



## خصوصيات مسطرة التعرض على ضم الأراضي الفلاحية

### إداريا وقضائيا

الباحثة نعيمة مقران

باحثة في سلك الدكتوراه

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، السويسي

جامعة محمد الخامس، الرباط

المغرب

تقتضي عملية ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض اتّجميع الأراضي المجزأة إلى قطع متفرقة داخل دائرة الضم والعائدة إلى نفس المالك في قطعة واحدة مجهزة "بطرق، ممرات ... وذلك تيسيرا لاستغلالها وزيادة إنتاجها، الأمر الذي يستدعي أحيانا نقل الموجودين بين تلك الأراضي إلى أراضي أخرى جديدة بعد ضمها.

وتعتبر هذه العملية الأخيرة من أهم وأخطر مراحل مشروع الضم لكونها ليست بالأمر الهين، مما يدفع في كثير من الأحيان ببعض الفلاحين إلى إبداء عدم رضاهم على مواقع الأراضي الجديدة إما لكونها ليست في نفس مردودية قطعهم الأصلية أو لبعدها عن مقر سكنهم. ومن خلال ما تكتسبه دعوى التعرض على مطلب التحفيظ من أهمية بالغة على المستويين النظري والعملي، ذلك أن إخضاع هذه العقارات سواء لعملية الضم أو لعملية التحديد الإداري يتطلب اتباع مسطرة خاصة قبل تأسيس رسوم عقارية، هذه المسطرة تنفرد بمجموعة من الخصوصيات حيث تخضع لعدة شروط وآجال يتعين احترامها، كما أن شكلاتها وآجالها تختلف عما هو مسطر في القواعد العامة لمسطرة التعرض المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري.

حيث سمح المشرع بإمكانية التعرض ضد مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض من طرف من يدعي حقوقا على الأملاك موضوع هذه المسطرة الخاصة، إذ نظم المشرع مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض وكذا مسطرة التعرض ضدها، بظهير 30 يونيو 1962<sup>2</sup> ومرسومه التطبيقي<sup>3</sup>، وكذا ظهير 25 يوليوز 1969<sup>4</sup> المتعلق بالاستثمار الفلاحي<sup>4</sup> ومرسومه التطبيقي<sup>5</sup>، وبذلك يكون التعرض ضد مسطرة ضم الأراضي الفلاحية خاضعا لمقتضيات ظهير التحفيظ العقاري كمنص عام ولظهير ضم الأراضي ومرسومه التطبيقي كمنصوص خاصة.

هذه الازدواجية في تنظيم التعرض ضد مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض أعطت للتعرض ضد هذه المسطرة بعض الخصوصيات وأثارت بعض الإشكاليات التي حدثت من فعالية مؤسسة التعرض هته<sup>6</sup>.

ولأجل الإحاطة بمميزات التعرض ضد مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها بعض إداريا وقضائيا وكذا الإشكاليات التي يثيرها التعرض ضد هذه المسطرة الخاصة للتحفيظ، لا بد في المطلب الأول من الوقوف عند المرحلة الإدارية للتعرض على ضم الأراضي الفلاحية. على أن إحالة مطلب التحفيظ للأراضي المضمومة على القضاء للبحث في التعرضات المنصبة عليه مرحلة قضائية تمتاز بدورها بجملة من الخصوصيات، إذ لا بد من تخصيص: المطلب الثاني للبحث فيه عن المرحلة القضائية للبحث في التعرضات على ضم الأراضي الفلاحية وبيان بعض إشكالاته.



## المطلب الأول: المرحلة الإدارية للتعرض على ضم الأراضي الفلاحية

إذا كان التعرض في إطار القواعد العامة المنظمة لمسطرة التحفيظ العادية محكوماً بمجموعة من الضوابط سواء من ناحية الإجراءات المتبعة أثناء إيداع التعرض، أو من ناحية أجله العادي، والاستثنائي، فإن التعرض ضد ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض يمتاز بمجموعة من الخصوصيات التي تميزه عن التعرض وفقاً للمسطرة العادية للتحفيظ العقاري، سواء من حيث الجهات المخول لها تلقي التعرضات على مسطرة ضم الأراضي الفلاحية (الفقرة الأولى) أو من حيث أجل التعرض ضد ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض (الفقرة الثانية)

### الفقرة الأولى: الجهات المخول لها تلقي التعرضات على مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض

يعتبر التعرض الوسيلة القانونية التي بواسطتها يبادر المتعرض إلى ممارستها لإيقاف إجراءات التحفيظ خلال الأجل القانوني المقرر لقبولها<sup>7</sup> ولأجل ضمان حقوق الغير الواردة على الأراضي المضمومة، والتي يمكن أن تتضرر نتيجة تحفيظ هذه الأراضي، بالنظر لما للرسوم العقارية المنشأة من حجية إضافية غير قابلة للطعن<sup>8</sup>، فقد أعطى المشرع المغربي الحق<sup>9</sup> لكل من ينازع في ملكية طالب التحفيظ للعقار الخاضع لعملية الضم أو ينازع في حدود هذا العقار أو يدعي اكتسابه لحق عليه، أن يقوم بالتعرض على تحفيظ هذا العقار، وذلك خلال أجل ستة أشهر من تاريخ نشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم بالجريدة الرسمية ما لم يكن قد قدم هذا التعرض خلال المراحل الأولى لعملية الضم<sup>10</sup>.

### أولاً: تلقي التعرضات خلال المرحلة الإعدادية

على طول إجراءات هذه المرحلة العملية قد تعترض هذه المسطرة مجموعة من التظلمات الصادرة عن مالكي هذه الأراضي موضوع الضم وهذه التظلمات تكون إما على شكل شكايات أو تعرضات<sup>11</sup>، وهو ما يميز هذه المسطرة عن المسطرة العادية، حيث أنه في هذه الأخيرة لا يمكن الحديث إلا على التعرضات دون الشكايات.

وتسمى هذه المرحلة كذلك بالبحث التجزيئي وتبتدئ بمجرد صدور قرار وزير الفلاحة المحدد للمنطقة التي سيشملها مشروع ضم الأراضي بعضها إلى بعض حيث يمنع على الملاكين والمستغلين وذوي الحقوق العينية القيام بأي تغيير لمعالم العقار سواء بالبناء أو الحفر أو الغرس<sup>12</sup>. أو بكل ما يطمس صورة العقار المبينة في الصورة الجوية بعد نشر هذا القرار الذي يعتبر بمثابة إعلان عن المصلحة العامة<sup>13</sup>. ويصبح للإدارة وموظفيها حق الدخول إلى القطاع موضوع مسطرة ضم الأراضي الفلاحية للقيام بجميع الأشغال المطلوب ترتيبها.

وتعمل مكاتب الاستثمار الفلاحي الجهوية أو المديرية الإقليمية للفلاحة بوضع خرائط هندسية مطابقة للصورة الجوية ووضع لوائح تشمل أسماء الحائزين للقطع المنسوبة إليهم، وتحييء لوائح ثانية بأرقام الرسوم العقارية وكذا مطالب التحفيظ سابقاً والتواجد داخل المنطقة المعنية بضم الأراضي، كما تعمل على إعداد التصاميم التجزيئية عن طريق ترتيب خروج طاقم تقني إلى عين المكان للقيام بالبحث التقني، بناء على ما يتوفر عليه من خرائط وصور جوية، حيث يقوم هذا الطاقم التقني بوضع كنانيش تشمل كل القطع المشمول بالضم ويدون في كل صفحة منها البيانات الخاصة بالأسماء المعروفة بما للقطع المنسوبة لكل مالك ومساحتها وأسماء مالكيها أو مستغليها ويسلم لكل واحد بطاقة مطابقة للصفحة بالكناش والتي تتعلق به ويكون لونها رمادياً. ويتلقى الطاقم التعرضات ويدونها في كناناش التعرضات، حيث يدون في كل صفحة



منها أسماء المتعرضين وتسلم لكل منهم بطاقة تطابق ذلك، ويكون لون هذه الكنائيش وبطائقتها مخالف لكانائيش الملكية حيث يكون لونها وردي<sup>14</sup>.

هذا على خلاف ما يتم العمل به في إطار المسطرة العادية للتحفيظ حيث لا يمكن تصور وجود تعرض على عقار معين مالم يوجد مطلب قدم لتحفيظه، بالتالي فإن نطاق عملية الضم فيها نوع من التساهل مع المتعرضين بهدف حماية حقوقهم من الضياع.

حيث يقوم المتعرض<sup>15</sup> بإثبات هويته عن طريق البطاقة الوطنية، وإذا تعذر عليه ذلك يثبتها عن طريق شهادة شاهدين يصرحان بهويته بوجود السلطة المحلية " القائد " ثم يوقعان على المحضر المنجز من طرف الشخص المكلف بالبحث القانوني في هذا الشأن<sup>16</sup>.

وبعد الانتهاء من عملية التدقيق والتأكد من تطابق القطع الأرضية مع البيانات الواردة في اللوائح وتسليم كل مالك أو متعرض لبطائقه، يتم إخبار المحافظ على الأملاك العقارية، وتثبت إليه جميع الوثائق بواسطة مصلحة الفحص العقاري التي تعمل على مراجعتها ومطابقتها<sup>17</sup>.

#### ثانيا: تلقي التعرضات خلال مرحلة البحث القانوني

بعد توصل المحافظ على الأملاك العقارية بالتصاميم التجزيئية المؤقتة واللائحة التي تضم الرسوم العقارية ومطالب التحفيظ المشمولة بقطاع الضم والمودعة سابقا وكناش التمليك، وكناش التعرضات المنجزة كلها أثناء البحث التجزيئي، يعمل المحافظ بتنسيق مع السلطة المحلية على تنظيم برنامج للخروج إلى عين المكان قصد القيام بالبحث القانوني<sup>18</sup>، حيث تتم تعبئة مطالب التحفيظ بالنسبة للعقارات التي لم تكن موضوع مطلب تحفيظ من قبل ويتم تضمينها البيانات المتعلقة بهوية طالب التحفيظ وكذا حصته في التملك إذا كان العقار مشاعا، بالإضافة إلى الإدلاء بالوثائق التي تثبت ملكيته، وعليه وتفعيلا لمبدأ العدالة وحماية حقوق الأغيار، فإنه يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار ثم طلب تحفيظه أن يتعرض عليه أمام الجهة المكلفة بالبحث القانوني. وهنا تبرز خصوصية التعرض في هذه المرحلة حيث يتم تلقي التعرضات بكيفية مواكبة لعملية تعبئة مطلب التحفيظ بعين المكان<sup>19</sup>.

وتتلقى لجنة البحث القانوني التعرضات وفقا للشروط الشكلية والموضوعية المحددة، كما تعمل على تذكير المتعرضين بضرورة أداء الرسوم القضائية، وحقوق المرافعة لدى المحافظة العقارية مع الإدلاء بجميع الحجج والمستندات المؤيدة لتعرضهم وإلا أصبحت تعرضاتهم موضوع إلغاء، أما بالنسبة للتعرضات الواردة على قطع في طور التحفيظ، فإن اللجنة تحث المتعرضين على ايداع تعرضاتهم لدى المحافظة العقارية<sup>20</sup>.

بعد إيداع مطلب التحفيظ وإدراج التعرضات الي سبق تقديمها لدى الطاقم التقني المكلف بعملية البحث التجزيئي أو لدى اللجنة المكلفة بعملية البحث القانوني يصبح المحافظ العقاري الجهة المخول لها تلقي التعرضات داخل الأجل المنصوص عليه في القانون المنظم لضم الأراضي.

وهذا يطرح قبول التعرضات من عدمه أثناء سريان عملية البحث القانوني العديد من المشاكل القانونية والعملية، حيث إن هناك العديد من الأشخاص يعلنون تعرضهم على بعض القطع رغم عدم توفرهم على الحجج والأدلة الكافية، مما قد يؤدي إلى خلق صعوبات عملية أمام مشروع الضم ما دام أن التعرضات تقدم خارج الأجل على أنظار المحافظ على



الأحكام العقارية الذي ترجع إليه سلطة تفحص الوثائق المدلى بها والتأكد من هوية المتعرضين في إطار مسطرة التحفيظ العادية<sup>21</sup>.

وقد ذهب أحد الفقهاء<sup>22</sup> إلى القول بأن نسبة التعرضات التي تقدم في إطار مسطرة ضم الأراضي الفلاحية تبقى نسبة قليلة، إذا ما قورنت مع نسبة التعرضات التي تقدم في إطار مسطرة التحفيظ العادية إلا أن الواقع العملي أثبت عكس ذلك حيث هناك العديد من مطالب التحفيظ التي تم إدراجها في إطار المسطرة الخاصة للتحفيظ الخاضعة لعملية الضم لم يؤسس بشأنها الرسوم العقارية وذلك بسبب التعرضات المقدمة ضدها. يعاب أيضا على لجنة الضم خلال مرحلة البحث القانوني الإعتماد على الشهادة الإدارية واعتبارها حجة على ملكية الشخص الذي تقدم بها، وذلك على الرغم مما يلاحظ على هذه الشواهد من كونها " تسند على شهادة أشخاص تقريبا لا يتغيرون ولا يختلفون فحسب من ملكية الى أخرى ولكن أيضا من قطاع الى آخر إضافة الى أنه في الحالة التي تقدم فيها التعرضات على تلك المطالب ومن خلال التنقل الى عين المكان واستجواب المعنيين بالأمر، نجد الكثير من الشهود الواردة أسماؤهم في تلك الشهادة لم يكونوا ضمن الشهود الذين قدموا شهادتهم على أن ملكية القطعة الأرضية المعنية بالأمر في ملك فلان ...

يضاف أيضا إلى جملة من المشاكل القانونية المطروحة أثناء مرحلة البحث القانوني، كون أن المشرع رغم منعه<sup>23</sup> لجميع التصرفات القانونية الناقلة للملكية من يوم نشر الإعلان عن إيداع التصميم والبيانات التجزئية في الجريدة الرسمية إلى غاية نشر المرسوم الصادر بالمصادقة على مشروع الضم باطلة بطلانا مطلقا، ما عدى العقود التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل تاريخ النشر، فعلى الرغم من هذا المنع الصريح، يعمد العديد من الأشخاص إلى اعتماد هذه الوثائق لإثبات ملكيتهم مما يجعلهم يصطدمون بما جاء في الفصل الرابع مكرر من ظهير ضم الأراضي الفلاحية كما سبق ذكره.

غير أن القضاء أكد من خلال مجموعة من قراراته<sup>24</sup> بطلان تلك العقود، ومنه ما جاء في قرار محكمة النقض رقم 1918 الصادر بتاريخ 27 غشت 1986 ملف مدني 84/466 الذي جاء فيه " يؤدي تنفيذ مشروع ضم الأراضي إلى مقايضة بين العقارات بحيث يعطي مالك قطعة معينة في مكان معين قطعة أخرى بديلة كانت في ملك شخص آخر، تفاديا لما قد ينتهي إليه تنفيذ مشروع الضم من تغيير في وضع العقارات، على هذا النحو منع المشرع تفويتها، فالمنع مؤقت ينتهي بالمصادقة على مشروع الضم<sup>25</sup> "

ومما تجدر الإشارة إليه أن بعض المحافظين قد يعمدون إلى قبول تقييد هذا النوع من العقود بعد أن يتم إشباعها بعقود لاحقة لها يتم إنشائها عقب صدور مرسوم المصادقة على الضم، وهذا ما دفع المحافظ العام إلى إصدار مذكرة<sup>26</sup> حول هذا الموضوع واعتبر هذه العقود باطلة مستشهدا بالقرار الصادر عن المجلس الأعلى تحت عدد 1264 بتاريخ 29 مارس 2000 الذي يؤكد قرار محكمة الاستئناف بمكناس رقم 3230 الصادرة بتاريخ 10/10/1996 المؤيد للحكم رقم 05 الصادر عن ابتدائية مكناس بتاريخ 08/01/1996 والذي قضى بطلان العقد المنشئ خلافا لمقتضيات الفصل 4 مكرر وكذا بطلان العقد الملحق به مع أمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية بالتشطيب على التقييدات التي دونها بناء عليها بالرسم العقاري المعني<sup>27</sup>.

الفقرة الثانية: أجل التعرض ضد مسطرة ضم الأراضي الفلاحية إلى بعض



باستقراء مقتضيات ظهير ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض نجد المشرع المغربي أغفل تنظيم الإجراءات الواجب اتباعها عند تقديم التعرضات ضد القطع المضمومة.

هذا النقص حاول تداركه بمقتضى الفصل 200 من المرسوم التطبيقي لظهير 30 يونيو 1962 الذي ينص على أنه "لا يقبل بعد مضي ستة أشهر تبتدئ من يوم نشر المرسوم الصادر بالمصادقة على تصميم الضم أي تعرض أو طلب للتقييد عدا الطلبات المتعلقة بمسائل الضم والمقدمة طبق الكيفيات المنصوص عليها في الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 الموافق 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ."

وإذا كان هذا هو الأجل العادي لتقديم التعرضات ضد ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض، فهل يمكن تصور ورود تعرضات خارج الأجل على مسطرة الضم؟

### أولاً: الأجل العادي للتعرض ضد ضم الأراضي الفلاحية

إن أجل التعرض على مطالب التحفيظ الواقعة في دائرة ضم الأراضي هو ستة أشهر ابتداء من تاريخ نشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم، مالم يكن قدم هذا التعرض خلال المراحل الأولية لعملية الضم<sup>28</sup>. وفي نفس السياق نص المشرع أنه لا يمكن أن يقبل أي تعرض بعد مرور ستة أشهر تبتدئ من تاريخ نشر المرسوم الصادر بالمصادقة على تصميم الضم<sup>29</sup>.

وقد أحال المشرع بشأن كيفية تطبيق وممارسة حق التعرض في هذا المجال على المقتضيات المتعلقة بالتعرض طبقاً لظهير التحفيظ العقاري ومن ذلك مثلاً ما نص عليه الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري على مستوى إلقاء عبء الإثبات على المتعرض أثناء تقديم التعرض. وأكد ذلك الحكم الصادر عن ابتدائية بركان<sup>30</sup> " جاء فيه إن الخصوصية التي يتميز بها التعرض على مطلب تحفيظ الأراضي المضمومة تتجلى في أن المحافظ خلال تسجيله التعرضات على مطالب التحفيظ في إطار عملية الضم عليه توقي الحيطه اللازمة مما قد يطرح من صعوبات فيما يتعلق بنطاق التعرض المقدم على بعض المطالب ذلك أن بعض المتعرضين على بعض مطالب التحفيظ كثيراً ما يسجل المحافظ أنهم يتعرضون على المطلب في جميعه وعند البحث من طرف المحكمة يتبين لها أن المتعرض إنما يتعرض على جزء من المطلب فقط وهذا الجزء يصعب تحديده.<sup>31</sup>

ويبقى الإشكال المطروح بخصوص إحالة المشرع بشأن كيفية تطبيق وممارسة حق التعرض على المقتضيات المتعلقة بالتعرض طبقاً لظهير التحفيظ العقاري هل هي إحالة تخص جميع المقتضيات بما فيها تلك التي تهم التعرض الاستثنائي المنصوص عليه في الفصل 29 من ظ ت ع؟ وبالتالي هل يستطيع المحافظ قبول التعرض حتى بعد فوات الأجل؟

منطلق هذا الإشكال جاء به الفصل 20 من المرسوم التطبيقي ل 25 يوليوز 1962 حيث نص على أنه لا يقبل بعد مضي ستة أشهر تبتدئ من يوم نشر المرسوم الصادر بالمصادقة على تصميم الضم أي تعرض أو طلب للتقييد...<sup>32</sup>.

### ثانياً: إمكانية امتداد التعرض الاستثنائي إلى مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض

أمام الإحالة المنصوص عليها في الفصل 20 السابق الذكر بشأن شكلية ممارسة حق التعرض، فإن الأجل العادي للتعرض لا يشير أي مشاكل عكس التعرض الاستثنائي الذي اختلفت حوله الآراء الفقهية والأحكام القضائية من حيث العمل به، بين مؤيد لذلك ومعارض له.



#### أ: موقف القضاء:

ذهبت بعض المحاكم إلى عدم إمكانية تطبيق مقتضيات الفصل 29 من ظهير التحفيظ العقاري على مطالب التحفيظ المودعة في إطار ظهير 30 يونيو 1962، فاستنادا إلى مقتضيات الفصل 20 من المرسوم المؤرخ في 25 يوليوز 1962 رفضت المحكمة الابتدائية بأكادير<sup>33</sup> تعرضا قدم خارج الأجل على مطلب تحفيظ أدرج في إطار ضم الأراضي الفلاحية، وذلك في حكمها الصادر بين السيد إدريس بن محمد بن عبد الله طالبا للتحفيظ وبين مدير الأملاك المخزنية نيابة عن الدولة " الملك الخاص " بصفته متعرضا.

ونفس الاتجاه سلكته مجموعة من المحاكم<sup>34</sup> معتبرة أن الإحالة على مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري بالنسبة للتعرضات هي إحالة تتعلق بالجانب الشكلي في التعرض فقط دون أن يتعدى ذلك إلى التعرض الاستثنائي<sup>35</sup>. ودائما في نفس السياق نشير إلى أن المحكمة الإدارية بوجدة ألغت قرار المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بقبول تعرض قدم خارج الأجل القانوني في إطار مسطرة تحفيظ الأراضي المضمومة كما جاء فيس<sup>36</sup>.

ومن جهة أخرى نجد من المحافظين العقاريين من سار في اتجاه قبول التعرضات المقدمة خارج الأجل على مسطرة ضم الأراضي الفلاحية ويعللون موقفهم بكون النص الخاص يحيل على ظهير التحفيظ العقاري وخصوصا الفصل 29 إذ يعتبرون أن الإحالة جاءت صريحة. وهذا التوجه الذي سلكه بعض المحافظين العقاريين يعتبرونه إجراء احترازي من طرفهم لوجود قضايا أمام المحاكم بشأن رفض التعرض خارج الأجل ثم الحكم فيها لفائدة طالب التحفيظ بعد أن كان المحافظ قد أنشأ الرسم العقاري.

ونجد مجموعة من القرارات التي تساند هذا الرأي ومن بينها قرار صادر عن محكمة النقض<sup>37</sup> يقضي فيه بإمكانية قبول التعرض خارج على مسطرة ضم الأراضي الفلاحية وكذا قرار صادر عن المحكمة الإدارية بوجدة<sup>38</sup>.

#### ب - موقف الفقه:

أثارت مسألة قبول التعرضات خارج الأجل القانونية المنصوص عليها في الفصل 20 من ظهير التحفيظ العقاري بعد انصرام الأجل القانوني لتقديم التعرض في إطار مسطرة ضم الأراضي الفلاحية الذي هو ستة أشهر من نشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم نقاشا فقهيا كذلك ليس فقط قضائيا، كما أثارت اختلافا على مستوى الممارسة كما سبقت الإشارة إلى ذلك.

وقد انقسم الباحثين بهذا الخصوص إلى اتجاهين مختلفين:

في مقام أول<sup>39</sup> نجد من يرى إمكانية قبول التعرض الاستثنائي ضد مسطرة ضم تحفيظ العقارات الواقعة بمناطق ضم الأراضي الفلاحية، وهو موقف يتبناه العديد من المحافظين العقاريين، باعتبارهم الموكول لهم عمليا تطبيق وتتبع إجراءات تحفيظ هذه الأملاك استنادا إلى مقتضيات الدورية عدد 2122<sup>40</sup> بتاريخ 26 /10/ 1978 الصادرة عن المحافظ العام للملكية العقارية في إطار الصلاحيات المخولة له بشأن توحيد العمل الإداري بين المحافظين على الأملاك العقارية \_ ظهير 29 /12/ 1953 المتعلق بدور واختصاصات المحافظ العام على الملكية العقارية.

هذا ويستند أصحاب هذا التوجه أيضا على المبررات التالية:



- كون التعرض الاستثنائي يرتبط بجوهر الحق الممكن تداركه أكثر منه بالشكل.
- التعرض الاستثنائي هو جزء لا يتجزأ من التعرض الممنوح قانوناً، لذلك فالمنطق يقضي بأن يقبل كما يقبل التعرض العادي.
- لا يوجد ضمن ظهير 30 يونيو 1962 ولا في مرسومه التطبيقي أي مقتضى قانوني ينص صراحة على عدم قبول التعرضات المقدمة خارج الأجل القانوني.
- أما في المقام الثاني<sup>41</sup>: نجد اتجاهها ثانياً يذهب عكس ما تبناه الاتجاه الأول، حيث يتبنى فكرة عدم جواز التدخل عن طريق التعرض الاستثنائي في مسطرة تحفيظ الأملاك العقارية الخاضعة للمسطرة الاستثنائية المنصوص عليها في المرسوم التطبيقي للظهير المتعلق بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض، لكون المشرع لم ينص على هذه الإمكانية صراحة.
- وقد أسس أصحاب هذا الاتجاه رأيهم بصفة خاصة على مقتضيات الفصل 20 من ظهير ضم الأراضي الفلاحية، التي تنص على أن نشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم في الجريدة الرسمية يعتبر بمثابة نقل ملكية العقارات المضمومة، ولا تجري على هذه العقارات ابتداءً من تاريخ النشر المذكور إلا الحقوق والدعاوى الناشئة عن الملاك الجدد وفي نفس الاتجاه يرى أحد الباحثين أن السماح بالتعرض الاستثنائي في حالة الضم يتعارض مع مقتضيات الفصل 22 من مرسوم الضم الذي ينص على أنه " يتولى المحافظ العقاري عند انتهاء أجل ستة أشهر المذكور وضع الرسوم العقارية للقطع التي طلب تحفيظها والتي لم يقدم في شأنها أي تعرض أو طلب التسجيل، ويتعارض كذلك مع ما جاء في الفصل 23 من المرسوم التطبيقي له الذي نص على " أن المحافظ يضع تلقائياً مع انقضاء الأجل رسوماً عقارية للقطع التي لم يقدم أصحابها مطلباً لتحفيظها"<sup>42</sup>. ويستند أصحاب هذا التوجه على المبررات التالية:
- محتوى نص الفصل 23 من المرسوم المؤرخ في 25 يوليوز 1962 يبين أن منطقة ضم الأراضي تخضع لقواعد خاصة بما فيها قواعد التعرض الشيء الذي يفيد عدم تطبيق مقتضيات الفصلين 24 و 29 من ظهير 12 غشت 1913<sup>43</sup>.
- عملية الإشهار الواسعة التي تعرفها عملية الضم وكذا أجل التعرض الطويل. إضافة إلى الوسائل المدعمة للمسطرة من طرف السلطات واللجان المحلية كلها وسائل كافية من شأنها أن تحمل المعنيين على الاطلاع وإثارة حقوقهم بواسطة التعرض في الوقت المناسب<sup>44</sup>.
- لقد حاولت من خلال هذا المطلب الوقوف عند أهم الأحكام المتعلقة بالتعرض على مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض خلال المرحلة الإدارية سواء على مستوى الجهات المؤهلة لتلقي التعرضات، وكذلك مدى إمكانية امتداد التعرض الاستثنائي المنصوص عليه في المسطرة العادية إلى مسطرة ضم الأراضي الفلاحية، مستحضرة في ذلك أهم التوجهات القضائية والآراء الفقهية كما سبقت الإشارة إلى ذلك، بقي أن نتساءل عن ماهي الأحكام المنظمة لمسطرة التعرض على ضم الأراضي الفلاحية خلال المرحلة القضائية؟

#### المطلب الثاني: المرحلة القضائية للبت في التعرضات على مسطرة ضم الأراضي الفلاحية:

الأصل في مسطرة التحفيظ بصفة عامة أنها تكون إدارية، ذلك أن المحافظ على الأملاك العقارية هو من يتتبع كل مراحلها، وفي حال ورود تعرضات على مطلب التحفيظ يتلقاها ويحاول أعمال الصلح بين طرفي النزاع، وفي حالة فشله



في التوفيق بين مصالح الأطراف يعمل مباشرة على إحالة ملف التحفيظ على المحكمة للبت في التعرضات المقدمة بشأن مطلب التحفيظ.

غير أنه في إطار مسطرة ضم الأراضي الفلاحية تكون المحكمة أمام قواعد مسطرية متعددة، حينها يطرح التساؤل حول طبيعة القواعد المسطرية الواجب التقيد بها أثناء البت في التعرضات المقدمة ضد مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض (الفقرة الأولى) على أن الممارسة العملية أثبتت وجود مجموعة من الصعوبات والعراقيل أثناء نظر المحكمة في هذا النوع من التعرضات لخصوصيتها مما يجعل مؤسسة التعرض على ضم الأراضي الفلاحية محدودة على مستوى نتائجها (الفقرة الثانية)

### الفقرة الأولى: طبيعة القواعد المسطرية الواجب على المحكمة تطبيقها

بعد توجيه ملف التحفيظ المتضمن لمطلب التحفيظ والتعرضات المتعلقة به إلى كتابة ضبط المحكمة الابتدائية التي يوجد مشروع الضم بدائرة نفوها تقوم المحكمة فور توصلها بملف مطلب التحفيظ بتعيين قاضي مقرر باعتباره هو المكلف بتحضير القضية.

ونظرا لما تستقل به دعوى التعرض من مساطر وإجراءات خاصة تنسجم مع خصوصيات نظام التحفيظ ، وأمام سكوت مرسوم (25 يونيو 1962) المعدل والمتمم بمرسوم (25 يوليوز 1969) عن ذكر الشكليات الواجب إتباعها من قبل المحكمة أثناء نظرها في التعرضات المقدمة على مطالب التحفيظ المودعة في إطار عملية ضم الأراضي الفلاحية ظهرت مجموعة من الآراء الفقهية المتباينة حول إمكانية تطبيق القواعد المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري (أولا): من جهة واتجاه آخر ينادي بإعمال قواعد المسطرة المدنية (ثانيا) وكذلك وضعية المتعرض (ثالثا)

### أولا: تطبيق قواعد ظهير التحفيظ العقاري في دعوى التعرض على مسطرة ضم الأراضي الفلاحية

في هذا الاتجاه ذهب أحد الفقهاء<sup>45</sup> إلى القول بتطبيق القواعد المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري معززا طرحه " أنه مادام من المبادئ العامة المقررة إذا وجد تعارض بين مسطرة خاصة ومسطرة عامة تطبق المسطرة الخاصة فيما وضعت له."

هكذا عند وجود تعارض بين مقتضيات القواعد المسطرية في قانون التحفيظ العقاري وقانون المسطرة المدنية تطبق أحكام ظهير التحفيظ العقاري باعتباره خاصا، وكذلك عزز طرحه بما جاء في قرار صادر عن المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) بتاريخ 15 ماي 1968 الذي جاء فيه " إن مسطرة دعاوى التحفيظ لا تخضع لمقتضيات قانون المسطرة المدنية ما عدا في الحالات المنصوص عليها صراحة." وهو نفس ما استقرت عليه أيضا محاكم الموضوع بإقليم بني ملال من خلال مجموعة من القرارات<sup>46</sup>.

### ثانيا: مدى إمكانية تطبيق قواعد المسطرة المدنية أثناء البت في التعرضات ضد ضم الأراضي الفلاحية

يدعوا أصحاب هذا الاتجاه<sup>47</sup> إلى تطبيق المحاكم لقواعد المسطرة المدنية، حتى تستطيع أن تنظر في نفس الوقت في جوهر حقوق كل من الأطراف المتنازعة وتقديرها حق قدرها وقول كلمة الفصل فيها وحتى تستطيع أن تستعيد بعض من اختصاصاتها الأساسية في ميدان التحفيظ العقاري والتي سلبها منها ظهير 24 سبتمبر 1917 المعدل لظهير التحفيظ.





وفي نفس الاتجاه السابق أكد بعض الفقه على أنه " جبذا لو يتم العمل بقواعد المسطرة المدنية فيما يتعلق بقضايا ضم الأراضي القروية وذلك حتى تتمكن المحاكم من تجاوز المبادئ الواردة في ظهير التحفيظ العقاري والتي تشكل عائقا أمام أعمال سلطتهم التقديرية للغوص في جوهر النزاع ومطالبة كل طرف للإدلاء بحججه ومقارنتها والترجيح بينها إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وهذه الأمور تجعل دور المحاكم أكثر إيجابية في إحقاق الحقوق، وتساعد في تحقيق الهدف من عملية الضم وذلك بتحسين ظروف الاستغلال والرفع من مستوى عيش الفلاح<sup>48</sup>.

كما يرى أحد الباحثين<sup>49</sup> في نفس السياق، أنه يتعين على المحكمة تطبيق قواعد المسطرة المدنية بدل قواعد التحفيظ العقاري نظرا لما في ذلك من ضمان الحقوق والتخلص من المبادئ المنصوص عليها في ظ. ت. ع التي تشكل عائقا أمام المتعرض في مجال الإثبات، والتي من بينها اعتبار المتعرض مدعيا ويقع عليه عبء الإثبات، خاصة إذا علمنا بأن قواعد ظ ت ع قلب فيها القضاء بعض الأوضاع القانونية وبصفة أخص على مستوى مخالفة قواعد الفقه فيما يتعلق بالإثبات وقواعد المسطرة المدنية إلا أنه وبالرغم من الإيجابيات التي قد يتم تحقيقها عند تطبيق مقتضيات المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية، يبقى ظهير التحفيظ العقاري النص العام الواجب التطبيق أمام سكوت ظهير ضم الأراضي الفلاحية<sup>50</sup>.

### ثالثا: وضعية الأطراف في دعوى التعرض على الأراضي الفلاحية

إن من بين المبادئ التي استقر عليها الاجتهاد القضائي منذ بداية تطبيق ظهير التحفيظ العقاري اعتبار المتعرض مدعيا وبالتالي يقع عبء الإثبات عليه. واعتبار طالب التحفيظ المدعى عليه وإعفاؤه مبدئيا من كل إثبات، وعليه لا يمكن للمحكمة أن تنظر في أحقيته للملك أو سبب تملكه إلا إذا أقام المتعرض الحجة على تملكه خاصة إذا كان حائزا للعقار موضوع مطلب التحفيظ إذ يفترض فيه أنه هو المالك لكونه يجوز العقار وكونه هو طالب التحفيظ<sup>51</sup>.

حيث جاء في قرار<sup>52</sup> صادر عن محكمة النقض مؤخرا والذي كرس صفة المدعى عليه بالنسبة للمتعرض وألقى عليه عبء الإثبات، حيث جاء فيه "... والمطلوب... متعرض وعليه عبء الإثبات...." وهو ما جاء في نفس السياق في قرار<sup>53</sup> آخر لمحكمة النقض.

إلا أن بعض الفقه<sup>54</sup> يرى بأن هذا الاجتهاد القضائي ( اعتبار المتعرض في مركز المدعي) لا يكون مستساغا إلا في الأحوال التي يكون فيها طالب التحفيظ هو الحائز للعقار، لكن تنتفي فيه الوجاهة في الحالة المعاكسة ( الحالة التي يكون فيها المتعرض هو الحائز ) حيث أن هذا المبدأ يتنافى مع قواعد الإثبات، فالأصل أن من يدعي خلاف الوضع العادي هو المكلف بالإثبات، فإذا كان المتعرض هو الحائز للعقار فإنه يتوفر فيه هذا الأصل، لذلك يجب أن يعفى من كل إثبات، وأن يلقى عبء الإثبات على طالب التحفيظ لكونه هو من يدعي خلاف الأصل، ويرى هذا الفقيه أن الموقف القضائي مجحف ويترك سلطة التقرير بشأن مطالب التحفيظ بيد المحافظ.

### الفقرة الثالثة: صعوبات البت في دعوى التعرض على ضم الأراضي المضمومة وآفاقها

لقد أدت ازدواجية تنظيم التعرض ضد مسطرة ضم الأراضي الفلاحية المتمثلة في خضوعه لمقتضيات متفرقة منها ما ورد في الظهير المتعلق بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض، ومنها ما ورد في مرسومه التطبيقي، وكذا ظهير التحفيظ العقاري، بالإضافة إلى خصوصيات مسطرة ضم الأراضي الفلاحية والتي تمر عبر عدة مراحل (أولا) إلى الحد من فعالية مؤسسة التعرض (ثانيا)



## أولاً: صعوبات البت في دعوى التعرض

تعتمد المحكمة أثناء فصلها في أطراف دعوى التعرض ( أي طالب التحفيظ والمتعرض)، على ما أدلى به كل واحد منهما من مستندات وحجج تدعم ادعاءاته، فإذا كانت دعوى التعرض في إطار المسطرة العادية للتحفيظ لا تطرح الكثير من الصعوبات والمشاكل في غالب الأحيان ، فإن الأمر على خلاف ذلك في إطار المسطرة الخاصة لتحفيظ الأراضي المضمومة، حيث تطرح أمام المحكمة مجموعة من الصعوبات التي تعترضها أثناء بثها إدعاءات المتعرض، تتمثل بالأساس في كون الرسوم والوثائق التي يبيدها يصعب تطبيقها على العقار المتعرض عليه نتيجة لتغيير وضعيته المادية بعد عملية الضم<sup>55</sup>.

وذلك لأن عملية الضم تتم عبر مرحلتين (مرحلة ما قبل الضم ومرحلة ما بعد الضم)

فالمرحلة الأولى: يتوفر فيها المتعرض على رسوم ووثائق مطابقة للوضع المادية للقطعة الأرضية المتعرض عليها سواء بالنسبة للحدود أو المساحة، لكن في المرحلة الثانية وما تقتضيه من نقل الملاك من قطعهم القديمة إلى قطع جديدة تندثر معالم تلك القطع القديمة وتزال الحدود وتتغير الطرقات، حيث يحدث نوع من عدم الانسجام ما بين الرسوم والوثائق التي يتوفر عليها المتعرض قبل الضم وبين الوضعية الجديدة التي أضحي عليها العقار بعد الضم، وعندما يعرض النزاع على المحكمة وتقرر إجراء بحث<sup>56</sup> في عين المكان لتطبيق الرسوم والتحقق من الحيابة ، فإن القاضي المكلف يجد الحدود قد أتلفت والملاك قد نقلوا من مكانهم الأصلي إلى مكان آخر، مما يؤدي إلى صعوبة تطبيق الرسوم والوثائق التي يتوفر عليها المتعرض قبل الضم بل استحالتها أحيانا ولاسيما إذا كان النزاع يتعلق بأرض رملية<sup>57</sup>.

وفي نفس السياق اتجه الفقه<sup>58</sup> إلى اعتبار أن حل هذه المعضلة سيتم بوضع محضر لكل ملك منازع في شأنه مع تطبيق الرسوم التي يتوفر عليها كل الطرفين على عين الملك قبل الضم وبيان من يستغل ذلك الملك قبل الضم ومدة استغلاله، ثم تسلم نسخة من ذلك المحضر لكل من الطرفين المتنازعين ليستطيع كل منهما استعماله عند الحاجة، غير أنه لا يمكن أن يتم ذلك إلا بحضور قاض، لأن بعض السكان البدويين (الفلاحين) لا تسمح لهم أنفسهم بتسليم رسومهم لأي شخص سوى للقاضي، ومن هذا الجانب كان حضور القاضي ضروريا ضمن لجنة الضم.

ومن الصعوبات التي تعترض أيضا المحكمة خلال بثها في التعرض على مطالب تحفيظ الأراضي المضمومة، ما يتعلق بصعوبة تطبيق الرسوم والوثائق على القطع الجديدة بعد الضم، فإن هناك صعوبة أخرى تتمثل بالأساس في النص الأولى بالتطبيق فيما يتعلق بالطرف الملزم بأداء الصوائر القضائية وحقوق المرافعة، هل هو الفصل الرابع من ظهير الضم القاضي بمجانبة مسطرة التحفيظ في نطاق الضم أم الفصل<sup>59</sup>51 الذي يحمل مصاريف التعرض على خاسر الدعوى سواء أكان طالب التحفيظ أو المتعرض، فإذا كان مبدأ المجانية في إطار مسطرة تحفيظ الأراضي المضمومة محسوما على مستوى المرحلة الإدارية بصريح النص الرابع من ظهير الضم<sup>60</sup> الذي جاء فيه " ... تباشر جميع الإجراءات والعمليات المقررة في المقطعين السابقين بدون صائر من طرف المحافظين على الأملاك العقارية والرهون باستثناء الصوائر المترتبة عن إجراء التعرض ولاسيما الأداء المفروض على المرافعة ".

بالإضافة إلى ذلك فقد جاء في المادة الأولى من المرسوم<sup>61</sup> الوزاري المتعلق بتحديد رسوم المحافظة العقارية ل 30 يونيو 1997 ما يلي: " تسجل مجانا مطالب تحفيظ العقارات التي تقع داخل قطاعات ضم الأراضي ومناطق التحفيظ



الجماعي." فإن مبدأ مجانية تحفيظ عقارات الضم قد يصطدم مع مقتضيات الفصل 51 المشار إليه أعلاه خاصة أثناء المرحلة القضائية للتعرض عندما يتم الحكم بصحة التعرض ضد طالب التحفيظ<sup>62</sup>.

وإذا أسلمنا إلى أن المرحلة القضائية للتعرض يجب أن تؤدي فيها الصوائر القضائية وحقوق المرافعة وتم الحكم بصحة التعرض، فما هو الفصل الواجب التطبيق ونحن أمام فصلين: الأول أعفى طالب التحفيظ من الصوائر واستثنى المتعرض، والثاني حمل خاسر الدعوى مصاريف التعرض سواء كان طالب التحفيظ أو المتعرض<sup>63</sup>.

ضمن هذا الطرح يرى أحد المهتمين بالشؤون العقارية أن الأرجح هو أن تنقيد المحكمة بمقتضيات الفصل 4 من ظهير الضم، مهما كان مصير التعرض، لأنه نص خاص ورد ضمن مقتضيات خاصة والمشرع نفسه لم يقيد بأي استثناء، وهذا الرأي يتماشى مع مبدأ المجانية الذي تقوم عليه مسطرة تحفيظ الأراضي المضمومة والمنصوص عليه في الفصل الرابع المذكور<sup>64</sup>.

### ثانيا: آفاق مؤسسة التعرض على مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض

كما سبقت الإشارة إلى مختلف الصعوبات التي يطرحها التعرض لا سواء أمام المحافظ على الأملاك العقارية، أو خلال المرحلة القضائية التي تعمل فيها المحكمة على البت في هذه التعرضات، هذه الصعوبات تحد شيئا ما من فعالية مؤسسة التعرض على ضم الأراضي الفلاحية، والتي تحول دون تحقيق هذه المسطرة لأهدافها المتوخاة، وأعتقد أنه لتجاوز هذه الصعوبات:

- يجب على المحافظين العقاريين العمل على تحديد القطعة موضوع التعرض بشكل دقيق وتحديد مساحتها مع الإشارة إلى أن التعرض يتعلق بقطعة وليس بكافة المطلب الذي غالبا ما يتكون من عدة قطع، وهذا التحديد الدقيق لتطابق التعرض سيكون مفيدا سواء تعرض الشخص على القطعة بكاملها لأنه يدعي استحقاتها، أم أنه يدعي إستحقاق جزء منها على الشيعاء فقط.

- يجب كذلك التدخل التشريعي من أجل تعديل مقتضيات الفصل 17 من ظهير 30 يونيو 1962 أو الفصل 22 من المرسوم التطبيقي لظهير ضم الأراضي المذكور، بشكل يجعل ظهير ضم الأراضي منسجما مع مرسومه التطبيقي فيما يخص الإشكالية المتعلقة بمدى إمكانية تأسيس رسوم عقارية للقطع المشمولة بضم الأراضي رغم وجود تعرضات عليها.

- يجب كذلك تعديل مقتضيات الفصل 20 من المرسوم التطبيقي، بتوضيح موقف المشرع من أعمال الفصل 29 من ظهير التحفيظ العقاري في مسطرة ضم الأراضي الفلاحية وذلك بتوضيح حدود الإحالة خاصة فيما يتعلق بالتعرض الإستثنائي.

- توضيح موقف المشرع من طبيعة المساطر المتبعة أثناء البت في التعرضات المقدمة ضد مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها لبعض.



الهوامش:

- 1 حسب " بول دو كرو " إن ضم الأراضي يتمثل أساسا في تجميع القطع الأرضية العائدة لمختلف المالكين بغاية توزيعها بالموازنة بسين نفس المالكين، والتي تفضي إلى تكوين مزارع فلاحية من جزء واحد يكون استغلالها أكثر يسرا من القطع المفزعة. انظر تفصيل ذلك: *poul decroux droit foncier* . Marocain. édition la port imprimerie el maarif al jadida rabat 2008 p 144 .
- 2 مرسوم رقم 105 - 62 - 1 بتاريخ 30 يونيو 1962 بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض، الجريدة الرسمية عدد 2595 بتاريخ 20 يوليوز 1962، ص 913.
- 3 مرسوم رقم 240 - 62 - 1 بتاريخ 25 يوليوز 1962 المتعلق بتطبيق ظهور ضم الاراضي الفلاحية بعضها الى بعض، الجريدة الرسمية عدد 2597 ص 1006.
- 4 ظهير شريف رقم 62-105-1 بتاريخ 25 يونيو 1969 المتعلق بالاستثمار الفلاحي الجريدة الرسمية عدد 3960 لامكرر بتاريخ 29 يوليوز 1962، ص 790.
- 5 مرسوم رقم 69 - 38 - 2 بتاريخ 25 يوليوز 1962 المتعلق بتطبيق ظهور ضم الاراضي الفلاحية بعضها الى بعض الجريدة الرسمية عدد 2960، ص، 2069.
- 6 أنس مرزوق، التعرض على مسطرة ضم الأراضي الفلاحية بعضها الى بعض، مقال منشور بمجلة الاشعاع، عدد 46. 47 يونيو - دجنبر 2017، ص، 210.
- 7 محمد ياسين العداني، خصوصيات المساطر الجماعية ودورها في تعميم نظام التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، ماستر العقار والتنمية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة عبد المالك السعدي، طنجة، السنة الجامعية 2013/2014، ص 45
- 8 سعاد عاشور حجية التسجيل وفق نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، الطبعة الأولى، 1997، ص 69.
- 9 الفصل 20 من المرسوم التطبيقي لظهير 30 يونيو 1962 بشأن ضم الاراضي الفلاحية بعضها الى بعض.
- 10 Abdelkader galia . la statut des terres qgricoles soumises à re-membrement . mémoire pour l obtention de diplôme detude supérieure en droit privé . faculté droit université mohamed 5 . Rabat . année univesitaire 1988/1989 :P ;70
- 11 اختلاف في الشكاية عن التعرض في مسطرة ضم الأراضي الفلاحية من حيث الغاية حيث إن نطاق التعرضات ينحصر فقط في كل مايتعلق بحق الملكية أو الحقوق المترتبة عليها عكس ما نجد على مستوى الشكايات في إطار مسطرة الضم والتي لهم فقط كل ما هو تقني يخص مشروع الضم، وأغلب هاته الشكايات تنصب حول الطعن في الوضعية العقارية الأولية التي تنتج عن البيانات التجزئية، إضافة الى عدم رضى الفلاحين عن تصنيف الاراضي وبعدها عن المجاري والمنابع المائية والتجمعات السكنية وتجمع البقع الأرضية ...
- 12 الفصل 7 من ظهير 30 يونيو 1962.
- 13 الفقرة الثانية من الفصل 6 من ظهير 30 يونيو 1962 والتي جاء فيها " ... ويعتبر صدور هذا القرار بمثابة إعلان عن المصلحة العامة ..."
- 14 أنس مرزوق، مرجع سابق ص، 211.212.
- 15 يجب أن تتوفر في المتعرض الشروط المنصوص عليها في الفصل 1 من ق م م ويتعلق الأمر بالصفة والمصلحة والأهلية.
- 16 La direction de la conservation fonsiere: instruction sur lenquet jurudque effectuee dans le cadre de remem brement , revue de l immatriculation fonciere. N 6 avril 1997.p :20
- 17 أنس مرزوق، م س، ص 212
- 18 يقصد بالبحث القانوني، ذلك البحث العلني والعمومي الذي يقوم به متعهدين من القطاع الخاص قصد التأكد من القطع الأرضية ومواقعها داخل منطقة الضم ومساحتها، وتلقبما قد يكون لدى الفلاحين من ملاحظات أو استفسارات حول مساحة القطع الارضية المزمع ضمها وكذلك يتم خلال هذا البحث تعبئة مطالب التحفيظ بالنسبة للعقارات التي لم تكن موضوع مطلب تحفيظ من قبل، وقد أثبت الواقع العملي أن أغلب الملاك في نطاق الضم يحضرون هذا البحث القانوني لتقديم مطالبهم لتحفيظ العقارات العائدة إليهم.



- 19 يونس موليويد، التحفيظ الإجباري بشأن مسطرة ضم الاراضي الفلاحية منطقة دكالة نموذجاً، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة محمد الأول، وجدة السنة الجامعية: 2011\2012، ص 76.
- 20 Latifa ababou . instruction sur lenquet juridique effectuée dans le cadre de remembrement rural. La revue de limmatrixulatooin fonciere . p 20
- 21 محمد الزخوني، ضم الاراضي القروية في التشريع العقاري المغربي دراسة مقارنة أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2012\2013 ص 253.
- 22 محمد بن الحاج السليمي، سياسة التحفيظ العقاري بين الإشهار العقاري والتخطيط الاجتماعي والاقتصادي طبعة ماي 2002 مطبعة عكاظ، الرباط ص 271.
- 23 الفصل الرابع من ظهير ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض.
- 24 القرار عدد 3785 الصادر بتاريخ 29\12\2004 الملف عدد 4429\2004 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى الإصدار الرقمي مارس 2007 العدد 66 ص 8 إلى 10.
- 25 قرار منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى الغصدار الرقمي، دجنبر 2000 العدد 40، ص 15 إلى 18.
- 26 مذكرة السيد المحافظ العام الى السادة المحافظين على الأملاك العقارية والرهون رقم 3691 بشأن تطبيق مقتضيات الفصل 4 مكرر من ظهير ضم الأراضي القروية، بتاريخ 10\08\2000
- 27 لمياء الحقي، التعرض على مطلب التحفيظ في غطار مسطرة ضم الاراضي الفلاحية مذكرة لاستكمال نيل دبلوم الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون مدني، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، أكادال الرباط، السنة الجامعية 2011\2012 ص 16.
- 28 الفصل 20 من المرسوم التطبيقي الصادر في 25 يوليوز 1962.
- 29 كنزة الغنام. مسطرة التعرض في ضوء القانون العقاري والمساطر الخاصة، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، السنة الجامعية 2015\2016. ص 90.
- 30 جاء في حثياته أنه "... حيث إنه بمواجهة وثائق الملف يثبت أن الجهة المتعرض وهي الجهة المدعي المكلفة بالإثبات لم تدل بوثائق سند ملكية العقار موضوع مطلب التحفيظ..."
- 31 عمر الهواوي، مسطرة الضم والتحديد الإداري في التحفيظ العقاري، مقال منشور، منشورات مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية العدد 11. 2016 ص 39.
- 32 محمد ياسين العداني، مرجع سابق، ص 46
- 33 حكم صادر عن ابتدائية أكادير تحت عدد 304 بتاريخ 12 نوفمبر 1984 أورده محمد أمين التلاوي، ضم الاراضي الفلاحية وإصلاح الهياكل العقارية أرسالة نيل شهادة الماستر في قانون المنازعات، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، مكناس جامعة مولاي اسماعيل، السنة الجامعية 2011\2012، ص 61
- 34 احكام قضائية اوردها محمد ايداز، خصوصيات التعرض على المساطر الخاصة مسطرة التحفيظ الاراضي المضمومة والتحديد الادارية نموذجاً رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية محمد الاول وجدة السنة الجامعية 2015\2016، ص 32. 33. حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بالعرائش رقم 80 بتاريخ 25\12\2012 حكم اخر ملف عقاري عدد 1403\12\44.
- 35 حليلة قليش المساطر الجماعية للتحفيظ ودورها في تعميم نظام التحفيظ العقاري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة وحدة العقود والعقار، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية وجدة السنة الجامعية 2006\2007، ص 55.
- 36 حكم صادر عن المحكمة الادارية بوجدة رقم 02\177\ بتاريخ 16\10\2002 ملف عدد 80\2002 أشار اليه محمد ايداز م س ص، 34.
- 37 قرار المجلس الأعلى عدد 284 صادر بتاريخ 21 فبراير 2002 ملف اداري عدد 284 صادر بتاريخ 21 فبراير 2002 ملف اداري عدد 2419\4\2001 أورده أنس مرزوق. م س ص، 216.
- 38 قرار صادر عن المحكمة الادارية وجدة قسم الإلغاء ملف عدد 785\97، حكم 37\98 صادر بتاريخ 25 فب راير 1998، أورده حليلة قليش، م س ص، 55.



- 39 بخصوص أصحاب هذا الإتهام يراجع:  
فاطمة بوكرين، م س، ص 43
- عبد العالي الدقوقي، بعض مظاهر اضطراب الإتهام القضائي في مادة التحفيظ العقاري، مجلة القسطاس، عدد القسطاس، 4، يناير 2004، ص 82.
- =عبد الله أبو مجود، بالتعرض الاستثنائي حالة ضم الأراضي القروية، مقال منشور بمجلة التحفيظ العقاري، عدد 5 أكتوبر 1995، ص 22.
- 40 letter du conservateur generale. Chef de la division de lq conservastion foncier . N 2121 en date de 26 october 1978 . elle est signale dans cette lettre que : ... j ai lhonner de vous faire savoir que vous pouvez accepter des opposition hors delais dormulees a len contre des procedures d uimmatriculation des proprietes situees dans des sectuers de remembrement homogue et pour des queelles de delai de six moi a expire...
- 41 يتمثل هذا الاتجاه كل من: محمد خيرى، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، مطبعة المعارف الجديدة الرباط، الطبعة 2001، ص 195.
- محمد الزخوني، مرجع سابق، ص 83-84.
- Abdelkader Galia. Op. cit. p 71
- 42 بوشعيب الوارث، قانون ضم الأراضي اقليم بني ملال نموذجا بحث تأهيلي لاستكمال دبلوم الدراسات العليا المعمقة وحدة التكوين والبحث في القانون المدني العمق، جامعة محمد الخامس كلية الحقوق أكادال، الرباط، السنة الجامعية 2006 – 2007، ص 93.
- 43 محمد خيرى، حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، مرجع س، ص 195.
- 44 عبد الله ادومجود، التعرض الاستثنائي حالة ضم الأراضي القروية، م س، ص 24.
- 45 محمد خيرى، حماية الملكية العقارية، ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، دار النشر المعرفة، الرباط طبعة 2010، ص 237.
- 46 قرارات غير منشورة اوردها بوشعيب الوارث في هامش مرجعه، م س ص 95،
- 47 محمد بن الحاج السليمي، م س، ص 272.
- 48 بوشعيب الوارث، م س، ص 95.
- 49 محمد إدار، خصوصيات التعرض على المساطر الخاصة مسطرة تحفيظ الأراضي المضمومة والتحديد الاداري نموذجا، سلسلة أعمال جامعية، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، طبعة 2018، ص 42.
- 50 لمياء الحقي، م س، ص 19.
- 51 محمد خيرى، م س، ص 213-214.
- 52 قرار صادر عن محكمة النقض، عدد 4715 المؤرخ في 23 - 10 - 2012 ملف مدني عدد 1945 - 1 - 2011 غير منشور.
- 53 قرار صادر عن محكمة النقض عدد 81 \ 1 \ المؤرخ في 10 \ 02 \ 2015، ملف مدني عدد 4420 \ 1 \ 1 \ 2024 (غير منشور). يراجع حكم صادر عن ابتدائية تطوان، رقم 44، بتاريخ 08 \ 04 \ 2015 ملف عدد 171 \ 11 \ 10 (غير منشور).
- حكم صادر عن ابتدائية مراكش رقم 6 \ 2015، بتاريخ 10 \ 1 \ 2015 ملف عدد 106 \ 1403 \ 12 (غير منشور)
- 54 عبد العالي الدقوقي، بعض مظاهر اضطراب الاجتهاد القضائي في مادة التحفيظ. ويمثله أيضا محمد ابن الحاج السلمي، مرجع سابق، ص 271.
- 55 لمياء الحقي، م س ص 22
- 56 ينص الفصل 34 من ظ ت ع على المعدل والمتمم بمقتضى القانون 14.07 في فقرته الاولى على انه " يعين رئيس المحكمة فور توصله بمطلب التحفيظ قاضيا مقرا يكلف بتحضير القضية للحكم واتخاذ جميع الإجراءات المناسبة لهذه الغاية ويمكن للقاضي المقرر على الخصوص اما تلقائيا واما بطلب أحد الاطراف ان ينتقل الى عين العقار موضوع النزاع ليجري بشأنه بحثا أو يطبق عليه الرسوم كما يمكنه بعد موافقة رئيس المحكمة ان ينتدب لهذه العمليات قاضيا اخر."
- 57 إبراهيم الباهماني، عملية ضم الأراضي الصعوبات المطروحة مقال منشور بمجلة المحامون، عدد 3 السنة الثالثة 1993، ص 88
- 58 ن م، نفس الصفحة



- 59 تنص الفقرة الاولى من الفصل 58 م ظ ت ع المتمم بمقتضى القانون 14.07 على انه "... تكون مصاريف التحفيظ على طالبه ومصاريف التعرض على الطرف الذي خسر الدعوى وتوزع المصاريف فيها بالمقاصة حسبما تقرره المحكمة.
- 60 نجيب شوقي، مسطرة التحفيظ الإجباري بشأن ضم الاراضي الفلاحية بعضها الى بعض (ظهر 30 يونيو 1962) وأثرها على التنمية في المجال القروي، مقال منسور بندوة العقار والاستثمار الجهة الشرقية تمودجا المنظمة من طرف وحدتي التكوين والبحث لنيل دكتوراة ودبلوم الدراسات العليا المعمقة في قانون العقود والعقار بكلية الحقوق جامعة محمد الأول، وجدة 19 و 20 ماي.
- 61 مرسوم رقم 358: 97.2 يتعلق بتحديد تعريفات رسوم التحفيظ، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 4495 بتاريخ 30 يونيو 1997 ص 1365.
- 62 محمد ايذار، م س، ص 49
- 63 لمياء الحقي، م س، ص 25
- 64 محمد ايذار، م س، ص 49