

يعرف المغرب منظومة عقارية مركبة ومعقدة ناتجة عن مجموعة من العوامل التاريخية والاجتماعية والاقتصادية وغيرها.

وقد نتج عن هذا الوضع تنوع في الأنظمة القانونية المؤطرة للعقار، مما أفرز جملة من الإكراهات والقيود التي تعيق تصفية الوضعية القانونية والمادية له، وكذا تنظيم استعماله وتداوله.

وتتجلى أهم الصعوبات التي يعرفها العقار ببلادنا في الخصائص المهول له، وتعدد الأنظمة المتعلقة به، إضافة إلى كثرة المساطر الإدارية المعقدة التي يخضع لها المستثمرين العقاريين الخواص .

إن ازدواجية بنية العقار بالمغرب وتعدد أنظمتها القانونية يشكّلان حجرة عثرة أمام الولوج إلى العقار بسلاسة؛ ذلك أن العقارات ببلادنا لا تعدو أن تكون إما عقارات غير محفظة تخضع من

حيث التطبيق لأحكام الفقه المالكي وقواعد قانون الإلتزامات والعقود، وإما عقارات محفظة تطبق عليها النصوص القانونية الخاصة والتي تعود أغلبها إلى القرن العشرين (بين فترة 1913

و1919)، ونخص بالذكر هنا ظهور التحفيظ العقاري الصادر بتاريخ 12 غشت 1913 كما وقع تعديله وتتميمه بالقانون رقم 07-14 بتاريخ 22 نوفمبر 2011 ، وكذا القانون رقم

08-39 المتعلق بالحقوق العينية..

هذا وتتسم الأنظمة العقارية بالمغرب بتعدد أشكالها وتقسيماتها، فمنها ما يعود أساس نشأتها إلى اعتبارات تاريخية حضارية ودينية (أملاك الجماعات السلالية ، أراضي الكيش ، الملكية الخاصة

للأفراد، الأملاك الحبسية...)، ومنها ما يرجع ظهورها إلى تبني المغرب لنموذج الدولة الحديثة وما استلزم ذلك من تبني المؤسسات القانونية والإدارية (الملك الخاص للدولة، الملك العام للدولة،

ملك الجماعات المحلية...).

إن تعدد الأنظمة التي تحكم العقارات المعنية أدت إلى تعقيد وضعيتها وعرقلة المبادرات الرامية إلى إعادة تهيئتها وتأهيلها وعقلنة استغلالها، سواء على صعيد الإنتاج أو الإنعاش العقاري أو

التجهيز وإقامة المرافق العمومية.

كما أن تعدد الأنظمة العقارية يجعل كل نظام يخضع لمقتضيات قانونية خاصة، تقوم بتسييره إدارات عمومية مختلفة (مصالح وزارة الداخلية ، مصالح وزارة الأوقاف، مصالح وزارة الفلاحة

والصيد البحري والتنمية القروية والمياه والغابات ، مصالح وزارة الإقتصاد والمالية وإصلاح الإدارة...)، كما يفرض مساطر معقدة لإجراء عملية التفويت.

وفي هذا الصدد أفاد تقرير مركبي حول قطاع العقار بالمغرب بمناسبة انعقاد المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية ودورها في التنمية، أن نمط تدبير بنيات المنظومة العقارية بجميع مكوناته، بما فيها الملك العمومي والخاص للدولة، يعرف العديد من الاختلالات والاكراهات مما يحد من دوره في التنمية ؛ فالنظام العقاري لأملاك الدولة مثلا والذي ينظم بمقتضى ظهير 1 يوليوز 1914 كما وقع تغييره وتتميمه، أصبح متجاوزا وعاجزا عن مسايرة التطورات الاقتصادية والاجتماعية التي يعرفها المغرب اليوم هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن جمود القواعد الحمائية للملك العام ولا سيما قاعدتي عدم قابلية الملك العام للتصرف فيه وعدم قابليته للتقادم والتي إن كانت تحقق الحماية الفعلية لهذا الملك، فإنها كثيرا ما تكون سببا في عدم تثمينه وتحول دون تبعثته لخدمة أهداف التنمية.

وبناء على ما سبق ، وبعد مرور ما يزيد على السنة من الخطاب الملكي الذي ألقاه جلالة الملك محمد السادس بمناسبة افتتاح السنة التشريعية الثالثة بالبرلمان ، والذي دعا من خلاله إلى تمليك الأراضي الجماعية البورية لفائدة ذوي الحقوق، على غرار تمليك الأراضي الجماعية الواقعة داخل دوائر الري ، مع تأكيد جلالته على أن تعبئة الأراضي الفلاحية المملوكة للجماعات السلالية قصد إنجاز المشاريع الاستثمارية في المجال الفلاحي، لا يمكن إلا أن تشكل رافعة قوية لتحسين المستوى الاقتصادي والاجتماعي.

وحيث أفرز هذا الخطاب السامي عن إعادة النظر في المقتضيات القانونية المنظمة لأراضي الجماعات السلالية ، وتبعاً لذلك صدور مستجدات تشريعية بتاريخ 2019/08/26، تمثلت أساسا في القانون رقم 62.17 المتعلق بالوصاية الإدارية على الجماعات السلالية و تدبير أملاكها ، وكذا القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، إضافة إلى القانون رقم 64.17 بخصوص الأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري.

كما أنه ، وفي مقابل ذلك ، وفي إطار العناية الموصولة، التي ما فتئ مولانا أمير المؤمنين صاحب الجلالة، الملك محمد السادس، نصره الله، يوليها للحقل الديني بشكل عام، ولقطاع الأوقاف بصفة خاصة، وجه جلالته رسالة سامية يوم الجمعة 5 يناير 2018، إلى كل من وزير الأوقاف والشؤون الإسلامية، ورئيس المجلس الأعلى لمراقبة مالية الأوقاف، ضمنها توجيهاته الرشيدة بشأن مواصلة إصلاح الأوقاف العامة، من أجل الحفاظ عليها وتثمينها وحسن تدبيرها، وذلك

اعتباراً لأهدافها النبيلة، ولإسهامها القوي في النهوض بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية ببلادنا، فضلاً عن رمزيتها الروحية، ومكانتها في مجال الأعمال الخيرية وترسيخ التضامن الاجتماعي. وبهذه المناسبة، ذكر أمير المؤمنين بالمبادرات التي اتخذها جلالته، من منطلق مهامه الدينية والدستورية، للارتقاء بمؤسسة الأوقاف، سواء في ما يتعلق بإطارها القانوني، أو بآليات التسيير والمتابعة الخاصة بها، ومن ضمنها إصدار مدونة الأوقاف، وإقامة المجلس الأعلى لمراقبة مالية الأوقاف العامة.

ومما جاء في هذه الرسالة السامية، على وجه الخصوص : "وتحقيقاً لهذه الغاية، نذكركم بداية بالأهداف الأساسية لهذا الإصلاح، ألا وهي الحفاظ على أملاك الأوقاف العامة، والرفع من مردوديتها، والنهوض بها، لضمان إسهامها بقدر أكبر في التنمية المستدامة للبلاد، وذلك وفقاً لمقتضيات مدونة الأوقاف ولروح الوقف."

وقد ترتب عن هذه الرسالة الملكية السامية إعادة النظر في بعض المقتضيات القانونية المتعلقة بمدونة الأوقاف ، حيث صدر ظهير شريف رقم 1.19.46 بتاريخ 23 من جمادى الآخرة 1440 (فاتح مارس 2019) يقضي بتغيير وتتميم الظهير الشريف رقم 1.09.236 الصادر في 8 ربيع الأول 1431 (23 فبراير 2010) المتعلق بمدونة الأوقاف.

ومن ثم ، وبناء على هذا وذاك ، وبالنظر إلى المستجدات التشريعية التي طرأت على النصوص القانونية المنظمة للأوقاف وكذا أراضي الجماعات السلالية ، ارتأت كلية الحقوق بطنجة تنظيم ندوة علمية بتنسيق مع مركز التوثيق والأنشطة الثقافية التابع للمندوبية الجهوية للشؤون الإسلامية بطنجة حول موضوع "السياسة العقارية بالمغرب بين تطبيق القانون وإكراهات الواقع - أراضي الجموع والأوقاف نموذجين - " ، وذلك يوم الجمعة 14 فبراير 2020 ابتداء من الساعة 15h30 بقاعة الندوات التابعة للمركز السالف الذكر .

البرنامج :

مداخلة أنس العمراني المريني : إثبات الملك الوقفي من خلال الاجتهاد القضائي

مداخلة أحمد الريسوني : خصوصيات الملك الحبسي العام في ضوء مدونة الأوقاف