Global Proceedings Repository
American Research Foundation
ISSN 2476-017X
Available online at http://proceedings.sriweb.org
شبكة المؤتمرات العربية
http://arab.kmshare.net/

The 10th International Scientific Conference
Under the Title
"Geophysical, Social, Human and Natural Challenges in a Changing Environment"

المؤتمر العلمي الدولي العاشر

تحت عنوان "التحديات الجيوفيزيائية والاجتماعية والانسانية والطبيعية في بيئة متغيرة"

– اسطنبول–تركيا2019يوليو – تموز 25 – 26

http://kmshare.net/isac2019/

---

# حماية الأراضي السلالية

# بين النص القانوني ورهان الاستثمار

الدكتور عبدالرزاق حباني

جامعة محمد بن عبدالله كلية الحقوق

فاس المملكة المغربية

الملخص:

تعتبر الأراضي السلالية بالمغرب أو أراضي الجموع ملكا لمجموعات من السكان يعودون في اصولهم الى سلالة واحدة، وقد تكون هذه المجموعات عبارة عن دواوير أو قبائل يتم تسييرها حسب الأعراف و التقاليد السائدة.

وتنتشر هذه الأراضي عبر ربوع المملكة وتشكل رصيدا عقاريا مهما إذ تبلغ مساحتها ما يناهز 12 مليون هكتار أي ثلث المساحة الصالحة للزراعة و الرعي بالمغرب ،و يوجد أزيد من 4631 جماعة سلالية موزعة على 48 إقليم و عمالة و يبلغ ذوي الحقوق عليها ما يناهز 9 مليون نسمة

Global Proceedings Repository
American Research Foundation
ISSN 2476-017X
Available online at http://proceedings.sriweb.org
شبكة المؤتمرات العربية
http://arab.kmshare.net/

**و قد كانت هذه الأراضي تستغل من طرف ذوي الحقوق كما أسلفنا تبعا لأعرافهم وتقاليدهم وما تراضوا عليه مع الغير خاصة الأراضي الرعوية المتواجدة في الحدود المشتركة بين مختلف المجموعات**

**لكن مع دخول المستعمر و بهدف ضرب التماسك القبلي و الإستحواذ على المزيد من الأراضي سن مجموعة من القوانين المبهمة و الجامدة.**

**و يعتبر ظهير 26رجب 1337 الموافق 27ابريل 1919 أهم هذه القوانين التي خولت للمستعمر إحكام قبضته على القبائل التي تنازعه السلطة من خلال إشعارها بأن الأراضي السلالية التي تعتبر دعامة الحياة و أساس الإستقلال المالي لهذه المجموعات هي في العمق ملك للدولة و لا مجال لإظهار مقاومة لحمايتهاأو الصراع عليها.**

**فقد أعتبر الظهير هذه الأراضي ملكا للمجموعات السلالية لكنها لا تتمتع باستغلالها أو الإستفادة من ريعها إلا تحت وصاية وزارة الداخلية فلا يمكن اتخاذ أي قرار إلا بموافقة مجلس الوصاية الذي يتكون من مندوبين عن وزارة الداخلية ومندوبين عن وزارة الفلاحة و مندوبين عن الإدارة المكلفة بالمياه و الغابات . ولذر الرماد في الأعين نص الظهير على ضرورة اختيار نواب عن كل جماعة سلالية يشكلون ما يعرف بجمعية المندوبين أو جماعة النواب يمثلون ذوي الحقوق لدى السلطات المحلية و ينوبون عنهم في اتخاذ القرارات تحت مراقبة مجلس الوصاية و السلطة المحلية المعنية .**

**المقدمة:**

وتعرف هذه الأراضي نوعا من الجمود في مردوديتها الاقتصادية والتنموية ومرد ذلك لامحالة لعدم مسايرة النصوص القانونية للتطور الحاصل في البنية الاجتماعية لسكان أراضي الجموع الشيء الذي أدى إلى بروز مشاكل ونزاعات متعددة الجوانب اهمها مشاكل اقصاء النساء من حقوقهم في الانتفاع من الأراضي السلالية مما ادي الى تراكم ملفات لدى الجهة الوصية لان الجمعات السلالية أي القبائل وفصائل القبائل وغيرها من العشائر الأصلية لا تملك الا حق الانتفاع بالأراضي السلالية دون حق الملكية و تخضع لوصاية وزارة الداخلية .ويتولى تسييرها جماعة تتكون من أشخاص تختارهم الجماعة السلالية تقوم بتوزيع الانتفاع بصفة مؤقت بين أعضاء الجماعة حسب الأعراف وتعليمات مجلس الوصاية .

Global Proceedings Repository
American Research Foundation
ISSN 2476-017X
Available online at http://proceedings.sriweb.org
شبكة المؤتمرات العربية
http://arab.kmshare.net/

**ورغم** هذا التنوع العقاري وأهميته إلا أنه لم يعالج بطريقة تساعد على التحكم في الوعاء العقاري وتوجيهه نحو خدمة الاستثمار والتنمية، إذ أن حماية العقارات لا يقتصر فقط على الحماية القانونية بوضع نصوص جنائية أو مسطرية أو تنظيمية، بل يكون ايضا بخلق وسائل استثمارية فلاحية او سياحية او صناعية يمكنها أن ترفع من قيمة العقار وتساهم في تنمية الموارد البشرية .

ولهذا سوف نقسم هذا الموضوع بدراسة حماية الأراضي السلالية بنصوص قانونية

من خلال نصوص التحديد الاداري وقانون التحفيظ العقاري في فرع أول على أن نتناول حماية الأراضي السلالية بأساليب استثمارية في المجال الفلاحي والسياحي والصناعي في الفرع الثاني.

## الفرع الأول:

## حماية الأراضي السلالية من خلال التحديد الاداري والتحفيظ العقاري[1]

إن صيانة الرصيد العقاري وحمايته من الترامي والتطاول عليه يتطلبان الإسراع في تصفيته القانونية والتعرف عليه لجعله وسيلة ناجعة للتنمية يسمح للجهات المشرفة على العقار بوضع مخططاتها التعميرية وتصوراتها المستقبلية بناء على التصفية القانونية في هذا الإطار ، إما من خلال التحديد الإداري وإما من خلال التحفيظ العقاري أو منهما معا[2].

وحتى يمكن الإحاطة جيدا بهذين الإجرائين سنقسم هذا الفرع إلى مبحثين، الأول نتحدث فيه عن دور عملية التحديد الإداري في حماية الاراضي السلالية ، أما المبحث الثاني فسنتحدث فيه عن دور التحفيظ العقاري في حماية الاراضي السلالية .

### دور عملية التحديد الإداري في حماية الاراضي السلالية[3]

[1] جباني عبدالرزاق اطروحة لنيل الدكتورة في الحقوق جامعة الحسن الثاني كلية الحقوق الدار البيضاء ص 286

[2] الحبيب شوراق، القواعد المنظمة للرسوم العقارية المؤسسة إثر التحفيظ، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، وحدة العقار والتعمير والإسكان، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية الرباط 2002-2003، ص 153.

[3] جباني عبدالرزاق المرجع السابق 287

Global Proceedings Repository
American Research Foundation
ISSN 2476-017X
Available online at http://proceedings.sriweb.org
شبكة المؤتمرات العربية
http://arab.kmshare.net/

من أجل تسهيل عملية التحفيظ التي تتوج بتأسيس الرسم العقاري، لابد من إخضاع الأراضي السلالية لعملية التحديد الإداري لوضع بطاقة تعريفية للعقار بضبطه من الناحية المادية بمعرفة حدوده ومشتملاته والحقوق والارتفاقات الواقعة عليه والتي يمكن أن تقع عليه – من الناحية القانونية– بحيث يقوم المهندس المساح بالتحقق من هوية الحاضرين سواء كانوا ملاكا أو متدخلين ويقوم بتدوين مختلف تصريحاتهم [4]

و ملاحظاتهم وتدخلاتهم إن وجدت حول العقار موضوع التحديد.

ويهدف التحديد الإداري سواء تعلق الأمر بأملاك الدولة الخاصة[5] او الاملاك الوقفية أو بأراضي الجموع إلى التعرف على هذه العقارات وحدودها ومشتملاتها لتثبيت وضعها المادي والقانوني وتطهيرها من جميع الإدعاءات والمنازعات التي لم تظهر للوجود خلل الآجال القانونية إبان مراحل التحديد الإداري.[6]

واعتبارا لهذه الأهمية، نص المشرع المغربي على نصوص قانونية خاصة بالتحديد الإداري، منها ظهير 03 يناير 1916 ، الخاص بالتحديد الإداري للأملاك الخاصة للدولة[7] وظهير 18 فبراير 1924 الخاص بتحديد أراضي الجموع[8] وقبل ذلك ظهير فاتح يوليوز 1914 المتعلق بالملك العمومي للدولة[9].

ولعل الهدف من هذا التقنين هو الإنتقال بهذه العقارات من مرحلة التحديد الإداري إلى مرحلة التحفيظ العقاري، وقد أكدت ذلك الظهائر التي صدرت في هذا الخصوص ، فبالنسبة للأملاك الخاصة للدولة صدر ظهير 24 ماي 1922

---

[4] عبدالرزاق حباني المرجع السابق 287

[5] إن مسطرة تحديد الأملاك المخزنية المتبعة بالمنطقة الشمالية سابقا كانت تخضع لمقتضيات الظهير الخليفي المؤرخ في 2 يوليوز 1935 المنشور بالجريدة الرسمية تحت عدد 24 بتاريخ 31 غشت 1935 الذي يهم كذلك العقارات العائدة ملكيتها للجماعات الأهلية.

[6] الحبيب الشرقاوي، القواعد المنظمة للرسوم العقارية المؤسسة إثر التحفيظ بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام. وحدة العقار والتعمير والإسكان، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، الرباط.2002-2003.

[7] ج.ر عدد 168 بتاريخ 10-01-1916،ص 16.

[8] ج.ر عدد 596 بتاريخ 25-06-1924،ص 542.

[9] ج.ر عدد 89 بتاريخ 10-07-1914،ص 529.

Global Proceedings Repository
American Research Foundation
ISSN 2476-017X
Available online at http://proceedings.sriweb.org
شبكة المؤتمرات العربية
http://arab.kmshare.net/

المتعلق بتحفيظ الأملاك الخاصة المحددة تحديدا إداريا[10]، كما صدر ظهير 18 فبراير 1924 الخاص بتحفيظ أراضي الجموع المحددة تحديدا إداريا. واهم ما تتميز به عملية التحديد الإداري أن هناك مسطرة خاصة يجب اتباعها . قبل الإعلان عن بداية عملية التحديد الإداري [11] ، فان الجهة الوصية تفتح ملفات خاصة بالعقارات المراد إخضاعها لعملية التحديد الإداري، وتقوم لجنة خاصة بجمع المعلومات الأولية المتعلقة بالعقار وعنوانه وحدوده والبنايات الموجودة فوقه والتحملات والحقوق العينية التي يفترض أنها مترتبة عليه[12]. ونظرا لأهمية هذا التحديد الإداري في حماية العقارات بصفة عامة، فان الاراصي السلالية هي في حاجة ماسة إلى هذا التحديد لتوفرها على مساحات شاسعة [13] ." الشيء الدي دفع الدولة الى التفكير في اعادة النظر في ضهير 18فبراير 1924 المتعلق بالتحديد الإداري لأملاك الجماعات السلالية

فعمل مشروع قانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الاداري لأراضي الجماعات السلالية، الى إعادة صياغة الظهير الشريف المؤرخ في 18فبراير 1924 المتعلق بالتحديد الإداري لأملاك الجماعات السلالية وتحيينه شكلا ومضمونا. وتتلخص الخطوط العريضة لهذا النص في تبسيط المسطرة من خلال جعل الإشهار ينصب على المرسوم المتعلق بتعيين تاريخ افتتاح عمليات التحديد دون طلب إجراء التحديد الذي لا داعي لإخضاعه للإشهار، وتقليص أجل تقديم التعرضات ضد مسطرة التحديد الإداري من ستة أشهر الى ثلاثة أشهر على غرار الأجل المحدد لتقديم التعرضات في الفصل 5 من الظهير الشريف الصادر في 3 يناير 1916 المتعلق بتحديد املاك الدولة، وسن بعض القواعد المتعلقة بالإجراءات التي يقوم بها المحافظ على الاملاك العقارية بشأن التعرضات على التحديد الإداري، والبت في هذه التعرضات من طرف القضاء، وفتح إمكانية تجزيء المسطرة حينما يكون

---

[10] تجدر الإشارة إلى ان الفصل 19 من الظهير الخليفي المؤرخ في 2 يوليوز 1935 ينص على أن الأملاك التي تم تحديدها بصفة نهائية تنشأ لها رسوم خليفية بمجرد تسليم وثائق التحديد إلى الريجيسطراتور المختص.

[11] VOIRE :

- DUFAU J « Le domaine public » édition le moniteur ,1977.

[12] مسطرة تحديد الأملاك المخزنية المتبعة بالمنطقة الشمالية سابقا كانت تقتضي إصدار قرار وزيري يعين بموجبه عن افتتاح هذه العملية التي تقوم بها اللجنة المختصة، واتخاذ قرار وزيري آخر يصادق بمقضتاه على نفس العملية لكي يصبح التحديد نهائيا.

راجع في هذا الإطار دروس في تدبير الملك الخاص للدولة، التدريب الخاص بإدماج أطر مديرية الأملاك المخزنية فوج 1997ن وزارة المالية والخوصصة ، ص .293.

[13] محمد العباب ، التحديدات الغدارية ،دروس في تدبير الملك الخاص للدولة، المرجع السابق،ص297.

Global Proceedings Repository
American Research Foundation
ISSN 2476-017X
Available online at http://proceedings.sriweb.org
شبكة المؤتمرات العربية
http://arab.kmshare.net/

التحديد الإداري موضوع تعرضات تشمل جزءا من العقار موضوع التحديد، وذلك من أجل المصادقة على الجزء الخالي من التعرضات، في انتظار البت في التعرضات التي تثقل الجزء الباقي[14].

.

**دور التحفيظ العقاري في حماية الاراضي السلالية**

شساعة العقارات وكثرتها يجعل الإحاطة بها تكتنفه صعوبة كبرى، سيما إذا علمنا أن أغلب العقارات غير محفظة، ولا تعلم سلطة الوصاية بوجودها إلا عند وقوع نزاع حولها، حيث يعترف أحد الخصوم أو السكان المتواجدين بجوارها بأنها تخص جهات معينة .

ومن أجل خلق أرضية قانونية صلبة للملكية العقارية وتأمين الاستقرار العقاري، لابد من إدخال الاراضي السلالية في نظام التحفيظ العقاري لحمايتها من الضياع، لأن التحفيظ ينتج عنه تأسيس الرسم العقاري الذي له حجية مطلقة في مواجهة الغير وتظهر هذه الحماية من خلال الإجراءات المتبعة في عملية التحفيظ التي هي تتويج للمجهودات التي تم بذلها للوصول إلى تصفية الوضعية القانونية للعقارات، وذلك بإعطاء كل عقار رقما ترتيبيا توضح حدوده بدقة في الرسم العقاري الذي يعبر عن الحالة المدنية للعقار المحف، إضافة إلى الآثار الناجمة عن التحفيظ والمنصوص عليها ضمن الفصلين 2 و62 من ظهير التحفيظ.[15]

لان أجرأة تعبئة الأراضي السلالية يتم عبر التحفيظ العقاري، باعتباره هو الذي يؤمن العقار، وقد اقرت الجهة الوصية إلى أنه خلال سنة 2020 سيتم تحفيظ ما يناهز 5 ملايين هكتار من الأراضي السلالية وذلك في إطار برنامج مشترك طموح ومفتوح مع الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية ووزارة الداخلية.

---

[14] https://www.marrakech24.info/
[15] حباني عبدالرزاق المرجع السابق ص288

Global Proceedings Repository
American Research Foundation
ISSN 2476-017X
Available online at http://proceedings.sriweb.org
شبكة المؤتمرات العربية
http://arab.kmshare.net/

وبهدا الرسم العقاري سيصبح أفراد القبائل والجماعات السلالية، ملاك حقيقيين يتوفرون على رسم عقاري، يتيح لهم حق الولوج للقروض والمؤسسات البنكية والتداول العقاري.

**الفرع الثاني: رهان الاستثمار**

حتى تضمن الدولة الاستثمار الفعلي للأراضي السلالية لابد للمنتفع من هاته الأراضي أن يكون مستغلا فعليا وأن يكون استغلاله منتجا وأن تكون القطعة الأرضية قابلة للإنتاج طبقا للتوجه الاستثماري لكل جهة .

اد يجب التفكير في جهوية الأراضي السلالية لأن هذا التنوع في العقارات في المغرب يساعد على النهوض بالفكرة الجهوية، وبالتالي فسن النصوص القانونية الاستثمارية لا يجب أن يكون وطنيا بل جهويا بحيث كل جهة تتميز بنصوص قانونية خاصة بها بحسب طبيعتها ومستوى معيشة سكانها.وفي هدا الاطار[16]

. وتنمية الأراضي السلالية وحمايتها لا يجب ان ينحصر في الاستثمار الفلاحي بل يجب أن يشمل الاستثمار السياحي سواء في المناطق الشمالية او الواحات السلالية التي توجد في لضمان تفعيل الجهوية الموسعة التي يهدف المغرب الى انجاحها إذ يجب على الدولة أن تضع استراتيجية خاصة بكل جهة تماشيا مع مواردها الطبيعية ومقوماتها البشرية .

**الاستثمار الفلاحي ورهان تنمية الأراضي السلالية**

[16] https://www.marrakech24.info/

Global Proceedings Repository
American Research Foundation
ISSN 2476-017X
Available online at http://proceedings.sriweb.org
شبكة المؤتمرات العربية
http://arab.kmshare.net/

إن التنظيم القانوني للأراضي الجماعية وما خلفه من مشاكل جعل الأراضي الجماعية لم تشهد ذلك التطور الذي عرفته بعض أنواع الملكيات الأخرى واثر سلبا على تنميتها واستثمارها و أدى إلى اعتماد أعراف وتقاليد عتيقة في استغلال هذه الأراضي وابرز الحاجة إلى تطويرها.لانها

تعرف عدة إكراهات تتجلى بالخصوص في طرق استغلالها وتزايد عدد ساكنتها وارتفاع الضغط على مواردها الطبيعية

ولن تتطور هاته الاراضي في المجال الفلاحي الا ادا تم تمليك الاراضي السلالية باصدار ويمكن تقسيم هذه المعيقات إلى مجموعتين تتعلق الأولى بالتقنين المنظم لهذه الأراضي في حد ذاته , بينما تهم الثانية مجال تدبير هذه الأراضي واستغلالها. خصوصا ادا علمنا ان الاراضي المخصصة للفلاحة التي تمتد على مساحة تقدر بحوالي 2 مليون هكتار، وتمثل 13 في المائة من المساحة الاجمالية، منها 1.7 مليون هكتار خارج دوائر الري و 300 ألف هكتار داخل هذه الدوائر، زيادة على حوالي 60 ألف هكتار من الأراضي الغابوية،. [17]

وللنهوض بالاراضي السلالية في المجال الفلاحي عملت السلطة الحكومية المكلفة بالوصاية على الاراضي السلالية في مشروع القانون على "فتح إمكانية تفويت الأراضي الجماعية للفاعلين الاقتصاديين الخواص إلى جانب الفاعلين العموميين لإنجاز مشاريع الاستثمار، الشيء الذي سيمكن من إدماج الرصيد العقاري الجماعي في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد، بالإضافة إلى إعادة النظر في كيفية إكراء العقارات الجماعية، من أجل تشجيع الاستثمار، وخاصة في الميدان الفلاحي، وتحديد مدة الكراء، حسب نوعية المشروع الاستثماري[18] كما ان مشروع قانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، يهدف الى تقييد اللجوء إلى العادات والتقاليد في تدبير شؤون الجماعات السلالية واستغلال أملاكها، واعتمادها في الحدود التي لا تتعارض مع النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل،

[17] http://www.2m.ma/ar/new

[18] https://www.hespress.com/societe/421073.html

Global Proceedings Repository
American Research Foundation
ISSN 2476-017X
Available online at http://proceedings.sriweb.org
شبكة المؤتمرات العربية
http://arab.kmshare.net/

لان الاعراف والتقاليد أصبحت تعيق الرفع من مرد ودية هده الأراضي , فمثلا تعتمد اغلب الأعراف في تنظيم الانتفاع على هذه الأراضي على التوزيع الدوري للأراضي الفلاحية, مما أدى مع النمو الديمغرافي المتزايد إلى تناقص الحصة النظرية العائدة لكل رب عائلة , كما إن هذا التوزيع الدوري والمتكرر لا يشجع المستغل على الاستثمار في حصته المؤقتة مما نتج عنه تدهور في قيمة هذه الأراضي , وادى من جهة أخرى إلى الاستغلال المفرط للمراعي وتدمير الغابات من أجل الزيادة في المساحات المحروثة , مما يفقد الدولة طاقات وموارد هامة كان من اللازم استثمارها.

كما إن التأثير السلبي لهذه الاعراف لم ينحصر فقط على تنمية الأراضي الجماعية وإنما امتد إلى ثوابت دينية وقانونية كخرق القواعد الشرعية المتعلقة بالإرث , ومبادئ المساواة عند التقسيم بخلق تمييز بين أفراد القبيلة الواحدة وظهور عادات غريبة. فكل من يملك الوسائل والإمكانات يحظ بالحظوظ الكبيرة . وقد ترتب عن دلك وجود فروق هامة ما بين جماعة و أخرى, وداخل الجماعة نفسها, وتركيز اغلب الحصص بين أيدي المستغلين النافذين والأعيان, بينما أغلب ذوي الحقوق يوجدون ضمن فئة فلاحي الاستغلالات الصغيرة على الصعيد الوطني , وهي استغلالات تشكل في مجملها عائقا كبيرا للرفع من الإنتاجية وبالتالي الاستثمار.

وتجدر الإشارة إلى إن عددا كبيرا من الأعراف التي تحكم كيفيات استغلال الأراضي الجماعية أصابها التلف والتحريف , ودلك بعد ذهاب رؤساء القبائل وشيوخها وتحول المجتمع القبلي إلى مجتمع حديث تنظمه مؤسسات عصرية.

و تثير الوضعية الحالية للاراضي السلالية ايضا عدة مشاكل، تتجلى بالخصوص في العشوائية على مستوى توزيع الأراضي الجماعية على أفراد الجماعات السلالية المالكة، دون التطبيق السليم للقوانين والضوابط المتعلقة بتدبير الأراضي الجماعية، لا سيما الظهير الشريف المؤرخ في 27 ابريل 1919 ، الأمر الذي يؤدي الى التجزئة والتفتيت المستمر لهذه الحصص من جهة، وعدم التكافؤ في الاستفادة بين ذوي الحقوق المنتمين للجماعة السلالية الواحدة، بل وينعكس سلبا على استقرار وعقلنة استغلال هذه الثروة العقارية الهامة وجعلها رافعة للاستثمار بالمنطقة.

وبالرغم من المجهودات التي تبذل في مجال التدبير والحد من تفاقم مشاكل ألاراضي السلالية محليا، أن على مستوى التسيير أو توزيع الانتفاع، فان الممارسة العملية أبانت على أن عدم احترام الضوابط القانونية المنصوص عليها في تدبير الأراضي الجماعية من طرف

Global Proceedings Repository
American Research Foundation
ISSN 2476-017X
Available online at http://proceedings.sriweb.org
شبكة المؤتمرات العربية
http://arab.kmshare.net/

ذوي الحقوق، سيما المرتبطة بعدم قابلية هذه الأراضي للتفويت أو الحجز أو التقادم، زاد من استفحال هذه المشاكل، بعد أن عمد مجموعة منهم إلى تفويت قطع أرضية جماعية للأجانب عن الجماعة السلالية بطرق غير شرعية، وهو الأمر الذي ساهم في تفشي ظاهرة الترامي، وبالتالي إلى تفشي الاستغلالات غير قانونية[19]

ومن اجل النهوض بالفلاحة في الاراضي السلالية بصفة خاصة والاراضي الاخرى بصفة عامة عملت الدولة على استثمار أموالا طائلة في أواخر الستينات للنهوض بالفلاحة والعالم القروي , إلا إن هذه المصاريف كان من الواجب أن يتبعها لضمان نجاح هذا المسعى قوانين أمرة لتفادي العراقيل والصعوبات التي نجمت عن النظام القانوني لهذه الأراضي. لدلك تم التفكير جاليا في تحفيظ هاته الاراضي عدة أساليب من بينها التعاونيات الإنتاجية ووتمليك دوي الحقوق لفتح المجال أمام المقاولين الشباب وخاصة أبناء الجماعات الأصلية , وتمكينهم من الحصول على قروض استثمارية في المجال الفلاحي وايضا حث المنعشين الخواص على الاستثمار في الأراضي السلالية , ودلك بدعمهم بمقتضيات تشجيعية سواء على مستوى النصوص التنظيمية أو الإجراءات العميلة والتي يجب على السلطات العمومية القيام بها لخلق المناخ الملائم وضمان مصالح الطرفين المتعاقدين.[20]

لدلك فسلطة الوصاية اوجبت لاستغلال الأراضي السلالية، ان تكون مساحات الاراضي مساحات قابلة للاستغلال، وأن يتم تجميع القطع الأرضية الصغيرة ( هكتار أو أقل ) في إطار وحدة استغلال وحول تمليك الأراضي السلالية الواقعة خارج دوائر الري، شدد على أن التمليك يتم لفائدة ذوي الحقوق تحت شروط واقفة بمعنى أن يكون المنتفع من هذه الأراضي مستغلا فعليا، وأن يكون استغلاله مجديا ومنتجا لنفسه ولغيره، وأن تكون القطعة الأرضية المستغلة قابلة للانتاج (وحدة استغلالية متوسطة ) لأن الهدف هو خلق طبقة فلاحية متوسطة قادره على إحداث فرصة أو فرص للشغل في الوسط القروي وخاصة في صفوف الشباب. كما اوجبة

[19] http://www.guercif24.com/% [19]
أراضي الجماعات السلالية بالمغرب " سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية"الطبعة الأولى 2010 الصفحة 125/124/ 12620

Global Proceedings Repository
American Research Foundation
ISSN 2476-017X
Available online at http://proceedings.sriweb.org
شبكة المؤتمرات العربية
http://arab.kmshare.net/

السلطة الحكومية على المستفدين من الاراضي السلالية الفلاحية ان تكون القطع الارضية كبيرة غير صغيرة وشجعت على تجميع القطع الارضية وضرورة ان يكون المنتفع مستغلا فعليا ومنتجا.[21].

وللتخفيف من المشاكل المرتبطة بالتقطيع للأراضي وتقسيمها يجب تبني ضهير 25 يوليوز 1969 المتعلق بالاستثمار الفلاحي حدد فيها التزامات الدولة وحقوق الفلاحين والتزاماتهم و تم إحداث مناطق للسقي ومناطق البور التي تغطي حوالي1/ 8 من المساحات الفلاحية النافعة.

إلا أنه رغم تدخل المشرع للتخفيف من آفة التقسيم العشوائي للأراضي والغير المندمجة في أي قائمة حتى بداخل مناطق السقي ومناطق البور المحمية بالقانون المشار إليه وتتم في بعض الأحيان بتزكية من الإدارة بمقتضي بعض الشواهد الإدارية المسلمة بشكل غير قانوني.

لدلك لا بد من تدخل المشرع لإعادة النظر في قانون الإصلاح الفلاحي في الاتجاه الذي يجد فيه حلا لإشكالية فسمة الأراضي وتقسيمها والشياع كإحدى المعوقات المرتبطة بالعقار في مجال التنمية الفلاحية وذلك عن طريق وضع مقاربة منهجية دقيقة للإحاطة بجميع الوسائل المرتبطة بالتقسيم والقسمة والشياع تمكن من تقييم تأثيراته على نجاعة الاستغلالات الفلاحية مراعيا في دلك خصوصية كل جهة لان الملاحظ حتى وان كانت توجهات الدولة تسير في اتجاه الجهوية الموسعة الان القوانين تصدر لتطبق علة جميع الترابي الوطني رغم اختلاف كل جهة على جهة اخرى .[22]

**الاستثمار السياحي في الاراضي السلالية**

[21] https://www.tanja7.com/21523/
[22]

Global Proceedings Repository
American Research Foundation
ISSN 2476-017X
Available online at http://proceedings.sriweb.org
شبكة المؤتمرات العربية
http://arab.kmshare.net/

تعد الاستثمارات السياحية **من اهم الانشطة التي تساعد على تكوين رؤوس الاموال سواء تعلق الامر براس المال المادي او راسمال البشري**

المملكة المغربية بلد الطبيعة وسياحة المناظر الطبيعية الفريدة، فالمغرب استفاد من موقعه في القارة الإفريقية وانفتاحه على البحر الأبيض المتوسط وانتمائه للوطن و يتميز بتنوع تضاريسه بين جبال وهضاب وبحار جعلته وجهة سياحية عالمية للمناظر الطبيعية.الا انه رغم هدا التنوع العقاري مازالت الدولة لم تستغل كل المناطق سياحيا .

اد يملك المغرب مقومات سياحية كبيرة تتمثل في السياحة الشاطئية والواحات السلالية التي يمكن ان تلعب دورا كبيرا في المجال السياحي إلا أن واقع هذه السياحة لم يرق بعد إلى الاهتمام الكبير لان تشجيع السياحة في الواحات السلالية قد يكون له أثر كبير على المستوى الاقتصادي والاجتماعي إذ يساعد على تحسين ميزان المدفوعات، نتيجة تدفق رؤوس الأموال الأجنبية المستمرة في هاته السياحة وأيضا تساهم في تحقيق تنمية وتوازن اقتصادي بين مختلف المناطق إذ ان تدخل الدولة في إطار الجهوية الموسعة الذي تسعى إلى تحقيقها يجعل كل منطقة تتميز عن الأخرى إذ يجب على الدولة ان تكون لها استراتيجية خاصة بكل منطقة بتوجيه أصحاب الأراضي السلالية للاستثمار في قطاع تحدده الدولة. فالمناطق الفلاحية تفرض الدولة على أصحاب الأراضي السلالية الالتزام بالعمل في المجال الفلاحي وأيضا في المناطق الصناعية تفرض الدولة على أصحاب الأراضي السلالية في الاستثمار بمجال معين مثلا الأراضي السلالية التي توجد في السواحل البحرية قد تدخل الدولة لفرض الصناعة السياحية والبحرية وايضا تتدخل الدولة لاقرار الملكية الزمنية في الواحات السلالية التي ظهرت في مجال السياحة ، وهي تقوم على إشراك عدد من الناس في الاستفادة من المنتجعات السياحية والشقق لقضاء أيام العطل والإجازات، إذ يتعاقد الزبون مع صاحب الشقة أو المنشأة السياحية على شراء أو الانتفاع بالشقة لوقت محدد من كل عام ويستفيد المتعاقدون الآخرون بالأيام الأخرى في السنة، وقد أجيز هذا العقد من الناحية الشرعية من مجمع الفقه الإسلامي الدولي وتبنته تشريعات محدودة [23] واتخذت كل جهة تسمية خاصة لهذا النظام، فهناك من أطلق

[23] اعترف به المشرع المصري في قرار وزاري، ونظمه المشرع في سلطنة عمان، وأيضا نظيره السعودي عند تنظيمه نظام المشاركة بالوقت بموجب القانون رقم206 لسنة 1427 ه وسنة 2006 أقر بحظر غير السعوديين من مزاولة نشاط المشاركة بالوقت على الوحدات العقارية السياحية الواقعة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، أو التسويق له أو اكتساب أي حق بموجب عقود المشاركة بالوقت بغير طريق الميراث.

Global Proceedings Repository
American Research Foundation
ISSN 2476-017X
Available online at http://proceedings.sriweb.org
شبكة المؤتمرات العربية
http://arab.kmshare.net/

عليه اسم عقد المشاركة بالوقت أو الملكية المتعددة أو الملكية التبادلية[24]. وهدا النوع من الملكية قد يشجع السياح على امتلاك شقق لفترة زمنية مما ينعش الاقتصاد العقاري والفندقي في الجهة الجنوبية التي .

[24] راجع في هذا الإطار، ندى حمدون ملا علو، عقد المشاركة بالوقت، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، السنة السادسة والعشرون، عدد 51،يوليوز 2012، ص، 356.وكذا جمال فاخر النكاس، نظام الملكية السياحية، صوره ومزاياه وعيوبه، دراسة مقارنة، مجلة الحقوق الكويتية، عدد2،يونيو1996،ص،20.

Global Proceedings Repository
American Research Foundation
ISSN 2476-017X
Available online at http://proceedings.sriweb.org
شبكة المؤتمرات العربية
http://arab.kmshare.net/

المراجع:

1. جباني عبدالرزاق اطروحة لنيل الدكتورة في الحقوق جامعة الحسن الثاني كلية الحقوق الدار البيضاء ص 286 .
2. الحبيب شوراق، القواعد المنظمة للرسوم العقارية المؤسسة إثر التحفيظ، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، وحدة العقار والتعمير والإسكان، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية الرباط 2002-2003، ص 153.
3. جباني عبدالرزاق اطروحة لنيل الدكتورة في الحقوق جامعة الحسن الثاني كلية الحقوق الدار البيضاء ص 287 .
4. إن مسطرة تحديد الأملاك المخزنية المتبعة بالمنطقة الشمالية سابقا كانت تخضع لمقتضيات الظهير الخليفي المؤرخ في 2 يوليوز 1935 المنشور بالجريدة الرسمية تحت عدد 24 بتاريخ 31 غشت 1935 الذي يهم كذلك العقارات العائدة ملكيتها للجماعات الأهلية.
5. الحبيب الشرقاوي، القواعد المنظمة للرسوم العقارية المؤسسة إثر التحفيظ بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام. وحدة العقار والتعمير والإسكان، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، الرباط.2002-2003.
6. ج.ر عدد 168 بتاريخ 10-01-1916،ص 16.
7. ج.ر عدد 596 بتاريخ 25-06-1924،ص 542.
8. ج.ر عدد 89 بتاريخ 10-07-1914،ص 529.
9. تجدر الإشارة إلى ان الفصل 19 من الظهير الخليفي المؤرخ في 2 يوليوز 1935 ينص على أن الأملاك التي تم تحديدها بصفة نهائية تنشأ لها رسوم خليفية بمجرد تسليم وثائق التحديد إلى الريجيسطراتور المختص.
10. VOIRE :
11. DUFAU J « Le domaine public » édition le moniteur ,1977..

Global Proceedings Repository
American Research Foundation
ISSN 2476-017X
Available online at http://proceedings.sriweb.org
شبكة المؤتمرات العربية
http://arab.kmshare.net/

12. مسطرة تحديد الأملاك المخزنية المتبعة بالمنطقة الشمالية سابقا كانت تقتضي إصدار قرار وزيري يعين بموجبه عن افتتاح هذه العملية التي تقوم بها اللجنة المختصة، واتخاذ قرار وزيري آخر يصادق بمقضتاه على نفس العملية لكي يصبح التحديد نهائيا.

13. راجع في هذا الإطار دروس في تدبير الملك الخاص للدولة، التدريب الخاص بإدماج أطر مديرية الأملاك المخزنية فوج 1997ن وزارة المالية والخوصصة ، ص .293.

14. محمد العباب ، التحديدات الغدارية ،دروس في تدبير الملك الخاص للدولة، المرجع السابق،ص297.

15. https://www.marrakech24.info/

16. حباني عبدالرزاق المرجع السابق ص288

17. http://www.2m.ma/ar/new

18. https://www.hespress.com/societe/421073.html

19. http://www.guercif24.com/%

20. أراضي الجماعات السلالية بالمغرب " سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية"الطبعة الأولى 2010 الصفحة 126/125/124

21. https://www.tanja7.com/21523/

22. اعترف به المشرع المصري في قرار وزاري، ونظمه المشرع في سلطنة عمان، وأيضا نظيره السعودي عند تنظيمه نظام المشاركة بالوقت بموجب القانون رقم206 لسنة 1427 هـ وسنة 2006 أقر بحظر غير السعوديين من مزاولة نشاط المشاركة بالوقت على الوحدات العقارية السياحية الواقعة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، أو التسويق له أو اكتساب أي حق بموجب عقود المشاركة بالوقت بغير طريق الميراث.

Global Proceedings Repository
American Research Foundation
ISSN 2476-017X
Available online at http://proceedings.sriweb.org
شبكة المؤتمرات العربية
http://arab.kmshare.net/

23.راجع في هذا الإطار، ندى حمدون ملا علو، عقد المشاركة بالوقت، مجلة الشريعة والقانون، كلية القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، السنة السادسة والعشرون، عدد 51،يوليوز 2012، ص، 356.وكذا جمال فاخر النكاس، نظام الملكية السياحية، صوره ومزاياه وعيوبه، دراسة مقارنة، مجلة الحقوق الكويتية، عدد2،يونيو1996،ص،20.