UNIVERSITÉ SIDI MOHAMED BEN ABDELLAH DE FÈS
FACULTÉ DES SCIENCES JURIDIQUES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس
كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية

ماستر: القانون العقاري والعقود

الفوج: الثالث

رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص

تحت عنوان:

حماية الغير في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

من إعداد الطالب:

محمد القاسمي

تحت إشراف الدكتور:

عبد الكريم العيوني

أعضاء لجنة المناقشة:

الدكتور عبد الكريم العيوني: أستاذ باحث بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس...**مشرفا ورئيسا**

الدكتور عبد القادر قرموش: أستاذ باحث بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس.... **عضوا**

الدكتور مصطفى المرضي: أستاذ باحث بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس........**عضوا**

السنة الجامعية 2023-2024

لائحة المختصرات

- ظ.ل.ع : ظهير الالتزامات والعقود
- ق.م.م : قانون المسطرة المدنية
- م.ح.ع : مدونة الحقوق العينية
- ظ.ت.ع: ظهير التحفيظ العقاري
- ظ.ش : ظهير الشريف
- ج.ر : الجريدة الرسمية
- ع : العدد
- ج : الجزء
- غ.م : غير منشور
- م.س : مرجع سابق
- م.ن : مرجع نفسه
- ط : الطبعة
- م : المطبعة
- ص : الصفحة
- س : السنة

المقدمة:

تتميز الملكية العقارية في المغرب بالإضافة إلى الازدواجية في التنظيم العقاري الذي يشمل العقار المحفظ الخاضع للقانون رقم 14.07 المعدل والمتمم لظهير التحفيظ العقاري لسنة 1913، والعقار غير المحفظ الخاضع لمدونة الحقوق العينية[1]، ولظهير الالتزامات والعقود[2] والراجح والمشهور وما جرى به العمل من الفقه المالكي[3]. بالتعددية في الأنظمة العقارية والقانونية التي تؤطرها، حيث نجد: الأملاك العامة[4]، والأملاك الخاصة[5]، والأملاك الوقفية[6]، والأملاك الغابوية[7]، وأراضي الكيش[8]، وأراضي الجماعات

---

[1] ظ.ش، رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) بتنفيذ القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، منشور في ج.ر، ع 5998، بتاريخ 24 نوفمبر 2011، ص5587.

[2] قانون الالتزامات والعقود ظهير 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913)، والمعدل والمتمم بمقتضى ظهير شريف رقم 1.24.38 صادر في 2 صفر 1445 (7 أغسطس 2024 بتنفيذ القانون رقم 40.24 القاضي بتغيير وتتميم الفصل 573 منه.

[3] انظر المادة الأولى من م.ح.ع.

[4] بالنسبة للإطار القانوني لهذا النظام العقاري هو:

- ظ.ش، صادر بتاريخ 7 شعبان 1332 (1 يوليو سنة 1914) في شان الأملاك العمومية بالإيالة الشريفة، منشور في ج.ر، ع 62 بتاريخ 10 يوليو 1914، ص275.
- ظ.ش، صادر في 24 صفر 1337 (30 نونبر 1918) يتعلق بإشغال الأملاك العمومية مؤقتا، منشور في ج.ر، ع 299 بتاريخ 20 يناير 1919، ص34.
- مرسوم رقم 2.99.1123 صادر في 29 محرم 1421 (4 ماي 2000) لتطبيق ظ.ش، الصادر في 24 من صفر 1337 (30 نوفمبر 1918) المتعلق بالاحتلال المؤقت للأملاك العامة، منشور في ج.ر ع.4796 بتاريخ 18 ماي 2000، ص1135.
- ظ.ش، صادر بتاريخ 25 ذي الحجة 1345 (25 يوليو 1927) يتعلق بتسجيل العقارات المخزنية التي قد جرى إخراجها من حيز الأملاك العمومية، منشور في ج.ر، ع 770بتاريخ 26 يوليو 1927، ص1731.

[5] بالنسبة للإطار القانوني لهذا النظام العقاري:

- ظ.ش، صادر بتاريخ 26 صفر عام 1334 (3 يناير 1916) في تأسيس تنظيمات خصوصية لتحديد الأملاك المخزنية، منشور في ج.ر، ع 141 بتاريخ 10 يناير 1916، ص28.
- ظ.ش، صادر بتاريخ 26 رمضان 1340 (24 مايو 1922) يتعلق العقارات المخزنية التي جرى تحديدها على الطريقة المبنية بالظهير الشريف المؤرخ في 26 صفر 1334 (3 يناير 1916) الصادر في التنظيم الخصوصي لتحديد الأملاك المخزنية، منشور في ج.ر، ع 479 بتاريخ 04 يوليو 1922، ص796.

[6] الإطار القانوني لنظام العقاري الوقفي:

- ظ.ش، رقم 1.09.236 صادر في 8 ربيع الأول 1431 (23 فبراير 2010 يتعلق بمدونة الأوقاف، منشور في ج.ر، ع.5847 بتاريخ فاتح رجب 1431 (14 يونيو 2010)، ص3154، كما تم تغييره وتتميمه ب: ظ.ش، رقم 1.19.46 صادر في 23 من جمادى الآخرة 1440 (فاتح مارس 2019)، منشور في ج.ر، ع 6759 بتاريخ 4 رجب 1440 (11 مارس 2019)، ص1377.

[7] بالنسبة للإطار القانوني لهذا النظام العقاري نجد:

- ظ.ش، المؤرخ في 23 ذي الحجة 1335 (10 أكتوبر 1917) في شأن حفظ الغابات واستغلالها، منشور في ج.ر، ع 235 بتاريخ 29 أكتوبر 1917، ص901.
- مرسوم رقم2.58.1371 صادر في 29 ذي القعدة 1378 (6 يونيو 1959) في تحديد تأليف اللجنة بإبداء رأيها في حالة فصل أملاك عن النظام الغابوي وفي كيفية تسيير شؤونها، منشور في ج.ر، ع بتاريخ 26 يونيو، ص1953.
- ظ.ش، صادر بتاريخ 26 صفر عام 1334 (3 يناير 1916) في تأسيس تنظيمات خصوصية لتحديد الأملاك المخزنية، سبق ذكره.
- ظ.ش، صادر بتاريخ 26 رمضان 1340 (24 مايو 1922) يتعلق العقارات المخزنية التي جرى تحديدها على الطريقة المبنية بالظهير الشريف المؤرخ في 26 صفر 1334 (3 يناير 1916) الصادر في التنظيم الخصوصي لتحديد الأملاك المخزنية، سبق ذكره.

[8] فالملاحظة الأولى التي تؤخذ على هذا النظام العقاري -أراضي الكيش-، هو غياب الإطار القانوني الخاص به، وهو الأمر الذي أدى إلى تحويل هاته الأراضي إلى أراضي جماعية، والبعض الأخر إلى ممتلكات خاصة، وبذلك أصبحت خاضعة في أغلبها من حيث تنظيمها القانوني وتدبير شؤونها لمقتضيات القانون رقم

السلالية[9]، التي هي موضوع هذه الدراسة، بحيث لها إطار قانوني خاص يميزها عن باقي الأنظمة العقارية الأخرى، والمتمثل في القانون رقم 62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، والقانون رقم 64.17 المعدل والمتمم لظهير شريف المتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري، وأيضا القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري والذي سيكون موضوع هذه الدراسة بنوع من التخصيص، خاصة في الجانب المتعلق بحماية الغير في ظل هذه المسطرة.

وبالرجوع إلى القوانين المؤطرة لأراضي الجماعات السلالية نجد أن المشرع المغربي، لم يعط أي تعريف لهذه الأراضي، وهو ما دفع الفقه إلى إعطاء تعاريف متعددة ومتقاربة، بحيث جاء في تعريف أحد الفقهاء[10] بأنها: " **تلك الأراضي التي يملكها على الشياع أفراد الجماعة السلالية الواحدة، وتتكون هذه الأراضي من ثلاثة أنواع أساسية، تتمثل في مناطق التخييم والمرافق التابعة لها، وأراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة، وأراضي الرعي، وهي تكون النسبة الكبيرة من الأراضي الجماعية ويتم استغلالها بصفة مشتركة".**

وعرفها أحد الباحثين[11] أيضا بأنها: **"تلك الأراضي التي تمتلكها وتنفرد باستغلالها والانتفاع بها، جماعات سلالية في شكل قبائل، أو فخذات، أو عشائر، أو دواوير، قد تجتمع بينهم روابط عائلية، أو اجتماعية، أو عرفية، أو دينية، أو غيرها، وتقوم في جوهرها على أساس مبدأ الشياع بين جميع أفراد الجماعة في الانتفاع بها وفقا للنصوص القانونية والتنظيمية الناظمة لها، والأعراف والعادات المحلية السائدة فيها بما لا تتعارض مع النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، تحت وصاية الدولة".**

62.17 بشأن الوصاية الإداري على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها حيث جاء في المادة الثانية من هذا القانون على أنه **"تسري أحكام هذا القانون على أراضي الكيش التي تم التخلي عن ملكيتها رقبتها لفائدة الجماعات السلالية المعنية".**

[9] الإطار القانوني لأراضي الجماعات السلالية:

- ظ.ش، رقم 1.19.115 صادر في ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019) بتنفيذ القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، منشور في ج.ر، ع 6807 بتاريخ 24 ذي الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، ص5887.
- مرسوم رقم 2.19.973 صادر في 13 جمادى الأولى 1441 (9 يناير 2020) بتطبيق أحكام القانون رقم 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السلالية وتدبير أملاكها، منشور في ج.ر، ع 6849 بتاريخ 24 جمادى الأولى 1441 (20 يناير 2020)، ص321.
- ظ.ش، رقم 1.19.116، صادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019) بتنفيذ القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، منشور في ج.ر، ع.6807 بتاريخ 24 دو الحجة 1440 (26 أغسطس 2019)، ص5893.
- ظ.ش، رقم 1.69.30 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (27 يوليوز 1969) يتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري المنشور في ج.ر ع 2960 مكرر بتاريخ 13 جمادى الأولى 1389 (29 يوليوز 1969)، ص2018، كما تم تغييره وتتميمه بموجب القانون رقم 64.17 الصادر بتنفيذه ظ.ش صادر في 7 ذي الحجة 1440 (9 أغسطس 2019)، منشور في ج.ر، ع 6807 بتاريخ 24 ذو الحجة 1440 (26أغسطس 2019)، ص5895.

[10] **العربي محمد مياد**، تأملات في القانون المنظم للجماعات السلالية على ضوء وثائق الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية، سلسلة إعلام وتبصير المستهلك (15)، ط الأولى، م. الأمنية-الرباط، س2014، ص3.

[11] **أحمد بن عبد السلام الساخي**، النظام القانوني الجديد لأملاك الجماعات السلالية، ط. الأولى، م. المعارف الجديدة-الرباط، س2020، ص24-25.

والجذير بالذكر هو أن هذه الأراضي تلعب دورا مهما وأساسيا في تشجيع الاستثمار الذي يعتبر الرفع من حجمه أداة أساسية لتحقيق التنمية الفلاحية، والاقتصادية، والاجتماعية، حيث يشكل الاستثمار الركيزة الأساسية القادرة على الرفع من وثيرة التمكين الاقتصادي والاجتماعي في الدول النامية، على اعتبار أن تأثيراته على الأنشطة الاقتصادية، تجعله في ارتباط وثيق بالإطار التأسيسي للمنظومة الاقتصادية والاجتماعية للدول، وهو الأمر الذي يجعل منه الوحيد القادر على خلق مسلسل تغيير هيكلي لتنمية مستدامة[12].

وفي هذا الإطار فإن الجماعة السلالية وحتى تُدخل عقاراتها في نظام السجل العيني المعمول به في المغرب، فإن الأمر يقتضي منها إما؛ سلوك إيداع مطلب التحفيظ وذلك في إطار المسطرة العادية المنصوص عليها في ظ.ت.ع[13]، أو إيداع طلب لشمول العقار بعملية التحديد الإداري وذلك من خلال مسطرة لأجل تثبيت الوضعية المادية والقانونية للعقارات التي تعود لها أو التي فيها شبهة ملك جماعي[14]، ومسطرة التحديد الإداري هاته تتكون من عدة مراحل وتتطلب القيام بعدة إجراءات، والتي ترمي في الأخير إلى تثبيت وضعية العقار الجماعي، وأيضا الكشف عن الحقوق المشروعة الظاهرة منها و الخفية، وذلك حتى يتأتى اتخاد القرار المناسب في شأن طلب التحديد الإداري، وأيضا في شأن الادعاءات الواردة على هاته العملية من قبل الغير، في حالة وجودها.

وبالتالي إما صدور مرسوم المصادقة إذا تبين أن مسطرة التحديد الإداري مرت في جو سليم، وخالية من أي ادعاء من قبل الغير[15] أو الادعاءات التي حكم بعدم صحتها من قبل قضاء التحفيظ، والتي تقدم في شكل تعرضات تجنبا لأي استيلاء من الجماعة السلالية طالبة التحديد الإداري بشكل غير مشروع قد يضر بحقوق الغير، أو أن يحكم بصحة الادعاء التي تقدم به الغير، وبالتالي تأسيس الرسم العقاري في اسم الغير بعد إرجاع الملف للمحافظ.

غير أن تثبيت الوضعية المادية والقانونية للعقار السلالي من خلال التحديد الإداري، والتي تدعي الجماعة السلالية أنه يعود لها، يجب ألا يكون على حساب الإخلال بمبادئ العدالة المتمثلة في حماية حقوق

---

[12] **محمد بلحاج الفحصي**، أراضي الجماعات السلالية بالمغرب بين التنظيم القانوني وإشكالات الواقع -دراسة على ضوء القانون والفقه والقضاء-، ط الأولى، م. دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع- الرباط، س. 2016، ص14.

[13] ظ.ش الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، كما تم تغييره وتتميمه بمقتضى القانون رقم 14.07، -الصادر بتنفيذه ظ.ش رقم 1.11.177 المؤرخ في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، منشور في ج.ر، ع 5998، بتاريخ 24 نوفمبر 2011، ص5575-، والقانون رقم 57.12، الصادر بتنفيذه ظ.ش، رقم 1.13.116 بتاريخ 26 من صفر 1435 (30 ديسمبر 2013)، منشور في ج.ر، ع 6224 بتاريخ 23 يناير 2014، ص2014، ص262، والذي تم بمقتضى المادة الفريدة منه تتميم مقتضيات الفصول 19 و20 و21 و25 و43 و54.

[14] والعقارات التي يشملها مرسوم المصادقة على التحديد الإداري لا تدخل في السجل العيني المعمول به في المغرب إلى بعد إتباع الإجراءات المنصوص عليها في ظهير 1922 المتعلق بتحفيظ الأملاك المحددة تحديدا إداريا.

الغير، وذلك نظرا للحجية النهائية التي يكتسبها التحديد الإداري بعد صدور مرسوم المصادقة فيما بعد، ووعيا من المشرع بهذا ولخطورة نهائية هذا المرسوم على حقوق الغير التي لم يعلن عنها، فإنه يتم إشهار مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري والعمليات الأخرى التي تتم خلال هذه المسطرة في الجريدة الرسمية وتعليقها لدى الجهات القضائية والإدارية المشار إليها في القانون رقم 63.17، حتى تصل إلى علم العموم.

كما أنه ووعيا من المشرع بأن مباشرة الجماعة السلالية لمسطرة التحديد الإداري على عقار فيه شبهة ملك سلالي لا يعكس بشكل حتمي أنه يعود لملكية الجماعة السلالية، فإنه منح لكل من اعتبر نفسه متضررا من هذه العملية أن يتعرض عليها، وهو ما نص عليه المشرع في الفقرة الأولى من المادة السادسة[16] من القانون رقم 63.17، والحماية هاته تمتد إلى الجانب القضائي أيضا، سواء خلال البت في التعرضات المقدمة من قبل الغير أو التداخل بين مطالب التحفيظ والتحديد الإداري، كما يتم فسح المجال أيضا للجوء إلى القضاء الإداري في بعض الحالات الأخرى.

وعملية التحديد الإداري التي هي حجر الزاوية في هذا الموضوع يقصد بها تلك العملية الهادفة إلى ضبط حدود عقار ذي مساحة كبيرة (لا تقل عن 500 هكتار) بصفة قطعية يكون تابعا حتما للجماعات الأصلية أو السلالية، وتتم عملية التحديد غالبا لأراضي موجودة في العالم القروي ذات مساحات شاسعة تقيم عليها أو بجوارها تجمعات سكانية متفرقة في شكل دواوير...[17].

والغير الذي هو موضوع هذه الحماية يختلف حسب الحقل القانوني الذي ينتمي إليه، بحيث أنه يتميز بالتعددية والاختلاف فالغير في مسطرة التحفيظ ليس هو الغير في الدعوى، والغير في العقد له مدلول آخر أيضا عن الغير في الشركة، بحيث ما يعتبر غيرا في تصرف لا يتعبر غيرا في تصرف آخر، وما يعتبر غيرا في دعوى لا يعتبر غيرا في دعوى آخرى، كذلك فإن مفهوم الغير هو يختلف في مجال الحوالة كأحد وسائل انتقال الالتزام[18].

---

[16] تنص الفقرة الأولى من المادة السادسة على أنه "**يمكن التعرض على عملية التحديد الإداري بسبب المنازعة في الحدود أو المطالبة بحق من الحقوق العينية العقارية المتعلقة بالأراضي موضوع التحديد**".

[17] **محمد بلحاج الفحصي**، المقتضيات الإجرائية والموضوعية لحماية أراضي الجماعات السلالية، مقال منشور بمجلة المتوسط للدراسات القانونية والقضائية، ع. الرابع، س2017، ص8.

وفي نفس الإطار عرف أحد الباحثين هاته العملية بأنها "**مجموعة من العمليات القانونية والفنية في آن واحد تهدف إلى ضبط الوضعية القانونية لحالة العقار من حيث اليد أو الحقوق التي يشملها، وتحديد العقار من حيث المساحة والشكل الهندسي الأفقي العمودي، مع تحديد موقعه ومركزه على السطح المخصص لتلك المنطقة الو اقع بها مع بيان مكوناته ومشتملاته الكاملة**".

- **محمد العايش صغيري**، أراضي الجماعات السلالية بين الواقع والآفاق، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول بوجدة، س2009/2008، ص74.

[18] بالنسبة للغير في الحوالة ومدى تأثره بها، يمكن مراجعة، أستاذنا **عبد الكريم العيوني**، انتقال الالتزام دراسة مقارنة في ضوء التطبيقات المعاصرة، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، س2010، ص131 إلى 211.

ومنه فإن مصطلح الغير يختلف حسب موضوع الدراسة الذي هو يعالج فيه، أو الذي تدخل فيه أو الذي هو موضوعه، وسنحاول إيراد بعض تعريفات الغير في مجالات مختلفة حتى يتبين ما قلناه في تعددية مصطلح الغير- سيتم إيرادها في الهامش-[19].

فالغير بصفة عامة أي بالمفهوم الواسع في نظرنا هو كل شخص أجنبي عن الحقل القانوني الذي هو موضوع الدراسة أو الحديث، لأن هذا المصطلح كما سبق البيان من خصائصه أنه يتغير ويختلف حسب الموضوع والحقل موضوع البحث، وكذا له معاني متعددة.

أما الغير في موضوعنا هو كل شخص أجنبي عن مسطرة التحديد الإداري، التي تقدمت الجماعة السلالية أو الجهة الوصية عليها بطلب لإصدار مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري، والذي هو في نظرنا إجراء تم اتخاذه بشكل منفرد، لذلك فإن أي شخص يدعي حقا على العقار موضوع هاته العملية، كيف ما كانت صفته سواء شخص ذاتي أو اعتباري -وزارة الأوقاف في بعض الأحيان أو المندوبية السامية للمياه والغابات، وفي بعض الأحيان قد تكون جماعة سلالية مجاورة-، وإن كانت وزارة الداخلية تتدخل قدر الإمكان لأجل تذويب النزاع، وأن لا يقدم مطلب التحفيظ التأكيدي، وأن يذهب الملف للقضاء، لأن هذا فيه تكاليف مادية، والذي يعتبر مبررا للجوء لهاته المسطرة.... فإنه يمكنه -الغير- أن يتدخل في هاته المسطرة من خلال التعرض.

ومسطرة التحديد الإداري هاته تجد مرجعيتها القانونية في القانون رقم 63.17 وبالضبط في المادة الأولى منه، حيث منحت للجماعة السلالية مكنة مباشرة عملية التحديد الإداري في الأراضي التي تتوفر فيها قرينة ملك سلالي، وذلك قصد ضبط حدودها ومساحتها ومشتملاتها المادية وتصفية وضعيتها القانونية، وذلك بمبادرة من السلطة الوصية على الجماعة السلالية أو بطلب من هذه الأخيرة، كما أن المواد الأخرى للقانون رقم 63.17 تضمنت هي الأخرى آليات لحماية الغير الذي قد تكون له حقوق مشروعة على ذلك العقار، والتي لم يتم الإشارة إليها عند صدور مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري، كما أن مقتضيات

---

[19] الغير في العقد حسب أحد الباحثين هو **"كل شخص بعيد عن مدار الآثار التي تترتب عن العقد، إلا أن ما تفرضه الظروف الاقتصادية والحاجة الاجتماعية قد تجعل هذا الغير يتعامل مع أطراف العقد دون أن يفقد وصفه بأنه غير أجنبي عن التصرف..."**.

- **عادل الغنوبي**، الغير في قانون الالتزامات والعقود المغربي -دراسة مقارنة-، مقال منشور بمجلة القانون المدني، ع. الرابع، س2017، ص85.

والغير في الشركة يقصد به **"كل شخص ليس بمساهم في الشركة، ولا يتمتع بأي حق من الحقوق استنادا إلى هذه الصفة، ولكنه تعامل أو يتعامل، أو يرغب في التعامل معها مستقبلا"**.

- **رشيد فطوش**، حماية الغير في شركة المساهمة -دراسة مقارنة-، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية-السويسي، جامعة محمد الخامس بالرباط، س2012/2011، ص10.

أما الغير في مجال التنفيذ فيقصد به **"كل من ليس طرف في الحكم الجاري بشأنه التنفيذ ولا ممثل ممن هو طرف فيه ومع ذلك فإن مصالحه ستتأثر بسبب إجراءات التنفيذ الجارية"**.

- تعريف أورده **هشام المراكشي**، الغير في القانون المغربي -دراسة في تحديد المركز القانوني للغير وحماية الغير في النصوص القانونية والعمل القضائي-، ط. الأولى، م. المعرفة- مراكش، س2019، ص45.

والغير في مجال التنفيذ الجبري يقصد به هو **"الشخص الذي لا صلة له بالمحجوز عليه من قريب أو بعيد كالوارث مثلا يعتبر غيرا، في تركة الهالك المحجوز عليها لأنه خلف فيها"**.

- **جواد امهلول**، المسطرة المدنية، ط. الأولى، م. النجاح الجديدة-الدار البيضاء، س2018، ص177.

ظ.ت.ع المتعلقة بالبت في التعرضات هي الأخرى تطبق في جانب من هذه المسطرة، خاصة عندما يحال الملف على قضاء التحفيظ للبت وفقا للقواعد المسطرية المنصوص عليها في ظ.ت.ع، مع مراعاة بعض الخصوصيات الواردة في القانون أعلاه، وهذه المسطرة كانت محل تنظيم قانوني قبل هذا القانون، بحيث أنها كانت منظمة بمقتضى الظهير الشريف الصادر بتاريخ 18 فبراير 1924[20] كما وقع تعديله بظهير 1933 في شأن تأسيس ضابط خصوصي يتعلق بتحديد الأراضي المشتركة بين القبائل، وذلك من أجل نفس الغاية التي تم الاستناد فيها على القانون رقم 63.17[21]، وهي ضبط الوضعية المادية والقانونية للأملاك الجماعية، وتضمن هو الأخر آليات حمائية لهذا الغير خصوصا من حيث أجل التعرض الذي كان محددا في ستة أشهر.

أهمية البحث

إن الموضوع الذي نحن بصدد بحثه والمعنون ب: "حماية الغير في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية" له أهميتان الأولى نظرية، والثانية عملية:

- **الأهمية النظرية للموضوع:** تتجلى هذه الأهمية من خلال الترسانة القانونية التي حظي بها هذا النظام العقاري، وخاصة منه القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، والذي يهدف إلى تثبيت الوضعية المادية والقانونية للعقار السلالي التي فيها شبهة ملك جماعي، وادماجها في عجلة الاقتصاد والاستثمار، غير أن هذا التوجه اصطدم مع قاعدة العدالة وأسس دولة القانون والحق، بحيث أن اللجوء لهذه المسطرة يقتضي استحضار حماية الغير، والذي من المحتمل أن تكون له حقوق على العقار موضوع هاته العملية، وهو ما دفع المشرع أثناء صياغته للقانون رقم 63.17 إلى استحضار مركز الغير، ووضع تجليات حمائية لهذا الأخير حتى لا تتضرر حقوقه المحتملة.
- **أما الأهمية العملية للموضوع:** فتتجلي في مدى تمكن القضاء لا سواء قضاء التحفيظ، أو القضاء الإداري المتمثل في المحاكم الابتدائية الإدارية أو الغرفة الإدارية بمحكمة

---

[20] ظ.ش، المتعلق بسن نظام قانون خاص بتحديد الأراضي الجماعية، منشور في ج.ر، ع. 569-570 بتاريخ 19 و26 شعبان 1342، الموافق ل 25 مارس وفاتح أبريل 1924، ص413.

[21] وهذا التعديل جاء نتيجة الرسلة الملكية لصاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله، بمناسبة أشغال المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي نظمتها رئاسة الحكومة يومي 8 و9 دجنبر 2015 بالصخيرات والتي أكدت على ضرورة الاهتمام بالأملاك الجماعية، حيث جاء فيها ما يلي:

"...وفي نفس السياق ندعو للانكباب على إصلاح نظام الأراضي الجماعية، التي نثمن فتح حوار وطني بشأنها، واستثمار وترصيد نتائج هذا الحوار ومخرجاته الأساسية، لتأهيل أراضي الجماعات السلالية، لتساهم بنصيبها في النهوض التنمية، وجعلها آلية لإدماج ذوي الحقوق في هذه الدينامية الوطنية، وذلك في إطار مبادئ الحق والإنصاف والعدالة الاجتماعية، بعيدا عن كل الاعتبارات المتجاوزة...".

- مقتطف من الرسالة السامية لجلالة الملك محمد السادس نصره الله، بمناسبة اشغال المناظرة الوطنية في موضوع "السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية" التي نظمتها رئاسة الحكومة يومي 8 و9 دجنبر 2015 بالصخيرات.

النقض، في توفير حماية فعالة للغير خلال مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية وأيضا حتى بعد صدور مرسوم المصادقة على هاته العملية.

كما أن أهمية هاته الحماية تمتد إلى كبح الجماعة السلالية من الاستيلاء على عقارات الغير، والذي قد تكون له الحيازة فقط، أو الذين قد لا يعلمون بإجراء هذه المسطرة لاتباع الإجراءات المحددة قانونا ومن ثم تقديم المستندات المدعمة لادعائه...

والأهمية العملية ستتبلور أكثر عند رصد مختلف التوجهات القضائية في المنازعات التي تثار بين الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري والغير الذي له حقوق محتملة، وخاصة العمل القضائي لمحكمة النقض، ودوره في حماية الغير من ظاهرة الاستيلاء والترامي غير المشروع الذي قد يكون من قبل الجماعة السلالية، ومحاولة استنباط القواعد الأصلية والثابتة.

صعوبة البحث:

إن الصعوبة الأساسية التي واجهتنا أثناء إعداد هذا البحث الذي يسلط الضوء على التحديد الإداري لأراضي الجماعة السلالية وحماية الغير الذي قد تكون له حقوق محتملة على العقار موضوع هاته العملية، هي العمل القضائي خاصة محاكم الموضوع، بحيث عند ولوجنا لعدة محاكم منها -المحكمة الابتدائية والاستئنافية بفاس، والمحكمة الابتدائية بتاونات، والمحكمة الابتدائية والاستئنافية بالحسيمة- اصطدمنا بواقع أن العاملين بمكتب الحفظ ليست لهم أية دراية بهذه المسطرة وبشأن الأحكام الصادرة في التعرضات المنصبة عليها، إضافة إلى أنه لا يتم تصنيف الأحكام والقرارات الصادرة بشأنها في سجل خاص، وتمييزها عن تلك التي تصدر في إطار المسطرة العادية للتحفيظ، وهو ما شكل بالنسبة لنا عائقا للوصول إلى الأحكام الصادر عن محاكم الموضوع، وتوظيفها في هذا البحث.

إشكالية البحث:

تلجأ الجماعة السلالية في إطار تصفية العقارات التي تعود لها أو التي فيها شبهة ملك جماعي إلى التحديد الإداري لعدة اعتبارات منها؛ شساعة مساحة الأراضي، وما يتطلبه التحفيظ من تكاليف مالية قد لا تتوفر عليها الجماعة السلالية، وكل هذا من أجل تصفية وتثبيت الوضعية القانونية والمادية للأراضي السلالية، غير أن الجماعة السلالية عند سلوكها لهذه المسطرة عليها احترام جميع إجراءات التحديد الإداري، وذلك بهدف حفظ حقوق الغير المحتملة، والقضاء أيضا لا سواء قضاء التحفيظ أو القضاء الإداري -المحكمة الابتدائية الإدارية والغرفة الإدارية بمحكمة النقض- عليه توفير حماية للغير عندما

يعرض عليه نزاع بين الجماعة السلالية والغير بشأن التحديد الإداري، وذلك بالموازنة مع ما تتوفر عليه الجماعة السلالية من امتيازات عند سلوكها لهذه المسطرة.

وعلى هذا يمكن التساؤل في إشكالية محورية عن، **مدى فعالية ونجاعة كل من المقتضيات القانونية والتنظيمية المنظمة للتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية والعمل القضائي في توفير حماية ملائمة وفعالة للغير؟**

وانطلاقا من هذه الإشكالية الجوهرية، يمكن طرح الأسئلة التالية:

- ماهي أهم الآليات القانونية التي تضمنها القانون رقم 63.17 لحماية الغير، وأوجه القصور فيه؟
- ماهي أهم تجليات الحماية القضائية للغير في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالي، لا سواء من قبل قضاء التحفيظ أو القضاء الإداري؟
- ماهي أهم نواقص الحماية القضائية للغير في هذه المسطرة؟

منهج البحث

يقتضي كل بحث قانوني اتباع منهج معين يعتمد عليه الباحث عند دراسته لأي موضوع، وذلك بهدف تحديد الطريق للوصول لإجابة عن الإشكالية الجوهرية، وقد اعتمدنا نحن على **المنهج التحليلي**[22]، وذلك من خلال تحليل النصوص القانونية والدوريات الذات صلة بالموضوع، وذلك من أجل إبراز مدى قدرتها على توفير حماية فعالة للغير عند سلوك هذه المسطرة الذي قد يكون العقار موضوعها مثقل بحقوق للغير، وسنقوم أيضا عند التحليل بتقديم نظرة تقييمية ونقدية للمقتضيات القانونية والتنظيمية المؤطرة لهذا لموضوع، وكذا العمل القضائي الذي يقتضي ضرورة المراجعة حتى يتحقق العدل والإنصاف للغير الذي قد تكون له حقوق على العقار موضوع عملية التحديد الإداري.

خطة البحث

عملا بمنهج البحث المحدد آنفا، ولمقاربة إشكالية البحث التي سبق أن طرحناها، ارتأينا قدر الإمكان، وبعد طرح مجموعة من التصورات في البداية بمعية الأستاذ المشرف ومناقشتها، أنه سيتم معالجة هذا الموضوع من خلال فصلين:

[22] لتوسع أكثر في مناهج البحث يمكن مراجعة **محمد العروصي**، المرشد في المنهجية القانونية، ط الرابعة، م أناسي، س2021.

<u>الفصل الأول</u>: الحماية القانونية للغيرفي مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية بين الفعالية وقصورالنص

<u>الفصل الثاني</u>: الحماية القضائية للغير في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

الفصل الأول: الحماية القانونية للغير في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية بين الفعالية وقصور النص

الفصل الأول: الحماية القانونية للغير في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية بين الفعالية وقصور النص

بالنظر إلى الأثر المترتب عن التحديد الإداري، والذي قد ينتهي بتثبيت ملكية الجماعة السلالية للعقار المشمول به بصفة نهائية، فقد حرص المشرع على إحاطة إجراءاته بعملية إشهار وإعلام العموم، حتى يتأتى لكل من يدعي أن عملية التحديد الإداري مست بحقوقه، أن يتعرض عليها[23].

ولقد استهلت المادة الثالثة من القانون رقم 63.17 بمقتضى مهم، ويتعلق بضرورة إعلام العموم بتاريخ افتتاح عمليات التحديد الإداري، نحو ثلاثين يوما على الأقل قبل التاريخ المحدد لبدء عمليات التحديد الإداري، ويتم ذلك عبر النشر في الجريدة الرسمية، وأيضا بالتعليق عند المقرات المشار إليها في نفس المادة.

والمشرع من خلال هذه الوسائل الإعلامية يكون هدفه هو إعلام العموم بإجراء عملية التحديد الإداري، الذي تقدمت بطلبه جماعة سلالية معينة بهدف ضبط الوضعية القانونية والتقنية للعقارات التي تعود لها أو التي فيها شبهة، ولذلك أوجد المشرع هذه الآلية[24] حتى يعلم الغير الذي قد يكون له حق على هذا العقار، وبالتالي اتباع الإجراءات المحددة قانونا **"المبحث الأول"**.

وترسيخا لحماية الأغيار أصحاب الحقوق من كل مزاعم وادعاءات قد تطال حقوقهم، فقد عمل المشرع من خلال القانون رقم 63.17 على سن العديد من المقتضيات التي ترمي في مجموعها إلى حماية الغير قبل صدور مرسوم المصادقة، حيث جعل من التعرض الوسيلة الوحيدة للوقوف في وجه ادعاءات طالبة للتحديد الإداري، ووسيلة لوقاية الغير[25] من الأثر الذي يترتب على نشر مرسوم المصادقة على التحديد

---

[23] **أحمد دحمان**، منازعة التحديد الإداري، والتعرضات عليه، مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض، ع. خاص بالندوة الوطنية في موضوع: الأمن العقاري، ع 26، م الأمنية- الرباط، س 2015، ص 57.

[24] فحتى لا يكون هناك تكرار في المصطلحات فإننا سنستعمل في بعض الأحيان كلمة الآليات أو الطريقة أو الوسيلة، بحيث أن هذا المصطلحات لها نفس الدلالة في موضوع الإشهار.

[25] في هذا الموضوع سنستعمل في بعض الأحيان مصطلح الغير وفي بعض الأحيان الأخرى مصطلح الأغيار الذي لا يختلف عن الأول، بحيث أن هذا الأخير هو فقط جمع لمفرد الغير.

الإداري، ولأجل هذه الغاية ميز المشرع التعرض بعدة خصوصيات بهدف إظهار حقوق الغير **"المبحث الثاني"**.

المبحث الأول: الإشهاروحماية الغيرفي مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

إن طلب الجماعة السلالية المتعلق بإجراء عملية التحديد الإداري متى استوفى شروطه وشكلياته القانونية يعطي الانطلاقة للشروع في مجموعة من إجراءات الإشهار التي ترمي إلى إعلام كل من له حق على العقار بمضمون هذا الطلب.

وتعتبر مرحلة الإشهار جسرا يربط ما بين عملية التحديد الإداري وإعلام الجمهور وكل من له مصلحة لإبداء التعرّضات والاحتجاجات وإبداء الملاحظات.

ومنه يتم إشهار مختلف العمليات المتعلقة بالتحديد الإداري، والتي قد تؤدي في الأخير إلى صدور مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري في الجريدة الرسمية، ويبعث نسخا من العمليات إلى مختلف السلطات القضائية والإدارية المنصوص عليها في المادة 3 من نفس القانون **"المطلب الأول"**.

وثمة وسائل آخرى للإشهار، ويتعلق الأمر بالتبريح، والذي أشار إليها المشرع في ظ.ت.ع، ولم يعرها اهتماما في القانون 63.17، بالرغم من وجود نفس الجهة التي تقوم بهذه العملية -السلطة المحلية-، وكذا عملية التحديد التي تكتسي طابعا إشهاريا إضافة للطابع التقني والقانوني لهذه لعملية **"المطلب الثاني"**.

المطلب الأول: الإشهارمن خلال آليتي النشرفي الجريدة الرسمية والتعليق

المشرع المغربي وضع تقنيات إعلامية وإشهارية لإخبار الغير بإجراء عملية التحديد الإداري، وذلك بهدف اتخاذ الإجراءات القانونية لحفظ حقه، ومن هذه الآليات[26] نجد آلية النشر في الجريدة الرسمية التي تعتبر أول وأسمى آلية إشهارية، ومن المعلوم جدا أن عملية النشر في الجريدة الرسمية كوسيلة للإشهار

[26] ولتفادي تكرار المصطلحات فإننا سنستعمل في هذا البحث مصطلح الآليات وفي بعض الأحيان مطلح الوسائل وأيضا مطلح التقنيات، وهي لها نفس المعنى.

ليست وليدة القانون رقم 63.17، بل هي من تأسيس ظ.ت.ع منذ خروجه لحيز الوجود، حيث سنها المشرع خلال الحقبة الاستعمارية وجعل منها مكنة قانونية للحيلولة دون مرور التحفيظ في غفلة تمس بأصحاب الحقوق وتعصف بها بلا رجعة، وحظي طريق النشر بالجريدة الرسمية مع مر العصور بمواكبة تشريعية وتنظيمية مستمرة في أفق تحسين ظروف هذا النشر، وجعله قادرا على تنزيل أهداف التحفيظ العقاري، بما يتماشى مع المستجدات التي يفرزها الواقع بفضل الديناميكية المعاصرة للمجتمع المدني[27]،**"الفقرة الأولى".**

وهنالك وسيلة آخرى والتي هي التعليق لدى بعض الجهات الإدارية والقضائية، والتي سبق ذكرها أعلاه، بحيث هي الأخرى يتم فيها التعليق في السبورات الموجودة بها مجموعة من العمليات المتعلقة بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، **"الفقرة الثانية".**

الفقرة الأولى: النشر في الجريدة الرسمية[28] -نظرة تقييمية-

بالرجوع إلى المادة الثالثة من القانون رقم 63.17 نجد المشرع قد نص على أنه **"...ينشر المرسوم المنصوص عليه في المادة 2 أعلاه في الجريدة الرسمية خلال مدة ثلاثين يوما على الأقل قبل التاريخ المحدد لبدء عمليات التحديد الإداري"**، كما أن الفقرة الأخيرة من المادة الثامنة من نفس القانون تنص هي الأخرى على أنه **"...يتم نشر إعلان عن هذا الإيداع في الجريدة الرسمية (نشرة الإعلانات القانونية والقضائية والإدارية)، وإشهاره وفق الكيفية المشارة إليها في المادة 3 أعلاه"**، ومن هذه المواد يتبين على أن المشرع قد وضع آلية إشهارية لإعلام الغير بإجراء عملية التحديد الإداري، وذلك حتى يصل إلى علمه إجراء

---

[27] **ناجيم كريم**، دور وسائل إشهار مسطرة التحفيظ في تبرير مبدأ التطهير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس، س 2023/2022، ص31.

[28] الجريدة الرسمية هي عبارة عن **" جريدة معدة لنشر الظهائر ومراسيم القوانين الصادرة عن الحكومة، تنشر ضمن النشرة العام، التي تصدر مرتين في الأسبوع، وهناك نشرة الإعلانات القانونية وهي التي كانت تتضمن إعلانات التحفيظ والتحديد إضافة إلى الإعلانات الأخرى".**

- **جمعة محمود الزريفي**، النشر في الجريدة الرسمية جزء من الإشهار في النظام العقاري دراسة مقارنة، مقال منشور ضمن أشغال الندوة المشتركة حول نظام التحفيظ العقاري، المنظمة في الرباط، بتاريخ 4-5 ماي 1990، جمع وطبع مديرية المحافظة العقارية للأشغال الطبوغرافية بالرباط، غشت 1992، ص106.

هاته العملية، وذلك حتى يتبع الإجراءات المحددة قانونا لحفظ حقه المحتمل، والذي لم يتم الإشارة إليه في مرسوم الإعلان عن افتتاح عملية التحديد الإداري.

ويعرف أحد الباحثين[29] النشر **"بأنه إتباع الإدارة الشكليات المقررة لإعلام الجمهور"**. ومن المعلوم أن الوسائل المحددة للإشهار بشكل عام تمتاز بالتنوع، فقد تتمثل في النشرات كما قد تأخذ شكل ملصقات، والذي يهمنا هو عملية النشر، الذي بدوره قد يكون في شكل نشرات عامة (الجريدة الرسمية) أو غيرها، إلا أن تقنية النشر بالجريدة الرسمية هي الأكثر أهمية، حيث اعتمد عليها المشرع المغربي كتقنية أساسية، لا سواء في المسطرة العادية أم في المساطر الخاصة.

والعمليات التي أخضعها المشرع للإشهار قبل تاريخ عملية التحديد الإداري هي المرسوم المتعلق بافتتاح عملية التحديد الإداري، والذي يتم نشره قبل ثلاثين يوما من تاريخ البدء في هذه العملية -التحديد الإداري-، وحتى يتم احترام الأجل المذكور أكدت دورية وزارية صادرة في هذا الإطار عن وزارة الداخلية على ضرورة إحالة ملف التحديد الإداري من طرف مصالح العمالة أو الإقليم المعني على مديرية الشؤون القروية 60 يوما على الأقل قبل التاريخ المحدد لافتتاح عملية التحديد[30]، هذا علما أن هناك عمليات آخرى قد أوجب المشرع نشرها في الجريدة الرسمية، وهي حسب المادة الثامنة من القانون رقم 63.17 محضر التحديد والتصميم المؤقت الذي تم إعداده من طرف لجنة التحديد الإداري، وذلك بعد انتهائها من عملية التحديد، وأخيرا نشر مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري في الجريدة الرسمية.

والعملية الأخيرة لها خطورة خاصة ناجمة بالأساس عن الآثار المترتبة عليها، إذ إن النشر في الجريدة الرسمية قد يترتب عليه ضياع حقوق متعرضين محتملين، لذلك فإن أي خلل في عملية النشر قد يترتب عليه فوات الآجال وبالتبعية سقوط حق من لم يتعرض لعدم علمه بعملية النشر في الجريدة الرسمية[31]،

---

[29] **يحي حلوبي**، إشهار القرار الإداري وحجيته، مقال منشور بالمجلة المغربية للمنازعات القانونية، ع. الأول، س 2004، ص48.

[30] الدورية الوزارية، ع 1199، بتاريخ 2020 يناير 31، حول تطبيق مقتضيات القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأملاك الجماعات السلالية.

[31] **رشيد زيان**، التحديد الإداري -الدوافع والمنازعات-، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، س 2011-2012، ص29.

وذلك بذريعة أن النشر في الجريدة الرسمية تسري أحكامها وتلزم الجميع سواء تحقق العلم أم لم يتحقق، ولذلك فصاحب الملكية أو الحق العيني أو التحمل العقاري، الذي لم يبادر إلى المطالبة بحقه داخل الأجل القانوني المسموح للتعرض، فإنه سيحرم منه ولا يمكنه الدفع بعدم العلم الذي يلزمه بمجرد فوات أجل الاحتجاج الذي يبدأ احتسابه انطلاقا من الإعلان الصادر بالجريدة الرسمية[32].

إلا أن الممارسة العملية أثبتت بالملموس أن النشر في الجريدة الرسمية لا يحقق الغاية المتوخاة من سنها، خاصة وأن شساعة مساحة الأرض موضوع التحديد الإداري قد تحول دون علم الأشخاص الذين يستغلون ويسكنون بالأراضي الجماعية، كما أن تعذر الاطلاع على الجريدة الرسمية يقع عائقا أمام توفير الحماية للغير، وهو ما من شأنه أن يهدر حقوق الغير التي يمكن أن تكون متعلقة بالأرض موضوع التحديد الإداري.

وقصور هذه الآلية الإشهارية -النشر في الجريدة الرسمية- وتأثيرها على حماية الغير في مسطرة التحديد الإداري يعود لعدة مبررات وأهمها:

1. أن معظم المواطنين لا يعلمون المقصود بالجريدة الرسمية ومحتواها، وحتى وإن كان البعض منهم يعلم بوجودها إلا أنهم لا يتتبعون ما ينشر فيها، إما لجهل القراءة أو لعدم الاهتمام...
2. ثم إن الجريدة الرسمية هي محدودة الانتشار، حيث نجد متتبعيها فئات معينة، كالإدارات والشركات ومكاتب الأعمال ورجال القانون[33]، أما الباقي -وهي نسبة قليلة أيضا من المهتمين بالحقل القانوني- فإنهم لا يطلعون عليها إلا بصفة عرضية، وبشكل غير منتظم.
3. ثم إن عمليات التحديد الإداري غالبا ما تتموقع في البوادي، لذلك فإن الأشخاص القاطنين بها معظمهم يجهلون القراءة، ويجهلون القانون بصفة عامة، بحيث يعتقدون على أن الأرض هي أرضهم بالاستغلال فقط...وبذلك فإن عامل الأمية المنتشرة في الأوساط القروية يجعلان من

---

[32] **ناجيم كريم**، م.س، ص74.

[33] **محمد خيري**، التعرضات أثناء التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، ط الأولى، م دار الثقافة العربية الدار البيضاء، س 1983، ص135.

الصعب، بل من المستحيل الاطلاع على الجريدة الرسمية، ومعرفة محتواها، مع أن من يعنيه محتوى هذه الجريدة، فهو ملزم بما نشر فيها.

4. كما أن المجهودات التي بذلت في مجال تطوير أدوات النشر، قد لعبت لمصلحة السرعة في النشر وربح الوقت الذي يخدم سياسة التعميم.

وفي هذا الصدد يؤكد أحد الباحثين[34] على أن نشر هذه المراسيم في الجريدة الرسمية وتضمينها مقتضيات موجهة لمواطنين يقطنون في الجبال والأحراش، وكأن الجريدة الرسمية تصلهم بانتظام، والحال أن الجرائد العادية لا تصلهم بانتظام، وأكثر من ذلك تعثر وصول البث التلفزي والإذاعي في بعض المناطق.

كما أن أجل الإشهار المحددة قانونا، والفاصل بين نشر مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري في الجريدة الرسمية، واليوم المحدد لإجراء هذه العملية الذي هو أجل30 يوما، فهو الآخر يعتبر قاصرا في توفير الحماية للغير، وإعلامه بإجراء هاته العملية، والتي هي الغاية المتوخاة من هذا النشر كما أن هذا الأجل يعتبر من أسباب عدم فعالية وقصور النشر في الجريدة الرسمية، ولذلكم فإننا نرى أنه أصبح من الضروري التوجه نحو تمديد الأجل الفاصل بين النشر في الجريدة الرسمية، والقيام بعملية التحديد، وذلك بشكل يضمن للغير المهلة الكافية للاطلاع على الجريدة الرسمية، وأيضا العودة إلى المنطقة التي توجد بها الأرض التي ادعت الجهة الوصية على أملاك الجماعات السلالية بأنها توجد بها قرينة، والتي هي موضوع التحديد الإداري في حالة كان هذا الغير يقطن في مدينة آخرى غير التي توجد بها الأرض التي ستكون موضوع التحديد الإداري، بل قد يكون في بعض الأحيان خارج أرض الوطن[35]، وهو الأمر الذي يبرر مراجعة هذا الأجل بشكل يضمن حماية وإعلام للغير، وكذا تاريخ بدء أجل تقديم التعرضات بالنسبة لهؤلاء.

---

[34] **الحسين الملكي**، تحديد الملك الغابوي أي أهداف وأي مشروعية، مقال منشور بجريدة العلمhttps://www.alalam.m ، ع 21069، بتاريخ 11/06/2008، تم الاطلاع عليه بتاريخ 21/03/2024، على الساعة 21:07.

[35] وهناك قرار اطلعنا عليه هو صادر عن محكمة الإستئناف الإدارية بالرباط رقم 101، المؤرخ في 2009/09/21، في الملف إداري ع. 5/07/382 جاء فيه بأن **"الجريدة الرسمية لا يتعدى نطاق نشرها أرض الوطن، فإنه لا يمكن اعتماد تاريخ النشر كبداية لاحتساب الطعن بالنسبة لمواطن مغربي مقيم خارج أرض الوطن الذي لم يكن متواجد به أثناء سريان الأجل المذكوروالذي يبقى مفتوحا في تقديم الطعن طالما لم يثبت دخوله للمغرب.."**

- هذا القرار منشور بمجلة الحقوق، ع 23، س2021، ص311 وما بعدها.

إذا فإنه يتبين على أن النشر في الجريدة الرسمية يشكل تقنية غير مطابقة تماما للواقع الاجتماعي[36]، بحيث أن هذه العملية لا تحقق النتائج المرجوة منها، فهي في نظرنا قد سهلت عملية السطو على عقارات الغير، الذي لم يعلم بإجراء عملية التحديد الإداري على العقار، والذي من المحتمل أن يكون مملوكا له، أو له حق عيني عليه، بحيث إنه وبعد صدور مرسوم المصادقة يصبح هذا الأخير -المرسوم- نهائيا ويكتسب حجية نهائية حسب ما تواتر عليه العمل القضائي حاليا، بحيث جاء في أحد قرارات محكمة النقض "...**إن مرسوم المصادقة على التحديد الإداري للجماعة الأصلية يعتبر حجة رسمية على الطابع الجماعي للأملاك التي وقع تحديدها به ما لم يقع التعرض على هذا التحديد في الأجل ويتلوه مطلب التحفيظ للمتعرض...**"[37].

يتبين إذا من القرار الوارد أعلاه ومن بعض القرارات الأخرى التي تم الاطلاع عليها في نفس الصدد[38]، على أن القضاء يذهب في توجه منح الحجة الرسمية والطابع النهائي لمرسوم المصادقة، لذلك فإنه وحماية للغير من نهائية مرسوم المصادقة، وتبرير صدوره، فإنه يتعين إعادة النظر في هذه الوسيلة الإشهارية والإعلامية وكذا في الأجل المشار إليه في المادة الثالثة من القانون رقم 63.17، وذلك بشكل يتلاءم وحجم الآثار المترتبة عن صدور مرسوم المصادقة حتى تكون وسيلة فعالة لحماية وإعلام الغير، وبشكل يبرر حجية

=وإن كان القرار الوارد أعلاه لا يتعلق بموضوعه بالتحديد الإداري، فإنه مع ذلك أسس لقاعدة مهمة مفادها عدم سريان الآجال المترتبة عن النشر في الجريدة الرسمية في مواجهة الأشخاص الذين يقطنون خارج المملكة المغربية، مادام نطاق النشر لا يتعدى حدود التراب الوطني، ما يجعل تطبيق ذلك على الآجال المضمنة في القانون رقم 63.17 أمرا محمودا وممكنا أيضا.

[36] **محمد عسولي**، الحماية الوقائية لحقوق الغير خلال المرحلة الإداري للتحفيظ، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، س 2007/2006، ص48.

[37] قرار محكمة النقض رقم 180 الصادر بتاريخ 08 مارس 2016، في الملف المدني ع 2015/3/1/655، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض https://juriscassation.cspj.ma/Decisions/RechercheDecisions.

_سيتم الاقتصار عند الاستدلال بالقرارات الواردة في المنصة الرقمية لمحكمة النقض على ذكر هاته العبارة «منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض «دون الموقع أعلاه.

[38] قرارات تتعلق بنهائية مرسوم المصادقة:

- قرار المجلس الأعلى تحت رقم 912، الصادر بتاريخ 2007/03/14، في الملف المدني ع. 2005/1/1/221، منشور بمجلة سلسلة الاجتهاد القضائي، ع الثاني، ماي2011، ص137.
- قرار صادر عن محكمة النقض رقم 30 الصادر بتاريخ 20 يناير 2015، في الملف المدني ع. 2014/1/1/4508، منشور في نشرة قرارات محكمة النقض -الغرفة المدنية-، ع 21، س2015، ص66.

مرسوم المصادقة، بحيث ذهب أحد الفقهاء[39] إلى القول بأن النشر في الجريدة الرسمية يجب أن يعزز بإجراءات آخرى تكمله، وتكييف هذه الإجراءات وتبسيطها حتى تصبح مطابقة للواقع الاجتماعي للمستفيدين من التحفيظ[40]وفي متناولهم.

وللأسف فحتى القضاء المغربي يمنح لعملية الشهر بالجريدة الرسمية أهمية قصوى لتبرير صدور مرسوم المصادقة على التحديد الإداري، دون الأخذ بعين الاعتبار السلبيات التي تعاني منها عملية الإشهار بالجريدة الرسمية، بحيث جاء في أحد قرار لمحكمة النقض[41] ما يلي:" **إن الأصل هو حمل الإجراءات التي قامت بها الإدارة بصدد اتخادها لمرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري المتعلقة بالعقار الجماعي...، وأن نشر المرسوم المطعون فيه المذكورفي الجريدة الرسمية، وعلى فرض التسليم به لوحده يعتبر من أقوى وسائل الإشهار مادام المشرع قد أقام به القرينة القاطعة على علم الكافة بمضمونه وبالإجراءات السابقة عن اتخاده".**

ومنه فإنه يستشف، ومن خلال القرار الوارد أعلاه، أن محكمة النقض تذهب في توجه اعتبار أن النشر في الجريدة الرسمية هو قرينة قاطعة على أنه تم إجراء واحترام جميع الإجراءات المؤدية إلى المصادقة علي عملية التحديد الإداري، وذلك بغض النظر عن باقي الوسائل الأخرى[42]، وكذا عن السلبيات التي تحوم حول هذه الوسيلة، وهو الأمر الذي لا نجد تبريرا له، وننتقده مادام أن الهدف من عمليات الإشهار كما هو معلوم هو إعلام كافة الجمهور بأنه سيتم إجراء عملية التحديد الإداري لعقار توجد فيه قرينة أنه يعود للجماعة السلالية، وعلى من يدعي حقا عليه سلوك الإجراءات المحددة قانونا، وهو الذي لم يحترمه القرار أعلاه، بحيث اقتصر على وسيلة الإشهار بالنشر في الجريدة الرسمية فقط لتبرير صدور مرسوم المصادقة

---

[39] **محمد ابن الحاج السلمي**، سياسية التحفيظ العقاري في المغرب بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي والاقتصادي، منشورات عكاظ-الرباط، س. 2002، ص73.

[40] وهو الأمر الذي يتعين اسقاطه على عملية الإشهار في الجريدة الرسمية بالنسبة لعمليات التحديد الإداري...

[41] قرار محكمة النقض رقم 1000، الصادر بتاريخ 19 نونبر2020، في الملف الإداري ع 503/4/1/2020، منشور في المنصة الرقمية لمحكمة النقض.

[42] سيتم التطرق لاحقا للجزاء الممكن إيقاعه عن عدم احترام إجراءات الإشهار والإعلام.

لمنحه حجية مطلقة، مع العلم أن هذه الوسيلة، ومقارنة مع باقي الوسائل الأخرى، هي الأقل فعالية على المستوى العملي كما سبق معنا البيان.

ويذهب أحد الباحثين[43] إلى القول بأنه وعلى الرغم من كل العيوب التي تعاني منها عملية النشر في الجريدة الرسمية، إلا أنه لا يستحق ذلك اقتراح التخلي والاستغناء عنها باعتبار أن تلك العيوب غير نابعة من وسيلة الإشهار بالجريدة الرسمية ذاتها، وإنما هي نابعة من النصوص القانونية التي تنظم هذه الوسيلة ومن الإجراءات العملية التي تخضع لها ومن ظروف وواقع المجتمع المطبقة فيه.

وخلاصة القول فإنه، ومن وجهة نظرنا، يتعين مراجعة قواعد وكيفية استعمال وسيلة النشر في الجريدة الرسمية لعمليات التحديد الإداري، وذلك بشكل يحقق حماية للغير وإعلاما له بإجراء عملية التحديد الإداري لأملاك الجماعات السلالية، وذلك من خلال تطوير استعمالها، وضمان إطلاع أكبر عدد من الجمهور، وأيضا تمديد الأجل الفاصل بين النشر في الجريدة الرسمية لمرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري، وتاريخ إجراء عملية التحديد من طرف لجنة التحديد الإداري.

الفقرة الثانية: الإشهار من خلال آلية التعليق

فضلا عن النشر في الجريدة الرسمية لمرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري، وكذا محضر التحديد والتصميم المؤقت، فإن المشرع أقر وسيلة آخرى لإخبار الجمهور بعملية التحديد الإداري، و هذه الوسيلة هي التعليق سواء لدى الجهات الإدارية والقضائية، بحيث إن التعليق يؤدي دورا إشهاريا يفوق أحيانا الدور الإشهاري للنشر في الجريدة الرسمية أو الجرائد والصحف الأخرى، لكونه يتم في أماكن قريبة

[43] **حنان السعيدي**، نهائية قرار التحفيظ بين صحة المؤيدات وسلامة الإجراءات -دراسة مقارنة مطعمة بآراء فقهية واجتهادات قضائية منشورة وغير منشورة-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، س. 2010/2009، ص372-373.

من المواطنين، وغالبا ما تكون محل زيارات متكررة منهم، لقضاء مصالحهم الإدارية ومآربهم القضائية، بخلاف الجرائد والصحف التي لا تكون في متناول كل المواطنين[44].

فعملية التحديد الإداري والإجراءات المصاحبة لها[45] يتم تعليقها في أماكن ومقرات مختلفة، بحيث يتم ذلك في مقر السلطة المحلية لموقع وجود العقار، وفي مقرات آخرى تتمثل في: المحكمة الابتدائية، بالمجلس الجماعي، مصلحة المحافظة العقارية، بمقر وزارة الداخلية باعتبارها الجهة الوصية على هذه الأملاك، والمصالح التابعة لمديرية أملاك الدولة والمياه والغابات التي يقع العقار في دائرة نفوذها، وهو الأمر الذي أشار إليه المشرع في المادة الثالثة من القانون رقم63.17.

ويتم تعليق العمليات المتعلقة بالتحديد الإداري في سبورات داخل المقرات المشار إليها، ويتعلق الأمر بمرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري، ومحضر التحديد، والتصميم المؤقت الذي يتم تعليقه لدى قائد المنطقة الموجود بها العقار موضوع التحديد الإداري، وهو الأمر الذي قد يحقق نوعا من الإشهار لمسطرة التحديد الإداري -على الأقل على المستوى المحلي-، نظرا للاتصال المستمر والمتبادل بين الأفراد والسلطات المحلية، ونظرا للقرب والانتشار الواسع الذي تعرفه هذه القيادات على الصعيد الوطني، وفضلا عن الجهات المذكورة أعلاه، والتي يتم التعليق فيها، فإن التعليق يتم أيضا في المحكمة الابتدائية كما سبق القول، بحيث أنه يتم إرسال نسخة من العملية التي سيتم تعليقها إلى المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرة نفوذها، وذلك لتعليقها في لوحة الإعلانات المخصصة لها.

كما أن التعليق يتم أيضا لدى المجلس الجماعي لمختلف العمليات التي يتم إجراؤها أثناء عملية التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية. والتعليق لدى الجماعات الترابية، هو يعتبر من أهم المستجدات التي

---

[44] **عبد الرحيم أزغودي**، الملك الغابوي في المغرب -بين إكراهات التدبير الإداري وواقع الحماية القضائية-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي، بجامعة محمد الخامس الرباط، س. 2019/2018، ص43-44.

[45] لقد سبق معنا بيان العمليات التي تكون موضوع إشهار.

جاء بها القانون رقم 14.07 حسب ما نص عليه الفصل 18 منه، ومما يعطي لعملية التعليق لدى المجالس الجماعية بعض الفعالية هو أن ملخصات التحفيظ[46] يتم تعليقها في أكثر من جهة وقربها من الأفراد[47].

وهذه الخطوة تكتسي أهميتها كون أن المجلس هو ممثل الساكنة، وعن طريقه يمكن للمنتخبين التبليغ عن وجود عقارات في طور التحفيظ، وأيضا بتواريخ تحديدها[48]. والمشرع في التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية قام هو الآخر بجعل هذه الجهة -المجلس الجماعي- من الجهات التي يتم تعليق فيها كل العمليات المتعلقة بإجراء عملية التحديد الإداري.

والإشهار لدى هذه الجهات القضائية والإدارية المذكورة أعلاه، شأنها شأن النشر في الجريدة الرسمية، لم يسلم كذلك من الانتقادات، بحيث إن هذه الوسيلة -التعليق- قد لا تؤدي وظيفة إعلام الأغيار أصحاب الحقوق الواردة على العقارات موضوع التحديد الإداري على أكمل وجه، ويمكن التمثيل على ذلك بالتعليق في المحاكم والذي يتم في سبورة تتزاحم فيها إعلانات مختلفة، وتعلق فيها الإعلانات القديمة إلى جانب الإعلانات الحديثة، ولا يتم ترتيب الإعلانات حسب موضوعاتها، حيث تعلق في هذه السبورة بشكل غير منظم العديد من الإعلانات، كما لو تعلق الأمر بالإعلانات المتعلقة بمسطرة القيم، وتلك الخاصة بالبيوع التي سيتم إجراؤها عن طريق المزاد العلني، والإعلانات الخاصة بمسطرة التحفيظ العادية، الشيء الذي يجعل من الصعب قراءة مضمون الإعلانات المعلقة بسبورة الإعلانات. ويضاف إلى هذا العائق الواقعي، عائق آخر يتمثل في أن كثيرا ممن يترددون على المحاكم يكونون مشغولين بدعاوهم، وقضاياهم، ولا يهتمون بقراءة الإعلانات المعلقة بالسبورة[49]، وذلك فرضا على أن جميع اللاجئين للمحاكم هم من الأغيار الذي قد تكون لهم حقوق على العقار موضوع هاته العملية.

---

[46] وفي موضوعنا هذا ملخصات مختلف العمليات التي تتم في عملية التحديد الإداري.

[47] **سعاد رايب**، حماية الغير في نظام التحفيظ العقاري، ط الأولى، م الأمنية-الرباط، س. 2022، ص26.

[48] **عبد العالي دقوقي**، نظام التحفيظ العقاري بين النظرية والتطبيق -دراسة في الاجتهاد القضائي والإداري-، ط الأولى، م النجاح الجديدة-الدار البيضاء، س 2020، ص91.

[49] **يونس الزهري**، التحديد الإداري للملك الغابوي للدولة، مقال منشور بمجلة سلسلة الاجتهاد القضائي، ع الثاني، ماي 2011، ص32.

كما أن بعد المسافة بين مقر المحكمة ومحل سكنى الغير هو من بين الانتقادات الموجهة إلى هذه الوسيلة، نظرا لاتساع دائرة المحكمة الابتدائية التي قد يقع فيها العقار، لهذا السبب فإن أغلبية الناس لا يتحملون مشقة السفر إلى المحكمة للاطلاع على الإعلانات المنشورة بلوحة الإعلانات إما للجهل بوجودها أو للجهل بالقراءة[50]، ونفس الإشكال يطرح أيضا بالنسبة لتعليق في المحاكم لعمليات التحديد الإداري لأملاك الجماعات السلالية.

ويذهب أحد الفقهاء[51] أثناء تعليقه على عملية الإشهار لدى المحكمة الابتدائية، للقول بأن التعليق لدى المحكمة الابتدائية لا يعطي إلا نتائج جد ضئيلة، ولا تمكن هذه العملية إلا عددا قليلا من الأفراد للاطلاع على عملية التحفيظ -نفس الأمر بالنسبة للتحديد الإداري على اعتبار أنها تتشابه مع المسطرة العادية في هذه الإجراءات- وذلك لعدة أسباب أهمها:

- لجهل عدد كبير من الأفراد لمحتوى هذه التعليقات؛
- لعدم التنظيم التي تتسم به هذه العمليات.

وما يزيد أيضا من محدودية هذه الوسيلة -التعليق- في إعلام الغير وإشهار إجراءات عملية التحديد الإداري، هو أن المشرع وإن كان قد نص في الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القانون رقم 63.17، على أنه **"...يبين المرسوم السالف الذكر، بالنسبة لكل عقار، اسم الجماعة السلالية أو الجماعات السلالية المالكة والاسم الذي يعرف به، وموقعه الجغرافي وحدوده ومساحته التقريبية، وعند الاقتضاء، أسماء المجاورين والقطع الأرضية المحصورة داخله والتحملات والحقوق العينية المترتبة عليه"**، إلا أنه وبعد اطلاعنا على بعض المراسيم المتعلقة بتحديد تاريخ افتتاح عملية التحديد الإداري[52]، تبين لنا أن البعض منها تتضمن فقط الإشارة إلى الحدود الطبيعية للعقار موضوع التحديد الإداري، كالأودية، والطرق،

---

[50] **محمد ابن الحاج السلمي**، م.س، ص75.

[51] **محمد خيري**، قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، ط 2018، م المعارف الجديدة/الرباط، ص190-191.

[52] على سبيل المثال: مرسوم رقم 2.21.247 صدار في 10 رمضان 1442 (23 أبريل 2021) بتحديد تاريخ افتتاح عملية التحديد الإداري للعقار المدعو "ترغى تيزي نوانو" الواقع بالنفوذ الترابي لقيادة سيدي عياد دائرة الريس ميدلت، الجاري على ملك الجماعات السلالية زاوية سيدي حمزة.

والخنادق، ولا تتضمن الإشارة إلى أصحاب الملاك المجاورين، وذلك بالإضافة إلى الاختلاف في تسمية العقارات، وبالتالي يصعب على الجمهور من الغير، التعرف على ما إذا كان التحديد الإداري هو يتعلق بعقاراتهم أم لا.

لذا، وبالنظر إلى أهمية هذه العملية -التعليق- في حماية حقوق الغير وإعلامهم بعملية التحديد الإداري لأرض تدعي الجماعة السلالية أنها توجد فيها شبهة تفيد أن العقار يعود لها، فإنه لابد ومن اللازم من إعادة النظر في هذه الوسيلة الإشهارية، لا سواء من حيث الإدارات التي يتم التعليق فيها، وكذا من حيث طريقة التعليق، وأيضا الأجل والبيانات التي تتضمنها النسخة من المرسوم الذي تم تعليقه، وذلك بشكل يتلاءم وحجم الأثر الخطير الذي يترتب عن عدم العلم بهذه العملية، وبالتالي صدور مرسوم المصادقة على هذه العملية الذي يمنحه القضاء نفس حجية التحفيظ العقاري، وتأكيدا لذلك جاء في قرار لمحكمة النقض[53] ما يلي: "...**إن عملية التحديد الإداري المنصوص عليها في ظهير التحديد الإداري بتاريخ 1924/02/18 تصبح لها نفس آثار التحفيظ العقاري إذا تم تصديقها بمرسوم**".

المطلب الثاني: آليتي التبريح وعملية التحديد بوظيفتها الإشهارية

فبالإضافة إلى آليات ووسائل الإشهار المعروفة والمتمثلة في النشر في الجريدة الرسمية والتعليق لدى بعض الجهات الإدارية والقضائية، والمنصوص عليها في القانون رقم 63.17، فإن هناك وسائل آخرى للإشهار من قبيل التبريح، والذي تتولى أمر القيام به السلطة المحلية، وكذا وسيلة آخرى، وهي عملية التحديد، والتي لها جانب هو ذو طابع إشهاري بغض النظر عن الجانب التقني والقانوني.

ولذلك فإننا سنتطرق من خلال هذا المطلب لوسيلة التبريح أو المناداة كوسيلة إعلامية للغير **"الفقرة الأولى"**، على أننا سنتطرق في الجزء الثاني من هذا المطلب، لعملية التحديد في جانبها الإشهاري،

[53] قرار المجلس الأعلى -محكمة النقض حاليا-، رقم 912 الصادر بتاريخ 2007/03/14 في الملف المدني ع 2005/1/1/221، منشور بمجلة سلسلة الاجتهاد القضائي، ع الثاني، ماي 2011، ص137.

والتي تعتبر آلية لإعلام الغير بوصول لجنة التحديد الإداري إلى العقار موضوع التحديد الإداري **"الفقرة الثانية"**.

الفقرة الأولى: نحو إقرار وسيلة التبريح في الأسواق الأسبوعية

فعملية التبريح في الأسواق الأسبوعية، كما هو معلوم، هي جزء من عملية التعليق لدى السلطة المحلية، إلا أننا ارتأينا تخصيص لها حيزا من البحث، نظرا لأهميتها وفعاليتها في حماية الغير، خاصة في المجال القروي، بحيث إنه يمكن للسلطة المحلية وبعد توصلها إما بنسخة من مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري، وإما بنسخة من محضر التحديد أو التصميم المؤقت، أن تقوم بتعليق نسخة منه داخل القيادة، ويمكن القيام أيضا بالتبريح بمحتوى تلك النسخة في الأسواق الأسبوعية التابعة لنفس القيادة، والتي يؤمها مختلف سكان المناطق التابعة لدائرة القيادة حيث يمكنهم الاطلاع على ما هو معلق أو يتم سماع ذلك من البراح والسؤال عن ذلك لدى الجهات التي تسهر عن هذه العملية.

هذا وعلى سبيل المقارنة نجد في تونس أن القائد يقوم بقراءة خلاصات المطالب الموجهة إليه في الأسواق، ويأمر الشيوخ بإعلام الملاكين المفترضين[54]، وهو الأمر الذي يجب إسقاطه على عملية التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، وذلك بخصوص جميع نسخ العمليات المتوصل بها من طرف السلطة المحلية، وذلك لما له من حماية وإعلام للغير بكل إجراءات التحديد الإداري.

ولا شك أن التبريح باللغة العامية السائدة في تلك المنطقة التي توجد بها الأرض موضوع التحديد الإداري، سيجعل سكانها على علم تام بيوم التحديد ومكانه وبأهدافه، زيادة على إعطاء الوقت الكافي لهذه العملية[55]، فمدة شهر المحددة لإعلام الجمهور بإجراء عملية التحديد الإداري في نظرنا، تبقى قاصرة في توفير الحماية والغاية المتوخاة كما سبق الذكر أعلاه.

---

[54] **محمد عسولي**، م.س، ص52.

[55] **أيوب الطاهري**، التحديد الإداري في القانون المغربي، بحث تكتمل به الوحدات الوجب استيفاؤها لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس، س 2010/2011، ص89.

وعلى الرغم من الأهمية والفعالية التي ستحققها هذه التقنية في إعلام الغير الذي يمكن أن يكون له حق على العقار المراد تحديده تحديدا إداريا، فإن الجهات الإدارية المعنية لم تعد تعتمدها كوسيلة أساسية للإشهار والإعلام في المسطرة العادية، كما أنه حتى المشرع في القانون رقم 63.17 لم يكلف نفسه عناء الإشارة إلى هاته التقنية -التبريح-، كما هو الشأن في ظ.ت. ع[56].

ومنه فإننا نرى أنه أصبح من الضروري تعديل القانون رقم 63.17، والإشارة إلى إمكانية الاعتماد على آلية التبريح العلني بالأسواق والأحياء لإشهار عمليات التحديد الإداري لما في ذلك من حماية للغير، وتبليغ الأخبار المتعلقة بعملية التحديد الإداري بلغة مفهومة للمواطنين القاطنين بالمنطقة التي ستتم فيها عملية التحديد الإداري، والتي في الغالب ما تكون في البوادي والتي تنتشر فيها الأمية وجهل الناس بمعنى التحديد الإداري أو التحفيظ. وذلك تماشيا كما سبق الذكر مع ما نص عليه المشرع في الفقرة الأخيرة من الفصل 18 من ظ.ت.ع، حيث جاء فيه أنه"**...يقوم ممثل السلطة المحلية كذلك بإشهار ملخص المطلب والإعلان عن تاريخ ووقت التحديد في الأسواق الو اقعة في دائرة نفوذه إلى يوم التحديد**". ومنه فإنه يتبين على أن قائد المنطقة بما له من سلطة فإنه يمكنه أن يقوم بدور فعال في هذا الجانب وذلك عن طريق تكليف أحد أعوان السلطة بالقيام بهذه المهمة لما له من سلطة رئاسية على رجال وأعوان السلطة العاملين بدائرته، خاصة وأن المفهوم الجديد للسلطة الذي دعا إليه جلالة الملك يتجاوز كل مظاهر البيروقراطية، ويصبو إلى رؤية جديدة في علاقة الإدارة ورجال السلطة بعموم المواطنين[57].

الفقرة الثانية: الطابع الإشهاري لعملية التحديد

تكتسي عملية التحديد أهمية خاصة، ذلك أنها حقيقة شخصية[58]، وتتميز عملية التحديد بكونها حجر الزاوية في عملية التحديد الإداري لأملاك الجماعات السلالية، فهي تعتبر تلك المحطة التي يلتقي فيها

---

[56] انظر المادة 18 من ظ.ت.ع.

[57] **محمد عسولي**، م.س، ص53.

[58] **محمد ابن الحاج السلمي**، م.س، ص75.

كل من يهمه أمر العقار المراد تحديده إداريا وجها لوجه مع الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري، بحيث أن هذه العملية -التحديد- تتعدد أهدافها بين طابع البحث القانوني والتقني، وبين الطابع الإشهاري[59].

كما أن عملية التحديد هاته تعتبر فرصة لحضور أكبر عدد ممكن من الأشخاص الذين قد تكون لهم علاقة بالعقار موضوع هاته العملية، حيث يحضرون إلى عين المكان عندما يلاحظون تجمعا حول عقار معين، حيث يجذبهم حب الفضول إلى معاينة هذه العملية.

وفي اليوم المحدد لإجراء عملية التحديد[60]، تباشر عملية التحديد من طرف لجنة التحديد الإداري تترأسها السلطة المحلية، وتضم في عضويتها ممثلا عن العمالة أو الإقليم الذي يقع العقار في دائرة نفوذه ونائب أو نواب الجماعة أو الجماعات السلالية المعنية وعند الاقتضاء ممثلا عن سلطة الوصاية، كما تضم مهندسا مساحا طبوغرافيا أو تقنيا طبوغرافيا[61].

وتتمة لعمل اللجنة -أي بعد حضورها لعين المكان- فإنها تقوم بتقييد ملاحظات العموم بمحضر تمسكه اللجنة، والذي يتضمن هوية وصفة أعضاء اللجنة والمعلومات المتعلقة بالعقار المحدد، والمنازعات المرفوعة والتي انتهت بطرق ودية في عين المكان -الصلح-، وتدون أيضا تصريحات الملاك المجاورين للعقار والأشخاص الذين يدعون حقوقا عليها إما على الملكية أو على الحدود أو على الحقوق التي قد تكون للأغيار على العقار المراد تحديده[62].

وهو الأمر الذي يحدث تجمعا يلفت الانتباه خصوصا في البوادي، حيث يهرع كثير من الناس، وحتى المارة إلى موقع العقار، إما فضولا وحبا في الاستطلاع وإما لأنهم يعتقدون بوجود حقوق لهم أو لأقاربهم أو

---

[59] في موضوعنا سنقتصر على دراسة وتقييم الجانب الإشهاري لعملية التحديد دون الجانب القانون والتقني لهاته العملية.

[60] يعتبر إجراء عملية التحديد الإداري في موعده من القواعد الآمرة التي لا يمكن مخالفتها إلا عند الضرورة القصوى...

[61] انظر الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون رقم 63.17.

[62] **أيوب أيت سي بهي**، التحديد الإداري لأملاك الدولة الخاصة، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة مولاي إسماعيل مكناس، س 2017/2016، ص 46-47.

ادعائهم معرفة أصحاب الحق الحقيقيين، حيث يسألون عن سبب العملية، وفحواها، وقيمتها، وآثارها، وعما إذا لم تكن تمس بحقوقهم، بل إن الكثيرين ينتظرون مجيء المهندس ليمنحوه الوثائق والمستندات التي يرتكزون عليها في تأييد تعرضاتهم[63]، ولا يخفى على أحد ما لي مثل هذه التجمعات من أهمية بالغة ليتم إشاعة الأخبار بين الجمهور، ويعلم القريب والبعيد من كل من له علاقة أو مصلحة على العقار موضوع التحديد الإداري.

غير أن الذي يعاب على وسيلة التحديد الإداري في جانبها الإشهاري، هي أن المشرع اكتفى فقط بأنه يتعين الإشارة إلى أسماء المجاورين للعقار[64]، وكذا أصحاب الحقوق العينية المترتبة على العقار موضوع التحديد الإداري، ولم يستلزم استدعاءهم بواسطة استدعاء كتابي[65]، وذلك على غرار ما هو منصوص عليه في الفقرة الأخير وما قبلها من الفصل 19 من ظ.ت. ع[66].

وفي نفس السياق ذهب أحد الباحثين[67] للقول بأنه يتعين إعادة النظر في عملية الإشهار، واعتماد وسائل آخرى، كالاستدعاء الكتابي مقابل وصل لكل شخص له علاقة بالعقار المراد تحديده، خاصة الملاك

---

[63] **محمد ابن الحاج السلمي**، م.س، ص84.

[64] مع العلم أن هذا المقتضى هو الأخر لا يتم احترامه كما سبق الذكر، بحيث يتم الاقتصار فقط على ذكر الحدود الطبيعية كما سبق البيان، ومن المراسيم التي اطلاعنا عليها في نفس الصدد:

- مرسوم رقم2.23.591 صادر في 15 من محرم 1445 (2 أغسطس 2023) بتحديد تاريخ افتتاح عملية التحديد الإداري للعقار المدعو "أراضي جموع بوكير القطعة 1 و2" الواقع بالنفوذ الترابي لقيادة الوكوم بدائرة فم زكيد بإقليم طاطا، الجاري على ملك الجماعة السلالية بوكير، منشور في ج.ر، ع 7219-20 محرم 1445 (7 أغسطس 2023)، ص6282.
- مرسوم رقم 2.23.595 صادر في 15 محرم 1445 (2 أغسطس 2023) بتحديد تاريخ افتتاح عملية التحديد الإداري للعقار المدعو "أراضي جموع المحاميد" الواقع بالنفوذ الترابي لقيادة الوكوم بدائرة فم زكيد بإقليم طاطا، الجاري على ملك الجماعة السلالية المحاميد، منشور في ج.ر، ع 7219620 محرم 1445 (7 أغسطس 2023)، ص 6285.

[65] **أحمد بن عبد السلام الساخي**، م.س، ص229.

[66] تنص الفقرة الأخيرة وما قبلها من الفصل 19 من ظ.ت.ع على ما يلي: **" ...يستدعى المحافظ شخصيا لهذه العملية بواسطة عون من المحافظة العقارية أو البريد المضمون أو عن طريق السلطة المحلية أو بأي وسيلة أخرى للتبليغ:**

- **طالب التحفيظ؛**
- **المجاورين المبينين في مطلب التحفيظ؛**
- **المتدخلين وأصحاب الحقوق العينية والتحملات العقارية المصرح بهم بصفة قانونية؛**

وتتضمن هذه الاستدعاءات الدعوة لحضور عمليات التحديد شخصيا أو بواسطة نائب بوكالة صحيحة".

[67] **محمد مومن**، معيقات الاستثمار في أراضي الجموع، مقال منشور بمجلة محاكمة، ع الثالث، أكتوبر-دجنبر 2006، ص 43- 44.

المجاورين، وأصحاب الحقوق العينية المشار إليهم في الطلب، وذلك لتمكينهم من حضور عملية التحديد، ومن ثمة المحافظة على حقوقهم.

وبالمقابل فإن عملية التحديد تعتبر فرصة سانحة لحضور أكبر عدد ممكن من الأشخاص الذين قد تكون لهم علاقة بالعقار الذي هو موضوع التحديد الإداري، حيث يحضرون إلى عين المكان سواء وجه إليهم الاستدعاء أم لم يوجه، وخلال هذه العملية -التحديد- تظهر نوايا الجهة طالبة التحديد الإداري ونوايا كل الحاضرين.

وعليه فإنه وبغض النظر عن الوظيفة القانونية للتحديد، والذي يتم من خلاله التعرف على الوضعية القانونية والتقنية للعقار، وكذا تحرير محضر في الأخير من طرف اللجنة المكلفة بإجراء عملية التحديد الإداري، فإن هذه العملية تلعب دورا مهما كما بينا أعلاه في إعلام الأغيار، وجعلهم يندفعون إلى التصريح بالحقوق التي يمتلكونها على العقار موضوع التحديد الإداري، وإن كانت هاته العملية هي الأخرى لا تخلو من الانتقادات الموجهة لها من طرف الفقهاء.

لذا، وبالنظر لأهمية هذه العملية -التحديد- في حماية حقوق الغير، لابد من إعادة النظر فيها لا من حيث الوسائل المستخدمة للإعلان عن القيام بها، وكذا جعل اللجنة التي تسهر على هاته العملية ترتدي ملابس تعكس بأن هناك إجراءات للتحديد الإداري فوق العقار التي يوجدون فوقه، كما أنه يجب التركيز على تقنية المناداة عدة مرات بالأسواق الأسبوعية وقراءة الإعلانات من طرف السلطة المحلية باللغة المحلية للمنطقة، وكذا من حيث الحيز الزمني المخصص لإشهار هذه العملية لأن مدة الشهر تبقى جد قصيرة بالمقارنة بشساعة المساحة[68].

وعلى العموم، يستحسن القيام بعملية تحسيسية قبل مباشرة عمليات التحديد، وأن تخصص فترة كافية قبل القيام بهذه العملية، لاسيما أن القانون رقم 63.17 يتضمن إجراءات صارمة في مواجهة

[68] **محمد مومن**، معيقات الاستثمار في أراضي الجموع، م.س، ص75.

الغير، حيث إنه وحتى وإن بلغ للمعني بالأمر خبر إجراء عملية التحديد الإداري، وتعرض عليها داخل الأجل القانوني، فإنه قد يفقد حقوقه إذا لم يتبع ذلك بإجراءات لاحقة، وهو ما يعكس خطورة إجراءات التحديد الإداري في مواجهة الغير.

بحيث يذهب أحد الباحثين[69] إلى القول بأن المتتبع للتحديدات الإدارية المنجزة والجارية سيلمس محدودية نتائج التحديد الإداري على هذا المستوى، والسبب هو ضعف التواصل مع الساكنة المحلية، بالإضافة إلى عدم فعالية وسائل الإشهار العقاري المتبعة، ودون أن ننسى مسألة قصر الآجال المسطرية.

ومن التقنيات والوسائل التي يمكن اقتراحها في هذا الصدد، التواصل مع بعض جمعيات المجتمع المدني التي توجد بالمنطقة التي بها العقار موضوع التحديد الإداري، وذلك من خلال إبرام اتفاقيات لإخبار وتوعية سكان المنطقة بالإجراءات القانونية التي يتعين على كل من له حق على العقار موضوع التحديد الإداري أن يسلكها في سبيل الادعاء بالحقوق التي يمتلكها على العقار موضوع هاته العملية، وذلك بالموازاة مع تخصيص فترة كافية قبل القيام بهذه العملية حتى يعلم الجمهور بإجراء هاته العملية، كما أنه يمكن القيام بالتبريح في المساجد والإخبار بإجراء عملية التحديد الإداري على اعتبار أن المواطنين يترددون عدة مرات في اليوم للمساجد، وبانتظام في اليوم الواحد.

كما أننا نقترح أن يتم وضع جل المعلومات المتعلقة بعملية التحديد الإداري لأملاك الجماعات السلالية في موقع إلكتروني مخصص لهذا الغرض، وذلك كما هو الشأن بالنسبة للمندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر، والتي قامت بإطلاق موقع خاص بعمليات التحديد الإداري التي تقوم بها، كما هو الشأن بالنسبة للمسطرة العادية للتحفيظ، بحيث قامت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح

[69] **هشام بصري**، التحديد الإداري للملك الغابوي وإشكالاته العملية، ط الأولى، م النجاح الجديدة- الدار البيضاء، س 2014، ص50.

العقاري والخرائطية بإطلاق خدمة محافظتي[70]، وكل هذا في إطار التوجهات الجديدة السائرة نحو تأسيس نظام إعلامي عقاري حقيقي[71].

وفي الأخير فإنه يتعين القول على أن عملية الإشهار[72]، تعتبر إحدى المراحل الضرورية في إجراءات التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، وذلك لما لهذه الوسائل من حماية للغير الذي هو الطرف الضعيف في هذه العملية، بحيث أصبح معه من الضروري مراجعة هذه الوسائل بشكل يضمن الحماية للغير، مادام أن عدم علم الغير بإجراء هذه العملية قد يؤدي في الأخير إلى فوات أجل التعرض، وبالتالي تصبح عملية التحديد الإداري نهائية، وهو ما يكرسه العمل القضائي المغربي، بحيث جاء في أحد القرارات الصادرة عن محكمة الاستئناف بفاس ما يلي: **"...وحيث أنه بالفعل فالثابت من أوراق الملف وعلى وجه الخصوص المقال الافتتاحي المقدم من وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية تقدمت بهذه الدعوى تروم الحكم بثبوت الحق الحبسي على القطعة الأرضية الموصوفة بالمقال والتي شملها التحديد الإداري عدد 387 والتمس إلغاء التحديد الإداري في حدود ما شملته لتلك القطعة. وحيث لم تتعرض وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية على التحديد الإداري المذكوروفق ما تنص عليه المقتضيات القانونية المنصوص عليها في الفصلين الخامس والسادس من ظهير18/02/1924 المتعلق بالتحديد الإداري...وحيث أنه ليس ضمن أوراق الملف ما يفيد سلوك وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية على التحديد الإداري وفق ما**

---

[70] للاستفادة من هذه الخدمة يمكن استخدام الموقع التالي www.ancffcc.gov.ma الذي هو في متناول الجميع بالمجان حاليا.

[71] وقد أصبح القضاء يعترف بوسائل الاتصال الحديثة في إطار المسطرة العادية لتحفيظ، وهو ما أكدته المحكمة الإدارية بالدار البيضاء في الحكم رقم 342 الملف عدد 5/13/85 بتاريخ 2014/02/03 حيث جاء فيه **"وحيث أن تواجد المسمى... بالديار الألمانية وعدم اطلاعه على الجريدة الرسمية، وبالتالي عدم تعرضه، فإنه لا يعتبر صورة من صور القوة القاهرة الموجهة لفتح الأجل الاستثنائي للتعرض، مادام تواجده بالخراج لا يمنعه من العلم بوسائل الاتصال الحديثة التي تجعله على علم بكل ما يحدث بأرض الوطن بما فيها الاطلاع على الجريدة الرسمية التي نشرت على شبكة الانترنيت..."**

- هذا القرار منشور بالمجلة المغربية للدراسات العقارية والطبوغرافية، ع. الأول، س 2018، ص 147 وما بعدها.

[72] وللتوسع أكثر في موضوع الإشهار العقاري يمكن الاطلاع على:

- **محمد ابن الحاج السلمي**، م.س.

- **عبد العالي لعديري**، الإشهاري العقاري بين النظرية والتطبيق، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، س.2010/2009.

- **عبد العالي لعديري**، الحماية القانونية للأطراف المتدخلة في مسطرة التحفيظ العقاري -الإشهار العقاري نموذجا-، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، س. 2017/2016.

تقتضيه المقتضيات المنصوص عليها في ظهير 28/02/1924 وبالتالي فإن مطالبها بثبوت الحق الحبسي على القطعة الأرضية المشمولة بالتحديد الإداري، لا يمكن الالتفات إليها، لعدم سلوكها الإجراءات القانونية المنصوص عليها في ظهير 1924، مما وجب استناد إلى ما ذكر القول بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بعدم قبول الدعوى"[73].

ومن القرار أعلاه يتضح على أن القضاء يذهب في توجه إلزام الغير، الذي له حق محتمل على العقار موضوع عملية التحديد الإداري بأن يسلك طريق التعرض المنصوص عليه قانون، ولا يصح ادعائه إذا سلك دعوى آخرى أمام القضاء، على اعتبار أن التعرض هنا يعتبر بمثابة دعوى للاستحقاق.

[73] قرار محكمة الاستئناف بفاس رقم 288/ 2013 الصادر بتاريخ 20/11/2013 في الملف ع. 271/2012، غ.م.

المبحث الثاني: التعرض وحماية الغير في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

فبالعودة إلى القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري للأراضي الجماعات السلالية، وحتى إلى ظ.ت.ع، نجد أن المشرع المغربي لم يعرف مؤسسة التعرض، وقد تولى الفقه مهمة القيام بذلك، فقام بتعريف التعرض على أنه: **"وسيلة قانونية، يمارسها الغير، للحيلولة دون إتمام إجراءات التحفيظ، وذلك من خلال الآجال القانونية المقررة، ويهدف التعرض بهذا المعنى إلى توقيف إجراءات التحفيظ من طرف المحافظ، وعدم الاستمرار فيها إلى أن يرفع التعرض، ويوضع حد للنزاع عن طريق المحكمة، أو إبرام صلح بين الأطراف"**[74].

أما بالنسبة لمؤسسة التعرض[75] في إطار المساطر الخاصة وبالضبط مسطر التحديد الإداري فقد ذهب أحد الباحثين[76] لتعريف هذه المؤسسة، على أنها الوسيلة التي يتخذها مدعي الحق على الملك المشمول بالتحديد الإداري، لإيقاف مسطرة التحديد الإداري خلال الأجل المحدد قانونا، إلى أن يتم البت في الطلب موضوع التعرض من طرف الإدارة صاحبة التحديد الإداري، أو بحكم قضائي.

---

[74] **محمد خيري**، التعرضات أثناء التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، م.س، ص167.

- كما عرفه أحد الفقه بأنه: **"منازعة في مسطرة التحفيظ تباشر من طرف الغير، سواء في وجود حق الملكية، أو في مدى هذا الحق، أو في حدود العقار، أو في وجود حق عيني قابل لتقييد بالرسم العقاري المراد تأسيسه"**.

-**DECROUX (P)**, DOIT FONCIER MAROCAIN, DROIT PRIVE, TOME 2, EDITION 1972, P 69.

كما عرفه الفقيه **مأمون الكزبري** رحمه الله بأنه:**"هو ادعاء يتقدم به أحد من الغير ضد طالب التحفيظ، الذي يقوم بإجراءات ترمي في النهاية إلى إقامة رسم للملكية مسجل بسجل عقاري سواء تعلق الأمر بأراضي زراعية أو بعقارات مبنية، بمقتضاه ينازع المتعرض في أصل حق ملكية العقار، أو في مدى هذا الحق، أو في الحدود، أو يطالب بحق عيني مترتب له على هذا العقار وينكره عليه طالب التحفيظ الذي يشير إليه في مطلبه "**.

- **مأمون الكزبري**، التحفيظ العقاري والحقوق العينية والتبعية في القانون المغربي، ط الأولى، م النجاح الجديدة – الدار البيضاء، س. 1988، ص41.

[75] لتوسع أكثر في موضوع التعرض على مسطرة التحديد الإداري يمكن مراجعة:

- **عبد القادر بوبكري**، خصوصية التعرض على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع، مقال منشور بمجلة القضاء المدني، ع 14، س 2017، من ص 65 إلى ص79.
- **كنزة الغنام**، مسطرة التعرض بين القانون العقاري والمساطر الخاصة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض مراكش، س 2016/2015.

[76] **عبد الرحيم أزغودي**، م.س، ص58.

بحيث إن هذه المؤسسة تعتبر هي الطريق الوحيدة للمطالبة من الغير بحق له على ذلك العقار موضوع التحديد الإداري، بحيث أنه لا يمكننا أن نتصور منازعة خارج هذه المسطرة على عقار موضوع تحديد إداري، وحتى يكون تعرض هذا الغير صحيحا، فإن هناك عدة شكليات يتعين عليه احترامها، بدءاً من الجهة التي يتم تقديم أمامها التعرض، والأجل المخصص له **"المطلب الأول"**، إلى ضرورة تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي **"المطلب الثاني"**، كإجراء ضروري لقبول التعرض الذي تم تقديمه من قبل.

المطلب الأول: شكليات تقديم التعرض من طرف الغير بين تحقيق الغاية والمراجعة

إن سلوك الجماعة السلالية لمسطرة التحديد الإداري، لا يعتبر حجة على تملكها للعقار الذي هو موضوع هذه العملية، بل إنها تعتبر عملية قانونية، ووسيلة تلجأ إليها الجماعة السلالية أو السلطة الحكومية الوصية عليها -وزارة الداخلية- للتأكد من الشبهة، وتثبيت الوضعية المادية والقانونية للعقار موضوع التحديد الإداري. وتستند في غالب الأحيان على قرينة أو شبهة الملك[77]، بحيث إن عملية التعرض التي يسلكها الغير، فهي تعتبر بداية المنازعة في مسطرة التحديد الإداري، حيث إنه وبمجرد انطلاق عملية التحديد الإداري هاته، فإنه يحق لكل شخص يدعي حقاً على العقار الجارية عليه مسطرة التحديد الإداري أن يتقدم بتعرضه أمام الجهات المنوط لها صلاحيات تلقي التعرض وهي المشار إليها في المادة السادسة والمادة التاسعة من نفس القانون، وإن كانت هذه الجهات المنوط لها تلقي التعرضات تواجه -مع ضم التاء- بمجموعة من الانتقادات والتي تقف هاجسا أمام توفير الحماية للغير **"الفقرة الأولى"**، كما أن هذا التعرض يجب أن يمارس داخل الأجل المحددة في القانون رقم 63.17، بحيث إنه بمجدر انصرام هذا الأجل يفقد الغير، الحق في أية إمكانية للمطالبة بحقه على العقار موضوع التحديد الإداري، وهو الأمر الذي يطرح سؤال التعرض خارج الأجل على مسطرة التحديد الإداري وهاجس تحقيق الحماية للغير **"الفقرة الثانية"**.

[77] تنص المادة الأولى من القانون رقم 63.17 على أنه "تتم مباشرة عمليات التحديد الإداري للأراضي التي تتوفر فيها قرينة أملاك الجماعات السلالية، قصد ضبط حدودها ومساحتها ومشتملاتها المادية، وتصفية وضعيتها القانونية، وذلك بمبادرة من سلطة الوصاية على الجماعات السلالية أو بطلب هذه الجماعات".

الفقرة الأولى: نظرة نقدية في الجهات المؤهلة لتلقي التعرضات المنصبة على عملية التحديد الإداري

المشرع المغربي أناط اختصاص تلقي التعرضات التي ترد على مسطرة التحديد الإداري لأملاك الجماعات السلالية، لكل من لجنة التحديد الإداري أثناء إجراء عملية التحديد أو أمام السلطة المحلية خلال الثلاثة أشهر الموالية للإعلان عن إيداع محضر التحديد والتصميم المؤقت لدى السلطة المحلية.

وما تجدر الإشارة إليه هو أن قبول التعرضات من قبل هاته الجهات هو يشكل التزاما قانونيا يجب القيام به، ولا يمكن لهم رفض التعرضات المودعة من قبل الغير إلا في حالة فوات الأجل وهو ثلاثة أشهر الموالية ابتداء من تاريخ نشر الإعلان عن إيداع محضر التحديد والتصميم المؤقت بالجريدة الرسمية، بحيث إنه وبمجرد أن ينتهي هذا الأجل، فإنه يقفل معه باب التعرض، وذلك حسب ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة التاسعة من القانون رقم 63.17، التي تنص على أنه " **...لا يقبل أي تعرض بعد مضي الأجل المذكور**".

أولا: التعرض أمام لجنة التحديد الإداري

إن عملية التحديد الإداري تباشر من طرف لجنة تسمى لجنة التحديد الإداري، تترأسها السلطة المحلية، وتضم في عضويتها ممثلا عن العمالة، أو الإقليم الذي يقع العقار في دائرة نفوذه أو نائب، أو نواب الجماعة، أو الجماعات السلالية المعنية، وعند الاقتضاء ممثلا عن سلطة الوصاية، ومهندسا طبوغرافيا أو تقنيا طبوغرافيا[78].

وتقوم هذه اللجنة في التاريخ والمكان المبينين في مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري بمعاينة العقار والوقوف على حدوده ووضع الأنصاب.

[78] **عبد الوهاب رافع**، أراضي الجماعات السلالية في المنظومة العقارية المغربية وفق ظهير 2019/8/9 ومرسوم 20220/1/9، سلسلة المكتبة القانونية المعاصرة (6)، ط الأولى، م الوراقة الوطنية مراكش س2020 ص133.

وأثناء إجراء عملية التحديد فإنه يحق لأي شخص ينازع في حدود العقار موضوع التحديد الإداري أو يدعي حقا على هذا العقار موضوع التحديد الإداري أن يتقدم بتعرضه في عين المكان إلى لجنة التحديد الإداري[79]، ويسوغ تقديم التعرض إما بمقتضى وثيقة محررة لهذا الغرض، أو بمقتضى تصريح شفوي يتم تلقيه من طرف اللجنة، وتدون هذه التعرضات والملاحظات من طرف اللجنة المكلفة بأشغال التحديد الإداري على وثيقة محضر يودع نظير منها مرفوق بمخطط التحديد لدى السلطة المحلية مباشرة بعد انتهاء العملية ويودع نظير منها لدى المحافظة العقارية، بينما ينشر هذا الإيداع بالجريدة الرسمية ويشهر بواسطة التعليق، وبالإعلان وفقا للإجراءات المتبعة عند انطلاق عملية التحديد[80].

غير أن الذي يعاب على تركيبة هذه اللجنة هو غياب عنصر ذو تخصص قانوني، كالمحافظ أو القاضي، الذي يملك الآليات القانونية لحل المنازعات التي قد تثار أثناء إجراء عملية التحديد الإداري، وكل ذلك من أجل تحقيق التكامل بين الجانب الإداري المتمثل في السلطة المحلية، والجانب التقني المتمثل في المهندس أو التقني المساح الطبوغرافي.

وهو الشيء الذي دفع الأستاذ محمد مومن[81]، إلى المناداة بإعادة النظر في تركيبة هذه اللجنة وإضافة أعضاء لهم الدراية الكاملة بالقانون العقاري والقدرة على ضبط الوضعية العقارية لأراضي الجماعات السلالية، وضمان الحياد، وذلك بالاستئناس باللجنة المحلية أو المختلطة للضم المشار إليها في الفصلين الأول والثاني من المرسوم رقم 2.62.240 المتعلق بتطبيق الظهير الشريف الصادر بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض[82].

---

[79] راجع المادة السادسة من القانون رقم 63.17.

[80] **حسن خشين**، ملك الدولة الخاص -مقاربة قانونية ومالية-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس، س. 2002/2001، ص194.

[81] **محمد مومن**، معيقات الاستثمار في أراضي الجموع، م.س، ص44-45.

[82] مرسوم رقم 2.62.240 صاد في 22 صفر 1482 (25 يوليوز 1962) بتطبيق ظ.ش الصادر بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض، منشور، منشور ج.ر، ع 2597 بتاريخ 03 غشت 1962، ص1844.

بحيث إن منح صلاحية تلقي التعرضات إلى لجنة التحديد الإداري في نظرنا فيه محاباة للجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري، لأن هذه اللجنة تتكون فقط من أشخاص تابعين لوزارة الداخلية، والتي هي في نفس الوقت الجهة الوصية على الجماعة السلالية، ومنهم أيضا المهندس الطبوغرافي الذي لديه تكوين تقني محض، ولذلك يتعين مرجعة تركيبة هذه اللجنة، بشكل يحقق نوع من الحياد لكلا الطرفين.

ومنه فإنه يلاحظ من خلال ما سبق تبيانه، أن الجهة المكلفة بتلقي التعرضات هي خصم وحكم في نفس الوقت، إذا ما أخذنا بعين الاعتبار الاستغناء بمقتضى هذا التعديل التشريعي -القانون 63.17-[83] حتى على العدلين كأحد أعضاء اللجنة الموكول لها إنجاز عملية التحديد الإداري في إطار ظهير 18 فبراير1924، ولعل تواجد أعضاء ذوي تكوين قانوني قد يساهم في إيجاد حل للمشاكل القانونية التي يمكن أن تطرح في هذا الإطار[84].

ولذلك، وفي نظرنا أيضا فإنه يتعين إعادة النظر في هذه المقتضيات، وتجاوز الإشكالات المطروحة بخصوص تكوين لجنة التحديد الإداري، على اعتبار أن الأعمال المنوطة بهذه اللجنة وبالنظر إلا تشكيلتها، يجعلنا أم محدودية حماية الغير، فلا يعقل أن يكون الخصم هو حكم في نفس الوقت، وبمقارنة ذلك مع الجهات المكلفة بتلقي التعرضات في مسطرة التحفيظ العادية والتي هي مخولة لكل من المهندس المساح الطبوغرافي أثناء عملية التحديد أو أمام المحافظ خلال أجل شهرين من نشر ملخص عن انتهاء عملية التحديد، يتبين هنا أن الجهات المنوط لها اختصاص تلقي التعرضات هي لا علاقة لها بالشخص طالب التحفيظ ولا بالمتعرض، وهو الأمر الذي يحقق الحماية للغير خلال هذه المسطرة -مسطرة التحفيظ العادية-، لذلك فإنه يجب إسقاط هذه المقتضيات على الجهات المكلفة بتلقي التعرضات في التحديد الإداري، والذي لا نجد له وجود حاليا في هذه المسطرة، بحيث ننادي بجعل الجهات التي تتلقى التعرضات

[83] بحيث أنه بمقتضى ظهير 1924 الملغي كان من بين مكونات لجنة التحديد الإداري عدلين.

[84] **حسن فتوخ**، قضاء محكمة النقض بشأن التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، مقال منشور بمجلة سلسلة الاجتهاد القضائي، ع خاص بأراضي الجموع، ع 5، س 2017، ص 35.

في هذه المسطرة هي محايدة، وبعيدة عن كل محاباة بالجماعة السلالية طالبة التحديد الإداري، وذلك بمنح هذا الاختصاص للمحافظ باعتبار أنه هو الأصل في تلقي التعرضات.

ثانيا: تقديم التعرض لدى السلطة المحلية -نظرة تقييمية-

فكما هو معلوم فمسطرة التعرض هي المسطرة الوحيدة للمطالبة باستحقاق العقار موضوع التحديد الإداري بشكل كلي أو جزئي، أو استحقاق حق عيني عليه، ولا يمكن تصور المنازعة في العقار موضوع التحديد الإداري خارج هذه المؤسسة، فلو تقدم أحد االأغيار بدعوى أصلية رامية إلى استحقاق عقار موضوع التحديد الإداري فلن تقبل منه، لأنه لم يمارسها ضمن إطارها القانوني السليم، وهو التعرض على عملية التحديد الإداري[85].

ومنه فإن المتعرض الذي لم تسعفه الظروف إلى تقديم تعرضه في عين المكان أمام اللجنة المكلفة بالتحديد، فيحق له والحالة هاته التعرض على التحديد الإداري لدى السلطة المحلية، إما بواسطة تصريح شفوي تحرره السلطة المذكورة أو مقال كتابي، وبعد ذلك تقوم السلطة المحلية بتضمين التعرضات المقدمة إليها في سجل للتعرضات الخاص بالتحديد الإداري المعني الذي يتم فتحه لهذا الغرض [86].

غير أن التعرض ضد مسطرة التحديد الإداري أمام السلطة المحلية لا يكون مقبولا إلا إذا تم تقديمه داخل الأجل المحدد، وهو ثلاثة أشهر من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية للإعلان عن إيداع محضر التحديد والتصميم المؤقت لدى السلطة المحلية ومصلحة المحافظة العقارية ومصلحة المسح العقاري.

والملاحظ هنا، هو أنه يستوي تقديم التعرض سواء قدم أمام لجنة التحديد الإداري أثناء إجراء عملية التحديد، أو أمام السلطة المحلية، وهو الأمر الذي أكدته محكمة النقض في أحد قراراتها، الذي جاء

---

[85] **محمد مومن**، أملاك الجماعات السلالية وأراضي الكيش، مقال ضمن منشورات مجلة الحقوق، سلسلة المعارف القانونية والقضائية، ع 23، ط الأولى، م النجاح الجديدة-الدار البيضاء، س 2014، ص26.

[86] **محمد بلحاج الفحصي**، أراضي الجماعات السلالية بالمغرب بين التنظيم القانوني وإشكالات الواقع -دراسة على ضوء القانون والفقه والقضاء، م.س، ص236.

فيه ما يلي: **"...إن مسطرة التحديد الإداري لأملاك الدولة تجد مرجعيتها في ظهير 01/08/1916، وأن كل مدع لحق على عقار تم تحديده ضمن أملاك الدولة لم يتعرض على عملية تحديد عقار من أملاك الدولة، أمام لجنة التحديد بعين المكان أثناء مباشرتها أعمال التحديد، أن يقدم تعرضه خلال أجل ثلاث أشهر تبتدئ من يوم نشر تقرير تلك اللجنة بالجريدة الرسمية..."**[87]، وعلى الرغم من أن هذا القرار هو في إطار التحديد الإداري لأملاك الدولة، إلا أنه يمكن التعليل به هنا نظرا لتشابه المسطرتين في هذا الشأن، بحيث أن هذا القرار سوى بين تقديم التعرض من الغير أمام لجنة التحديد الإداري أو أمام السلطة المحلية، وهو أمر إيجابي في صالح الغير الذي قد يكون قد حال أمامه مانع جعله لا يحضر عملية التحديد، وبالتالي عدم تقديم تعرضه، وذلك مع احترام أجل تقديم التعرض أمام الجهة الأخيرة عند عدم تقديم التعرض أمام اللجنة المذكورة، على اعتبار أن الأجل[88] المنصوص عليه في المادة التاسعة من القانون رقم 63.17 هو أجل سقوط، وهو الامر الذي يعكسه العمل القضائي، بحيث جاء في أحد قرارات محكمة النفض ما يلي: **"...أنه لم يسجل خلال عملية التحديد الإداري أي تعرض، و أنه تم إيداع محضر التحديد الإداري بمكتب القائد رهن إشارة العموم لتسجيل تعرضاتهم، ورغم انصرام الأجل القانوني المحدد في ثلاثة أشهر ابتداء من التاريخ المذكور لم يسجل أي تعرض ورتب على ذلك أن ما تمسكت به المستأنفة - الطالبة- غير ذي أساس، تكون قد طبقت القانون تطبيقا سليما."**[89].

ومنه يلاحظ من خلال القرار أعلاه، بأن المشرع والقضاء جعلا من أجل التعرض هو أجل سقوط، بحيث إنه وبمجرد مرور أجل ثلاثة أشهر يكون على الجهة التي تتلقى التعرضات أن ترفض أي تعرض، حتى ولو كان صاحبه على حق، وهو الأمر الذي يفتح الحديث أمام مكنة التعرض خارج الأجل والدور الذي قد يلعبه في حماية حقوق الغير.

---

[87] قرار محكمة النقض رقم 24، الصادر بتاريخ 14 يناير 2021، في الملف الإداري ع 2018/1/4/2354، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.

[88] سيتم التطرق لأجل التعرض، ومدى حمايته للغير في الفقرة الثانية من هذا المطلب.

[89] قرار محكمة النقض رقم 18 الصادر بتاريخ 04 يناير 2018، في الملف الإداري ع 2016/1/4/681، منشور بمجلة قضاء محكمة النقض -قرارات الغرفة الإدارية- ع 85، م الأمنية-الرباط، ص 92.

غير أن الذي يؤخذ على هذه الجهة والتي تعتبر من الجهات المنوط لها اختصاص تلقي التعرضات، كونها تعتبر هي الأخرى جهة تعمل تحت وصاية وزارة الداخلية، وبالموازاة فهي تعتبر الجهة الوصية على أملاك الجماعات السلالية، وهو ما يعكس نية المشرع في محاباة الجماعة السلالية، كما أن إسناد الاختصاص لهاته الجهة لا يحقق الأمن للغير الذي هو المتعرض بحيث إن الجهة التي سيقدم لها التعرض هي خصم وحكم في نفس الوقت، وهو الأمر الذي يعتبر من محدودية وقصور حماية الغير خلال مسطرة التحديد الإداري لأملاك الجماعات السلالية أيضا، والذي يتعين مراجعته هو الآخر.

ولذلك فإننا ننادي بضرورة مراجعة وإعادة النظر في صلاحية هذه الجهة -السلطة المحلية- في تلقي التعرضات، ومنح هذا الاختصاص إلى المحافظ على الأملاك العقارية ما دام أنه ومن اللازم على الغير المتعرض أن يقدم مطلب تحفيظ تأكيدي على تعرضه، بحيث يتم منح الاختصاص لصاحبه الأصلي والذي هو المحافظ[90].

الفقرة الثانية: حماية الغيروأجل التعرض بين تحقيق الغاية واللجوء إلى التعرض الاستثنائي

المشرع عند صياغته للقانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، كان يعلم بأن هذا المسطرة قد تتخللها تعرضات تقدم من قبل الغير يطالب من خلال تعرضه بحق له على العقار موضوع التحديد الإداري.

ولمواجهة هذه الحالة، فإن المشرع قام بتحديد أجل للغير لتمكينه من تقديم تعرضه لدى الجهات المختصة -لجنة التحديد الإداري والسلطة المحلية-، وهذا الأجل هو محدد في ثلاثة أشهر لتقديم التعرض أمام السلطة المحلية في حالة عدم التعرض أمام لجنة التحديد الإداري عند إجراء عملية التحديد، ورتب على عدم احترام هذا الأجل أثر هام، وهو سقوط حق الغير في المطالبة بحقه المحتمل.

[90] بحيث بالعودة إلى ظ.ت.ع، نجد المشرع في الفصل 25 يؤكد على أن التعرضات تقدم إلى المحافظ على الأملاك العقارية.

غير أنه وبالاطلاع على هذا الأجل ومقارنته بالواقع، يتبين على أن هذا الأجل يشكل عقبة في توفير الحماية للغير، وذلك بالنظر إلى الآثار الهامة التي تترتب على مرور أجل التعرض هذا.

وبذلك فإنه سيتم وضع نظرة تقييمية لأجل التعرض، ومدى حمايته للغير الذي يدعي حقا على عقار في طور التحديد الإداري **"أولا"**، وإذا كانت القواعد العامة في ظ.ت.ع تسمح استثناء بإمكانية التعرض ولو خارج الأجل المحدد، فإن الأمر ليس كذلك في القانون رقم 63.17، غير أن فتح مكنة هذا التعرض قد يعيد التوازن بين الجهة صاحبة التحديد الإداري والغير الذي قد يكون له حق على العقار الذي في طور التحديد الإداري **"ثانيا"**.

أولا: تقييم الأجل المخصص للتعرض ودوره في حماية الغير

بصرف النظر عن إمكانية التعرض التي خولها المشرع بمقتضى المادة السادسة أمام لجنة التحديد الإداري، فإن المشرع ألزم الغير الذي له حق على عقار موضوع التحديد الإداري بأن يتقدم بتعرضه أمام السلطة المحلية إذا لم يسبق له تقديم تعرض أمام اللجنة المذكورة، وذلك خلال أجل ثلاثة أشهر من تاريخ نشر الإعلان عن إيداع محضر التحديد والتصميم المؤقت لدى السلطة المحلية[91].

ومنه فإن المشرع في المادة التاسعة من القانون رقم 63.17 ألزم الغير بأن يتعرض خلال أجل ثلاثة أشهر من تاريخ نشر الإعلان المذكور في المادة الثامنة أمام السلطة المحلية، ورتب عن عدم قيام الغير بتقديم تعرضه داخل الأجل المذكور سقوط الحق الذي يدعيه على العقار محل التحديد الإداري، ويصبح بالتالي التحديد الإداري نهائيا بشكل لا رجعة فيه[92]، وهذا خلافا مسطرة التحفيظ العادية[93]، وهو الأمر الذي يكرسه العمل القضائي في جميع الدعاوى المرفوعة بخصوص هذا الأمر، ومنه قرار صادر عن محكمة

[91] وإن أول ملاحظة يمكن الإدلاء بها هنا هي أن المشرع قد عمل على تقليص أجل التعرضات ضد مسطرة التحديد الإداري من ستة أشهر إلى ثلاث أشهر على غرار الأجل المحدد لتقديم التعرضات الذي كان منصوص عليه في ظهير 1924.

[92] **محمد ايدار**، خصوصيات التعرض على المساطر الخاصة -مسطرة تحفيظ الأراضي المضمومة والتحديد الإداري-، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، س 2016/2015، ص97.

[93] انظر الفصل 29 من ظ.ت.ع والذي يتعلق بالتعرض الاستثنائي أو التعرض خارج الأجل.

النقض جاء فيه ما يلي: **"...على أصحاب الحقوق على الأملاك محل التحديد الإداري أن يقدموا تعرضهم داخل أجل ثلاثة أشهر من يوم نشر إعلان عن إجراء التحديد بالجريدة الرسمية...والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تبين لها من الخبرة المنجزة على ذمة القضية أن المدعى فيه يقع ضمن التحديد الإداري...وأن الطاعن لم يتقدم بتعرضه وفقا للقانون، فأيدت الحكم القاضي برفض دعواه وفق ما جرى به منطوق قرارها، تكون بنت قرارها على أساس صحيح..."**[94].

ومن القرار الوارد أعلاه يتبين على أن الأجل المنصوص عليه في القانون رقم 63.17، والمخصص لتعرض على عملية التحديد الإداري هو يعتبر أجل سقوط كما سبق القول، بحيث أن مرور الأجل دون تقديم أي تعرض يجعل من عملية التحديد الإداري نهائية ومكتسبة لصبغة الرسمية.

وهذا الأجل يعد قصيرا جدا خصوصا مع مراعاة وضعية الأفراد المخاطبين به، إذ أن أغلبهم من سكان البادية ومن الفلاحين، وذلك ما يؤدي -في أغلب الحالات- إلى انصرام الأجل وضياع الحقوق[95]، علما بأن المشرع لم يقر بمنح أجل جديد -خارج الاجل العادي-[96].

وفي نظرنا فإن هذا الأجل المخصص للتعرض على مسطرة التحديد الإداري، هو يعتبر قاصراً في توفير الحماية للغير الذي قد يكون له حق على العقار موضوع التحديد الإداري، وذلك نظرا لارتباط تاريخ بداية أجل التعرض بنشر إعلان في الجريدة الرسمية بأنه تم إيداع محضر التحديد والتصميم المؤقت لدى السلطة المحلية، وهو الأمر الذي لا يتلاءم مع درجة الوعي القانوني لدى شريحة هامة من المواطنين، بحيث أن الغالبية العظمى منهم لا تعلم بوجود مثل الجريدة الرسمية المختصة بنشر القوانين والإعلانات القانونية والإدارية.

---

[94] قرار محكمة النقض رقم 282، الصادر بتاريخ 10 ماي 2022، في الملف المدني ع 2020/4/1/2791، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.

[95] **محمد الصغير**، التطور التاريخي لأراضي الجموع -حمايتها، التحديد الإداري والتحفيظ العقاري-، مقال منشور بمجلة الحقوق المغربية، ع الأول، يناير 2010، ص32.

[96] سيتم التطرق لنقطة التعرض خارج الأجل العادي في مسطرة التحديد الإداري ومدى حمايته للغير في حالة فتح مكنته في "ثانيا" من هذا هذه الفقرة.

والملاحظ هو أن المشرع حد من حق المتعرض من حيث الزمان، وهذا لا ينسجم مع فلسفة حماية حقوق الأغيار[97] الذين يعتبرون أن التعرض هو أهم وسيلة للوقاية من المزاعم الكاذبة للجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري، وذلك من خلال إظهار هذه الحقوق قبل صدور مرسوم المصادقة على التحديد الإداري.

ومن خلال ما سبق توضيحه بخصوص الأجل المخصص لتقديم التعرضات من قبل الأغيار أصحاب الحقوق المحتملة، فإن الأمر يدفعنا إلى المناداة بضرورة إعادة النظر في هذا الأجل ومنح آجال كافية للغير لتمكنه من التعبير عن حقه بالوسيلة المقررة قانونا -التعرض-، بحيث أن هناك حالات يتعذر فيها على الغير تقديم التعرض لسبب من الأسباب الخارج عن إرادته، كما لو كان هذا الشخص يقيم خارج المغرب، فهنا يجب علينا وبالموازاة مع خصوصية مسطرة التحديد الإداري أن نحقق حماية للغير خلال سريان هذه المسطرة، بحيث مادام أن الأمر يتعلق فقط بشبهة الملك -قرينة-، وهي التي دفعت الجماعة السلالية لتقديم طلب لأجل شمول العقار بالتحديد الإداري، فإنه يجب حفظ حقوق الغير بالموازاة مع هذه الشبهة والقرينة المنصوص عليها في المادة الألى من القانون رقم 63.17.

ثانيا: هاجس تحقيق العدالة للغير من خلال منع مكنة التعرض خارج الأجل

بعد الاطلاع على مختلف الأبحاث التي أنجزت حول التحديد الإداري بصفة عامة وعلى الأحكام القضائية، فإنه يمكن القول على أنه لا يمكن للغير المتضرر من عملية التحديد الإداري والذي فاته أجل التعرض، أن يتقدم بتعرض استثنائي -خارج الأجل- على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، وذلك بالنظر إلى أن الآجال المنصوص عليه في القانون رقم 63.17 هي آجال سقوط، ومن بين هذه الآجال نجد الأجل المخصص لتقديم التعرض، بحيث تجعل من التحديد الإداري بعد انصرامه نهائيا، وهذا ما نصت عليه صراحة الفقرة الأخيرة من المادة التاسعة من القانون 63.17 حين نصت على أنه:

"لا يقبل أي تعرض بعد مضي الأجل المذكور".

[97] **يسرى المرابط**، حماية حقوق الغير الواردة على العقار في طور التحفيظ، ط الأولى، م الأمنية-الرباط، س 2022، ص266.

والقانون رقم 63.17 لم يترك المجال للتفسير والتأويل بخصوص هذه المسألة، على اعتبار أنه قد نص وبشكل واضح على عدم إمكانية قبول تعرضات استثنائية على عملية التحديد الإداري، ولو كانت هنالك ظروف قاهرة هي المانع من تقديم التعرض داخل الأجل. بحيث إن الملاحظ من الناحية العملية أن أجل الثلاثة أشهر المحدد للتعرض ضد مسطرة التحديد الإداري يبقى قاصرا، وهو ما من شأنه ضياع حقوق كثير من المتضررين من هذه المسطرة ممن لم يتمكنوا من التعرض في الأجل المحدد لقصره أو الغيبة[98]، مالم يتم الاعتراف بهذه الحقوق من طرف مجلس الوصاية وذلك بعد إنجاز ملحق تعديلي لمحضر التحديد الإداري.

لأنه أحيانا فعلا قد تحول ظروف قاهرة تقع حائلا أمام هذا الغير من أجل تقديم التعرض داخل الأجل، خاصة في ظل عدم فعالية وسائل الإشهار من نشر وتعليق المنصوص عليها في القانون رقم 63.17، والتي تبقى قاصرا على تحقيق الأهداف وتوفير حماية ملائمة للغير في مسطرة التحديد الإداري.

ومنه فإنه يلاحظ على أننا أمام توازن مختل في جميع الإجراءات، ولعل أبسطها الإشهار الذي ثبت بأنه غير فعال، وبالتالي كيف لا نقبل تعرضا استثنائيا، ونحن بصدد تحديد إداري لمساحات شاسعة بآلاف الهكتارات توجد في أماكن نائية[99]، مع الأخذ بعين الاعتبار نهائية مرسوم المصادقة.

إنه وبالعودة إلى ظ.ت.ع والذي هو الشريعة العامة في مجال ضبط الوضعية القانونية والمادية للعقار، فإننا نجده ينص في الفصل 29 منه على إمكانية السماح بإدراج تعرضات استثنائية وذلك وفقا لشروط محددة فيه -أي في الفصل 29 من ظ.ت.ع-، بحيث يتضح من خلال مقتضيات الفصل المذكور أعلاه بأن المشرع قد أخذ في الحسبان ظروف بعض الأشخاص الذين لم يتمكنوا من تقديم تعرضاتهم داخل

[98] **عزالدين مختاري**، مساطر تطهير ملك الدولة الخاص في القانون المغربي -بين واقع النص والتطبيق العملي-، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، س 2016/2015، ص64.

[99] **سعيد لوزي**، الحجية القانونية لمرسوم المصادقة على التحديد الإداري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس، س 2018/2017، ص52.

الأجل، لذلك مكنهم من مكنة استثنائية لتقديم تعرضاتهم حتى بعد فوات الأجل العادي للتعرض -اجل شهرين-.

وفي نظرنا فإنه ليس هناك مانع من تطبيق هذا المقتضى على مسطرة التحديد الإداري -أي قبول تعرضات خارج الأجل المحدد للتعرض- وذلك طبعا بشروط، وذلك ضمانا لحقوق الأغيار التي قد تكون لهم على هذا العقار، وتحقيقا للعدالة، والأخذ بعين الاعتبار وضعية بعض الأشخاص الذين قد يحول مانع أمامهم يمنعهم من تقديم تعرضاتهم داخل الأجل، غير أن ذلك يتوقف على إدخال تعديلات على القانون رقم 63.17، من خلال إدراج مقتضى صريح يجيز تقديم تعرض استثنائي ولو بشروط، كما هو الشأن لما نص عليه المشرع في الفصل 29 من ظ.ت.ع.

المطلب الثاني: ضرورة تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي من قبل الغير- إشكالية تأثيرضرورة تقديم مطلب التحفيظ التأكيدي على الغير-

فالمتعرض على عملية التحديد الإداري لا تنتهي التزاماته بتقديمه للتعرض داخل الأجل القانوني وأمام الجهة المختصة، وإنما يلقى على عاتقه التزام آخر إلا جانب التعرض، وهو ضرورة تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي للتعرض، وذلك بهدف التثبت من نية المتعرض، وذلك أمام المحافظة العقارية، كما أن تقديم هذا المطلب يتبع بالتزام آخر، وهو أداء الرسوم المستحقة لفائدة المحافظة العقارية **"الفقرة الأولى"**، كما أن مطلب التحفيظ التأكيدي هذا له طبيعة خاصة، تتأرجح بين اعتباره تعرضا يخضع لقواعد التعرض على مطالب التحفيظ العادية، وكذا اعتباره مطلبا للتحفيظ، وذلك بالنظر إلى الآثار الهامة التي تترتب عن كل حالة، خاصة نقطة التعرض على مطلب التحفيظ التأكيدي المودع من الغير المتعرض **"الفقرة الثانية"**.

الفقرة الأولى: إجبارية تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي للتعرض

بالرجوع إلى المادة العاشرة من القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية نجدها تؤكد على أن كل تعرض قدم طبقا للكيفية المنصوص عليها في المادة 6 و9 لا ينتج أي أثر

إلا إذا تقدم المتعرض على نفقته، بمطلب تحفيظ تأكيدي لتعرضه، وذلك خلال ثلاثة أشهر الموالية لانقضاء الاجل المحدد لتقديم التعرضات **"أولا"**.

كما يلقى على عاتق المتعرض بالإضافة إلى تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي لتعرضه، التزام آخر، وهو ضرورة أداء الرسوم للمحافظة العقارية، وأداء هذه الرسوم يطرح إشكالا كبيرا ناتجا عن تكييف طبيعة هذا المطلب التأكيدي، سواء على مستوى أساس أداء هذه الرسوم، وكذا تاريخ أدائها، وهو الأمر الذي سيتم التطرق له في الجزء الثاني من هذه الفقرة **"ثانيا"**.

أولا: الغير الذي عليه تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي

بالعودة إلى القانون رقم 63.17 نجده ينص في الفقرة الأولى من المادة العاشرة من القانون رقم 63.17 على أن **"كل تعرض قدم طبقا للكيفية المنصوص عليها في المادتين 6 و9 أعلاه لا ينتج أي أثر إلا إذا تقدم المتعرض، على نفقته، بمطلب تحفيظ تأكيدي لتعرضه، لدى المحافظة العقارية المختصة، وذلك خلال ثلاثة أشهر الموالية لانقضاء الأجل المحدد لتقديم التعرضات..."**.

إذا ومن خلال قراءة الفقرة أعلاه يتضح بأن المشرع ألزم المتعرض على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية سواء قدمه -التعرض- أمام لجنة التحديد الإداري أو أمام السلطة المحلية، ولإبراز جديته في التعرض لا بد أن يؤكد ذلك بتقديم مطلب تحفيظ تأكيدي وإلا فإن مصير تعرضه سيكون اعتباره كأن لم يكن.

ولقد أثار هذا المقتضى القانوني إشكالات حقيقية على المستوى العملي، وذلك بالنظر للطابع المختلط لمطالب التحفيظ التأكيدية، والتي تمزج بين طلبات التحفيظ من ناحية الشكل، وبين طلبات التعرض من ناحية الموضوع[100].

[100] **عبد الرحيم أزغودي**، م.س، ص68.

بحيث أن الاجتهاد القضائي يعكس هذه القاعدة والمتمثلة في ضرورة تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي، لتثبيت نية الغير في التعرض، بحيث تعتبر حق المتعرض في التعرض ساقطا إذا أغفل تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي للتعرض الذي سبق تقديمه على التحديد الإداري، وذلك خلال ثلاثة أشهر الموالية، بحيث جاء في أحد قرارات محكمة النقض بأن **"مرسوم التحديد الإداري يعتبر حجة رسمية على الطابع الجماعي للأملاك التي وقع تحديدها، وذلك عندما لا يتم تقديم مطلب التحفيظ التأكيدي لتعرض الذي سبق تقديمه من قبل..."**[101].

إذا فإنه يتضح ومن خلال القرار أعلاه، أن مرسوم التحديد الإداري يصبح له حجة نهائية ورسمية، عندما لا يتم الالتزام بتقديم مطلب التحفيظ التأكيدي بالرغم من تقديم التعرض داخل الأجل، كما أنه ومن خلال المقتضيات القانونية التي تلزم الغير بضرورة تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي، يتضح على أن هذا الإجراء جاء معطوفا بضرورة أن يكون الشخص قد سبق له أن قدم تعرضه أمام الجهات المختصة، وهو ما يعني أن تقديم المطلب التأكيدي مرتبط بتقديم التعرض والعكس صحيح، إذ أن التعرض يعتبر لاغيا إذا لم يتم الالتزام بتقديم مطلب تحفيظ تأكيدي بعد ذلك، وبالمقابل يصبح التحديد الإداري نهائي وله حجة رسمية على الطابع الجماعي.

غير أن تقديم مطلب التحفيظ التأكيدي هذا مشروط بضرورة حصول المتعرض على شهادة مسلمة من السلطة المحلية تثبت بأن التعرض ضد مسطرة التحديد الإداري قدم داخل الأجل القانوني، وإن كان من الناحية العملية هناك تماطل من الجهات المعنية في تسليم هذه الشهادة، وهو ما يهدد المتعرضين بخطر فوات أجل تقديم مطالب التحفيظ التأكيدية[102].

---

[101] قرار محكمة النقض رقم 180 الصادر بتاريخ 08 مارس 2016، في الملف المدني ع 2015/3/1/655، قرار سبق ذكره.

[102] **رشيد زيان**، م.س، ص48.

ويذهب أحد الباحثين[103] للقول بأنه يتعين إعفاء المتعرضين من الإدلاء بشهادة التعرض التي تسلمها له السلطة المحلية عند تقديمه لمطلب التحفيظ التأكيدي لتدعيم تعرضه. ونحن بدورنا نذهب في توجه ضرورة إعفاء الغير المتعرض عند تقديمه لمطلب تحفيظ تأكيدي من الإدلاء بهذه الشهادة، لما في الأمر من تكليف على الغير المتعرض والذي هو في الأصل طرف ضعيف في هذه الإجراءات، كما أن الجهة التي تمنح هذه الشهادة هي خصم في نفس الوقت -السلطة المحلية أو لجنة التحديد الإداري-[104]، ولذلك فإنها قد تتماطل في تسليم هذه الشهادة، لأن الأمر سيشكل عرقلة بالنسبة للجهة الوصية عليها -وزارة الداخلية- في مسطرة التحديد الإداري.

بحيث في نظرنا حبذا لو يتم إعفاء الغير المتعرض من هذا الإجراء -تسليم شهادة التعرض داخل الأجل- والعمل على تكليف المحافظة العقارية من أجل طلب هاته الشهادة من السلطة المحلية او لجنة التحديد الإداري التي تم التعرض أمامها.

وفي الأخير، فإنه يتضح على أن المشرع، قد حصر مكنة تقديم مطلب التحفيظ التأكيدي فقط بالنسبة للغير الذي سبق له أن قدم التعرض أمام لجنة التحديد الإداري أو السلطة المحلية، أما الباقي، فإنهم لا يقبل منهم مطلب التحفيظ إذا لم يسبق لهم تقديم تعرض من قبل أمام الجهات المختصة، بحيث جاء في أحد قرارات محكمة النقض تأييدا لهذا التوجه بأنه: **"...لا يجوز تقديم مطلب للتحفيظ بخصوص عقار تجرى بشأنه مسطرة التحديد الإداري، إلا إذا كان تأكيدا للتعرض المقدم ضد أعمال التحديد الإداري..."**[105].

---

[103] **محمد ايدار**، م.س، ص89.

[104] راجع الفقرة المتعلقة بالجهات الموكول لها تلقي التعرضات، وكذا الانتقادات التي قدمناها.

[105] قرار محكمة النقض رقم 772 الصادر بتاريخ 21 نونبر 2021، في الملف المدني ع 16/1/1/2432، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.

ثانيا: الغيروإشكالية إلزامه بأداء الرسوم عند تقديم مطلب التحفيظ التأكيدي

فبالإضافة إلى التزام الغير بتقديم تعرض أمام الجهات المختصة بذلك، وكذا تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي للمحافظة العقارية خلال الأجل المخصص لذلك، فإنه يكون عليه -الغير المتعرض- أيضا أداء الرسوم المستحقة للمحافظة العقارية[106].

بحيث أنه وقبل صدور المرسوم القاضي بتحديد تعريفة وجيبات المحافظة العقارية، كان هناك اختلاف بين المحافظين حول هذا الموضوع؛ فمنهم من كان يحتسب الرسوم على أساس مبلغ الوجيبة القضائية وحقوق المرافعة، على اعتبار أن المطلب هو في حقيقته تعرض على التحديد الإداري، ومنهم من يستخلص عن إدراج المطلب التأكيدي رسوما مخفضة في حدود النصف، بدعوى أنها تخضع لمبدأ الإجبارية في التحفيظ، وهناك فريق ثالث يرى أنه لابد من استخلاص مبلغ الرسوم كاملا[107].

وحسما لهذا الاختلاف بين المحافظين على الأملاك العقارية، ومن أجل توحيد عملهم فيما يخص الرسوم الواجب أداؤها على مطالب التحفيظ التأكيدية، أصدر المحافظ العام مذكرة[108]، أكد فيها على أن طلبات إيداع مطالب التحفيظ التأكيدية تظل خاضعة للقواعد العامة لأداء الرسوم المتعلقة بمطالب التحفيظ العادية، والمنصوص عليها في مرسوم 2016.

غير أنه وفي هذا الصدد، فإن هناك من الباحثين[109]، من يرى بضرورة إقرار مجانية التحفيظ بالنسبة لمطالب التحفيظ التأكيدية المودعة تأكيدا للتعرضات المنصبة على التحديد الإداري، لأن الإجبارية والإلزام ينبغي أن يلازمهما المجانية خاصة وأنه يعمل بها ببعض المساطر الأخرى، كما هو الحال بالنسبة

---

[106] مرسوم رقم 2.16.375 صادر في 13 شوال 1437 (18 يوليوز 2016) بتحديد تعريفة وجيبات المحافظة العقارية، منشور ج.ر ع 6484 بتاريخ 21 يوليو 2016، ص5621.

[107] **عبد الرحيم أزغودي**، م.س، ص68.

[108] مذكرة المحافظ العام على الأملاك العقارية في شأن الرسوم المستحقة على طلبات إيداع مطالب التحفيظ التأكيدية للتعرضات ضد مساطر التحديد الإداري، ع 14145، بتاريخ 24 نونبر 2009.

[109] **محمد مومن**، معيقات الاستثمار في أراضي الجموع، م.س، ص 46 وما بعدها.

لمطالب تحفيظ العقارات التي تقع داخل قطاعات ضم الأراضي بعضها إلى بعض ومناطق التحفيظ الجماعي[110].

ونحن بدورنا نؤيد هذا الطرح، وذلك على اعتبار أن الغير الذي قدم تعرضا أمام الجهة المختصة بتلقي التعرضات، ثم تكبد عناء اللجوء إلى المحافظة العقارية لأجل تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي، يجب أن يستفيد على الأقل من هذه الضمانة، والتي هي مجانية تقديم مطلب التحفيظ التأكيدي، بحيث هناك من الأغيار الذين يتعرضون على العقار الذي هو موضوع التحديد الإداري، لكنهم قد لا يتوفرون على المال الكافي لأجل أداء هذه الرسوم، وهو الأمر الذي قد يحول مانعا أمام الغير من تقديم التعرض منذ البداية، أو تقديم التعرض ثم تركه دون إتمام الإجراءات، وذلك كله بسبب المبالغ التي سيتحملها عند تأكيده لتعرضه أمام المحافظة العقارية، في شكل مطلب لتحفيظ.

كما أن هذه النقطة المتعلقة بأداء الرسوم على مطالب التحفيظ التأكيدية، قد تكون دافعا من طرف بعض الجماعات السلالية سيئة النية، للترامي على أملاك الأغيار الذين قد يحول أداء هذه المبالغ أمامهم في تقديم تعرضاتهم، وتأييدها بمطالب التحفيظ التأكيدية.

وفي انتظار تحقيق ذلك، فإن الغير المتعرض يتبين على أنه يعاني من جانبين: الجانب الأول هو مركزه القانوني من حيث بقاؤه مدعيا ولو أنه تقدم بمطلب تحفيظ تأكيدي، والجانب الثاني هو إجبارية أداء الرسوم.

بل والأكثر من ذلك، فإن القضاء يحرم هذا الغير المتعرض الذي قدم مطلب تحفيظ تأكيدي حتى من الأجل المقرر في ظ.ت.ع بخصوص أداء الرسوم، بحيث إنه وبالعودة إلى ظ.ت.ع[111]، نجد أن المشرع قد منح للمتعرض أجل شهر بعد انتهاء أجل شهرين المخصصة للتعرض حتى يتم أداء الرسوم تحت طائلة

[110] ظ.ش، رقم 1.69.174 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 1969) بشأن التحفيظ الجماعي للأملاك القروية، منشور ج.ر، ع 2960 مكرر بتاريخ 29 يوليو 1969، ص 2042.

[111] انظر الفصل 25 من ظ.ت.ع.

الإلغاء إذا لم يؤدي الرسوم هاته أو لم يثبت حصوله على المساعدة القضائية، أما بالنسبة للغير المتعرض على عملية التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية يتعين عليه وفي إطار هذه المسطرة الخاصة أن يقوم بأداء الرسوم فور تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي -دون أي تأخير-، تحت طائلة اعتباره كأن لم يكن، وهو الأمر الذي يعكسه القضاء في عدة قرارات، منها قرار محكمة النقض التي عللته ب: "...**إن إدراج مطلب التحفيظ التأكيدي للتعرض على التحديد الإداري لأراضي جماعية يستوجب أداء الوجيبات لفائدة المحافظة العقارية وقت تقديم الطلب لإنتاج أثره القانوني لإدراج التعرض...وأن إدراج المطلب التأكيدي لا يخضع لمقتضيات الفصل 25 من ظ.ت.ع الذي يحدد أجل أداء تلك الوجيبات في شهر**"[112].

ومن خلال هذه القرار المذكور يتبين على أن المشرع قد غلب خصوصية المسطرة الخاصة للتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية على حقوق الغير، بحيث إنه يتم حرمان الغير حتى من أجل الإمهال عند أداء الرسوم، وهو الأمر الذي يعكس نية المشرع في تغليب الجماعات السلالية على مصلحة الأفراد.

ومنه فإنه وإن كانت الظروف لن تسعف المشرع في التوجه نحو إقرار المجانية في تقديم مطالب التحفيظ التأكيدية، فإننا ننادي المشرع بالتنصيص على الأقل بضرورة منح الغير المتعرض الأجل الكافي لأداء الرسوم، وذلك بشكل يتلاءم مع الأجل المنصوص عليه في الفصل 25 من ظ.ت.ع، أو ترك مهمة استخلاص هذه الرسوم للقضاء عند إحالة ملف التعرض عليه، وذلك لأجل تحقيق حماية ولو جزئية للأغيار الذين يملكون حقوقا على العقار موضوع التحديد الإداري.

الفقرة الثانية: تأثير طبيعة مطلب التحفيظ التأكيدي ومكنة التعرض عليه على الغير

إن طبيعة مطلب التحفيظ التأكيدي كانت تطرح إشكالية كبيرة، وذلك بالنظر إلى الآثار التي تترتب عن تكييف هذا المطلب، وبالدرجة الأولى تأثير طبيعة هذا المطلب التحفيظ التأكيدي على حقوق الغير "**أولا**".

[112] قرار محكمة النقض رقم 650 الصادر بتاريخ 02 يونيو 2022، في الملف الإداري ع 2021/1/4/581، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.

كما أن طبيعة هذا المطلب فتحت الإمكانية أمام شخص آخر -الغير الثاني- لتقديم التعرض على مطلب التحفيظ التأكيدي، إلا أن هذا التعرض لا يتم النظر فيه إلا بعد صدور الحكم بصحة التعرض في مواجهة الجهة طالبة للتحديد، أما في حالة الحكم بعدم صحة التعرض ضد التحديد الإداري، يصبح التعرض الثاني في العدم وكأنه لم يقدم، وهو الأمر الذي قد يشكل هاجسا لتحقيق الحماية في مواجهة الغير "ثانيا".

أولا: تأثير طبيعة مطلب التحفيظ التأكيدي على حماية الغير

فقد كان يثار النقاش حول طبيعة مطلب التحفيظ التأكيدي، بين من كان يعتبره تعرضا تطبق عليه قواعد التعرض على التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، وبين من كان يعتبره مطلبا جديدا للتحفيظ.

غير أنه ومن خلال اطلاعنا على البحوث والدراسات المنجزة حول هذا الموضوع، تبين لنا على أن هناك إجماع بين الباحثين[113]، على اعتبار مطالب التحفيظ التأكيدية، هي تأكيد للتعرض المقدم من الغير على عملية التحديد الإداري، ولا يضيف شيئا إلى المركز القانوني لمودع مطلب التحفيظ التأكيدي، بحيث أنه يظل متعرضا في مواجهة الجهة صاحبة التحديد الإداري.

وبالعودة إلى المادة 11 من القانون رقم 63.17، نجد المشرع أكد على أن المحافظ يباشر إجراءات التحفيظ المتعلقة بالمطلب المقدم تأكيدا للتعرض على عملية التحديد الإداري وفقا لقواعد وأحكام ظ.ت.ع.

ومنه فإن تطبيق مقتضيات ظ.ت.ع على مطلب التحفيظ التأكيدي يجعلنا أمام مجموعة من القواعد:

---

[113] في هذا التوجه يمكن الاطلاع على:

-**حسن فتوخ**، م.س، ص31.

- **رشيد زيان**، م.س، ص50.

- **عبد العالي دقوقي**، الإلغاء والتشطيب في التشريع المغربي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال، جامعة محمد الخامس الرباط، س 2008/2007، ص71 وما بعدها.

- سلطة المحافظ في مراقبة الوثائق المؤيدة لمطلب التحفيظ التأكيدي؛
- قبول التعرضات المنصبة على مطلب التحفيظ التأكيدي رغم أن هذا الأخير هو متعرض في الأصل؛
- جعل عبء الإثبات على المدعي الذي هو المتعرض الذي قدم مطلب التحفيظ التأكيدي.

وفي هذا الإطار، وعلى مستوى العمل القضائي صدر قرار عن المجلس الأعلى -محكمة النقض حاليا-[114] جاء فيه ما يلي: **"حيث صح ما عاتبه الطاعنة على القرار ذلك أنه اعتمد في تعليله للقول بعدم صحة تعرضها على أن الوثائق المدلى بها لا تنهض حجة لإثبات أن موضوع النزاع يكتسي صبغة جماعية، وأن الأراضي الجماعية لا يمكنها أن توصف بهذه الصفة إلا إذا سلك المتعرض مسطرة التحديد الإداري، في حين أن النزاع في النازلة يتعلق أساسا بتعرض المطلوب على مسطرة التحديد الإداري لعقار النزاع المقام من طرف الطاعنة، مما يجعلها في مركز المدعى عليه، وأن تقديم مطلب للتحفيظ من طرف المطلوب في النقض إنما هو شرط لقبول تعرضه على التحديد المشار إليه طبقا للمادة 6 من ظهير 1924، ولا يضيف أي امتياز للمتعرض، وبالتالي فهو المدعي الذي يقع عليه عبء إثبات تعرضه"**

ومنه فإننا نرى من خلال القرار أعلاه والنص القانوني، على أن الطبيعة التي يوصف بها مطلب التحفيظ التأكيدي، من شأنه أن يشكل هاجسا لتحقيق العدالة والحماية للغير المتعرض، وذلك على اعتبار أن العمل القضائي هو الآخر يذهب في توجه جعل مطلب التحفيظ التأكيدي، هو مجرد إجراء ولا يضيف أي امتياز للغير الذي قدمه -كما هو واضح من القرار أعلاه-، وهو ما يطرح سؤال الجدوى من هذا المطلب التأكيدي، والذي هو في نظرنا فقط تعجيز للغير المتعرض من إتمام الإجراءات القانونية للإعلان عن حقوقه المحتملة.

[114] قرار صادر عن محكمة النقض رقم 3164 الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 17 شتنبر 2008 في الملف المدني ع 2007/1/1/1336، منشور بمجلة سلسلة الاجتهاد القضائي، ع الثاني، ماي 2011، ص272.

وما دام أن مطلب التحفيظ التأكيدي هو فقط إجراء شكلي حتى يتم التأكد من نية الغير في التعرض، ولا يضيف أي امتياز لمركز المتعرض، فإنه كان من اللازم إذاً أن يتم العمل بمجموعة من المبادئ مادام أن مطلب التحفيظ التأكيدي يخضع لقواعد ظ.ت.ع، فكان يجب إقرار المجانية في تقديم هذا المطلب وهو الأمر الذي سبق النقاش فيه أعلاه، غير أنه ومادام هو طالب تحفيظ هنا كان يتعين جعله هو المدعى عليه، خاصتاً إذا ما أثبت حيازته للعقار، ولا أن يتم تبرير جعل طالب التحفيظ هو مدعي هنا بأننا أمام مسطرة خاصة، على اعتبار أننا نلاحظ هنا تغليب امتياز الجماعة السلالية والمسطرة الخاصة هاته على حقوق الغير.

ثانيا: مكنة التعرض على مطلب التحفيظ التأكيدي - نحو إعادة تكييف التعرض على مطلب التحفيظ التأكيدي-

فإذا كان هناك إجماع حول عدم إمكانية تقديم تعرضات استثنائية، فإن هناك إجماع أيضا الآن على إمكانية قبول التعرضات على مطالب التحفيظ التأكيدية، إلا أن التعرض هذا يجب أن يوجه ضد المتعرض الذي قام بإيداع مطلب التحفيظ التأكيدي وليس ضد الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري -المتعرض عليها-، وهو الأمر الذي استقر عليه رأي المحافظ العام[115].

وقد سطر المحافظ العام أيضا منهجية معالجة مطالب التحفيظ التأكيدية المثقلة بتعرض واحد أو أكثر، فالمحكمة هنا مدعوة أولا إلى البت في تعرض طالب التحفيظ في مواجهة التحديد الإداري، فإذا ما حكم بعدم صحة هذا التعرض، فإن المحكمة لا تلتفت إلى باقي التعرضات المنصبة على مطلب التحفيظ التأكيدي، لكونها ترتبط بطالب التحفيظ المحكوم في مواجهته. أما في حالة الحكم بصحة تعرض المتعرض ضد صاحبة التحديد الإداري، فإن المحكمة هنا تنتقل للنظر في التعرضات الموجهة ضده بصفته طالب التحفيظ، طبقا لمقتضيات ظ.ت.ع.

[115] أنظر الدورية ع 381 المؤرخة في 8 دجنبر 2010 المتعلق بشأن مطالب التحفيظ التأكيدية للتعرضات المقدمة ضد مساطر التحديد الإداري.

ومنه فإنه يتضح على أن هذا التوجه من شأنه تأكيد قصور الحماية لصاحب مطلب التحفيظ التأكيدي -الذي هو الغير المتعرض-، وذلك بسماح تقديم التعرض على مطلبه التأكيدي. كما أن من شأن هذا أن يجعل طالب التحفيظ التأكيدي يتوفر على صفة مزدوجة[116] -متعرض على الجهة طالبة التحديد الإداري، وطالب تحفيظ في مواجهة الغير الثاني الذي تقدم بتعرض في مواجهته-.

ويستنتج مما سبق، على أن هذا من شأنه أن يقف هاجسا في تكريس فلسفة تحقيق الحماية للغير المتعرض الذي قدم مطلب التحفيظ التأكيدي، بحيث في الأول يتم ضبطه وإلزامه بالتعرض داخل الأجل، وبعد ذلك إلزامه بإيداع مطلب تحفيظ تأكيدي، ثم بعد ذلك يفاجَئُ بفتح إمكانية التعرض على مطلب التحفيظ التأكيدي الذي قام بإيداعه، وذلك في مواجهته فقط دون الجهة صاحبة التحديد الإداري، التي حكمت المحكمة ضدها بصحة التعرض.

ولذلك فإننا ننادي بضرورة إعادة صياغة وضبط القواعد المنظمة والمؤطرة للتعرض على مطلب التحفيظ التأكيدي، وذلك بتكييف التعرض على مطلب التحفيظ التأكيدي المودع من قبل الغير الثاني المتعرض على مطلب التحفيظ التأكيدي، على أنه تعرض انعكاسي على الجهة صاحبة التحديد الإداري في حالة الحكم بعدم صحة التعرض المودع من قبل الغير الأول في مواجهة الجهة طالبة التحديد الإداري، ما دام أن التعرض سيكون على نفس الحقوق التي يطالب بها الغير المتعرض على الجهة صاحبة التحديد الإداري.

[116] **أحمد العطاري**، المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري دراسة في ظل النص التشريعي والاجتهاد الفقهي والقضائي والممارسة العملية، ط الأولى، ج الثالث، م الأمنية بالرباط، س 2020، ص144.

الفصل الثاني: الحماية القضائية للغير في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

الفصل الثاني: الحماية القضائية للغير في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

تعتبر مسطرة التحديد الإداري من المساطر التي تؤدي بدورها إلى تصفية العقارات وتطهيرها من جميع المنازعات وضبط حدودها ومشتملاتها بشكل لا رجعة فيه وهي مسطرة تترتب عنها آثار قانونية لا تختلف كثيرا عن آثار مسطرة التطهير[117]، وعلى كل من ينازع من الغير في هذه العملية أن يسلك طريق التعرض.

والقضاء العادي هو الذي يعود له الاختصاص بالنظر في ملفات التعرضات المحالة عليه بعد تقديم مطلب التحفيظ التأكيدي، وذلك مع مراعاة المراكز القانونية لأطراف هذه الدعوى مع ما يترتب عن ذلك على مستوى الإثبات، وأيضا قواعد البت في هذه الدعوى، وبالتالي طرح إشكالية مدى حماية القضاء العادي للغير المتعرض على مسطرة التحديد الإداري عند فصله في نزاعات التعرض المحال عليه؟ **"المبحث الأول".**

كما أن المحاكم الابتدائية الإدارية المحدثة بالقانون رقم 41.90[118] تضطلع في إطار مسطرة التحديد الإداري بالبت وفقا للقواعد الواردة في المادة الثامنة من القانون المذكور، وأيضا الغرفة الإدارية بمحكمة النقض[119] هي الأخرى تلعب دورا ذا أهمية بالغة عند البت بشأن الطعن في مرسوم المصادقة، في حالة تقديم الغير طعنا بإلغاء هذا القرار.

---

[117] **آيت احمد الغازي**، التعرضات في المسطرة العادية والمساطر الخاصة للتحفيظ العقاري، مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض، ع خاص بالندوة الوطنية في موضوع -الأمن العقاري-، ع 26، م الأمنية-الرباط، س 2015، ص421.

[118] ظ.ش رقم 1.91.225 صادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993) بتنفيذ القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه المحاكم الإدارية، منشور في ج.ر ع 4227 بتاريخ 18 جمادى الأول 1414 (3 نوفمبر 1993)، ص2168.

[119] ظ.ش رقم 1.57.223 صادر في 2 ربيع الأول 1377 (27 سبتمبر 1957) بشأن المجلس الأعلى المعدل ظ.ش رقم 1.11.170 بتاريخ 27 من ذي القعدة 1432 (25 أكتوبر 2011)، والصادر بتنفيذه القانون رقم 58.11 المتعلق بمحكمة النقض، منشور ج.ر، ع 5989 مكرر بتاريخ 28 ذو القعدة 1432 (26 أكتوبر 2011)، ص5228.

بحيث أن القضاء الإداري سواء المحاكم الابتدائية الإدارية أو الغرفة الإدارية بمحكمة النقض يلعب دورا أساسيا في حماية الغير خلال المرحلة القضائية التي قد يتم اللجوء إليها لحماية الحقوق، وذلك من خلال مراعاة مبدأ المشروعية[120] **"المبحث الثاني".**

المبحث الأول: القضاء العادي وحماية الغير في منازعات التحديد الإداري

فعلى الرغم من أن مسطرة التحديد الإداري المنصوص عليها في القانون رقم 63.17 هي مسطرة في الأصل إدارية، غير أن الأمر يقتضي في بعض الأحيان تدخل القضاء العادي للبت في نزاع التعرض بين الغير والجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري، وتطبق في هذا الشأن قواعد خاصة لا سيما في جانبها المسطري، بحيث تَضمن ظ.ت.ع قواعد مسطرية في كثير من الأحيان تكون متميزة عن تلك القواعد المنصوص عليها في ق.م.م[121]، ولذلك تكون هذه القواعد الإجرائية الخاصة أولى وأسبق عن قواعد المسطرة المدنية[122] في التطبيق.

وقضاء التحفيظ عند بته في نزاع التعرض المحال عليه من قبل المحافظ بمناسبة تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي، يكون ملزما باحترام مجموعة من المبادئ، وتعتبر هذه القواعد من المبادئ الأساسية لمعالجة النزاعات القضائية في مادة التحفيظ العقاري، ذلك أن المحكمة ملزمة بالحسم في وجود، وطبيعة وموضوع، وحدود الحقوق المدعى فيها وهذا يعني أنه لا يمكن البحث عن أي مبرر للخروج عن هاته المبادئ، ولذلك فإنه تطرح إشكالية مدى حماية قضاء التحفيظ للغير عند بته في التعرضات وفقا للقواعد التي سيتم ذكرها، والتي يكون القضاء ملزما باحترامها عند بته في النزاع المعروض عليه **"المطلب الأول".**

---

[120] يقصد بمبدأ المشروعية هو خضوع الدولة بجميع سلطاتها وأفرادها لقواعد عامة ومجردة وملزمة موضوعة سلفا، يحترمها كل من الحاكم والمحكوم على السواء، ويشمل نطاق تطبيقه جميع السلطات الحاكمة في الدولة، فكل السلطات العامة تخضع للقانون وتلتزم حدوده.
محمد الأعراج، القانون الإداري المغربي، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية -سلسلة مواضيع الساعة-، ع 66 مكرر، ط الثانية، ج الثاني، م دار النشر المغربية، س 2010، ص161.

[121] ظ.ش رقم 1.74.447 بتاريخ 11 رمضان 1394 (28 شتنبر 1974) الصادر بتنفيذه قانون المسطرة المدنية، المنشور في ج.ر، ع.3230 مكرر بتاريخ 30 شتنبر 1974، ص2741.

[122] **سميرة محدوب**، القواعد المسطرية بقضايا التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، س. 2005/2004، ص 1.

كما أن القضاء العادي يبقى هو المختص أيضا في كل المنازعات الناتجة عن تداخل مطالب التحفيظ مع التحديد الإداري **"المطلب الثاني"**.

المطلب الأول: المبادئ التي استقر عليها القضاء للفصل بين الغير والجماعة السلالية في التعرضات

إن المتتبع لمسطرة التحفيظ في جانبها القضائي منذ وضع اللبنات الأولى لنظام التحفيظ العقاري بالمغرب (ظهير 9 رمضان 1313 الموافق 12 غشت 1913) وعبر مختلف التعديلات التي عرفها هذا النظام منذ سنة 1913 إلى غشت 1954[123] يلاحظ من خلال استقراء النصوص ومقارنتها أن المشرع سار نحو تضييق سلطات وصلاحيات المحكمة أثناء البت في التعرضات لصالح مؤسسة المحافظ العقاري[124].

بحيث أن عملية التحديد الإداري، عندما ينصب عليها تعرض من قبل الغير الذي يدعي أن له حقا على العقار موضوع هاته العملية، فإن البت في مصير الوعاء الأصلي للتحديد الإداري، وكذا في مصير التعرضات يصبح بين يدي العدالة وتحديدا بين يدي القضاء العادي الذي هو المختص بالبت في التعرضات[125].

فعند الفصل في التعرضات فإن القضاء قد استقر عند بته في النزاع المعروض عليه بين الغير المتعرض والجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري على مجموعة من المبادئ والقواعد **"الفقرة الأولى"**.

كما أنه ونظرا لأهمية الإثبات عند البت في التعرضات فإننا ارتئينا تخصيص له فقرة منفردة، نظرا لأهمية قواعد الإثبات في تحقيق العدالة **"الفقرة الثانية"**.

---

[123] وهو ما يلاحظ أيضا في تعديل 14.07، بحيث أن المشرع سار على نفس النهج.

[124] **محمد شعيب ناجي**، صلاحية محكمة التحفيظ للبت فقط ووجوبا في حدود التعرضات، مقال منشور بمجلة المناظر، م. فضالة، يونيو 1977، ص25.

[125] **محمد أوزيان**، الأملاك المخزنية بالمغرب النظام القانون والمنازعات القضائية، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، س 2013/2012، ص321.

الفقرة الأولى: نظرة نقدية في المبادئ التي تحكم بت القضاء في نزاع التعرض المنصب على عملية التحديد الإداري

فكما هو معلوم فإن المحكمة الابتدائية هي المختصة نوعيا بالنظر في النزاعات المتعلقة بالتعرضات وذلك في إطار ولايتها العامة، ويأتي في هذا السياق وصف المحكمة الابتدائية ب **"قضاء التحفيظ"** بغرض تمييز اختصاص هذه المحكمة وهي تنظر في قضايا التحفيظ العقاري عن اختصاصها بالنظر في باقي القضايا الداخلة في نطاق ولايتها العامة، ذلك لأن نظرها في قضايا التحفيظ العقاري تحكمه مجموعة من القيود والمبادئ تميزها عن النظر في باقي الدعاوى العادية[126].

وهذا ما يفيد أن المرحلة القضائية في مسطرة التحديد الإداري تكتسي بعض الخصوصيات تميزها عن المسطرة القضائية المتبعة في باقي النزاعات المدنية، خاصة من حيث طريقة البت في النزاعات المتعلقة بالتعرضات، بحيث أن القضاء المغربي استقر على مجموعة من المبادئ التي وفقها يتم البت في نزاعات التعرض المنصبة على عملية التحديد الإداري، وذلك بالإضافة إلى القواعد الأخرى التي تحكم القضاء عند البت في التعرضات بشأن المسطرة العادية[127].

ومنه فإن المحكمة وهي تبت في التعرضات المنصبة على عملية التحديد الإداري، تكون ملزمة بالتقيُد في حكمها بمجال التعرض وفي حدود الحق المزعوم ليس إلا، ولا ينبغي لها أن تتبع الخصوم في مناحي أقوالهم

---

[126] **مصطفى الكلية**، خصوصيات المسطرة في قضايا التحفيظ العقاري -بحث في النزاعات المثارة بسبب التعرض على مطلب التحفيظ-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، س 2010/2009، ص143.

-لتوسع أكثر في الخصوصية الإجرائية أمام قضاء التحفيظ، يمكن الاطلاع على:

- **سميرة محدوب**، الازدواجية الإجرائية أمام قضاء التحفيظ العقاري -على ضوء الاجتهاد القضائي ومستجدات القانون رقم 14.07-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، س 2013/2012.

[127] فبالعودة إلى الفقرة الثانية من الفصل 37 من ظ.ت.ع، نجدها تنص على ما يلي: **"تبت المحكمة في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرضين وطبيعته ومشتملاته ونطاقه، وتحيل الأطراف للعمل بقرارها بعد اكتساب الحكم قوة الشيء المقضي به على المحافظ على الأملاك العقارية الذي له وحده النظر في قبول أو رفض مطلب التحفيظ كلا أو بعضا مع الاحتفاظ بحق الطعن المنصوص عليه في الفصل 37 مكرر".**

ومزاعمهم إلا في حدود اختصاصها[128]، والحكم الذي تصدره المحكمة لا يجوز أن يخرج عن القواعد المحددة في القانون والتي كرسها العملي القضائي المغربي.

وتماشيا مع ذلك فإن القضاء يبت وفقا للقواعد والضوابط المحددة قانونا، بحيث جاء في أحد قرارات محكمة النقض بأن: "...**ومنه فإنه ومن المقرر قانونا أن المحكمة تبت في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرضين وطبيعته ومشتملاته ونطاقه طبقا للفصل 37 من ظ.ت.ع**"[129].

وفي نفس السياق هناك قرار آخر[130] جاء في منطوقه "**إن المحكمة وفقا للفصلين 25 و37 من ظ.ت.ع تبت في وجود المدعى فيه من قبل المتعرض في حدود نطاقه...**".

وعلى الرغم من أن القرارات التي أوردناها أعلاه هي تتعلق بالتعرضات المنصبة على مسطرة التحفيظ العادي، إلا أنها تبين صلاحية المحكمة للبت في التعرضات المعروض عليها على اعتبار أن محكمة التحفيظ عندما تبت في التعرض المنصب على عملية التحديد الإداري فهي تبت وفقا للقواعد الواردة في ظ.ت.ع مع وجود قواعد خاصة كما سبق الذكر تميز البت في التعرضات المنصبة على عملية التحديد الإداري.

تأكيدا لما سبق فإنه جاء في تعليل محكمة النقض عند بتها في نزاع التعرض على عملية التحديد الإداري للجماعة السلالية[131] ما يلي: "**بأن نظر محكمة التحفيظ عند بتها في التعرض المنصب على عملية التحديد الإداري، والذي تم تأكيده بمطلب تحفيظ أمام المحافظ، يقتصر على البت في الحق المدعى به من قبل المتعرض ومحتواه ومداه...**".

---

[128] **محمد خيري**، "التعرضات أثناء التحفيظ العقاري في التشريع المغربي"، م.س، ص248.

[129] قرار محكمة النقض رقم 91 الصادر بتاريخ 2023/04/18، في الملف ع 2019/1/7/7617، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.

[130] قرار محكمة النقص رقم 95 الصادر بتاريخ 2023/04/18، في الملف ع 2023/1/7/4873، منشور بالمنصة بالرقمية لمحكمة النقض.

- وفي نفس السياق هناك قرار محكمة النقض رقم 8/513، الصادر بتاريخ 2022/10/04، في الملف المدني ع 2020/1/3386، منشور في سلسلة دفاتر محكمة النقض -قرارات محكمة النقض في الجماعات السلالية وأراضي الكيش-، ع 42، م الأمنية-الرباط، س2022، ص233.

[131] قرار صادر عن محكمة النقض رقم 1129 الصادر بتاريخ 15 مارس 2011 في الملف المدني ع. 2009/1/1/4590، منشور في مجلة ملفات عقارية لمحكمة النقض في قضايا التحفيظ العقاري، ع 5، س 2015، ص103 وما يليها.

وهذا القرار يعكس ما أوردناه أعلاه بخصوص أن محكمة التحفيظ وعند نظرها في التعرضات المنصبة على عملية التحديد الإداري فإنها تكون ملزمة باحترام القواعد الثابتة عند البت في التعرضات.

وعليه فإنه ومن المبادئ العامة الواردة في ظ.ت.ع والتي من الضروري احترامها عند البت في التعرضات المنصبة على عملية التحديد الإداري نجد:

- تبت المحكمة فقط وبصورة إلزامية في التعرضات المقدمة ضد مطلب التحفيظ -نزاع التعرض المنصب على عملية التحديد الإداري في موضوعنا-، بحيث أن هذه القاعدة تعتبر من المبادئ الأساسية لمعالجة النزاعات القضائية في مادة التحفيظ العقاري ذلك أن المحكمة ملزمة بالحسم في وجود وطبيعة وموضوع وحدود الحقوق المدعى فيه وهذا ما يعني أنه لا يمكن البحث عن أي مبرر لتدعيم عكس ذلك[132].
- المحكمة تبت بين الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري والمتعرض، أي أن المحكمة لا تبت في النزاع بشكل شمولي، بل إنها تبت بين الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري من جهة وكل متعرض من جهة ثانية، حتى أنه في بعض القضايا تم الحكم بصحة تعرضين كليين ينصبان على نفس العقار.
- المتعرض هو المكلف بالإثبات[133]، وتستند على مقتضيات الفصل 37 من ظ.ت.ع ومرد ذلك أن التعرض ادعاء يمارسه المتعرض على مطلب التحفيظ، أما طالب التحفيظ -الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري في موضوعنا-فهو مدعي[134]، وهو ما يكرسه العمل القضائي بحيث جاء في

---

[132] **محمد المنتصر الداودي**، الجانب النزاعي في مسطرة التحفيظ العقاري -على ضوء ظهير 12 غشت 1913 كما تم تعديله وتتميمه بالقانون رقم 14.07_، ط الأولى، م دار أبي رقراق للطباعة والنشر، ص38.

[133] النقطة المتعلق بالإثبات في التعرضات المنصبة على عملية التحديد الإداري نظرا لخصوصيتها وأهميتها سيتم التفصيل فيها في الفقرة الثانية من هذا المطلب.

[134] **بوجمعة زفو**، أثر نظام التحفيظ على تداول الملكية العقارية -مقارنة قانونية عملية على ضوء قانوني 14.07 و39.08-، ط الأولى، م دار القلم بالرباط، س2013، ص14.

أحد قرارات محكمة النقض بأن "**المقرر أن المتعرض هو الذي يقع عليه عبء إثبات تعرضه ولا تناقش حجج طالب التحفيظ إلا بعد إدلائه بالحجة الكافية شرعا وقانونا لإثبات تعرضه**"[135] .

فهذا القرار وعلى الرغم من أنه يتعلق بالبت في التعرضات المنصبة على مطلب التحفيظ، إلا أن هاته القواعد هي الأخرى يتعين احترمها والعمل بها كقواعد عند البت في التعرضات المقدمة من قبل الغير في مواجهة الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري، والمحالة عليها من قبل المحافظ العقاري بعد تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي، لأنه وكما سبق أن ذكرنا فإن قضاء التحفيظ عند بته في التعرضات المنصبة على عملية التحديد الإداري فهو يبت وفقاً لنفس القواعد الواردة في ظ.ت.ع مع وجود بعض الخصوصيات فقط في التحديد الإداري.

بحيث في هذا الصدد صدرت دورية عن المحافظ العام[136] ارتباطا بما سبق ذكره أعلاه، أكدت بأنه تقبل التعرضات المنصبة على مطلب التحفيظ التأكيدي، لا سيما وأنه ليس هناك في القانون رقم 63.17 ما يمنع قبول مثل هذه التعرضات، وقد أورد السيد المحافظ العام في هذه الدورية العديد من المبررات التي تسمح بقبول التعرضات على مطلب التحفيظ التأكيدي.

غير أن الذي يهمنا هنا نحن هو ما يتعلق بخصوصية البت في هذه التعرضات بغض النظر عن القواعد العامة الواردة في ظ.ت.ع، وأيضا المنهجية التي يتعين تطبيقها في التعرضات المنصبة على مطالب التحفيظ التأكيدية، وهي كالآتي:

- يتعين على المحكمة في البداية أن تبت في تعرض طالب التحفيظ في مواجهة الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري، وعلى ضوء ما ستحكم به المحكمة من صحة التعرض من عدم صحته، هو الذي يحدد مصير التعرضات المنصبة على مطلب التحفيظ التأكيدي، بحيث في

[135] قرار محكمة النقض رقم 110 الصادر بتاريخ 2023/05/02 في الملف ع 2020/1/7/2359، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.

[136] دورية المحافظ العام ع. 381 الصادرة بتاريخ 08 دجنبر 2010، بشأن التعرضات ضد مطالب التحفيظ التأكيدية للتعرضات المقدمة.

حالة الحكم بعدم صحة تعرض طالب التحفيظ التأكيدي ينتهي نظر المحكمة عند هذا الحد، ولا تنظر في التعرضات المنصبة على هذا الأخير.

- أما في حالة الحكم بصحة التعرض في مواجهة الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري، فبالتبعية يتغير المركز القانوني لصاحب مطلب التحفيظ التأكيدي إلى مدعى عليه في مواجهة المتعرضين الذين قدموا تعرضاتهم ضد مطلبه التأكيدي، وأيضا يصبح القانون الواجب التطبيق هو ظ.ت.ع، وبالتبعية أيضا نقل عبء الإثبات.

ومنه فإنه يلاحظ على أن وضعية المتعرض على مسطرة التحديد الإداري تتمثل في اعتباره مدعي يقع عليه عبء الإثبات وبالتبعية تطبيق قواعد القانون رقم 63.17، أما عند الحكم بصحة تعرضه في مواجهة الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري وكانت هناك تعرضات منصبة على مطلبه التأكيدي، فإنه يتحول من مدعي إلى مدعى عليه، ومن تطبيق مقتضيات القانون رقم 63.17 عليه إلى تطبيق قواعد ظ.ت.ع.

الفقرة الثانية: الطرف المكلف بالإثبات وسؤال تحقيق العدالة للغير

لقد استقر العمل القضائي منذ زمن على اعتبار المتعرض هو الطرف الذي يحمل صفة المدعي وبالتالي يقع عليه عبء الإثبات[137]، أما الطرف الآخر والذي هو في موضوعنا الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري فتأخذ صفة المدعى عليها، وهي في هذه الحالة تكون معفية من كل إثبات ولا يمكن للمحكمة أثناء نظرها في التعرضات المحالة عليها هنا أن تنظر في أحقية الجماعة السلالية في التملك أو في سبب تملكها وكذا في صحة طلب التحديد الإداري أم لا، إذ يفترض فيها أنها هي المالكة -الجماعة السلالية- لكونها هي التي تقدمت بطلب للتحديد الإداري للأرض موضوع النزاع.

[137] لتوسع أكثر في موضوع الإثبات في القانون المغربي، يمكن مراجعة:

- **إدريس العلوي العبدلاوي**، وسائل الإثبات في التشريع المدني لمغربي، ط الأولى، م فضالة- المحمدية، س 1977.

وتأييدا لما ذكر فقد جاء في أحد قرارات محكمة النقض ما يلي: **" فالمقرر أن المتعرض الذي تقدم بمطلب تأكيدي لتعرضه هذا هو يقع عليه عبء إثبات تعرضه ولا تناقش حجج الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري إلا بعد إدلائه بالحجج الكافية شرعا وقانونا لإثبات تعرضه..."**[138].

وفي نفس السياق هناك حكم آخر للمحكمة الابتدائية بفاس جاء فيه ما يلي: **"...وحيث أن المتعرض الأول على مسطرة التحفيظ هو الملزم بإثبات ما يدعيه من استحقاق في مواجهة مطلب التحفيظ"**[139].

وسبقت الإشارة أعلاه إلى قرار يتعلق بمسألة الإثبات في مسطرة التحديد الإداري والتي عكست مقتضيات القانون رقم 63.17، وأيضا حكم يتعلق بنفس الموضوع لكن في المسطرة العادية المنصوص عليها في ظ.ت.ع، بحيث أنه كان ومن الضروري الإشارة إلى مسألة الإثبات في كلا المسطرتين حتى تكون هناك مقارنة بين الإثبات في دعوى التعرض على مطلب التحفيظ وبين مسألة الإثبات عند البت في التعرضات المنصبة على عملية التحديد الإداري من قبل قضاء التحفيظ[140].

ففي مسطرة التحديد الإداري وكما هو معلوم فإنه يتم تقديم التعرض من قبل الغير الذي يعلم بأنه قد تضرر من هذه المسطرة، على أن يستتبعه -المتعرض- بتقديم مطلب تحفيظ تأكيدي إلى المحافظة العقارية التي يوجد بدائرة نفوذها العقار موضوع هاته العملية، على أن تتولى هذه الأخيرة إحالة الملف على محكمة التحفيظ للبت في هذا النزاع.

---

[138] قرار محكمة النقض رقم 1/110 الصادر بتاريخ 20023/05/02 في الملف العقاري ع 2020/1/1/2359، سبق ذكره.

[139] حكم المحكمة الابتدائية بفاس، رقم 33 الصادر بتاريخ 2021/07/26 في الملف ع 2021/1403/82، غ.م.

[140] بحيث سنقتصر وتماشيا مع موضوعنا على الحديث فقط في التعرض الذي يقدمه الغير على عملية التحديد الإداري، والذي يجعل الغير المتعرض هو المكلف بالإثبات دون الحالة التي يكون فيها مطلب التحفيظ سابق على هذه العملية (سيتم التطرق لها لاحقا) والتي في هاته الحالة يكون الإثبات على عاتق الجماعة السلالية المتعرضة، بحيث جاء في أحد قرارات محكمة النقض بأنه **"...ومادام أن طالب التحفيظ الذي هو الغير قدم المطلب في تاريخ سابق على قيام الجماعة السلالية بإجراءات مسطرة التحديد الإداري للملك المتنازع بشأنه، فإن هذه الأخيرة بصفتها متعرضة يقع عليها عبء إثبات ما تدعيه..."**.

- قرار محكمة النقض رقم 1129 الصادر بتاريخ 15 مارس 2011 في الملف المدني ع. 2009/1/1/4590، قرار سبق ذكره.

وإذا كان البت في التعرضات المقدمة من قبل الغير ضد صاحبة التحديد الإداري من اختصاص قضاء التحفيظ، وتبعا لذلك تُطبق بشأنها نفس القواعد القانونية المطبقة على الدعاوى موضوع التعرضات الخاصة بمسطرة التحفيظ العادية، فإن هناك بعض الخصوصيات التي تنفرد بها دعوى البت في التعرضات المنصبة على عملية التحديد الإداري، والتي يتجلى أهمها في قلب عبء الإثبات[141]، حيث تستفيد الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري من امتياز مهم ويتعلق بإعفائها من الإثبات، وذلك بناء على مسطرة التحديد الإداري التي تستند غالبا على قرينة أو شبهة عند تقديمها لطلب التحديد الإداري[142]، وهو ما عكسته المادة 11 من القانون رقم 63.17 في فقرتها الأخيرة، التي نصت ما يلي: "**...يقع عبء الإثبات على عاتق طالب التحفيظ بصفته متعرضا على عملية التحديد الإداري**".

وهذه المادة تضمنت استثناء من القاعدة العامة، بحيث جعلت طالب التحفيظ -المتعرض على عملة التحديد الإداري- هو الذي يتحمل عبء الإثبات بصفته متعرضا على عملية التحديد الإداري، مما يجعل الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري هي مدعى عليها، وهذه القاعدة التي كرسها القانون رقم 63.17، هي خلاف القاعدة المعمول بها في منازعات التحفيظ العقاري التي تضع طالب التحفيظ في مركز مدعى عليه، وبالتالي إعفاءه من الإثبات إلا أن يتم الاقتناع بحجج المتعرض.

وكما سبق البيان في الحديث عن طبيعة مطلب التحفيظ التأكيدي، فإنه تبين لنا على أن هذا الإجراء الأخير الذي من اللازم على الغير المتعرض القيام به لقبول تعرضه لا يضيف أي امتياز له، ولا يتغير مركزه القانوني، وبالتالي يبقى محتفظاً بصفة المدعي الذي يكون عليه عبء الإثبات، وهو ما عكسه المجلس الأعلى سابقا -محكمة النقض حاليا- في قرارته بحيث جاء في أحدها بأنه: "**حيث صح ما عاتبه الطاعنة على القرارذلك أنه اعتمد في تعليله للقول بعدم صحة تعرضها على أن الوثائق المدلى بها لا تنهض حجة**

---

[141] **نبيل حرزان**، منازعات الملك الخاص لدولة، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة المعارف القانونية والقضائية، ط الأولى، م المعارف الجديدة - الرباط، لم يتم ذكر السنة، ص240.

[142] انظر المادة الأولى من القانون رقم 63.17.

لإثبات أن موضوع النزاع يكتسي صبغة جماعية، وأن الأراضي الجماعية لا يمكنها أن توصف بهذه الصفة إلا إذا سلك المتعرض مسطرة التحديد الإداري، في حين أن النزاع في النازلة تعلق أساسا بتعرض المطلوب على مسطرة التحديد الإداري لعقار النزاع المقام من طرف الطاعنة، مما يجعلها في مركز المدعى عليه، وأن تقديم مطلب للتحفيظ من طرف المطلوب في النقض إنما هو شرط لقبول تعرضه على التحديد المشار إليه طبقا للمادة 6 من ظهير 1924، وبالتالي فهو المدعي الذي يقع عليه عبء إثبات تعرضه" [143].

وفي نفس السياق جاء في أحد قراراته بأن: **"...النزاع في النازلة يتعلق أساسا بتعرض المطلوب على مسطرة التحديد الإداري لعقار النزاع المقام من طرف الطاعنة، مما يجعلها في مركز المدعى عليه، وأن تقديم مطلب التحفيظ من طرف المطلوب في النقض إنما هو شرط لقبول تعرضه على التحديد الإداري وبالتالي فهو المدعي الذي يقع عليه عبء إثبات تعرضه..."**[144].

وفي نفس الإطار أيضا اطلاعنا على حكم صدر عن المحكمة الابتدائية ببولمان[145] قضى **"...وحيث إن مطلب التحفيظ تأكيدا للتعرض على التحديد الإداري، يجعل من طالب التحفيظ متعرض ويقع عليه عبء الإثبات".**

ومن خلال القرارات الواردة أعلاه يتبين على أن القضاء يكرس قاعدة في مواجهة الغير المتعرض وهي أن مطلب التحفيظ التأكيدي لا يضيف أي امتياز للمتعرض ويبقى المتعرض على عملية التحديد الإداري هو المكلف بالإثبات وذلك لكونه هو المدعي والمتعرض على هاته العملية، بحيث يتم تبرير ذلك بأن المطلب

---

[143] قرار صادر عن محكمة النقض رقم 3164 الصادر بتاريخ 2008/09/17 في الملف المدني ع 2007/1/1/1336، منشور بمجلة سلسلة الاجتهاد القضائي، ع الثاني، ماي 2011، ص 212.

[144] قرار صادر عن محكمة النقض رقم 2959 الصادر بتاريخ 3 شتنبر 2008 في الملف المدني ع 2006/1/1/4397، منشور بسلسلة الاجتهاد القضائي، ع الثاني، ماي 2011، ص281.

[145] حكم صادر عن المحكمة الابتدائية ببولمان رقم 2007/04 ملف ع 2006/08، حكم منشور بمجلة الحقوق المغربية، ع الأول، يناير 2010، ص65.

التأكيدي للتعرض ما هو إلا شرط لقبول هذا التعرض، ولا يشكل أي إضافة للغير المتعرض، وبالتبعية إذا تحميل الغير المتعرض، الذي قدم مطلب تحفيظي تأكدي عبء الإثبات.

ومنه فإنه يتبين على أنه وفي إطار مسطرة التحديد الإداري وعلى الرغم من إجبار المتعرض على عملية التحديد الإداري بتقديم مطلب للتحفيظ تأكيدي لتعرضه هذا، فإن ذلك لا ينزع عنه صفة المتعرض الذي يقع على عاتقه عبء إثبات ادعائه، وهو ما يعد بمثابة خروج عن القاعدة التي تقضي بأن طالب التحفيظ معفي من الإثبات إلى أن يدلي المتعرض بحجج قوية، وكأن المشرع المغربي يريد اعتبار مسطرة التحديد الإداري شأنها في ذلك شأن مسطرة التحفيظ العقاري وصاحبة التحديد الإداري تعد هنا كما لو أنها طالبة التحفيظ وبذلك فعبء الإثبات يقع على عاتق المتعرض لإثبات ما يدعيه من حقوق، وعليه الإدلاء بكافة الحجج والمستندات التي تثبت ادعائه وإلا اعتبر تعرضه غير مستند على أساس وبالتالي تعيين الحكم بعدم صحة تعرضه على التحديد الإداري[146].

ومن بين ما يعاب على مسطرة التحديد الإداري في نظر أحد الباحثين، هي كونها تكرس وضعا متقدما للمركز القانوني للدولة صاحبة التحديد الإداري على حساب أصحاب الحقوق العينية من خلال قلب عبء الإثبات على عاتق هؤلاء، ولو كانوا حائزين للعقارات التي أودعوا مطالب تأكيدية قصد تحفيظها[147].

بحيث وفي نظرنا فإن أشق مسألة في التعرض هي مسألة الإثبات، بحيث إذا لم يقم المدعي -الغير المتعرض- بإثبات الحق الذي يدعيه حكم في مواجهته بعدم صحة تعرضه، وليس على المحكمة أن تبحث في ملكية المدعي عليها -الجماعة السلالية طالبة التحديد الإداري-، وهو ما يعكس المركز القانوني المتقدم لهذه الأخيرة.

---

[146] **حليمة قليش**، تكوين وتحصين الملك الخاص للدولة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، س 2015/2014، ص 310-311.

[147] **هشام بصري**، م.س، ص55-56.

غير أن هذا التوجه التي تسير عليه محكمة النقض ومحاكم الموضوع يقتضي وبالضرورة الأخذ بعين الاعتبار الحالة التي يكون المتعرض على عملية التحديد الإداري هو الحائز للعقار الذي هو موضوع التحديد الإداري، وذلك بشكل يتلاءم مع المادة 242 من م.ح.ع. التي تنص على أنه **"لا يكلف الحائز ببيان وجه مدخله إلا إذا أدلى المدعي بحجة على دعواه"**، وأيضا قواعد الفقه المالكي التي تفترض أن الحائز لا يكلف بالإثبات.

وإن كانت هناك قرارات قاد سارت في توجه حماية الغير المتعرض الحائز، كما هو الشأن بالنسبة لقرار صادر عن المجلس الأعلى سابقا جاء فيه ما يلي: **"...اعتبار المتعرض في وضعية المدعي لا يطبق عندما يكون هذا الأخير هو الحائز لعقار النزاع...إذ لا يمكن أن يطلب الشخص شيئا وهو في يده"**[148].

وفي نفس التوجه قرار محكمة الإستئناف بالدار البيضاء والذي قضى بما يلي: **"...حيث أن ثبوت الحيازة للطرف المتعرض يجعل المحكمة ملزمة بمناقشة حجج طالب التحفيظ والتقرير بشأنها"**[149].

ومن القرارات الواردة أعلاه يتبين على أن القضاء يأخذ بعين الاعتبار النقطة المتعلقة بالحيازة عند البت في التعرضات المنصبة على عملية التحفيظ أو التحديد الإداري، وبالتالي جعل الحائز في مركز قوى، ودفع الإثبات للطرف الآخر.

ويرى أحد الباحثين، بأن المتعرض الحائز لا يمكن اعتباره مدعيا بالمفهوم القانوني الدقيق، إذ لا يمارس دعوى الاستحقاق، وهذه الدعوى ستكون بدون موضوع مادام حائزا، ولكنه يجادل ويتعرض على تكريس حق الملكية بواسطة إجراءات إدارية ولا يمكن اعتباره مدعي بالمفهوم التقليدي[150].

---

[148] قرار محكمة النقض رقم 3572 صادر بتاريخ 2007/10/31 في الملف ع 2006/1/1/4489، منشور بمجلة القضاء المدني، ع الأول، س 2010، ص109، أورده **رشيد زيان**، خصوصية التعرض على التحديد الإداري، مقال منشور بمجلة الوكالة القضائية للمملكة، ع. الثالث خاص بالقضايا العقارية، دجنبر 2019، ص348.

[149] قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء رقم 42 الصادر في 2013/03/04 في الملف المدني ع 11/1/5773، غ.م.

[150] **كنزة الغنام**، "ا إشكالية إثبات الحيازة في نزاع التحفيظ"، مقال منشور على الموقع الالكتروني MAROCDROIT ، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2024/05/21، على الساعة 22:44.

وجاء في أحد قرارات محكمة النقض أيضا وفي نفسه سياق[151] بأنه: **"إذا ثبتت الحيازة للمتعرض، فإن ذلك يستلزم من المحكمة مناقشة حجة طالب تحفيظ ومقارنتها مع هذه الحيازة، وترتيب الأثر القانوني على الدعوى بشأن ذلك".**

وفي نفس السياق جاء في قرار آخر: **"حيازة المتعرض للعقار موضوع التحفيظ، يجعل عب إثبات استحقاقه على طالب التحفيظ..."**[152].

وعل الرغم من أن هاته القرارات هي صادرة في إطار المسطرة العادية للتحفيظ، إلا أننا ارتئينا الاستدلال بها هنا لتعلقها بنفس الموضوع، وأيضا لعدم مصادفتنا لأي قرار صادر عن محكمة التحفيظ يتعلق بنفس النقطة وفي مسطرة التحديد الإداري، وهي الحالة التي يكون المتعرض على مسطرة التحديد الإداري هو الذي بيده حيازة العقار.

ومنه فإنه يتعين الأخذ بعين الاعتبار وضعية الغير المتعرض على عملية التحديد الإداري، خاصة في الحالة التي تكون بيده الحيازة، وذلك بشكل يتلاءم مع القرارات التي أوردناها أعلاه بخصوص المتعرض الذي بيده الحيازة، وهو ما سيعكس حماية ولو جزئية لهذا الغير المتعرض.

وبالعودة إلى تحديد وضعية الغير، وبالتالي تحديد مركزه في قواعد الإثبات، فإننا نجد أن وضعية الغير المتعرض على عملية التحديد الإداري تتغير في الحالة التي تحكم المحكمة له بصحة تعرضه تجاه الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري، وتكون هناك تعرضات منصبة على مطلب التحفيظ التأكيدي ففي هذه الحالة فإن الغير المتعرض على عملية التحديد الإداري عندما تحكم له المحكمة بصحة تعرضه، فإنه يصبح هو المدعي عليه، وبالتالي ينقلب عبء الإثبات على المتعرضين على مطلب التحفيظ التأكيدي الذي قام هو بإيداعه لتأكيد تعرضه.

---

[151] قرار صادر عن محكمة النقض رقم 13 الصادر بتاريخ 8 يناير 2013 في الملف المدني ع 2012/8/1/561، منشور في مجلة ملفات عقارية لمحكمة النقض في قضايا التحفيظ العقاري، ع 5، س2015، ص177 وما بعدها.

[152] قرار صادر عن محكمة النقض رقم 55 الصادر بتاريخ 29 يناير 2013 في الملف المدني ع 2012/1/1/2923، منشور في مجلة ملفات عقارية لمحكمة النقض في قضايا التحفيظ العقاري، ع 5، س 2015، ص182 وما بعدها.

المطلب الثاني: بت القضاء العادي في التداخل بين طلب التحفيظ والتحديد الإداري

فالقضاء العادي -المحكمة الابتدائية- يكون هو المختص أيضا في النزاع الناشب عن التداخل بين مطلب التحفيظ والتحديد الإداري، بحيث أنه يمكن أن تكون هناك مطالب تحفيظ مودعة في وقت سابق عن صدور مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري، كما أنه يمكن أن يكون مطلب التحفيظ قدم من قبل الغير بعد صدور مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري، ولو أن الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من القانون رقم 63.17 تمنع صراحة قبول هذا النوع من المطالب، بحيث جاء في أحد فقرات هذه المادة ما يلي: "...**كما لا يمكن، داخل نفس الفترة، قبول أي مطلب تحفيظ مقدم من طرف الغير، يتعلق بالأراضي موضوع التحديد الإداري، ما لم يكن هذا المطلب تأكيدا لتعرض مقدم وفقا لأحكام المادتين 6 و9 بعده**".

ومن هنا تطرح إشكالية المركز القانوني لكل من الغير والجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري وعن القانون الواجب التطبيق؟

ومحاولتا من للإجابة على هذه الإشكالات، سنقوم بالتمييز بين مطلب التحفيظ الذي تم إيداعه من طرف الغير قبل صدور مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري "الفقرة الأولى" وبين مطلب التحفيظ المودع من قبل الغير واللاحق عن صدور مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري "الفقرة الثانية".

الفقرة الأولى: كيفية البت في مطالب التحفيظ السابقة عن التحديد الإداري

فبالعودة إلى القانون رقم 63.17 نجده لم يشر إلى حالة مطالب التحفيظ التي تودع قبل نشر مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري، وكذا كيفية التعامل معها، ولا مركز الجماعة السلالية طالبة التحديد الإداري في مواجهة مطالب التحفيظ المودعة قبل صدور مرسوم فتح عملية التحديد الإداري.

وفي إطار هذه النقطة المتعلقة بمطالب التحفيظ السابقة على افتتاح عملية التحديد الإداري، نجد أحد الباحثين[153] يرى بأن الشخص الذي سبق له أن قدم مطلب التحفيظ على نفس العقار الذي صدر بشأنه عملية التحديد الإداري فيما بعد، فإنه يتعين على الإدارة المعنية بالتحديد الإداري أن تقدم تعرضها على مطلب التحفيظ المودع سلفا.

وهذا الرأي في نظرنا هو جدير بالتأييد وذلك حتى يتم توفير حماية للغير في مواجهة مسطرة التحديد الإداري التي تمنح للجماعة السلالية صاحبته مجموعة من الامتيازات، بحيث أنه ومادام أن الشخص قد قدم مطلبه للتحفيظ بشكل سابق عن عملية التحديد الإداري فإنه يتعين على الجماعة السلالية أن تقوم بإيداع تعرضها على مطلب التحفيظ وتقديم الحجج والمستندات ولا أن تدفع بصدور مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري والذي لا يكون مبنيا سوى على شبهة الملك فقط.

ولتدعيم هذا التوجه فإننا سنزكيه بقرار صادر عن محكمة النقض[154] جاء فيه بأنه: **"إذا قدم مطلب التحفيظ قبل انطلاق عملية التحديد الإداري، فإن مسطرة التعرض الواجبة التطبيق هي تلك المنصوص عليها في ظ.ت.ع الصادر بتاريخ 1913 وليس ظهير 18 فبراير 1924، وتعتبر صاحبة التحديد متعرضة يقع عليها عبء إثبات الملك".**

وفي نفس الإطار هناك قرار آخر صادر عن محكمة النقض[155] جاء فيه ما يلي: **"عبء إثبات الصبغة الجماعية للمدعى فيه يقع على الجماعة السلالية باعتبارها متعرضة، وأن حجج طالب التحفيظ لا تناقش إلا إذا أدلت المتعرضة بحجج مقبولة...".**

---

[153] **يونس الزهري**، م.س ص94.

[154] قرار صادر عن محكمة النقض رقم 2500 الصادر بتاريخ 24 ماي 2011 في الملف المدني ع 2010/1/1/391، منشور بمجلة ملفات عقارية لمحكمة النقض في قضايا التحفيظ العقاري، ع 5، س 2015، ص99 وما يليها.

[155] قرار صادر عن محكمة النقض رقم 8/398 الصادر بتاريخ 2022/07/05، في الملف المدني ع 2020/8/1/944، منشور في سلسلة دفاتر محكمة النقض -قرارات محكمة النقض في الجماعات السلالية وأراضي الكيش-، ع 42، س2022، ص186.

وخلافا لهذا يذهب أحد الباحثين[156] للقول بأن المحافظين يتعين عليهم القيام بإدراج تعرضات متبادلة[157] بين الغير طالب التحفيظ والجهة صاحبة التحديد الإداري، وتبريره بأنه إذا لم يقم المحافظ تلقائيا بإيداع تعرض متبادل سنكون أمام إشكالات عديدة، وقد يصدر مرسوم المصادقة على عملية التحديد قبل أن يصدر قرار من المحافظ بتأسيس الرسم العقاري.

ولا نوافق هذا الرأي لأن قيام المحافظ بإدراج تعرضات متبادلة هو يكون في حالة تداخل مطلبين للتحفيظ وليس مطلب للتحفيظ ومرسوم التحديد الإداري، بحيث هنا وفي نظرنا يتعين على المحافظ إذا كان هناك مطلب تحفيظ مودع بشكل سابق عن مرسوم افتتاح التحديد الإداري، عليه إلزام الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري بأن تقوم بإيداع تعرض إذا أرادت الادعاء على هذا المطلب، وأن يتم تطبيق قواعد ظ.ت.ع، وذلك في سبيل توفير حماية لطالب التحفيظ في مواجهة الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري، ولا يتم تدعيم التحديد الإداري بعدة امتيازات على حساب الغير طالب التحفيظ.

غير أنه بالنسبة للعمل القضائي المغربي خاصة لمحكمة النقض يعرف عدم الاستقرار في توجه واحد، بحيث هناك قرارات لمحكمة النقض أكدت على أن الغير الذي تقدم بمطلب تحفيظ سابق على التحديد الإداري لا يلزم بتقديم تعرض ضد صاحبة التحديد الإداري، وإنما على هذه الأخيرة التعرض على مطلب التحفيظ طبقا لقواعد ظ.ت.ع، بحيث جاء في أحد تلك القرارات ما يلي: **"...لا مجال لتمسك الطاعنة بعدم سلوك مسطرة التعرض على التحديد الإداري مادام أن مطلب التحفيظ سابق عن الإعلان عن مشروع التحديد الإداري..."**[158]

---

[156] **أحمد دحمان**، م.س، ص78.

[157] التعرض المتبادل يقصد به "**ذلك التعرض الناتج عن تداخل مطلبين للتحفيظ أو أكثر على نفس الوعاء العقاري، وينقسم إلى تعرض متبادل كلي حينما يكون التداخل بين المطالب حول كافة الملك وتعرض متبادل جزئي حينما يكون التداخل بين المطالب حول جزء فقط من الملك موضوع التحفيظ، ومن خصوصيات هذا التعرض أن كل طرف يملك صفة متعرض وطالب تحفيظ في نفس الوقت...** ".

أستاذنا مصطفى المرضي، "محاضرات في القانون العقاري والحقوق العينية -لفائدة طلبة السداسية الخامسة بكلية الحقوق فاس-"، س 2022/2021، ص32.

[158] قرار صادر عن محكمة النقض رقم 414، الصادر بتاريخ 18 ماي 2021 في الملف المدني ع 2019/8/1/4833، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.

وفي نفس الإطار هناك قرار آخر لمحكمة النقض جاء فيه "... **أن البين من وثائق الملك أن مطلب التحفيظ قدم قبل تاريخ الإعلان عن التحديد الإداري الذي تمسكت به الطاعنة الأمر الذي يجعل هاته الأخيرة في مركز المتعرضة الملزمة بإثبات استحقاقها للعقار المدعى فيه بحجة مقبولة في دعوى الاستحقاق...**"[159].

وفي قرار آخر لمحكمة النقض في نفس الموضوع ذهبت إلى القول بأنه "...**إذا ثبت أن مطلب التحفيظ تم إيداعه في تاريخ سابق عن صدور المرسوم المعلن عن أشغال التحديد الإداري، فإن مقتضيات ظ.ت.ع هي التي يتعين تطبيقها، كما قضت بأن الإدارة صاحبة التحديد الإداري هي التي يقع عليها عبء الإثبات باعتبارها متعرضة ولا مجال لتشبث بمقتضيات ظهير التحديد الإداري**"[160].

ومنه فإنه يتضح ومن خلال قرارات محكمة النقض التي أوردناها أعلاه على أن العمل القضائي يذهب في توجه اعتبار مطالب التحفيظ المقدمة قبل تاريخ الإعلان عن التحديد الإداري تضع الجهة صاحبة التحديد الإداري -الجماعة السلالية في موضوعنا- في مركز المتعرضة الملزمة بإثبات استحقاقها للعقار المدعى فيه، كما أن المحكمة تذهب أيضا إلى أن النزاع المعروض في هذا الشأن تطبق بشأنه قواعد ظ.ت.ع، وبالتالي فإن تعرض صاحبة التحديد الإداري على مطلب التحفيظ يغنيها عن سلوك مسطرة التحديد الإداري، والذي لا عبرة له طالما أن التحديد المؤقت لم يتم المصادقة عليه عن طريق مرسوم المصادقة.

غير أن محكمة النقض وبعد ذلك بسنة واحدة تراجعت عن هذا الموقف، واعتبرت أنه ومن الضروري مناقشة موضوع الدعوى في إطار ظهير 1924 وليس في ظ.ت.ع، حتى ولو كانت مسطرة التحديد الإداري بوشرت في تاريخ لاحق عن تاريخ إيداع مطلب التحفيظ[161].

---

[159] قرار صادر عن محكمة النقض رقم 333 الصادر بتاريخ 2021/04/20 في الملف ع 2019/8/1/4507، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.

[160] قرار محكمة النقض رقم 1129 الصادر بتاريخ 15 مارس 2011 في الملف المدني ع. 2009/1/1/4590 سبق ذكره.

[161] قرار صادر عن محكمة النقض رقم 297 الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 2013/05/28 في الملف المدني ع 2012/8/1/887، منشور بمجلة دفاتر عقارية الصادرة عن محكمة النقض في قضايا المياه والغابات، ع 4، س 2014، ص83 وما بعدها.

وفي نفس السياق جاء في منطوق أحد قرارات محكمة النقض ما يلي: **"...البين أن المستأنف عليه قدم مطلب التحفيظ سابق على تاريخ انجاز التحديد الإداري ولم يبادر إلى تقديم التعرض على التحديد الإداري المذكوروفق ما يفرضه القانون مما يكون قد فوت على نفسه فرصة مناقشة ما لديه من حجج لكون التحديد المذكوريصبح بعد انقضاء أجل تقديم التعرض عليه مطهر من أي منازعة..."**[162].

فالقرار الوارد أعلاه يؤكد توجها مخالفا للتوجه الأول، بحيث أن محكمة النقض هنا اعتبرت حتى ولو كان مطلب التحفيظ قدم قبل التحديد الإداري فإنه ومن اللازم على الغير الذي قدم مطلب للتحفيظ بأن يتعرض على التحديد الإداري، وبالتالي تطبيق قواعد القانون رقم 63.17، وهو ما يكرس مركزا متقدما لصاحبة التحديد الإداري على الغير، وذلك بمنح امتيازات التحديد الإداري على رغم من أن هذا الأخير قدم بشكل لاحق على مطلب التحفيظ، وهو ما لا نجد له أي مبرر سوى تغليب مصلحة صاحبة التحديد الإداري على الغير، ومنه فإن هذا التوجه في نظرنا فيه ضرب لقواعد العدالة والإحساس بالأمن القضائي[163] والقانوني[164]، وذلك بإلزام طالب التحفيظ بالتعرض على التحديد الإداري على الرغم من أن طلب التحفيظ قدمه بشكل سابق على التحديد الإداري.

ولذلك ومن وجهة نظرنا فإنه يتعين على القضاء لا سواء محاكم الموضوع أو قضاء محكمة النقض، بأن يكرس وضعا حمائيا لهذا الغير، وذلك بجعل صاحبة التحديد الإداري -الجماعة السلالية في موضوعنا- إذا كان مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري صدر بعد طلب التحفيظ أن يتم إلزامها بتقديم التعرض

---

[162] قرار محكمة النقض رقم 326 الصادر بتاريخ 2021/04/20 في الملف المدني ع 2019/8/1/4501، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.

[163] الأمن القضائي يقصد به **"ذلك الضمان الذي يعطى لكل فرد من أجل تصريف الحرية، من أجل التحرك، من أجل الاستثمار، من أجل المساهمة في العمل السياسي، من اجل المبادرة الحرة، والأمن القضائي هو ذلك الشعور الذي يسكن كل شخص طبيعيا كان أو معنويا، والذي يخوله الثقة في المؤسسة القضائية لأنها تجعل سيادة القانون فوق كل اعتبار".**

- تعريف وارد في تقرير أنجز بشراكة بين جمعية عدالة من أجل الحق في محاكمة عادلة ومؤسسة فريديريتش إيبرت في موضوع "الأمن القضائي وجودة الأحكام"، لم يتم ذكر السنة، ص4.

[164] الامن القانوني يعني **"كل ضمانة، وكل نظام قانوني للحماية، ويهدف إلى تأمين، زدون مفاجآت، حسن تنفيذ الالتزامات، وتلافي أو على الأقل الحد من عدم الوثوق في تطبيق القانون".**

- **عبد المجيد غميجة**، مبدأ الأمن القانوني وضرورة الأمن القضائي، عرض مقدم في إطار الندوة المنظمة من طرف الودادية الحسنية للقضاة بمناسبة المؤتمر الثالث عشر للمجموعة الإفريقية للاتحاد العالمي للقضاة، الدار البيضاء، 28 مارس 2008، ص6.

وبالتالي تحملها عبء إثبات ما تتعرض عليه، ولا أن يتم تغليب مصلحة الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري على الغير الذي تقدم بمطلب التحفيظ بشكل سابق على عملية التحديد الإداري، والتي تسلك هذه المسطرة -التحديد الإداري- في غالب الأحيان بدون توفرها على أي حجج أو مستندات تثبت الملك فقط تتمسك بشبهة الملك والقرينة حسب ما هو منصوص عليه في المادة الأولى من القانون رقم 63.17.

وبناء على ما سبق بيانه، فإنه ولتفادي هاته الإشكالات المترتبة عن تداخل مطلب التحفيظ مع نشر المرسوم المعلن عن افتتاح عملية التحديد الإداري، فإنه يتعين توحيد العمل القضائي للمحاكم وذلك بالزام الجماعة السلالية عندما يكون مطلب التحفيظ مقدما بشكل مسبق على طلب التحديد الإداري بأن يتم جعله كأن لم يكن إذا لم يتعرض على مطلب التحفيظ الذي تقدم به الغير، وأيضا مراجعة النص القانوني والتنصيص صراحة على أن صاحبة التحديد الإداري يتعين عليها أن تتعرض على مطلب التحفيظ الذي يكون لاحقا عن مطلب التحفيظ المقدم من قبل الغير، وبالموازاة مع ذلك التنصيص على تطبيق قواعد ظ.ت.ع عند تقديم مطلب التحفيظ قبل فتح مسطرة التحديد الإداري، وجعل الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري في مركز مدعي، وبالتالي تحملها عبء الإثبات.

الفقرة الثانية: البت في مطالب التحفيظ اللاحقة عن عملية التحديد الإداري

فبالعودة على إلى الفقرة الأخيرة من المادة 4 من القانون رقم 63.17 نجد المشرع ينص على "**...كما لا يمكن، داخل نفس الفترة، قبول أي مطلب تحفيظ مقدم من طرف الغير، يتعلق بالأراضي موضوع التحديد الإداري، ما لم يكن هذا المطلب تأكيدا لتعرض مقدم وفقا لأحكام المادتين 6 و9 بعده**".

وهكذا فإنه لا يقبل -مبدئيا- أي طلب يهدف إلى تحفيظ عقار هو محل عملية التحديد الإداري، ولعل الحكمة في ذلك هي أن مسطرة التحديد الإداري هي بذاتها مسطرة خاصة لضبط حدود عقارات الدولة

ومن شأن قبول طلبات التحفيظ بخصوص العقارات التي تجرى بشأنها مسطرة التحديد الإداري أن يؤدي ذلك إلى تعدد الإجراءات الخاصة التي تهم نفس العقار[165].

ويتضح من هذا أن المشرع المغربي يمنع صراحة إيداع مطلب يرمي إلى تحفيظ العقار الذي صدر في شأنه مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري، إلا إذا كان هذا المطلب قدم استكمالا وتأكيدا للتعرض.

غير أن الواقع على خلاف النص القانوني، لأنه في بعض الأحيان يتم فيها تعارض بين مطلب للتحفيظ والتحديد الإداري، وكل هذا راجع لتعذر معرفة وجود تحديد إداري من قبل المحافظة العقارية أثناء تقديم مطلب للتحفيظ الذي يكون على نفس العقار موضوع التحديد الإداري، وإن كانت هناك مذكرة للسيد المحافظ العام سنة 2019، جاء فيها ما يلي: "**...منع قبول أي مطلب تحفيظ مقدم من طرف الغير يتعلق بالأراضي موضوع التحديد الإداري خلال الفترة أعلاه، باستثناء المطالب المودعة تأكيدا للتعرض على هذا الأخير وفقا لأحكام المادتين 6 و9 من القانون رقم 63.17...**"[166].

ويظهر من خلال هذه المقتضيات مدى صعوبة مهمة المحافظ على الأملاك العقارية، حيث يتعين عليه التحلي باليقظة، وبالتالي رفض أي مطلب يروم إلى تحفيظ عقار موضوع عملية التحديد الإداري، وإن كانت هناك بعض الصعوبات العملية والتقنية والتي بموجبها يتعذر على المحافظ معرفة ما إذا كان المطلب المودع شمل نفس الوعاء العقاري لهذه المسطرة أم لا.

إلا أن العمل القضائي خاصة لمحكمة النقض يعرف شبه تواتر حول نقض كل الأحكام والقرارات التي تخالف هذه المقتضيات، ومنه فإنها لم تترك لمحاكم الموضوع أي مجال للاجتهاد، وفي هذا الصدد هناك قرار لمحكمة النقض[167] جاء فيه ما يلي: "**...المقرر أن كل مدع لحق على عقار تم تحديده من أملاك**

---

[165] **يونس الزهري**، م.س، ص93.

[166] مذكرة المحافظ العام ع 2019/15 في شأن تطبيق القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، بتاريخ 30/09/2019.

[167] قرار صادر عن محكمة النقض رقم 918 الصادر بتاريخ 11 يوليوز 2019، في الملف الإداري ع 2018/1/4/2358، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.

الجماعات السلالية ولم يقدم تعرضه على ذلك التحديد وفق الشكليات والآجال المنصوص عليها قانونا يكون مآله الرفض، لأن المصادقة على التحديد الإداري بموجب مرسوم يضفي على ذلك التحديد الصبغة النهائية".

وهناك قرار آخر في نفس الصدد صادر عن محكمة النقض[168] -لكن يتعلق بمسطرة التحديد الإداري لأملاك الدولة ظهير 1916- جاء فيه ما يلي: **"المقرر أن كل مدع لحق على عقار تم تحديده ضمن أملاك الدولة ولم يقدم تعرضه على ذلك التحديد وفق الشكليات والآجال المنصوص عليها قانونا يكون مآله الرفض لأن المصادقة على التحديد الإداري بموجب مرسوم يضفي على ذلك التحديد الصبغة النهائية".**

ومن القرارات الواردة أعلاه يتبين على أن القضاء يكرس قاعدة مهمة في مواجهة الغير، وهي أن الغير الذي قدم مطلب تحفيظ على عقار موضوع عملية التحديد الإداري، ولم يسلك مسطرة التعرض، فإن ادعائه يعتبر كأن لم يكن بعد صدور مرسوم المصادقة الذي يكتسب الصبغة النهائية، في مواجهته.

غير أنه وفي وضعية آخرى فإنه عندما يتقدم هذا الغير بمطلب تحفيظ على عقار مشمول بعملية التحديد الإداري ولا يتم رفضه من قبل المحافظ، ولا يتم أيضا التعرض عليه من قبل صاحبة التحديد الإداري التي تدعي بأن لها مرسوم المصادقة الذي لديه صبغة نهائية، ثم بعد ذلك تأسس الرسم العقاري فإن ذلك يترتب عليه تطهير الملك من جميع الحقوق غير المضمنة فيه[169]. ويعتبر الرسم العقاري هذا نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية، وله صفة نهائية ولا يقبل أي طعن[170]، ومنه فإن القرار المتخذ من المحافظ على الأملاك العقارية بتحفيظ العقار هو الأخر قرار نهائي في مسطرة التحفيظ، وطبقا للفصل الأول من ظ.ت.ع كما تم تعديله وتتميمه فإنه يكون بعد إجراء مسطرة التطهير يترتب عنها تأسيس رسم

---

[168] قرار صادر عن محكمة النقض رقم 1031 الصادر بتاريخ 2019/09/05 في الملف ع 2018/1/4/2357، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.

[169] انظر الفصل الأول من ظ.ت.ع.

[170] انظر الفصل 62 من ظ.ت.ع.

عقاري يحل محل الرسوم والعقود والوثائق المدلى بها تأييدا لمطلب التحفيظ، فالرسم العقاري المؤسس يصبح هو سند ملكية المالك[171].

وهنا تطرح إشكالية تواجه الحجية بين الرسم العقاري ومرسوم المصادقة على التحديد الإداري؟

فعلى المستوى العملي سبق أن عرضت نازلة على القضاء[172] وهي تتعلق بإيداع مطلب لتحفيظ عقار مشمول بالتحديد الإداري النهائي بعد صدور مرسوم المصادقة عليه، ولم تتقدم صاحبة التحديد الإداري بأي تعرض على مطلب التحفيظ، اعتقاداً منها بأن مسطرة التحديد الإداري كافية لتطهير العقار وتحصينه، إلا أن مسطرة التحفيظ انتهت بتأسيس رسم عقاري لفائدة طالبه، وهو ما أدى بشكل آخر إلى انعدام أثر مرسوم المصادقة على التحديد الإداري.

وأمام هذه الحالة التي أصبح عليها العقار، لجأت صاحبة التحديد الإداري إلى المطالبة أمام القضاء بالتشطيب على الرسم العقاري، وذلك بناء على الصبغة النهائية للتحديد الإداري، وأن هذا الأخير يمنع تقديم أي مطلب تحفيظ غير مطلب التحفيظ التأكيدي للتعرض، إلا أن المحكمة الابتدائية أصدرت حكما برفض الطلب، وتم استئنافه من قبل صاحبة التحديد الإداري، غير أن محكمة الاستئناف هي الأخرى أيدت الحكم المستأنف وذلك بتعليلها على أن الرسم العقاري هو نهائي ويطهر العقار من كل مطالبة بحق غير مسجل به، ومادامت صاحبة التحديد الإداري لم تبدي أي تعرض خلال مسطرة التحفيظ، فإن إنشاء الرسم العقاري لهذا العقار يجعل طلبها منعدم الأثر.

ومنه فإنه يتضح على أن المحكمة رجحت حجية الرسم العقاري على مرسوم المصادقة على التحديد الإداري، بتبرير أن الرسم العقاري له صبغة نهائية وأثر تطهيري، وهو ما يفيد انتصار القضاء للغير على

---

[171] أستاذنا **مصطفى المرضي**، م.س، ص49.

[172] قرار صادر عن محكمة النقض رقم 397 الصادر عن محكمة الاستئناف بالحسيمة بتاريخ 2015/4/29 في الملف ع 2014/1403/530، أورده **عبد الرحيم أزغودي**، م.س، ص 105.

الجهة صاحبة التحديد الإداري في التمييز بين حجية الرسم العقاري الذي هو نتيجة مطلب التحفيظ الذي قدمه الغير وبين مرسوم المصادقة الذي هو الآخر يمنحه القضاء حجية نهائية.

وأمام هذا الأمر وفي نظرنا فإنه لم يبقى لصاحبة التحديد الإداري سوى اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض وفق مقتضيات الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري[173].

وفي نفس الإطار فإن المحافظ الذي قدم له مطلب التحفيظ على العقار المشمول بالتحديد الإداري، منحه المشرع كامل الصلاحية في رفض مطلب التحفيظ هذا، ولم يتقيد إلا بتعليل قراره القابل للطعن أمام المحكمة الابتدائية[174]، ومادام أن القانون رقم 63.17 يمنع تقديم أي مطلب تحفيظ على العقار موضوع التحديد الإداري، فإن أي مخالفة لهذا النص، فإنها تواجه بالرفض، وهو الأمر الذي يذهب إليه القضاء خاصة قضاء محكمة النقض في عدة قرارات[175].

وفي الأخير فإن هناك من الباحثين[176] من لا يتفق مع هذا التوجه -رفض أي مطلب تحفيظ قدم بعد صدور مرسوم الافتتاح أو المصادقة على التحديد الإداري-، ويرى أن المحافظ على الأملاك العقارية لا يجوز له أن يرفض أو يلغي مطلب التحفيظ، بعلة مخالفته للمقتضيات القانونية المتعلقة بالتحديد الإداري، وإنما يجب عليه الاحتفاظ به، واعتباره في حالة تعرض متبادل مع التحديد الإداري.

ونحن أيضا بدورنا نرى بأنه وحماية للغير فإنه يتعين على المحافظ أن يضمن تعرضا متبادل، وبالتالي إحالة الملف على المحكمة المختصة بعد اتباع جميع الإجراءات المسطرية، وذلك بتوقيف مسطرة

---

[173] ينص الفصل 64 من ظ.ت.ع على ما يلي:

"لا يمكن إقامة دعوى في العقار بسبب حق وقع الإضرار به من جراء تحفيظ.

يمكن للمتضرر في حالة التدليس فقط، أن يقيم على مرتكب التدليس دعوى شخصية بأداء التعويضات.

في حالة إعسار المدلس، تؤدى التعويضات من صندوق التأمينات المحدث بمقتضى الفصل 100 من هذا القانون".

[174] انظر الفصل 37 مكرر من ظ.ت.ع.

[175] من بين هذه القرارات قرار صادر عن محكمة النقض رقم 533 الصادر بتاريخ 12 نونبر 2013 في الملف المدني ع 2013/1/1/2560، منشور في المنصة الرقمية لمحكمة النقض، الذي قضى بأنه **"...لا يقبل أي مطلب لتحفيظ العقار الذي هو موضوع عملية التحديد الإداري، وعلى من يدعي حقا عليه التعرض و اتباع الإجراءات المحددة قانونا".**

[176] **أحمد العطاري**، م.س، ص177 وما بعدها.

التحديد الإداري إلى حين فصل المحكمة في التعرض المتبادل، وهو ما سيكون معه المحافظ والقضاء قد ساهما في توفير حماية للغير وذلك بمنحه فرصة المنازعة والادلاء بالحجج حول ملكية العقار الذي هو موضوع تحديد إداري ومطلب تحفيظ في نفس الوقت.

المبحث الثاني: الرقابة القضائية للقضاء الإداري على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية

فمن أجل تعزيز الرقابة على أعمال ونشاطات السلطات الإدارية، وتأمين حقوق الأفراد لابد من وجود رقابة قضائية مختصة، والذي يعتبر لبنة حقيقية في مجال تدعيم أسس دولة الحق والقانون.

وفي إطار مسطرة التحديد الإداري قد تتخذ بعض القرارات الإدارية التي قد يؤدي تنفيذها إلى إلحاق ضرر بأصحاب الحقوق من الغير، وهكذا فإن الشروع في هذه المسطرة يقتضي صدور قرار وزاري[177]، كما أن هذه المسطرة قد تختتم في الغالب بمرسوم للمصادقة على هاته العملية، والذي هو القرار المؤثر في مراكز الأطراف، وهو ما يقتضي تدخل القضاء الإداري لبسط رقابته على هاته المقرارات الإدارية عند الطعن فيها بالإلغاء أمام الغرفة الإدارية بمحكمة النقض **"المطلب الثاني"**.

كما أن المحكمة الابتدائية الإدارية[178] قد تتدخل لبسط رقابتها على مشروعية التحديد الإداري، وذلك من خلال مراقبة مدى احترام شكليات الإشهار والإعلام، وذلك لتثبيت حق الغير في حقه في الدفاع، ومحاولة سد الفراغ التشريعي، وللإشارة فإن تدخل القضاء الإداري هنا جاء تفاقما للوضعية الواقعية التي تقتضي تدخله لحماية الغير المتضرر، وتكريساً لقواعد وأسس دولة القانون والحق **"المطلب الأول"**.

---

[177] سنقتصر فقط على الحديث على مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري باعتباره القرار المؤثر في مراكز الأطراف، من دون الحديث عن مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري نظرا لأن القضاء قد حسم في نقطة عدم إمكانية الطعن فيه بالإلغاء، لكونه مشروع تمهيدي أو تحضيري.

[178] تغيرت تسمية المحاكم الإدارية باسم المحاكم الابتدائية الإدارية، إلى جانب تعديلات آخر في التنظيم القضائي للمملكة بصفة عامة، وذلك بمقتضى ظ.ش رقم 1.22.38 صادر في 30 ذي القعدة 1443 (30 يونيو 2022) بتنفيذ القانون رقم 38.15 المتعلق بالتنظيم القضائي، المنشور ج.ر، ع 7108-14 ذو الحجة 1443 (14 يوليو 2022)، ص4568.

- ولتوسع أكثر في مستجدات التنظيم القضائي الجديد، يمكن مراجعة أستاذنا **عبد القادر قرموش**، التنظيم القضائي المغربي -دراسة في ضوء قانون التنظيم القضائي الجديد رقم 38.15 والأنظمة الأساسية للمهن القضائية والقانونية-، ط 2022، م الأمنية الرباط.

المطلب الأول: حماية الغير من خلال مراقبة سلامة الإجراءات المؤدية للمصادقة على التحديد الإداري -الإشهار والإعلام-

يعتبر القضاء الإداري الوسيلة المتبعة من طرف الدول الديمقراطية للمساهمة في ترسيخ المشروعية بين المواطنين والإدارة ورفع الحيف عن المواطنين فيما قد يصدر عن الإدارة أو الدولة تجاههم من تعسف في استعمال السلطة[179].

وبالعودة إلى القانون رقم 63.17 أو إلى القواعد العامة، لا نجد ما يشير إلى تدخل القضاء الإداري في جهة المحكمة الابتدائية الإدارية، لبسط رقابتها على مسطرة التحديد الإداري، ومدى احترام مقتضيات الإشهار والإعلام، وهو ما يجعلنا أمام قاعدة تضرب في الأسس التي تقوم عليها دولة القانون والحق -المشروعية-، وهذه القاعدة هي **"لا بطلان إلا بنص"**، وهو ما يشكل ضربا لحقوق دفاع الغير، وحماية الأشخاص من تعسف الإدارة **"الفقرة الأولى"**.

غير أن القضاء الإداري وتقديسا منه لحقوق الدفاع، ومحاولة سد الفراغ التشريعي في الحالة التي لا تحترم فيه صاحبة التحديد الإداري الجماعة السلالية قواعد الإشهار والإعلام، أقر قاعدة مهمة هنا وهي أنه ما **"بني على باطل فهو باطل"**، أي ما دمت الإجراءات المؤدية للمصادقة على عملية التحديد الإداري لم يتم احترامها وفيها عيب، فإن ذلك يقتضي بطلان مرسوم المصادقة أيضا **"الفقرة الثانية"**.

الفقرة الأولى: الالتزام بحرفية القانون 63.17، وسؤال تحقيق العدالة

إن ما يمكن ملاحظته بالعودة إلى القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، هو أن المشرع لم يرتب أي جزاء عن عدم احترام سلامة الإجراءات المؤدية للمصادقة على التحديد الإداري وخاصة الإعلام والإشهار على الرغم من أهمية هذه الإجراءات في تبرير نهائية مرسوم المصادقة على

[179] **سعيد نكاوي**، القانون الإداري والقضاء الإداري، ط الأولى، م المعارف الجديدة-الرباط، س 2009، ص157.

التحديد الإداري، وذلك من خلال إعلام الغير بإجراء عملية التحديد الإداري، وبالتالي دفعه إلى سلوك الإجراءات القانونية لحفظ حقه المحتمل.

ومنه فإن العمل بحرفية النص والقانون رقم 63.17 يجعل القضاء يذهب في توجه إصدار أحكام وقرارات في هذا الصدد، وبتعليلها بالقاعدة الفقهية بأنه **"لا بطلان إلا نص"**، وبرفض أي طلب بعد صدور مرسوم المصادقة، وهو أكدت عليه محكمة النقض أحد قراراتها [180] والذي جاء فيه ما يلي: **" لما كان النزاع ينصب على قرار التحديد الإداري للعقار المدعى ملكيته والذي يفضي إلى مسطرة التحديد الإداري والتعرض عليها، وتقديم الحجج المؤدية للتعرض ومطالب التحفيظ، والبت فيها بعد ذلك، فإن المحكمة التي ثبت لها نشر المرسوم الصادر عن الوزير الأول بالجريدة الرسمية للشروع في عملية التحديد، و أنه لم يسجل خلال عملية التحديد الإداري أي تعرض، و أنه تم إيداع محضر التحديد الإداري بمكتب القائد رهن إشارة العموم لتسجيل تعرضاتهم، ورغم انصرام الأجل القانوني المحددة في ثلاثة أشهر ابتداء من التاريخ المذكور لم يسجل أي تعرض، ورتبت على ذلك أن ما تمسكت به المستأنفة -الطالبة- غير ذي أساس، تكون قد طبقت القانون تطبيقا سليما ".**

فمن خلال هذا القرار يتبين على أن القضاء يذهب في توجه رفض أي دعوى بعد صدور مرسوم المصادقة على التحديد الإداري، في الحالة التي لا يتم فيها تقديم التعرض أمام الجهات المختصة وتأكديه بمطلب تحفيظ لدى المحافظة العقارية المختصة، وذلك حتى في الحالة التي يدفع الغير بأنه لم يعلم بإجراءات التحديد الإداري عن طريق وسائل الإشهار، وهو ما يشكل في نظرنا أحد أهم قصور الحماية القضائية للغير في هذه المسطرة -مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية-، بحيث أنه يتم مواجهة الغير برفض الطلب، عند مطالبته بأن التحديد الإداري لم يتم وفق الإجراءات المحددة قانونا

[180] قرار محكمة النقض رقم 18 الصادر بتاريخ 2018/01/04 في الملف الإداري ع 2016/1/4/681، منشور بمجلة محكمة النقض ع 85، م الأمنية -الرباط، ص 92 وما بعدها.

وبالتالي مواجهة الغير بقاعدة لا بطلان إلا بنص، وهو ما يزيد من الامتياز الممنوح لصاحبة التحديد الإداري في هذه المسطرة، مقابل تضعيف مركز الغير الذي له حقوق محتملة على العقار موضوع هاته العملية.

كما أن هناك اتجاه من الفقه يتمسك بمقتضيات النص القانوني وبحرفيته، والذي لم يرد به أي مقتضى ينص على الجزاء المترتب على عدم احترام إجراءات الإشهار والإعلام[181]، ويرى بأن الإخلال بعملية الإشهار لا يترتب عنه إبطال عملية التحديد الإداري، مادام أن القانون لم يرتب أي جزاء على مخالفة هذه الإجراءات، ويذهب إلى تبرير هذا الرأي بأن الفصل الثاني من ظهير 24 ماي 1922المتعلق بتقييد العقارات المخزنية التي جرى تحديدها، لا يشترط لصدور مرسوم المصادقة على التحديد الإداري سوى الحصول على شهادة من المحافظة على الأملاك العقارية، وتتضمن أمرين:

- عدم تقييد قطعة أرضية داخل المنطقة التي خضعت للتحديد الإداري؛
- وأنه لم يتم إيداع أي مطلب للتحفيظ.

ومنه فإنه يلاحظ من خلال الفصل أعلاه أن صدور مرسوم المصادقة على التحديد الإداري لا يشترط سوى هذين الشرطين، ولا يوجد بينها شرط احترام إجراءات النشر والإشهار، كما أن تعليل أصحاب هذا التوجه يكون موضوعه هو أن المشرع حدد أجلا معينا للتعرض على عملية التحديد الإداري، والذي كما سبق الذكر على أن هذا الأجل هو أجل سقوط، بحيث من لم يبادر إلى تقديم تعرضه على عملية التحديد الإداري داخل الأجل ووفقا للشكليات المحددة قانونا، فإنه يواجه بالحجة النهائية لمرسوم المصادقة على التحديد الإداري.

---

[181] في هذا التوجه يمكن مراجعة:

- **محمد القصري**، "إشكالات تطبيق الظهير المنظم لأراضي الجموع"، مقال منشور في مجلة الحقوق المغربية، ع الأول، يناير 2010، ص 95 وما يليها.

وعليه وحسب هذا الاتجاه فإن أي ادعاء ببطلان مسطرة التحديد بعد فوات هذا الأجل، يكون قد استنفد الحق الممنوح له، وكل طعن ببطلان المسطرة بناء على هذه العلة يكون مآله هو الرفض، خاصة في حالة صدور مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري.

ومن خلال كل ما سبق فإن ما يؤخذ على المشرع المغربي هو أنه لم يرتب جزاء البطلان[182] على عدم احترام مقتضيات الإشهار بصفة عامة، وهو ما يشكل ضربا لحقوق الدفاع، ولذلك فإنه على المشرع التوجه نحو تحديد جزاء البطلان لعدم احترام إجراءات النشر والإعلام، حتى يتم تحقيق التوازن بين كل من الغير والجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري.

الفقرة الثانية: إعمال قاعدة "ما بني على باطل فهو باطل" لحماية الغير

وإن كان المشرع عند سنه للقانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، لم ينص على جزاء عدم احترام إجراءات الإشهار والإعلام، إلا أن القضاء الإداري جاء بقاعدة مهمة، تتمثل في أن كل تجاوز في السلطة، فإنه يحق لشخص المتضرر من القرار الإداري أن يلجأ إلى القضاء لرفع القوة القانونية لهذا القرار الإداري[183]، ويشترط بعض الشكليات الخاصة في مثل هذه الدعوى عندما يتعلق الأمر بمقاضاة الدولة[184]، وعليه فكلما تعلق الأمر بنزاع يهم التحديد الإداري فإنه يمكن التقدم بطلب إلغاء التحديد الإداري إذا كانت هذه العملية مشوبة بعيب ما أو إخلال بإحدى مراحلها أو إجراءاتها وترتب عن ذلك ضررا للغير يمكن اللجوء لرفع هذه الدعوى[185].

---

[182] البطلان هو جزاء قانوني نظمه المشرع المغربي في ظ.ل.ع في الباب الأول من القسم الخامس في الفصول بين 306 إلى 310.

- ظ. ش 12 غشت 1913 بمثابة قانون الالتزامات والعقود الصادر بتاريخ 9 رمضان 1331 الموافق ل 11 غشت 1913، المنشور في ج.ر ع 46 بتاريخ 1913، والذي خضع لمجموعة من التعديلات آخرها القانون رقم 43.20 المتعلق بخدمات الثقة بشأن المعلومات الإلكترونية، الصادر بتنفيذه ظ.ش رقم 1.20.100 بتاريخ 16 من جمادى الأولى 1442 (31 ديسمبر 2020) والمنشور في ج.ر ع 6951 بتاريخ 27 جمادى الأولى 1442 (11 يناير 2021)، ص271.

[183] **عبد الكريم الطالب**، الشرح العملي لقانون المسطرة المدنية -دراسة في ضوء مستجدات مسودة مشروع 2018-، ط العاشرة، م النجاح الجديدة – الدار البيضاء، س. 2018، ص 30، بتصرف.

[184] **عبد العزيز الحضري**، محاضرات موجه لطلبة السداسية السادس في مادة المسطرة المدنية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، س 2006/2005، ص30.

[185] **حسن الخشين**، م.س، ص221.

وللمحكمة المختصة في مثل هذه الدعاوى السلطة التقديرية في شأن الموازنة بين الصالح العام والخاص وبعد الأخذ بعين الاعتبار كل ظروف العقار المشمول بعملية التحديد الإداري، وقد يتم الاستعانة بالتعويض أو ما شبه ذلك لفقدان العقار لمن له الحق فيه[186].

والمحاكم الابتدائية الإدارية هي المختصة هنا بالنظر في الطعن الموجه ضد سلامة الإجراءات التي تتم خلال مسطرة التحديد الإداري، وهو ما أقره أحد قرارات محكمة النقض والذي جاء فيه ما يلي: **"ما دام أن طلب الدعوى يهدف على إلغاء التحديد الإداري بسبب عدم تقيد صاحبة التحديد الإداري بالإجراءات المسطرية المتبعة لاتخاذه ولا يهدف إلى الطعن في المرسوم الصادرعن الوزير الأول، فإن المحكمة الإدارية تكون هي المختصة بالبت في هذا النوع من النزاعات"[187].**

ومنه فإنه يتضح على أن القضاء الإداري المغربي قد قال كلمته في هذه الموضوع، من خلال بته في الدعوى الرامية إلى إبطال مسطرة التحديد الإداري، بناء على عدم احترام صاحبة التحديد الإداري لإجراءات الإشهار والإعلام، وفي هذا الإطار قضت المحكمة الإدارية بالدار البيضاء بأن إجراءات الإشهار والإعلام تكتسي طابعا جوهريا، يترتب على إغفالها بطلان أعمال التحديد الإداري المصاحبة لها، واللاحقة لها، حيث جاء في حيثيات هذا القرار ما يلي: **"حيث أنه لما كان من الثابت من أوراق الملف أن عملية التحديد الإداري المتعرض عليها قد مرت في سرية تامة بإقرار من السلطة المحلية الإدارية الوصية على الأملاك الجماعية نفسها وهو ما يعني أن الإدارة الوصية آنذاك لم تسلك المسطرة القانونية المعمول بها في هذا الشأن من قبيل إشهار تاريخ افتتاح أعمال التحديد وإعلانه على العموم بجميع طرق الإشهار المشار إليها بالفصل الرابع من الظهير الآنف الذكر، وهي كلها إجراءات شكلية جوهرية توخى منها المشرع إحاطة المعنيين**

---

[186] **جابر بابا**، دور التحديد الإداري في حماية أملاك الدولة الخاصة، منشورات مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، ع 4، م دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع- الرباط، س 2014، ص47.

[187] قرار محكمة النقض رقم 200 الصادر بتاريخ 24 مارس 2011، في الملف الإداري ع 2011/1/4/37، منشور بمجلة ملفات عقارية في قضايا المياه والغابات، ع 4، س 2014، ص 143.

المباشرين من مالكين وأهالي القبائل المجاورة بأعمال التحديد لحماية حقوقهم التي قد تتضرر من هذه العملية، وبناء على هذه العلة قضت المحكمة بإلغاء قرار المصادقة على التحديد لعدم مشروعيته"[188].

والملاحظ من خلال الحكم أعلاه على أن القضاء الإداري اعتبر أنه وعلى الرغم من أن المشرع لم ينص على الجزاء المترتب عن عدم احترام إجراءات الإشهار والإعلام، إلا أن الحجية النهائية التي يكتسبها التحديد الإداري بعد صدور مرسوم المصادقة، هي التي تجعل من صاحبة التحديد الإداري ملزمة باحترام هاته الإجراءات بشكل يمنح للغير إمكانية معرفة إجراء عملية التحديد الإداري، وخلص القرار إلى أن عدم احترام شكليات الإشهار والإعلام، يجعل من التحديد الإداري عديم الأثر، ومعرض للبطلان.

غير أننا وباطلاعنا على قرارات محكمة النقض بخصوص عملية التحديد الإداري، تبين لنا على أنه وإن كان القضاء الإداري -محاكم الموضوع- يذهب في توجه إلغاء مسطرة التحديد الإداري، بناء على عدم احترام صاحبة التحديد الإداري لإجراءات الإشهار والإعلام، كما يتجلى من الحكم السابق ذكره، فإن قضاء محكمة النقض يأخذ بصحة المسطرة ولو تم الاقتصار فقط على تقنية النشر في الجريدة الرسمية، على اعتبار أن هذه الآلية الإشهارية هي كافية لإعلام الغير بإجراء عملية التحديد الإداري، وهذا ما ذهبت إليه في عدة قرارات، جاء في تعليلها ما يلي: **"إن الأصل هو حمل الإجراءات التي قامت بها الإدارة بصدد اتخادها لمرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري المتعلقة بالعقار الجماعي وعلى من يدعي خلاف ذلك عبء إثباته، وأن نشر المرسوم المطعون فيه المذكور بالجريدة الرسمية، وعلى فرض التسليم به لوحده يعتبر من أقوى وسائل الإشهار ما دام المشرع قد أقام به القرينة القاطعة على علم الكافة بمضمونه وبالإجراءات السابقة عن اتخاده"[189].**

---

[188] حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالدار البيضاء رقم 274 بتاريخ 22 ماي 2002 في الملف ع 2001/209، **أورده أحمد بن عبد السلام الساخي**، م.س، ص241.

[189] قرار محكمة النقض رقم 999 الصادر بتاريخ 19 نونبر 2020 في الملف الإداري ع 2020/4/502، قرار منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.
وفي نفي الصدد:

- قرار صادر عن محكمة النقض رقم 1002 الصادر بتاريخ 19 نونبر 2020 2020 في الملف الإداري ع 2020/1/4/05، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.

فمحكمة النقض ومن خلال القرارات التي تم الاطلاع عليها يتضح أنها تمنح الحجة النهائية، بعد نشر إعلان التحديد النهائي بالجريدة الرسمية، كما تعتبر أن نشر الإعلان بوضع محضر التحديد بالجريدة الرسمية يعتبر كافيا ليرتب التحديد الإداري آثاره، وذلك من غير أن تعير أي اهتمام لباقي وسائل الإشهار الأخرى المنصوص عليها قانونا، وهو ما يوضح أن المحكمة اعتبرت أن النشر في الجريدة الرسمية يعتبر إجراء شكلي يترتب عن عدم احترامه اعتبار مسطرة التحديد الإداري معيبة بغض النظر عن باقي الوسائل الأخرى، وبالتالي عدم سريان آثارها في مواجهة الغير.

ويستنتج مما سبق، أن محكمة النقض تكتفي بتقنية النشر في الجريدة الرسمية للقول بأن مسطرة التحديد الإداري مرت في جو سليم، وذلك حتى تُرَتب عملية التحديد الإداري آثارها في مواجهة الغير، غير أنه وفي نظرنا فإن هذا الموقف له تبعات سلبية على كل شخص من الأغيار الذي له حقوق على العقار والذي هو موضوع التحديد الإداري، وذلك بالنظر لأهمية باقي الوسائل الأخرى في إعلام الغير، وبالتالي دفعه لإتباع الإجراءات القانونية لحفظ حقه المحتمل من خلال التعرض على عملية التحديد الإداري، وتقديم مطلب تحفيظ تأكيدي، داخل أجل ثلاثة اشهر بعد انتهاء أجل التعرض، وإلا فقد الغير حقه في المطالبة بحقه على هذا العقار الذي هو موضوع التحديد الإداري، بعد فوات الأجل المحدد للتعرض.

كما أن إجراءات الإشهار المنصوص عليها قانوناً أصبحت متجاوزة، ولم تعد مواكبة للتطورات التي عرفها المجتمع المغربي، إذ أنه يفاجأ الأغيار في الكثير من الأحيان بإخضاع عقاراتهم لمسطرة التحديد الإداري، لعدم علمهم بإجراءاتها، وذلك لقصور الوسائل المعتمدة في الإعلام والنشر، خاصة الأغيار الذين يقطنون خارج المغرب، التي تكون عقاراتهم موضوع هاته العملية، مما يصعب عليهم استرجاع ملكيتها بعد مرور أجل التعرض. ورغم صدور بعض القرارات عن القضاء الإداري التي تقضي بضرورة الإعلام الفردي

لكل المعنيين بهذه العملية، على اعتبار أن النشر في الجريدة الرسمية لا يمتد مفعوله إلى خارج أرض الوطن[190].

وفضلا عما سبق بيانه، فإنه يتعين ومن اللازم التنصيص في القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية على جزاء قانوني عن عدم احترام إجراءات الإشهار والإعلام، وأيضا توجه القضاء إلى وفي نفس سياق القرار أعلاه بالحكم ببطلان عملية التحديد الإداري، وذلك حتى ولو قطعت هذه المسطرة أشواطا هامة. لاسيما أن هناك ضعف في التواصل مع الساكنة المحلية، وذلك من خلال عدم القيام بما يلزم لتعبئة وتحسيس الساكنة بأهمية وضمانات التحديد الإداري قبل وخلال التحديد التمهيدي الذي يسبق صدور المرسوم المتعلق بافتتاح عملية التحديد الإداري، كما أننا نأسف عن عدم تنصيص المشرع على ضرورة تواجد ممثل عن السكان بلجنة التحديد الإداري وذلك على غرار مسطرة الضم[191].

المطلب الثاني: الغيروخصوصية الطعن بالإلغاء الموجه ضد مرسوم المصادقة بعد صدوره

لقد سبق معنا البيان بأنه بعد الانتهاء من إجراءات وعمليات التحديد الإداري يصدر مرسوم المصادقة[192] على عملية التحديد الإداري التي تقدمت به الجماعة السلالية، بحيث أن العقار يصبح بعدها

---

[190] قرار صادر عن محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط، رقم 101 المؤرخ في 2009/09/21 في الملف إداري عدد 5/07/382، قرار سبق ذكره.

[191] **هشام بصري**، م.س، ص50، بالتصرف.

[192] فمادام أن مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري هو يعتبر قرار إداري أيضا فإنه يكون قابلا للطعن، وذلك تماشيا مع القانون والقضاء الذي يجيز الطعن في أي قرار اتخذ في المجال الإداري، وتطبيقا لذلك جاء في أحد الأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية بالرباط جاء فيه ما يلي:

"كل قرار اتخذ في المجال الإداري، سواء كان تنظيميا أو فرديا يمكن الطعن فيه أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة، بحيث أن سمو القاعدة الدستورية على ما عداها من نصوص يشكل تكريسا للشرعية وسيادة للقانون باعتبارهما من مبادئ دولة الحق والقانون التي تأبى تحصين أي قرار إداري مهما علا شأنه وتعددت مصادره واختلفت مجالاته من الرقابة القضائية لكون القضاء هو الحامي الطبيعي والحارس الأمين للحقوق والحريات".

- حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط -قسم القضاء الشامل- بتاريخ 27 دجنبر 2012، في الملف ع 163/5/2012، منشور في مجلة الحقوق، سلسلة أملاك الدولة، ع 4، م المعارف الجديدة-الرباط، س2012، ص204.
- وفي نفس الإطار هناك حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالرباط -قسم قضاء الإلغاء- رقم 295 الصادر بتاريخ 31 يناير 2013، في الملف ع 2012/5/185، منشور في نفس المجلة، ص218.

محصنا بصفة النهائية، وهو الأمر الذي تعكسه القرارات والأحكام القضائية والتي سبق معنا ذكر بعضها، والعقار موضوع هذه العملية تصبح حدوده مبينة ومضبوطة بشكل واضح.

ومنه ومادام أن مرسوم المصادقة على هاته العملية هو يعتبر قرارا إداريا فهو إذا يخضع لقواعد الطعن بالإلغاء، ولملامسة مكنة الطعن بالإلغاء ضد مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري، فإننا سنحاول التركيز بالأساس على طبيعة مرسوم المصادقة الذي يكون قد يكون موضع ضعن بالإلغاء في حالة ما إذا تبين له أن المرسوم يشوبه عيب من العيوب المحددة قانونا **"الفقرة الأولى"**، ثم سنحاول الحديث عن إشكالية أجل الطعن في هذا المرسوم **"الفقرة الثانية"**، والتي لا يمكن الحديث عنه إلا بعد تحديد طبيعة هذا المرسوم أيضا.

الفقرة الأولى: طبيعة مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري وتأثيرها على حقوق الغير

إن مباشرة عملية التحديد الإداري هدفها الأساسي هو صدور مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري، وبالتالي نكون أمام قرار نهائي غير قابل لأي طعن[193]، وذلك لتثبيت الوضعية المادية والقانونية للعقار الذي هو موضوع هذه العملية.

لذلك فإن المرحلة الأخيرة في عملية التحديد الإداري هي المصادقة على هذه العملية إما بشكل كلي أو جزئي بموجب مرسوم يصدر عن رئيس الحكومة باقتراح من وزير الداخلية يتم نشره في الجريدة الرسمية، وذلك حسب ما نص عليه المشرع في المادة 12 من القانون رقم 63.17.

بحيث أن عملية التحديد الإداري تصبح لها حجية نهائية في مواجهة الغير الذي احتمال لم يعلم بإجراء عملية التحديد الإداري أصلا، أو أنه قدم تعرضه لكن لم يشفعه بمطلب تحفيظ تأكيدي، أو لم

[193] يمكن مراجعة القرارات التي أوردناها سابقا بخصوص حجية مرسوم المصادقة.

يحترم أحد الإجراءات اللاحقة وبالتالي ضياع حقه، غير أن القضاء لا يأخذ بهذه الأسباب والعراقيل التي قد تواجه الغير عند منح الحجية النهائية لمرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري.

إلا أن هناك منفذ صغير للغير، بحيث أنه ومادام أن قرار المصادقة على عملية التحديد الإداري هو قرار إداري فإنه يمكن أن يكون موضوع طعن بالإلغاء[194] وهي قاعدة دستورية أقرها المشرع الدستوري في الفقرة الثانية من الفصل 118 من دستور المملكة المغربية[195] بتنصيصه على ما يلي: **"...كل قرار اتخذ في المجال الإداري، سواء كان تنظيميا أو فرديا، يمكن الطعن فيه أمام الهيئة القضائية أو الإدارية المختصة".**

كما أن قانون المحاكم الإدارية رقم 41.90 في المادة 20 أكد نفس المقتضى وذلك بتنصيصها كذلك على ما يلي: **"كل قرار إداري صدر من جهة غير مختصة أو لعيب في شكله أو الانحراف في السلطة أو لانعدام التعليل أو لمخالفة القانون، يشكل تجاوزا في استعمال السلطة يحق للمتضرر الطعن فيه أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة".**

---

[194] بحيث سنقتصر الحديث في موضوعنا على نقطة الطعن بالإلغاء دون الحديث عن **دعوى التعويض** التي لابد من رفعها أمام القضاء الشامل والتي هي الأخرى تقتضي وجود دعوى الإلغاء، وهو ما يعكس أن دعوى التعويض هي تحصيل حاصل، بحيث لا يمكن أن تحدث عنها إلا بوجود دعوى الإلغاء، بحيث جاء في أحد قرارات محكمة النقض بأنه:

"...إن دعوى التعويض ترتبط بدعوى الإلغاء وجودا وعدما، و أنه لا يمكن تجاوز حجية الشيء المقضي به في مجال دعوى الإلغاء التي انتهت برفض الطلب وبالإقرار بمشروعية القرار الإداري والانتقال إلى المطالبة بالتعويض على أساس وجود قرار غير مشروع".

- قرار صادر عن محكمة النقض رقم 3/1213 الصادر بتاريخ 2019/07/25 في الملف الإداري ع 2018/3/4/358، منشور في سلسلة دفاتر محكمة النقض الغرفة الإدارية، ع 36، م. الأمنية-الرباط، ص 99 وما بعدها.

والقضاء المختص في هذه الحالة هو القضاء الشامل بحيث أن الدعوى هنا يرفعها صاحب الشأن ضد الإدارة، لاعتدائها على مركزه القانوني الشخصي، بإنكارها ما يدعيه قبلها من حق، أو منازعتها إياه في مداه، مطالبا القضاء أن يحكم له على الإدارة بفعل شيء، أو الامتناع، أو بدفع مبلغ من المال، بحيث أن سلطات القاضي هنا واسعة مقارنة مع قضاء الإلغاء الذي يقرر في المشروعية فقط.

- **حسن صحيب**، القضاء الإداري المغربي، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، ع 80، ط الأولى، س 2008، ص 46.

وهو إذا ما يعكس ضرورة منح الأولوية للحديث عن دعوى الإلغاء، دون دعوى التعويض التي ليس لها أي أساس بدون النظر بشأن مشروعية القرار الإداري.

[195] ظ.ش رم 1.11.91 صادر في 27 من شعبان 1432 (29 يوليو 2011) بتنفيذ نص الدستور، منشور في ج.ر، ع 5946 مكرر بتاريخ 28 شعبان 1432 (30 يوليو 2011)، ص 3600

وعلى ضوء ما سبق فإن أحد الباحثين[196] يذهب في توجه القول بأن للقضاء الإداري مراقبة مشروعية القرارات الإدارية المتعلقة بحماية الملكية العقارية والتي يكون من شأنها المساس بالمشروعية من خلال التعسف أو الشطط في استعمال السلطة.

ويقصد بمشروعية القرارات الإدارية جعل جميع تصرفات الإدارة في حدود القانون أي في حدود القواعد الملزمة في الدولة سواء كانت مكتوبة أو غير مكتوبة، وسواء كانت تصرفات الإدارة هذه تشكل أعمالا قانونية أم مادية[197].

وتتم الرقابة على مشروعية القرارات الإدارية إما من طرف الإدارة التي تراقب بنفسها مدى مطابقة تصرفاتها للقانون، وذلك إما بناء على طلب الأفراد أو من تلقاء نفسها، أو قد يعهد بهذه الرقابة إلى القضاء الإداري[198].

ولذلك فمن الممكن أن يكون القرار الصادر عن رئيس الحكومة في شكل مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري قابلا للطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري وبالضبط أمام الغرفة الإدارية بمحكمة النقض وهو ما نصت عليه المادة التاسعة من القانون رقم 41.90 والذي جاء فيها **"استثناء من أحكام المادة السابقة تظل محكمة النقض مختصة بالبت ابتدائيا و انتهائيا في طلبات الإلغاء بسبب تجاوز السلطة المتعلقة ب:**

-المقررات التنظيمية والفردية الصادرة عن الوزير الأول؛

...".

---

[196] **عبد السلام نعناعي**، الحماية القانونية والقضائية لأراضي الجموع بين القضاء الإداري وفقه وقضاء التحفيظ العقاري، مقال منشور بمجلة محاكمة، ع السابع والثامن، س 2010، ص76.

[197] **مليكة الصروخ**، القانون الإداري -دراسة مقارنة-، ط الأولى، م النجاح الجديدة- الدار البيضاء، س. 2010، ص507.

[198] **مليكة الصروخ**، م ن، ص509.

وذلك ما دامت أن شروط قبول دعوى الإلغاء[199] متوفرة في مرسوم المصادقة[200] على عملية التحديد الإداري، والمتمثلة في:

- أن قرار المصادقة على عملية التحديد الإداري هو قرار نهائي؛
- أن مرسوم المصادقة هو قرار إداري؛
- أن مرسوم المصادقة قد أضر بمصلحة الغير الذي يستطيع المطالبة بحقه خلال الأجل؛
- ثم توفر شروط التقاضي المنصوص عليها في الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية؛
- احترام ميعاد رفع الدعوى، والذي حدده الفصل 360 من ق.م.م، والمادة 32 من قانون المحاكم الإدارية، والمحدد في ستين يوما من تاريخ نشر أو تبليغ القرار المطعون فيه، او من تاريخ العلم اليقيني[201]،وهنا تكمن أهمية معرفة تصنيف مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري، هل ضمن المقررات الإدارية الفردية أم التنظيمية، بحيث إذا كان الأمر يتعلق بقرار إداري فردي أو جماعي فإن أجل الطعن لا يبتدئ إلا من تاريخ تبليغ هذا القرار إلى الشخص المعني به، أما بداية احتساب أجل الطعن في القرارات الإدارية التنظيمية، فيبتدئ من تاريخ نشر هذا المقرر -المرسوم- في الجريدة الرسمية.

---

[199] لتوسع أكثر في شروط قبول دعوى الإلغاء يمكن الاطلاع على:

-**سعيد نكاوي**، م.س، ص162 إلى ص167.

-**محمد الأعراج**، م.س، ص200 إلى ص 237.

[200] أما بالنسبة لإمكانية الطعن في مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري، فإنه وعلى الرغم من أنه تتوفر فيه كل الشروط الممكنة لطعن فيه بالإلغاء، إلا أن القضاء يذهب في توجه رفض هذه الدعوى، بتعليلها على أن هذا المرسوم من الأعمال التحضرية التي لا يمكن أن تكون موضوع طعن، وهو ما جاء في أحد قرارات محكمة النقض والذي جاء في منطوقه ما يلي:

- قرار صادر عن محكمة النقض رقم 1/122 المؤرخ في 22 يناير 2015 في الملف الإداري ع 2013/1/4/3082 جاء فيه **"وحيث يتبين من فحوى الطلب كون الطعن انصب على مجرد مرسوم تحضيري، وتمهيدي غير مؤثر بذاته في المراكز القانونية للمخاطبين به، إذ يبقى المرسوم القاضي بالموافقة على عملية التحديد الإداري، والتي ستنتج عن أعمال لجنة التحديد المنصوص عليها في المادة 5 من ظ.ش الصادر في 12 من رجب 1342 (18 فبراير 1924)، المتعلق بسن نظام خاص لتحديد الأراضي الجماعية، كما وقع تغييره وتتميمه، هو القرار القابل للطعن بالإلغاء، وبذلك يكون الطعن المقدم غير مقبول"**، قرار منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.

[201] وتاريخ البداء في احتساب أجل الطعن بالإلغاء هو يختلف من القرارات الفردية إلى القرارات التنظيمية، فالأول يبدأ أجل الطعن بالإلغاء فيه من يوم التبليغ، أو من يوم العلم اليقيني والذي يكون إثباته على الإدارة، أما القرارات التنظيمية فتبدأ من يوم النشر في الجريدة الرسمية.

- وأيضا شرط عدم وجود دعوى موازية[202].

كما أن الغير الذي يريد سلوك مسطرة مقاضاة الجماعة السلالية وذلك من خلال الطعن بالإلغاء في مرسوم المصادقة، فإنه يجب عليه أن يثبت أن هذا القرار معيب، بحيث يكون قابلا للطعن بالإلغاء في خمس حالات حددها القانون رقم 41.90 في المادة 20[203] .

ومنه فإن المرسوم موضوع الطعن -مرسوم المصادقة على التحديد الإداري- يتم تكييفه في إطار القرارات الإدارية التنظيمية، لا في خانة القرارات الإدارية الفردية التي يتعين تبليغها إلى المعني بالأمر لتنتج أثرها، أي مع ما يترتب عن ذلك من عدم اشتراط تبليغهما للمخاطبين بهما لبدء سريان أجل الطعن فيه، بل يكفي أن ينشر المرسوم في الجريدة الرسمية، وهو الأمر الذي يحرم الغير من إمكانية الطعن بالإلغاء إذا شابه عيب فيه لانصرام الأجل، وذلك راجع إلى عدم تمكن الغير من الاطلاع على الجريدة الرسمية، والتي يجهل الكثير من الأشخاص وجودها أصلا، وبالأحرى الاطلاع على مضمونها وفحواها، وهنا تطرح إشكالية معرفة الغير لنشر مرسوم المصادقة في الجريدة الرسمية.

وحيث إنه ترتيبا على ما سبق، فإنه عندما يكون قرار المصادقة على التحديد الإداري معيبا، فإنه يمكن للغير أن يسلك طريق القضاء الإداري، من خلال الطعن فيه بالإلغاء، وهو ما يثير إشكالية الرقابة على جانب المشروعية في هذا المرسوم.

---

[202] ينص الفصل 360 من ق.م.م في فقرته الأخيرة على أنه "...**لا يقبل طلب إلغاء الموجه ضد المقررات الإدارية إذا كان في استطاعة من يعنيهم الأمر المطالبة بحقوقهم لدى المحاكم العادية**".

وفي نفس الإطار تنص المادة 23 من القانون رقم 41.90 على أنه "...**لا يقبل الطلب الهادف إلى إلغاء قرارات إدارية إذا كان في وسع المعنيين بالأمر أن يطلبوا بما يدعونه من حقوق بطريق الطعن العادي أمام القضاء الشامل**".

[203] وهذه الحالات هي:

- عيب عدم الاختصاص
- عيب في الشكل
- عيب في الانحراف في السلطة
- عيب في السبب
- مخالفة القانون

وفي الأخير فإنه وإن كان القضاء يعتبر مرسوم المصادقة على التحديد الإداري هو قرار إداري تنظيمي، وبالتالي فإن أثره يسري من يوم نشر المرسوم في الجريدة الرسمية، إلا أنه وفي نظرنا فإن مرسوم المصادقة على التحديد الإداري هو ذو طبيعة فردية ما دام يحدد منطقة معينة، وبالتالي يخاطب أشخاص محددين، هذا فضلا على أنه يتعين الأخذ بأن مرسوم المصادقة لا يكون له أي أثر في مواجهة الغير إلا من يوم العلم اليقيني.

الفقرة الثانية: أجل الطعن بالإلغاء في مرسوم المصادقة على التحديد الإداري، أية حماية للغير

يذهب أحد الباحثين لتعريف الأجل هنا بأنه هو تلك المدة الزمنية المحددة لتقديم الطعن أمام القضاء تحت طائلة عدم قبوله شكلا أو سقوط الحق في تقديمه[204].

ويجب تقديم دعوى الإلغاء داخل الأجل القانوني المشار إليه في المادة 23 من القانون رقم 41.90 المحدث للمحاكم الإداري والفصل 360 من ق.م.م، وهو المحدد في 60 يوما من تاريخ النشر أو تبليغ القرار المطعون فيه، أو من تاريخ العلم اليقين به حسب ما توصل إليه الاجتهاد القضائي.

بحيث أن القضاء يعتبر هذا القرار هو قرار إداري تنظيمي[205]، وأيضا كما بينا عند الحديث عن طبيعة هذا القرار في الفقرة السابقة، وبالتالي فإنه كافي لينتج أثره في مواجهة الغير أن يتم نشره في الجريدة الرسمية، ولا يحتاج التبليغ الشخصي.

إلا أن الأخذ بالنشر في الجريدة الرسمية لوحده يطرح إشكالا مهما، يتعلق بفئة من الأشخاص الذين قد يحول أمامهم مانع، يمنعهم من العلم بوجود مسطرة التحديد الإداري على عقارات محتملة أنها تعود لهم أو لهم حق عليها.

---

[204] **أحمد أجعون**، القضاء الإداري، ط الأولى، م سجلماسة، س2015، ص96.

[205] القرارات التنظيمية هي عبارة عن القواعد العامة المجردة التي تختص السلطة التنفيذية بإصدارها طبقا لأحكام الدستور وتنطبق على عدد غير محدود من الأفراد الذين تتوافر فيهم الصفات المحددة بها، وعلى شتى الحالات التي تتضمن الشروط الواردة بها، ولا يهم في ذلك عدد من تنطبق عليهم تلك القرارات...

- **محمد الأعرج**، القانون الإداري المغربي، ط الثانية، ج الأول، م دار النشر المغربية، س 2010، ص222-223.

غير أننا وبالاطلاع على بعض الأحكام والقرارات، صادفنا قرار لمحكمة الاستئناف الإدارية بالرباط[206] جاء فيه بأنه: "**...لكن حيث إن الجريدة الرسمية لا يتعدى نطاق نشرها أرض الوطن حتى يتم الاستناد إليها لبداية احتساب أجل الطعن، فما دام أن الطاعن يقيم خارج أرض الوطن، حسب جواز سفره، وليس بالملف ما يفيد تواجده بالمغرب، أثناء سريان الأجل المذكور، فإنه يتعين القول بأن ذلك الأجل يبقى بالنسبة إليه مفتوحا، ويتعين بالتالي قبول طلبه، وأن الحكم المستأنف حينما قضى بعدم قبول الطلب لتقديمه خارج الأجل القانوني، جاء مجانبا للصواب وموجبا للإلغاء**".

والقرار أعلاه وإن كان لا يتعلق بدعوى الإلغاء بشأن صدور مرسوم المصادقة على التحديد الإداري، فإنه ومع ذلك ارتئينا الاستدلال به، لكونه يكرس قاعدة مهمة، والذي لو تم الإعمال بها عند تقديم طلب الطعن بالإلغاء في مرسوم المصادقة لكانت هناك حماية أكثر للغير، ومفاد هذه القاعدة التي كرسها القرار هي عدم سريان الآجال المترتبة عن النشر في الجريدة الرسمية في مواجهة الأشخاص القاطنين خارج أرض الوطن، ما دام أن نطاق النشر بهذه الجريدة لا يتعدى حدود التراب الوطني، ما يجعل تطبيق ذلك على الآجال المضمنة في القانون رقم 63.17 أمرا ممكنا وسيوفر حماية للغير الذي يسلك طريق الطعن بالإلغاء في مرسوم المصادقة إذا رأى بأنه يشوبه عيب من العيوب التي سبق ذكرها.

ومنه، فإذا أثبت الغير مدعي الحقوق على الملك المشمول بالتحديد الإداري إقامته خارج أرض الوطن أثناء نشر مرسوم المصادقة، فإن ذلك يتعبر قرينة على عدم علمه بصدوره، وبالتالي عدم سريان سقوط أجل الطعن في مواجهته، وهو الأمر الذي يتعين على القضاء أن يكرسه في أحكامه وقراراته، حتى تكون هناك حماية للغير وتحقيقا للموازنة بين كل من الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري وهذا الغير.

[206] قرار محكمة الاستئناف الإدارية بالرباط رقم 101 المؤرخ في 2009/09/21 في الملف إداري ع. 5/07/382، قرار سبق ذكره.

وفي الأخير فإنه يمكن الإشارة إلى أن هذا الأجل الذي ألزم به المشرع الغير الذي يريد رفع دعوى الإلغاء في مواجهة مرسوم المصادقة عندما يشوبه عيب من العيوب، هو يخضع لقواعد انقطاع سريان ميعاد الطعن بالإلغاء[207]، فيترتب عليه هنا إنهاء المدة السابقة وفتح ميعاد جديد يبدأ من تاريخ انتهاء السبب، ومن تطبيقات انقطاع أجل الطعن بالإلغاء.

[207] انظر الفقرة الثانية من المادة 23 والمادة 25 من القانون رقم 41.90.

خاتمة:

حاولنا من خلال هذا البحث، التطرق لموضوع في غاية الأهمية استأثر اهتمام كل من الفقه والقضاء والتشريع، ألا وهو حماية الغير خاصةً في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، وتوصلنا في الأخير، وبعد تقديم دراسة تقييمية ونقدية لآليات حماية الغير في هذه المسطرة، إلى عدة نتائج، يمكن إجمال أهمها في:

- ✓ إن وسائل الإشهار المتمثلة في النشر في الجريدة الرسمية، والتعليق لدى الجهات الإدارية والقضائية فيها خلل على مستوى عدم فعليتها في تحقيق الغاية المتوخاة منها، والتي هي إعلام الغير بإجراء مسطرة التحديد الإداري.
- ✓ بالنسبة للجهات المكلفة بتلقي التعرضات، والمتمثلة في السلطة المحلية ولجنة التحديد الإداري، فإنه اتضح لنا من خلال تقييم صلاحية هذه الجهات في تلقي التعرضات، أن الأمر فيه محاباة للجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري وأيضا للوزارة الوصية عليها -لأنها الجهة الوصية على الجماعة السلالية والجهتين المناط لهم تلقي التعرضات-.
- ✓ بالنسبة لأجل ثلاثة أشهر المخصصة كأجل لتقديم التعرض أمام السلطة المحلية، فهو أجل قاصر في توفير الحماية للغير، بحيث أنه تم تقليصه إلى حدود النصف مقارنة مع ظهير المنسوخ الذي كان يحدد أجل التعرض في ستة أشهر، وهو الأمر الذي يعكس نية المشرع في تسريع مسطرة التحديد الإداري على حساب حقوق الغير المحتملة.
- ✓ عدم استقرار قضاء محكمة النقض على قاعدة معينة عندما يكون مطلب التحفيظ سابق على عملية التحديد الإداري، بحيث كما وضحنا في البحث ومن خلال الاستدلال ببعض القرارات، أن القضاء في بعض الأحيان يكيفه على أن الجماعة السلالية صاحبة التحديد الإداري عليها التعرض على المطلب، وفي بعض الأحيان تضمين تعرض متبادل، وأحيان آخرى إلزام طالب التحفيظ

بضرورة التعرض على عملية التحديد الإداري، على الرغم من أن مطلب التحفيظ مودع بشكل سابق على عملية التحديد الإداري[208].

- ✓ عدم التنصيص على الجزاء المترتب عن مخالفة إجراءات الإشهار والإعلام، والتركيز على النشر في الجريدة الرسمية من قبل محكمة النقض لاعتبار أن عملية التحديد الإداري تم الاحترام فيها كل اجراءات الإشهار في إعلام الغير، وبذلك تبرير صدور مرسوم المصادق.

أهم الاقتراحات:

- ✓ ضرورة تمديد الأجل الفاصل بين نشر افتتاح عملية التحديد الإداري، والقيام بعملية التحديد الذي هو 30 يوما، كما أنه يتعين التوجه نحو مراجعة قواعد وكيفية استعمال وسيلة النشر في الجريدة الرسمية لعمليات التحديد الإداري وذلك بشكل يحقق حماية للغير، وأيضا إعادة النظر في التعليق كوسيلة إشهارية لا سواء من حيث الإدارات التي يتم التعليق فيها، وكذا من حيث طريقة التعليق أيضا، وذلك بشكل يتلاءم وحجم الأثر الخطير الذي يترتب عن عدم العلم بهذه العملية، وبالتالي صدور مرسوم المصادقة.
- ✓ ضرورة التوجه نحو إقرار إمكانية الاعتماد على آلية التبريح العلني بالأسواق والأحياء لإشهار عمليات التحديد الإداري لما في ذلك من حماية للغير، كما هو الشأن لما أقره المشرع في الفصل 18 من ظ.ت.ع.
- ✓ اقتراح أن يتم وضع جميع المعلومات المتعلقة بعملية التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية في موقع إلكتروني مخصص لهذا الغرض للاطلاع عليه من قبل الأغيار، وذلك لاتباع أطوار هاته العملية، إضافة إلى ذلك اللجوء إلى تخصيص لوحة الكترونية تهيأ فوق العقار موضوع التحديد الإداري.

---

[208] هنا يمكن مراجعة القرارات الصادرة عن محكمة النقض التي أوردناها في الفقرة المتعلقة ببت القضاء في التداخل بين مطلب التحفيظ المودع بشكل سابق على عملية التحديد الإداري وصاحبة التحديد الإداري.

- ✓ ضرورة مراجعة وإعادة النظر في صلاحية السلطة المحلية في تلقي التعرضات، ومنح هذا الاختصاص إلى المحافظ على الأملاك العقارية، كما أنه يتعين إعادة النظر في أجل التعرض ومنح أجل كافي للغير تمكنه من التعبير عن حقه بالوسيلة المقررة قانونا.
- ✓ التوجه نحو منح الغير المتعرض الأجل الكافي لأداء الرسوم، وذلك بشكل يتلاءم مع الأجل المنصوص عليه في الفصل 25 من ظ.ت.ع، أو ترك مهمة استخلاص هذه الرسوم للقضاء عند إحالة ملف التعرض عليه، وذلك لأجل تحقيق حماية ولو جزئية للغير الذي يملك حقوقا على العقار موضوع التحديد الإداري.
- ✓ توجه القضاء عندما يكون مطلب التحفيظ سابق على مرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري، بأن لا يأخذ بأي دعوى آخرى، غير التعرض على مطلب التحفيظ المودع بشكل سابق على عملية التحديد الإداري -وذلك لتوحيد الاجتهاد الذي يعرف عدم الاستقرار في هذه النقطة كما سبق البيان في البحث-، بحيث أن هذا الأخير -التعرض- يعتبر بمثاب دعوى للاستحقاق.
- ✓ نرى بأنه وحماية للغير فإنه يتعين على المحافظ أن يضمن تعرض انعكاسي عند التعرض على مطلب التحفيظ التأكيدي، وإحالة الملف برمته إلى القضاء للفصل في الملف بكامله.
- ✓ التوجه نحو ترتيب جزاء عن عدم احترام إجراءات الإشهار، والتي هي السبيل الوحيد ليعلم الغير الذي قد تكون له حقوق محتملة بإجراء عملية التحديد الإداري، وبالتالي التعرض عليها.
- ✓ ضرورة إعادة تكييف مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري، وذلك بجعله من القرارات الإداري الفردية، وبالتالي جعل أجل الطعن فيه بالإلغاء لا يبتدئ إلا بعد العلم اليقيني[209] بأن الغير قد علم بصدور مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري، وذلك حتى يتأتى لهذا الغير في حالة ما إذا شاب القرار عيب من العيوب، أن يطعن فيه بالإلغاء.

[209] تبليغ مرسوم المصادقة لا يمكن تصوره في نظرنا هنا، لأن الجماعة السلالية صاحبة التحديد قد لا تعلم مَن الغير الذي قد تكون له حقوقا على ذلك العقار، أو أي علاقة به لتبليغه بشكل شخصي بمرسوم افتتاح عملية التحديد الإداري.

لائحة المراجع والمصادر:

المراجع باللغة العربية

أولا- الكتب العامة:

- **أحمد أجعون**، القضاء الإداري، الطبعة الأولى، مطبعة سجلماسة، سنة 2015.
- **أحمد العطاري**، المساطر الخاصة للتحفيظ العقاري دراسة في ظل النص التشريعي والاجتهاد الفقهي والقضائي والممارسة العملية، الطبعة الأولى، الجزء الثالث، مطبعة الأمنية بالرباط، سنة 2020.
- **إدريس العلوي العبدلاوي**، "وسائل الإثبات في التشريع المدني لمغربي"، الطبعة الأولى، مطبعة فضالة- المحمدية، سنة 1977.
- **بوجمعة زفو**، أثر نظام التحفيظ على تداول الملكية العقارية -مقارنة قانونية عملية على ضوء قانوني 14.07 و39.08-، الطبعة الأولى، مطبعة دار القلم بالرباط، سنة 2013.
- **جابربابا**، دور التحديد الإداري في حماية أملاك الدولة الخاصة، منشورات مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، العدد 4، مطبعة دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع- الرباط، سنة 2014.
- **جواد امهلول**، المسطرة المدنية، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة-الدار البيضاء، سنة 2018.
- **حسن صحيب**، القضاء الإداري المغربي، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد 80، الطبعة الأولى، سنة 2008.
- **سعاد رايب**، حماية الغير في نظام التحفيظ العقاري، الطبعة الأولى، مطبعة الأمنية-الرباط، سنة 2022.
- **سعيد نكاوي**، القانون الإداري والقضاء الإداري، الطبعة الأولى، مطبعة المعارف الجديدة-الرباط، سنة 2009.
- **عبد العالي دقوقي**، نظام التحفيظ العقاري بين النظرية والتطبيق -دراسة في الاجتهاد القضائي والإداري-، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة-الدار البيضاء، سنة 2020.
- **عبد القادر قرموش**، التنظيم القضائي المغربي -دراسة في ضوء قانون التنظيم القضائي الجديد رقم 38.15 والأنظمة الأساسية للمهن القضائية والقانونية-، طبعة 2022، مطبعة الأمنية الرباط.

- **عبد الكريم الطالب**، الشرح العملي لقانون المسطرة المدنية -دراسة في ضوء مستجدات مسودة مشروع 2018، الطبعة العاشرة، مطبعة النجاح الجديدة – الدار البيضاء، سنة 2018.
- **مأمون الكزبري**، التحفيظ العقاري والحقوق العينية والتبعية في القانون، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة – الدار البيضاء، سنة 1988.
- **محمد ابن الحاج السلمي**، سياسية التحفيظ العقاري في المغرب بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي والاقتصادي، منشورات عكاظ، الرباط، سنة 2002.
- **محمد الأعراج**، القانون الإداري المغربي، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية -سلسلة مواضيع الساعة-، العدد 66 مكرر، الطبعة الثانية، الجزء الثاني، مطبعة دار النشر المغربية، سنة 2010.
- **محمد الأعرج**، القانون الإداري المغربي، الطبعة الثانية، الجزء الأول، مطبعة دار النشر المغربية، سنة 2010.
- **محمد العروصي**، المرشد في المنهجية القانونية، الطبعة الرابعة، مطبعة أناسي، سنة 2021.
- **محمد المنتصر الداودي**، الجانب النزاعي في مسطرة التحفيظ العقاري -على ضوء ظهير 12 غشت 1913 كما تم تعديله وتتميمه بالقانون رقم 14.07-، الطبعة الأولى مطبعة دار أبي رقراق للطباعة والنشر.
- **محمد خيري**، التعرضات أثناء التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، الطبعة الأولى، مطبعة دار الثقافة العربية الدار البيضاء، سنة 1983.
- **محمد خيري**، قضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، طبعة 2018، مطبعة المعارف الجديدة/الرباط.
- **مليكة الصروخ**، القانون الإداري -دراسة مقارنة-، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة-الدار البيضاء، سنة 2010.
- **نبيل حرزان**، منازعات الملك الخاص لدولة، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة المعارف القانونية والقضائية، الطبعة الأولى، مطبعة المعارف الجديدة – الرباط، لم يتم ذكر السنة.
- **هشام المراكشي**، الغير في القانون المغربي -دراسة في تحديد المركز القانوني للغير وحماية الغير في النصوص القانونية والعمل القضائي-، الطبعة الأولى، مطبعة المعرفة- مراكش، سنة 2019.
- **هشام بصري**، التحديد الإداري للملك الغابوي وإشكالاته العملية، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة- الدار البيضاء، سنة 2014.

- **يسرى المرابط**، حماية حقوق الغير الواردة على العقار في طور التحفيظ، الطبعة الأولى، مطبعة الأمنية-الرباط، سنة 2022.

ثانيا- الكتب المتخصصة:

- **أحمد بن عبد السلام الساخي**، النظام القانوني الجديد لأملاك الجماعات السلالية، الطبعة الأولى، مطبعة المعارف الجديدة-الرباط، سنة 2020.
- **عبد الوهاب رافع**، أراضي الجماعات السلالية في المنظومة العقارية المغربية وفق ظهير 2019/8/9 ومرسوم 20220/1/9، سلسلة المكتبة القانونية المعاصرة (6)، الطبعة الأولى، مطبعة الوراقة الوطنية مراكش، س2020.
- **العربي محمد مياد**، تأملات في القانون المنظم للجماعات السلالية على ضوء وثائق الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية، سلسلة إعلام وتبصير المستهلك (15)، الطبعة الأولى، مطبعة الأمنية-الرباط، سنة 2014.
- **محمد بلحاج الفحصي**، أراضي الجماعات السلالية بالمغرب بين التنظيم القانوني وإشكالات الواقع دراسة على ضوء القانون والفقه والقضاء، الطبعة الأولى، مطبعة دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع- الرباط، سنة 2016.

ثالثا- الأطروحات والرسائل

أ- الأطروحات

- **حسن خشين**، ملك الدولة الخاص -مقاربة قانونية ومالية-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس، السنة الجامعية 2002/2001.
- **حليمة قليش**، "تكوين وتحصين الملك الخاص للدولة"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة، السنة الجامعية 2015/2014.
- **حنان السعيدي**، نهائية قرار التحفيظ بين صحة المؤيدات وسلامة الإجراءات -دراسة مقارنة مطعمة بآراء فقهية واجتهادات قضائية منشورة وغير منشورة-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2010/2009.

- **رشيد فطوش**، حماية الغير في شركة المساهمة -دراسة مقارنة-، أطروحة لنيل الدكتوراة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية-السويسي، جامعة محمد الخامس بالرباط، السنة الجامعية 2012/2011.
- **سميرة محدوب**، الازدواجية الإجرائية أمام قضاء التحفيظ العقاري -على ضوء الاجتهاد القضائي ومستجدات القانون رقم 14.07-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2013/2012.
- **عبد الرحيم أزغودي**، الملك الغابوي في المغرب -بين إكراهات التدبير الإداري وواقع الحماية القضائية-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي، بجامعة محمد الخامس الرباط، السنة الجامعية 2019/2018.
- **عبد العالي دقوقي**، الإلغاء والتشطيب في التشريع المغربي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال، جامعة محمد الخامس الرباط، السنة الجامعية 2008/2007.
- **عبد العالي لعديري**، الحماية القانونية للأطراف المتدخلة في مسطرة التحفيظ العقاري -الإشهار العقاري نموذجا-، أطروحة لنيل الدكتوراة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السن الجامعية 2017/2016.
- **عبد الكريم العيوني**، انتقال الالتزام دراسة مقارنة في ضوء التطبيقات المعاصرة، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، السنة الجامعية 2010/2009.
- **عزالدين مختاري**، مساطر تطهير ملك الدولة الخاص في القانون المغربي -بين واقع النص والتطبيق العملي-، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2016/2015.
- **كنزة الغنام**، مسطرة التعرض بين القانون العقاري والمساطر الخاصة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض مراكش، السنة الجامعية 2016/2015.
- **محمد أوزيان**، الأملاك المخزنية بالمغرب النظام القانون والمنازعات القضائية، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2013/2012.

- **مصطفى الكلية**، خصوصيات المسطرة في قضايا التحفيظ العقاري -بحث في النزاعات المثارة بسبب التعرض على مطلب التحفيظ-، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2010/2009.
- **ناجيم كريم**، دور وسائل إشهار مسطرة التحفيظ في تبرير مبدأ التطهير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس، السنة الجامعية 2023/2022.

ب- الرسائل

- **أيوب الطاهري**، التحديد الإداري في القانون المغربي، بحث تكتمل به الوحدات الوجب استيفاؤها لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس، السنة الجامعية 2010/2011.
- **أيوب أيت سي بهي**، التحديد الإداري لأملاك الدولة الخاصة، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة مولاي إسماعيل مكناس، س. 2017/2016.
- **رشيد زيان**، التحديد الإداري -الدوافع والمنازعات-، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2012/2011.
- **سعيد لوزي**، الحجية القانونية لمرسوم المصادقة على التحديد الإداري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله فاس، السنة الجمعية 2018/2017.
- **سميرة محدوب**، القواعد المسطرية بقضايا التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2005/2004.
- **عبد العالي لعديري**، الإشهاري العقاري بين النظرية والتطبيق، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2010/2009.

- **محمد العايش صغيري**، أراضي الجماعات السلالية بين الواقع والآفاق، رسالة لنيل دبلوم الماستر. كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول بوجدة، السنة الجامعية 2009/2008.
- **محمد ايدار**، خصوصيات التعرض على المساطر الخاصة -مسطرة تحفيظ الأراضي المضمومة والتحديد الإداري-، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2016/2015.
- **محمد عسولي**، الحماية الوقائية لحقوق الغير خلال المرحلة الإداري للتحفيظ، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2007/2006.

رابعا- المحاضرات

- **عبد العزيز الحضري**، محاضرات موجه لطلبة السداسية السادس في مادة المسطرة المدنية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2006/2005.
- **مصطفى المرضي**، محاضرات في القانون العقاري والحقوق العينية -لفائدة طلبة السداسية الخامسة بكلية الحقوق فاس-، السنة الجامعية 2022/2021.

خامسا- المقالات

- **أحمد دحمان**، منازعة التحديد الإداري، والتعرضات عليه، مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض، عدد خاص بالندوة الوطنية في موضوع: الأمن العقاري، العدد 26، مطبعة الأمنية-الرباط، سنة 2015.
- **آيت احمد الغازي**، التعرضات في المسطرة العادية والمساطر الخاصة للتحفيظ العقاري، مقال منشور بسلسلة دفاتر محكمة النقض، عدد خاص بالندوة الوطنية في موضوع -الأمن العقاري-، العدد 26، مطبعة الأمنية-الرباط، سنة 2015.
- **جمعة محمود الزريفي**، النشر في الجريدة الرسمية جزء من الإشهار في النظام العقاري -دراسة مقارنة-، مقال منشور ضمن أشغال الندوة المشتركة حول نظام التحفيظ العقاري، الرباط 4-5 ماي 1990، طبعة من قبل مديرية المحافظة العقارية للأشغال الطبوغرافية بالرباط، غشت 1992.

- **رشيد زيان**، خصوصية التعرض على التحديد الإداري، مقال منشور بمجلة الوكالة القضائية للمملكة، العدد الثالث خاص بالقضايا العقارية، دجنبر 2019.
- **عادل الغنوبي**، الغير في قانون الالتزامات والعقود المغربي -دراسة مقارنة-، مقال منشور بمجلة القانون المدني، العدد الرابع، سنة2017.
- **عبد السلام نعناعي**، الحماية القانونية والقضائية لأراضي الجموع بين القضاء الإداري وفقه وقضاء التحفيظ العقاري، مقال منشور بمجلة محاكمة، العدد السابع والثامن، سنة 2010.
- **عبد القادر بوبكري**، خصوصية التعرض على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجموع، مقال منشور بمجلة القضاء المدني، العدد 14، سنة 2017.
- **محمد الصغير**، التطور التاريخي لأراضي الجموع -حمايتها، التحديد الإداري والتحفيظ العقاري-، مقال منشور بمجلة الحقوق المغربية، العدد الأول، يناير 2010.
- **محمد بلحاج الفحصي**، المقتضيات الإجرائية والموضوعية لحماية أراي الجماعات السلالية، مقال منشور بمجلة المتوسط للدراسات القانونية والقضائية، العدد الرابع، سنة 2017.
- **محمد شعيب ناجي**، صلاحية محكمة التحفيظ للبت فقط ووجوبا في حدود التعرضات، مقال منشور بمجلة المناظر، مطبعة فضالة، يونيو1977.
- **محمد مومن**، أملاك الجماعات السلالية وأراضي الكيش، مقال ضمن مساهمة في أشغال الندوة "الحوار الوطني حول الأراضي الجماعية"، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة المعارف القانونية والقضائية، عدد 23، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة-الدار البيضاء، س. 2014.
- **محمد مومن**، معيقات الاستثمار في أراضي الجموع، مقال منشور بمجلة المحاكمة، العدد الثالث، أكتوبر-دجنبر 2006.
- **يحي حلويي**، إشهار القرار الإداري وحجيته، مقال منشور بالمجلة المغربية للمنازعات القانونية، العدد الأول، سنة 2004.
- **يونس الزهري**، التحديد الإداري للملك الغابوي للدولة، مقال منشور بمجلة سلسلة الاجتهاد القضائي، العدد الثاني، ماي 2011.
- **الحسين الملكي**، تحديد الملك الغابوي أي أهداف وأي مشروعية، مقال منشور بجريدة العلم https://www.alalam.m، عدد 21069، بتاريخ 11/06/2008.
- **كنزة الغنام**، "المتعرض إشكالية إثبات الحيازة في نزاع التحفيظ"، مقال منشور على الموقع الالكتروني MAROCDROIT .

سادسا- القرارات والأحكام القضائية

أ- القرارات القضائية

1- القرارات الصادرة عن محكمة النقض

- قرار محكمة النقض رقم 110 الصادر بتاريخ 2023/05/02 في الملف عدد 2020/1/7/2359، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.
- قرار محكمة النقص رقم 95 الصادر بتاريخ 2023/04/18، في الملف عدد 2023/1/7/4873، منشور بالمنصة بالرقمية لمحكمة النقض.
- قرار محكمة النقض رقم 91 الصادر بتاريخ 2023/04/18، في الملف عدد 2019/1/7/7617، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.
- قرار محكمة النقض رقم 8/513 الصادر بتاريخ 2022/10/04، في الملف المدني عدد 2020/1/3386، منشور في سلسلة دفاتر محكمة النقض -قرارات محكمة النقض في الجماعات السلالية وأراضي الكيش-، العدد 42، مطبعة الأمنية -الرباط، سنة 2022.
- قرار محكمة النقض رقم 8/398 الصادر بتاريخ 2022/07/05، في الملف المدني عدد 2020/8/1/944، منشور في سلسلة دفاتر محكمة النقض -قرارات محكمة النقض في الجماعات السلالية وأراضي الكيش-، العدد 42، مطبعة الأمنية-الرباط، سنة 2022.
- قرار محكمة النقض رقم 650 الصادر بتاريخ 02 يونيو 2022، في الملف الإداري عدد 2021/1/4/581، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.
- قرار محكمة النقض رقم 772 الصادر بتاريخ 21 نونبر 2021، في الملف المدني عدد 16/1/1/2432، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.
- قرار محكمة النقض رقم 333 الصادر بتاريخ 2021/04/20 في الملف عدد 2019/8/1/4507، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.
- قرار محكمة النقض رقم 326 الصادر بتاريخ 2021/04/20 في الملف المدني عدد 2019/8/1/4501، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.
- قرار محكمة النقض رقم 414، الصادر بتاريخ 18 ماي 2021 في الملف المدني عدد 2019/8/1/4833، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.

- قرار محكمة النقض رقم 282، الصادر بتاريخ 10 ماي 2022، في الملف المدني عدد 2020/4/1/2791، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.
- قرار محكمة النقض رقم 999 الصادر بتاريخ 19 نونبر 2020 في الملف الإداري عدد 2020/4/502، قرار منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.
- قرار محكمة النقض رقم 1000، الصادر بتاريخ 19 نونبر2020، في الملف الإداري عدد 503/4/1/2020، منشور في المنصة الرقمية لمحكمة النقض.
- قرار محكمة النقض رقم 1002 الصادر بتاريخ 19 نونبر 2020 في الملف الإداري عدد 2020/1/4/505، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.
- قرار محكمة النقض رقم 1031 الصادر بتاريخ 2019/09/05 في الملف عدد 2018/1/4/2357، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.
- قرار محكمة النقض رقم 3/1213 الصادر بتاريخ 2019/07/25 في الملف الإداري عدد 2018/3/4/358، منشور في سلسلة دفاتر محكمة النقض الغرفة الإدارية، ع.36، مطبعة الأمنية-الرباط.
- قرار محكمة النقض رقم 918 الصادر بتاريخ 11 يوليوز 2019، في الملف الإداري عدد 2018/1/4/2358، منشور بالمنصة الرقمية لمحكمة النقض.
- قرار محكمة النقض رقم 18 الصادر بتاريخ 04 يناير 2018، في الملف الإداري عدد 2016/1/4/681، منشور بمجلة محكمة النقض، العدد 85، مطبعة الأمنية- الرباط.
- قرار محكمة النقض رقم 180 الصادر بتاريخ 2016/03/08 في الملف المدني عدد 2015/3/1/655، منشور بنشرات قرارات محكمة النقض -الغرفة المدنية-، العدد 27، مطبعة الأمنية-الرباط.
- قرار محكمة النقض رقم 1/122 المؤرخ في 22 يناير 2015 في الملف الإداري عدد 2013/1/4/3082، منشور في المنصة الرقمية لمحكمة النقض.
- قرار محكمة النقض رقم 30 الصادر بتاريخ 20 يناير 2015، في الملف المدني عدد 2014/1/1/4508، منشور في نشرة قرارات محكمة النقض -الغرفة المدنية-، العدد 21، مطبعة الأمنية-الرباط، سنة 2015.
- قرار محكمة النقض رقم 533 الصادر بتاريخ 12 نونبر 2013 في الملف المدني ع. 2013/1/1/2560، منشور في المنصة الرقمية لمحكمة النقض.

- قرار محكمة النقض رقم 297 الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 2013/05/28 في الملف المدني عدد 2012/8/1/887، منشور بمجلة دفاتر عقارية الصادرة عن محكمة النقض في قضايا المياه والغابات، العدد 4، مطبعة الأمنية-الرباط، سنة 2014.
- قرار محكمة النقض رقم 13 الصادر بتاريخ 8 يناير 2013 في الملف المدني عدد 2012/8/1/561، منشور في مجلة ملفات عقارية لمحكمة النقض في قضايا التحفيظ العقاري، العدد 5، مطبعة الأمنية-الرباط، سنة 2015.
- قرار محكمة النقض رقم 2500 الصادر بتاريخ 24 ماي 2011 في الملف المدني عدد 2010/1/1/391، منشور بمجلة ملفات عقارية لمحكمة النقض في قضايا التحفيظ العقاري، العدد 5، مطبعة الأمنية-الرباط، سنة 2015.
- قرار محكمة النقض رقم 200 الصادر بتاريخ 24 مارس 2011، في الملف الإداري عدد 2011/1/4/37، منشور بمجلة دفاتر عقارية، العدد 4، مطبعة الأمنية-الرابط، سنة 2014.
- قرار محكمة النقض رقم 1129 الصادر بتاريخ 15 مارس 2011 في الملف المدني عدد 2009/1/1/4590، منشور في مجلة ملفات عقارية لمحكمة النقض في قضايا التحفيظ العقاري، العدد 5، مطبعة الأمنية-الرباط، سنة 2015.
- قرار المجلس الأعلى رقم 3164 الصادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 17 شتنبر 2008 في الملف المدني عدد 2007/1/1/1336، منشور بمجلة سلسلة الاجتهاد القضائي، العدد الثاني، ماي 2011.
- قرار محكمة النقض رقم 2959 المؤرخ في 03 شتنبر 2008 والصادر عن المجلس الأعلى في الملف ع. 2006/1/1/4397، منشور بمجلة سلسلة الاجتهاد القضائي ع. الثاني، ماي 2011.
- قرار المجلس الأعلى -محكمة النقض حاليا-، رقم 912 الصادر بتاريخ 2007/03/14 في الملف المدني عدد 2005/1/1/221، منشور بمجلة سلسلة الاجتهاد القضائي، العدد الثاني، ماي 2011.

2- القرارات الصادرة عن محاكم الاستئناف

- قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء رقم 42 الصادر في 2013/03/04 في الملف المدني عدد 11/1/5773، غير منشور.
- قرار محكمة الاستئناف بفاس رقم 288/ 2013 الصادر بتاريخ 20/11/2013 في الملف عدد 271/2012، غير منشور.
- قرار محكمة الإستئناف الإدارية بالرباط رقم 101، المؤرخ في 2009/09/21، في الملف إداري عدد 5/07/382، منشور بمجلة الحقوق، العدد 23، سنة 2021.

ب- الأحكام القضائية

- حكم المحكمة الابتدائية بفاس رقم 33 بتاريخ 2021/07/26 في الملف عدد 2021/1403/82، غير منشور.
- قرار المحكمة الإدارية بالدار البيضاء رقم 342 الصادر بتاريخ 2014/02/03 في الملف عدد 5/13/85، منشور بالمجلة المغربية للدراسات العقارية والطبوغرافية، العدد الأول، سنة 2018.
- حكم المحكمة الإدارية بالرباط -قسم قضاء الإلغاء- رقم 295 الصادر بتاريخ 31 يناير 2013، في الملف ع 2012/5/185، منشور في مجلة الحقوق، سلسلة أملاك الدولة، ع 4، م المعارف الجديدة-الرباط، س2013.
- حكم المحكمة الإدارية بالرباط -قسم القضاء الشامل- صادر بتاريخ 27 دجنبر 2012، في الملف ع 163/5/2012، منشور في مجلة الحقوق، سلسلة أملاك الدولة، ع 4، م المعارف الجديدة-الرباط، س2013.
- حكم صادر عن المحكمة الابتدائية ببولمان رقم 2007/04 في ملف عدد 2006/08، حكم منشور بمجلة الحقوق المغربية، العدد الأول، يناير 2010.

سابعا- المؤتمرات

- **عبد المجيد غميجة**، مبدأ الأمن القانوني وضرورة الأمن القضائي، عرض مقدم في إطار الندوة المنظمة من طرف الوداية الحسنية للقضاة بمناسبة المؤتمر الثالث عشر للمجموعة الإفريقية للاتحاد العالمي للقضاة، الدار البيضاء، 28 مارس 2008.

ثامنا- التقارير

- تقرير أنجز بشراكة بين جمعية عدالة من أجل الحق في محاكمة عادلة ومؤسسة فريديريتش إيبرت في موضوع "الأمن القضائي وجودة الأحكام".

تاسعا- الدوريات والمذكرات

- دورية المحافظ العام، في شأن الرسوم المستحقة على طلبات إيداع مطالب التحفيظ التأكيدية للتعرضات ضد مساطر التحديد الإداري، عدد 14145، بتاريخ 24 نونبر 2009.
- دورية المحافظ العام، عدد 2019/15 في شأن تطبيق القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، بتاريخ 30/09/2019.

- دورية المحافظ العام، عدد 381 المؤرخة في 8 دجنبر 2010 المتعلق بشأن مطالب التحفيظ التأكيدية للتعرضات المقدمة ضد مساطر التحديد الإداري.
- الدورية الوزارية، عدد 1199، بتاريخ 2020 يناير31، حول تطبيق مقتضيات القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأملاك الجماعات السلالية.

_ المراجع باللغة الفرنسية

- **DECROUX (P)**, DOIT FONCIER MAROCAIN, DROIT PRIVE, TOME 2, EDITION 1972, P 69.

الفهرس

المقدمة: 2

الفصل الأول: الحماية القانونية للغير في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية بين الفعالية وقصور النص 12

المبحث الأول: الإشهار وحماية الغير في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية..... 13

المطلب الأول: الإشهار من خلال آليتي النشر في الجريدة الرسمية والتعليق 13

الفقرة الأولى: النشر في الجريدة الرسمية -نظرة تقييمية- 14

الفقرة الثانية: الإشهار من خلال آلية التعليق 20

المطلب الثاني: آليتي التبريح وعملية التحديد بوظيفتها الإشهارية 24

الفقرة الأولى: نحو إقرار وسيلة التبريح في الأسواق الأسبوعية 25

الفقرة الثانية: الطابع الإشهاري لعملية التحديد 26

المبحث الثاني: التعرض وحماية الغير في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية 33

المطلب الأول: شكليات تقديم التعرض من طرف الغير بين تحقيق الغاية والمراجعة 34

الفقرة الأولى: نظرة نقدية في الجهات المؤهلة لتلقي التعرضات المنصبة على عملية التحديد الإداري 35

الفقرة الثانية: حماية الغير وأجل التعرض بين تحقيق الغاية واللجوء إلى التعرض الاستثنائي 40

المطلب الثاني: ضرورة تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي من قبل الغير- الإشكالات التي تثار بشأن مطلب التحفيظ التأكيدي-..... 45

الفقرة الأولى: إجبارية تقديم مطلب تحفيظ تأكيدي للتعرض 45

الفقرة الثانية: تأثير طبيعة مطلب التحفيظ التأكيدي ومكنة التعرض عليه على الغير 51

الفصل الثاني: الحماية القضائية للغير في مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية 57

المبحث الأول: القضاء العادي وحماية الغير في منازعات التحديد الإداري 58

المطلب الأول: المبادئ التي استقر عليها القضاء للفصل بين الغير والجماعة السلالية في التعرضات..... 59

الفقرة الأولى: نظرة نقدية في المبادئ التي تحكم بت القضاء في نزاع التعرض المنصب على عملية التحديد الإداري 60

الفقرة الثانية: الطرف المكلف بالإثبات وسؤال تحقيق العدالة للغير 64

المطلب الثاني: بت القضاء العادي في التداخل بين طلب التحفيظ والتحديد الإداري 71

الفقرة الأولى: كيفية البت في مطالب التحفيظ السابقة عن التحديد الإداري 71

الفقرة الثانية: البت في مطالب التحفيظ اللاحقة عن عملية التحديد الإداري 76

المبحث الثاني: الرقابة القضائية للقضاء الإداري على مسطرة التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية .. 82

المطلب الأول: حماية الغير من خلال مراقبة سلامة الإجراءات المؤدية للمصادقة على التحديد الإداري -الإشهار والإعلام-..... 83

الفقرة الأولى: الالتزام بحرفية القانون 63.17، وسؤال تحقيق العدالة 83

الفقرة الثانية: إعمال قاعدة "ما بني على باطل فهو باطل" لحماية الغير..... 86

المطلب الثاني: الغير وخصوصية الطعن بالإلغاء الموجه ضد مرسوم المصادقة بعد صدوره..... 90

الفقرة الأولى: طبيعة مرسوم المصادقة على عملية التحديد الإداري وتأثيرها على حقوق الغير 91

الفقرة الثانية: أجل الطعن بالإلغاء في مرسوم المصادقة على التحديد الإداري، أية حماية للغير 96

خاتمة:..... 99

لائحة المراجع والمصادر:..... 102