

## التهيئة العمرانية والتوجهات الراهنة:

### قراءة نقدية لآليتي التجزئة والتقسيم العقاريين

أحمد مالكي

عبدالواحد الإدريسي

ذ. باحث بالمعهد الوطني للتهيئة والتعمير بالرباط ذ. باحث بكلية العلوم القانونية والسياسية بسطات

التهيئة مفهوم واسع، وهو يفيد الإعداد والتسيير والترتيب والتنظيم والإصلاح، وكذا الحصيلة والنتائج المترتبة عن هذه العمليات<sup>1</sup>. وتتخذ التهيئة عدة مستويات، بدءاً بالتهيئة الترابية التي تنصب على حيز جغرافي واسع وتستهدف أساساً حفز التنمية على صعيد التراب الوطني والجهات إلى تهيئة محل سكني أو تجاري، مروراً بتهيئة المدن والتكتلات السكنية. وبهنا في هذا المقال مستوى التهيئة العمرانية الموجهة في مقام أول لتنظيم وإنتاج المجال الحضري، مركزين على آليتي التجزئة والتقسيم العقاريين. وفي هذا الصدد، نتناول بالدرس والتحليل والنقد التوجهات الراهنة بخصوصهما كوسيلتين من الوسائل الرئيسة للتهيئة العمرانية وتنظيم المدينة وتدير أجزائها. ولا يقف أفق هذا العمل عند هذا الحد، بل نستفرغ الوسع في صياغة بعض الأفكار والمقترحات التي نبتغي من خلالها إغناء النقاش حول بعض المقتضيات التشريعية المستجدة ومشاريع القوانين الجارية.

وعليه، نقوم برصد التوجهات الراهنة بخصوص التجزئة والتقسيم العقاريين، من خلال مشروع القانون 34.21 المتعلق بتغيير وتتميم القانون 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، وكذا من خلال ما استجد في القانون 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية<sup>2</sup>، وبعض الدوريات الوزارية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عبدالرحمان الدكاري وعبدالمجيد هلال وعبدالواحد الإدريسي: التعمير وسياسة إعداد التراب، مقارنة بيداغوجية ومنهجية، دار القلم للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، 2020، ص. 22-23.

<sup>2</sup> ظهير شريف 1.21.74 صادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليوز 2021) بتنفيذ القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، الجريدة الرسمية عدد 7006 بتاريخ 11 من ذي الحجة 1442 (22 يوليوز 2021).

<sup>3</sup> نشير في هذا الباب إلى:

- الدورية المشتركة بين وزير الداخلية ووزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة عدد 2760/1205 المؤرخة في 18 يونيو 2020 بخصوص أشغال تجهيز التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وأجال إنجازها.

ويكتسي هذا الموضوع أهميته من قلة الكتابات التي سبقت أغوار قوانين التعمير ومحضت مظاهر العجز على مستوى النصوص المتعلقة بالتجزئة والتقسيم العقاريين، ومن راهنيته بالنظر للأسئلة الملحة والمستمرة التي تطرح إكراهات تنظيم العمران وتؤرق المتدخلين وتحرج الإدارة التي مازالت تفتقد السبل القمينة بتجاوز صعوبات التهيئة والتعمير وتأمين "شروط جودة الحياة الحضرية"<sup>4</sup> على الرغم من الأوراش التشريعية والتنظيمية المفتوحة.

لقد كشفت الممارسة عن الكثير من مظاهر الارتباك والتهافت في فهم وتنزيل النصوص القانونية المرتبطة بألبي التجزئة والتقسيم العقاريين في غياب منظومة متجانسة ومحكمة. ومع ذلك، فإن التوجهات الراهنة تستدرك بعضاً منها، وتغفل عن بعض. وقد تفوت الدولة بذلك فرصاً للتحكم في تنظيم المجال والارتقاء بعمران الإنسان وشحذ حوافز الاستثمار وتحقيق وسائل ومقاصد التنمية.

ومن هذا المنطلق، يبقى التساؤل قائماً عن أهم ملامح الإصلاح المحققة والجارية بخصوص هاتين الآليتين وعن مساحات الظل التي لم تنل حظها بعد من التقليب والتصويب، من خلال قراءة نقدية للنص القانوني وما أفرزته الممارسة من خلل وزيف، مع طرح بعض مداخل الاستدراك. وللمساهمة في تفكيك عناصر هذا التساؤل، نحاول استنباط المضامين والمعاني والنقائص عبر قراءة نقدية لواقع ومآل النص القانوني. ولهذا الغرض، نقسم الموضوع إلى محورين كما يلي:

أولاً: آليتا التجزئة والتقسيم العقاريين والتوجهات الراهنة

ثانياً: التوجهات الراهنة في آليتي التجزئة والتقسيم العقاريين: انتقادات واقتراحات

---

- دورية وزير الداخلية بتاريخ 3 دجنبر 2021 المتعلقة بإلحاق طرق التجزئات العقارية أو المجموعات السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالأماكن العامة للجماعات.

<sup>4</sup> للتوسع في شروط ومؤشرات جودة الحياة الحضرية، انظر: عبدالمجيد الدغاي وأحمد الغازي: الدينامية الحضرية وسؤال جودة الحياة بالمدن الكبرى، حالة مدينة الدار البيضاء، في صديق عبدالنور (تنسيق): تدبير المجالات الحضرية بالمغرب في سياق متغير، منشورات مركز تكامل للدراسات والأبحاث، دار السلام، 2020، ص. 247-258.

## أولاً: آليات التجزئة والتقسيم العقاريين والتوجهات الراهنة:

يتطرق هذا المحور إلى أهم التوجهات الراهنة بخصوص التجزئة والتقسيم العقاريين، مستعرضاً جملة من تجليات البون بين النص ومتطلبات الواقع وما جاء بشأنها فيما استجد من القانون أو من بعض مشاريعه، للجواب على الأسئلة الأكثر إرباكاً للتدبير العمراني، كسقوط الإذن بإحداث التجزئة والآثار القانونية للتسليم المؤقت لأشغال التجهيز ومسألة القسمة البتية ومسؤولية المهنيين وغير ذلك من الأمور التي تتطلب فهماً وتروياً في بناء التصور وتمحيص الرأي.

### أ. التوجهات الراهنة بخصوص التجزئة العقارية:

يشكل سقوط الإذن بالتجزئة العقارية أحد الأسئلة الملحة والمرتبطة بإكراهات واقعية وتدبيرية. فمن المعلوم أن المادة 11 من القانون 25-90 تحسم انقضاء صلاحية الرخصة وآثارها القانونية إذا انقضت ثلاث سنوات من تاريخ الحصول على هذا الإذن، دون أن يكون المجزئ قد أنجز أشغال التجهيز المحددة بموجب نفس القانون والمسطرة في الملف التقني للتجزئة ودفتر شروطها. لقد فصلت الدورية الوزارية المشتركة المؤرخة في 18 يونيو 2020<sup>5</sup> في الصعوبات والإشكاليات التي أبان عنها الواقع، وخاصة كيفية التعامل مع مشاريع التجزئات العقارية التي شارفت أشغال التجهيز المتعلقة بها على الإنتهاء مع انقضاء الأجل القانوني المذكور، أو تم استكمال إنجازها خارج هذا الأجل. وقد حاولت هذه الدورية إيجاد مسالك تسعف في تجاوز حالات التعثر هذه، مشيرة إلى أعمال القراءة المندمجة للمادتين 11 و23 من القانون رقم 25-90، وكذا المادة 42 من القانون 06-47 المتعلق بجبايات الجماعات المحلية. وعليه، دعت إلى تبني مبدأ مدة الإعفاء المؤقت من الرسم على الأراضي الحضرية غير المبنية لمشاريع التجزئات العقارية حسب مساحتها، كأجل لسقوط الإذن في إحداث التجزئات العقارية<sup>6</sup>، وكذا مراعاة إمكانية عدم احتساب الأجال المتعلقة بكل توقف داخل الأجل القانوني المخصص لإنجاز أشغال التجهيز.

<sup>5</sup> الدورية المشتركة بين وزير الداخلية ووزيرة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة عدد 2760/1205 المؤرخة في 18 يونيو 2020 بخصوص أشغال تجهيز التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وأجال إنجازها.

<sup>6</sup> المقصود هنا الأجال القانونية التي كان القانون 06-47 المتعلق بجبايات الجماعات المحلية ينص عليها في مادته 42 قبل تعديله بموجب القانون 07-20 بتاريخ 31 ديسمبر 2020، وهي كما يلي: ثلاث سنوات بالنسبة للمشاريع التي لا تتعدى مساحتها 30 هكتار، وخمس سنوات بالنسبة للمشاريع التي تفوق مساحتها 30 هكتاراً ولا تتعدى 100 هكتار، وكذا سبع سنوات بالنسبة للمشاريع التي تفوق مساحتها 100 هكتاراً. انظر:

وعلى نفس المنوال جاء مشروع القانون 34.21 ليعيد النظر في المادة 11 السالفة الذكر، ولا سيما في المدة القانونية لسريان الإذن بإحداث التجزئة العقارية، حيث يمنح الإذن حسب مساحة الأرض المقام عليها المشروع، ويسقط بعد انقضاء الأجل التالية:

- ثلاث (3) سنوات بالنسبة للتجزئة التي لا تتعدى مساحتها عشرين (20) هكتارا؛
- خمس (5) سنوات بالنسبة للتجزئة التي تفوق مساحتها عشرين (20) هكتارا ولا تتعدى مائة (100) هكتار؛
- سبع (7) سنوات بالنسبة للتجزئة التي تفوق مساحتها مائة (100) هكتار.

يتوقف سريان الأجل المحددة أعلاه في حالات التوقف الاضطراري لأشغال التجهيز المتعلقة بالتجزئة، وذلك في الحالات العامة التي حددها مشروع القانون<sup>7</sup>. ويتم إثبات هذه التوقفات بتصريح يودعه المجزئ لدى الجماعة المعنية مرفقا بالوثائق والمستندات التي تثبت أسبابها. ولا يدخل في احتساب هذه الأجل، مدد التوقف الاضطراري لأشغال التجهيز، وفي جميع الأحوال لا يمكن احتساب كل مدة توقف تزيد عن السنة. غير أن هذه الإشارة الأخيرة قد وردت غير واضحة. فهل مدة التوقف لكل سبب من الأسباب هي سنة؟ أم أن المدة الإجمالية لمجموع التوقفات الناجمة عن مختلف الأسباب المذكورة في المادة 11 هي سنة؟

وفي السياق ذاته، حسمت المادة 22 من المشروع الجدل بخصوص كيفية التعامل مع الأمر في حالة انصرام أجل الإذن في القيام بالتجزئة دون أن يكون المجزئ قد أنهى أشغال التجهيز، حيث بات واضحا أنه يتعين على هذا الأخير إيداع طلب الحصول على إذن جديد بإحداث التجزئة. ويجب عند دراسة طلبه الجديد، الأخذ بعين الاعتبار

---

- ظهير شريف رقم 1.07.195 صادر في 19 من ذي القعدة 1428 (30 نوفمبر 2007) بتنفيذ القانون رقم 47.06 المتعلق بجبايات الجماعات المحلية. جريدة رسمية عدد 5583 بتاريخ 22 ذو القعدة 1428 (2007/12/03).

- ظهير شريف رقم 1.20.91 صادر في 16 من جمادى الأولى 1442 (31 ديسمبر 2020) بتنفيذ القانون رقم 07.20 بتغيير وتنظيم القانون 47.06 المتعلق بجبايات الجماعات المحلية. جريدة رسمية عدد 6948 بتاريخ 16 جمادى الأولى 1442 (2020/12/31).

<sup>7</sup> يتوقف سريان الأجل المحددة أعلاه في حالات التوقف الاضطراري لأشغال التجهيز المتعلقة بالتجزئة، وذلك في الحالات العامة التالية:

- التوقف الناتج عن القوة القاهرة والحادث الفجائي المنصوص عليهما في الفصلين 268 و269 من الظهير الشريف الصادر في 12 غشت 1913 بمثابة قانون الالتزامات والعقود؛
- التوقف لسبب يمكن الاعتداد به مثبت ومعلل، وترجع المسؤولية المباشرة عن حدوثه للإدارة أو للمؤسسات والهيئات التابعة لها؛
- التوقفات الناتجة عن كل تغيير طال الوضعية القانونية لصاحب التجزئة أو طال علاقاته التعاقدية المتعلقة بإنجاز مشروع التجزئة.

الإجاز الجزئي لأشغال التجهيز عند احتساب رسوم الجماعة والخدمات المؤدى عنها لفائدة باقي المتدخلين، وكذا مراعاة مقتضيات وثائق التعمير السارية أثارها القانونية.

وإذ يحسب للنص استدراكه لبعض جوانب الخصاص والعجز التي تطبع القوانين الجارية، فإنه في المقابل لم يبين مآل الإذن الذي انصرم أجله دون أن يكون المجزئ قد أنهى أشغال التجهيز. هل يسقط بموجب ذلك أم يظل يرتب آثارا قانونية إلى حين الحصول على إذن جديد؟ كما أنه لم يشر إلى ضرورة إرفاق التصريح بانتهاء أشغال تجهيز التجزئة العقارية ببعض التصاميم الطبوغرافية المعمول بها على أرض الواقع نظرا لأهميتها في التسلم المؤقت، وهو ما لا ينسجم مع مضمون المادة 32 من القانون رقم 25.90 التي تنص على عدم مباشرة قيد التجزئة في الصك العقاري للعقار محل التجزئة ونقل تصميم التجزئة على الخريطة العقارية الخاصة به إلا بعد وضع الخريطة الناتجة عن عمليات التحديد.<sup>8</sup> الحديث هنا عن تصميم ما بعد التحديد (plan après bornage) وتصميم المسح النهائي للطرق ومختلف الشبكات ومشماتلات التجزئة العقارية (plan de récolement) المعمول بهما على مستوى الواقع واللذين لا يمكن إحكام المشاريع بدونهما.

ومن جانب آخر، أبقى مشروع القانون على ما هو منصوص عليه في المادة 24 من القانون 25.90 بخصوص التسلم المؤقت لأشغال التجهيز وما يترتب عليه من إلحاق طرق التجزئة وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة بالأمالك العامة للجماعة المعنية. يعوز هذه المادة بعض الانسجام مع المادتين 30 و31 من القانون 25.90، التي توضحان أنه يجوز للجهة المختصة بتسليم الإذن في القيام بإحداث التجزئة أن تفرض على صاحب التجزئة تكوين مساحات احتياطية إضافية تخصص للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يستلزمها إحداث التجزئة. ولا يستحق صاحب التجزئة تعويضا عن ذلك إلا إذا زادت تلك المساحات الاحتياطية الإضافية والمساحات المخصصة للطرق على نسبة محددة من المساحة الكلية للتجزئة. فمسألة الإلحاق بسجل الأملاك العامة للجماعة لا تطل المساحات المخصصة لبعض التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة كالمسجد ومركز الأمن وملعب القرب وغير ذلك مما تشترطه المادة 18 من 25.90، ولا يفتح باب التعويض لفائدة المجزئ

<sup>8</sup> في تقديرنا لا تُفعل المادة 32 على الوجه الصحيح لكونها غير صريحة بما يكفي. ليست الخريطة الناتجة عن عمليات التحديد التي يتعين وضعها سوى التصميم المتعارف عليه على مستوى الممارسة المهنية بالتصميم ما بعد التحديد (plan après bornage) الذي ينجزه المهندس المساح الطبوغرافي.

بالنظر للشروط المتضمنة في المادة 31 المذكورة. يبدو أن ثمة صعوبات عالقة لم يعالجها المشروع، وما فتئت تطرح إشكالات تدييرية حقيقية لم ينتبه إليها القانون 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية<sup>9</sup> الذي ينص في مادته 44 على إلحاق نفس الأشياء دون المساحات المخصصة لبعض المرافق وفق ما أشرنا إليه.

وتشير المادة 35 من مشروع القانون 34.21 على أنه 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 بعمليات البيع والإيجاز والقسمة، إذا لم يقع الإدلاء إما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت، وإما بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من شهادة مسلمة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق هذا القانون. لم يطرأ على هذه المادة أي تغيير في مشروع القانون، مع العلم أنه من الضروري تحقيق تناغم بينها وبين المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية. ولم تشترط هذه المادة الإدلاء بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر الإلحاق، كما أنها أغفلت كيفية التعامل مع التجزئات العقارية التي يتم تسليم الإذن في إحداثها وفق أحكام المادة 21 من القانون 25.90 والتي لا تنص مشاريعها على القيام بجميع أشغال التجهيز إذا لم يكن هناك ما يبرر القيام بتلك الأشغال نظرا إلى الغرض المعد له العقار المراد تجزئته أو موقعه أو إذا لم يكن في الإمكان إنجاز تلك الأشغال لأسباب فنية.

لا شك أن هذه التوجهات تحتاج إلى الكثير من الترتيب والتنقيح، لجعل التجزئة العقارية آلية فعالة في إنتاج المجال ووضع حد للتشطي العمراني وتوفير المرافق والتجهيزات اللازمة لبنية حضرية متوازنة<sup>10</sup>.

## ب. التوجهات الراهنة بخصوص التقسيم العقاري:

<sup>9</sup> ظهر شريف 1.21.74 صادر في 3 ذي الحجة 1442 (14 يوليوز 2021) بتنفيذ القانون رقم 57.19 المتعلق بنظام الأملاك العقارية للجماعات الترابية، الجريدة الرسمية عدد 7006 بتاريخ 11 من ذي الحجة 1442 (22 يوليوز 2021).

<sup>10</sup> Sinda Haouès-Jouve : L'accès du grand nombre aux services urbains essentiels, l'expérience casablancaise dans le long terme entre ruptures et continuités, in Claude de Miras (coord.) : Intégration à la ville et services urbains au Maroc, publications de l'Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme, imprimerie Okad El Jadida, 2005, pp. 196-200.

أبقت المادة 58 من مشروع القانون على الصيغة الواردة في القانون رقم 25.90 وأضافت عليها أربعة استثناءات. فلا جديد بخصوص نطاق إلزامية الحصول على إذن بالتقسيم وتعريف العمليات التي تستوجبه. وعليه، فإن هذا الإذن واجب في الجماعات الحضرية<sup>11</sup> والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق ذات صبغة خاصة وكل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها كمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم تنمية تجمع قروي. ويتعلق الأمر بكل بيع أو قسمة يكون هدفهما أو يترتب عليهما تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير مخصصة للبناء؛ بالإضافة إلى بيع عقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعا بينهم إذا 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 م<sup>2</sup> إذا لم ينص على مساحة من هذا القبيل.

وقبل التطرق إلى الاستثناءات المستجدة في هذه المادة، يجدر أن نشير إلى بعض الملاحظات أولاها استبدال عبارة "غير معدة لإقامة بناء عليها" بعبارة "غير مخصصة للبناء"، بقصد رفع الغموض عن معنى الإعداد الموماً إليه في النص الجاري وتوضيح طبيعة العملية التي لا تقتزن بهدف البناء. وتتعلق الملاحظة الثانية بالحفاظ على صيغة "بيع عقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعا بينهم" في مشروع القانون، وهو ما يستثني بيع عقار لشخصين على أن يكون شائعا بينهما. وأما الثالثة والأخيرة في هذا السياق، فهي الإبقاء على شروط التمييز بين البيع على الشيعاء الذي يستوجب الحصول على إذن وبين البيع على الشيعاء الذي لا يستوجب ذلك. فعلى الرغم من كون مساحة 2500 م<sup>2</sup> قد وردت فقط في سياق البيع على الشيعاء وفي غياب مساحة دنيا للبيع بموجب وثيقة من وثائق التعمير، فقد أدت

---

<sup>11</sup> حري بالذكر أن الظهير الشريف رقم 1.15.85 الصادر في 20 من رمضان 1436 (7 يوليو 2015) بتنفيذ القانون التنظيمي رقم 113.14 المتعلق بالجماعات، الجريدة الرسمية عدد 6380 بتاريخ 6 شوال 1436 (23 يوليو 2015)، قد نص في مادته الثانية على أن الجماعات تشكل حد مستويات التنظيم الترابي للمملكة، دون تمييز بين الجماعات الحضرية والجماعات القروية، بل إن المادة 283 منه جاءت صريحة حين بينت أنه ابتداء من تاريخ دخول هذا القانون التنظيمي حيز التنفيذ، تحل عبارة «الجماعة» محل «الجماعة الحضرية» و«الجماعة القروية» في النصوص الصادرة قبل دخول هذا القانون التنظيمي حيز التطبيق.

والمقصود هنا بالجماعة الحضرية في متن هذا المقال الجماعة التي تتوفر على مدار حضري يطابق حدودها الإدارية وفق مقتضيات الظهير الشريف رقم 1.13.74 الصادر في 18 من رمضان 1434 (27 يوليو 2013) بتنفيذ القانون رقم 131.12 المتعلق بمبادئ تحديد الدوائر الترابية للجماعات الترابية، الجريدة الرسمية عدد 6177 بتاريخ 4 شوال 1434 (12 أغسطس 2013). تنص المادة السابعة من هذا القانون على أنه تعين بقرار لوزير الداخلية، الحدود الترابية للجماعات، وعند الاقتضاء، مراكزها. ويحدد داخل كل جماعة معنية، بقرار لوزير الداخلية، مدار حضري يشمل كليا أو جزئيا النفوذ الترابي للجماعة، ويعتبر الجزء الباقي من تراب الجماعة قرويا.

هذه المسألة إلى تخبط كبير في تدبير حالات التقسيم والبيع؛ ومع هذا فإن المشروع لم يأت بجديد من أجل تحسين الممارسة على الواقع من مغبة الالتفاف على أهداف التعمير.

أما بخصوص الاستثناءات التي لا تخضع للإلزامية الحصول على إذن بالتقسيم، فقد جاءت كما يلي:

1. كل قسمة عقار تنتج عن توزيع الإرث بين الورثة؛

2. كل تقسيم؛

- ملكية عقارية في ملك الدولة أو الجماعات الترابية بقصد استخراج جزء أو عدة أجزاء منها مبنية أو غير مبنية؛

- ملكية عقارية تملكها الدولة على الشيع مع الغير.

- كل استخراج لقطع أرضية بقصد تفويتها للدولة بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية لإنجاز تجهيزات عمومية؛

3. كل استخراج لقطع أرضية مقامة عليها مساكن فردية أو جماعية في ملك الدولة، بقصد تفويتها لشاغليها.

فقد استثنت المادة القسمة الناتجة عن الإرث من مفهوم التقسيم العقاري؛ وقد يتفهم المرء خلفية هذا الأمر بالنظر إلى الوضعية الاجتماعية لساكنة الوسط القروي واستحضار العديد من الصعوبات التي طالت طلبات فرز الأنصبة وإنهاء حالة الملكية على الشيع عن طريق إجراء القسمة البتية بسبب التعارض مع مقتضيات وثائق التعمير أو مع ضرورة الحفاظ على طبيعة الأراضي الفلاحية وغير ذلك. ورغم ذلك، فإن هذا الاستثناء يفتقد لمسوغ معقول ينهض سببا لقبوله، خاصة حين يتعارض فرز حصص الورثة مع وثائق التعمير والقواعد المنظمة للمجال، أي حين يتناقض التقسيم العقاري مع أهداف التخطيط والتدبير العمرانيين. فكيف يمكن تصور إجراء قسمة عقار ناتج عن الإرث تقل مساحته مثلا عن الحد الأدنى المنصوص عليه في وثيقة التعمير؟

وفضلا عن ذلك، فإن المسألة قد اتخذت منحى متعارضاً مع القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الذي يشترط أن تتم القسمة مع مراعاة القوانين والضوابط الجاري بها العمل، ويشترط أيضا لإجرائها أن يكون الملك مملوكا على الشيع للشركاء حينها وألا تزول المنفعة المقصودة منه بالنسبة لكل جزء من أجزائه بعد

القسمة.<sup>12</sup> وفي مقابل ما سبق، نثمن الاستثناءات الثلاث الأخرى التي تروم تيسير عمليات تقسيم وتفويت العقارات التابعة للدولة والجماعات الترابية وتسوية وضعياتها العقارية والقانونية.

ومن جانب آخر لم يطرأ على المادة 60 أي تغيير في مشروع القانون 34.21، حيث لا يقبل طلب الحصول على الإذن المنصوص عليه في المادة 58 المشار إليها 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 شروط التجزئة العقارية المنصوص عليها في الباب الأول من هذا القانون. ولم يرفع المشروع التناقض الحاصل في هذا الصدد، ولا سيما عندما تقع الأرض موضوع طلب التقسيم في منطقة يباح البناء بها بمقتضى تصميم تنمية. ففي هذه الحالة، لا يمكن تكييف الطلب على كونه عملية تجزئة عقارية وإخضاعه للقانون 25.90، طالما أن المادة 77 منه تنص على أنه لا تخضع لأحكام هذا القانون التجزئات العقارية المراد إنجازها في التجمعات العمرانية القروية المزودة بتصميم تنمية تطبيقاً لأحكام ظهير 25 يونيو 1960.

كما أن البيع على الشيعاء وهو أحد أوجه التقسيم العقاري كما سبق وأن أشرنا إلى ذلك، يثير هو الآخر أسئلة وصعوبات شتى حين يتعلق الأمر بالأراضي القابلة للبناء بموجب تصميم تهيئة أو تصميم تنمية أو غيرهما. فعلى سبيل المثال، كيف يمكن التعامل مع طلب بيع قطعة أرضية على الشيعاء إذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشترين على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة الدنيا المنصوص عليها في وثيقة التعمير؟ فهذا الطلب مردود على أصحابه ولا يمكن حسب منطوق المادة 60 إعطاء متابعة في شأنه إلا وفق أحكام التجزئة العقارية. بمعنى آخر، فإن مصير طلب بيع بقعة أرضية مساحتها 600 م<sup>2</sup> في منطقة مخصصة لإقامة عمارات من خمسة طوابق بمساحة دنيا محددة في 260 م<sup>2</sup> حسب وثيقة التعمير إلى ثلاثة أشخاص على الشيعاء بينهم هو الرفض. قد يبدو الأمر مستغرباً وشاذاً، ويتطلب استدراكاً غفل عنه مشروع القانون.

واحتفظت المادة 61 بنفس المقتضيات التي لا تجيز للعدول والموثقين والمحافظين على الأملاك العقارية وأموري إدارة التسجيل والجهات المخول لها الإشهاد على صحة الإمضاءات أن يحرروا أو يتلقوا أو يسجلوا أو يشهدوا على

<sup>12</sup> القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011). انظر المادتين 313 و314.

صحة إمضاءات العقود المتعلقة بعملية من عمليات البيع أو القسمة المشار إليها في المادة 58 ما لم يكن مصحوباً بالإذن المنصوص عليه في نفس المادة أو بشهادة من رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق تطبيق هذا القانون.

لم يطرأ على هذه المادة أي تغيير في مشروع القانون 34.21، مع العلم أنه من الضروري تحقيق تناغم بينها وبين المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية. فليس ثمة إشارة صريحة إلى المحامي المقبول للترافع أمام محكمة النقض الذي يتدخل في التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها عن طريق محرر ثابت التاريخ. وفضلاً عن ذلك، يشكل تسليم الشهادة من قبل رئيس الجماعة، والتي تثبت أن عملية البيع أو القسمة لا تدخل في نطاق تطبيق القانون 25.90 أمراً في غاية الصعوبة. وقد أفرزت الممارسة اللجوء إلى هذه الشهادة بدل الحصول على الإذن بالتقسيم المتعلق بقسمة عقار بين الشركاء أو الورثة أو الإذن ببيع جزء مفرز من العقار أو الإذن بالبيع على الشيعاء، وذلك في الكثير من الحالات التي تدخل في إطار نطاق تطبيق القانون. ومع كل ذلك، فقد تحاشى المشروع إحدى المسائل الأكثر إثارة وتعميقاً.

ومن جملة ما تم تحاشيه في المشروع، عدم الإشارة إلى إلزامية تضمين عقد التفويت أو القسمة بيان الإذن الصادر بالتقسيم أو الشهادة المذكورة، وعدم التطرق إلى أي مقتضى يسعف في تحصين القسمة القضائية وضرورة مراعاتها لقوانين التعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

وأمام كل هذه الملاحظات والنقط التي توقفنا عندها، يجدر في هذا المقام المضي قدماً في انتقاد النقائص وأوجه العجز، قبل الاجتهاد في صياغة مقترحات لجعل التجزئة والتقسيم العقاريين آليتين ناجعتين في تهيئة الأراضي وتنظيم المجال.

ثانيا: التوجهات الراهنة بخصوص آليتي التجزئة والتقسيم العقارين: انتقادات و اقتراحات:

يتطلع المشرع إلى القيام بإصلاحات تخص آليات التدبير العمراني، غير أن بعض المواد من القانون 25.90 تتطلب تمحيصا أكبر لتدقيق المفاهيم وترتيب الآثار القانونية وضبط ماذا ومتى وكيف يتم نقل ما يتعين نقله إلى سجل الأملاك العامة للجماعة عقب تجهيز التجزئة العقارية. ويبدو من الضروري تعميق النظر في العمليات الموجبة للإذن بالتقسيم العقاري وتحقيق الانسجام مع نصوص قانونية أخرى. فلا بد من تناول الموضوع بالنقد والمشورة قصد درء مخاطر اللبس والخلط والتهيه عن القواعد الرصينة لحكامه مشاريع التهيئة العقارية.

1. انتقادات و اقتراحات على مستوى التجزئة العقارية:

تفاعلا مع مسألة الأجل القانوني للإذن بإحداث التجزئة العقارية وأخذ التوقفات القهرية بعين الاعتبار في تقديره وضبطه، يستحسن تدقيق المادة 11 من مشروع القانون على النحو الذي يوضح كيفية احتساب كل مدة توقف ويوضح المدة الإجمالية لمجموع التوقفات الناجمة عن مختلف الأسباب المذكورة في نفس المادة. وقد يكون من الأنسب التنصيص فيها على سقوط الإذن في القيام بالتجزئة سواء كان صريحا أم ضمنيا إذا انقضى أجل الإذن في القيام بها دون أن يكون المجزئ قد أنهى أشغال التجهيز. لا شك أن تعويض فعل "أنجز" بفعل "أنهى" يكون قولاً فصلاً يبده كل لبس في هذا الشأن.

وعلاقة بالتسلم المؤقت لأشغال التجهيز، نقترح اشتراط إرفاق التصريح بانتهاء تهيئة التجزئة العقارية بالتصاميم التي تسعف في تمحيص واقع الحال، كالإدلاء بتصميم ما بعد التحديد (plan après bornage) المشار إليه في المادة 32 والتي اصطلحت عليه بعبارة "الخريطة الناتجة عن عمليات التحديد". فلا بد من توضيح الأمر واستبدال هذه العبارة بتعبير تقني وواقعي يدل على "التصميم الطبوغرافي ما بعد التحديد". ونقترح أيضا الإدلاء بتصميم المسح النهائي للطرق ومختلف الشبكات ومشماتل التجزئة (plan de récolement). وتكمن أهمية تصميم ما بعد التحديد في تدقيق الوضعية النهائية لحدود البقع ومحارم الطرق وهو ما يعد ضروريا للوقوف على مدى مطابقة التجزئة على الأرض مع التصاميم المرخصة. ويستقي تصميم المسح النهائي لمختلف الشبكات أهميته من كونه يعكس الوضعية الحقيقية لمختلف الشبكات ويساعد على التحقق من دقة تموضع الشبكات المنجزة. فمن شأن

التنصيب على التصميمين إيجاد نوع من التناغم بين المادة القانونية والأعمال الهندسية التي ينجزها المهنيون في إطار أورش التجزئات العقارية والمجموعات السكنية.

ومن النقط المهمة التي لا يستقيم إصلاح المنظومة القانونية للتجزئات العقارية بدونها، نشدد على مسألة تدير الساحات العمومية ومواقف السيارات والمساحات الاحتياطية الإضافية المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة والتي لا يستحق صاحب التجزئة تعويضا عنها حسب مقتضيات والشروط الواردة في المادة 31 من القانون 25-90. فلا محيد عن إضافتها للعناصر التي يتم نقلها إلى الأملاك العامة للجماعة، وإلا سيظل التخبط قائما بخصوص التعامل مع بعض البقع الأرضية الموجهة لاحتضان مرافق القرب كالمسجد ومركز الأمن وملعب القرب وغير ذلك مما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة 18 من القانون 25.90، ولا يفتح باب التعويض لفائدة المجزئ بالنظر للشروط المتضمنة في المادة 31 المذكورة. ونميز هنا بين المساحات المتعلقة بجملته من المرافق التي يستفيد صاحب الشأن من بيعها أو كرائها كمركز تجاري أو فندق ونحوهما من جهة، وبين العقارات التي لا تكون في الواقع موضوع تفويت بعوض كتلك التي أسلفنا (المسجد ومركز الأمن وملعب القرب) من جهة أخرى، والتي نرى من الصواب أن تلحق بسجل الأملاك العامة للجماعة عقب التسلم المؤقت لأشغال التجهيز.

وتوخيا لإحكام النص القانوني وتبديد مواطن الخلل والشك، نقترح التمييز في المادة 30 من القانون 25.90 بين الارتفاقات المتعلقة بالمرور التي لا تفتح باب التعويض والطرق التي تستوجب التعويض وفق الشروط الواردة في المادة 31 من نفس القانون 25.90. ونرتئي في هذا الصدد احتساب مساحات طرق التهيئة المسطرة في وثيقة التعمير واستثناء الطرق التي ينشئها المجزئ لما يتطلبه المرور داخل التجزئة من التعويض. ويمكن إعمال قراءة مندمجة لمسألة التعويض بين ما هو منصوص عليه بخصوص المساهمة في إنجاز الطرق العامة الجماعية المفروضة على ملاك الأراضي المجاورة لها حسب المادتين 37 و38 من القانون 12.90 المتعلق بالتعمير من جهة ومقتضيات المادة 31 من القانون 25.90 من جهة أخرى. وهكذا يكون من المعقول أن يقتصر التعويض على المساحات غير المعنية بالمساهمة المجانية.

واعتبارا لضرورة إحداث قطيعة مع الممارسة الحالية التي لا تفضي إلى نقل ما يجب نقله إلى الملك العام للجماعة بعد إحداث التجزئة وتجهيزها والانتها من عمليات البيع والإيجار والقسمة التي تترتب عنها، ندعو إلى إعادة صياغة

المادة 33 من مشروع القانون بوقف إبرام العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة على إجراء التسلم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة وإنجاز محضر الإلحاق.

ويمكن إعادة صياغة المادة 35 بوقف إبرام العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجار والقسمة المتعلقة بالتجزئة العقارية على الإدلاء بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت وبنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر الإلحاق. كما نجنح إلى تقليب النظر في هذه المادة بالتنصيص على الإدلاء بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من شهادة مسلمة من رئيس مجلس الجماعة تثبت أن العملية لا تدخل في نطاق هذا القانون أو تثبت حسب الحالة أن التجزئة قد تم تسليم الإذن في إحداثها وفق أحكام وشروط المادة 21 من القانون 25.90 إذا كانت لا تنص على القيام بجميع أشغال التجهيز.<sup>13</sup> أما إذا كانت تنص على القيام ببعض أشغال التجهيز، فالأمر يتطلب الإدلاء بنسخة مشهود بمطابقتها للأصل من محضر التسلم المؤقت.

ثمة ملاحظات أخرى قد تبدو جزئية ولكن معالجتها شرط من شروط إنجاح الانتقال إلى نص قانوني رصين. ومثال ذلك ضرورة تغيير المادة 26 في مشروع القانون 34.21، والتنصيص على أن هدم المنشآت المقامة بصورة غير قانونية في التجزئة من اختصاص اللجنة الإدارية للهدم، وذلك من أجل تحقيق الانسجام بين هذه المادة وبين مقتضيات القانون 66.12 والمرسوم المتعلق بتحديد كفاءات مراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء.<sup>14</sup> ويمكن أن نضيف ما ورد بخصوص آثار التسلم النهائي لأشغال التجهيز، حيث إنه في حالة ملاحظة عيوب عند القيام بهذه العملية، يطلب من صاحب التجزئة أن يتخذ التدابير اللازمة لتدارك ذلك، داخل أجل يحدده له رئيس

---

<sup>13</sup> تتيح المادة 21 من القانون 25.90 إمكانية الإذن في إحداث تجزئات لا تنص على القيام بجميع أو بعض أشغال التجهيز، إذا لم يكن هناك ما يبرر القيام بتلك الأشغال، أو إذا لم يكن في الإمكان إنجازها لأسباب فنية. فإذا كانت هناك حالات يؤذن فيها بالتجزئة دون القيام بجميع أشغال التهيئة المنصوص عليها في المادة 18 من نفس القانون، فإن المشرع قد سكت عن كيفية متابعة ملف استخراج الرسوم العقارية الفردية للبيع. لا يمكن للتجزئة العقارية المأذون لها دون الحاجة للقيام بجميع أشغال التجهيز أن تكون موضوع تسلم مؤقت، كما لا يجوز اعتبارها خارج نطاق القانون الذي ينظمها. وبالتالي وجب سد هذه الثغرة حسب ما أشرنا إليه بخصوص المادة 35.

<sup>14</sup> انظر:

- ظهير شريف رقم 1.16.124 صادر في 21 من ذي القعدة 1437 (25 أغسطس 2016) بتنفيذ القانون 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء.

- المرسوم رقم 2.19.409 صادر في 9 صفر 1441 (8 أكتوبر 2019) يتعلق بتحديد كفاءات مراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء. تنص المادة 63-4 من القانون رقم 66.12 على أن تقوم السلطة الإدارية المحلية بإصدار أمر يهدم الأشغال أو الأبنية المخالفة بالتجزئة، إذا لوحظ عند انتهاء الأجل المشار إليه في الفقرة الأولى من نفس المادة، أن المخالف لم ينفذ الأوامر المبلغة إليه. ويبلغ الأمر بالهدم إلى المخالف ويحدد فيه الأجل المضروب له لإنجاز أشغال الهدم. وإذا لم ينجز الهدم في الأجل المضروب لذلك تولت لجنة إدارية القيام بذلك داخل أجل لا يتعدى 48 ساعة وعلى نفقة المخالف.

مجلس الجماعة المعنية.<sup>15</sup> اقتصر تحديد الأجل المعني على رئيس مجلس الجماعة فقط، وقد يكون من الأنسب أن يوكل الأمر إلى لجنة التسلم النهائي نفسها لكونها مظنة خبرة متنوعة بالنظر إلى طبيعة تشكيلتها، مما يسعف في إضفاء طابع الدقة على تقدير المدة اللازمة لاستدراك عيوب التهيئة. كما أن عبارة "بعد موافقة اللجنة" الواردة في سياق التسلم النهائي يستحسن حذفها لعدم جدواها. وتصير المادة كما يلي: "يترتب على التسلم النهائي قيام رئيس مجلس الجماعة المعني بتسليم شهادة تثبت أن الطرق ومختلف الشبكات توجد في حالة سليمة وتبرئ ذمة صاحب التجزئة من كل دين إزاء الجماعة."<sup>16</sup>

ومن التفاصيل الملحة كذلك، ضرورة التدقيق في المحتويات التقنية لمختلف التصاميم. ونذكر على سبيل المثال التصميم الطبوغرافي الذي لا يعكس القانون رقم 25.90 ولا مرسومه التطبيقي جميع عناصره. ولم يطرأ على ذلك أي تغيير في مشروع القانون 34.21 الذي ينبغي أن يدقق في وصف هذا التصميم ليشمل مسح وتوطين كل ما من شأنه أن يساعد على ضبط واقع العقار.<sup>17</sup>

عديدة هي المسالك التي يجب إعادة رسمها للنفاد إلى نتائج أحسن في التهيئة والتعمير والارتقاء بالعمران، وكلها ممكنات إذا نأى التشريع والفعل العمومي عن الارتجال والتخبط والشروء عن متطلبات التدبير الحصيف. فليست الغاية سوى إنتاج مدينة كـ"منظومة متناسقة في خدمة مشروع مجتمعي واضح المعالم"<sup>18</sup> وحماية "حقوق الانسان

<sup>15</sup> انظر المادة 28 من مشروع القانون رقم 34.21.

<sup>16</sup> انظر المادة 29 من مشروع القانون رقم 34.21.

<sup>17</sup> ينبغي أن يدقق التصميم الطبوغرافي في جميع عناصر العقار ليشمل مسح وتوطين ما يلي:

- جميع التحملات والارتفاعات الواقعة على الوعاء العقاري للتجزئة؛
- التفاصيل القائمة فوق السطح كالطرق والمسالك والمجاري والتفاصيل الموجودة تحت السطح كقنوات الصرف الصحي والماء وغيرها، بالإضافة إلى المكونات المجالية المجاورة؛
- البنيات التحتية المتاخمة للوعاء العقاري التي تمكن من ربط الشبكات الداخلية بها؛
- المكونات الواردة في وثيقة التعمير السارية المفعول ولا سيما الطرق والمرافق؛
- إحداثيات لامبير لجميع الأنصاب المحددة للوعاء العقاري؛
- جميع العناصر الجغرافية والطبوغرافية التي تساعد على إحكام التصورات العمرانية على الأرض المعنية.

<sup>18</sup> Mustapha Chouiki : Le phénomène urbain entre matérialité et immatérialité, publications de l'Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme, 2021, p. 49.

من خلال التعمير"<sup>19</sup>. الوضع نفسه يسري على التقسيم العقاري الذي نباشر بعض التوجهات الراهنة بخصوصه بالنقد قبل أن نلتمس طريق الاهتداء إلى الأفضل في بناء النص القانوني وإحكام العمل بهذه الآلية.

#### ب. انتقادات و اقتراحات على مستوى التقسيم العقاري:

أمام الملاحظات المبدأة بخصوص الثابت والمتغير في مشروع القانون، يمكن الجزم بأن إصلاح قوانين التعمير عموماً يتطلب الكثير من التقليب والتمحيص والتدقيق. فقد أبانت الممارسة بونا شاسعا بين منطوق النص ومتطلبات الواقع، وبينه وبين رهانات تنظيم المجال والارتقاء بعمران التراب والإنسان على حد سواء. ومع أن الإصلاح ليس عملية تقنية مجردة من سياقها السياسي والاقتصادي والاجتماعي والثقافي، فإننا نقتصر في هذا الباب على تقديم اقتراحات غايتها رفع بعض جوانب القصور والحرش في معالجة ملفات التقسيم العقاري وتيسير تدبير الملكية الفردية وتعبئة العقارات بما لا ينتفي مع المصلحة العامة.

وفي هذا الصدد، يبدو من المناسب توحيد مفهوم القسمة في المادتين الأولى و58 من القانون رقم 25.90. فإذا كان بديهياً إقران طلب القسمة بالملك المشاع في سياق تعريف عناصر وموجبات الإذن بالتقسيم، فإن الأمر قد لا يكون بالضرورة كذلك في حالة التجزئة العقارية التي لا يمكن قصرها في واقع الحال على تقطيع عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مبان عليها. ففي الغالب ما يكون المجزئ مالكا منفردا ويتقدم بطلب تمزيق ملكيته العقارية إلى بقع يقوم بتفويتها بعد إنجاز أشغال التجهيز. وهنا لا يقتصر الإذن بإحداث التجزئة العقارية بعملية مسبقة للبيع أو الإيجار أو القسمة. وهكذا، تتبين أهمية ضبط المفاهيم والتعاريف وإحكام تقاطع النصوص والمواد القانونية.

---

<sup>19</sup> محمد عمري: التعمير وحقوق الإنسان، أي دور للامركزية الترابية الجماعية؟ في أحمد حضرائي (إشراف) وأحمد مالكي (تنسيق): الجماعات الترابية وحقوق الإنسان، أشغال الندوة المغاربية حول الجماعات الترابية وحقوق الإنسان المنظمة بمدينة مكناس بتاريخ 28 و29 نونبر 2016، منشورات مركز الدراسات في الحكامة والتنمية الترابية، مطبعة اكسيس ديزاين، 2017، ص.124.

وعلاقة بالمادة 58، فإننا نقترح استبدال عبارة "بيع عقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعا بينهم" بعبارة "بيع عقار لشخصين أو أكثر على أن يكون شائعا بينهم"، وذلك لسد هذه الثغرة وإحكام منطوق المادة. كما نجنح إلى أهمية معالجة بعض الحالات الأخرى التي تعدد تأويلها كبيع جميع أو جزء من حصة شائعة.

ونقترح أيضا أن يتوقف على الحصول على إذن سابق بالبيع على الشياح كل تفويت لعقار على الشياح يترتب عليه حصول أحد المستفيدين على الأقل على نصيب شائع تكون مساحته دون المساحة الدنيا للبيع الأرضية المحددة بمقتضى وثيقة التعمير، وإلا دون المساحة الدنيا التي تحدد بنص تنظيمي. ويمكن على الأقل رفع المساحة إلى هكتار واحد عوض 2500 م<sup>2</sup> كمعيار للتمييز بين البيع على الشياح الذي يتطلب الحصول على إذن وبين البيع على الشياح الذي لا يتطلب ذلك. الهدف من ذلك هو الحد من الانعكاسات السلبية للبيوع على الشياح على تحولات المجال بالوسط القروي، ولا سيما داخل الهالات المتاخمة للحواضر التي تعرف انتشار السكن المتفرق الذي يهدد صبغة تلك المناطق أمام الطلب المتزايد على السكن الثانوي على حساب الأراضي الفلاحية.

وينبغي كذلك وضع حد أدنى للمساحة في حالة القسمة والبيع التي يكون هدفها أو يترتب عليها فرز بقعتين أو أكثر من العقار الأصلي، وذلك حتى لا تزول المنفعة المقصودة من العقار بالنسبة لكل جزء من أجزائه بعد القسمة كما هو جلي في المادة 314 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية. ويجب الحسم في مفهوم القسمة وحصصها في حالة الملكية على الشياح، فلا يقبل طلب قسمة عقارية إلا إذا كان الملك مملوكا على الشياح للشركاء عند إجرائها، كما هو معلوم في الفقه ومنصوص عليه في ذات المادة. ومن تم، يتعين ألا يقبل طلب فرز بقع من عقار معين خارج حالات البيع والقسمة المبينة في هذه المادة، إلا وفق الشروط المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة 9 من القانون رقم 25.90.

وخلافا لما ذهب إليه مشروع القانون، نرتئي إخضاع القسمة الناتجة عن توزيع الإرث بين الورثة إلى إلزامية الحصول على إذن بالتقسيم، مراعاة لقوانين وضوابط التعمير وسعيا لتحقيق أهداف التنمية المجالية. كما نقترح إيجاد منافذ وآليات جديدة لإنهاء حالات الشياح، وتنظيم بعض المسالك المتاحة كوضع إطار قانوني للبيع بالصفقة.

ومن الضروري تحقيق التناغم بين المادتين 60 و77 من القانون رقم 25.90، فلا يمكن رفض طلب تقسيم عقار يقع في منطقة يباح البناء بها بمقتضى تصميم تنمية وإخضاع العملية لأحكام التجزئة العقارية الواردة في الباب الأول للقانون رقم 25.90. وقد أسلفنا أنه لا تخضع لأحكام القانون رقم 25.90 التجزئات العقارية المراد إنجازها في التجمعات العمرانية القروية المزودة بتصميم تنمية.

وتجنباً للقراءات التي لا تستقر على قول فصل فيما يتعلق بعدم ذكر المحامين في المادة 61، فإنه يتعين إضافة المحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض إلى قائمة الأطراف التي لا يجوز لها أن تحرر أو تتلقى أو تسجل أو تشهد على صحة إمضاءات العقود المتعلقة بعمليات البيع والقسمة المتعلقة بالتجزئة العقارية إلا وفق الشروط المنصوص عليها في ذات المادة.<sup>20</sup> ومن شأن هذه الإضافة تبديد بعض الغموض في هذه المسألة، وإن كانت القاعدة القانونية عامة ومجردة تسري على جميع المهنيين والمتدخلين في مجال التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

أما الشهادة التي يمنحها رئيس مجلس الجماعة ويعلن فيها أن عملية البيع أو القسمة الواردة على عقار ما لا تدخل في نطاق تطبيق القانون 25.90 وبالتالي لا تقتضي إذنا مسبقا، فما زالت مظنة ممارسة إدارية تزيغ عن المحددات والأهداف القانونية المرسومة لها. ولهذا، بات لزاما على المشرع إقران تسليم هذه الشهادة -التي يجب أن تثبت أن العملية تحترم التشريع الجاري به العمل في ميدان التعمير - بموافقة الوكالة الحضرية، بغرض تجاوز الصعوبات المتعلقة بضبط النطاق الجغرافي للإلزامية الحصول على الإذن بالتقسيم واستجلاء حالات البيع على الشياخ التي تتطلب إذنا سابقا بذلك.

وفي هذا الإطار، نطرح فكرة التنصيص على وجوب تضمين عقد التفويت أو القسمة بيان الإذن الصادر بالتقسيم أو الشهادة المنصوص عليها في نفس المادة، ونقترح أيضا أن يحدو مشروع القانون رقم 34.21 حدو مشروع مدونة التعمير بخصوص توجيه المحاكم المعروضة عليها قضايا قد يترتب عنها تقسيم عقار وإلزامها برفض كل قسمة،

---

<sup>20</sup> ويتعين كذلك إضافة المحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض إلى قائمة الأطراف التي لا يجوز لها أن تحرر أو تتلقى أو تسجل أو تشهد على صحة إمضاءات العقود المتعلقة بعمليات البيع والإيجاز والقسمة المتعلقة بالتجزئة العقارية إلا وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 35. ومن شأن هذه الإضافة أن ترفع اللبس على تدخل المحامين المقبولين للترافع أمام محكمة النقض في مجال التجزئات العقارية والمجموعات السكنية.

إذا تأكد لها أنها تخل بأحكام قوانين التعمير أو من شأنها المساهمة في إحداث تقسيمات غير قانونية. وفي نفس السياق، يجب على طالب القسمة، أن يدخل الجماعة المعنية في دعواه، تحت طائلة عدم قبول هذه الدعوى.

#### خاتمة:

تستوجب منظومات التهيئة والتعمير والعقار إصلاحات كبيرة وشاملة ومعقدة، لا تتوقف عند مطلب تجاوز بعض مواطن الخلل التي تناولنا بعضها. فلا شيء يغني عن إعادة تقويم الوسائل القانونية والمؤسسية والمالية والتقنية والبشرية للسياسات العمومية المتشابكة وفق رؤية مندمجة في سبيل مواكبة الدينامية المجالية وضبط التحولات وتحقيق تنمية مستدامة<sup>21</sup> بالحوضر الكبرى والمدن الصغرى والمراكز الناشئة، وإلا فإن محاولات التصويب الجزئية والمتفرقة آيلة لا محالة إلى الفشل في كسب رهان التنظيم الترابي وتحقيق التنمية العمرانية.

لم يبحث هذا المقال في هذا الأفق، بل سعى إلى التنبيه إلى بعض القصور في منطقتي التوجهات الراهنة كتلك المتضمنة في مشروع القانون 34.21. إن المستجدات الواردة بخصوص تسلم أشغال التجهيز ومحضر الإلحاق الذي يتم بواسطته نقل بعض مكونات التجزئة إلى الملك العام الجماعي مهمة، ولكنها مجتزأة وناقصة. فهي لا تجيب على أسئلة كبيرة ككيفية تدير الساحات العمومية ومواقف السيارات والمساحات الاحتياطية الإضافية المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة والتي لا يستحق صاحب التجزئة تعويضها عنها حسب مقتضيات والشروط الواردة في المادة 31 من القانون 25.90. ولذلك وجب النظر من جديد في هذه المسائل باعتبار ما أسلفنا من ملاحظات في هذا العمل. ثمة أيضا إصلاحات على مستوى التقسيم العقاري، غير أن المادة 58 تتطلب تمحيصا أكبر وتعديلا أعمق لئلا تصير الحاجة إلى المرونة والتيسير في تدير طلبات التقسيم مدعاة لاختلالات أخرى لا يقدرها التوجه الحالي قدرها.

وبعيدا عن منطق التعميم والاختزال والتبخيس في حق النص القانوني والفعل العمومي، يمكن الجزم بأهمية إعادة النظر في الخلفيات والأسس والمنطلقات المتعلقة بتدير العقار والعمران. فلا يُجزئ بعض الاستدراك مهما بلغت

<sup>21</sup> المحجوب شمورك: الدينامية المجالية وتحديات التنمية المستدامة بالمدن الصغرى، حالة مدينة بويركارن، في عبد المجيد هلال وعبد الجليل الكريفة وسعيد بوجروف (إشراف): تحولات المجالات الحضرية ومقاربة التنمية الترابية المستدامة، منشورات مختبر الدراسات حول الموارد والحركية والجاذبية، المطبعة والوراقة الوطنية، 2021، ص. 148.

درجة وجاهته عن التصدي للاختلالات البنوية كتقادم العديد من القواعد القانونية مع ما يشوبها من عقم وتشتت وتنافر، فضلا عن الافتقاد إلى بعض أدوات التحكيم والضبط والتدبير في مجال التهيئة العقارية والتعمير.

## لائحة المراجع:

### بالعربية:

- المحجوب شمورك: الدينامية المجالية وتحديات التنمية المستدامة بالمدن الصغرى، حالة مدينة بوزكارن، في عبد المجيد هلال وعبدالجليل الكريفة وسعيد بوجروف (إشراف): تحولات المجالات الحضرية ومقاربة التنمية الترابية المستدامة، منشورات مختبر الدراسات حول الموارد والحركية والجاذبية، المطبعة والوراقة الوطنية، 2021.
- عبدالمجيد الدغاي وأحمد الغازي: الدينامية الحضرية وسؤال جودة الحياة بالمدن الكبرى، حالة مدينة الدار البيضاء، في صديق عبدالنور (تنسيق): تدبير المجالات الحضرية بالمغرب في سياق متغير، منشورات مركز تكامل للدراسات والأبحاث، دار السلام، 2020.
- محمد عمري: التعمير وحقوق الإنسان، أي دور للامركزية الترابية الجماعية؟ في أحمد حضرائي (إشراف) وأحمد مالكي (تنسيق): الجماعات الترابية وحقوق الإنسان، أشغال الندوة المغاربية حول الجماعات الترابية وحقوق الإنسان المنظمة بمدينة مكناس بتاريخ 28 و29 نونبر 2016، منشورات مركز الدراسات في الحكامة والتنمية الترابية، مطبعة أكسيس ديزاين، 2017.

### بالفرنسية:

- Mustapha Chouiki : Le phénomène urbain entre matérialité et immatérialité, publications de l'Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme, 2021.
- Sinda Haouès-Jouve : L'accès du grand nombre aux services urbains essentiels, l'expérience casablancaise dans le long terme entre ruptures et continuités, in Claude de Miras (coord.) : Intégration à la ville et services urbains au Maroc, publications de l'Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme, imprimerie Okad El Jadida, 2005.