لهذه الوضعية الشاذة، فإن أغلب الممتلكات الجماعية تتعرض للترامي من طرف الغير، دون أن تتمكن الجماعات المحلية من وضع حد لهذه الظاهرة مما يؤدي إلى اندثار الملك.

كما أن ضياع هذه الوثائق يحول دون تقييدها في السجل الخاص بالممتلكات الجماعية نظرا لعدم التوفر على مراجعها.

- إن التقسيم الجماعي الأخير، وتوسيع نطاق المدار الحضري ببعض الجماعات، أدى، بحكم الواقع، إلى انتقال ملكية بعض العقارات من جماعة إلى أخرى، دون أن يرافق ذلك تبادل الوثائق القانونية بين الجماعات التي استفادت من هذه العملية، الأمر الذي يجعل هذه الممتلكات عرضة للضياع والترامي من طرف الغير..^(١)

إن الممتلكات الجماعية ولاسيما الأراضي، من أهم الوسائل التي تمكن الجماعات المحلية من تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية. لكن الجماعات المحلية في المجال المدروس تشكو من قلة هذه الممتلكات.

(١) بلدية تطوان - سيدي المنظري، القسم الاقتصادي والإداري، 12 ماي 1994 مرجع مذكور، الصفحة ١.

ونشير إلى أن بعض الجماعات تعرف مشاكل عويصة تجاه عقاراتها المبنية التي يستغلها السكان، إما على مستوى قلة مدخولها وارتفاع تكاليف صيانتها أو تعذر استرجاعها لاستغلالها فيما يهم المصلحة العامة.

ويلاحظ أن التقسيم الجماعي لسنة ١٩٩٢، لم "يكن عادلا، من ناحية توزيع الإرث العقاري بالتساوي بين الجماعات التي خضعت له، حيث لوحظ استئثار بعض الجماعات بحصة الأسد على حساب جماعات أخرى، الأمر الذي أدى إلى ظهور جماعات غنية من حيث رصيدها العقاري، وأخرى فقيرة لا تستطيع القيام بدورها في مجال التنمية الاقتصادية بسبب وضعيتها هاته، مما يتطلب تدخل الدولة لتحقيق توازن بين الجماعات عن طريق تفويت بعض ممتلكات الدولة لفائدة الجماعات الفقيرة حتى تتمكن هاته الأخيرة من تكوين رصيد عقاري يمكنها من الاضطلاع بدورها. كما يتطلب الأمر إعادة النظر في القوانين المنظمة لتكوين وتسيير الملك الجماعي، خاصة قانون التحفيظ العقاري من أجل تشجيع الجماعات المحلية على القيام بتحفيظ ممتلكاتها وحفظها من الترامى، وذلك عن طريق إعفائها من أداء رسوم التحفيظ أسوة بإدارة الدولة.

انطلاقا من هاته الوضعية، وكحل للمشكل الذي تتخبط فيه الجماعات المحلية في مجال الممتلكات، فإن الأمر يستدعي اتخاذ الإجراءات التالية:

- إعطاء حق الأسبقية أو الشفعة للجماعات المحلية أسوة بالدولة فيما يتعلق بعقارات الخواص المعروضة للبيع،

- إعفاء الجماعات المحلية من أداء رسوم تحفيظ ممتلكاتها على غرار الامتياز الذي تتوفر عليه الدولة؛

- تفويت جزء من أملاك الدولة لفائدة الجماعات المحلية بأثمان رمزية، حتى تتمكن هاته الأخيرة من تكوين رصيد عقاري،

- منح قروض من طرف الدولة للجماعات المحلية قصد اقتناء عقارات جديدة؛

- تكوين أطر قادرة على تسيير الممتلكات الجماعية " (١)

١-٥- أراضي الأوقاف أو الأحباس

يتعلق الأمر بعقارات وهبها مالكوها إما لمجموعة من الأفراد أو الجماعات أو عموم المسلمين على أساس كونها غير قابلة للتفويت. وقد شكلت السنوات الممتدة من سنة 1912 إلى سنة 1918 الفترة الأساسية التي ضبطت فيها تشريعيا ممتلكات الأحباس، وتوجد هذه العقارات في الوقت الحالي، في معظمها، تحت وصاية وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، إلا أن استغلالها يظل ضعيفا من حيث نوعيته والوق المزاوله فيه، كما أن معظمها غير محفظ، ويعرف كذلك عمليات ترامي واسعة.

كما يلاحظ أن بعض العقارات المحبسة يتم تفويتها بطرق مختلفة كما لا يتم تعويضها. وهناك حالة معبرة في هذا الصدد حيث يتعلق الأمر بأرض شاطئية بالنيكرو (شمال المضيق) كانت ضمن أحباس "ليلة القدر" (٢) لفائدة سكان الكوف (جماعة العليين، قبيلة الحوز)، والتي تم تفويت ١٠ هكتارات منها بثمانين درهما للمتر المربع لأحد المنعشين العقاريين (بنيس) (٣) وهكتارا ونصف بستين درهما للمتر المربع لصالح المكتب الوطني للكهرباء، وذلك من طرف نظارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بتطوان، وقد كان من المزمع شراء عمارة لتعويض تلك الأرض وذلك لفائدة الأحباس المذكورة، لكنه على الرغم من اتخاذ جميع الإجراءات في هذا الاتجاه، إلا أن عملية الشراء تم رفضها الأمر الذي حدا بالمجلس الجماعي للعليين إلى تقديم ملتمس للوزير الأول قصد التدخل في هذا الموضوع، وذلك في دورة غشت 2001

(١) بلدية تطوان - سيدي المنظري، القسم الاقتصادي والإداري، ١٢ ماي 1994، مرجع مذكور، الصفحة ٢.

(٢) هي أحباس يتم توزيع ريعها السنوي على جميع سكان الدوار المعني، وذلك ليلة يوم القدر، وبغض النظر عن السن والجنس والحالة العائلية.

(٣) شيد المنعش العقاري المذكور مركبا سياحيا على حساب تلك الأرض (ألينا)، وهي عبارة عن إقامات ثانوية اقتناها مغاربة ميسورون!

ومن جهة أخرى، تتصف أراضي الأوقاف بكون العديد منها مجزأ وصغير المساحة، كما أن بعضها تنقسم ملكيتها عدة أطراف (خواص وغيرهم)، وهذا ما يلاحظ جليا في العديد من العقارات المبنية داخل مدينة تطوان، لا سيما الجزء العتيق منها، مما يطرح مشاكل مختلفة على مستويات عديدة. وتشهد مجموعة من العقارات تحولات هامة على مستوى وظيفتها الأصلية كتحويل أراضي فلاحية إلى تجزئات سكنية، أو معاوضة عقارات بأخرى.

كما يبدو أن الرصيد العقاري (le parc foncier) للأوقاف لم يعد يشهد تناميا بسبب إحجام المواطنين عن تحييس عقاراتهم لأسباب شتى.

ومن المؤكد أن التشريع المتعلق بالأحباس لم يعد مساهرا للتطور الاقتصادي والاجتماعي الذي وصلت إليه بلادنا، فضلا عن تفاقم المشاكل المرتبطة بهذا النظام العقاري، لذا وفي نفس الاتجاه تم تنظيم أيام دراسية من طرف وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية أيام ١٢ و ١٣ و ١٤ نونبر ١٩٩٦ حول موضوع " التشريع الحبسي: واقعه ومستجداته "، وكان التصور السائد لدى المشاركين يتمحور حول ضرورة إعادة النظر في النصوص والضوابط المنظمة حاليا للأحباس، وذلك باللجوء إلى تنقيحها وتحسينها أو تغييرها وإلغائها عند الاقتضاء.

ومن جهة أخرى، أوصى المشاركون في " منتدى قضايا الوقف الفقهي الرابع "، الذي انعقد بالرباط أواخر مارس وأوائل أبريل 2009، -والذي نظمه وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بتعاون مع الأمانة العامة للوقف بالكويت والبنك الإسلامي للتنمية بجدة - الدول الإسلامية بإعادة النظر في قوانين الوقف بها وتعديلها. مما يناسب ظروف الحال ويحقق مصالح الأمة ويتفق مع الأحكام الشرعية، داعين إلى تبادل الخبرات والتجارب العلمية بين هيئات أوقاف الدول الإسلامية بخصوص قضايا الاستبدال في الوقف.

كما دعوا إلى التأكيد على استقلالية أموال الوقف عن الموازنة العامة للدولة، والحرص على حماية الأوقاف وعدم الاستعجال في استبدالها إلا في الحالات ووفق الضوابط الشرعية التي تم النص عليها في القرارات الصادرة عن المنتدى.

ومن ضمن هذه الحالات، هناك، بالخصوص، نص الواقف على جواز استبدال وقفه، أو تعطل منافع الوقف تعطلا كاملا، أو تعطل أكثر منافع الوقف بحيث تصير الاستفادة منه قليلة جدا، فضلا عن احتياج الوقف بيع بعضه لإصلاح الباقي، أو إذا كانت إيراداته لا تغطي نفقاته.

وأوصى المشاركون أيضا هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بإصدار معيار محاسبي يعالج قضايا الاستبدال في الوقف.

وبالنظر إلى أن الوقف شرع لتحقيق مصالح معتبرة، وإلى أن الأحوال تتبدل، وتتبدل معها المصالح وجودا وعدما، أكد المشاركون على إمكانية تغيير شروط الواقف " في حالة تعذر تنفيذها، أو عند الضرورة أو تحقيقا لمصلحة أولى أو دفعا لضرر محقق على أن يصدر قرار تغيير الشرط من الجهة المخولة قانونا بالإشراف على الوقف حسب كل بلد ".

ووضع المشاركون عددا من القواعد والمعايير الواجب الأخذ بها عند نص صاحب الوقف على صرف وقفه على عموم الخيرات، أو عند عدم تحديد مصاريف هذا الوقف أو جهلها، وإلى تتمثل بالخصوص في " تحقيق المصلحة لأكبر عدد من الناس " ومراعاة الإسهام في علاج المشكلات المستحدثة في العالم الإسلامي، والتركيز على مجالات التنمية البشرية مثل التعليم والصحة باعتبارها المدخل لتحقيق الجوانب التنموية الأخرى (موقع وزارة الأوقاف. .. في شبكة الإنترنت).

ونشير من جهة أخرى، أنه على المستوى الوطني، تم التوقيع على اتفاقية إطار للتعاون بين وزارة الفلاحة والتنمية القروية والمياه والغابات من جهة، ووزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية من جهة أخرى وذلك بتاريخ 16 يناير 2002 وتهدف الاتفاقية إلى تامين الأراضي الفلاحية الحسبية بفضل اعتماد تقنيات جديدة في استغلالها، وذلك بغرض تكتيف الزراعات بهذه الأراضي والرفع من مردوديتها، وكذا بلورة وإنجاز مشاريع للاستثمار الفلاحي هذه الأراضي وتعميم نظام التحفيظ العقاري عليها.

كما أصدرت وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، في شهر مارس ٢٠٠٤، إعلانا موجها لعموم المواطنين بتراب المملكة^(١)، تحثهم فيه على القيام بتسوية نهائية بالطرق الرضائية للديون المترتبة في ذمة مكترى المحلات الحبسية المدينين للأوقاف المعنيين أو لمعتمري الأملاك الحبسية بدون سند قانوني، وذلك في تاريخ لا يتعدى متم شهر ماي ٢٠٠٤.

وبتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠١٠، صدر ظهير شريف يتعلق بمدونة الأوقاف "تجمع الأحكام الفقهية المتناثرة للوقف، وتحسم التضارب في أموره المختلفة، وتعيد تنظيم أحكامه القانونية شكلا ومضمونا، مما يضمن تقيدها بأحكام الفقه الإسلامي، ويضفي عليها طابعا عصريا متميزا [...] وذلك هدف المحافظة على خصوصية الوقف] وتزويده بوسائل قانونية حديثة تضمن له الحماية الناجعة، وينظم تديبورية تيسر حسن استغلاله والاستفادة منه، وبطرق استثمارية تمكنه من المساهمة في مشاريع التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتعيد له دوره الريادي الذي نحض به عبر تاريخ بلادنا المجيد" (٢)

٢- المشاكل الأخرى المرتبطة بالعقار

٢-١- مشكلة التحفيظ العقاري

إن التحفيظ العقاري في المجال المدروس، بل عموما في المنطقة التي كانت خاضعة للحماية الإسبانية، ما يزال محدودا للغاية، نظرا لكونه حديث العهد بالمقارنة مع المنطقة التي كانت خاضعة للحماية الفرنسية، كما أن حالات التعرض المرتفعة تعد من العراقيل الأساسية التي تحول دون انتشار التحفيظ العقاري.

فطبقا لمقتضيات الفصلين 2 و ٦٢ من ظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري (titre foncier)، فإنه يترتب عن التحفيظ إقامة رسم للملكية (titre foncier) مسجل بكناش عقاري وبطلان ما عداه من الرسوم وتطهير الملف من جميع الحقوق

(١) تم نشر هذا الإعلان في مجموعة من الصحف الوطنية (العلم...).

(٢) ظهير شريف رقم 1.09.236 صادر في ٨ ربيع الأول ١٤٣١ (23 فبراير 2010) يتعلق بمدونة الأوقاف، الجريدة الرسمية،

عدد 5847، 14 يونيو ٢٠١٠، الصفحات 3154-3169

السالفة غير المضمنة بالكناش العقاري. ولرسم الملكية هذا صفة نهائية دون ما عداها من الحقوق غير المسجلة.

لكن نظام التحفيظ الخليفي الذي كان مطبقا في المنطقة الشمالية بمقتضى الظهير الخليفي لفاتح يونيو 1914 لم يكن يرتكز على أسس دقيقة بالمقارنة مع ظهير 12 غشت 1913 المعمول به في المنطقة الفرنسية سواء على مستوى التحديد

المجالي للعقار أو على مستوى كون جانب الطعن يبقى مفتوحا في وجه من أراد إثبات عكس ما جاء به.

فحدود العقارات المعنية بهذه الرسوم الخليفية "عادة ما يتم تجسيدها بالاعتماد على نقط وعلامات طبيعية كالخندق والطريق العمومية والواد... وهي علامات قابلة للتغيير والزوال بفعل الزمان والطقس. وحتى في الحالات النادرة التي يتم فيها تحديد العقار بواسطة أنصاب (piquettes) فإن هذه العملية الهندسية كانت في غاية البساطة بل السداجة، ذلك أنها لم تكن مندرجة في إطار سجل عقاري محلي، وبالتالي فإن، كل ضياع جزئي أو كفى لهذه الأنصاب والعلامات، يجعل من المتعذر إرجاعها من جديد لمواقعها، ويصبح العقار المعني بها غير محدد المعالم"^(١).

وإذا كان التحفيظ العقاري وفقا لظهير ١٢ غشت 1913 ينتج عنه تأسيس وصدور رسوم عقارية نهائية ومطلقة، لا يمكن الطعن فيها في جميع الحالات، فإن الظهير الخليفي لفاتح يونيو 1914، جاء بمسطرة تتيح إمكانية إلغاء الرسوم الخليفية بحكم قضائي لصالح كل شخص متضرر من قرار التحفيظ، وذلك داخل أجل ثلاثين سنة، وذلك مادام المستفيد الأول من التحفيظ لم يتغير ولم ينقل حقه إلى أحد الأغيار.^(٢)

(١) مداوى (خالد)، ١٩٩٧، تطور نظام الحفيظ العقارى بمنطقة شمال المغرب"، مطبعة أمبريال، الرباط، المغرب، الصفحة ٢٩
(٢) جاء في الفصل 199 من ظهير فاتح يونيو ١٩١٤: "كل الدعاوى الناشئة عن الالتزامات، والتي لم يحدد لها أجل خاص للتقادم سواء في قانون الحفيظ العقاري أو في مقتضيات تشريعية خاصة، تقتضي بمضي ١٥ سنة. ويستثنى من ذلك، دعاوى الرهون التي تتقادم بمضي 20 سنة، والدعاوى المرتبطة بالحقوق العينية العقارية التي تتقادم بمضي 30 سنة..".

لذا فبعد الاستقلال، كان من المفروض إيجاد نظام عقاري موحد على مستوى التراب الوطني. وهكذا صدر المرسوم الملكي المؤرخ ب14 أكتوبر ١٩٦٦ الذي نص على تطبيق مقتضيات النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتحفيظ العقاري على مجموع المملكة طبقاً لمقتضيات ظهير 12 غشت 1913، كما نص هذا المرسوم على وضع الرسوم الخلفية من طرف أصحابها بالمحافظة العقارية (Conservation foncière) من أجل إخضاعها لمسطرة التحفيظ العقاري. وقد تم تعديل وتغيير وتتميم هذا المرسوم بظهير ٩ شتنبر ١٩٧٧، ثم صوت البرلمان في يونيو ١٩٨٨ لصاع مشروع قانون آخر يتعلق بتطبيق نظام التحفيظ العقاري في الأقاليم الشمالية، والذي قصد منه تصفية وضعية الرسوم الخلفية التي كانا ما تزال معلقة، لكن هذا القانون لم يصدر على شكل ظهير إلا بتاريخ ٩ نونبر ١٩٩٢، ونشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ٦ يناير 1993.

ومن المعروف أن العديد من الأشخاص بحوزتهم رسوم خلفية لا تستند على حجة للملك أو الحيازة والتصرف، لاسيما وأن الاستعمار الإسباني قد مكن مجموعة من الأشخاص الحصول على رسوم خلفية تغطي مساحات شاسعة والتي قدم السكان بشأها تعرضات عند محاولة تحفيظها، بل قدموا حججا قانونية تثبت الملكية أو الحيازة منذ وقت طويل. ومهما يكن، فإن هذا المشكل ما يزال مطروحا بحدة.

ومن أهم المشاكل التي يطرحها مشكل التحفيظ العقاري في المجال المدروس، هو كون عدم تحفيظ العقار يقف عائقاً أمام الاستثمار، إما بابا تخوف المعنيين من المنازعات القضائية، أو عدم حصولهم على قروض بنكية لتمويل مشاريعهم لأن الهيئات البنكية تشترط أن يكون العقار المعني بالاستثمار محفظاً قبل منح أي قرض.

ونشير إلى أن مشكل عدم تحفيظ الأراضي بالنسبة للتجزئات العمومية ما زال مطروحاً بحدة، لأن عدم التحفيظ يعني عدم إمكانية الحصول على قروض بنكية من أجل البناء، الأمر الذي يساهم في انزلاق مثل هذه المشاريع عن أهدافها الأصلية ويشجع عملية تفويت الأراضي من طرف المستفيدين الأصليين لصالح المضاربين العقاريين.

ومما تجدر الإشارة إليه أنه حتى التجزئات القديمة، والتي ترجع إلى سنوات السبعينيات لم يقع تسوية وضعيتها العقارية، ففي هذا الإطار نشير، على سبيل المثال، إلى أن المجلس البلدي لتطوان-سيدي المنظري كان قد رفع ملتصا إلى وزير المالية بشأن تسوية الوضعية العقارية لسكان تجزئة المحنش الأول (المحدثة في أوائل السبعينيات)، وذلك في ختام دورته العادية لشهر أبريل ١٩٩٦^(١).

وفي إطار المشاكل المرتبطة بالعقار، نجد أن تجزئة المطار بمدينة تطوان التي أنجزتها المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء للشمال الغربي، انطلاقا من أواخر سنوات الثمانينيات، والتي توجد العديد من قطعها في طور التشييد حاليا، لم يتم تحفيظها بعد،

الأمر الذي يطرح صعوبات جمة في وجه العديد من المستفيدين من القطع المعنية، نظرا لكون المؤسسات البنكية المختلفة ترفض منح قروض للبناء في غياب الرسوم العقارية، وقد طال رفض طلبات القروض حتى التعاونيات السكنية المرخص لها.

وفيما يخص المنطقة الصناعية بمدينة تطوان، يلاحظ أن مشكل التحفيظ ظل مطروحا إلى غاية سنة ٢٠٠١، على الرغم من ظهور هذه المنطقة منذ مدة تزيد على عشرين سنة، حيث كان عدم التحفيظ "يشكل عائقا أمام تطور المقاولات بالمنطقة، إذ لا تخفى أهمية الرسوم العقارية في مجال تعامل المقاولات جمع المؤسسات المالية، والتي تفرض ضمانات قانونية فعالة لتسهيل مهمة الحصول على القروض اللازمة لتمويل نشاط المقاول. وحيث إن عملية تحفيظ المنطقة الصناعية ما زالت تعرف تعثرا لتعقد المسطرة، فإن ملف التحفيظ ما زال موضوعا أمام المحاكم بسبب التعرض المقدم من قبل أحد الملاكين المجاورين على مطلب التحفيظ الذي تقدمت به دائرة الأملاك المخزنية بصفتها المالك الأصلي للأرض التي اقتطع جزء منها لإحداث منطقة صناعية" (٢).

ومهما يكن، فهذه المشاكل تؤدي إلى تباطؤ عملية التحفيظ في المنطقة الشمالية من المغرب، ومن ضمنها المجال المدروس. فعلى سبيل المثال، نجد أن العقارات المحفوظة لا تمثل سوى ١٢% من التراب

(١) بلدية تطوان-سيدي المنظري، "دورة أبريل العادية لسنة 1996"، المحضر رقم ١٩.

(٢) مندوبية وزارة التجارة والصناعة، أكتوبر 1996، مرجع مذكور، الصفحتان ٤ و 5.

البلدي لمدينة تطوان ككل^(١). وفي بلدية الفينديق، تمثل الأراضي المحفوظة أو التي في طور التحفيظ ١٦,١% فقط من مجموع الأراضي، وفي الجماعة القروية تغرامت، تصل النسبة إلى 18.4% (جدول رقم ٥).

جدول رقم ٥: توزيع الأراضي المحفوظة وغير المحفوظة في جماعتي الفينديق

وتغرامت (بالمكتار)

تغرامت	الفينديق	النظام العقاري
٣,٦	٣٣٦,٥	ملك خاص
٠,٣	٢,٦	ملك خاص للدولة
٨,٦	٠,١	وقف
٣,٠٢٨,٧	١١,٨	جماعي
٣,٠٤١,٢ (١٨,٤%)	٣٥١ (١٦,١%)	مجموع الأراضي المحفوظة أو التي في طور التحفيظ
١١,١٧١,٨	١٩٢,٩	الأراضي الغابوية (تحديد إداري)
٢,٢٨٤	١,٦٤١,١	أراضي أخرى غير محفوظة
١٣,٤٥٥,٨ (٨١,٦%)	١,٨٣٤ (٨٣,٩%)	مجموع الأراضي غير المحفوظة
١٦,٤٩٧	٢,١٨٥	المجموع العام
١٠٠	٥١٥,٠٦	المجموع

المصدر:

-DIRECTION DE L'URBANISME, Janvier 2007, « *Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Détroit. Note de présentation* »,

^(١)AGENCE URBAIN DE TËTOUAN, Mars 2003, « *Plan d'aménagement de Tétouan-Al Azhar. Note de présentation* », Elaboration : ES-SDfQUI & autres, p. 14.

Ministère Délégué Chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme, Rabat, Maroc, p. 11.

وأشير كذلك إلى أن إدارة المحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري والخرائطية بتطوان لا تتوفر على خرائط تأريفية (maps cadastrales) واضحة ومضبوطة وشاملة.

2-2 - تفاقم المضربة العقارية

إن دراسة المجال، من خلال السوق العقارية، هي دراسته عبر طرق تكوينه وتنظيمه الحقيقية، وذلك بالربط من جهة، بين المجال والمجتميم الذي ينتجه، ومن جهة ثانية، بين هذا الأخير والنظام العام الذي يندمج داخله^(١).

والملاحظ أن التهافت على العقار والمشاكل المرتبطة بذلك، قد برزت على الخصوص، مع خضوع المغرب للاستعمار، وتغلغل نمط الإنتاج الرأسمالي والتحويلات الاجتماعية والاقتصادية التي رافقت كل ذلك. وقد ازدادت تلك المشاكل احتداما مع النمو السريع الذي أصبحت تعرفه المدن بعد الاستقلال، وتعدد الحاجات الاجتماعية على صعيد المجالات الحضرية. وهكذا أصبت المضاربة العقارية " الآلية الأساسية للتوسع الحضري كيفما كان حجم ووظيفة المدينة"^(٢).

فإعادة تشكيل المجتمع الحضري المغربي "قد سمحت ببروز أقلية استطاعت، خلال فترة وجيزة، أن تكتتر رساميل هامة -والتي بسبب غياب القطاعات المنتجة والعقلية التجارية لهؤلاء الأغنياء الجدد- عملت على تبذيرها أو استثمارها في الميدان العقاري. وهكذا أصبح الربح العقاري المنتج الرئيسي للرأسمال، الأمر الذي يفسر التنوع الكبير لفئات المضاربين"^(٣).

^(١)DURAND LASER VE (Alain), 1974, « *Problèmes fonciers et formation de l'espace urbain : le cas des métropoles de l'Asie dominée* », L'Espace géographique (Revue), n°4, Paris, France.

^(٢)BELFQUIH (M'hammed) et FADLOULLAH (Abdellatif), 1982, « *Croissance urbaine, spéculation foncière et nouvelles formes d'appropriation du sol urbain au Maroc. Exemple de Rabat-Salé* », RGM (Revue), Pub. ANAGEM, n°6, Rabat, Maroc, p.49.

^(٣)-BELFQUIH (M'hammed) & FADLOULLAH (Abdallatif)» 1986, « *Mécanismes et formes de croissance urbaine au Maroc : cas de Vagglomération de Rabat-Salé* », Lib. El Maârif, Rabat, Maroc, Tome 1, p. 156.

هكذا عرفت أثمان الأرض في مدينة تطوان ونواحيها، ارتفاعا مهولا، سواء تعلق الأمر بالأراضي المجهزة والمهيأة لاستقبال العمران، أم التي لا تتوفر على أي تجهيز مسبق، كما يصدق هذا على التجزئات العمومية، حيث أصبحت الأسعار "الرسمية" لتفويت القطع إلى المستفيدين منها، أعلى بكثير من إمكانيات الشرائح المعنية بهذه المشاريع السكنية، الأمر الذي يساهم في "انزلاق" هذه المشاريع عن أهدافها الأصلية، ويجعل فئات اجتماعية أخرى "تتسلل" إليها.

ومن جهة أخرى، فإن تفكك النسيج العمراني، يجد بعض تفسيره في تباين أثمان الأرض، لا سيما بين التجزئات القانونية ومجالات التعمير الذاتي، حيث تقل الأثمان كثيرا في المجالات الأخيرة عن الأولى، وإن كانت بدورها تعرف ارتفاعا متواصلا خاصة في المناطق التي تستفيد من الربط بشبكتي توزيع الكهرباء والماء الشروب، أو القريبة من المحاور الطرقية والأحياء المجهزة.

هكذا نجد في ولاية تطوان أن الثمن الوسيط المصروح به للمتر المربع الخاص بأرض مجهزة، كان سنة 1996 أعلى ثلاث مرات من ثمن المتر المربع في أرض غير مجهزة. وفي سنة ١٩٩٧، كانت النسبة هي ٧,٢٨^(١).

ويلاحظ أن المصالح المختصة تشجع "رسميا" عمليات المضاربة في قطع التجزئات العمومية، وهذا ما حدث على سبيل المثال في مشروع تجزئة الوقاية (حى الأزهر حاليا) الذي أشرفت عليه بلدية تطوان في إطار مشروع التنمية الحضرية لدرسة-سمسة، حيث سمحت بعمليات التفويت التي رغب فيها المستفيدون الأصليون نظير مقابل مادي يؤديه المستفيدون الجدد لصاع البلدية (خمسة آلاف درهم)، ونفس الشيء حدث بالنسبة لتجزئة المطار التي أشرفت عليها المؤسسة الجهوية للتجهيز والبناء للشمال الغربي (المقابل كان هو ثلاثة آلاف درهم فقط يؤديها المستفيدون الجدد لحساب المؤسسة المذكورة).

(1)OBSERVATOIRE DE L' HABITAT, Mars 2000, «Étude sur le suivi des transactions immobilières. Rapport d' analyse », Secrétariat d' État à l' Habitat, Ministère de l' Aménagement du Territoire, de l' Environnement, de l' Urbanisme et de l' Habitat, Rabat, Maroc, Élaboration: EDESA, Rabat, Maroc.

وهكذا يعرف المجال المدروس أزمة سكن خانقة، فحسب تقديرات مخطط توجيه التهيئة العمرانية لمدينة تطوان (١٩٩٥ - ٢٠٢٠) فإن العجز السكني كان يقدر ب 6.500 مسكن في منتصف التسعينيات، وذلك أخذاً بعين الاعتبار الوصول إلى معدل تساكين (cohabitation) يساوي 1 (أي أسرة مقابل مسكن)، وإفراغ وإعادة إسكان بالنسبة ل ٧٠٠ مسكن غير لائق، مع إدراج مجموعة من المساكن غير القانونية. (١)

وحسب إحدى الدراسات، فإن "عدد المساكن المرخص لها بين ١٩٩٢ و ١٩٩٨ [يقدر] ب 8.048 وحدة، أي 1.155 مسكناً في السنة، في حين تبلغ الحاجيات الناتجة عن التطور الديمغرافي (نسبة تكوين أسر جديدة) ب ١,٦٠٠ أسرة في السنة. وبذلك يكون الخصاص هو ٤٥٠ مسكناً في السنة، ويتم امتصاصه بفعل الزيادة في الطوابق والتعايش بين الأسر وارتفاع إنتاج السكن غير القانوني الذي يشكل عنصراً مهماً في توفير السكن" (٢)

أما تصميم تهيئة مدينة تطوان، فقد قدر العجز السكني بمدينة تطوان في ١١ ألف وحدة سكنية : ٤٥٠٠ وحدة مرتبطة بظاهرة التساكين، و ٣,٥٠٠ مسكن غير لائق (insalubre) ٣,٠٠٠ وحدة تتعلق بالخفض من الكثافة (dédensification) (٣).

ويرجع هذا الخلل الوظيفي في سوق السكن إلى "نسبة تهمين واستغلال البقع من جهة، وإلى عدم قدرة الأسر على اقتناء المنتج الموجود بالسوق (العمومي منه والخاص)، وإلى وجود حظيرة سكنية فارغة ناتجة عن صعوبات في الكراء أو غياب المالكين (خصوصاً العمال بالخارج) من جهة أخرى" (٤)

(١) DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'ARCHITECTURE, Mars 1997, «Schéma Directeur d'Aménagement Urbain de la ville de Tétouan. Rapport final», Ministère de l'Intérieur, Rabat, Maroc, (Élaboration : INYPSA), p. 16

(٢) الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق، فبراير ٢٠٠١، "المخطط المحلي للإسكان والتنمية الحضرية بتطوان"، وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان والبيئة، الرباط، المغرب، الصفحة ٥

(٣) WILAYA DE TÉTOUAN, Mai 1997, «Étude des plans d'aménagement de la municipalité de Tétouan-Al Azhar et de la municipalité de Tétouan Sidi Al Mandri. Rapport de synthèse intermédiaire», p.83.

(٤) الوكالة الوطنية لمحاربة السكن غير اللائق، فبراير ٢٠٠١، مرجع مذكور، الصفحة ٦.

وتساهم أزمة السكن في تغذية المضاربة العقارية (التي هي وراء هذه الأزمة في نفس الوقت) وتفشي مختلف أشكال التعمير الذاتي وتفكك النسيج العمراني.

3-2 - صغر الاستغاليات الزراعية وتعدد المشارات

تتصف الاستغاليات الفلاحية في المجال الريفي لضواحي تطوان بصغر مساحتها (3,08 هـ كمعدل في المجال المدروس، مقابل ٣,٨٨ هـ في مجموع جهة طنجة - تطوان و ٦,١٠ هـ في مجموع المغرب)، وتعدد مشاراتها parcels (٤,٩٥)

مشارات كمعدل، مقابل ٧,٦٣ في مجموع جهة طنجة - تطوان، 6,66 مشارات في مجموع المغرب)، وضآلة مساحة مشاراتها (٠,٦٢ هـ كمعدل، مقابل ٠,٥١ هـ في مجموع جهة طنجة - تطوان، ٠,٩٢ هـ في مجموع المغرب) (جدول رقم ٦).

ومن الواضح أن هذه الخصائص كفها تساهم في ضعف الدخل الفلاحي وتقف عائقا أمام تنمية القطاع الفلاحي.

جدول رقم ٦: معدل مساحة الاستغاليات والمشارات في المجال

المدروس (1996)

معدل مساحة المشارات (بالهكتار)	معدل عدد المشارات لكل استغالية	معدل مساحة الاستغاليات (بالهكتار)	الجماعات
٠,٦٢	٤,٥٠	٢,٧٩	مدينة تطوان
١,٥٠	٣,٤٥	٥,١٧	بلدية مرتيل
٣,٠٠	٢,٨٣	٨,٤٨	بلدية المضيق
١,١٥	٤,٠١	٤,٦١	بلدية الفينديق
٠,٤٣	٦,٥٤	٢,٧٩	الجماعة القروية دار بني قريش
٠,١٨	٦,١٦	١,١١	الجماعة القروية الزيتون
٠,٥٤	٤,٩٠	٢,٦٣	الجماعة القروية

			أزلا
٠,٤٦	٦,٥٦	٣,١٠	الجماعة القروية صدنية
٠,٦٨	٤,٦٣	٣,١٧	الجماعة القروية الملايين
٠,٨٢	٣,٩٣	٣,٢٤	الجماعة القروية العليين
٠,٥٨	٤,٦١	٢,٦٩	الجماعة القروية تغرامت
٠,٦٢	٤,٩٥	٣,٠٨	المجموع
٠,٥١	٧,٦٣	٣,٨٨	جهة طنجة - تطوان
٠,٩٢	٦,٦٦	٦,١٠	مجموع المغرب

المصدر: استغلال شخصي للمعطيات الواردة في:

-DIRECTION DE LA PROGRAMMATION ET DES AFFAIRES ECONOMIQUES, Janvier 2000, Op.
cit.

4-2 - كثرة التراعات العقارية

يترتب عن المشاكل المرتبطة بمسألة التحفيظ وتعدد الأنظمة العقارية وتعقدتها كثرة التراعات العقارية في مدينة تطوان ونواحيها، لذلك فإن القضايا المرتبطة بالعقار تمثل نسبة هامة من مجموع القضايا المعروضة على المحاكم بالمجال المشار إليه، حيث مثلت القضايا المدنية المحكومة بالمحكمة الابتدائية

بتطوان سنة 2002، وذات الصلة بالعقار بتطوان 40,94 % من مجموع القضايا، بينما لم تمثل

القضايا العقارية بالنسبة لمجموع محاكم المغرب سوى ٢,٧٤ % (الجدول رقم ٧).

جدول رقم ٧: أنشطة المحكمة الابتدائية بتطوان ومجموع المحاكم

الابتدائية بالمغرب حسب نوع القضايا المدنية المحكومة سنة ٢٠٠٢

مجموع المغرب		تطوان		نوع القضايا
%	العدد	%	العدد	
٢,٧٤	١٥,٠٥٣	٤٠,٩٤	٤,٥٥٧	العقار
٣٧,٩٦	٢٠٩,٠٢٩	١٦,٦٧	١,٨٥٦	الحالة المدنية
١٣,١٧	٧٢,٥٣٩	١٢,٣٦	١,٣٧٦	الأحوال الشخصية
٥,٩٩	٣٢,٩٦٠	٦,٢٣	٦٩٣	نزاعات الشغل
١٨,٥٨	١٠٢,٣١٥	٦,٠٧	٦٧٦	قضايا استعجالية
٧,٦٥	٤٢,١٤٠	٢,٠٢	٢٢٥	حوادث الشغل
١٣,٩١	٧٦,٦٠٢	١٥,٧١	١,٧٤٩	قضايا أخرى
١٠٠	٥٥٠,٦٣٨	١٠٠	١١,١٣٢	المجموع

المصدر: استغلال شخصي للإحصائيات الواردة في: " النشرة الإحصائية السنوية للمغرب،

٢٠٠٣"، مديرية الإحصاء، الرباط، المغرب، الصفحة 551.

ونشير إلى مثال معبر عن تعقد المشاكل المرتبطة بالعقار والتراعات المرتبطة به، ويتعلق الأمر بأراضي

المضيق، التي كانت في السابق أراض في ملكية الأحباس، إلا أنه بعد الاستقلال (١٩٦٣) ادعى

أحد اليهود ملكيته لأرض المضيق، ثم ظهر

شخص آخر (امبارك الجديد)^(١) ادعى هو كذلك ملكيته للأرض. بل وتم اللجوء إلى القضاء قصد حسم الموضوع علما أن آلاف السكان كانوا يقيمون في تلك الأراضي، منهم منذ عقود عديدة.

وقد صدر الحكم القضائي لصالح المدعين. وبتاريخ 22 ديسمبر 1964 انعقد اجتماع بقيادة الفنيديق، بحضور رئيس دائرة جباله ونائب ورثة إسحاق بنيطو ومثلي السكان، وذلك لتنفيذ الحكم الصادر استئنافيا ضد الأحباس، حيث تم الاتفاق على أن يتخلى السكان عن الأرض غير المعتمرة حجم ومرافقها المغروسة، وأن يتم انتظار الحل المناسب للأراضي المعتمرة بالسكان إلى أن يقع البت فيها من الدوائر المختصة. غير أن الحكم لم يعرف طريقه إلى التنفيذ بسبب معارضة مثلي السكان الذين طالبوا اليهودي بضرورة تحضير الوثائق التي تثبت الملكية، وكذا تحضير تصميم للأرض غير المضبوطة الحدود الأمر الذي لم يتم تلبية على الرغم من موافقة ممثل ورثة اليهودي على ذلك.^(٢)

واستمر السكان في معارضتهم لكل إجراء يهدف إلى تغيير الوضع العقاري بالمضيق، بل كثيرا ما واجهوا ذلك بعنف، كما عمدوا سنة 1965 إلى رفع عريضة تظلم إلى عاهل البلاد، الذي تفضل باستقبال ممثليهم في يناير 1968

وبفضل ضغوط سلطات الوصاية على ما يبدو، وافق رئيس المجلس الجماعي للملايين إلى جانب 10 مستشارين جماعيين في اجتماع عقد بقيادة المضيق (بتاريخ 25 فبراير 1992) برئاسة الخليفة الأول لعامل إقليم تطوان وبحضور ممثلي شركة "سيدكتور"^(٣) يتقدمهم نجل مبارك الجديد رئيس

(١) كان رئيسا لبلدية تطوان وبرلمانيا سابقا.

(٢) أندلوسى (عبد السلام)، 2001 "أراضي المضيق بين الأحباس، والجماعة والملك الخاص"، جريدة الشمال، طنجة، العدد 98، 25 سبتمبر - 1 أكتوبر ٢٠٠١، الصفحة 17.

(٣) شركة الدراسات الخاصة بالتنمية السياحية لسواحل الريف.

المجلس الإداري للشركة، وافق كل هؤلاء على التنازل عن ١٤ هكتاراً كتحديد جزئي من الأراضي لفائدة الشركة قصد إحداث تجزئة المضيق الجديد.

وبتاريخ 10 أبريل 1995 انعقد اجتماع بمقر ولاية تطوان، "تنازلت" فيه الشركة المذكورة عن مساحة 137 هكتاراً لصالح بلدية المضيق، مقابل تعويض للشركة قدره 28 مليون درهم.

وفي الاتفاقية المبرمة بين ممثل شركة سيد كطور^(١) ورئيس بلدية المضيق (المحدثة سنة 1992)، اتفق الطرفان على أن تتخلى الشركة عن مساحة 137 هكتاراً لفائدة المجلس البلدي، في حين يصبح للشركة حق التصرف في المساحة المشار إليها (14 هكتاراً) بالإضافة إلى ثلاثة هكتارات أخرى موجودة بجانب الشاطئ والمعروفة بساحة المخيم.

وفي اجتماع انعقد بالمديرية العامة للجماعات المحلية بالرباط بتاريخ ١٨ أبريل 1997، بحضور رئيس المجلس البلدي للمضيق ورئيس المجلس الإقليمي لتطوان، تم الاتفاق فيه على دفع تعويض قدره ٧,٩ مليون سنتيم لفائدة الشركة، بالإضافة إلى ٢٠ مليون درهم تؤدي للشركة من قبل المجلس الإقليمي كتعويض للشركة عن "ملكية" 40 هكتاراً أخرى تم تفويتها للبلدية.

وفي ٣ فبراير 1998، صدر مرسوم يوافق على "المقرر الصادر عن مجلس جماعة المضيق في فاتح ذي الحجة ١٤١٧ (٩ أبريل ١٩٩٧) باقتناء هذه الجماعة [المضيق] عقارين مملوكين لشركة الدراسات الخاصة بالتنمية السياحية لسواحل الريف سيديطكور، مساحتها الإجمالية مائة وإحدى وثلاثون هكتاراً وأربعة عشر آراً وثمانية سنتيانات (١٣١ هـ ١٤ آ و ٨ س) [...] ينجز الاقتناء الموافق عليه

(١) عبد الكريم الخطيب، الأمين العام لحزب الحركة الشعبية الدستورية الديمقراطية آنذاك (العدالة والتنمية حالياً) !

بموجب هذا المرسوم بثمن إجمالي قدره عشرون مليون درهم (20.000.000 درهم) كمقابل عن أربعين هكتاراً (٤٠ هـ) ودرهم واحد رمزي عن المساحة الباقية " (١).

٢- ضرورة حل المشاكل المرتبطة بالعقار

شكل العقار محورا هاما من المحاور التي دار حولها نقاش طويل في الورشات المحلية المتعلقة بالحوار الوطني حول إعداد التراب، والتي انعقدت في جهة طنجة-تطوان خلال سنة ٢٠٠٠، حيث تم التأكيد على اعتبار العقار بكل أشكاله وأصنافه "ثروة وطنية ذات وظيفة اجتماعية واقتصادية يجب التعامل معه من منظور المنفعة العامة.

ويمكن تلخيص الإشكالية الكبرى التي يطرحها الوضع القانوني للملكية العقارية بالمغرب عموماً، وبمنطقة الشمال خصوصاً، في النقاط التالية:

"- تعدد وتنوع الأنظمة العقارية؛

- تنوع وضعيتها إزاء التحفيظ العقاري؛

- ضعف تغطية المحافظة والتهيئة العقارية مما يشكل عرقلة للمعاملات العقارية ومصدراً للتراعات؛

- تناقص الرصيد العقاري الحضري وشبه الحضري للدولة وللجماعات المحلية؛

تجزئة الملكية نتيجة التوارث والتي تؤدي إلى بروز الملكية المجهولة.

وهكذا، فقد أصبحت البنية العقارية عائقاً للتطور الاقتصادي، وتحول دون إنجاز استثمارات على

المدى المتوسط وللتوسع العقلائي للمدن، وعائقاً أمام الأفراد للحصول على سكن لائق.

(١) مرسوم رقم 2.98.84 صادر في ٣ فبراير 1998 بالموافقة على مقرر مجلس جماعة المضيق بإقليم تطوان القاضي بإقتناء هذه الجماعة عقارين مملوكين لشركة "سيدبكتور"، الجريدة الرسمية عدد ٤٥٦٢، ١٩ فبراير 1998، الصفحة 634.

ولقد أكد الجميع على أن الرصيد العقاري، في الشروط الراهنة للوضع القانوني للملكية، لا يميّهن أن يلعب دوره كعنصر فاعل وبناء في كل مشروع تنموي. فعلى العكس، لقد أصبح وسيلة للمضاربة العقارية والربح السريع مغذيا النمط التراكمي الريعي السائد في المنطقة^(١).

ولقد اعتبر الجميع أن التحكم في الأراضي شرط أساسى لنهج سياسة فعالة وناجعة في ميدان إعداد التراب وخاصة في ميدان تأهيل المدن وإحداث شروط استقطاب الاستثمار بكل أشكاله والحد من النمو العشوائي للمدن الذى يساهم في تقليص قدرتها التنافسية.

ونظرا للتأثير السبي للوضعية القانونية للعقار على وتيرة نمو المنطقة، فقد تم توافق واسع على اعتبار حل إشكالية العقار من أهم الأولويات على مستوى الجهة ومنطقة الشمال كافة.

ومن الحلول التوافقية التي تم اقتراحها، تم التركيز على ما يلي:

- سن قانون توجيهى للعقار يراجع القوانين السارية؛
- إجبارية التحفيظ خاصة في المجالات الحضرية وشبه الحضرية والمناطق الساحلية مع مجانية التحفيظ؛
- تحديد الأملاك العقارية بجميع أصنافها مع مراعاة حقوق الأفراد والجماعات، لاسيما فيما يخص أراضى الجموع والأملاك الغابوية؛
- إعادة النظر في النصوص القانونية المنظمة للملك العمومى، خاصة فيما يتعلق بالشواطىء؛
- الحيلولة دون خصخصة الملك العمومى، سواء كان شاطئيا أو غابويا؛

(١) قطاع إعداد التراب الوطني والتعمير، ٢٠٠٠ "الحوار الوطني حول إعداد التراب. خلاصات تركيبية للورشات المحلية حسب الجهات"، وزارة إعداد التراب الوطني والبيئة والتعمير والإسكان، الرباط، المغرب، الصفحة 39 .

- إحداث وكالة وطنية للعقار مع فروع متخصصة (السياحة، التعمير والاسكان، الصناعة والخدمات) مع تمثيلات جهوية؛
- وضع قانون ضريبي واحد خاص بالعقار؛
- إحداث قضاء جهوي متخصص في العقار؛
- إنشاء بنك وطني للمعلومات العقارية.
- ومن أهم أهداف هذه الحلول التوفيقية:
- تكوين وتقوية الرصيد العقاري للبلديات ولبعض القطاعات العمومية؛
- تمكين المستثمرين والمنعشين العقاريين من الحصول على الأراضي بسرعة وبأتمنة مشجعة " (١).
- ومن جهة أخرى، نجد أن مشروع الميثاق الوطني لإعداد التراب قد أكد على ضرورة حل إشكالية العقار، حيث نص على كون العقار يعتبر " من بين العناصر ذات الوقع القوي في مجال التنمية وإعداد التراب. وفي بلادنا، تطرح المسألة العقارية من منظورين:
- منظور التنمية الفلاحية، التي تتأثر، في ذات الوقت، باستمرار خضوع الأراضي الفلاحية لأنظمة قانونية لا تضمن استقرار الملكية ولا تحفز على الاستثمار ذي المدى المتوسط والبعيد، وبتقزم الملكية والانتشار الكبير للحيازات الصغيرة؛
- منظور التخطيط الحضري، الذي كثيرا ما تعترض التوجهات التي يقوم عليها صعوبة التحكم في السوق العقارية، وما يترتب عن ذلك من انحرافات في مجال التوسع العمراني، يصعب معها توجيه إنتاج المجال الحضري وفق اختيازات واثائق التعمير.

(١) قطاع إعداد التراب الوطني والتعمير، ٢٠٠٠، مرجع مذكور، الصفحتان ٣٩ و ٤٠.

وبناء عليه، يتعين معالجة المسألة العقارية من منطلق أن العقار ثروة وطنية ذات وظيفة اقتصادية واجتماعية وثقافية، تفرض التعامل معه من منظور المنفعة العامة. وهذا المنظور يفرض إزاحة العوائق العقارية وتحويل هذا المعطى إلى عامل منشط للاستثمار^(١).

وقد اقترح مشروع الميثاق المذكور الإجراءات التالية لحل إشكالية العقار:

أ- رفع القيود العقارية التي تعيق التنمية في المجال القروي، وذلك باتخاذ التدابير التالية:-

- إصلاح الهياكل العقارية عن طريق الإسراع بتصفية الأوضاع القانونية للأراضي الجماعية، وتوفير الحماية القانونية للملك الجماعي، وتعميم التحفيظ، وخلق الهياكل الكفيلة بالحد من مسلسل تقزم الملكية الفردية، واستحداث قضاء عقاري متخصص يبت في المشاكل التي تعترض الاستغلال الفعال للعقار. ومن شأن تجميع النصوص القانونية والتنظيمية في مدونة واحدة للعقار، أن يساهم في توفير قاعدة عقارية واضحة وموحدة ومستقرة، يعمل بها سائر المتدخلين والفاعلين.
- تعبئة الرصيد العقاري بالشكل الذي يحول الأرض إلى عامل منشط للاستثمار، باعتماد الإجراءات التالية:

- تأهيل أراضي الدولة باتخاذ التدابير القانونية والتنظيمية الضرورية للرفع من أدائها؛
- تشجيع مبادرات الاستثمار الهادف بالأراضي الجماعية، مع اعتماد مشاريع مندمجة تعاقدية أو تشاركية في استغلالها، يسخر جزء من عائداتها لتحسين الأوضاع المادية والاجتماعية لدوي الحقوق؛

(١) قطاع إعداد التراب الوطني والتعمير، ٢٠٠١، " الحوار الوطني حول إعداد التراب. مشروع الميثاق الوطني لإعداد التراب "، وزارة إعداد التراب الوطني والبيئة والتعمير والإسكان، الرباط، المغرب، الصفحة 37.

- جعل الأراضي الجماعية قابلة للتداول داخل النظام البنكي، واستحداث صناديق جهوية للتمويل، وتبسيط المساطر، ومراجعة نظام الأكرية والتفويت، وخلق هياكل تنظيمية عصرية لتسهيل الحوار وتيسير عمليات التعاقد والشراكة والاستثمار.

ب- إقامة آليات التحكم في السوق العقارية الحضرية:

في ظل ارتفاع الطلب على الأرض، وعدم شفافية السوق وغياب سياسة عقارية محكمة، واحتدام المضاربة العقارية، وتنامي آليات الاقصاء، لن تتاح عقلنة توشع المجالات الحضرية دون ضبط السوق العقارية وتوجيه إنتاج المجال الحضري وفقا للاختيارات التي تقوم عليها وثائق التعمير. ومن الدعامات الأساسية التي يمكن أن تقوم عليها الاستراتيجية العقارية في الوسط الحضري :

- استكمال وتفعيل القانون التوجيهي للعقار، ليتخذ كمرجعية لتدبير المسألة العقارية، وكأداة لترشيد الاختيارات في ميدان التخطيط الحضري وإعداد التراب؛
- تدعيم البنك الوطني للمعطيات العقارية الذي تشرف عليه مصالح المحافظة العقارية، وذلك بهدف توفير المعلومات الضرورية حول الخريطة العقارية للبلاد، وتمكين الجهاز الوطني للتعمير من وضع تخطيط عقلائي لتدبير العقار؛
- خلق وكالة وطنية للإنعاش العقاري، يعهد إليها بالإشراف على تنفيذ الخطة الوطنية للإنعاش العقاري، وتحويل لها صلاحية تبديد كل الصعوبات التي تعرقل إنجاز مشروع استثماري بسبب مشكل عقاري " (١)

وخلال المشاورات الجهوية والمحلية حول مدونة التعمير، والتي جرت ببلادنا تحت إشراف الوزارة المنتدبة لدى الوزير الأول المكلفة بالإسكان والتعمير، أكد المشاركون على العلاقة الوطيدة بين

التعمير والعقار، و"ضرورة مواكبة التخطيط العقاري للتخطيط العمراني، مما يسمح بتوفير التجهيزات والبنيات التحتية الضرورية. إذ لا يمكن الحديث عن تعميم قويم في غياب معطى عقاري واضح ومضبوط، الشيء الذي يستدعي ضرورة وضع آليات لضبط العقار ومراقبة اقتنائه وتملكه واستعماله.

على هذا الصعيد، فإن التوجه العام تميز بالرغبة الواضحة لكل الفرقاء في تحديد مخاطب وحيد لتدبير رصيد عقاري قصد تسخيره لخدمة الاستثمار، مع الحرص على تجديد هذا الرصيد بغية الحفاظ على توازن السوق العقارية.

كما تم الإعراب عن ضرورة تبسيط الإجراءات المسطرية وتسريعها، وخاصة مسطرة التحفيظ العقاري الذي يجب التسريع بتحيين النصوص القانونية المنظمة له والمصادقة عليها في أقرب الآجال لتحفيز الاستثمار" (٢).

(١) قطاع إعداد التراب الوطني والتعمير، ٢٠٠١، مرجع مذكور، الصفحات 37-39

(٢) الوزارة المنتدبة لدى الوزير الأول المكلفة بالاسكان والتعمير، "تقرير حول نتائج المشاورات الجهوية والمحلية حول مدونة التعمير".

خلاصة

إن تعدد الأنظمة العقارية وندرة العقارات المحفظة يطرح مشاكل جمة أمام برامج ومشاريع التنمية بالمجال المدروس، ومن بينها المحاولات التي قد ترمي إلى إعادة هيكلة المجال وفق تصور جديد للإعداد الترابي ((aménagement du territoire . لذا فإنه من اللازم التصدي أولاً لمشاكل العقار وتحفيظه من أجل تصفيتها وإيجاد الحلول الناجعة لها. ومن المؤكد أن تعميم التحفيظ العقاري، بعد إعادة النظر في تشريعاته ومساطرته وإجراءاته، سيؤثر على الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، وسيضمن الاستقرار العقاري اللازم والقيام باستثمارات أكثر مردودية وأقل تكلفة. كما أنه من الضروري إعادة النظر كذلك في جميع النصوص القانونية المنظمة لمختلف الأنظمة العقارية وعلى رأسها الأراضي الجماعية وأراضي الأوقاف، لأنه رصيد عقاري هام من الأدوار الاجتماعية التي يقوم بها، لكنه لا يحقق سوى مردود اقتصادي ضعيف.

لائحة أهم المراجع

- الأمانة العامة للحكومة "الجريدة الرسمية. النشرة العامة".
- بالزاع (عبد الكريم)، ١٩٩٨،
- "أراضي الجموع : محاولة لدراسة بنيتها السياسية والاجتماعية ودورها في التنمية"، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، المغرب.
- الشيخي (نور الدين)، 1988، | ظاهرة التعمير الذاتي في مدينة تطوان"، رسالة دبلوم الدراسات العليا في الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الخامس، الرباط، المغرب.
- الشيخي (نور الدين)، ٢٠٠٥ "دراسة جغرافية للمجموعة الحضرية التطوانية"، أطروحة دكتوراه الدولة في الجغرافيا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الخامس-أكادال، الرباط، المغرب.
- قطاع إعداد التراب الوطني والتعمير، 2000
- "الحوار الوطني حول إعداد التراب. خلاصات تركيبية للورشات المحلية حسب الجهات"، وزارة إعداد التراب الوطني والبيئة والتعمير والإسكان، الرباط، المغرب.
- قطاع إعداد التراب الوطني والتعمير، ٢٠٠١،
- الحوار الوطني حول إعداد التراب. مشروع الميثاق الوطني لإعداد التراب"، وزارة إعداد التراب الوطني والبيئة والتعمير والإسكان، الرباط، المغرب.
- كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، 1986،

"النظام العقاري، الإنعاش العقاري والتعمير"، (أشغال الندوة المنظمة يومي 14 و ١٥ مارس 1986)، المجلة المغربية لقانون واقتصاد التنمية، العدد ١٢، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، المغرب.

- كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بالرباط ومديرية المحافظة العقارية والأشغال الطبغرافية بالرباط

"الندوة المشتركة حول نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، الرباط في ٤-٥ ماي 1990".

- لبيض (المصطفى)، ٢٠٠٠،

"ظهير 26 رجب 1337 (٢٧ أبريل 1919) المنظم للأراضي الجماعية وضرورة تغييره"، المجلة

المغربية للإدارة المحلية والتنمية، عدد ٣٣، غشت-شتنبر 2000 ص ٤٣-٥١

- مداوي (خالد)، 1997،

"تطور نظام التحفيظ العقاري بمنطقة شمال المغرب" مطبعة أمبريال، الرباط، المغرب.

- مديرية الإحصاء

"النشرة الإحصائية السنوية للمغرب، ٢٠٠٣"، الرباط، المغرب.

- "المشرب الممكن. إسهام في النقاش العام من أجل طموح مشترك"، ٥٠ سنة من التنمية البشرية

بالمغرب وآفاق 2025 اللجنة المديرية، مطبعة دار النشر المغربية، الدار البيضاء، المغرب، ٢٠٠٦.

ADMINISTRATION DES EAUX ET FORÊTS ET DE LA
CONSERVATION DES SOLS, Mai 1995, « *Problématique de
la délimitation forestière dans les provinces du Nord : Al
Hoceima, Chefchaouen, Tétouan et Larache* »,

Ministère de l'Agriculture et de la Mise en Valeur Agricole, Rabat,
Maroc.

AGENCE URBAINE DE TÉTOUAN, Mars 2003,

« *Plan d'aménagement de Tétouan-Al Azhar. Note de présentation* »,

Ministère délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme. Élaboration :

ES-SD1QUI & autres. DIRECTION DE LA
PROGRAMMATION ET DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES,
Janvier 2000,

« *Recensement Général de l'Agriculture. Résultats par Commune.*

Région: Tanger-Tétouan »,

Ministère de l'Agriculture, du Développement Rural et des Pêches

Maritimes, Rabat, Maroc. DIRECTION DE L'URBANISME
ET DE L'ARCHITECTURE, Mars 1997,

« *Schéma Directeur d'Aménagement Urbain de la ville de Tétouan.*

Rapport final », Ministère de l'Intérieur, Rabat, Maroc.

Élaboration : 1NYPSA DIRECTION DE L'URBANISME,
Janvier 2007,

« *Schéma Directeur d'Aménagement Urbain du Détroit. Note de
présentation* »,

Ministère Délégué Chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme, Rabat,

Maroc Élaboration : DEBB1 (F.) & MEKOUAR (M.N.).

MUNICIPALITÉ DE TÉTOUAN, Mai 1988,

« *Projet de Développement Urbain de Dersa-Samsa (Tétouan). Études*

*d'Urbanisme et d'infrastructure. Mission 7, Phase 1: Données
de base et diagnostic général* »,

Élaboration: fbnou Tazi (M.), Kharchafi (D.) & BET fSKANE-

BECOM.

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT, Mars 2000,

« *Étude sur le suivi des transactions immobilières. Rapport d'analyse*

»,

Secrétariat d'État à l'Habitat, Ministère de l'Aménagement du
Territoire, de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Habitat,
Rabat, Maroc. Élaboration: EDESA, Rabat, Maroc.

ملخص:

يعد العقار ركيزة أساسية لقيام مختلف أنشطة الإنسان، لذا فكثيرا ما يكون عاملا مساعدا على الاستقرار والاستغلال، كما يكون في حالات أخرى عائقا حقيقيا أمام استغلال أمثل للمجال. ويتصف مجال مدينة تطوان ونواحيها بتعدد الأنظمة العقارية وتعقدها وكثرة المشاكل المرتبطة ها، لا سيما وأنه خضع لحماية (إسبانية) مختلفة عن التي خضعت لها مناطق أخرى من المغرب (فرنسية). وعلى الرغم من أن كل نظام من الأنظمة العقارية الموجودة له خصائصه ومشاكله الخاصة، إلا أنه يمكن اعتبار مشكل التحفيز العقاري من أهم العوائق التي تقف دون استغلال أحسن للعقار وإنجاز مجموعة من المشاريع الخاصة وكذا المشاريع والبرامج التنموية، ومن بينها المحاولات الرامية إلى إعادة هيكلة المجال وفق تصور جديد لإعداد التراب.

Résumé :

Le foncier est considéré comme un support de toute activité humaine, c'est pourquoi, il est souvent jugé un facteur favorisant la stabilité et la production et dans d'autres cas un vrai obstacle devant l'exploitation optimale de l'espace.

La ville de Tétouan et ses environs est caractérisé d'une part, par la polyvalence des systèmes fonciers et leurs complexités et d'autre part, par de nombreux problèmes liés à ces systèmes, surtout que la zone d'étude a vécue un protectorat (espagnol) différente de celle qu'a connue la majorité des régions marocaines (français).

Bien que chaque type de systèmes fonciers existants dans la zone à ses caractéristiques et ses problèmes spécifiques, on peut confirmer que le problème de l'immatriculation foncière est le handicap majeure, qui ne permet pas une meilleure exploitation du foncier et la réalisation de nombreux projets privés et programmes de développement. Parmi ces programmes, on peut mentionner, les tentatives visant la restructuration de l'espace selon la nouvelle conception de l'Aménagement du Territoire.