



دور التدبير العمراني في تحقيق التنمية على ضوء القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

الحسين الجعوق

إطار بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

المغرب

مقدمة

يلعب التعمير العملياتي دورا كبيرا، باعتباره ميدانا لبلورة وتنفيذ الاختيارات الواردة في وثائق التعمير وتجسيدها على أرض الواقع، فالقواعد الإجرائية الخاصة بتسليم رخص التعمير والوثائق المختلفة في ميدان التجزئات العقارية وتقسيم العقارات تكتسي أهمية قصوى للمرتفقين المقبلين على الإدارة المختصة من أجل الحصول على هذه الرخص باعتبارها أوراشا ومشاريع عمرانية ذات وقع اقتصادي واجتماعي بالغ الأهمية.

ويشكل تدبير المجال العمراني الدعامة الأساس لتحقيق التنمية الشاملة بمختلف مقوماتها وأسسها، إذ يعتبر بمثابة تدبير يسعى إلى خلق تنمية متوازنة للدولة في شتى المجالات عبر تنظيم المجال العمراني والتحكم في توجيه الاستثمارات وضبط النمو الديموغرافي والهجرة القروية المكثفة، بالإضافة إلى التقليل من آثارها على المجالات الحضرية والتوسع العمراني العشوائي وغير القانوني، وكل ذلك في إطار إرساء توازن شامل ومعتدل بين المجالين الحضري والقروي.

وإن الإنسان يسعى باستمرار إلى العيش داخل مجتمع منظم، بحيث تعاقبت سلسلة من التطورات عبر مجموعة من الحقب والأزمنة، إذ انتقل من الفوضوية إلى العشيرة ثم القبيلة ثم الدولة، أي الانتقال من اللاتنظيم إلى التنظيم¹، وبالتالي فالتنظيم يضمن العيش الكريم والملائم للأفراد. كما يحتاج الإنسان إلى الأمن² والطمأنينة والسكينة والصحة داخل المجتمع باعتبارها عناصر تحقق التوازن والتكامل بين الفرد والمجتمع، بالإضافة إلى الحاجة إلى السكن اللائق.

وارتباطا بما سبق تعتبر التجزئات العقارية وتقسيم العقارات إحدى أدوات التدبير الحضري التي تترجم على مساحة أصغر للمقتضيات التنظيمية والقانونية لوثائق التعمير، وبالتالي التحكم في توسع المدن والتجمعات السكنية وتفادي العمران الفوضوي المشوه للمدن³، وضمان الاستقرار الاقتصادي للبلد، فضلا عن ذلك تعتبر الإطار الذي تزدهر فيه الاستثمارات السكنية والصناعية والتجارية والسياحية⁴ والحرفية، غير أن النمو الديموغرافي أثر على هذا التدبير وشكل عائق أمام التنمية الشاملة.

¹ عبد الغفور أمالال، الرهن الرسمي للخرينة، الطبعة الأولى، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2023، ص 9.

² ونخص بالذكر الأمن القانوني والقضائي للذان صارا من أكثر المفاهيم تداولاً واستعمالاً في المجال القانوني والقضائي، بوصفهما إحدى آليات تقييم جودة الأنظمة القانونية، لذلك حرصت جملة التشريعات على ضمانهما لاقتناعهما بأن تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية وتشجيع الاستثمار مرتبط بوجودهما، بل ذهب بعض التشريعات إلى الارتقاء بالأمن القانوني إلى مستوى المبدأ الدستوري.

— توفيق فاطمي، دور الاجتهاد القضائي في تحقيق الأمن العقاري، الطبعة الأولى، مطبعة الأمنية، الرباط، ص 2024، ص 7.

³ الحاج شكرة، الوجيز في قانون التعمير المغربي، الطبعة السادسة، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، فاس، 2012، 141.

⁴ تعتبر السياحة إلى جانب التكنولوجيا في الوقت الحالي الأقطاب الرئيسة لخدمة المجتمع، إذ تعد من أهم القطاعات الحيوية التي تلعب دورا بارزا في تنمية وتطوير البلدان، بحيث تشير المنظمة العالمية للسياحة (OMT) إلى أن الصناعة السياحة والسفر أصبحت تشكل حوالي 12 في المائة من الناتج الداخلي الخام، وتتموقع ضمن أولى القطاعات الاقتصادية تشغل حوالي أكثر من 10 في المائة من الساكنة النشيطة الدولية، وتضيف هذه المنظمة أن مداخليل السياسة الدولية (باستثناء النقل



وفي هذا الصدد كان من الطبيعي أن يهتم المشرع المغربي بتدبير المجال العمراني من أجل تحقيق التنمية من خلال إصداره جملة من النصوص التشريعية والتنظيمية، بحيث نجد القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات⁵، والظهير رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية⁶، والقانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء⁷، والظهير رقم 1.93.51 المتعلق بإحداث الوكالات الحضرية⁸، بالإضافة إلى المرسوم رقم 2.92.833 المتعلق بضابط البناء العام⁹، وغيرها من النصوص التشريعية والتنظيمية.

ويكتسي هذا الموضوع أهمية كبيرة في المنظومة القانونية والاقتصادية من ناحيتين:

○ **من الناحية النظرية:** تتجلى في معرفة التنظيم القانوني للتجزئات العقارية بالمغرب، وإدراك أهم تجلياتها وصورها، الشيء الذي يؤدي إلى ترجمة أهم الآليات التي قررتها النصوص التشريعية والتنظيمية من أجل هيكلة وضبط المجال وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية على مختلف المستويات.

○ **من الناحية العملية:** تتمثل في الإحاطة بكل الآليات الواقعية المنتشرة على مستوى الواقع العملي والتي تؤدي إلى تنظيم عمليات التجزئ والتقسيم للعقارات والحد من التعدي عليها، وإبراز أهم الإشكالات والصعوبات التي يطرحها تطبيق الأنظمة العقارية على مستوى الواقع والتي تعرقل تحقيق المصلحة العامة والتنمية والاستثمار.

وإن الإشكالية الأساس التي يناقشها الموضوع تتمثل فيما يلي: كيفية التوفيق بين تنزيل مقتضيات القانون 25.90، مقابل الحفاظ على تنمية المجال الاقتصادي والاجتماعي بشكل يحافظ على تحقيق المصلحة العامة والخاصة، وتخطي المشاكل والتحديات التي قد تحول دون تحقيق هذه الأهداف؟

وعليه سيتم التفصيل في هذا الموضوع من خلال مطلبين، الأول سنتناول فيه إحداث التجزئات العقارية وتقسيم العقارات مع تبيان كيف ساهما في تحقيق التنمية على مستوى بيع العقار في طور الإنجاز ونظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية مع إدراك أهم المعوقات والاشكالات المرتبطة بها، والثاني سنتطرق فيه إلى المنازعات القضائية المتعلقة برخص التجزئ وتأثيرها على تحقيق التنمية في مختلف الميادين.

(الدولي) ارتفعت خلال سنة 2009 إلى 850 مليار دولار على خلاف سنة 1999، حيث حققت 455 مليار دولار، مسجلة تطور سنوي خلال عشر سنوات بنسبة 6.5، وهي أعلى نسبة لنمو الاقتصاد الدولي.

— عبد العزيز رشدي، تهمة المناطق السياحية والتنمية المستدامة بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس بالرباط، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، بالرباط، السنة الجامعية 2012 – 2013، ص 1.

⁵ القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 في 15 من ذي الحجة 1412 الموافق ل 17 يونيو 1992، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 4195 بتاريخ 14 محرم 1413 (15 يوليو 1992) الصفحة 880.

⁶ ظهير شريف رقم 1.60.063 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية، الجريدة الرسمية عدد 2489 بتاريخ 13 محرم 1380 (8 يوليوز 1960)، ص 2098.

⁷ القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.16.124 بتاريخ 21 ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016) الجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 17 ذو الحجة 1437 الموافق ل 19 سبتمبر 2016، ص 6630.

⁸ ظهير شريف رقم 1.93.51 صادر في 22 من ربيع الأول 1414 (10 شتنبر 1993)، بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية، الجريدة الرسمية عدد 4220 بتاريخ 27 ربيع الأول 1414 (15 شتنبر 1993)، ص 1624.

⁹ المرسوم رقم 2.92.833 الصادر بتاريخ 25 من ربيع الآخر عام 1414 الموافق ل 12 أكتوبر 1993 لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1414 الموافق ل 20 أكتوبر 1993، ص 2057.



المطلب الأول: تحقيق التنمية من خلال إحداث التجزئات العقارية وتقسيم العقارات.

يعتبر إحداث التجزئات العقارية وتقسيم العقارات من بين أهم مجالات الاستثمار العقاري التي نص عليها القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، إذ تحظى بأهمية بالغة ضمن مخططات التنمية الاقتصادية، لما تؤمنه للمواطن من حاجيات السكن، وخلق مشاريع لممارسة الأنشطة الاقتصادية، والاسهام في حل أزمة السكن¹⁰.

وتكتسي التجزئة العقارية طبيعة المؤسسة القانونية المنتمية بقواعدها إلى مجال القانون العام، وخاصة قانون التعمير وقانون التجزئات العقارية، وتشكل هذه الأخيرة ميدانا تتقاطع فيه المصلحة العامة، نظرا لما تحققه من تنمية في المجالين الاقتصادي والاجتماعي، والمصلحة الخاصة المتمثلة في هاجس تحقيق الربح وحرية استغلال الملكية العقارية من طرف صاحب الأرض، لكن قد ينجم عن استخدام هذه التجزئة بشكل قانوني أو بشكل عشوائي مشاكل خطيرة تهدد بتلاشي التنمية المنشودة لهذا، ولتفادي هذه الخطورة عمل المشرع المغربي في القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، على تبيان الطبيعة القانونية لإحداث التجزئة العقارية (الفقرة الأولى)، كما أقر مجموعة من الإجراءات القانونية الواجب اتباعها في تقسيم العقارات والتي تروم إلى حماية العقار ومحاربة استفحال ظاهرة البناء العشوائي وتشويه المجال العمراني (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: دور إحداث التجزئات العقارية في تحقيق التنمية.

من خلال هذه الفقرة سنعمل على توضيح مجموعة من النقاط تتعلق أساسا بمفهوم التجزئة العقارية، ومسطرة الإذن بإحداثها، والسلطة المكلفة بمنحها، والقرارات المتخذة بشأنه، وذلك كالآتي:

أولا: المفهوم القانوني التجزئة العقارية.

بالرجوع إلى المادة الأولى من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات نجد أنها عرفت التجزئة العقارية بما يلي: "يعتبر تجزئة عقارية تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مبنى للسكنى أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرثي مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته"، ويتبين من خلال المفهوم الذي جاءت به المادة الأولى من القانون رقم 25.90 أنه وسع مفهوم التجزئة العقارية ليشمل تجزئة العقار عن طريق التقسيم المادي العيني، أو عن طريق التقسيم الذي يفيد البيع أو الإيجار، فلا يجوز بيع جزء من العقار أو كراؤه من أجل البناء فيه إلا إذا كان البيع أو الكراء لا يترتب عنهما مخالفة أحكام قانون التعمير وقانون التجزئات العقارية¹¹.

ولا بد من التأكيد على أن المادة الأولى السالفة الذكر ارتكزت على عنصر المساحة بحيث لم تأخذ بعين الاعتبار مساحة البقعة الأرضية موضوع التجزئة العقارية، وعنصر توسيع المجالات المخصصة للتجزئة إلى الاستعمال السكني أو الصناعي أو السياحي أو التجاري أو الحرثي، بالإضافة إلى عنصر القسمة¹² الذي يترتب عنه تقسيم العقار.

¹⁰ سكنية حماني، منازعات التعمير والبناء على ضوء المقررات القضائية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، مسلك العقار والمعاملات الائتمانية، جامعة عبد المالك السعدي بتطوان، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بتطوان، السنة الجامعية 2021 – 2022، ص 39.

¹¹ محمد بنيعيش، التجزئة العقارية والتقسيم العقاري: أية شروط؟، مداخلة ضمن أشغال الندوة الوطنية المنظمة، بالكلية المتعددة التخصصات بالناظور، أيام 4/3/2 مارس 2017، مجلة التعمير والبناء ومتطلبات الحكامة الترابية، مطبعة ووراقة القيس، العروي، 2018، ص 36.

¹² وفي هذا الإطار يجب التوضيح بأنه ليس كل تقسيم لقطعة أرض أو ملكية عقارية هو تجزئة عقارية بالمفهوم الذي أقره المشرع المغربي في القانون رقم 25.90، فلا يستقيم المفهوم إلا إذا كانت الأرض موضوع التقسيم محل تملك وفي منطقة يجوز فيها البناء حسب مخططات التهيئة والتعمير، وإذا استندنا إلى المادة الأولى من القانون رقم 25.90 سنجد أن التجزئة العقارية غير معدة لأغراض السكن فحسب بل تتجاوز ذلك إلى أغراض أخرى صناعية وسياحية، وبالتالي نجد بعض العمليات العقارية تقترب في مفهومها من مفهوم التجزئة العقارية إلى الدرجة وقوع خلط بينها وبين هذه العمليات المشابهة لها سواء تعلق الأمر بعملية تقسيم العقارات، المجموعات السكنية، أو عملية قسمة عقار موروث...



وهذا إن دل على شيء إنما يدل على أن مفهوم التجزئة العقارية جاء شاملا لكل الأغراض التي تحدث من أجلها التجزئة لإقامة المباني، سواء كانت مباني معدة للسكنى أو للاستعمال الصناعي أو السياحي أو الحرفي أو التجاري، بالإضافة إلى التخلي عن معيار المساحة الدنيا¹³، وهذه الشمولية يمكن أن يكون لها أثر إيجابي على التنمية من جهة بحيث يتم توفير المشاريع التنموية داخل التجزئات العقارية منها ما هو صناعي وما هو تجاري وما هو حرفي وسياحي، كما يمكن أن يكون لها أثر سلبي من جهة أخرى إذ تسهم في انتشار التجزئات العشوائية والسرية.

ذلك أن "التجزئات العقارية تعد من أدوات التدبير الحضري وفق القانون 25.90 تهدف الدولة من خلالها تجاوز السلبيات والاختلالات الناتجة عن سياسات السنوات السابقة، للوصول إلى اشباع حاجيات السكن ومحاربة أحياء الصفيح لتفادي العشوائية والقضاء على أشكال التعمير غير اللائق والتحكم في التوسع العمراني من خلال سياسة التجزئات السكنية المراعية للمقتضيات القانونية والتنظيمية لوثائق التعمير وفق قانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات"¹⁴، ويعد بيع العقار في طور الإنجاز من أبرز نماذج البيوع المستقبلية في إطار التجزئات العقارية بمقتضى القانون 107.12 المعدل والمتمم لقانون الالتزامات¹⁵ والعقود وهذا أمر إيجابي لتحقيق المنفعة الاقتصادية والتوازنات المالية لمشاريعهم المرتبطة بالاستثمار في قطاع البناء المخصص للبيع الفوري أو المستقبلي¹⁶.

وبناء عليه وفي إطار التشريع المقارن عرف المشرع الفرنسي التجزئة العقارية في المادة 17-1442 من مدونة التعمير الفرنسية¹⁸ بأنها: كل تقسيم على سبيل الملكية أو على سبيل الانتفاع لوحدة عقارية أو وحدات عقارية متجاورة تكون محلا للبناء، كما عرفت مجلة التهيئة والتعمير التونسية بأنها: عملية تجزئة بقعة أرضية إلى أقسام يساوي عددها ثلاثة أو أكثر معدة بعدة التهيئة لبناء محلات سكنية أو مهنية أو صناعية...¹⁹.

وإذا رجعنا إلى تعريف المشرع المغربي بالنسبة للتجزئة العقارية نجده يعتره نوع من القصور، إذ نجده أغفل ذكر جملة من العناصر كطبيعة العملية والغرض منها، وعدم اشتراط مساحة دنيا للبيع المراد تجزئتها، بالإضافة إلى إغفال التفويت عن طريق الهبة والصدقة²⁰ والمبادلة، وعدم

__ محمد أحمد بونبات، التجزئة العقارية - دراسة في حق السكن ودور السلطات المحلية والوكالات الحضرية في متابعة عملية البناء والتعمير والعقود المبرمة على التجزئات العقارية-، الطبعة الرابعة، المطبعة والورقة الوطنية، مراكش، 2005، ص 53.

¹³ مليكة الهلالي، بيع العقار في طور الإنجاز ودوره في التخفيف من أزمة السكن - دراسة على ضوء مستجدات مشروع القانون 107.12 الخاص بتتيمم وتغيير القانون 44.00-، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، مسلك قانون العقود والعقار، جامعة محمد الأول بوجدة، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، السنة الجامعية 2014 - 2015، ص 166.

¹⁴ فدوى الكوني، رجاء بعبوي، دور سياسة الإسكان والتعمير في حل الأزمة الحضرية: حالة مدينة تطوان، المغرب، مجلة الفضاء الجغرافي والمجتمع المغربي، عدد 51، 2021، ص 88.

¹⁵ Dahir format code des obligations et contrats, B.O (Editions française), N° 46 du 12 septembre 1913, P 78.

¹⁶ عبد القادر العراري، نظرية العقد، الطبعة السادسة، مطبعة الأمنية، الرباط، 2018، ص 242.

¹⁷ Article L442-1 relatif du code de l'urbanisme énonce que : « constituer un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés a être bâtis ».

¹⁸ 2012 (traitement /07/ Code de l'urbanisme : version consolidée du code au 1 er juin 2012 édition 15 réaliser par Stéphane habettraux pour le compte de droit .org).

¹⁹ بحيث جاء في الفصل 58 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير التونسية في الفقرة الأولى منه ما يلي: "يقصد بالتقسيم كل عملية تجزئة قطعة أرض إلى مقاسم يساوي عددها ثلاثة أو أكثر معدة بعد التهيئة، لبناء محلات سكنية أو مهنية أو صناعية أو سياحية..."

²⁰ للفائدة تعتبر كل من الهبة والصدقة مال بدون عوض، والفرق بينهما هو أن الصدقة يراد بها التقرب إلى الله تعالى ونيل ثواب الآخرة، في حين أن الهبة يقصد بها شخصية الموهوب له والتقرب إليه، وتطبق عليهما نفس الأحكام إلا في الحالتين:



التمييز بين قسمة عقار إلى بقعتين، وفي نظري أن المشرع ترك النص غير واضح وجعله غامض بحيث قام بحصر دائرة التصرفات التي من شأنها تجزئ أو تقسيم ملكية العقار واقتصر على ذكر البيع والإيجار والقسمة، وأغفل تقسيم ملكية العقار عن طريق الهبة والصدقة، الأمر الذي يطرح التساؤل التالي: هل إذا تم تقسيم العقار عن طريق الهبة والصدقة مثلاً يعد جريمة تجزئ دون الحصول على إذن بذلك؟ لذلك كان يجب على المشرع أن يترك المجال مفتوحاً أمام جميع التصرفات أو ذكر بعضها على سبيل المثال.

ثانياً: مسطرة الإذن بإحداث التجزئة العقارية آلية لتحقيق التنمية.

1 _ الجهة المختصة بتسليم الإذن بالتجزئ.

إن عملية منح الإذن الإداري بهدف إحداث التجزئة العقارية يتم بناء على قرار تتخذه السلطة الإدارية المختصة، وذلك بعد دراسة مشروع التجزئة والمقدم لها من قبل المجزئ العقاري، بمعنى أنه لا يتصور القيام بإحداث تجزئة عقارية دون تقديم ملف الحصول على الرخصة، وبالتالي فإن أي تجزئة لم تكن موضوع ترخيص سابق تعد عشوائية تستوجب العقاب في حق المعني بالأمر. لأن إحداث التجزئة العقارية يتوقف على إذن سابق بذلك²¹.

وبالرجوع إلى المادة الثالثة²² من القانون رقم 25.90 نجد أنها تنص على أن رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية كجهة مختصة في منح الإذن بإحداث التجزئات العقارية. غير أن مهام رئيس المجلس الجماعي في هذا الإطار ليست مطلقة، بل مقيدة قانوناً بموجب الإذن المقرر قانوناً في بعض النصوص التشريعية الخاصة. فإذا كان الأصل أن رئيس المجلس الجماعي هو المختص بتسليم رخص التجزئة فإن هناك مجموعة من الحالات تخرج من اختصاصه كرخص الأماكن المخصصة لإقامة الشعائر الدينية، وهذه الرخص يسلمها عامل العمالة أو الإقليم بعد استطلاع رأي المصالح المختصة بوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية ووزارة السكنى وإعداد التراب الوطني.

والجدير بالملاحظة أن المشرع المغربي قد أحسن صنعا في مجال التجزئ العقاري إذ نص الفقرة الثانية من المادة الثالثة من القانون رقم 25.90 على أن العقار المراد تجزئته والموجود بين جماعتين أو عدة جماعات، يسلم الإذن الوزير الوصي عن القطاع أو من ينوب عنه، ليتحول دور الجماعات من دور أصلي إلى دور استشاري كلما كان العقار موجود بين جماعتين أو أكثر. لكنه في المقابل ترك فراغاً تشريعياً، بحيث فصل في مجال التجزئ وترك فراغاً في مجال تقسيم العقارات الموجودة بين عدة جماعات²³.

— الحالة الأولى : أنه لا يحق للمتصدق أن يرجع ما تصدق به إلى ملكه بشراء أو هبة أو غير ذلك، ويكتسبه من جديد بالإرث. بخلاف الهبة التي يمكن للواهب فيها أن يرجع ما وهبه إلى ملكه بشراء أو هبة باستثناء ما وهبه للأيتام وذوي الأرحام، لأنه يدخل في حكم الصدقة.

— الحالة الثانية : أنه يحق لمن وهب ابنه شيئاً أو أصبح عاجزاً عن الإنفاق على نفسه أو من تلزمه نفقته أن يسترده منه عن طريق الاعتصار، بخلاف من تصدق بشيء، حيث لا يحق له أن يسترده.

— محمد ابن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي، الطبعة الثانية، مطبعة النجاح الجديدة، الرباط، 1999، ص 342.

²¹ بحيث تنص المادة 2 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات على ما يلي: "يتوقف إحداث التجزئات العقارية على الحصول على إذن إداري سابق يتم تسليمه وفق الشروط المنصوص عليها في هذا الباب".

²² تنص المادة 3 من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات على ما يلي: "يسلم رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية الإذن في القيام بإحداث التجزئات العقارية المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه.

وإذا كان العقار المراد تجزئته يوجد في جماعتين أو عدة جماعات، يسلم الإذن وزير الداخلية أو الوالي أو العامل المعني الذي يفوض إليه مباشرة ذلك، بعد استطلاع رأي رؤساء مجالس الجماعات المعنية.

يوجه رئيس المجلس الجماعي إلى السلطة الإدارية المحلية المعنية نسخة من الإذن المتعلق بإحداث التجزئات العقارية مباشرة بعد تسليمها إلى المعني بالأمر".

²³ إذ يمكن في هذا الصدد طرح احتمالين:

1 _ منح الإذن من طرف الرؤساء الذين يقع العقار داخل مجالهم الترابي بشكل مشترك بعد استطلاع رأي اللجنة المعنية والتي يمثل فيها جميع الجماعات.



واستنادا إلى ما سبق إذا كان العقار المراد تجزئته يوجد بين جماعتين أو عدة جماعات، فإنه يسلم الإذن وزير الداخلية أو الوالي أو العامل المعني الذي يفوض إليه مباشرة القيام بذلك بعد استطلاع رأي رؤساء مجالس الجماعات الحضرية أو القروية المعنية، ويكون للسلطة الإدارية ممارسة مهام رؤساء المجالس الجماعية وخاصة صلاحيات إصدار الإذن بالتجزئة العقارية في جماعة -الرباط حسان الحضرية وجماعة مشور -الدار البيضاء حسب المادة 74²⁴ من القانون رقم 25.90، وإذا كانت المنطقة وكالة حضرية - مثال الوكالة الحضرية المعمارية بالدار البيضاء، وهي مؤسسة عامة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تخضع لوصاية وزير الداخلية - فإن الإذن بالتجزئة العقارية والمصادقة على رخصة البناء يكون بموافقة الوكالة. وهذا ما تؤكد مجددا المادة 75 من القانون رقم 25.90 حيث جاء: "تبقى سارية المفعول جميع أحكام الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.188 بتاريخ 13 من محرم 1405 (9 أكتوبر 1984) المتعلق بوكالة الدار البيضاء الحضرية"²⁵. وعلى العكس من ذلك نصت مدونة التعمير الفرنسية على مجلس الدولة يحدد التجزئات التي رخص لها وذلك من خلال المادة 1²⁶-1-L442 منها.

2 _ مسطرة الإذن بإحداث التجزئة العقارية.

التجزئة العقارية هي عملية تعميمية تقتضي مراقبة الإدارة لها منذ ما قبل الشروع في إحداثها إلى أن يستكمل إحداثها، لتصبح قابلة للبيع أو الكراء أو القسمة، وقد استحدث القانون الأداة المنهجية والقانونية لضبط إنشاء التجزئة العقارية وإخضاعها لمختلف الأحكام القانونية والتنظيمية التي تتجلى في جملة من الأحكام التي تتعلق بها في كل من قانون التعمير وقانون التجزئات العقارية. وعليه تتم مسطرة الإذن بإحداث التجزئة العقارية بعدة مراحل تبدأ بتقديم طلب الإذن بإحداث التجزئة (أ)، ثم دراسة الطلب واتخاذ القرار بشأنه (ب).

أ _ تقديم طلب الإذن بإحداث التجزئة.

تعتبر رخصة التجزئة من أهم الرخص العمرانية التي تستخدمها الإدارة لتنظيم النشاط العمراني وحسن سيره، إذ تنص المادة الرابعة من القانون رقم 25.90 على أنه: "يسلم الإذن المنصوص عليه في المادة 2 أعلاه بناء على طلب من صاحب الشأن..."، يتبين بجلاء من خلال هذا النص أن أولى خطوات مسطرة الإذن بإحداث التجزئات العقارية هي تقديم طلب الحصول على الإذن بالتجزئة، كما نصت المادة

²² _ القياس على المادة الثالثة من القانون رقم 25.90، كلما كان العقار موضوع التقسيم موجود بين جماعتين أو أكثر يفوض الأمر للعامل من الإذن بالتقسيم بعد استطلاع رأي رؤساء الجماعات المعنية.

²⁴ تنص المادة 74 من القانون رقم 25.90 على ما يلي: "الصلاحيات المسندة في هذا القانون إلى رؤساء مجالس الجماعات الحضرية والقروية تمارسها في جماعة الرباط _ حسان الحضرية وجماعة مشور الدار البيضاء السلطات المنصوص عليها في الفصول 67 و 67 مكرر من الظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.165 بتاريخ 5 شوال 1396 (30 سبتمبر 1976) المتعلق بالتنظيم الجماعي، كما وقع تغييره وتتميمه خصوصا بالظهير الشريف المعتبر بمثابة قانون رقم 1.84.165 الصادر في 6 محرم 1405 (2 أكتوبر 1984)".

²⁵ محمد أحمد بونبات، التجزئة العقارية - دراسة في حق السكن ودور السلطات المحلية والوكالات الحضرية في متابعة عملية البناء والتعمير والعقود المبرمة على التجزئات العقارية-، مرجع سابق، ص 56-57.

²⁶ Article L442-1-1 relative du code de l'urbanisme énonce que : « un décret en conseil d'état énuméré les divisions en vue de construire qui en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle ou titre d'une autre procédure ; ne sont pas constitutions d'un lotissement au sens de l'article L442-1 »



الأولى²⁷ من مرسوم رقم 2.92.833 صادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات على ذلك²⁸.

وتماشيا مع ما تم ذكره حدد المشرع من خلال القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الوثائق الواجب تقديمها أثناء تقديم طلب الحصول على الإذن بالتجزئة والتي يمكن التمييز فيها بين وثائق ومستندات فنية، ووثائق ذات طبيعة تعاقدية نص عليها القانون وذلك كالآتي:

- **المستندات الفنية:** تنص على هذه المستندات المادة الرابعة²⁹ من قانون التجزئات العقارية وهي الرسم الطبوغرافي ومستندات التصور المعماري للتجزئة العقارية، ومستندات إنجاز الطرق وشبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء، وقد حددت مواصفات وأحكام كل وثيقة من هذه الوثائق المواد من 1 إلى 6 من المرسوم التطبيقي رقم 2.92.833 الصادر بتاريخ 25 من ربيع الآخر عام 1414 الموافق ل 12 أكتوبر 1993 لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.
 - **دفتـر الشروط³⁰:** يلتزم صاحب مشروع التجزئة بتقديمه مع طلب الرخصة وبين مختلف الارتفاعات التي تنقل العقار المراد تجزئته وحجم المباني التي ستقام على بقعه، وشروط بنائها والتجهيزات التي تتحملها الجماعة الحضرية أو القروية وتلك التي يتحملها صاحب التجزئة، خصوصا ما تفرضه مخططات ونظم التهئة كالمباني المراد إنجازها والمغارس التي سيحتفظ بها أو سيتم إحداثها ومناطق الفصل الواجب احترامها وكل الارتفاعات الأخرى المفروضة بنصوص تشريعية أو تنظيمية والمتعلقة بالمحافظة على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية.
- وما ينبغي توضيحه في هذا السياق هو أن المشرع ألزم المجرى بتقديم الوثائق اللازمة حتى يكون أمام مشروع عملية التجزئة، إذ يجب أن تتوافق مع النصوص التنظيمية والتشريعية والأهداف المطلوبة منها، وتحقيق غاية مخططات التعمير، واستثمار الرصيد العقاري، مما يعني أن تفعيل المخططات والتصاميم العمرانية يتطلب رصيد عقاري لإنجاز المشاريع والتجهيزات التي يتضمنها هذا الأخير، ما دامت الأراضي العقارية تعد عنصرا هاما في إعداد التراب الوطني وتفعيل المخططات التنموية للدولة على أرض الواقع³¹.

²⁷ تنص المادة الأولى من المرسوم رقم 833 صادر في 25 من ربيع الآخر 1414 (12 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات على ذلك على ما يلي: "يودع صاحب الشأن طلب الإذن في القيام بالتجزئة مقابل وصل مؤرخ وموقع من قبل الوديع: •مقر الجماعة التابع لها موقع التجزئة المراد القيام بها، •أو بمقر الولاية أو العمالة أو الإقليم إذا كانت التجزئة تقع باثنين أو أكثر من الجماعات. ويجب أن يكون طلب الإذن مشفوعا بالوثائق المشار إليها في المواد 2 و3 و4 و5 و6 من هذا المرسوم. ولا يقبل أي ملف لا يشمل على جميع الوثائق المشار إليها في الفقرة السابقة".

²⁸ المرسوم رقم 2.92.833 الصادر بتاريخ 25 من ربيع الآخر عام 1414 الموافق ل 12 أكتوبر 1993 لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الجريدة الرسمية عدد 4225 بتاريخ 4 جمادى الأولى 1414 الموافق ل 20 أكتوبر 1993، ص 2057.

²⁹ تنص المادة الرابعة من القانون رقم 25.90 على ما يلي: "يسلم الإذن المنصوص عليه في المادة 2 أعلاه بناء على طلب صاحب الشئ يكون مصحوبا بالوثائق التالية:

1. رسم طبوغرافي محرر على أساس النقاط المحسوبة للدائرة المراد تجزئتها المبينة على الخريطة العقارية.
2. المستندات المتعلقة بالتصور المعماري والتجزئة (مكونات التجزئة واندماجها في القطاع الواقعة بداخله).
3. المستندات الفنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء".

³⁰ تنص الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من قانون التجزئات العقارية والمجموعات السكنية تقسيم العقارات على ما يلي: "دفتـر الشروط يتضمن في وجه خاص بيان مختلف أنواع الارتفاعات التي تنقل العقار وحجم المباني وشروط إقامتها والتجهيزات التي تتحمل الجماعة الحضرية أو القروية إنجازها والتي يجب أن ينجزها صاحب التجزئة".

³¹ هـاء بنطامة، نزع الملكية كإجراء لتنفيذ وثائق التعمير، منشورات مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية "سلسلة البحوث الجامعية"، عدد 16، 2016، ص 79.



وفضلا عن ذلك اشترط قانون التجزئات العقارية في العقار المراد تجزئته أن يكون محفظا أو على الأقل في طور التحفيظ بشرط انصرام أجل التعرضات³² دون تقديم أي تعرض³³، ونتيجة لهذا الإلزام فإن صاحب المشروع ملزم بأن يضيف إلى طلب الإذن شهادة من المحافظة العقارية تثبت أن الأرض محفظة أو في طور التحفيظ، وتؤكد عدم وجود أي تعرض بالإضافة إلى تصميم من نفس المحافظة يبين حدود الأرض المراد تجزئتها³⁴، لكن ما يجب الإشارة إليه بهذا الخصوص هو أن المادة 5 من القانون 25.90 لم تحدد المقصود بانتهاء أجل التعرض. هل التعرض العادي أم تمتد إلى التعرض الاستثنائي؟

كما يستلزم القانون أن يكون مشروع التجزئة يلي كل الشروط المقررة في الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، وخصوصا أحكام تصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة كي لا يكون غرض التجزئة متنافيا مع الأغراض التي تتوقعها هذه التصاميم³⁵، أما في الحالة التي يكون فيها الأغراض المخصصة لها الأراضي غير محددة في تصميم التطبيق أو التهيئة فإن القانون يخول للسلطة المكلفة بمنح الإذن بإقامة التجزئات بأن تتخذ قرارات يختلف مضمونها بحسب طبيعة الجماعة التي يراد إنجاز مشروع التجزئة فوق ترابها³⁶.

ب _ دراسة طلب الإذن بالتجزئة والقرار المتخذ بشأنه.

يقوم الجزئ بإيداع الطلب معززا بالوثائق والمستندات لدى مصلحة التصميم التابعة للجماعة المعنية أو بمقر الولاية إذا كانت التجزئة تخترق الحدود الترابية لأكثر من جماعة واحدة ويحصل الجزئ على وصل يتضمن رقم وتاريخ تسلم الملف بحيث تعتبر التجزئات من المشاريع الكبرى³⁷ حسب ضابط البناء العام.

³² للفائدة التعرض هو وسيلة قانونية يمارسها الغير للحيلولة دون إتمام إجراءات التحفيظ في اسم طالبه، وذلك خلال الآجال القانونية المقررة، ويعمل على إيقاف إجراءات التحفيظ إلى أن يرفع ويوضع حد للنزاع عن طريق المحكمة أو إبرام الصلح بين الأطراف. فالمتعرض يقصد بالتعرض المطالبة بحق من الحقوق المتعلقة بالعقار محل مطلب التحفيظ لادعائه استحقاق حق قابل للتقييد بالرسم العقاري الذي سيتم تأسيسه، ويعتبر التعرض أحد الدعائم الأساس لنظام التحفيظ العقاري من شأنه أن يساهم في تقوية الرصيد العقاري وضبطه، ويجعل الثروة العقارية في خدمة التنمية والاستثمار.

_ خالد العظمي، التحفيظ الاجباري وفق القانون 14.07 - دراسة مقارنة بالتسجيل الاجباري التونسي -، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، مسلك الدراسات العقارية والتعمير، جامعة الحسن الأول بسطات، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بسطات، السنة الجامعية 2012-2013، ص 79-80.

³³ بحيث تنص المادة 5 من القانون رقم 25.90 على ما يلي: "لا يقبل طلب التجزئة المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه إذا كانت الأرض المراد تجزئتها ليست محفظة ولا بصدد التحفيظ، ولا يكون الطلب مقبولا إذا تعلق الأمر بأرض بصدد التحفيظ إلا إذا كان الأجل المحدد لتقديم التعرضات على التحفيظ قد انصرم دون تقديم أي تعرض على تحفيظ العقار المراد تجزئته".

³⁴ المصطفى المعمر، أحمد أجمعون، إعداد التراب الوطني والتعمير، الطبعة الأولى، مطبعة سجلماسة، مكناس، 2022/2021، ص 223.

³⁵ _ تنص الفقرة الأولى من المادة 6 من القانون رقم 25.90 على ما يلي: "يسلم الإذن في القيام بالتجزئة إذا كانت التجزئة المراد احداثها تتوافر فيها الشروط المقررة في بالأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، خصوصا بالأحكام التي تتضمنها تصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة".

³⁶ تنص المادة 9 من القانون رقم 25.90 على ما يلي: "إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي غير محددة في تصميم التطبيق أو تصميم التهيئة، يجوز للجهة المختصة بتسليم الإن في التجزئة أن تقرر بعد استطلاع رأي الإدارة:

1- في دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات صبغة خاصة؛

- إما وقف البت في الطلبات الهادفة الى الحصول على اذن للقيام بتجزئة عقارية؛

- وإما تسليم الإذن المطلوب اذا كانت التجزئة المراد احداثها تتفق مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية أو مع الغرض الذي يصلح له فعال القطاع الواقعة فيه في حالة عدم وجود مخطط لتوجيه التهيئة العمرانية.

2- خارج الدوائر المشار إليها في البند (1) من هذه المادة:

تسليم الإذن في القيام بالتجزئة إذا كانت التجزئة المراد احداثها محصورة القامة مساكن متفرقة أو لنشاطات سياحية أو نشاطات مرتبطة بالزراعة بشرط ألا تقل مساحة أي بقعة من بقع التجزئة عن هكتار واحد".

³⁷ بحيث تنص المادة 18 من ضابط البناء العام على ما يلي: " يراد بالمشاريع الكبرى، كل مشروع منصوب عليه بالملاحق رقم 2 بهذا الضابط.



ومن هذا المنطلق يوضع طلب رخصة التجزئة من طرف صاحب الشأن أو المهندس إما بمكتب ضبط الجماعة أو بالشباك الوحيد حسب الحالة، مقابل وصل يسلم لطالب الرخصة يتضمن تاريخ انعقاد اجتماع لجان الدراسة وفقا للمادة 34 من ضابط البناء العام. ويجب أن يتضمن مجموعة من الوثائق المحددة بمقتضى القرار المشترك لوزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية³⁸ منها ما هو أساسي ومنها ما هو تكميلي.

وارتباطا بما سبق تتم دراسة ملف رخص التجزئة من طرف هيكل جديدة تم إحداثها بمقتضى ضابط البناء العام، والتي تتمثل في الشباك الوحيد لرخص التعمير، واللجنة الإقليمية للتعمير، كما تتم دراسة ملفات طلبات الرخص حسب المادة 17 من ضابط البناء العام وفق مسطرة المشاريع الكبرى، وذلك بمجرد إيداع ملفات طلبات الرخص بمكتب ضبط الجماعة المعنية أو الشباك الوحيد لرخص التعمير بحسب الحالة.

توجه ملفات طلبات رخص إحداث التجزئات العقارية داخل أجل ثلاثة أيام من إيداعها بمقر الجماعة إلى الوكالة الحضرية، وباقي الهيئات والمصالح المعنية والمصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء والوقاية المدنية ومصالح الاتصالات³⁹.

والجدير بالذكر أن اللجنة المكلفة بدراسة طلبات رخص إحداث التجزئات العقارية تتكون من الأعضاء التالية: المهندس المعماري ممثل الوكالة الحضرية، ممثل قسم التعمير للعمالة أو الإقليم، المستشار الجماعي المسؤول عن مصلحة التصاميم يساعد المهندس المعماري الذي يعمل بقسم التعمير للعمالة أو الإقليم المعني، ممثل المصالح أو الهيئات المكلفة بالصرف الصحي وتوزيع الماء والكهرباء، ممثل الوقاية المدنية، ممثل الهيئة

بمجرد إيداع ملفات طلبات الرخص بمكتب ضبط الجماعة المعنية، تحيل هذه الأخيرة الملفات على لجان الدراسة المشار إليها بالمادة 21 بعده، داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام مفتوحة، تحتسب من تاريخ تسلم الملفات من طرف الجماعة المعنية.

يبت أعضاء اللجنة المذكورة في موضوع ملفات طلبات الرخص المعروضة عليهم داخل أجل لا يتعدى خمسة عشر يوما مفتوحة، تحتسب من تاريخ تسلم الملفات من طرف الجماعة المعنية.

يتم وضع برنامج لدراسة ملفات طلب الرخص، بحسب الحالة، من طرف الشباك الوحيد لرخص التعمير أو من طرف اللجنة الإقليمية للتعمير.

³⁸ القرار المشترك لوزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 337.20 صادر في 25 من جمادى الأولى 1441 (21 يناير 2020) تحدد بموجبه الوثائق اللازمة لملفات طلب الرخص المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها، الجريدة الرسمية عدد 6874، بتاريخ 22 شعبان 1441 (16 أبريل 2020)، ص 2129.

³⁹ بحيث تنص المادة 18 من ضابط البناء العام على ما يلي: " يراد بالمشاريع الكبرى، كل مشروع منصوص عليه بالملحق رقم 2 بهذا الضابط.

بمجرد إيداع ملفات طلبات الرخص بمكتب ضبط الجماعة المعنية، تحيل هذه الأخيرة الملفات على لجان الدراسة المشار إليها بالمادة 21 بعده، داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام مفتوحة، تحتسب من تاريخ تسلم الملفات من طرف الجماعة المعنية.

يبت أعضاء اللجنة المذكورة في موضوع ملفات طلبات الرخص المعروضة عليهم داخل أجل لا يتعدى خمسة عشر يوما مفتوحة، تحتسب من تاريخ تسلم الملفات من طرف الجماعة المعنية.

يتم وضع برنامج لدراسة ملفات طلب الرخص، بحسب الحالة، من طرف الشباك الوحيد لرخص التعمير أو من طرف اللجنة الإقليمية للتعمير.

كما تنص المادة 21 على ما يلي: " توكل دراسة ملفات طلبات الرخص إلى لجان الدراسة بالشباك الوحيد المشار إليه في المادة 10 أعلاه وباللجان الإقليمية للتعمير المشار إليها في المادة 15 أعلاه.

تتكون لجان الدراسة من الأعضاء الدائمين المشار إليهم في المادة 22 بعده ومن الأعضاء غير الدائمين المشار إليهم في المادة 26 بعده .
وتنص المادة 22 من نفس المرسوم على ما يلي: " تتكون لجان الدراسة المشار إليها في المادة 21 أعلاه من أعضاء ممثلين عن:

-العمالة أو الإقليم؛

-الجماعة؛

-الوكالة الحضرية.

في حالة دراسة المشاريع التي تندرج في إطار مسطرة "المشاريع الكبرى" المنصوص عليها في المادة 17 أعلاه، ينضاف إلى الأعضاء الدائمين المشار إليهم أعلاه، ممثلو المصالح المختصة في مجال الربط بشبكات الاتصالات السلكية واللاسلكية وكذا ممثلو الأجهزة المكلفة بتسيير مختلف الشبكات.

لا تتم الاستعانة في أشغال اللجنة بالأعضاء المؤطر مجال تدخلهم بنصوص تنظيمية، إلا بطلب صريح من رئيس مجلس

الجماعة، في حالة تعذر فهم أو تباين الآراء بشأن كيفية تنفيذ أحكام هذه النصوص التنظيمية".



المكلفة بالاتصالات، يمكن للجنة أن تستشير كل مصلحة أو لجنة من شأنها أن تستنير برأيها حول نقط تقنية تتعلق بالمشروع. كما يمكن للجنة المكلفة بدراسة الملفات أن تستطلع رأي لجنة الجمالية والمآثر التاريخية والمواقع المرتبة حول جوانب خاصة للمشروع خصوصا ما يتعلق بالمحافظة على التراث المعماري والعمراني، وكل هذه الأطراف نص عليها الملحق رقم 6 من ضابط البناء العام المنصوص عليه في المادة 38 منه⁴⁰.

ويبقى الهدف من هذا الترخيص هو التأكد من جهة كون التجزئة المتوقعة تندرج في إطار تنمية التجمع العمراني والتأكد من جهة أخرى كون البقع المعروضة للبيع جاهزة للبناء قبل بيعها، مما ينعكس إيجابا على النسيج العمراني، خاصة وأن المغرب مقبل في مجال الاستثمار والتنمية على مجموعة من الأصعدة⁴¹.

وبناء على ذلك عند نهاية دراسة الملف من طرف اللجنة السالفة الذكر يمكن مصادفة حالتين اثنتين:

1. موافقة اللجنة على المشروع: في هذه الحالة يمكن للجنة أن تصدر موافقتها على المشروع حيث يضع ممثل الوكالة الحضرية عبارة "الموافقة" على وثائق الملف ثم يعاد هذا الملف للجماعة التي تسلم الإذن المطلوب بعد وضع عبارة "غير قابل للتغيير" على وثائق الملف ثم يبلغ هذا الإذن إلى عنوان طالبه بموجب رسالة مضمونة مع إشعار بالتسليم⁴².

كما يمكن للجنة المكلفة بدراسة ملف طلب الإذن بإحداث التجزئة العقارية أن تعطي رأيها بالموافقة على المشروع مع إبداء تحفظ أو عدة تحفظات التي تتكلف الإدارة الجماعية أو الوكالة الحضرية من التأكد من أخذها بعين الاعتبار⁴³. ولا يطلب رأي الوكالة الحضرية عندما يكون مشروع التجزئة يقع بدائرة اختصاص وكالة حضرية⁴⁴.

إلا أن قرار الإذن بإحداث التجزئة العقارية قد يكون في بعض الحالات التي نظمها المادة 45⁸ من القانون رقم 25.90 السالف الذكر، ضمينا حيث أتاحت الفرصة للمجزئ للقيام بمشروعه بمجرد مرور مدة 3 أشهر عن إيداع الطلب دون صدور أي جواب عن الإدارة، وينقطع الأجل المحدد أعلاه بكل طلب صادر من الإدارة يهدف إلى إدخال تغيير على التجزئة المراد إحداثها.

⁴⁰ تنص المادة 38 من ضابط البناء العام على ما يلي: "عند انتهاء أشغال لجان الدراسة المشار إليها في المادة 21 أعلاه، يتم تحرير محضر يتضمن الآراء الفردية لأعضائها، وفقا للنموذج المبين بالملحق رقم 6 المرفق بهذا الضابط.

كما يتعين على أعضاء لجان الدراسة، تقييد آرائهم على الوثائق المكتوبة والمرسومة لملفات طلبات الرخص المعروضة عليهم.

ويتم توجيه محضر أشغال لجان الدراسة مرفقا بالوثائق المكتوبة والمرسومة إلى رئيس مجلس الجماعة، قصد اتخاذ قرار بشأنه، وذلك داخل أجل لا يتعدى ثلاثة أيام مفتوحة تحتسب من تاريخ انعقاد اجتماع لجنة الدراسة".

⁴¹ رشيد غنوري، نزح الملكية كمسطرة خاصة في إطار وثائق التعمير، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، مسلك قانون العقار والتعمير، جامعة محمد الخامس بالرباط، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السوسية، الرباط، السنة الجامعية 2015 – 2016، ص 89.

⁴² بحيث تنص المادة 43 من ضابط البناء العام على ما يلي: "يسلم رئيس مجلس الجماعة الرخصة طبقا للنموذج المحدد في الملحق رقم 7 بهذا الضابط، وذلك بعد وضع عبارة "غير قابل للتغيير" على الوثائق المرسومة والمكتوبة التي تتضمن رأي وتوقيع أعضاء لجنة الدراسة كما هو مشار إليه بالمادة 38 أعلاه.

وتوجه نسخة من قرار تسليم الرخصة داخل أجل يومين مفتوحين يحتسبان ابتداء من تاريخ تسليمها، إلى السلطة الإدارية المحلية وكذا إلى أعضاء لجان الدراسة المنصوص عليها بالمادة 21 أعلاه".

⁴³ المصطفى العمر، أحمد أجعون، إعداد التراب الوطني والتعمير، مرجع سابق، ص 228.

⁴⁴ إبراهيم بحمان، التحفيظ الاجباري إشكاليته وآثاره في تثبيت الملكية العقارية، الطبعة الأولى، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط، 2021، ص 234.

⁴⁵ تنص المادة 8 من القانون رقم 25.90 على ما يلي: "إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي محددة في تصميم التطبيق أو تصميم التهيئة فان سكوت الإدارة يعتبر بمثابة الإذن في القيام بالتجزئة عند انصرام أجل ثلاثة أشهر من تقديم طلب إحداثها، ويجب انجاز التجزئة في هذه الحالة وفق ما تتطلبه الأنظمة المعمول بها ولا سيما الاحكام الواردة في تصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة.

وينقطع الأجل المحدد أعلاه بكل طلب صادر من الإدارة يهدف الى ادخال تغيير على التجزئة المراد احداثها".



2. حالة رفض اللجنة للمشروع: في حالة رفض اللجنة للمشروع، يتم إرجاع الملف للجماعة التي تبلغ لصاحب الطلب قرار رفض اللجنة للمشروع، ويجب أن يكون هذا الرفض معللاً حسب خلاصات اللجنة، حيث يمكن لصاحب الطلب في هذه الحالة إما التخلي بشكل نهائي عن مشروعه أو تقديم طلب جديد حسب الشروط، كما أن القانون ألزم الإدارة على رفض منح الإذن على وجه الخصوص في الحالة التي لا يكون فيها العقار المراد تجزئته موصول بشبكات الطرق والصرف الصحي وتوزيع الماء والكهرباء⁴⁶، ماعدا في الحالات التي لا يوجد فيها ما يبرر القيام بهذا الإيصال بالنظر إلى عرض العقار أو موقعه أو في حالة تعذر القيام بها لأسباب فنية كانهاء الشبكة الرئيسية المطلوب وصل الشبكات الداخلية بها⁴⁷.

وتجدر الإشارة إلى أنه حسب مقتضيات المادة 11 من قانون 25.09 يسقط الإذن بالقيام بالتجزئة العقارية سواء كان صريحاً أم ضمناً إذا انقضت ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه أو من تاريخ انتهاء أجل ثلاثة أشهر المشار إليها في المادة الثامنة، دون أن يكون المجزئ قد أنجز أشغال التجهيز المشار إليها في المادة 18 من القانون 25.90.

ونافذة القول أن المشرع أراد⁴⁸ من خلال مسطرة استصدار الإذن بإحداث التجزئات العقارية تقنين وتنظيم المجال وتنفيذ التصورات والاختيارات التي تحملها وثائق التعمير وترجمتها لواقع ملموس على المستوى الجغرافي، وذلك من أجل إشباع الرغبات والحاجيات في مجال السكن وغيره من الأنشطة الأخرى التجارية والصناعية والسياحية...

الفقرة الثانية: تقسيم العقارات وسيلة لتحقيق التنمية.

يعتبر تقسيم العقارات على غرار التجزئات العقارية وسيلة لتقنين الملكية وفرزها، والنهوض بالقيمة الإنتاجية للعقارات المشاعة⁴⁹، وخلق رصيد عقاري مفرز وجعله وعاء للاستثمار. لكن حينما يرتبط هذا التقسيم بوثائق التعمير يزداد أهمية ويتطلب إجراءات قانونية تعمل على تنظيم المجال والحفاظ على الملكية العقارية، نظراً لنتيجة النمو الديموغرافي، واستجابة للتوسع العمراني في المدن وضواحيها والمناطق والمراكز القروية.

وعلى هذا الأساس حظي موضوع تقسيم العقارات باهتمام ملحوظ من طرف القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية، حيث خصص له المواد من 58 إلى 62 بالإضافة إلى المادة 63 في الباب المتعلق بالجزاءات، وأدرج من خلالها نطاقه (أولاً) ومسطرته (ثانياً)، وذلك من أجل تنظيم المجال وتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

أولاً: نطاق تقسيم العقارات.

⁴⁶ تنص المادة 7 من القانون رقم 25.90 على ما يلي: " يجب أن يكون رفض الإذن في القيام بالتجزئة معللاً بالأسباب التي تبرره. ويرفض الإذن في القيام بالتجزئة بوجه خاص إذا كان العقار المراد تجزئته غير موصول بشبكات الطرق والصرف الصحي وتوزيع الماء الصالح للشرب والكهرباء، وذلك دون إخلال بأحكام المادة 21 من هذا القانون".

⁴⁷ إذ تنص المادة 21 من القانون 25.90 على ما يلي "يجوز بعد موافقة الإدارة تسليم الإذن في إحداث التجزئات التي لا تنص مشاريعها على القيام بجميع أو بعض الأشغال المقررة في البند 1 من المادة 18 أعلاه:

— إذا لم يكن هناك ما يبرر القيام بتلك الأشغال نظراً إلى الغرض المعد له العقار المراد تجزئته أو موقعه؛

— إذا لم يكن في بالإمكان إنجاز تلك الأشغال لأسباب فنية كانهاء الشبكة الرئيسية المطلوب وصل الشبكات الداخلية بها".

⁴⁸ بحيث "تهدف هذه الرخص التأكد من تموضع المشاريع والبنائيات على العقار والأغراض المخصصة لها وأن أشغال البناء أنجزت وفقاً للمعايير المحددة قانوناً".

— محمد خير، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، الطبعة الثانية، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2024، ص 445.

⁴⁹ عرف بعض الفقه الملكية العقارية المشاعة بأنها: "حق لائنين أو أكثر في شيء لا تتعين حصة أحدهم في جزء معين منه".

— محمد طه البشير، غني حسون طه، الحقوق العينية — الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية—، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار السنهوري للنشر، بيروت، لبنان، 2016، ص 98.



من خلال القراءة الأولية للنصوص التشريعية والتنظيمية المؤطرة لعمليات تقسيم العقارات نجد أن المشرع لم يعطي أي تعريف لهذه العمليات⁵⁰، لكنه حدد نطاقه ضمن المادة 58⁵¹ من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات في كل من الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات صبغة خاصة وكل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها كمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم التنمية في المجال القروي.

وبالتالي يمكن القول أن المشرع لم يشترط الحصول على الإذن بالتقسيم في جميع تراب المملكة وحصره في جملة من الدوائر لا بد وأن يتم فيها الحصول على إذن بالتقسيم وإلا اعتبر مخالفة يعاقب عليها القانون.

وتنطوي وجهة النظر بهذا الخصوص في كون المشرع لم يكن صائبا في تحديده لنطاق تقسيم العقارات في دوائر محصورة، لأنه إذا تمت عملية التقسيم خارج النطاق الجغرافي المنصوص عليه في المادة 58 المذكورة، فإنه لا محل للحصول على الإذن بالتقسيم الذي اشترطه المشرع، فمثلا قد يتابع الشخص بإحداث تقسيم دون الحصول على إذن مسبق بذلك، فيتمسك أمام القضاء كون عملية التقسيم كانت خارج الحدود الجغرافية الواردة بالمادة 58، ويدلي بشهادة تفيد كون المنطقة غير مشمولة بأي تصميم ولا سيما تصميم التنمية بالعالم القروي، فيعتبر بذلك غير مخالف للقانون 25.90 وتبعا لذلك يجب التصريح ببراءته، وبالتالي كان يجب على المشرع تحديد هذا النطاق في جل تراب المملكة.

وفضلا عن ذلك لا يمكن متابعة لشخص بمخالفة القيام بعملية التقسيم دون الحصول على إذن بالتقسيم في منطقة معدة للبناء عليها، ذلك أن الشرط يقضي الحصول على الإذن بالتقسيم في المناطق غير معدة لإقامة بناء عليها، وتكون المتابعة الأصح هي مخالفة القيام بالتقسيم دون الحصول على إذن بالتجزئة كما سلف الذكر.

واستنادا إلى ما سبق يعد التقسيم العقاري أحد أهم مجالات تدبير الأرصدة العقارية وتداولها، نظرا للدور الذي يلعبه في إنهاء ظاهرة الشبوع العقاري، وما يترتب عن ذلك من تحقيق للتنمية الاقتصادية والاجتماعية وتحقيق الرواج العقاري، التحكم في المجال وضمان نمو منسجم للمجال الحضري والقروي والحد من الفوضى والعشوائية.

ثانيا: مسطرة الإذن بتقسيم العقارات.

1 _ الجهة المختصة بمنح الاذن في التقسيم العقاري.

⁵⁰ بالرغم من أن المشرع لم يعطي تعريفا لعملية تقسيم العقارات نجد بعض الفقه عرفه بكونه: "وسيلة لتفتيت الملكية وتجزئتها، إذ يشكل في غالب الأحيان عمليات قروية منزلة يكون دافعها في حالات كثيرة الخروج من حالة الشيع الناجمة عن الإرث رغبة في فرز الأنصبة".

_ أحمد مالكي، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الأول بوجدة، كلية العلوم القانونية الاقتصادية والاجتماعية بوجدة، السنة الجامعية 2007 _ 2008، ص 136.

⁵¹ تنص المادة 58 من القانون رقم 25.90 على ما يلي: " في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمجموعات الحضرية والمناطق ذات صبغة خاصة وكل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها كمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم تنمية تجمع قروي، يتوقف على الحصول على إذن سابق للتقسيم:

- كل بيع أو قسمة يكون هدفهما أو يترتب عليهما تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة القامة بناء عليها ؛
- بيع عقار لعدة اشخاص على ان يكون شائعا بينهم اذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشتريين على الأقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب ألا تقل عنها مساحة البقع الأرضية بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير أو دون 2.500 متر مربع إذا لم ينص على مساحة من هذا القبيل".



على غرار الإذن بالتجزئ، ورخصة البناء أناط المشرع صلاحية تسليم الإذن في التقسيم العقاري لرئيس المجلس الجماعي للجماعة الحضرية أو القروية، بعد استطلاع رأي الإدارة والجهات المعنية⁵²، وذلك على أساس ملف تحدد السلطة التنظيمية الوثائق التي يجب أن يتضمنها. وارتباطا بما سبق تنص المادة 59 من القانون رقم 25.90 على ما يلي: "يسلم رئيس الجماعة الحضرية أو القروية، بعد استطلاع رأي الإدارة، الإذن المنصوص عليه في المادة 58 أعلاه على أساس ملف تحدد السلطة التنظيمية الوثائق التي يجب أن يتضمنها"، يتبين من خلال هذه المادة أن الجهة المختصة بتسليم الإذن في التقسيم العقاري هو رئيس المجلس الجماعي لكون المشرع نص صراحة على ذلك، بالإضافة إلى جهات أخرى لها دور استشاري كالوكالة الحضرية، لكن اختصاص هذه الأخيرة يبقى محصورا فقط في إطار الأراضي محل التقسيم والتي تقع في دوائر اختصاصها، الأمر الذي يثير التساؤل التالي: ما مآل الأراضي التي تكون محل التقسيم وتوجد خارج دائرة اختصاص الوكالة الحضرية؟ بطبيعة الحال أجابت المادة 20 من المرسوم التطبيقي لقانون التجزئات العقارية تحت عدد 2.92.833⁵³، إذ أكدت على أن الاختصاص يعود إلى رئيس المجلس الجماعي الحضري أو القروي بعد استشارة المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير إذا كانت الأراضي محل التقسيم خارج اختصاص الوكالات الحضرية.

بالإضافة إلى ذلك أشار المرسوم التطبيقي للقانون رقم 25.90 في البند 2 من المادة 20 منه على أنه يتم أيضا استطلاع رأي المحافظة على الأملاك العقارية المختصة، وفي اعتقادي هذا الرأي مهم في عملية واحدة هي عملية الإذن في التقسيم العقاري، لأن المحافظة قد تكون هي الأقرب إلى معرفة الوضع والحالة القانونية والمادية للعقارات والأراضي المعنية بالتقسيم، لكن يبقى الإشكال هو أن المحافظة على الأملاك العقارية تختص في إطار العقارات المحفوظة فقط.

2 _ إيداع طلب الإذن بالتقسيم العقاري ودراسته.

إن إجراءات إعداد قرار الإذن بالتقسيم العقاري تبدأ بإيداع ملفات طلبات الإذن بهذا التقسيم (أ)، ثم تعمل اللجنة المكلفة بدراسة الطلبات المتعلقة بهذا الإذن والتي تكون ملزمة باستشارة الإدارة والجهات الأخرى المختصة (ب).

أ _ إيداع طلب الإذن بتقسيم العقارات.

بالرجوع إلى القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات نجد أنه لم يحدد أية طريقة لإيداع طلب الإذن في التقسيم، واكتفى بتحديد الجهة المختصة بتسليمه والمتمثلة في رئيس المجلس الجماعي كما رأينا سابقا، لكن في المقابل حدد المرسوم التطبيقي للقانون رقم 25.90 طريقة إيداع هذا الطلب وذلك ضمن المادة 21⁵⁴ منه، إذ أكد طلب الإذن يوجه إلى مقر الجماعة المعنية في

⁵² إذ نجد من بين الجهات المعنية المختصة التي يجب استشارتها بشأن تسعين الإذن في التقسيم العقاري الوكالة الحضرية، وهي مؤسسة عمومية تتمتع بالاستقلال المالي والإداري والشخصية المعنوية، وتخضع لوصاية الدولة المالية والإدارية، ويشمل نطاق اختصاصها عمالة أو عدة عمالات أو أقاليم، وتعمل على إعادة التوازن والنظام إلى ميدان التعمير عبر تاطيره وضمان التحكم فيه، وكذا إعادة الهيكلة والتنظيم والتنمية المنسجمة للتجمعات السكنية والمجموعات العمرانية.

_ محمد الكونني، الوكالات الحضرية وتدبير ميدان التعمير - حالة الوكالة الحضرية لسطات -، مرجع سابق، ص 6.

⁵³ تنص المادة 20 من المرسوم رقم 2.92.833 على ما يلي: "يسلم رئيس مجلس الجماعة الإذن في التقسيم المنصوص عليه في المادة 58 من القانون 25.90 بعد استطلاع رأي:

_ المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير إذا كانت الأرض محل التقسيم واقعة خارج دائرة اختصاص وكالة حضرية.

_ المحافظة على الأملاك العقارية المختصة".

⁵⁴ تنص المادة 21 من المرسوم 2.92.833 على ما يلي: "يجب أن يوجه طلب الإذن في التقسيم المنصوص عليه في المادة 58 من القانون المشار إليه أعلاه رقم 25-90 إلى مقر الجماعة المعنية في رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم أو يودع به مقابل وصل مؤرخ وموقع بصورة قانونية من لدن مودع الطلب المذكور، وإن يكون مشفوعا بأربع نسخ من الوثائق التالية:

1- تصميم موقع البقعة المعنية يعده مهندس قانس مقياس 1/2000 أو 1/5000

يلحق بالشبكة الجيوديزية إن اقتضى الحال ويتضمن وجهتها والطرق الموصلة إليها مع بيان أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها؛



رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم، أو يودع به مقابل وصل موقع ومؤرخ بصورة قانونية من طرف صاحب الطلب، ويكون مشفوعاً بأربع نسخ تتضمن الوثائق اللازمة لذلك⁵⁵.

وتنطوي وجهة النظر بهذا الخصوص أن إيداع الطلب مقابل وصل مؤرخ وموقع تبقى أنجع طريقة لإثبات تاريخ إيداع ملف الطلب، وإثبات تاريخ الإيداع هذا له أهميته الخاصة، بحيث يبدأ منه الأجل الذي على الإدارة المعنية أن تقوم بالبت في ملف طلب الإذن في التقسيم العقاري والمحدد في أجل شهرين تطبيقاً لمقتضيات الفقرة 2 من المادة 59⁵⁶ المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات. وكما هو الحال بالنسبة لرخص البناء والتجزئة، يعتبر سكوت الإدارة داخل الآجال القانونية ابتداء من تاريخ إيداع الطلب قبولاً ضمناً بالتخصيص، وإن صح القول القبول الضمني بمنح الإذن في التقسيم العقاري.

ب _ البت في طلب الإذن في التقسيم العقاري.

مما لا شك فيه أن مشاريع تقسيم العقارات من المشاريع الكبرى وفق المادتين 17 و 18 من ضابط البناء العام، كما هو الشأن بالنسبة للتجزئات العقارية، وبالتالي فإن مسطرة دراسة طلب الحصول على الإذن في التقسيم تتم بنفس الإجراءات التي تخضع لها مسطرة دراسة رخص التجزئة المشار إليها سابقاً⁵⁷، بحيث توجه ملفات طلبات الإذن في التقسيم العقاري داخل أجل 3 أيام من إيداعها إلى اللجنة المختصة لدراستها، تحتسب من تاريخ تسلم الملفات بشأن الطلب، ويتم البت فيها داخل أجل لا يتعدى 15 يوماً.

وتماشياً مع ما تم ذكره بعد دراسة طلب الإذن بالحصول على الترخيص بتقسيم العقار، تتخذ الإدارة بشأنه قراراً إما بالقبول أو الرفض، إذ لا يقبل هذا الطلب إذا كانت الأراضي موضوع التقسيم تقع في منطقة يباح البناء بها بمقتضى إحدى وثائق التعمير⁵⁸، وفي هذه الحالة تقترح الإدارة على صاحب الشأن إيداع ملف يقضي بالإذن المذكور إذا كان الملف لا يحتوي على كل الوثائق المنصوص عليها قانوناً⁵⁹.

2- شهادة من المحافظة على الأملاك العقارية تبين فيها طبيعة الملك ومحتواه واسم الأملاك والحقوق العينية العقارية والتكاليف العقارية التي تشمل الملك والحصصة المشاعة الراجعة لكل مالك شريك عندما يتعلق الأمر ملكية مشتركة، وترفق الشهادة بتصميم عقاري إذا كان الملك محفظاً ونسخة مشهود بمطابقتها لرسم الملكية المتعلقة بالبقعة المعنية إذا كان غير محفظ؛

3- تصميم عام يبرز المباني القائمة إن اقتضى الحال ذلك؛

4- تصميم مشروع التقسيم الصحيح مقياس 5000/1 أو 1000/1 إذا لم يتعلق الأمر ببيع على الشبوع.

ولا يقبل أي طلب غير مشفوع بجميع الوثائق المشار إليها في الفقرة السابقة.

⁵⁵ وتجدر الإشارة إلى أن طلب الإذن بالتقسيم يجب أن يتضمن مجموعة من الوثائق المحددة بمقتضى القرار المشترك لوزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة ووزير الداخلية رقم 337.20 صادر في 25 من جمادى الأولى 1441 (21 يناير 2020) تحدد بموجبه الوثائق اللازمة لملفات طلب الرخص المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها، الجريدة الرسمية عدد 6874، بتاريخ 22 شعبان 1441 (16 أبريل 2020)، ص 2129.

⁵⁶ تنص الفقرة 2 من المادة 59 من القانون رقم 25.90 على ما يلي: "ويعتبر الإذن ممنوحاً إذا لم يبت رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية في طلب الحصول عليه داخل شهرين من إيداعه".

⁵⁷ إذ تمت الإشارة إليها في (ب) من المحور الثاني من الفقرة الأولى من هذا المطلب.

⁵⁸ بحيث تنص المادة 60 من القانون رقم 25.90 على ما يلي: "لا يقبل طلب الحصول على الإذن المنصوص عليه في المادة 58 أعلاه إذا كانت الأرض المعنية تقع في منطقة يباح البناء بها بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير.

وفي هذه الحالة لا يجوز الإذن في إجراء العملية إلا وفق الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من هذا القانون".

⁵⁹ الحاج شكرة، الوجيز في قانون التعمير المغربي، مرجع سابق، ص 167.



ويجب الأخذ أنه يمكن للجنة المختصة بدراسة الطلب أن تعترضها على مستوى الممارسة مجموعة من الصعوبات⁶⁰ كأن يتم الادلاء ببعض التصاميم بمشاريع التقسيم تفتقد للنزاهة والمصادقية والشفافية عبر عدم نقلها للواقع الحقيقي للأرض موضوع طلب التقسيم الأمر الذي يؤدي إلى تضليل اللجنة وتأشيرها على تصاميم لا تتطابق مع الواقع وهنا يكون عمل اللجنة عملا سلبيا ومساعد على تكريس العشوائية والفوضوية وإنتاج عملية تقسيم غير ناجحة عمرانيا ومشوهة للمجال ككل⁶¹، الأمر الذي ينعكس سلبا على غايات وأهداف التعمير، مما يترتب معه تفهقر تحقيق التنمية وتشجيع الاستثمارات وازدهار المشاريع التنموية على المستوى الاقتصادي والاجتماعي والسياحي...

والجدير بالذكر أنه لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الأملاك العقارية ومأموري إدارة التسجيل أن يعملوا على تحرير أو تلقي أو تسجيل أي عقد يفيد عملية من عمليات البيع أو القسمة المعتبرة كتقسيم لعقار معين، ما لم يكن مصحوبا بالإذن بالتقسيم أو بشهادة مسلمة من رئيس المجلس الجماعي الحضري أو القروي المعني تثبت أن العملية لا تدخل ضمن نطاق تطبيق القانون المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات⁶².

وعليه يجب أن يتضمن كل عقد بالبيع أو القسمة بيان الإذن الصادر بالتقسيم أو شهادة رئيس المجلس الجماعي المنصوص في المادة 61 من القانون رقم 25.90⁶³، من أجل تحقيق هدف قوانين التعمير المتمثل في الحفاظ على جمالية المدن ورونقها، وتنمية العالم القروي.

المطلب الثاني: تأثير المنازعات المتعلقة برخص التجزئ على تحقيق التنمية.

كما هو معلوم تصدر عن الإدارة جملة من القرارات الإدارية من أجل تنظيم المجال وضبط عمليات البناء والتجزئ، من بين هذه القرارات قرارات منح الترخيص وسحبه، وإيقاف الأشغال والهدم وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه...، إلا أن هذه القرارات يجب أن تخضع لمجموعة من الضوابط التنظيمية والقانونية وإلا كانت غير مشروعة.

وفي نفس الصدد حول المشرع المغربي للإدارة سلطات واسعة لمراقبة أي إخلال أو تجاوز يؤدي إلى المساس بقطاع التعمير عامة وجمالية النسيج العمراني خاصة من خلال منع أية عملية قد تتم خلاف لقواعد التعمير وذلك بغية تحقيق متطلبات الاستثمار في مجالات التعمير والفلاحة والسياسة وما تقتضيه من حاجيات اقتصادية ومالية⁶⁴.

وارتباطا بما سبق إذا كان المشرع قد خول للإدارة سلطة واسعة في إطار مراقبة عملية البناء والتجزئ، فإن هذه المراقبة لا بد وأن تكون تتوافق وقواعد وضوابط النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، وبالتالي لكل من تضرر من قراراتها الحق في الطعن فيها أمام القضاء الإداري، على اعتبار هذا الأخير سواء كان في المغرب أو خارجه الحامي للملكية العقارية في مواجهة التعسف والشطط الإداري⁶⁵.

⁶⁰ وتتمظهر هذه الصعوبات في التقسيمات العقارية العشوائية التي لم تتوقف عن الانتشار وصارت تأخذ أبعادا مقلقة وخطيرة، بالرغم من المجهودات المبذولة من قبل السلطات المختصة، وذلك من أجل تفادي المشاكل العمرانية والجمالية التي أفرزتها هذه العشوائية، بحيث برز على مستوى الواقع العملي لعملية التقسيم إكراهات قانونية تتعلق بترجمة بعض النصوص التشريعية من اللغة الفرنسية إلى اللغة العربية، بالإضافة إلى عدم التمييز الدقيق في تكييف قوانين التعمير هل تدخل في دائرة النظام العام أم لا؟، كما تتمظهر صعوبات أخرى على مستوى تطبيق العمل القضائي.

⁶¹ أحمد مالكي، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، مرجع سابق، ص 145.

⁶² تنص المادة 61 من القانون رقم 25.90 على ما يلي: " لا يجوز للعدول والموثقين والمحافظين على الأملاك العقارية ومأموري إدارة التسجيل والجهات المخول لها الإشهاد على صحة الإمضاءات أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا أو يشهدوا على صحة إمضاءات العقود المتعلقة بعملية من عمليات البيع أو القسمة أي عقد يتعلق بعملية من عمليات البيع أو القسمة المشار إليها في المادة 58 أعلاه ما لم يكن مصحوبا بالإذن المنصوص عليه في نفس المادة أو بشهادة من رئيس مجلس الجماعة الحضري أو القروي تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون".

⁶³ تنص المادة 62 من القانون رقم 25.90 على ما يلي: " يجب أن يتضمن عقد البيع أو القسمة بيان الإذن الصادر بالتقسيم أو الشهادة المنصوص عليها في المادة السابقة".

⁶⁴ سعد المعروني، الحماية القانونية للحق العيني العقاري على ضوء مدونة الحقوق العينية، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2018، ص 9.

⁶⁵ سهام ثابت، دور القضاء في معالجة قضايا نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، الطبعة الأولى، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، 2017، ص 9.



وتأسيسا على ما سبق تخضع الرقابة الإدارية للرقابة القضائية كلما تبين أن الأفراد طالبي الرخص أو المستفيدين منها تضرروا من قرارات الإدارة لكونها تتسم بالشطط في استعمال السلطة سواء في قرارات رفض الترخيص أو قرارات الهدم وإيقاف الأشغال لكننا سنقتصر على قرارات رفض الترخيص (الفقرة الأولى)، وقرارات سحب الترخيص (الفقرة الثانية)، لأنه تنتج نفس الآثار على التنمية شأنها شأن باقي القرارات الأخرى.

الفقرة الأولى: الطعن في قرارات رفض الترخيص بإحداث تجزئة عقارية.

إن في الأصل الإدارة تملك سلطات واسعة في إمكانية منح الترخيص بإحداث تجزئة عقارية أو رفضه بحسب الأحوال بحيث يسلم الإذن بالتجزئة إذا كانت التجزئة المراد إحداثها تتوفر فيها الشروط المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، ويرفض الطلب بعدم توفر هذه الشروط، غير أن سلطة الإدارة في هذا الإطار تبقى نسبية ويمكن الطعن في قرارات رفضها للترخيص بإحداث تجزئة عقارية من طرف صاحب الشأن، سواء كان هذا الترخيص صريحا (أولا) أو ضمينا (ثانيا).

أولا: الطعن بالإلغاء في قرارات الرفض الصريح بالتجزئة.

يعتبر الطعن في القرارات الإدارية من الضمانات التي منحها القانون لفائدة المرتفق بالإدارة، حيث يعد الرفض الصريح بالإذن بالتجزئة قرار إداري يمكن الطعن فيه أمام القضاء إن كان لا يتسم بالمشروعية، أي يجب أن يكون هذا الرفض معللا بالأسباب التي تبرره⁶⁶، ويعني هذا الرفض مبررات تتعلق بمخالفة ضوابط قانون التجزئات العقارية والأنظمة الخاصة ذات الصلة، إذ تؤكد الفقرة الثانية من المادة 7 من القانون رقم 25.90 على أن أسباب الرفض تعود إلى عدم اتصال العقار بشبكات الطرق والصرف الصحي والماء الصالح للشرب والكهرباء⁶⁷.

وعليه تكون الإدارة ملزمة أثناء رفض الإذن بالتجزئة بالتنصيص على الأسباب والاعتبارات التي جعلتها تصرح بذلك، بحيث قضت المحكمة الابتدائية الإدارية بالرباط في حكم لها برفض قرار الجماعة القروية لمولاي بوسلهام والذي تضمن ما يلي: "... لا بد لكل قرار إداري من سبب، والسبب هو تلك الوقائع المادية التي تبرر صدوره، وعلى الإدارة إثبات ذلك وإلا اعتبر تصرفها تجاوزا في استعمال السلطة يبرر الإلغاء"⁶⁸.

فشكيلة التعليل تمكن كل من القاضي الإداري والمجزي العقاري من أن يكون على بينة من أمرهم حول السبب أو الأسباب التي دفعت السلطة المعنية لرفض الطلب، وأن انعدام هذه الشكيلة يعدم شرعية القرار، ويعرضه للطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري.

وفي نفس الإطار ذهبت المحكمة الابتدائية الإدارية بوجدة في حكم لها، حيث جاء في حثياته ما يلي: "وحيث أنه تبعا لذلك يكون تصميم التجزئة المقدم من طرف الطاعنين إلى المجلس البلدي يتطابق مع تصميم التهيئة وتصميم التنطيق، وأن المجلس المذكور لم يدل للمحكمة بما يخالف ذلك، مما يكون معه القرار المطعون فيه مشوبا بتجاوز السلطة لعيب مخالفة القانون، وانعدام السبب وبالتالي يتعين الحكم بإلغائه مع ترتيب الآثار القانونية على ذلك"⁶⁹.

وعلى العكس من ذلك تصرح المحكمة في بعض القضايا برفض طلب الطعن في القرار الإداري القاضي بعدم منح الإذن بالتجزئة لكون طلب الترخيص لا يتطابق مع وثائق التعمير والضوابط العامة للبناء، ومن بين أسباب الرفض ما تنص عليه المادة 7 من القانون رقم 25.90

⁶⁶ تنص الفقرة الأولى من المادة 7 من القانون رقم 25.90 على ما يلي: «يجب أن يكون رفض الإذن في القيام بالتجزئة معللا بالأسباب التي تبرره».

⁶⁷ تنص الفقرة الثانية من المادة 7 من القانون رقم 25.90 على ما يلي: "ويرفض الإذن في القيام بالتجزئة بوجه خاص إذا كان العقار المراد تجزئته غير موصول بشبكات الطرق والصرف الصحي وتوزيع الماء الصالح للشرب والكهرباء، وذلك دون إخلال بأحكام المادة 21 من هذا القانون".

⁶⁸ حكم المحكمة الابتدائية الإدارية بالرباط عدد 151، الصادر بتاريخ 3 فبراير 2000، في الملف عدد 145/99، أشارت إليه غيثة دكراوي، منازعات التعمير بين المحاكم الإدارية والمحاكم العادية، منشورات المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، عدد 13، الطبعة الأولى، مطبعة الأمانة الرباط، 2019، ص 32 - 33.

⁶⁹ حكم المحكمة الابتدائية الإدارية بوجدة عدد 13، الصادر بتاريخ 12 يناير 2004، ملف عدد 2002/179، أورده عمر الصادق، قانون التعمير والبيئة، مجلة ملفات عقارية، عدد 6، 2018، ص 139.



باعتبارها مبررات عامة، بالإضافة إلى أسباب خاصة تتمثل في عدم منح الإذن بالتجزئ لكون المشاريع غير متوفرة على أشغال التجهيز والمساحة المخصصة للتجهيزات الجماعية وعلى المنشآت ذات المصلحة العامة⁷⁰ وكل إجراء مخالف لذلك يعتبر باطلا⁷¹، بحيث ذهبت محكمة النقض في أحد قراراتها برفض طلب يقضي بإلغاء القرار الإداري بعدم منح الترخيص، وجاء في نصه ما يلي: "وحيث أنه كما أصدر المجلس البلدي رخصتين لمشروعين واقعين بالمنطقة المخصصة للمحمية الاستراتيجية حسب تصميم التهيئة التعديلي لواد لو، ولذلك فالعقار المعني مخصص لمنطقة المواقع الطبيعية ويجب الحفاظ عليها، ومنطقة سياحية محمية للبناء، فإن ذلك يجعل قرار الترخيص غير مشروع"⁷².

وجاء في حكم آخر رفض الطلب القاضي بإلغاء القرار الإداري الصادر عن الجماعة الحضرية بخريكة، وتضمن ما يلي: "وحيث تبعا لذلك فإن البقعة موضوع النزاع تندرج في إطار التجزئة التي يملكها المدعي الذي التزم بموجب دفتر التحملات الخاص بالجماعة بتخصيص تلك البقعة كمرفق من مرافق التجزئة، وبالتالي فلا يمكن الحديث عن تصميم التهيئة ومرور أمدته طالما أن هناك دفتر تحملات صريح وملزم لصاحب التجزئة.

وحيث إنه تأسيسا على ما ذكر يتعين الحكم برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر"⁷³.

وعليه إذا كان المشرع قد خول للإدارة سلطة رفض منح الإذن بالتجزئ كمشروع من المشاريع الكبرى وفق ضابط البناء العام، فإنه وفر حماية قضائية لفائدة الأفراد المستفيدين من عملية التجزئ.

وتندرج وجهة نظري الخاصة في كون المشرع كان صائبا حينما أقر تعليل قرار الإدارة بعدم الترخيص بالتجزئ ضمن المادة 7 من القانون رقم 25.90، لأن هذا الأمر فيه حماية للإدارة والمستفيد من الترخيص على حد سواء، ذلك أن تعليل القرار بالأسباب المبررة لرفضه يجعل الإدارة في مركز قوي أمام القضاء تجاه صاحب الشأن (المدعي)، كما يجعل طالب الترخيص في وضوح وشفافية تلمه تجاه الإدارة، والأكثر من ذلك كشف الغموض بالنسبة للقاضي الإداري أثناء المنازعة بهذا الشأن.

وفي المقابل تبقى كثرة المنازعات القضائية المتعلقة بالترخيص بإحداث التجزئات العقارية بالرغم من تنصيب المشرع على تعليل قرارات الإدارة، تشكل عائقا يحول دون تحقيق التنمية والاستثمار وتبني سياسة استراتيجية في إعداد المشاريع المنتجة، لأن المنازعات القضائية بصفة

⁷⁰ تنص المادة 18 من القانون رقم 25.90 على ما يلي: "لا يجوز الإذن في أحداث تجزئات عقارية إلا إذا كانت مشاريعها تنص على ما يلي:

I - أشغال التجهيز التالية:

- إقامة الطرق الداخلية ومواقف السيارات ؛

- توزيع الماء والكهرباء وصرف المياه والمواد المستعملة ؛

- تهيئة المساحات غير المبنية كالمساحات والمناطق الخضراء والملاعب ؛

- وصل كل بقعة من بقع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة؛

- وصل الطرق ومختلف الشبكات الداخلية للتجزئة بما يقابلها من الشبكات الرئيسية؛

- إقامة الطرق ووسائل الإيصال الكفيلة بتيسير النفوذ الى شاطئ البحر اذا كانت الأرض المراد تجزئتها مجاورة للملك العام البحري.

II - المساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي تقتضيها متطلبات التجزئة من مركز تجاري ومسجد وحمام وفرن ومدرسة ومستوصف ومساحات معدة للنشاطات الرياضية تحدث وفق أحكام المادة 62 من القانون رقم 06.87 المتعلق بالتربية البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ

13 12 من شوال 1409 (19 ماي 1989).

⁷¹ محمد أحمد بونبات، التجزئة العقارية دراسة في حق السكن ودور السلطة المحلية والوكالة الحضرية في متابعة عملية البناء والتعمير والعقود المبرمة على التجزئات العقارية، مرجع سابق، ص 70.

⁷² قرار محمة النقض عدد 61/826، الصادر بتاريخ 20 شتنبر 2018، في الملف الإداري عدد 2016/1/4/2422، منشورات المجلة المغربية للأنظمة القانونية السياسية، مطبعة الأمنية، الرباط، 2020، ص 48.

⁷³ حكم المحكمة الإدارية بالدار البيضاء عدد 3385، الصادر بتاريخ 27 دجنبر 2016، في الملف عدد 2015/112/441، غير منشور.



عامة، والمنازعات القضائية المتعلقة بالتجزئات العقارية بصفة خاصة تؤدي إلى نفور المستثمر المحلي أو الأجنبي من المشاريع التي لا تتسم بالثبات والاستقرار، وتتخللها النزاعات، وكل هذا يتعارض ومتطلبات قوانين التعمير والتجزئات العقارية.

ثانيا: الطعن بالإلغاء في قرارات الرفض الضمني بالتجزئة.

يأخذ القرار الإداري برفض الترخيص بإحداث التجزئات العقارية شكلين، الأول: ترخيص صريح وهو الأصل بحيث يسلم الإذن بالتجزئة لطلبه بعد التأكد من الشروط اللازمة لذلك، والثاني: الإذن الضمني وهو الاستثناء ويكون في حالة سكوت الإدارة بشأن الإذن بالتجزئة، وهذا الشكل الأخير أقره من أجل ضمان حق المجزئ وحمايته من التعسف الذي قد يلحقه نتيجة لتماطل وتقايس الجهة المختصة إداريا بتسليم الترخيص.

ومن هذا المنطلق فالترخيص الضمني بشأن التجزئات العقارية يستمد أساسه القانوني من المادة 8 من القانون رقم 25.90 الذي نص على ما يلي: "إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي محددة في تصميم التنطيق أو تصميم التهيئة فان سكوت الإدارة يعتبر بمثابة الإذن في القيام بالتجزئة عند انصرام أجل ثلاثة أشهر من تقديم طلب إحداثها، ويجب انجاز التجزئة في هذه الحالة وفق ما تتطلبه الأنظمة المعمول بها ولاسيما الأحكام الواردة في تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة

وينقطع الأجل المحدد أعلاه بكل طلب صادر من الإدارة يهدف إلى ادخال تغيير على التجزئة المراد إحداثها".

أما فيما يخص المناطق القروية فيتم تطبيق المقتضيات المنصوص عليها في ظهير 25 يونيو 1960 المتعلق بتوسيع نطاق العقارات القروية والمغطات بتصميم التنمية وبالضبط في الفصل 10 منه، والذي ينص على أن الإذن بالتجزئة يسلم من طرف رئيس الجماعة القروية داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ تسليم الطلب، وسكوته خلال المدة الزمنية المحددة لا يعتبر قبولا ضمينا وإنما رفضا ضمينا ولطالب الرخصة الحق في إطلاع عامل الإقليم على ذلك ليبت فيه طبقا لنفس المدة، وإذا سكت هذا الأخير يعتبر ترخيصا ضمينا بالتجزئة.

وفي إطار العمل القضائي صدرت العديد من الأحكام والقرارات القضائية بهذا الخصوص، من بينها حكم المحكمة الابتدائية بالرباط حيث قضت برفض طلب الطاعنين في الرفض الضمني بالترخيص بإحداث التجزئة العقارية نظرا لعدم توفر شرط المصلحة الذي جاء فيه ما يلي: "إن سكوت رئيس المجلس البلدي عن الجواب عن طلب رخصة التجزئة العقارية لا يعتبر رفضا وإنما يعتبر قبولا ضمينا طبقا لمقتضيات المادة الثامنة من القانون رقم 25.90 بشأن التجزئات العقارية والمجموعات السكنية، لذا فليست للطاعنين أية مصلحة في إقامة الدعوى الرامية إلى إلغاء القرار الضمني القاضي بالموافقة على إقامة التجزئة"⁷⁴.

إلا أنه على الرغم من إقرار المشرع الرخصة الضمنية في التجزئات العقارية، فإنها لم تكن على مستوى الواقع العملي ضمانا للأفراد ذوي المصلحة، بحيث أثارت مجموعة من المشاكل بين صاحب الرخصة والإدارة، خصوصا الجهات المسؤولة والمتدخلة في ميدان التعمير ولا سيما أعوان المراقبة، بحيث لم يعتادوا التعامل بها، وإن صح القول لم يستوعبها بعد، وبالتالي يتعرض صاحب الترخيص لإكراهات وصعوبات جمة أبرزها تعرضه للمنع من تنفيذ الأشغال أو القيام بالبنائات⁷⁵.

وما ينبغي تأكيده هو أن سكوت الإدارة خلال الأجل المحدد قانونا لا يعد شرطا أساسيا وجوهريا للإذن الضمني بإحداث التجزئات العقارية، بل لا بد من موافقة الرخصة الضمنية للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، ولا سيما الأحكام المتعلقة بوثائق التعمير وبالضبط في تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة، فلا يتصور أن يتم إحداث تجزئة عقارية مخالفة لأحكام التعمير، والتمسك بسكوت الإدارة خلال الأجل المحدد قانونا.

⁷⁴ حكم المحكمة الابتدائية الإدارية بالرباط عدد 172، الصادر بتاريخ 8 يونيو 1995، في الملف رقم 147/94، مجلة المحاكم المغربية، عدد 09، ص 125.

⁷⁵ أنس راي، الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية بين القضاء العادي والقضاء الإداري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، مسلك المعاملات العقارية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس، الكلية المتعددة التخصصات بتازة، السنة الجامعية 2020-2021، ص 127.



وإذا كان المشرع قد أقر الرخص الضمنية بشأن التجزئات العقارية كآلية استثنائية في مجال التعمير وضمانة من ضمانات تشجيع وجلب الاستثمار وإقامة المشاريع الإنتاجية التي تؤدي لا محالة إلى رفع مستويات الدخل والمعيشة وخلق المزيد من فرص الشغل وتوفير البنية السكنية⁷⁶. وفي اعتقادي أن الرخصة الضمنية بالتجزئة شكلت عائقا في تحقيق التنمية، كما كانت وسيلة لخلق الكثير من النزاعات، وآلية لزراعة الاستقرار في ميدان التعمير والعقار، لذلك كان من الأجدر أن يكتفي بالترخيص الصريح فقط، لأنه وإن هذا الأخير يثير المنازعات فإنها لن تكون بنفس الحدة التي يثيرها الترخيص الضمني.

الفقرة الثانية: الطعن في قرارات سحب الترخيص بإحداث تجزئة عقارية.

إن الترخيص بالتجزئة يكون على أساس استيفاء ملف طالب الرخصة لكافة الشروط والضوابط المقررة قانون والتي تتيح الحصول على الترخيص. لكن بعض الأحيان قد تتراجع الإدارة عن قرارها وتعتمد على سحب الإذن الممنوح لاعتبارات تراها مشروعة، وسحب القرار الإداري يفيد تراجع الإدارة عنه وتجريده من قوته القانونية بالنسبة للماضي والمستقبل، ويشترط فيه أن يكون قد تم الإذن بإحداث التجزئة بسبب تدليس قام به المستفيد من الترخيص، بالإضافة إلى احترام الأجل القانوني المسموح به.

إلا أنه إذا كان المبدأ يقضي بحق الإدارة في سحب قرار الترخيص بسبب من الأسباب كعدم مشروعيته لوجود غش أو تدليس أو غيرها، لأنه متى ما قامت الجهة المستفيدة من الترخيص باحترام جميع الإجراءات والشكليات القانونية للحصول عليها، فإنه يكسبها مركزا قانونا يغل يد الإدارة في سحبه أمام عدم ثبوت عدم مشروعيته⁷⁷.

وفي إطار قرارات السحب الإداري لرخص التجزئة قضت محكمة النقض بإلغاء القرار الإداري القاضي بسحب الترخيص وإقرار الهدم لكون أن صاحب التجزئة لم يتم المشروع داخل أجل 3 سنوات، وتضمن نص القرار ما يلي: "لكن حيث إن المحكمة لما استندت فيما انتهت إليه من أنه باستقراء مقتضيات المادة 11 من القانون 25.90 المشار إليه أعلاه، فإن الإذن بالتجزئة سواء كان صريحا أو ضمنيا لا يسقط إذا انقضت مدة 3 سنوات ابتداء من تاريخ تسليمه أو من تاريخ انتهاء أجل 3 أشهر، إلا إذا كان المجزئ لم ينجز قط أشغال التجهيز المحددة في المادة 18 من هذا القانون، أما والحال أن الثابت من وثائق الملف ومستنداته كون المستأنف عليها قد أنجزت فعلا هذه التجهيزات إلا أنه وقعت لها إكراهات مالية وقانونية أدت إلى التأخر في إنجازها داخل أجل 3 سنوات ابتداء من تاريخ منح الترخيص بالتجزئة، فإن ذلك لا يعني أنها لم تنجز أي تجهيز بالمرّة بشكل يحول دون منحها التسليم المؤقت والنهائي للأشغال، ولما كانت قد بنت قرارها على عدم إنجاز الأشغال داخل الأجل المحدد وهو 3 سنوات، فإن ذلك لا يمكن أن يترتب عنه سقوط الإذن بإحداث التجزئة ما لم يثبت أن المطلوبة لأتم تنجز الأشغال بشكل مطلق، وتكون المحكمة قد عللت قرارها تعليلا سائعا ولم تحرق المقتضى القانوني المحتج به، وما بالوسيلة على غير أساس"⁷⁸.

لكن يبقى التساؤل المطروح هو: مدى إمكانية اعتبار قرار السحب مشروع عندما تتخذ الإدارة من تلقاء نفسها في حال إعداد تصميم تهئية جديد أو بحجة انتهاء صلاحيته؟ وهل يمكن الطعن فيه أمام القضاء؟

بطبيعة الحال يمكن لكل متضرر من قرار السحب الإداري رفع دعوى الإلغاء ضد القرارات المخالفة للمقتضيات القانونية والتي كانت مصدر الضرر الذي لحقه، بحيث يجوز مثلا من تضرر من قرار السحب بسبب إعادة إعداد تصميم التهئية بحكم انتهاء صلاحيته، لأن المشرع خول للمالك استعادة عقاراتهم بعد انتهاء 10 سنوات بمقتضى المادة 28 من قانون التعمير، وهو ما أيده أحد قرارات محكمة النقض، إذ

⁷⁶ هاجر بوكير، أملاك الدولة الخاصة بين النصوص القانونية ومتطلبات التنمية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، مسلك الدراسات العقارية، جامعة عبد المالك السعدي ببطوان، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بطنجة، السنة الجامعية 2021 – 2022، ص 115.

⁷⁷ أنس راي، الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية بين القضاء العادي والقضاء الإداري، مرجع سابق، ص 131.

⁷⁸ قرار محكمة النقض عدد 1/554، الصادر بتاريخ 5 ماي 2022، في الملف الإداري عدد 2021/1/4/5836، النشرة المخصصة لمحكمة النقض، قرارات الغرفة الإدارية، مطبعة الأمنية، الرباط، 2022، ص 349.



تضمن ما يلي: "لكن وحيث إنه بمقتضى المادة 28 من قانون التعمير التي تعطي أحقية للمالك في استعادة التصرف في أرضه فور انتهاء أجل 10 سنوات من تاريخ نشر إعلان المنفعة العامة بقوة القانون كما أكدت ذلك مقتضيات الفقرة الثالثة من نفس المادة، والمحكمة لما ثبت لديها من معطيات الملف أن المرسوم القاضي بالمصادقة على تصميم التهيئة قد نشر بالجريدة الرسمية عدد 4642 بتاريخ 1998/11/26، وأنه بحلول 2008/11/27 يكون قد استوفى مدة 10 سنوات المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 28 من قانون التعمير، دون أن تعمل الإدارة على مواصلة الإجراءات الإدارية والقضائية لنزع الملكية مما سمح للطاعن باسترجاع التصرف، وتكون المحكمة قد عللت قرارها تعليلا كافيا وسائغا والوسيلة على أساس⁷⁹.

وعلى خلاف ذلك يمكن سحب الترخيص بالتجزئ في حالة إخلال صاحب التجزئة بالمقتضيات القانونية والتنظيمية، وهو ما قضى به المجلس الأعلى سابقا (محكمة النقض حاليا) في أحد قراراته، بحيث نص على ما يلي: "... حيث لا يمكن إيقاف أشغال التجزئة أو سحب الرخصة المتعلقة بها، إلا إذا ثبت أن المعني بالأمر أخل بالتزامات التي يتحملها في هذا المجال..."⁸⁰.

ويتضح مما سبق ذكره أن هذا النوع من القرارات الإدارية ونظرا للأهمية التي تحظى بها فإنه من الواجب والمفروض أن تنفرد بعناية خاصة من طرف القضاء المختص حتى لا تتضرر مصالح طالبي هذه الرخص والمستوفين للشروط القانونية فيتفاجؤون بقرار يسحب منهم تلك الرخص، ومن جانب آخر حتى لا تساعد مثل هذه القرارات التي أصدرت بشكل غير مشروع على انتشار ظاهرة السكن غير القانوني أو العشوائي، على سبيل المثال: أن تمنح رخصة التجزئ في منطقة محظورة البناء، الشيء الذي يمس بوثائق التعمير ولا سيما تصميم التهيئة وتصميم التنطيق بالمجال الحضري وتصميم التنمية بالمجال القروي، والتي تهدف إلى تحقيق النفع العام مع العلم أن الخطأ أمر لا يمكن تداركه داخل الإدارة وبالأخص داخل المجالس الجماعية على اعتبار أن هذه القوانين والنصوص التنظيمية تتسم بالتعقيد والغموض في معظمها.

وعموما إذا كان المشرع قد جعل قرار سحب الترخيص خاضعا للطعن بالإلغاء أمام المحاكم الإدارية، فإنه أضاف إلى ذلك إمكانية أخرى تتعلق بطلب التعويض في حالة حصول أضرار ناتجة عن سحب الترخيص، وذلك في إطار إثارة مسؤولية الإدارة، وبالتالي يتم الطعن أمام القضاء الشامل⁸¹.

والجدير بالملاحظة أن القضاء المغربي بالرغم من أنه أبدى وعيا بأهمية مقتضيات القانون رقم 25.90، إلا أن حصيلة الاجتهاد القضائي في إطار القضاء الإداري تبقى حصيلة ربما غير كافية، وذلك راجع لعدم الوعي القضائي وطغيان القانون العقاري لتطبيقه على قانون التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

ولعل من المفيد أن نؤكد أن كثرة النزاعات القضائية تدعو إلى إعادة النظر في المقتضيات القانونية، حتى تتوافق ومناهج التعامل مع الاستثمار، ذلك أن تنظيم المجال يجعله قادرا على استيعاب مختلف مشاريع التنمية ذات الفوائد الاقتصادية والاجتماعية التي تعود بالنفع على الأفراد والمجتمع ككل⁸².

⁷⁹ قرار محكمة النقض عدد 1/451، الصادر بتاريخ 27 أبريل 2023، في الملف الإداري عدد 2021/1/4/6498، النشرة المتخصصة لمحكمة النقض، قرارات الغرفة الإدارية، عدد 18، مطبعة الأمنية حسان، الرباط، 2023، ص 17 - 18.

⁸⁰ قرار المجلس الأعلى عدد 180، الصادر بتاريخ 25 مارس 1999، في الملف الإداري عدد 164/98، مجلة قضاء المجلس الأعلى، عدد 55، ص 251.

⁸¹ ما يجب الإشارة إليه هو أن القضاء الإداري ينقسم إلى شقين: شق قضاء الإلغاء وتكون فيه دعوى تفيد إلغاء القرار الصادر عن الإدارة، وتكون فيها سلطة القاضي الإداري مقصورة على البت في مشروعية القرار الإداري ومطابقته للقانون. أما سق القضاء الشامل فإن دعواه لا تقتصر على مشروعية القرار الإداري، بل تمتد إلى المراكز القانونية للأطراف والبت في النزاع بكامله مثل الفصل في دعوى التعويض عن الأضرار التي تسببت فيها الإدارة.

⁸² أحمد مالكي، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، مرجع سابق، ص 243.



وتنطوي وجهة النظر في هذا الاطار أن كثرة المشاكل والنزاعات القضائية بين صاحب الرخصة والإدارة أثرت بشكل سلبي على مجال التعمير والبناء والتجزئات العقارية، وخصوصا على القطاعات العقارية الحيوية، نظرا للدور الفعال للعقار والتعمير في بناء المشاريع السوسيواقتصادية وتوفير الوعاء العقاري والاسهام في تبني سياسة استراتيجية تدعو إلى الرقي والازدهار.

ولا يفوتنا أن ننوه بأن القانون رقم 25.90 عمل على تنظيم العقار والعمران من خلال النص على مجموعة من الضوابط والإجراءات واقتراحها بجملة من الجزاءات، وهذا أمر إيجابي يمكن اعتباره سببا ومنهجيا مهما في خلق فرص للتنمية المحلية والجهوية، كما يمكن اعتباره وسيلة لمحاربة الفقر والتهميش والكساد الاقتصادي في العديد من القطاعات⁸³.

خاتمة

خلاص القول، إن ميدان التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ميدان خصب وحيوي لتحقيق التنمية الجمالية والتنمية الاقتصادية والاجتماعية بكل مقوماتها وأسسها، ذلك أن الاجراءات والمساطر الإدارية التي تنظم وتدبر هذا المجال يجب أن تكون محكمة وتتماشى مع النصوص التشريعية والتنظيمية المؤطرة لها.

وأن المشرع المغربي حينما نظم التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات أراد من ذلك تحقيق التنمية على مستويات عدة، لكن هذه التنمية قد لا تكون أو لا ترقى إلى المستوى المطلوب نظرا لصعوبة تطبيق للمقتضيات والاجراءات والمساطر التي نص عليها القانون، بالإضافة إلى كثرة النزاعات والقضايا أمام المحاكم بشقها العادي والإداري.

في الأخير نخلص إلى النتيجة التالية وهي: كلما كانت هناك نزاعات كلما كان مجال التعمير غير مستقر، وبالتالي ضعف التنمية والاستثمار، وفي المقابل كلما كان هناك استقرارا وقلة الخصومات والمنازعات، كلما كانت كثرة الاستثمارات وجودة في المشاريع التنموية، وعليه لا يمكن إنكار دور القانون والقضاء في تحقيق التنمية، مما يعني أن تنظيم المجال العمراني من خلال القواعد القانونية وحمائته من طرف القضاء سيحقق حتما متطلبات التنمية والاستثمار.

⁸³ عبد العزيز رشدي، تهيئة المناطق السياحية والتنمية المستدامة بالمغرب، مرجع سابق، ص 21.



لائحة المراجع المعتمدة:

✓ الكتب:

- عبد الغفور أملال، الرهن الرسمي للخزينة، الطبعة الأولى، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، 2023.
- توفيق فاطمي، دور الاجتهاد القضائي في تحقيق الأمن العقاري، الطبعة الأولى، مطبعة الأمانة، الرباط، ص 2024.
- الحاج شكرة، الوجيز في قانون التعمير المغربي، الطبعة السادسة، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، فاس، 2012.
- محمد أحمد بونبات، التجزئة العقارية - دراسة في حق السكن ودور السلطات المحلية والوكالات الحضرية في متابعة عملية البناء والتعمير والعقود المبرمة على التجزئات العقارية-، الطبعة الرابعة، المطبعة والورقة الوطنية، مراكش، 2005.
- عبد القادر العرعاري، نظرية العقد، الطبعة السادسة، مطبعة الأمانة، الرباط، 2018.
- محمد ابن معجوز، الحقوق العينية في الفقه الإسلامي والتقنين المغربي، الطبعة الثانية، مطبعة النجاح الجديدة، الرباط، 1999.
- المصطفى المعمر، أحمد أجعون، إعداد التراب الوطني والتعمير، الطبعة الأولى، مطبعة سجلماصة، مكناس، 2022/2021.
- إبراهيم بحماني، التحفيظ الاجباري إشكاليته وآثاره في تثبيت الملكية العقارية، الطبعة الأولى، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط، 2021.

- محمد طه البشير، غني حسون طه، الحقوق العينية - الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية-، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار السنهوري للنشر، بيروت، لبنان، 2016.

- سعاد المعروف، الحماية القانونية للحق العيني العقاري على ضوء مدونة الحقوق العينية، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2018.

- سهام ثابت، دور القضاء في معالجة قضايا نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الطبعة الأولى، المطبعة والورقة الوطنية، مراكش، 2017.

✓ الأطاريح الجامعية:

- عبد العزيز رشدي، تهيئة المناطق السياحية والتنمية المستدامة بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الخامس بالرباط، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال، بالرباط، السنة الجامعية 2012 - 2013.
- أحمد مالكي، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون العام، جامعة محمد الأول بوجدة، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، السنة الجامعية 2007 - 2008.

✓ الرسائل الجامعية:

- سكيمة حماني، منازعات التعمير والبناء على ضوء المقررات القضائية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، مسلك العقار والمعاملات الائتمانية، جامعة عبد المالك السعدي بتطوان، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بتطوان، السنة الجامعية 2021 - 2022.

- مليكة الهلالي، بيع العقار في طور الإنجاز ودوره في التخفيف من أزمة السكن - دراسة على ضوء مستجدات مشروع القانون 107.12 الخاص بتتيميم وتعديل القانون 44.00-، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، مسلك قانون العقود والعقار، جامعة محمد الأول بوجدة، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بوجدة، السنة الجامعية 2014 - 2015.

- خالد العظمي، التحفيظ الاجباري وفق القانون 14.07 - دراسة مقارنة بالتسجيل الاجباري التونسي -، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، مسلك الدراسات العقارية والتعمير، جامعة الحسن الأول بسطات، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بسطات، السنة الجامعية 2012 - 2013.



- رشيد غنبري، نزع الملكية كمسطرة خاصة في إطار وثائق التعمير، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، مسلك قانون العقار والتعمير، جامعة محمد الخامس بالرباط، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي، الرباط، السنة الجامعية 2015 – 2016.
- أنس راي، الاختصاص القضائي في المنازعات العقارية بين القضاء العادي والقضاء الإداري، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، مسلك المعاملات العقارية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس، الكلية المتعددة التخصصات بتازة، السنة الجامعية 2020-2021.

- هاجر بوكير، أملاك الدولة الخاصة بين النصوص القانونية ومتطلبات التنمية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، مسلك الدراسات العقارية، جامعة عبد المالك السعدي بتطوان، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بطنجة، السنة الجامعية 2021 – 2022.

✓ المقالات العلمية:

- محمد بنيعيش، التجزئة العقارية والتقسيم العقاري: أية شروط؟، مداخلة ضمن أشغال الندوة الوطنية المنظمة، بالكلية المتعددة التخصصات بالناظور، أيام 4/3/2 مارس 2017، مجلة التعمير والبناء ومتطلبات الحكامة الترابية، مطبعة ووراقة القيس، العروي، 2018.
- فدوى الكوني، رجاء بعيوي، دور سياسة الإسكان والتعمير في حل الأزمة الحضرية: حالة مدينة تطوان، المغرب، مجلة الفضاء الجغرافي والمجتمع المغربي، عدد 51، 2021.
- هناء بنطامة، نزع الملكية كإجراء لتنفيذ وثائق التعمير، منشورات مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية "سلسلة البحوث الجامعية"، عدد 16، 2016.

✓ الأحكام والقرارات القضائية:

- حكم المحكمة الإدارية بالدار البيضاء عدد 3385، الصادر بتاريخ 27 دجنبر 2016، في الملف عدد 2015/112/441، غير منشور.