

الهندسة التشريعية للإشهار في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

The Legislative Architecture of Publicity in the Administrative Delimitation Procedure for Collective Lands

الدكتورة فاطمة الزهراء أباتوراب

أستاذة بكلية العلوم القانونية والسياسية، جامعة الحسن الأول بسطات

Dr. Fatima Zahra ABATOURAB

Professor, Faculty of Legal and Political Sciences

Hassan I University, Settat, Morocco

الملخص: حللنا في هذه الدراسة الهندسة التشريعية للإشهار في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية في ضوء القانون رقم 63.17، من خلال الكشف عن المنطق الذي حكم توزيع وسائل الإشهار وآثاره ووظائفه بين مختلف مراحل المسطرة. وقد اعتمدنا المقاربة التحليلية عند قراءة المقتضيات القانونية ذات الصلة في ضوء الأعمال التحضيرية وربطها بالنصوص المنظمة للحفاظ العقاري وتدير أملاك الجماعات السلالية. وقد خلصنا إلى أن المشرع أقام نظاماً متدرجاً للإشهار؛ إذ ربط نشر مرسوم الافتتاح بآثار وقائية تروم حماية المسطرة، وجعل نشر إعلان إيداع وثائق التحديد أساساً لبداية مرحلة ثانية للتعرض، بينما جعل نشر مرسوم المصادقة مدخلاً لقيام سلطة الوصاية بتقديم مطلب أو مطالب التحفيظ بشأن العقار المصادق على تحديده. كما تبين أن مطلب التحفيظ المقدم تأكيداً للتعرض يخضع للمسطرة العادية للتحفيظ مع احتفاظه بخصوصيات مصدرها القانون رقم 63.17، في حين يخضع التحفيظ اللاحق للمصادقة لمسار إجرائي خاص لا تعاد فيه إجراءات الإشهار والتعرض. غير أن الكفاية القانونية لوسائل الإشهار لا تضمن دائماً فاعليتها الواقعية، مما يبرر تدعيمها بوسائل رقمية رسمية وتعزيز ضمانات تنفيذها وإثباتها.

الكلمات المفتاحية: الهندسة التشريعية؛ التحديد الإداري؛ أراضي الجماعات السلالية؛ الإشهار؛ مطلب التحفيظ التأكيدي؛ التعرض.

Abstract : administrative delimitation procedure for collective lands under Law No. 63.17. It identifies the rationale governing the distribution of publicity mechanisms, their effects and functions across the various stages of the procedure. The study adopts an analytical approach to the relevant legal provisions, read in light of the preparatory works

and in conjunction with the rules governing land registration and the management of collective lands. It concludes that the legislature established a progressive publicity system: publication of the opening decree produces protective effects designed to safeguard the procedure; publication of the notice of deposit of the delimitation documents opens a second period for filing objections; and publication of the approval decree enables the supervisory authority to submit one or more land registration applications. A land registration application filed to confirm an objection is governed by the ordinary land registration procedure, subject to special rules derived from Law No. 63.17, whereas registration following approval follows a special procedural route in which publicity and objection procedures are not repeated. The study also finds that legal compliance with publicity requirements does not always ensure their practical effectiveness, which supports supplementing them with official digital tools and strengthening the mechanisms for proving and monitoring their implementation.

Keywords: Legislative Architecture; Administrative Delimitation; Collective Lands; Publicity; Confirmatory Land Registration Application; Objection.

لم يعد التشريع المعاصر يُقاس بجودة القواعد التي يتضمنها كل نص على حدة، بقدر ما أصبح يُقاس بمدى اتساق بنائه الداخلي وانسجام قواعده، وتكامل الآثار القانونية التي يرتبها تحقيقاً للغايات التي ابتغاها المشرع. ومن ثم، فإن قراءة النصوص القانونية لم تعد تقتصر على تفسير مضامينها أو الوقوف عند حدود دلالاتها اللفظية، وإنما أصبحت تمتد إلى استجلاء المنطق الذي يحكم بناءها، والكشف عن الفلسفة التي وجهت صياغتها، وتحليل العلاقات التي أقامها المشرع بين مختلف أحكامها. ومن هذا المنظور، لا يغدو التشريع مجرد تجميع لمقتضيات قانونية متفرقة، وإنما بناءً قانونياً متكاملًا يكشف عن رؤية تشريعية متماسكة تتجسد في اختيار الوسائل، وترتيب الإجراءات، وتوزيع الآثار القانونية وفق غايات محددة.

ونقص بالهندسة التشريعية- في نطاق هذه الدراسة- الكيفية التي نظم بها المشرع وسائل الإشهار، ووزع تنفيذها بين جهات مختلفة، وربطها بأجال وآثار ووظائف متباينة بحسب مراحل مسطرة التحديد الإداري، على نحو يكشف عن وجود بناء تشريعي متدرج لا مجرد أحكام إجرائية متجاورة.

ويعد القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية⁶⁵⁹ من النصوص التي تجسد هذا التصور؛ إذ لم يقتصر المشرع من خلاله على تنظيم مراحل التحديد الإداري أو بيان الإجراءات الواجب اتباعها، وإنما أقام نظاماً متكاملًا للإشهار⁶⁶⁰، يقوم على تنوع وسائله وآثاره ووظائفه بصورة مترابطة بين مراحل المسطرة، بصورة توحى بأن الأمر لا يتعلق بمجرد قواعد إجرائية متفرقة، بل ببناء تشريعي محكم، يؤدي فيه كل إجراء وظيفة قانونية محددة داخل منظومة متكاملة تستهدف تحقيق غايات متدرجة. فالإشهار في هذا القانون لا يؤدي وظيفة واحدة على مسار المسطرة، وإنما تتغير وظيفته تبعاً للمرحلة التي بلغها، فيتحوّل من وسيلة لضمان سلامة سير المسطرة وحمايتها من كل ما من شأنه التأثير في سلامة إجراءاتها، إلى ضمانة لتمكين ذوي المصلحة من ممارسة حقوقهم، قبل أن ينتهي إلى تكريس الاستقرار القانوني اللازم للانتقال إلى مرحلة التحفيظ العقاري.

وتتجلى خصوصية هذا التنظيم في أن المشرع لم يكتف بتعدد وسائل الإشهار، وإنما أحاط كل مرحلة منها بأثار قانونية تتلاءم مع الغاية التي تستهدفها. فإشهار المرسوم القاضي بالإعلان عن افتتاح عملية التحديد الإداري لا يقتصر على إعلام العموم بانطلاق المسطرة، وإنما يترتب آثاراً قانونية بالغة الأهمية، في مقدمتها تقييد حرية التصرف في العقار وفق الحدود التي رسمها القانون، ومنع تقديم مطالب التحفيظ من قبل الغير، بما يكشف عن إرادة تشريعية تروم حماية المسطرة منذ بدايتها. أما إشهار إيداع محضر التحديد والتصميم المؤقت للعقار فيمثل نقطة التحول الأساسية في المسطرة، إذ يفتح المجال أمام ذوي الحقوق للتعبير عن ادعاءاتهم من خلال التعرض، كما يتيح التقدم بطلب التحفيظ التأكيدي، بما يجسد انتقال وظيفة الإشهار من حماية المسطرة إلى حماية الحقوق. وفي المرحلة الأخيرة، تتوزع الوظيفة القانونية بين المصادقة والنشر؛ إذ يترتب على المصادقة تحديد الوضعية القانونية للعقار موضوع

⁶⁵⁹ - القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، الصادر بتاريخ 9 غشت 2019، الجريدة الرسمية، العدد 6807، بتاريخ 26 غشت 2019، الصفحة 5893.

وبتاريخ 30 شتنبر 2019 صدرت عن المحافظ العام المذكورة عدد 15/2019، بشأن القانون المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، والتي بينت مختلف إجراءات مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية.

⁶⁶⁰ - لم يقتصر المشرع المغربي على تنظيم الإشهار في القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، وإنما نظمته في عدد من التشريعات، من أبرزها: - ظهر بالتحفيظ العقاري الصادر بتاريخ 12 غشت 1913، المنشور في الجريدة الرسمية، عدد 46، بتاريخ 15 شتنبر 1913، كما تم تعديله وتتميمه، ولاسيما بموجب القانون رقم 14.07 الصادر بتاريخ 22 نوفمبر 2011، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 24 نوفمبر 2011، الصفحة 5575.

= - الظهير المتعلق بتأسيس تنظيمات خصوصية لتحديد الأملاك المخزنية، الصادر بتاريخ 3 يناير 1916، المنشور في الجريدة الرسمية، عدد 141، بتاريخ 10 يناير 1916، الصفحة 36.

- القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، الصادر بتاريخ 6 ماي 1982، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 3685، بتاريخ 15 يونيو 1983، الصفحة 980، كما تم تغييره وتتميمه.

الأمر الذي يعكس المكانة التي يحتلها الإشهار باعتباره تقنية تشريعية لضمان العلنية وحماية الحقوق وتحقيق الأمن القانوني.

التحديد الإداري وحدوده ومشتملاته بصفة نهائية، بينما يؤدي نشر مرسوم المصادقة في الجريدة الرسمية وظيفته الإعلان عن اكتمال المسطرة ويفتح المجال لسلطة الوصاية لتقديم مطلب أو مطالب التحفيظ طبقاً للمادة 13 من القانون المتعلق بالتحديد الإداري.

ويكشف تتبع هذه المراحل أن المشرع لم يربط الأثر القانوني بالإشهار وفق نسق واحد؛ ففي المرحلة الأولى جعل نشر مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري في الجريدة الرسمية نقطة بداية تطبيع الموانع الواردة في المادة الرابعة، وفي المرحلة الثانية جعل نشر إعلان إيداع محضر التحديد والتصميم المؤقت نقطة بداية احتساب أجل التقدم بالتعرض، أما في المرحلة الأخيرة فقد رتب نهائية الوضعية القانونية والمادية للعقار على صدور مرسوم المصادقة، وجعل نشره سابقاً على انتقال سلطة الوصاية إلى تقديم مطلب أو مطالب التحفيظ. وتبعاً لذلك، لا تتجلى الهندسة التشريعية في تغيير وسائل الإشهار وآثاره فحسب، وإنما كذلك في اختلاف طبيعة العلاقة التي أقامها المشرع بين الإشهار والأثر القانوني في كل مرحلة.

وإذا كانت القراءة الأولية لهذه المضامين توهي أنها مجرد تنظيم إجرائي لمراحل متتابعة، فإن تحليلها في ضوء الأعمال التحضيرية⁶⁶¹ يكشف أنها تقوم على بناء تشريعي متدرج، أحاط فيه المشرع كل وسيلة من وسائل الإشهار بآثار قانونية تتلاءم مع الوظيفة التي تؤديها في كل مرحلة من مراحل المسطرة. وبناء عليه يتضح أن توزيع وسائل الإشهار وآثارها لم يكن مجرد ترتيب زمني للإجراءات، وإنما يجسد تصوراً تشريعياً يروم تحقيق التوازن بين حماية الملك الجماعي، وضمان حقوق ذوي المصلحة، وتهيئة العقار للانتقال إلى نظام التحفيظ العقاري في ظل استقرار قانوني.

ورغم الأهمية العلمية والعملية التي يكتسبها نظام الإشهار في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، فإن العديد من الدراسات انصرفت إلى بيان وسائله وآثاره القانونية، أو إلى شرح النصوص المنظمة له، دون أن تنصرف إلى تحليل البناء التشريعي الداخلي لهذا النظام أو الكشف عن الفلسفة التي حكمت تنظيمه. ومن ثم، فإننا لا نستهدف من هذا البحث إعادة عرض الأحكام القانونية المنظمة للإشهار، بقدر ما نسعى إلى إعادة بناء المنطق التشريعي الذي حكم تنظيمه، من خلال قراءة متكاملة للنصوص القانونية في ضوء الأعمال التحضيرية، ولا سيما تقريرتي اللجنتين البرلمانيتين والعروض

⁶⁶¹ - تتمثل أهم الأعمال التحضيرية المعتمدة في: مجلس النواب، لجنة الداخلية والجماعات الترابية والسكنى وسياسة المدينة، تقرير حول مشروع قانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، الولاية التشريعية العاشرة 2016-2021، السنة التشريعية الثالثة 2018-2019، دورة أبريل 2019؛ ومجلس المستشارين، لجنة الداخلية والجماعات الترابية والبنيات الأساسية، تقرير حول مشاريع القوانين رقم 62.17 ورقم 63.17 ورقم 64.17 المتعلقة بأراضي الجماعات السلالية، الولاية التشريعية 2015-2021، السنة التشريعية 2018-2019، دورة أبريل 2019.

الحكومية المضمنة فيهما⁶⁶²، واستجلاء العلاقات التي تربط بين وسائل الإشهار وآثاره ووظائفه داخل مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية.

وبناء عليه، نثير الإشكالية الآتية: إلى أي حد نجح المشرع المغربي في بناء نظام متدرج للإشهار داخل مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، تتكامل فيه الوسائل والآثار بما يحقق التوازن بين حماية المسطرة وضمان حقوق ذوي المصلحة وهيئة العقار للحفاظ العقاري؟

وللإجابة على هذه الإشكالية، واستجلاء المنطق التشريعي الذي يحكم موضوع هذه الدراسة، فإننا سنقسمها إلى مبحثين: نخصص الأول لدراسة الهندسة التشريعية لوسائل الإشهار في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، فيما سنخصص الثاني لدراسة الهندسة التشريعية للآثار القانونية للإشهار، قصد الوقوف على الكيفية التي تجسدت بها الفلسفة التشريعية في تنظيم هذا النظام.

المبحث الأول: الهندسة التشريعية لوسائل الإشهار في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

لا يكتمل فهم الهندسة التشريعية التي اعتمدها المشرع في تنظيم مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية⁶⁶³ بمجرد الوقوف عند الآثار القانونية التي رتبها على الإشهار، لأن هذه الآثار لم تنشأ من فراغ، وإنما كانت نتيجة مباشرة للكيفية التي نظمت بها وسائله. إذ أنها لا تؤدي دورًا ثانويًا داخل هذه المسطرة، وإنما تشكل الأساس الذي يقوم عليه بناؤها الإجرائي، بالنظر إلى أن سلامة الآثار القانونية المترتبة على الإشهار تظل رهينة بسلامة الوسائل التي اعتمدها المشرع لتحقيقه.

كما أن تنظيم وسائل الإشهار في القانون رقم 63.17 لم يكن مقصودًا لذاته، وإنما باعتباره مدخلًا لضمان بلوغ الإشهار الغاية التي شرع من أجلها. ولذلك، لا ينبغي أن تنصرف دراستها إلى مجرد بيان

⁶⁶² - مجلس المستشارين، لجنة الداخلية والجماعات الترابية والبنيات الأساسية، تقرير حول مشاريع القوانين رقم 62.17 ورقم 63.17 ورقم 64.17 المتعلقة بأراضي الجماعات السلالية، مرجع سابق، الصفحة 8-9.

⁶⁶³ - لقد تم تعريف أملاك الجماعات السلالية بأنها: "تلك الأراضي التي تمتلكها بصفة جماعية مجموعات من السكان المنتمين لأصل واحد أو سلالة واحدة، تخصص منفعتها لهذه المجموعات عن طريق الحرث أو الرعي أو الكراء للغير بواسطة مندوبيها، تحت وصاية وزارة الداخلية تبعًا للأعراف المحلية وعادات القبائل الموجودة بها".

- محمد مومن، أملاك الجماعات السلالية وأراضي الكيش، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة القانونية والقضائية، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2014، الصفحة 8.

وفي نفس الإطار أنظر: عبد الله البويكري، قراءة نقدية في مقتضيات القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية على ضوء الممارسة العملية والاجتهاد الفقهي، مجلة الأبحاث والدراسات القانونية، العدد 18، 2021، الصفحة 85 وما يليها.

صورها، بل يتعين أن تمتد إلى تحليل أسباب اختيارها وطبيعتها القانونية ومدى تكاملها، باعتبار أن هذه العناصر مجتمعة تمثل أحد أبرز تجليات الهندسة التشريعية التي قام عليها القانون رقم 63.17.

وانطلاقاً من ذلك، سنخصص هذا المبحث لدراسة الهندسة التشريعية لوسائل الإشهار في مختلف مراحل مسطرة التحديد الإداري، وذلك من خلال مطلبين؛ سنخصص الأول لتحليل وسائل الإشهار في المرحلة السابقة على إنجاز عملية التحديد الإداري، فيما سنخصص الثاني لدراسة وسائل الإشهار خلال المرحلة اللاحقة هذه العملية، قصد الوقوف على المنطق التشريعي الذي حكم تنظيم هذه الوسائل، ومدى انسجامها مع الغاية التي استهدفها المشرع من إعادة تنظيم مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلاوية.

المطلب الأول: الهندسة التشريعية لوسائل الإشهار في المرحلة السابقة على إنجاز عملية التحديد الإداري

لا يثير تنظيم وسائل الإشهار في المرحلة السابقة على إنجاز عملية التحديد الإداري إشكالات من حيث تعددها فحسب، وإنما يثير - قبل ذلك - تساؤلاً يتعلق بالمنطق الذي حكم اختيارها. فلو كان هدف المشرع مجرد إعلام العموم بصور مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري، لاكتفى بوسيلة واحدة من وسائل الإشهار، غير أنه اتجه إلى اعتماد أكثر من وسيلة، كما وزع تنفيذها بين عدة جهات وربطها بإجراءات تنظيمية دقيقة، وهو ما يدل على أن هذا الاختيار لم يكن اعتباطياً، وإنما استند إلى تصور تشريعي يروم تحقيق غاية تتجاوز مجرد الإعلان عن افتتاح المسطرة.

وتأسيساً على ذلك، سنعالج الفلسفة التشريعية لوسائل إشهار مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري، من خلال الوقوف على الاختيار التشريعي لتعدد وسائل الإشهار ثم بيان طبيعتها القانونية، قبل تحليل الكيفية التي تجلت بها الهندسة التشريعية في تنظيم هذه الوسائل وتوزيعها داخل البناء العام لمسطرة التحديد الإداري.

الفقرة الأولى: الفلسفة التشريعية لوسائل إشهار مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري

لم يكتف المشرع بإخضاع مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري لوسيلة واحدة من وسائل الإشهار، إذ بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم 63.17⁶⁶⁴ أوجب نشره في الجريدة الرسمية، وإشهاره من قبل

⁶⁶⁴ - تنص المادة الثالثة من القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلاوية على ما يلي: "ينشر المرسوم المنصوص عليه في المادة 2 أعلاه في الجريدة الرسمية خلال مدة ثلاثين يوماً 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 ومصلحة المحافظة على الأملاك العقارية ومصلحة المسح العقاري والمصالح التابعة لمديرية أملاك الدولة والمياه والغابات، التي يقع العقار المعني في دائرة نفوذها الترابية".

السلطة المحلية بكل الوسائل المتاحة لها، وتعليق نسخة منه في مقر عدد من المصالح والجهات المحددة قانوناً.

وقد وُحّد المشرع الإطار الزمني لتفعيل هذه الوسائل، فأوجب مباشرتها خلال مدة لا تقل عن ثلاثين يوماً قبل التاريخ المحدد لبدء عمليات التحديد الإداري. وبذلك، لم يتعامل مع تعدد وسائل الإشهار بوصفه مجرد تكرار لإعلان المعلومة ذاتها، وإنما باعتباره اختياراً تشريعياً يقوم على تنوع قنوات الإشهار وتوسيع دائرة المخاطبين به قبل مباشرة العمليات الميدانية للتحديد.

ويجد هذا الاختيار مبرره في عدم كفاية وسيلة واحدة لتحقيق الغاية المقصودة من الإشهار. فالنشر في الجريدة الرسمية، رغم قيمته في إعلان صدور مرسوم افتتاح العملية وإضفاء العلنية الرسمية عليه، يظل مرتبطاً بوسيلة لا يُفترض عملياً أن تكون وحدها كافية للوصول للمعلومة إلى جميع الأشخاص الذين يحتمل أن تتأثر حقوقهم بعملية التحديد الإداري. وفي المقابل فالالاقتصار على الإشهار المحلي أو التعليق، وإن كان أقرب إلى المجال الجغرافي للعقار وإلى الأشخاص المرتبطين به، إلا أنه لا يحقق وحده الوظيفة التي يؤديها النشر في الجريدة الرسمية. ولذلك، جمع المشرع بين وسائل مختلفة بدل المفاضلة بينها، بما يكشف عن أن وحدة الغاية لم تقتض وحدة الوسيلة، بل استدعت تعددها بحسب الوظيفة التي يمكن أن تؤديها كل واحدة منها.

ولا يعني هذا التعدد أن وسائل الإشهار الثلاث وضعت على نفس المستوى الوظيفي. إذ النشر في الجريدة الرسمية يجعل مرسوم افتتاح العملية متاحاً في وعاء رسمي موجه إلى العموم، بينما يتيح الإشهار الذي تضطلع به السلطة المحلية، بكل الوسائل المتاحة، تقريب المعلومة من محيط العقار ومن الأشخاص الذين يصعب افتراض اطلاعهم المباشر على الجريدة الرسمية. أما التعليق في المقرات المحددة، فإنه يربط المعلومة بالمؤسسات التي قد يلجأ إليها أصحاب الحقوق أو التي تتولى مهام قانونية أو إدارية أو تقنية ذات الصلة بالعقار. ومن ثم، تتكامل هذه الوسائل على أساس اختلاف قنواتها لا على أساس تكرار وظيفة واحدة دون مبرر.

ويكتسب إسناد الإشهار المحلي إلى السلطة المحلية أهمية خاصة؛ لأنها الجهة الأقرب إلى المجال الترابي الذي يوجد فيه العقار، والأقدر من الناحية العملية على اختيار الوسائل الملائمة المتاحة لتعريف المعنيين بافتتاح عملية التحديد. وقد تجنب المشرع حصر هذه الوسائل مسبقاً، مكتفياً بعبارة "بكل الوسائل المتاحة"، وهي صياغة تمنح الإشهار المحلي قدرًا من المرونة يسمح بتكييفه مع خصوصيات المنطقة والوسائل المتوفرة فيها. ولا يترتب على هذه المرونة الاستغناء عن النشر أو التعليق الإلزاميين،

وإنما تضاف الوسائل التي تعتمد عليها السلطة المحلية إليهما، بما يجعل الإشهار المحلي عنصراً مكملاً للوسائل المحددة صراحة، لا بديلاً عنها.

ولم يكتف المشرع بإشهار المرسوم في تاريخ سابق قريب من انطلاق الأعمال الميدانية، وإنما أوجب أن يفصل بين النشر وبين التاريخ المحدد لبدء العمليات أجل لا يقل عن ثلاثين يوماً، وأن يجري الإشهار المحلي والتعليق خلال نفس المدة. ويكشف توحيد الإطار الزمني لهذه الوسائل عن أن المشرع لم يرد مجرد استيفاء شكلية متفرقة، بل أراد تكوين مرحلة إشهار قائمة بذاتها تسبق الانتقال إلى الميدان، بحيث تتضافر خلالها الوسائل الرسمية والمحلية والمؤسسية، لإتاحة فرصة للعلم بموضوع العملية وتاريخها ومجالها.

ويتناسب هذا الاختيار مع طبيعة المرسوم محل الإشهار؛ فهو لا يعلن فقط عن وجود مسطرة إدارية، وإنما يحدد تاريخ افتتاح عملية تتعلق بعقار أو عدة عقارات من أملاك جماعة أو عدة جماعات سلالية، كما يتضمن البيانات التي تسمح بالتعريف بالعقار⁶⁶⁵. ولذلك، فإن تعدد وسائل إشهاره يرتبط بأهمية المعلومات التي يحملها وبال الحاجة إلى إيصالها إلى فئات تختلف في صلتها بالعقار وبالعملية المزمع إنجازها.

ولا ينفصل اختيار تعدد وسائل الإشهار عن الأهداف العامة التي يقوم عليها القانون رقم 63.17، والمتمثلة في ضبط حدود أراضي الجماعات السلالية ومساحتها ومشتملاتها المادية وتصفية وضعيتها القانونية⁶⁶⁶. التي لا يمكن أن تبنى على إجراءات تجري في نطاق ضيق من العلنية، بل تفترض إحاطة افتتاح المسطرة بقدر من الإشهار يتلاءم مع طبيعتها ومع النتائج التي ستترتب عليها. وتؤكد الأعمال التحضيرية للقانون رقم 63.17 أن تنظيم وسائل الإشهار جاء في إطار إصلاح تشريعي شامل للمنظومة

⁶⁶⁵ - أنظر المادة الثانية من القانون المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية.

وللاطلاع حول هذه البيانات أنظر: محمد فاري، التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، مجلة استشراف للدراسات والأبحاث القانونية، العدد 23، 2023، الصفحة 27.

وقبل إصدار هذا المرسوم، فإنه يتم إعداد ملف التحديد الإداري من طرف الجماعة النيابية بتعاون مع السلطة المحلية، للمزيد من الاطلاع في هذا الإطار أنظر: محمد مهدي دربال، التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية على ضوء المستجدات التشريعية، مجلة قانونك، العدد 9، أكتوبر 2021، الصفحة 87.

⁶⁶⁶ - للاطلاع على أهداف مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية أنظر: محمد فاري، مرجع سابق، الصفحة 26. - محمد المهدي دربال، مرجع سابق، الصفحة 85 وما يليها. - هشام عليوي، دور أراضي الجموع في تشجيع الاستثمار، مداخلة قدمت في أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و26 نونبر 2016، تحت عنوان: العقار والتعمير والاستثمار، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، الطبعة الأولى 2017، الصفحة 333. - خالد فضلي، التصفية القانونية لأراضي الجماعات السلالية على ضوء المستجدات التشريعية، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، العدد 49، دجنبر 2023، الصفحة 155.

القانونية المنظمة لأراضي الجماعات السلالية، بما يكشف أن تعدد هذه الوسائل لم يكن اختيارًا عرضيًا، وإنما جزءًا من تصور تشريعي متكامل لإعادة بناء مسطرة التحديد الإداري.

غير أن تكامل وسائل الإشهار لا يعني تساويها من حيث أثرها القانوني؛ ذلك أن المشرع ربط بداية سريان الموانع المنصوص عليها في المادة الرابعة بتاريخ نشر مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري في الجريدة الرسمية، ولم يربطها بتاريخ إنجاز التعليق أو الإشهار المحلي. وبذلك يؤدي النشر الرسمي وظيفته تأسيس الأثر القانوني، بينما تتجه الوسائل الأخرى أساسًا إلى توسيع نطاق العلم وتقريب المعلومة من المخاطبين بها.

ولا يقف هذا الاختيار التشريعي عند حدود تنظيم وسائل الإشهار أو تنويعها، وإنما يكشف عن فلسفة تشريعية قوامها إحاطة مسطرة التحديد الإداري بأوسع نطاق ممكن من العلنية قبل مباشرتها، بما يعزز فرص تحقق العلم بافتتاحها، ويحد من احتمال المساس بحقوق ذوي المصلحة بسبب الجهل بقيامها. كما يعكس حرص المشرع على تحقيق التوازن بين مقتضيات حماية أراضي الجماعات السلالية وضمان حقوق الأفراد، من خلال إتاحة فرصة كافية لإحاطة مختلف الفئات المعنية بموضوع التحديد الإداري قبل ترتيب آثاره القانونية. وبناء عليه، فتعدد وسائل الإشهار لا يمثل مجرد خيار تنظيمي، وإنما يجسد تصورًا تشريعيًا يروم تعزيز الأمن القانوني للمسطرة، وترسيخ الشفافية، وتهيئة الظروف اللازمة لمباشرة عملية التحديد الإداري على أسس تضمن استقرار الوضعية القانونية للعقار في المراحل اللاحقة. وبالتالي، فإن تعدد وسائل إشهار مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري لا يعكس مجرد تنوع في وسائل الإعلان، وإنما يجسد أحد أبرز مظاهر الهندسة التشريعية التي اعتمدها المشرع، من خلال توزيع وسائل الإشهار بحسب طبيعة المخاطبين بها والوظيفة القانونية التي تؤديها كل وسيلة داخل البناء العام للمسطرة.

الفقرة الثانية: مدى فاعلية وسائل إشهار مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري

يثير تنظيم وسائل إشهار مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري مسألتين، تتعلق أولهما بطبيعتها الإلزامية ومدى ورودها على سبيل الحصر، بينما تتصل ثانيهما بمدى قدرتها العملية على تحقيق العلم الفعلي لدى ذوي المصلحة. ومن ثم، سنعالج إلزامية هذه الوسائل وحدود حصرها، قبل تقييم فاعليتها العملية.

أولاً: إلزامية وسائل الإشهار ومدى حصرها

إن القراءة الدقيقة للمادة الثالثة من القانون رقم 63.17 تكشف أن المشرع لم يترك للجهات المكلفة بإشهار افتتاح عملية التحديد الإداري حرية اختيار وسائل الإشهار التي تسبق الشروع في هذه العملية، وإنما ألزمها بالجمع بين ثلاث وسائل أصلية ومتكاملة، تتمثل في نشر مرسوم افتتاح العملية في الجريدة الرسمية، وإشهاره من طرف السلطة المحلية بكل الوسائل المتاحة، وتعليق نسخة منه في المقرات المحددة قانوناً. وبذلك، فإن الإلزام لا ينصرف إلى وسيلة واحدة بعينها، بل يشمل مجموع الوسائل التي أوجب المشرع اعتمادها مجتمعة، بحيث لا يجوز الاستغناء عن إحداها أو إحلال وسيلة أخرى محلها.

غير أن هذه الإلزامية لا تعني أن جميع الوسائل المعتمدة لتنفيذها وردت على سبيل الحصر؛ ذلك أن المشرع، وإن حدد النشر والتعليق والإشهار المحلي باعتبارها أنواعاً أصلية واجبة، فإنه لم يحصر الكيفية التي تنفذ بها السلطة المحلية الإشهار المسند إليها، وإنما استعمل عبارة "بكل الوسائل المتاحة"، بما يتيح لها اختيار الوسائل الملائمة لخصوصيات المجال الترابي وللإمكانات المتوفرة فيه. وبذلك يتعين التمييز بين أنواع الإشهار الأصلية، التي حددها القانون على سبيل الإلزام، وبين الوسائل التنفيذية للإشهار المحلي، التي أبقاها المشرع مفتوحة وغير محصورة.

ويكشف هذا التمييز عن أحد مظاهر الهندسة التشريعية التي اعتمدها المشرع في تنظيم الإشهار؛ إذ جمع بين صرامة الإلزام القانوني، من خلال فرض قنوات محددة لا يجوز تجاوزها، ومرونة التنفيذ، من خلال تمكين السلطة المحلية من تكييف وسائل الإشهار مع ظروف كل منطقة. غير أن هذه المرونة لا تجيز الاستعاضة عن النشر أو التعليق الإلزاميين، وإنما تسمح بتدعيمهما بوسائل إضافية تروم توسيع نطاق العلم بافتتاح عملية التحديد الإداري وتعزيز فاعلية الإشهار.

ويصدق الأمر ذاته على الجهات التي يتم لديها تعليق مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري، إذ أن المشرع لم يكتف بالنص على مبدأ التعليق، وإنما عين على سبيل الدقة المقرات التي يجب أن يتم بها، وهو ما يدل على أن هذا التعداد ورد على سبيل الحصر لا على سبيل المثال. ويؤكد ذلك أن كل جهة من هذه الجهات ترتبط بطبيعة معينة من العلاقات القانونية التي يمكن أن تنشأ بشأن العقار موضوع التحديد الإداري؛ فالسلطة المحلية تمثل الإدارة الأقرب إلى المجال الترابي للعقار، والمحكمة الابتدائية تعد الجهة التي تعرض عليها المنازعات المتعلقة بالحقوق المدعى بها، والمحافظة العقارية تمثل المؤسسة المختصة بتلقي مطالب التحفيظ والتقييدات، في حين تضطلع مصلحة المسح العقاري بالجوانب التقنية المرتبطة بتحديد العقارات ورسم حدودها، أما مصالح أملاك الدولة والمياه والغابات، فإن حضورها يرتبط بما قد يثور من تداخل بين العقار موضوع التحديد والعقارات أو المجالات الخاضعة لاختصاصها. ومن ثم، فإن اختيار هذه الجهات لا يمكن اعتباره اختياراً تنظيمياً مجرداً، وإنما يعكس توزيعاً تشريعياً للإشهار بحسب طبيعة الجهات التي يحتمل أن يلجأ إليها ذوو المصلحة أو التي قد تتدخل في المسطرة. ولا يحول التحديد

الإلزامي لهذه المقررات دون إمكانية تعزيز الإشهار بتعليق المرسوم في أماكن إضافية متى كان ذلك ملائماً لخصوصيات المنطقة، شريطة ألا يحل التعليق الإضافي محل التعليق في المقررات التي عينها القانون.

غير أن إلزامية وسائل الإشهار تثير مسألة الأثر المترتب على الإخلال بها، خاصة أن القانون رقم 63.17 لم يقرر صراحة بطلان المسطرة عند إغفال الإشهار المحلي أو تعليق مرسوم الافتتاح. كما أن المراسيم الصادرة بشأن افتتاح عمليات التحديد الإداري أو المصادقة عليها لا تتضمن جزاءً خاصاً بهذا الإخلال، وإن كانت بعض مراسيم المصادقة تشير في ديباجتها إلى التحقق من إنجاز الإجراءات القانونية داخل الأجل المحددة، بما يفيد أن احترامها يعد شرطاً لسلامة المصادقة.

وفي هذا الإطار، يتعين التمييز بين الإخلال بالنشر في الجريدة الرسمية والإخلال بباقي وسائل الإشهار. فإذا أغفل نشر مرسوم الافتتاح، لم تبدأ الآثار التي ربطها المشرع بهذا النشر، ولا سيما منع التصرفات المتعلقة بالعقار ورفض مطالب التحفيظ المقدمة من الغير، كما لا يجوز مباشرة عملية التحديد قبل انصرام مدة الثلاثين يوماً المحسوبة من تاريخ النشر. وبالمثل، فإن عدم نشر إعلان إيداع محضر التحديد والتصميم المؤقت يحول دون بدء أجل التعرض، ما دام المشرع قد جعل النشر في الجريدة الرسمية نقطة انطلاقه.

أما إغفال الإشهار المحلي أو التعليق، فلا يترتب عليه بطلان تلقائي بنص صريح، لكنه يشكل إخلالاً بإجراء إلزامي يستهدف توسيع دائرة العلم وضمان تمكين ذوي المصلحة من ممارسة حقوقهم. ومن ثم، يمكن أن يمس هذا الإخلال مشروعية الإجراءات اللاحقة متى اتسم بطابع جوهري أو ترتب عليه حرمان المعنيين من العلم بعملية التحديد أو من تقديم تعرضاتهم. وكان من شأن تدخل المشرع لتحديد جزاء الإخلال بهذه الوسائل وضوابط تداركه أن يحد من تفاوت التأويل ويعزز الأمن القانوني للمسطرة.

ولا يقتصر النقص التشريعي على عدم تحديد الجزاء المترتب على الإخلال بإحدى وسائل الإشهار، بل يمتد كذلك إلى عدم بيان الكيفية التي يثبت بها تنفيذ الإشهار المحلي والتعليق. فسلامة المسطرة وقابليتها للرقابة تقتضيان تحرير محاضر مؤرخة تتضمن الوسائل التي اعتمدتها السلطة المحلية في الإشهار، والمقررات التي علق بها مرسوم الافتتاح، وتاريخ بداية التعليق ونهايته، والجهة التي تولت إنجازه، على أن تدرج هذه المحاضر ضمن ملف التحديد الإداري. ومن شأن تنظيم وسائل الإثبات على هذا النحو أن ييسر التحقق من احترام إجراءات الإشهار ومددها، وأن يحد من المنازعات المرتبطة بوقوعها أو بمدى استيفائها للشروط القانونية.

وتكشف هذه العناصر مجتمعة أن المشرع لم يعتمد تعدد وسائل إشهار مرسوم الافتتاح لمجرد تكرار الإعلان ذاته عبر قنوات مختلفة، وإنما وزعها بحسب نطاق المخاطبين والوظيفة التي تؤديها كل وسيلة. فقد جعل من النشر في الجريدة الرسمية نقطة انطلاق للآثار القانونية التي ربطها به صراحة، وأسند إلى

الإشهار المحلي وظيفته تقريب المعلومة من سكان المنطقة ومحيط العقار، فيما استهدف التعليق تمكين المرتفقين وذوي المصلحة من الاطلاع على مرسوم الافتتاح لدى الإدارات والمؤسسات التي قد يترددون عليها أو تباشر أمامها بعض الإجراءات المتصلة بالعقار. وبذلك، يقوم التنظيم التشريعي على تكامل وظيفي بين وسائل الإشهار، يجمع بين ترتيب الآثار القانونية وتوسيع نطاق تحقق العلم، بما يعزز علنية المسطرة قبل مباشرة أعمال التحديد الإداري.

ثانيًا: مدى فعالية وسائل الإشهار

يثير التنظيم التشريعي للنشر في الجريدة الرسمية إشكالاً يتعلق بمدى كفايته لتحقيق الغاية التي شرع من أجلها الإشهار. فمن الناحية القانونية، يعد هذا النشر الوسيلة الرسمية لإعلان النصوص والقرارات الإدارية التي يوجب القانون نشرها. مما يحقق العلنية القانونية للمرسوم، ويؤسس لعلم مفترض بمضمونه، دون أن يعني ذلك تحقق العلم الفعلي لدى جميع ذوي المصلحة. فالجريدة الرسمية ليست وسيلة اطلاع يومية بالنسبة لغالبية المواطنين، ولا سيما في المناطق القروية، كما أن كثيرًا من ذوي الحقوق قد يكونون مقيمين خارج النفوذ الترابي للعقار أو في مدن أخرى أو خارج المملكة، الأمر الذي يجعل النشر- رغم ضرورته القانونية- وسيلة تحقق العلنية القانونية والعلم المفترض، بدرجة أكبر من قدرتها على ضمان العلم الفعلي لدى جميع ذوي المصلحة. ولذلك، فإن الاختصار عليها كان سيؤدي إلى إفراغ الإشهار من جزء مهم من وظيفته العملية، وهو ما يفسر اتجاه المشرع إلى استكمالها بوسائل أخرى.

أما التعليق، فرغم أنه يحقق قدرًا أكبر من القرب المكاني من العقار مقارنة بالنشر في الجريدة الرسمية، فإن فعاليته بدورها ليست مطلقة، إذ تظل مرتبطة بتردد الأشخاص المعنيين على الجهات التي يتم التعليق بها. فمن غير المألوف أن يتردد جميع أصحاب الحقوق المحتملين على المحكمة الابتدائية أو المحافظة العقارية أو مصلحة المسح العقاري أو غيرها من الأجهزة خلال فترة التعليق، كما أن بعضهم قد يكون بعيدًا عن المنطقة أو لا تربطه أي علاقة مباشرة بهذه المرافق. ومن ثم، فإن التعليق يظل وسيلة فعالة بالنسبة لفئة معينة من الأشخاص، دون أن يحقق العلم الفعلي بالنسبة لجميع ذوي المصلحة، وهو ما يحد من قدرته على تحقيق الغاية التي استهدفها المشرع إذا اعتمد عليه منفردًا.

ويطرح الإشهار الذي تتولاه السلطة المحلية «بكل الوسائل المتاحة» إشكالاً آخر يتعلق بالمقصود بهذا التعبير. فالمشرع لم يحدد طبيعة هذه الوسائل، ولم يضع لها إطارًا قانونيًا دقيقًا، وهو ما يمنح السلطة المحلية هامشًا واسعًا في اختيار الوسائل التي تراها مناسبة بحسب ظروف كل منطقة. وقد يشمل ذلك، بحسب الواقع العملي، الإعلانات الصوتية، أو تعليق الإعلانات في الأماكن العامة، أو أي وسيلة أخرى من شأنها توسيع نطاق العلم بعملية التحديد الإداري. غير أن هذا الاختيار، رغم ما يوفره من مرونة، يثير في المقابل إشكالاً يتعلق بتفاوت وسائل الإشهار من منطقة إلى أخرى، واختلاف فعاليتها تبعًا للإمكانات

المتاحة لكل سلطة محلية، فضلاً عن أنه لا يقدم ضمانات كافية للوصول المعلومة إلى أصحاب الحقوق المقيمين خارج المنطقة أو خارج المملكة، وهو ما يحد من فعاليتها بالنسبة لهذه الفئة.

ويكشف تقييم هذه الوسائل عن ضرورة التمييز بين الكفاية القانونية للإشهار وفعاليتها العملية؛ فالكفاية القانونية تتحقق باستيفاء النشر والتعليق والإشهار المحلي وفق الشروط والأجال التي حددها المشرع، في حين تقاس الفعالية العملية بمدى وصول المعلومة فعلياً إلى ذوي المصلحة وتمكينهم من التفاعل معها في الوقت المناسب. ومن ثم، فقد يكون الإشهار مستوفياً لمتطلباته القانونية، من دون أن يحقق بصورة كاملة الغاية العملية المتمثلة في إحاطة جميع الأشخاص الذين يحتمل أن تتأثر حقوقهم بمسطرة التحديد الإداري علماً بافتتاحه.

وانطلاقاً من مجموع هذه الاعتبارات، يتبين أن المشرع حاول من خلال الجمع بين النشر والتعليق والإشهار بواسطة السلطة المحلية، تجاوز القصور الذي يمكن أن يعتري كل وسيلة إذا اعتمدت منفردة، وأن يحقق قدرًا أكبر من الانتشار والعلنية قبل مباشرة عملية التحديد الإداري. غير أن تعدد وسائل الإشهار لا يعني بالضرورة تحقق الغاية المرجوة منها في جميع الحالات، لأن فعالية كل وسيلة تظل رهينة بقدرتها الواقعية على إيصال المعلومة إلى ذوي الحقوق. ولذلك، فإن الهندسة التشريعية التي اعتمدها المشرع وإن كانت تعكس حرصاً واضحاً على تعزيز الإشهار، فإنها لا توفر ضمانات مطلقة لتحقيق العلم الفعلي لدى جميع الأشخاص الذين يمكن أن تتأثر حقوقهم بمسطرة التحديد الإداري، الأمر الذي يبرر استمرار البحث عن وسائل أكثر فعالية، سيما في ظل التطور الذي تعرفه وسائل الاتصال الحديثة.

المطلب الثاني: الهندسة التشريعية لوسائل الإشهار في المرحلة اللاحقة لإنجاز عملية التحديد الإداري

إذا كان المشرع قد أحاط افتتاح عملية التحديد الإداري بمنظومة متكاملة من وسائل الإشهار، التي تروم تهيئة الظروف القانونية الملائمة لإنجاز أعمال التحديد، فإنه لم يكتف بذلك، وإنما أعاد توزيع وسائل الإشهار في مرحلة لاحقة تختلف من حيث موضوعها والغاية التي تستهدفها. فلم يعد الإشهار منصباً على قرار يعلن عن افتتاح المسطرة، وإنما أصبح يرد على الوثائق التي تجسد النتائج الأولية التي أسفرت عنها أعمال لجنة التحديد الإداري⁶⁶⁷، ثم على القرار الذي يضيف على تلك النتائج صفتها النهائية. ويكشف هذا التطور أن المشرع لم يعتمد وسائل الإشهار بمنطق ثابت في جميع مراحل المسطرة، وإنما

⁶⁶⁷ - حدد المشرع صفة أعضاء لجنة التحديد الإداري في الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية.

وللاطلاع على الانتقادات الموجهة إلى النص القانوني أعلاه، أنظر: - عبد الله البوبكري، مرجع سابق، الصفحة 87 وما يليها.

أعاد توزيعها وتكييفها تبعاً لتطور الوضعية القانونية للعقار، وتبعاً للوظيفة التي يراد من الإشهار أن يؤديها في كل مرحلة.

ويظهر هذا التدرج بوضوح من خلال المادة الثامنة من القانون رقم 63.17، التي لم تستحدث منظومة جديدة لوسائل الإشهار، وإنما أحالت - في جانب منها - على نفس الوسائل المنصوص عليها في المادة الثالثة، مع إضافتها لوسيلة جديدة تتمثل في تمكين العموم من الاطلاع على محضر التحديد الإداري والتصميم المؤقت. كما يظهر من تنظيم إشهار مرسوم المصادقة اكتفاء بالمشروع بوسيلة واحدة، الأمر الذي يكشف أن اختيار وسائل الإشهار لم يكن ثابتاً، وإنما يخضع لمنطق تشريعي يرتبط بطبيعة كل مرحلة وبالغاية التي تستهدفها.

وانطلاقاً من ذلك، سنخصص الفقرة الأولى لبيان الفلسفة التشريعية لوسائل إشهار محضر التحديد الإداري والتصميم المؤقت، على أن نخصص الفقرة الثانية لتحليل الفلسفة التشريعية التي حكمت إشهار مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري.

الفقرة الأولى: الفلسفة التشريعية لنشر إعلان بإيداع وثائق التحديد وإتاحتها للاطلاع

يكشف تنظيم الإشهار في هذه المرحلة عن تحول جوهري في الوظيفة التي أسندها المشروع إلى وسائل الإشهار. فإذا كانت المادة الثالثة قد استهدفت، من خلال النشر والتعليق والإشهار المحلي، إعلام العموم بافتتاح عملية التحديد الإداري قبل الشروع في إنجازها، فإن المادة الثامنة، وإن حافظت على البنية العامة لوسائل الإشهار المعتمدة في المرحلة السابقة، فقد وسعت موضوعه وأضافت إليه آلية جديدة تتمثل في تمكين العموم من الاطلاع على محضر التحديد الإداري والتصميم المؤقت. ولا تعبر هذه الإضافة عن مجرد تكرار للإشهار أو استكمال شكلي لإجراءاته، وإنما تكشف عن انتقال في وظيفته من الإعلان عن الشروع في العملية إلى التعريف بنتائجها وتمكين ذوي المصلحة من الاطلاع على الوثائق التي تحدد نطاق العقار والحقوق المدعى بها عليه.

ولم يقتصر المشروع على إيداع محضر التحديد الإداري والتصميم المؤقت لدى السلطة المحلية ووضعهما رهن إشارة العموم قصد الاطلاع عليهما، بل أوجب كذلك إيداع نسخة منهما لدى مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري المختصتين ترابياً بالنسبة إلى لعقار المعني. ولم ينص على نشر الإعلان عن الإيداع إلا بعد استكمال إيداع الوثيقتين لدى مختلف الجهات التي حددتها المادة الثامنة.

وعلى الرغم من وحدة العملية التي يشملها الإعلان، فإن وظائف الإيداع تختلف باختلاف الجهة التي يتم لديها؛ فالإيداع لدى السلطة المحلية يقترن بوضع المحضر والتصميم رهن إشارة العموم، ولذلك يمثل الأساس المادي لتمكين ذوي المصلحة من الاطلاع على نتائج التحديد وممارسة حقهم في التعرض. أما إيداع

نسخة منهما لدى مصلحتي المحافظة على الأملاك العقارية والمسح العقاري، فيحقق إحاطة مؤسساتية وتقنية بمضمون عملية التحديد، بالنظر إلى ارتباط مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية بالإجراءات القانونية اللاحقة المتعلقة بالتعرضات ومطالب التحفيظ، وارتباط مصلحة المسح العقاري بالجوانب التقنية والمادية للعقار. وبذلك، لا ينصب الإعلان المنشور على إجراء معزول، وإنما يأتي عقب استكمال منظومة مترابطة من الإيداعات، تجمع بين إتاحة وثائق التحديد للعموم لدى السلطة المحلية وإحاطة المصالح المختصة بمضمون وثائق التحديد، قبل فتح أجل التعرض المترتب على نشر الإعلان.

فوسائل الإشهار التي أحالت عليها المادة الثامنة تؤدي - في جوهرها - الوظيفة ذاتها التي كانت تؤديها عند افتتاح المسطرة، والمتمثلة في تحقيق العلم بوجود إجراء قانوني معين، غير أن هذه الوسائل لا تمكن ذوي المصلحة من الوقوف على مضمون النتائج التي انتهت إليها لجنة التحديد الإداري، لأنها لا تنقل إليهم سوى واقعة إيداع محضر التحديد الإداري والتصميم المؤقت، دون أن تكشف عن محتواهما. وبالتالي، فإن الاقتصار على هذه الوسائل لم يكن كافياً لتحقيق الغاية التي استهدفها المشرع في هذه المرحلة، وهو ما يفسر استحداث وسيلة إضافية تقوم على تمكين العموم من الاطلاع على الوثيقتين المذكورتين.

ويختلف الاطلاع عن جميع وسائل الإشهار التي سبق تحليلها. فالنشر في الجريدة الرسمية، والتعليق، والإشهار الذي تتولاه السلطة المحلية، كلها وسائل تهدف إلى تحقيق العلم بوجود الوثيقة، أما الاطلاع فيستهدف تحقيق العلم بمضمونها. ولذلك، فإن القيمة القانونية لهذه الوسيلة لا تكمن في الإعلان عن وجود محضر التحديد الإداري والتصميم المؤقت، وإنما في تمكين كل ذي مصلحة من الوقوف على الحدود التي انتهت إليها عملية التحديد، وعلى المساحة، والمشتملات، والبيانات التي تضمنتها الوثيقتان، حتى يكون موقفه من تلك النتائج مبنياً على معرفة حقيقية لا على مجرد افتراضات. وبذلك يتيح الاطلاع لذوي المصلحة تكوين موقف قانوني وإع من نتائج التحديد واتخاذ قرار التعرض على بينة من مضمون الوثيقتين.

ويعد الاطلاع - من حيث موقعه داخل البناء التشريعي للإشهار - آلية مكملة لوسائل الإعلان عن الإيداع؛ لأنه لا يؤدي وظيفته إلا بعد علم ذوي المصلحة بإيداع الوثيقتين وإتاحتهما للعموم. غير أنه يتمتع باستقلال وظيفي من حيث موضوعه، إذ لا يكرر المعلومة التي تنقلها وسائل الإشهار الأخرى، وإنما ينقل العلم من وجود الوثيقة إلى معرفة محتواها. وبذلك، لا يحل الاطلاع محل النشر أو التعليق أو الإشهار المحلي، كما لا يمثل تكراراً لها، بل يشكل حلقة لاحقة ومكملة تمكن ذوي المصلحة من فحص نتائج التحديد ومقارنتها بالحقوق التي يدعونها واتخاذ موقف قانوني منها على بينة.

ويكشف هذا البناء عن دقة الهندسة التشريعية التي اعتمدها المادة الثامنة. فبدل أن تكتفي بإعادة وسائل الإشهار التي سبق اعتمادها عند افتتاح المسطرة، أضاف وسيلة جديدة تتلاءم مع طبيعة المرحلة التي أصبحت فيها النتائج الميدانية متاحة وقابلة للفحص. وبذلك، انتقل الإشهار من مجرد وسيلة لإعلام

العموم بوجود إجراء إداري، إلى وسيلة تمكن ذوي المصلحة من الاطلاع على النتائج التي ستشكل أساساً لممارسة الحقوق التي خولها لهم القانون، وفي مقدمتها حق التعرض، وهو ما يعكس أن تطور وسائل الإشهار لم يكن اعتباطياً، وإنما جاء مواكباً لتطور موضوع الإشهار ذاته، ولتغير الغاية التي أراد المشرع تحقيقها من كل مرحلة من مراحل مسطرة التحديد الإداري.

الفقرة الثانية: الفلسفة التشريعية لنشر مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري

يكشف التنظيم التشريعي لنشر مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري عن تحول جديد في الهندسة التشريعية لوسائل الإشهار، لا يقل أهمية عن التحول الذي عرفته المرحلة السابقة. فإذا كانت المادة الثالثة قد اعتمدت منظومة متعددة من وسائل الإشهار، ثم قرنت المادة الثامنة هذه الوسائل بآلية مكملية تتمثل في تمكين العموم من الاطلاع على محضر التحديد الإداري والتصميم المؤقت، فإن المشرع عند تنظيمه لإشهار مرسوم المصادقة⁶⁶⁸ اقتصر على نشره في الجريدة الرسمية، الأمر الذي يطرح تساؤلاً مشروعاً حول الحكمة من هذا الاختيار، وما إذا كان يعكس تغيراً في الوظيفة التي يؤديها الإشهار في هذه المرحلة.

ولا يفسر هذا الاقتصار بالضرورة برغبة المشرع في التخفيف من إجراءات المسطرة، وإنما يمكن ربطه بالمرحلة القانونية التي بلغتها عملية التحديد الإداري. ففي المرحلة السابقة على المصادقة، يفتح نشر إعلان إيداع محضر التحديد والتصميم المؤقت أجلاً محدداً لتقديم التعرضات، على أن يؤكد كل تعرض بمطلب تحفيظ داخل الأجل المقرر قانوناً. أما عند الوصول إلى مرحلة المصادقة، فإن المصادقة تتم كلياً أو جزئياً استناداً إلى محضر أو محاضر لجنة التحديد الإداري، وإلى التصميم العقاري الملحق بها، المنجز بشأن العقار من طرف مهندس مساح طبوغرافي مقيد بالهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، وإلى شهادة المحافظ على الأملاك العقارية التي تبين وضعية مطالب التحفيظ المتعلقة بالعقار⁶⁶⁹. ومن ثم، لم يعد المقصود من الإشهار فتح أجل جديد للتعرض، وإنما الإعلان عن المصادقة وتحديد الوضعية القانونية للعقار وحدوده ومشمولاته بصفة نهائية في حدود الأجزاء التي شملتها المصادقة، دون أن يمتد هذا الأثر إلى الأجزاء التي لم تشملها، بما فيها القطع المتنازع بشأنها إلى حين البت النهائي في النزاع.

⁶⁶⁸ - لا يتم إصدار مرسوم المصادقة إلا بعد توفر الموجبات التي تنص عليها المادة 12 من القانون المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلاوية. وللمزيد من الاطلاع في هذا الإطار أنظر: محمد فاري، مرجع سابق، الصفحة 30 وما يليها.

⁶⁶⁹ - أنظر الفقرة الأولى من المادة 12 من القانون رقم 63.17، التي أوجبت أن تبين شهادة المحافظ على الأملاك العقارية، بحسب الحالة، عدم تقديم أي مطلب تحفيظ تأكيدي للتعرض، أو تقديم مطالب تأكيدية مع حصرها وذكر مراجعها، أو وجود مطالب تحفيظ مقدمة قبل نشر مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري.

ومن ثم، يبدو أن المشرع اعتبر النشر في الجريدة الرسمية كافياً لتحقيق الغاية التي يستهدفها الإشهار في هذه المرحلة. إذ لم يعد يرمي إلى تحقيق العلم الفعلي بالنتائج الأولية أو تمكين ذوي المصلحة من التعرض عليها، وإنما أصبح يرمي إلى إعلان المصادقة وترتيب الآثار القانونية التي ربطها المشرع بنشر مرسومها، وفي مقدمتها انتهاء الفترة التي تسري خلالها القيود المنصوص عليها في المادة الرابعة، وفتح المجال أمام سلطة الوصاية لتقديم مطلب أو مطالب تحفيظ بشأن العقار المصادق على تحديده، وذلك بعد استكمال الإجراءات التي يفترض قانوناً إنجازها قبل صدور المرسوم. ويفهم من هذا الاختيار أن المشرع لم ير ضرورة لإعادة التعليق أو الإشهار المحلي أو إتاحة الوثائق من جديد، باعتبار أن هذه الوسائل ارتبطت بمرحلة كان خلالها باب تقديم التعرضات وتأكيدا بمطالب التحفيظ لا يزال مفتوحاً.

غير أن تفسير الاختصار على النشر في الجريدة الرسمية بانتهاء مرحلة تلقي التعرضات لا يمنع من التساؤل عن مدى كفاية هذه الوسيلة لإحاطة ذوي المصلحة بالتحول القانوني الذي أحدثته المصادقة، سيما وأن نشر المرسوم يفتح المجال أمام سلطة الوصاية لتقديم مطلب أو مطالب تحفيظ بشأن العقار المصادق على تحديده. ولذلك، كان من الممكن تدعيم النشر الرسمي بوسيلة إشهار محلية أو رقمية لا يترتب عليها فتح أجل جديد للتعرض، وإنما تستهدف تعزيز العلم بانتقال العقار من مرحلة التحديد الإداري إلى مرحلة التحفيظ العقاري. ومن شأن هذا الحل أن يحقق قدرًا أكبر من الشفافية، من دون المساس بالصفة النهائية التي رتبها المشرع على المصادقة.

ويكشف هذا الاختيار عن أن المشرع لم يعتمد وسائل الإشهار وفق منطق ثابت، وإنما ربطها بالغاية التي تؤديها في كل مرحلة من مراحل المسطرة. فكلما كان الإشهار وسيلة لتمكين ذوي المصلحة من ممارسة حق مقرر لهم قانوناً، اتجه إلى تنويع وسائله وتوسيع نطاقه، كما هو الشأن عند افتتاح عملية التحديد، أو عند الإعلان عن إيداع محضر التحديد الإداري والتصميم المؤقت. أما بعد انتهاء مرحلة تقديم التعرضات وتأكيدا، فقد تتغير وظيفة الإشهار من تمكين ذوي المصلحة من ممارسة حق التعرض إلى إعلان المصادقة وترتيب الآثار القانونية المرتبطة بنشر مرسومها، وهو ما يفسر الاكتفاء بالنشر في الجريدة الرسمية.

ومن هذه الزاوية، يتضح أن الهندسة التشريعية التي اعتمدها المشرع في تنظيم وسائل الإشهار لم تقم على مبدأ الزيادة أو النقصان في عدد الوسائل، وإنما على مبدأ التناسب بين وسيلة الإشهار والغاية التي تؤديها. فكل مرحلة استوجبت من وسائل الإشهار القدر الذي يتلاءم مع الوظيفة القانونية التي يراد تحقيقها فيها، وهو ما يفسر الانتقال من تعدد الوسائل عند افتتاح المسطرة، إلى تدعيمها بآلية الاطلاع عند الإعلان عن نتائج التحديد، ثم إلى الاكتفاء بالنشر في الجريدة الرسمية عند صدور مرسوم المصادقة. ويكشف هذا التدرج، في تقديرنا، عن بناء تشريعي متماسك، يربط وسائل الإشهار بالمرحلة التي بلغتها

المسطرة وبالوضعية القانونية التي أصبح عليها العقار في كل مرحلة، أكثر مما يربطها بمجرد التسلسل الزمني للإجراءات.

المبحث الثاني: الهندسة التشريعية لآثار الإشهار في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

إذا كان تنظيم وسائل الإشهار يشكل أحد المرتكزات الأساسية التي اعتمدها المشرع في بناء مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، فإن القيمة الحقيقية لهذا التنظيم لا تقاس بتعدد وسائل الإشهار أو تنوعها، وإنما بما يربته تحققها من آثار قانونية، تؤثر في سير المسطرة وفي الأوضاع القانونية المرتبطة بالعقار موضوع التحديد. فالإشهار، في التصور الذي اعتمده القانون رقم 63.17 لا يؤدي وظيفة إعلامية مجردة، وإنما يعد نقطة انطلاق لمجموعة من الآثار القانونية التي تتغير بتغير المرحلة التي بلغتها المسطرة، بما يكشف أن المشرع لم يكتف بهندسة وسائل الإشهار، وإنما أقام كذلك هندسة تشريعية متكاملة للآثار المترتبة عليها.

وتبرز خصوصية هذا التنظيم في أن المشرع لم يرتب جميع الآثار دفعة واحدة، وإنما وزعها على مختلف مراحل مسطرة التحديد الإداري، وربط كل مرحلة بالآثار التي تتلاءم مع الغاية التي تستهدفها. ففي المرحلة السابقة على إنجاز عملية التحديد الإداري، رتب ابتداء من تاريخ نشر مرسوم افتتاح العملية في الجريدة الرسمية مجموعة من الموانع القانونية، التي تستهدف حماية المسطرة من كل ما من شأنه التأثير في حسن سيرها أو المساس بالغاية التي شرعت من أجلها، دون أن يصل ذلك إلى حد تعطيل جميع التصرفات أو الإجراءات المرتبطة بالعقار.

أما في المرحلة اللاحقة لإنجاز عملية التحديد الإداري، فتتدرج الآثار المترتبة على الإشهار بحسب تطور المسطرة؛ إذ يفتح نشر إعلان إيداع محضر التحديد والتصميم المؤقت المجال أمام ذوي المصلحة لتقديم تعرضاتهم وتأكيدهم بمطالب التحفيظ، قبل أن تترتب على المصادقة آثار نهائية تتعلق بتحديد الوضعية القانونية للعقار وحدوده ومشمولاته، ويفتح نشر مرسومها المجال أمام سلطة الوصاية لتقديم مطلب أو مطالب تحفيظ بشأنه.

ويكشف هذا التدرج أن الآثار القانونية للإشهار لم توضع بصورة اعتباطية، وإنما جاءت نتيجة اختيارات تشريعية دقيقة، راعت طبيعة كل مرحلة، وميزت بين الآثار التي تقتضيها حماية مسطرة التحديد الإداري، وتلك التي تستلزمها حماية حقوق ذوي المصلحة، وصولاً إلى تحقيق الاستقرار القانوني للعقار. ومن ثم، فإن دراسة هذه الآثار لا ينبغي أن تقتصر على بيان مضمون النصوص القانونية المنظمة

لها، وإنما تقتضي الكشف عن المنطق التشريعي الذي حكم اختيارها، وبيان مدى انسجامها مع الأهداف التي ابتغاها المشرع من تنظيم مسطرة التحديد الإداري.

وانطلاقاً من ذلك، سنخصص المطلب الأول لدراسة الهندسة التشريعية لآثار الإشهار في المرحلة السابقة على إنجاز عملية التحديد الإداري، على أن نخصص المطلب الثاني لدراسة الهندسة التشريعية لآثار الإشهار في المرحلة اللاحقة لإنجاز عملية التحديد الإداري.

المطلب الأول: الهندسة التشريعية لآثار الإشهار في المرحلة السابقة على إنجاز عملية التحديد الإداري

إذا كان نشر مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري يمثل نقطة بداية ترتيب مفعول الآثار القانونية السابقة على مباشرة أعمال التحديد، ويكشف ذلك أن المشرع لم ينظر إلى النشر باعتباره مجرد إجراء سابق على إنجاز عملية التحديد، وإنما جعله واقعة قانونية تترتب عليها آثار تمس الحقوق والتصرفات والإجراءات المرتبطة بالعقار موضوع التحديد الإداري. ولذلك، فإن القيمة القانونية للإشهار في هذه المرحلة لا تقتصر على الوسائل التي يتحقق بها، وإنما تمتد إلى الآثار التي رتبها المشرع على نشر المرسوم.

ويظهر من خلال المادة الرابعة من القانون رقم 63.17 أن هذه الآثار لم توضع بصورة غير مدروسة، وإنما جاءت نتيجة اختيار تشريعي دقيق يقوم على التمييز بين ما ينبغي منعه حمايةً لمسطرة التحديد الإداري، وما يتعين استثنائه من هذا المنع ضمناً لاستمرار التصرفات والإجراءات التي أجازها القانون. فالمشرع لم يفرض حظراً مطلقاً على جميع التصرفات والإجراءات المرتبطة بالعقار، وإنما منع التصرفات الواردة عليه مع استثناء الحالات التي أحال فيها على القانون رقم 62.17، كما قصر عدم قبول مطالب التحفيظ على تلك المقدمة من الغير، مستثنياً منها المطالب المقدمة تأكيداً للتعرض، وربط ذلك كله بتاريخ نشر مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري في الجريدة الرسمية، وهو ما يكشف أن هذه الآثار تخضع بدورها لهندسة تشريعية قائمة على تحقيق التوازن بين حماية مسطرة التحديد الإداري وضمان عدم تعطيل الحقوق أو المعاملات التي لا تتعارض مع أهدافها.

ومن هذا المنطلق، فإن تحليل الآثار القانونية المترتبة على إشهار مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري لا يقتصر على بيان مضمون المادة الرابعة، وإنما يقتضي الكشف عن الفلسفة التي حكمت اختيار هذه الآثار، وبيان الحكمة من تحديد نطاق كل أثر من حيث الأشخاص والتصرفات والإجراءات، ومن استثناء بعض الحالات من الموانع المقررة، بما يبرز المنطق الذي اعتمده المشرع في بناء هذه المرحلة من مسطرة التحديد الإداري.

الفقرة الأولى: الفلسفة التشريعية لمنع التصرفات الواردة على العقار

لم يتجه المشرع بموجب المادة الرابعة من القانون رقم 63.17، إلى فرض حظر مطلق على جميع التصرفات التي يمكن أن ترد على العقار موضوع التحديد الإداري، وإنما أقام نظاماً يجمع بين المنع والاستثناء. ويكشف هذا التنظيم منذ الوهلة الأولى أن المشرع لم يعتبر جميع التصرفات على نفس الدرجة من حيث تأثيرها في مسطرة التحديد الإداري، كما لم يتجه إلى تعطيل جميع صور استغلال العقار أو تدبيره طوال سريان هذه المسطرة، وإنما اختار إقرار منع جزئي مقرون باستثناءات محددة.

وللكشف عن المعيار الذي حكم الاستثناءات الواردة في الفقرة الأولى من المادة الرابعة، يتعين ربطها بالإحالة الصريحة على المواد 16 و17 و19 و20 و21 من القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها⁶⁷⁰. ولا تمثل هذه الإحالة مجرد مسألة تقنية، وإنما تشكل جزءاً من البناء التشريعي المنظم لآثار نشر مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري، إذ لا يمكن تحديد طبيعة التصرفات المستثناة، والجهات المختصة بمباشرتها، والضوابط التي تخضع لها، إلا بالرجوع إلى القانون المحال عليه.

ويكشف الرجوع إلى المقتضيات المحال عليها أن الاستثناء لا يقوم على صفة الجهة التي تباشر التصرف وحدها، كما لا يقوم على طبيعة التصرف بمعزل عن الإطار القانوني المنظم له، وإنما يستند إلى معيار مركب يجمع بين ثلاثة عناصر، إذ يتعلق الأمر بأحد التصرفات المحددة حصراً في القانون رقم 62.17، وصدوره عن الجهة المختصة قانوناً بتدبير أملاك الجماعات السلالية، وخضوعه للضوابط والإجراءات والرقابة المقررة بحسب طبيعة كل تصرف. ومن ثم، فإن المشرع لم يستثن مطلق التصرفات الصادرة عن جهات التدبير، وإنما استثنى تصرفات قانونية بعينها باعتبارها تدخل في إطار التدبير المنظم لأملاك الجماعات السلالية.

فالتصرفات التي قد يقدم عليها شخص يدعي حقاً على العقار من شأنها أن تنشئ أوضاعاً قانونية جديدة، أو أن تغير الأشخاص المرتبطة حقوقهم بالعقار، أو أن تؤثر في المنازعات التي يراد حسمها من خلال مسطرة التحديد الإداري، ولذلك أخضعها المشرع للمنع تحت طائلة البطلان. أما التصرفات التي أجازها فهي التي تصدر عن الجهة التي تتولى قانوناً تدبير أملاك الجماعة السلالية، وتمارس اختصاصاً مقررًا بنص خاص، بما يضمن استمرار تدبير هذه الأملاك وعدم شل نشاطها الإداري والاقتصادي طوال المدة التي تستغرقها مسطرة التحديد الإداري.

⁶⁷⁰ - القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، الصادر بتاريخ 9 غشت 2019، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 6807 بتاريخ 26 غشت 2019، الصفحة 5887.

ويثير هذا التنظيم ملاحظة تتصل بطبيعة الوضع القانوني الذي أخضع له المشرع العقار خلال سريان مسطرة التحديد الإداري. فالمادة الأولى من القانون رقم 63.17 تقرر مباشرة هذه المسطرة بشأن الأراضي التي تتوفر فيها قرينة أملاك⁶⁷¹ الجماعات السلالية، بما يعني أن وضعيتها القانونية لم تستقر بعد بصورة نهائية. غير أن المادة 14 من نفس القانون حسمت النظام القانوني المطبق خلال هذه المرحلة، حين نصت على سريان النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأملاك الجماعات السلالية على العقارات موضوع التحديد الإداري، بما في ذلك القطع المتنازع بشأنها، إلى حين البت النهائي في النزاع.

وبذلك، لم يتعامل المشرع مع هذه العقارات باعتبار ملكيتها قد ثبتت نهائياً للجماعة السلالية، وإنما أخضعها -بصورة مؤقتة- لنظام قانوني يضمن استمرار تديرها وحمايتها إلى حين تصفية وضعيتها القانونية. ومن هذه الزاوية، تمثل الاستثناءات الواردة في المادة الرابعة تطبيقاً لهذا الاختيار التشريعي، لأنها تسمح باستمرار بعض التصرفات التي نظمها القانون رقم 62.17⁶⁷²، من دون أن يترتب على ذلك حسم نهائي للملكية العقار.

غير أن هذا الاختيار يظل قابلاً للمناقشة من حيث عدم تمييزه بصورة كافية بين أعمال التدبير والاستغلال التي تقتضيها المحافظة على العقار واستمرار الانتفاع به، وبين التصرفات التي يمكن أن تؤدي إلى تغيير بنيته القانونية أو نقل ملكيته، لا سيما الإسناد على وجه الملكية والتفويت والمبادلة والشراكة. وكان من الممكن تعزيز التوازن بإخضاع التصرفات الناقلة للملكية أو المنشئة لأوضاع قانونية دائمة متى انصبت على قطع متنازع بشأنها، لضمانات خاصة تتجاوز الضوابط العامة المقررة في القانون رقم 62.17، مع الإبقاء على أعمال الإدارة والاستغلال الضرورية التي لا تؤثر في النتيجة النهائية للمسطرة.

الفقرة الثانية: الفلسفة التشريعية لمنع قبول مطالب التحفيظ المقدمة من الغير

⁶⁷¹ - إن مبدأ القرينة الذي تنص عليه المادة الأولى من القانون المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية لا ينصب فقط على الأملاك الثابتة ملكيتها، وإنما يمتد أيضاً إلى تلك التي تتوفر فيها الجماعة السلالية فقط على قرينة أنها تدخل في ملكها، حتى ولو كان يحوزها الغير حيازة هادئة وعلنية ومستقرة، وإلا كان من المفروض التنصيص على أنه "يمكن مباشرة عملية التحديد الإداري للأراضي الجماعية".

محمد العربي مياد، قراءة في مشروع القانون المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، مجلة مغرب القانون، بتاريخ 27 أبريل 2019، متاح على

الرابط الإلكتروني التالي الذي تم الاطلاع عليه بتاريخ 23 يوليوز 2026 ابتداء من الساعة 18: 30

<https://maroclaw.com/%D9%82%D8%B1%D8%A7%D8%A1%D8%A9-%D9%81%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%B4%D8%B1%D9%88%D8%B9-%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AA%D8%B9%D9%84%D9%82-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%AD%D8%AF/>

⁶⁷² - عبد الوهاب رافع، أراضي الجماعات السلالية في المنظومة العقارية المغربية، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، الطبعة الأولى، 2020، الصفحة 132 وما يليها.

لم يقتصر المشرع بموجب المادة الرابعة من القانون رقم 63.17 على تقييد بعض التصرفات الواردة على العقار موضوع التحديد الإداري، وإنما رتب أثرًا قانونيًا آخر لا يقل أهمية، يتمثل في منع قبول مطالب التحفيظ المقدمة من الغير ابتداءً من تاريخ نشر مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري في الجريدة الرسمية، ما لم يكن المطلب مقدمًا تأكيدًا لتعرض وفق الشروط التي حددها القانون. ويكشف هذا الاختيار عن أن المشرع لم يستهدف المحافظة على الأوضاع القانونية القائمة فحسب، وإنما سعى كذلك إلى منع افتتاح مسطرة تحفيظ جديدة تسري بالتوازي مع مسطرة التحديد الإداري.

ويثير استعمال مصطلح "الغير" تساؤلًا حول نطاق الأشخاص المشمولين بالمنع. ولا يرتبط مدلول هذا المصطلح في سياق المادة الرابعة بالانتماء إلى الجماعة السلالية من عدمه، وإنما بطبيعة المطلب المقدم؛ إذ يشمل المنع كل مطلب تحفيظ مستقل يراد به افتتاح مسطرة موازية بشأن العقار موضوع مسطرة التحديد الإداري، في حين يستثنى مطلب التحفيظ الذي يقدم تأكيدًا لتعرض وفق المادتين السادسة والتاسعة. وبذلك فإن معيار تطبيق المنع لا يقوم على الصفة الشخصية لمقدم المطلب، وإنما على ارتباط مطلبه بالمسطرة الخاصة التي نظمها القانون أو استقلاله عنها.

ويؤكد ذلك أن المشرع لم يمنع التحفيظ بصفة نهائية، وإنما أجل ممارسته إلى المرحلة التي حددها القانون نفسه. فبعد انتهاء مرحلة التعرض حول للمتعرض الحق في تقديم مطلب التحفيظ التأكيدي، وهو ما يدل على أن المنع الوارد في المادة الرابعة لا ينصب على الحق في التحفيظ، وإنما على توقيت ممارسته. ومن ثم فإن الغاية الحقيقية من هذا المقتضى تتمثل في منع ازدواجية المساطر لا في حرمان الأشخاص من اللجوء إلى نظام التحفيظ العقاري.

وقد كرس قضاء محكمة النقض -في ظل التشريع السابق- أولوية المسطرة التي ابتدأت أولاً، حين ميز بين مطلب التحفيظ المقدم قبل نشر مرسوم افتتاح التحديد الإداري، الذي يستمر خاضعًا للمسطرة العادية التحفيظ العقاري، وبين المطالب اللاحقة التي يحول افتتاح عملية التحديد الإداري دون قبولها⁶⁷³.

ومن هذه الزاوية، يطرح تساؤل آخر لا يقل أهمية عن الأول، يتمثل في سبب اقتصار المنع على مطالب التحفيظ دون غيرها من الإجراءات القانونية. ويبدو أن تفسير ذلك يرجع إلى الطبيعة الخاصة لمطلب

⁶⁷³ - لقد اعتبرت محكمة النقض في إحدى قراراتها ما يلي: " في حين أنه يتجلى من أوراق الملف أن مطلب التحفيظ قدم بتاريخ 1991/02/22 قبل صدور المرسوم المعلن عن انطلاق عملية تحديد الملك الجماعي بتاريخ 1992/03/24، وأنه في هذه الحالة فإن المسطرة المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري هي الواجبة التطبيق على النازلة، وتعتبر لذلك صاحبة التحديد هي متعرضة وعليها إثبات ما تدعيه من حقوق على العقار المطلوب تحفيظه المذكور" قرار محكمة النقض عدد 2500، بتاريخ 24/05/2011، ملف مدني عدد 391/1/1/2010، منشور في سلسلة دراسات وأبحاث، المنازعات العقارية دراسات وأبحاث في ضوء نظام التحفيظ العقاري ومدونة الحقوق العينية والمستجدات التشريعية في المادة العقارية، الجزء الأول، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، الصفحة 250.

التحفيظ، باعتباره الإجراء الذي يؤدي إلى افتتاح مسطرة تحفيظ مستقلة تخضع لظهير التحفيظ العقاري، وما قد يترتب عن ذلك من قيام مسطرتين متوازيتين ترميان إلى معالجة الوضعية القانونية للعقار نفسه؛ الأولى هي مسطرة التحديد الإداري، والثانية هي مسطرة التحفيظ العقاري العادية. ولا شك أن السماح بقيام هاتين المسطرتين في آن واحد من شأنه أن يؤدي إلى تضارب الإجراءات، وربما إلى صدور قرارات متعارضة، وهو ما يتنافى مع الغاية التي استهدفها المشرع من أفراد أراضي الجماعات السلالية بمسطرة التحديد الإداري.

ويكشف هذا الاختيار عن أن المشرع جعل مسطرة التحديد الإداري الإطار المرجعي لتلقي الادعاءات الجديدة المتعلقة بالعقار خلال الفترة المحددة في المادة الرابعة، فممنع تقديم مطالب تحفيظ مستقلة بعد نشر مرسوم افتتاح العملية، مع الإبقاء على تلك المقدمة قبل هذا التاريخ، والسماح بمطالب التحفيظ التأكيدية وفق المسار الخاص المنظم في المادتين 10 و 11 من القانون المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية. وبذلك، لم يبلغ المشرع مسطرة التحفيظ العقاري، وإنما نظم علاقتها الزمنية بمسطرة التحديد الإداري، بما يمنع ازدواج المساطر الجديدة ويحافظ في نفس الوقت على الآثار القانونية للمطالب السابقة.

غير أن مشروعية توحيد المسار الإجرائي لا تمنع من تقييم الأعباء التي رتبها المشرع على مدعي الحق؛ فهو لا يكتفي بتقديم تعرضه داخل أجل محدد، وإنما يتعين عليه حتى ينتج هذا التعرض أثره، إيداع مطلب تحفيظ على نفقته داخل أجل آخر، مع تحمل عبء إثبات الحق الذي يدعيه. وبذلك، حقق المشرع وحدة المسطرة ومنع ازدواجها، لكنه نقل إلى المتعرض عبئاً إجرائياً ومالياً مضاعفاً، وهو ما يقتضي أن تقابل ضمانات كافية من حيث وضوح الإشهار وإتاحة الوثائق ودقة احتساب الأجال، حتى لا تتحول وحدة المسطرة إلى سبب في سقوط الحقوق لأسباب شكلية.

المطلب الثاني: الهندسة التشريعية لآثار الإشهار في المرحلة اللاحقة لإنجاز عملية التحديد الإداري

إذا كان إشهار مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري قد رتب آثاراً ذات طبيعة وقائية، استهدفت حماية المسطرة منذ بدايتها، فإن الإشهار الذي يلي إنجاز عملية التحديد الإداري يؤدي وظيفة مغايرة، إذ ينتقل من مرحلة حماية المسطرة إلى مرحلة تمكين ذوي المصلحة من مباشرة الحقوق التي خولها لهم القانون في ضوء النتائج التي أسفرت عنها أعمال لجنة التحديد الإداري. ويكشف هذا التحول أن المشرع لم يجعل الإشهار في هذه المرحلة مجرد وسيلة للإعلان عن انتهاء أعمال التحديد، وإنما اتخذ أساساً لترتيب آثار قانونية جديدة، تختلف من حيث طبيعتها وغايتها عن الآثار التي رتبها على إشهار مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري.

وتبرز خصوصية هذه المرحلة في أن المشرع لم يكتف بفتح المجال أمام ذوي المصلحة لمنازعة آثار التحديد الإداري عن طريق التقدم بطلب التعرض ثم مطلب تحفيظ التأكيدي، وفق الشروط والأجال

المحددة قانونًا. كما رتب المشرع على نشر مرسوم المصادقة في الجريدة الرسمية أثرًا قانونيًا آخر، يتمثل في قيام سلطة الوصاية بمبادرة منها أو بطلب من الجماعة السلالية المعنية، بتقديم مطلب أو مطالب تحفيظ بشأن العقار الذي تمت المصادقة على تحديده، تمهيدًا لتأسيس الرسم أو الرسوم العقارية المتعلقة به. وهو ما يكشف أن الإشهار لم يعد يؤدي وظيفة إعلامية فحسب، وإنما أصبح يشكل الأساس الذي تنبني عليه مختلف المراحل الختامية لمسار تصفية الوضعية القانونية للعقار.

وانطلاقًا من ذلك، سنخصص الفقرة الأولى لدراسة الفلسفة التشريعية لآثار إشهار وثائق التحديد، على أن نخصص الفقرة الثانية لدراسة الفلسفة التشريعية لآثار إشهار مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري.

الفقرة الأولى: الفلسفة التشريعية لآثار نشر إعلان إيداع وثائق التحديد

لا يقتصر دور نشر الإعلان الذي يتعلق بإيداع الوثائق التي تثبت إجراء التحديد على إعلام العموم بالنتائج التي انتهت إليها لجنة التحديد الإداري، وإنما يفتح مرحلة جديدة لتقديم التعرضات إلى السلطة المحلية، بعد أن كان تقديمها متاحًا في عين المكان إلى لجنة التحديد الإداري أثناء إنجاز العمليات الميدانية. فمن تاريخ نشر الإعلان في الجريدة الرسمية يبدأ احتساب أجل ثلاثة أشهر، يمكن خلاله لذوي المصلحة تقديم تعرضاتهم إلى السلطة المحلية وبعد انصرام هذا الأجل، يبدأ احتساب أجل ثان مدته ثلاثة أشهر يتعين خلاله على المتعرض وعلى نفقته تقديم مطلب تحفيظ تأكيدًا لتعرضه، لدى المحافظة العقارية المختصة، وإلا أصبح تعرضه لاغيًا. وبذلك، أقام المشرع تتابعًا إجرائيًا يبدأ بإعلان الإيداع ثم تقديم التعرض، وينتهي بإيداع مطلب تحفيظ تأكيدًا للتعرض؛ باعتباره شرطًا لازمًا لاستمرار ترتيب أثره القانوني.

ويلاحظ بداية، أن التعرض في مسطرة التحديد الإداري يختلف عن التعرض المنظم في ظهير التحفيظ العقاري، رغم اشتراكهما في التسمية. ففي المسطرة العادية للتحفيظ، يوجه التعرض ضد مطلب تحفيظ قائم، ويهدف إلى المنازعة في وجود حق طالب التحفيظ أو في مداه أو حدود العقار، أو إلى الادعاء بحق عيني قابل للتقييد، ويقدم خلال أجل شهرين يبدأ من تاريخ نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية، مع إمكان قبوله استثنائيًا خارج الأجل⁶⁷⁴ وفق الشروط المنصوص عليها في الفصل 29⁶⁷⁵. أما في

⁶⁷⁴ - إن المحافظ على الأملاك العقارية هو من له وحده صلاحية البت في قبول طلبات التعرض خارج الأجل من عدمه، وذلك حسب الثابت من الفصل 29 من ظهير التحفيظ العقاري، والذي طبقه القضاء في النزاعات المعروضة أمامه، ومن بينها حكم المحكمة الابتدائية بطنجة عدد 11/06، بتاريخ 21/02/2006، ملف عدد 01/06/31، منشورات مجلة الحقوق، قضايا المنازعات العقارية، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، الصفحة 99 وما يليها.

- حكم المحكمة الإدارية بأكادير عدد 22/2010، بتاريخ 2/2/2010، ملف عدد 09/2009، منشور المرجع نفسه، الصفحة 122.

مسطرة التحديد الإداري، فيقدم التعرض بسبب المنازعة في الحدود أو المطالبة بحق من الحقوق العينية العقارية، ويجوز تقديمه في عين المكان إلى لجنة التحديد الإداري، أو إلى السلطة المحلية خلال أجل ثلاثة أشهر من تاريخ نشر إعلان إيداع محضر التحديد والتصميم المؤقت، من دون إمكان قبوله بعد انقضاء هذا الأجل⁶⁷⁶.

ويتربط على هذا الاختلاف تباين في الوظيفة التي يؤديها التعرض في كل من النظامين. ففي التحفيظ العقاري العادي يشكل التعرض وسيلة لمواجهة المبادرة الفردية لطالب التحفيظ، أما في مسطرة التحديد الإداري فإنه يشكل وسيلة لإخضاع نتائج عمل إداري ذي طبيعة ميدانية للمناقشة من قبل ذوي المصلحة قبل أن تتحول هذه النتائج إلى أساس لمرسوم المصادقة.

ويكشف إتاحة التعرض في مرحلتين عن رغبة المشرع في توسيع فرص حماية حقوق ذوي المصلحة؛ إذ تتيح المرحلة الميدانية إثارة المنازعات عند معاينة العقار ووضع أنصابه، بينما تمكن المرحلة اللاحقة للنشر من مناقشة النتائج المثبتة في محضر التحديد والتصميم المؤقت بعد الاطلاع عليها وتحديد مدى مساهمها بالحقوق المدعى به.

ويثير تنظيم التعرض تساؤلاً حول نطاق الأشخاص الذين يملكون مباشرة، إذ حددت المادة السادسة أسبابه في المنازعة في الحدود أو المطالبة بحق عيني عقاري، من دون أن تتضمن تعداداً تفصيلياً للأشخاص المؤهلين لتقديمه. ويستفاد من ذلك أن الصفة اللازمة للتعرض ترتبط بادعاء حق أو مصلحة قانونية تدخل ضمن الأسباب المحددة في المادة المذكورة، غير أن ذلك لا يعني بالضرورة أن كل متعرض يكون مؤهلاً تلقائياً لتأكيد تعرضه بمطلب تحفيظ.

⁶⁷⁵ - نظم المشرع المغربي التعرض خارج الأجل في الفصل 29 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم، والذي ينص على ما يلي : بعد انصرام الأجل المحدد في الفصل 27 أعلاه يمكن أن يقبل التعرض بصفة استثنائية من طرف المحافظ على الأملاك العقارية، ولو لم يرد على مطلب التحفيظ أي تعرض سابق، شريطة أن لا يكون الملف قد وجه إلى المحكمة الابتدائية.

يتعين على المتعرض أن يدلي للمحافظ على الأملاك العقارية، بالوثائق المبينة للأسباب التي منعت من تقديم تعرضه داخل الأجل، وبالعقود والوثائق المدعمة لتعرضه. كما يتعين عليه أن يؤدي الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو يثبت حصوله على المساعدة القضائية.

يكون قرار المحافظ على الأملاك العقارية برفض التعرض غير قابل للطعن القضائي".

وللمزيد من الاطلاع حول التعرض خارج الأجل أنظر : - محمد العلمي، الإشكالات العملية للتعرض الاستثنائي على مطالب التحفيظ، سلسلة دراسات وأبحاث، المنازعات العقارية، دراسات وأبحاث في ضوء نظام التحفيظ العقاري ومدونة الحقوق العينية والمستجدات التشريعية في المادة العقارية، الجزء الرابع، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2018، ابتداء من الصفحة 63.

- عمر السكتاني، خصوصيات الجوانب الإجرائية لممارسة التعرض في نظام التحفيظ العقاري الجديد، سلسلة دراسات وأبحاث، المنازعات العقارية دراسات وأبحاث في ضوء نظام التحفيظ العقاري ومدونة الحقوق العينية والمستجدات التشريعية في المادة العقارية، الجزء الأول، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2014، الصفحة 56.

⁶⁷⁶ - للمزيد من الاطلاع حول التعرض على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية أنظر : عبد القادر بوكري، خصوصيات التعرض على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع، منشورات مجلة القضاء المدني، سلسلة دراسات وأبحاث، العدد 14، 2017، الصفحة 67 وما يلها.

ومن ثم، يتعين التمييز بين الصفة اللازمة لتقديم التعرض والصفة اللازمة لتأكيده؛ إذ تخضع المرحلة الأولى للقواعد الخاصة التي حددها القانون رقم 63.17، بينما يقتضي الانتقال إلى مطلب التحفيظ مراعاة القواعد المنظمة لصفة طالب التحفيظ والنيابة عنه المنظمة في الفصول 10 و11 و12 من ظهير التحفيظ العقاري.

غير أن خضوع مطلب التحفيظ التأكيدي لقواعد ظهير التحفيظ العقاري لا ينفي خصوصيته؛ إذ يستمد سببه المباشر من تعرض مقدم على عملية التحديد الإداري، ويودع داخل أجل خاص، ويُدْرَج باسم المتعرض مع الإشارة إلى صفته باعتباره مطلبًا مقدمًا تأكيدًا للتعرض، كما يقع عبء الإثبات على طالبه بصفته متعرضًا على عملية التحديد الإداري⁶⁷⁷. ومن ثم، يمكن وصفه بأنه مطلب يخضع للمسطرة العادية للتحفيظ من حيث إجراءاتها العامة، مع خضوعه لقواعد خاصة مصدرها القانون رقم 63.17 من حيث سبب إيداعه وأجله وصفة صاحبه وعبء الإثبات.

ويجد هذا التحليل سندًا في إحدى قرارات محكمة النقض التي ربطت ترتيب التعرض لآثاره باستكمال الإجراءات القانونية المتعلقة بمطلب التحفيظ المقدم تأكيدًا له، وتطبيق قواعد ظهير التحفيظ العقاري⁶⁷⁸. ويخضع مطلب التحفيظ المقدم تأكيدًا للتعرض للوجوبات المقررة لإيداع مطالب التحفيظ وفق النصوص التنظيمية المحددة للتعريف الجاري بها العمل، بينما تظل مذكرات المحافظ العام ذات وظيفة تطبيقية ترمي إلى توحيد كيفية التعامل مع هذا الصنف من المطالب⁶⁷⁹.

ويكشف هذا التنظيم عن اختيار تشريعي يرمي إلى التوفيق بين حماية حقوق ذوي المصلحة وعدم السماح للتعرضات المجردة بتعطيل مسطرة التحديد الإداري إلى أجل غير محدد. فالمرشح لم يكتف بفتح

⁶⁷⁷ - تنص الفقرة الثانية من المادة 11 من القانون رقم 63.17 على أنه: "يقع عبء الإثبات على عاتق طالب التحفيظ بصفته متعرضًا على عملية التحديد الإداري".

⁶⁷⁸ - قرار محكمة النقض عدد 8/50 بتاريخ 2015/01/15، ملف عدد 2014/8/1/3798، غير منشور.

⁶⁷⁹ - المرسوم رقم 2.16.375 الصادر في 18 يوليوز 2016 بتحديد تعريف وجوبات المحافظة العقارية، الجريدة الرسمية عدد 6484، بتاريخ 21 يوليوز 2016، الصفحة 5621، كما وقع تغييره بالمرسوم رقم 2.16.645 الصادر بتاريخ 29 يوليوز 2016، الجريدة الرسمية عدد 6487 بتاريخ فاتح غشت 2016، الصفحة 5746.

وللاستئناس بالتوجه الإداري السابق على المرسوم أعلاه، أنظر مذكرة المحافظ العام المؤرخة في 24 نونبر 2009 بشأن الرسوم المستحقة عن إيداع مطالب التحفيظ التأكيدية للتعرضات المقدمة ضد مساطر التحديد الإداري، مع التنبيه إلى أن صدورهما في ظل تعريف سابقة، والتي ورد فيها ما يلي: "وعليه، فإن طلبات إيداع تلك المطالب تظل خاضعة للقواعد العامة لأداء الرسوم المتعلقة بإيداع مطالب التحفيظ المنصوص عليها في الفقرة "أ" من الباب الأول من المرسوم المؤرخ في 30/06/1997 بتحديد تعريف رسوم المحافظة على الأملاك العقارية".
مذكرة المحافظ العام بتاريخ 24 نونبر 2009، في شأن الرسوم المستحقة على طلبات إيداع مطالب التحفيظ التأكيدية للتعرضات ضد مساطر التحديد الإداري.

أجل للتعرض عقب نشر إعلان الإيداع، وإنما اشترط نقل المنازعة من مجرد تصريح أمام السلطة المحلية إلى مطلب تحفيظ مستوفٍ لشروطه القانونية، مع تحميل طالبه عبء الإثبات. وبذلك، يؤدي النشر وظيفة تتجاوز إعلام العموم بنتائج التحديد، إذ يشكل نقطة الانتقال من مرحلة المعاينة الإدارية للعقار إلى مرحلة تصفية المنازعات المثارة بشأنه داخل الإطار القانوني والقضائي لنظام التحفيظ العقاري، بما يحقق قدرًا من التوازن بين حماية الملك الجماعي وضمان حقوق الأغيار واستقرار نتائج التحديد الإداري.

الفقرة الثانية: الفلسفة التشريعية لأثر نشر مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري

لا يقف أثر نشر مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري عند الإعلان عن انتهاء هذه المسطرة، وإنما يفتح المجال للانتقال بالعقار إلى نظام التحفيظ العقاري. فإذا كانت المصادقة تؤدي إلى ضبط الوضعية القانونية النهائية للعقار وحدوده ومشتملاته بصفة نهائية، فإن نشره يتيح لسلطة الوصاية بمبادرة منها أو بطلب من الجماعة السلالية المعنية تقديم مطلب أو مطالب تحفيظ، تمهيدًا لإدماج هذه العقارات في نظام الشهر العيني من خلال تأسيس الرسم أو الرسوم العقارية. وبذلك، يشكل مرسوم المصادقة الحلقة التي تصل بين تصفية وضعية العقار في إطار التحديد الإداري وتثبيتها داخل نظام التحفيظ العقاري.

ويلاحظ أن المشرع لم يخضع هذا الانتقال لجميع مراحل المسطرة العادية للتحفيظ، وإنما أفردته بتنظيم خاص؛ إذ لا يترتب على إيداع مطلب التحفيظ اللاحق لنشر مرسوم المصادقة إعادة نشر ملخص المطلب أو إجراء تحديد جديد أو فتح أجل آخر للتعرض، وإنما يقوم المحافظ بتأسيس الرسم أو الرسوم العقارية بمجرد التحقق من وضع الأنصاب والتصميم العقاري. ولا يستند عدم إعادة هذه الإجراءات إلى مقتضى صريح يستبعد، وإنما يستخلص من حصر المادة 13 تدخل المحافظ في التحقق من العنصرين المذكورين قبل تأسيس الرسم العقاري، وهو ما يمكن تفسيره بأن المشرع سبق أن أتاح ممارسة وظائف الإشهار والتحديد والتعرض داخل مسطرة التحديد الإداري.

ومن ثم، يكشف القانون رقم 63.17 عن مسارين مختلفين للانتقال إلى التحفيظ العقاري من حيث سبب كل منهما وإجراءاته وآثاره. يتمثل أولهما في مطلب التحفيظ المقدم تأكيدًا للتعرض، الذي يرتبط بتعرض قدم أثناء سريان مسطرة التحديد الإداري، وتباشر بشأنه إجراءات التحفيظ وفق أحكام ظهير التحفيظ العقاري بمقتضى الإحالة الصريحة الواردة في المادة 11، مع خضوعه للقواعد الخاصة المقررة في المادة 10 من حيث أجله، ووجوب تقديمه باسم المتعرض وعلى نفقته، واعتبار التعرض لاغيًا عند عدم إيداعه داخل الأجل القانوني.

ويجد هذا التحليل ما يعززه في إحدى مقررات محكمة النقض التي اعتبرت أن مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري يشكل حجة رسمية على الطابع الجماعي للعقار ما لم يقع التعرض داخل الأجل

القانوني متبوعاً بمطلب التحفيظ⁶⁸⁰، بما يفيد أن المشرع لم يرتب الأثر القانوني على مجرد تقديم التعرض، وإنما اشترط استكمال إجراءات التحفيظ التي يحددها القانون، وهو ما ينسجم مع الإحالة الواردة في المادة 11 على مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري.

أما ثانيهما، فهو التحفيظ اللاحق لمرسوم المصادقة، الذي لا يخضع للمسطرة العادية، وإنما يمثل مسطرة تحفيظ خاصة، تنتهي مباشرة بتأسيس الرسم العقاري، بعد تحقق المحافظ من وضع الأنصاب والتصميم العقاري. دون إعادة إجراءات الإشهار أو فتح باب جديد للتعرض، لأن المشرع اعتبر أن هذه الضمانات قد استنفدت خلال مسطرة التحديد الإداري.

ويعكس التمييز بين هذين المسارين إحدى أبرز صور الهندسة التشريعية التي قام عليها القانون رقم 63.17؛ إذ وزع المشرع الوظائف التي تؤديها المسطرة العادية للتحفيظ بين مراحل متعددة، فأدرج الإشهار والتحديد الميداني والتعرض داخل مسطرة التحديد الإداري، وربط استمرار المنازعة بتقديم مطلب للتحفيظ، ثم جعل المرحلة اللاحقة لنشر مرسوم المصادقة مخصصة لنقل الوضعية القانونية المستقرة إلى نظام الشهر العيني من خلال تأسيس الرسم العقاري أو الرسوم العقارية. وبذلك، لا يمثل التحفيظ اللاحق للمصادقة بداية لمسار جديد لمناقشة الحقوق، وإنما يشكل النتيجة التأسيسية لمسار سبق خلاله إتاحة وسائل الإشهار والتعرض وتحديد الوضعية القانونية للعقار، مع بقاء المطالب والمنازعات القائمة خاضعة للقواعد القانونية المنظمة له..

خاتمة

حاولنا من خلال هذا البحث تجاوز العرض الوصفي للمقتضيات المنظمة للإشهار في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلاوية، للكشف عن المنطق الذي حكم توزيع وسائله وآثاره ووظائفه بين مختلف مراحل المسطرة. وقد قادنا تحليل أحكام القانون رقم 63.17، وربطها بالنصوص المنظمة للتحفيظ العقاري وتدبير أملاك الجماعات السلاوية والأعمال التحضيرية، إلى مجموعة من الاستنتاجات والاقتراحات يمكن ترتيبها على النحو الآتي:

أولاً: الاستنتاجات

1- الإشهار عنصر بنيوي في مسطرة التحديد الإداري

توصلنا إلى أن الإشهار لا يشكل مجرد إجراء شكلي يراد منه إعلام العموم بمراحل التحديد الإداري، وإنما يمثل عنصراً أساسياً في البناء القانوني للمسطرة، تتوقف عليه سلامة بعض إجراءاتها، وتبدأ منه

⁶⁸⁰ - قرار محكمة النقض عدد 180، بتاريخ 2016/03/08، الملف المدني عدد 655/1/3/2015، غير منشور.

آجال معينة، وتترتب على إنجازها آثار تمس التصرفات والحقوق ومطالب التحفيظ المرتبطة بالعقار. ولذلك، لا يمكن فهم مسطرة التحديد الإداري بمعزل عن الوظائف التي يؤديها الإشهار في كل مرحلة من مراحلها.

2- قيام نظام الإشهار على التدرج الوظيفي

تبين لنا أن المشرع لم يعتمد تصورًا موحدًا للإشهار طول المسطرة، وإنما أقام نظامًا متدرجًا تتغير فيه الوسائل والوظائف والآثار، بحسب المرحلة التي بلغتها عملية التحديد. ففي المرحلة الأولى يؤدي الإشهار وظيفة وقائية تروم حماية المسطرة، وفي المرحلة الثانية يتحول إلى ضمانة لتمكين ذوي المصلحة من الاطلاع على نتائج التحديد ومنازعتها، بينما يمهّد في المرحلة الأخيرة للانتقال من التحديد الإداري إلى التحفيظ العقاري.

3- اختلاف العلاقة بين الإشهار والآخر القانوني بحسب كل مرحلة

لم يربط المشرع الأثر القانوني بالإشهار وفق نسق واحد. فقد جعل نشر مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري في الجريدة الرسمية نقطة ابتداء لسريان القيود المنصوص عليها في المادة الرابعة، وجعل نشر إعلان إيداع محضر التحديد والتصميم المؤقت نقطة بداية احتساب أجل التعرض، بينما رتب على المصادقة تحديد الوضعية القانونية للعقار موضوع التحديد بصفة نهائية، وأسند إلى نشر مرسومها وظيفة الإعلان عن اكتمال المسطرة والتمهيد لتقديم مطلب أو مطالب التحفيظ من طرف سلطة الوصاية.

4- التكامل الوظيفي بين وسائل إشهار المرسوم المعلن عن افتتاح المسطرة

خلصنا إلى أن الجمع بين النشر في الجريدة الرسمية، والإشهار الذي تتولاه السلطة المحلية بكل الوسائل المتاحة، وتعليق نسخة من المرسوم في المقرات المحددة قانونًا، لا يمثل تكرارًا للوسيلة نفسها. فالنشر الرسمي يحقق العلنية القانونية وترتبط به بداية بعض الآثار، بينما يرمي الإشهار المحلي والتعليق إلى توسيع دائرة العلم وتقريب المعلومة من الأشخاص والجهات التي يمكن أن تتأثر حقوقها أو اختصاصاتها بعملية التحديد.

ويكشف هذا التنظيم عن جمع المشرع بين الإلزام والمرونة؛ إذ حدد وسائل الإشهار الأصلية على سبيل الوجوب، لكنه ترك للسلطة المحلية هامشًا في اختيار الكيفية التي تنفذ بها الإشهار المسند إليها، من خلال استعماله عبارة «بكل الوسائل المتاحة».

5- عدم تساوي وسائل الإشهار من حيث أثرها القانوني

تبين لنا أن تكامل وسائل الإشهار لا يعني تساويها من حيث القيمة القانونية. فالمشرع ربط سريان القيود الواردة في المادة الرابعة بتاريخ النشر في الجريدة الرسمية، ولم يربطها بتاريخ التعليق أو الإشهار المحلي. ويؤدي النشر تبعاً لذلك وظيفة تأسيس العلنية القانونية وبعض الآثار المترتبة عليها، بينما تؤدي الوسائل الأخرى أساساً وظيفة توسيع نطاق العلم الفعلي.

6- قيام منع التصرفات على التوفيق بين الحماية واستمرار التدبير

توصلنا إلى أن المشرع لم يفرض ابتداء من نشر مرسوم افتتاح عملية التحديد، حظراً مطلقاً على جميع التصرفات المتعلقة بالعقار، وإنما أقام نظاماً يجمع بين المنع والاستثناء. فقد منع بعض التصرفات تحت طائلة البطلان، مع استثناء التصرفات التي تتم وفق الأحكام المحال عليها من القانون رقم 62.17، بما يسمح باستمرار تدبير أملاك الجماعات السلالية وعدم تجميد استغلالها طوال المدة التي تستغرقها المسطرة.

7- اعتماد معيار مركب لاستثناء بعض التصرفات من المنع

ظهر لنا أن استثناء التصرفات الواردة في المادة الرابعة لا يقوم على طبيعة التصرف وحدها، ولا على صفة الجهة التي تباشره وحدها، وإنما يستند إلى معيار مركب يجمع بين ثلاثة عناصر: أن يتعلق الأمر بأحد التصرفات التي نظمها القانون رقم 62.17، وأن يصدر التصرف عن الجهة المختصة قانوناً، وأن يخضع للضوابط والإجراءات والرقابة المقررة بحسب طبيعته.

8- إخضاع العقار لنظام قانوني مؤقت إلى حين تصفية وضعيته

تبين لنا من الجمع بين المادتين الأولى والرابعة عشرة من القانون رقم 63.17 أن مباشرة التحديد الإداري لا تفترض ثبوت ملكية العقار نهائياً للجماعة السلالية، وإنما يكفي توافر قرينة على دخوله ضمن أملاكها. ومع ذلك أخضع المشرع العقارات موضوع التحديد، بما فيها القطع المتنازع بشأنها للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بأملاك الجماعات السلالية إلى حين البت النهائي في النزاع.

9- استهداف منع قبول مطالب التحفيظ لتفادي ازدواج المساطر

انتهينا إلى أن منع قبول مطالب التحفيظ المقدمة بعد نشر مرسوم افتتاح عملية التحديد لا يرمي إلى حرمان ذوي الحقوق من اللجوء إلى التحفيظ العقاري، وإنما يستهدف منع قيام مسطرتين متوازيتين بشأن نفس العقار. فالمشرع حافظ على مطالب التحفيظ المقدمة قبل افتتاح التحديد، ومنع المطالب المستقلة اللاحقة، ثم أتاح تقديم مطلب التحفيظ تأكيداً للتعرض وفق المسار المحدد في القانون رقم 63.17.

10- ارتباط مفهوم "الغير" بطبيعة المطلب لا بالصفة الشخصية لمقدمه

تبين لنا أن مدلول "الغير" الوارد في المادة الرابعة لا ينبغي أن يربط بمجرد الانتماء إلى الجماعة السلالية أو عدمه، وإنما بطبيعة المطلب المقدم. فالمنع يشمل كل مطلب تحفيظ مستقل يفتح مسطرة موازية بشأن العقار موضوع التحديد، في حين يخرج عنه المطلب المقدم تأكيداً لتعرض طبقاً للمسطرة الخاصة التي نظمها القانون.

11- التمييز بين نشر إعلان الإيداع وإتاحة وثائق التحديد للاطلاع

توصلنا إلى ضرورة التمييز بين إشهار واقعة إيداع محضر التحديد والتصميم المؤقت وبين الاطلاع على مضمون هاتين الوثيقتين. فالنشر والتعليق والإشهار المحلي تنقل إلى ذوي المصلحة العلم بوجود الوثيقتين وإيداعهما، بينما يتيح الاطلاع معرفة الحدود والمساحة والمشتملات والنتائج التي انتهت إليها لجنة التحديد. وبذلك ينتقل العلم من مجرد وجود الوثيقة إلى إدراك مضمونها، وهو ما يسمح بممارسة حق التعرض على بيئة.

12- اختلاف التعرض في مسطرة التحديد الإداري عن التعرض في مسطرة التحفيظ العقاري

13- الطبيعة المركبة لمطلب التحفيظ المقدم تأكيداً للتعرض

تبين لنا أن مطلب التحفيظ المقدم تأكيداً للتعرض يخضع في إجراءاته العامة للمسطرة العادية للتحفيظ العقاري، لكنه يحتفظ بخصوصيات تستمد مصدرها من القانون رقم 63.17. فهو لا يقدم ابتداءً لإعلان ادعاء جديد، وإنما يأتي امتداداً لتعرض سابق، كما يرتبط بأجل وصفة وسبب محددين، ويهدف إلى نقل النزاع إلى المسطرة القضائية للتحفيظ العقاري.

14- وجود مسارين مختلفين للانتقال من التحديد إلى التحفيظ

توصلنا إلى أن القانون رقم 63.17 أقام مسارين مختلفين للانتقال إلى التحفيظ العقاري. يتعلق الأول بمطلب التحفيظ الذي يقدمه المتعرض تأكيداً لتعرضه، ويخضع للمسطرة العادية مع مراعاة خصوصياته. أما الثاني فيتعلق بمطلب أو مطالب التحفيظ التي تقدمها سلطة الوصاية بعد نشر مرسوم المصادقة، وفق المسار الخاص المنصوص عليه في المادة 13.

15- ضرورة التمييز بين أثر المصادقة ووظيفة نشر مرسومها

انتهينا إلى أن المصادقة هي التي يترتب عليها تحديد الوضعية القانونية للعقار موضوع التحديد الإداري وحدوده ومشتملاته بصفة نهائية، بينما يؤدي نشر المرسوم في الجريدة الرسمية وظيفته الإعلان عن اكتمال المسطرة، ويمهد لقيام سلطة الوصاية بتقديم مطلب أو مطالب التحفيظ.

16- التمييز بين الكفاية القانونية والفعالية العملية للإشهار

تبين لنا أن استيفاء النشر والتعليق والإشهار المحلي وفق الشروط القانونية يحقق الكفاية القانونية للإشهار، لكنه لا يضمن دائماً وصول المعلومة فعلاً إلى جميع ذوي المصلحة. فالنشر في الجريدة الرسمية يحقق العلنية القانونية والعلم المفترض، دون أن يكفل بالضرورة تحقق العلم الفعلي، خاصة بالنسبة إلى المقيمين في المناطق القروية أو خارج المجال الترابي للعقار أو خارج المملكة.

17- قصور تنظيم إثبات الإشهار وجزاء الإخلال به

توصلنا إلى أن القانون رغم إلزامه الجهات المعنية بوسائل متعددة للإشهار، إلا أنه لم يحدد بصورة دقيقة الكيفية التي يثبت بها تنفيذ الإشهار المحلي والتعليق، كما لم يبين الجزاء المترتب على إغفال إحدى الوسائل أو تنفيذها بصورة معيبة. ويؤدي هذا الفراغ إلى صعوبة الرقابة على سلامة المسطرة، ويترك تقدير أثر الإخلال خاضعاً لاجتهاد الجهات القضائية بحسب ظروف كل نزاع.

ثانياً: الاقتراحات

1- توضيح مدلول مصطلح "الغير"

نقترح تدخل المشرع لتحديد المقصود بالغير الوارد في المادة الرابعة، وبيان أن المنع يتعلق بمطلب التحفيظ المستقل الذي يفتح مسطرة موازية بعد نشر مرسوم المعلن عن بدأ مسطرة التحديد، بصرف النظر عن الصفة الشخصية لمقدمه، مع استثناء المطالب السابقة والمطالب المقدمة تأكيداً للتعرض وفق القانون.

2- ضبط العلاقة بين مسطرة التحديد ومطالب التحفيظ السابقة واللاحقة

نقترح بيان الآثار المترتبة على وجود مطلب تحفيظ سابق على نشر مرسوم افتتاح عملية التحديد، وكيفية تنسيق الإجراءات بين المحافظة العقارية والجهة المشرفة على التحديد، بما يمنع التعارض بين المسطرتين ويحافظ على المراكز القانونية التي نشأت قبل افتتاح التحديد.

3- تحديد شروط وصفة تقديم التعرض

نقترح تحديد الأشخاص الذين يحق لهم تقديم التعرض بصورة دقيقة، وبيان طبيعة الحق أو المصلحة التي تخولهم ذلك، مع التمييز بين الصفة اللازمة لتقديم التعرض والصفة المطلوبة لتقديم مطلب التحفيظ تأكيداً له، حتى لا يقبل تعرض يتعذر لاحقاً تأكيده بسبب عدم توافر الصفة اللازمة للتحفيظ.

4- توضيح الطبيعة القانونية لمطلب التحفيظ التأكيدي

نقترح بيان الطبيعة القانونية لمطلب التحفيظ المقدم تأكيداً للتعرض، وتحديد المقتضيات التي يخضع فيها للقانون رقم 63.17، وتلك التي تظل خاضعة لظهير التحفيظ العقاري، ولا سيما من حيث إجراءات الإشهار والتحديد والتعرض والإحالة على المحكمة والوجيبات المستحقة.

5- تخفيف الأعباء الإجرائية والمالية عن المتعرض

نظراً إلى أن المتعرض يتحمل كلفة تقديم مطلب التحفيظ وعبء إثبات الحق، نقترح وضع آليات للتخفيف من هذه الأعباء في الحالات التي تثبت فيها الجدية أو العجز المادي، حتى لا يؤدي الشرط المالي إلى سقوط ادعاءات مشروعة قبل عرضها على القضاء.

6- مراجعة المادة الرابعة بشأن التصرفات المستثناة من المنع

نقترح مراجعة المادة الرابعة بما يسمح بالتمييز بوضوح بين أعمال الإدارة والاستغلال الضرورية لاستمرار تدبير العقار، وبين التصرفات الناقلة للملكية أو المنشئة لأوضاع قانونية، كالتفويت والمبادلة والإسناد على وجه الملكية والشراكة.

وينبغي إخضاع الصنف الثاني متى تعلق بقطع متنازع بشأنها، لضمانات خاصة تتناسب مع خطورة الآثار التي قد يترتبها، بدل إخضاع جميع التصرفات المستثناة للنظام نفسه.

7- إحاطة تطبيق المادة الرابعة عشرة بضمانات خاصة

نقترح تدعيم المادة الرابعة عشرة بضمانات تمنع ترتيب أوضاع قانونية يتعذر تداركها على القطع المتنازع بشأنها قبل البت النهائي في النزاع، مع الإبقاء على أعمال المحافظة والإدارة والاستغلال التي تقتضيها حماية العقار واستمرار الانتفاع به.

كما يستحسن بيان أثر الحكم النهائي لفائدة الغير في التصرفات التي تكون قد أجريت خلال فترة النزاع، وكيفية تسوية الآثار القانونية والمادية المترتبة عليها.

8- تحديد الحد الأدنى لوسائل الإشهار المحلي

نقترح ألا يظل تنفيذ عبارة "بكل الوسائل المتاحة" متروكاً بالكامل لتقدير السلطة المحلية، بل ينبغي تحديد حد أدنى من الوسائل الواجب اعتمادها، مع مراعاة طبيعة المنطقة وخصائصها السكانية والجغرافية، وإتاحة إضافة وسائل أخرى كلما اقتضت الظروف ذلك.

9- تنظيم كيفية إثبات تنفيذ الإشهار

نقترح إلزام الجهات المكلفة بالإشهار بتحرير محاضر مؤرخة تبين الوسائل المعتمدة، وأماكن التعليق وتاريخ بدايته ونهايته والجهة أو الموظف الذي يتولى تنفيذه، مع إرفاق هذه المحاضر بملف التحديد الإداري.

ومن شأن هذا التنظيم أن يسهل مراقبة احترام إجراءات الإشهار، وأن يوفر وسيلة إثبات واضحة عند المنازعة في وقوعه أو مدته أو نطاقه.

10- تحديد جزاء الإخلال بوسائل الإشهار

نقترح بيان الآثار المترتبة على إغفال كل وسيلة من وسائل الإشهار أو تنفيذها بصورة مخالفة للقانون، مع التمييز بين الإخلال بالنشر الرسمي الذي ترتبط به بداية الآثار القانونية، والإخلال بالتعليق أو الإشهار المحلي الذي يمس ضمانات العلم وحقوق ذوي المصلحة.

وينبغي أن يراعي تحديد الجزاء مدى جوهرية الإجراء وتأثير المخالفة في قدرة المعنيين على ممارسة حقوقهم، بدل ترك المسألة خاضعة لتقديرات متباينة.

11- إحداث بوابة إلكترونية رسمية وموحدة

نقترح إحداث بوابة إلكترونية رسمية تنشر فيها مراسيم افتتاح عمليات التحديد الإداري، وإعلانات إيداع محاضر التحديد والتصاميم المؤقتة ومراسيم المصادقة، مع تمكين العموم من البحث بحسب موقع العقار أو الجماعة السلالية أو رقم العملية.

وينبغي أن تضمن البوابة ثبوت تاريخ النشر، واستمرار إتاحة الوثائق وسهولة الوصول إليها، من غير أن تحل الوسيلة الرقمية محل وسائل الإشهار القانونية القائمة ما لم ينظم المشرع آثارها صراحة.

12- توسيع الإشهار في مرحلة المصادقة دون فتح أجل جديد للتعرض

نقترح تدعيم نشر مرسوم المصادقة في الجريدة الرسمية بإشهار محلي أو رقمي، يرمي إلى إحاطة ذوي المصلحة بالانتقال من مرحلة التحديد الإداري إلى مرحلة التحفيظ العقاري، دون أن يترتب عليه فتح أجل جديد للتعرض أو المساس بالصفة النهائية التي رتبها المشرع على المصادقة.

13- تعزيز التنسيق المؤسسي

نقترح وضع آلية واضحة لتبادل المعلومات والوثائق بين السلطة المحلية وسلطة الوصاية والمحافظة على الأملاك العقارية ومصلحة المسح العقاري وباقي المصالح المعنية، مع توحيد الوثائق والمحاضر المعتمدة في تنفيذ الإشهار وإثباته وتتبع مآل التعرضات ومطالب التحفيظ.

وخلاصة القول لقد أقام المشرع من خلال القانون رقم 63.17 بناءً متدرجاً للإشهار يربط بين حماية مسطرة التحديد الإداري، وضمان حقوق ذوي المصلحة، وتهيئة العقار للانتقال إلى نظام التحفيظ العقاري. غير أن اكتمال هذا البناء يظل رهيناً بتوضيح بعض المفاهيم والإجراءات، ومراجعة الأحكام المتعلقة بالتصرفات الواردة على القطع المتنازع بشأنها، وضبط تنفيذ الإشهار وإثباته وجزاء الإخلال به، إلى جانب الاستفادة من الوسائل الرقمية الرسمية. ومن شأن هذه التدابير أن تحقق توازناً أكثر فاعلية بين حماية أملاك الجماعات السلالية وصيانة الحقوق المدعى بها وتعزيز الأمن القانوني للمسطرة.

لائحة المراجع :

- 1 خالد فضلي، التصفية القانونية لأراضي الجماعات السلالية على ضوء المستجدات التشريعية، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، العدد 49، دجنبر 2023.
- 2 عبد القادر بوبكري، خصوصيات التعرض على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع، مجلة الأبحاث في القانون والاقتصاد والتدبير، العدد 2، 2016.
- 3 عبد الله البوبكري، قراءة نقدية في مقتضيات القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية على ضوء الممارسة العملية والاجتهاد الفقهي، مجلة الأبحاث والدراسات القانونية، العدد 18، 2021.
- 4 عبد الوهاب رافع، أراضي الجماعات السلالية في المنظومة العقارية المغربية، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، الطبعة الأولى، 2020.
- 5 عمر السكتاني، خصوصيات الجوانب الإجرائية لممارسة التعرض في نظام التحفيظ العقاري الجديد، سلسلة دراسات وأبحاث، المنازعات العقارية دراسات وأبحاث في ضوء نظام التحفيظ العقاري ومدونة الحقوق العينية والمستجدات التشريعية في المادة العقارية، الجزء الأول، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2014.
- 6 محمد العربي مياد، قراءة في مشروع القانون المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، مجلة مغرب القانون، 27 أبريل 2019.
- 7 محمد العلمي، الإشكالات العملية للتعرض الاستثنائي على مطالب التحفيظ، ضمن المنازعات العقارية: دراسات وأبحاث في ضوء نظام التحفيظ العقاري ومدونة الحقوق العينية والمستجدات التشريعية في المادة العقارية، الجزء الرابع، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2018.
- 8 محمد المهدي دربال، التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية على ضوء المستجدات التشريعية، مجلة قانونك، العدد 9، أكتوبر 2021.
- 9 محمد فاري، التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، مجلة استشراف للدراسات والأبحاث القانونية، العدد 23، 2023.

10 محمد مومن، أملاك الجماعات السلالية وأراضي الكيش، منشورات مجلة الحقوق، السلسلة القانونية والقضائية، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2014.

11 هشام عليوي، دور أراضي الجموع في تشجيع الاستثمار»، ضمن أشغال الندوة الوطنية المنظمة يومي 25 و26 نونبر 2016 تحت عنوان: العقار والتعمير والاستثمار، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط الطبعة الأولى، 2017.