ياسين مومن

دكتور في الحقوق

النظام القانوني لتمليك أراضي الجماعات السلالية ورهانات التنمية المستدامة

DAR AL AFAK

COPY

- تمليك أراضي الجماعات السلالية داخل دوائر الري وخارجها: القواعد والمساطر
- من الانتفاع الجماعي إلى الملكية الفردية
- شروط الاستفادة وإجراءات التمليك

دار الآفاق المغربية

الفهـــرس

مقدمة 7

الباب الأول

تمليك أراضي الجماعات السلالية الواقعة داخل دوائر الري

الفصل الأول : شروط تمليك أملاك الجماعات السلالية الواقعة داخل دوائر الري 31

المبحث الأول : الشروط الواجب توفرها في الأراضي المعنية بالتمليك 33

المطلب الأول : الأراضي المشمولة بالتمليك 35

الفقرة الأولى : المقصود بدوائر الري وخصوصيتها 36

الفقرة الثانية : تقييم تجربة التمليك في الأراضي السلالية الواقعة في دوائر الري ... 41

المطلب الثاني : الأراضي المستثناة من التمليك 52

الفقرة الأولى : أراضي الجماعات السلالية المقسمة من طرف مصالح الاستثمار الفلاحي 52

الفقرة الثانية : أجزاء أراضي الجماعات السلالية المشمولة بوثائق التعمير 55

المبحث الثاني : الشروط الواجب توفرها في المستفيدين من التمليك 58

المطلب الأول : تحديد المقصود من ذوي الحقوق 58

الفقرة الأولى : تعدد تسميات المستفيدين من الانتفاع بالأراضي السلالية 59

الفقرة الثانية : تعريف ذوي الحقوق 60

المطلب الثاني : اكتساب صفة ذوي الحقوق 60

الفقرة الأولى : إعداد لائحة ذوي الحقوق 61

الفقرة الثانية : المستبعدون من التقييد في لائحة ذوي الحقوق 66

الفصل الثاني : إجراءات تمليك أملاك الجماعات السلالية الواقعة داخل دوائر الري 71

المبحث الأول : تجزئة الأرض موضوع عملية التمليك 72
المطلب الأول : إخضاع الأراضي الجماعية الواقعة بدوائر الري لعملية التحفيظ تمهيدا لتمليكها 75
الفقرة الأولى : تحفيظ أراضي الجماعات السلالية الواقعة بدوائر الري المحددة إداريا 76
الفقرة الثانية : المسطرة العادية لتحفيظ أملاك الجماعات السلالية 89
المطلب الثاني : ضوابط إنجاز التجزئة والجهات المتدخلة فيها 94
الفقرة الأولى : ضوابط إنجاز التجزئة 95
الفقرة الثانية : الجهات المتدخلة في تجزئة العقار المشاع 99
المبحث الثاني : تسليم القطع الأرضية لذوي الحقوق المعنيين 109
المطلب الأول : التمليك الفردي لأراضي الجماعات السلالية الواقعة داخل دوائر الري 109
الفقرة الأولى : إصدار قرار بتسليم القطع 110
الفقرة الثانية : إتمام إجراءات تقييد المستفيدين بالرسم العقاري 111
المطلب الثاني : آثار التمليك الفردي لأراضي الجماعات السلالية الواقعة داخل دوائر الري 112
الفقرة الأولى : آثار التمليك بالنسبة للأطراف المعنية 112
الفقرة الثانية : آثار التمليك بالنسبة للأراضي 114

الباب الثاني

تمليك أراضي الجماعات السلالية خارج دوائر الري

الفصل الأول : شروط تمليك أراضي الجماعات السلالية خارج دوائر الري 123
المبحث الأول : الشروط المرتبطة بالعقارات المعنية بالتمليك 125
المطلب الأول : الأراضي المعنية بالتمليك 126
الفقرة الأولى : الشروط المتعلقة بطبيعة الأراضي السلالية المعنية بالتمليك 127

DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الثانية : الشروط الخاصة والتقنية المتطلبة في الأراضي السلالية المعنية بالتمليك 133
المطلب الثاني : شروط تقسيم الأراضي الفلاحية السلالية خارج دوائر الري 136
الفقرة الأولى : فتح الباب لإمكانية التقسيم 136
الفقرة الثانية : ضوابط التقسيم 137
المبحث الثاني : الشروط الواجب توفرها في المستفيدين من التمليك 139
المطلب الأول : اكتساب العضوية بالجماعة السلالية والتقييد في لائحة العضوية المصادق عليها 140
الفقرة الأولى : اكتساب العضوية بالجماعة السلالية 141
الفقرة الثانية : التقييد في لائحة أعضاء الجماعات السلالية المصادق عليها 150
المطلب الثاني : الانتفاع المباشر والمستمر بحصة جماعية والالتزام بإنجاز مشروع استثماري فلاحي 177
الفقرة الأولى : الانتفاع المباشر والمستمر بحصة جماعية 177
الفقرة الثانية : الالتزام بإنجاز مشروع استثماري فلاحي 179
الفصل الثاني : إجراءات تمليك أراضي الجماعات السلالية خارج دوائر الري وآثاره 183
المبحث الأول : إجراءات تمليك أراضي الجماعات السلالية خارج دوائر الري 184
المطلب الأول : تحديد العقار القابل للتمليك 184
الفقرة الأولى : إعداد تقرير مفصل حول الأرض المقترحة للتمليك 184
الفقرة الثانية : دراسة ملف الأرض القابلة للتمليك 184
المطلب الثاني : المطلب الثاني : مرحلة تقديم الطلبات ودراستها وإبرام عقد التمليك 186
الفقرة الأولى : مرحلة تقديم الطلبات ودراستها 187
الفقرة الثانية : مرحلة إبرام عقد التمليك 189

DAR AL AFAK
COPY

المبحث الثاني : آثار تمليك الأراضي السلالية الواقعة خارج دوائر الري لذوي الحقوق 199
المطلب الأول : آثار تمليك الأراضي السلالية بالنسبة للمستفيد 200
الفقرة الأولى : حقوق المستفيد من التمليك 200
الفقرة الثانية : التزامات المستفيد من التمليك 203
المطلب الثاني : آثار عقد التمليك بالنسبة للإدارة المتعاقدة 210
الفقرة الأولى : القرارات المتعلقة بمرحلة معاينة إنجاز المشروع 210
الفقرة الثانية : القرارات المتعلقة بنتائج معاينة إنجاز المشروع 212
خاتمة 215
الملحق 225
لائحة المراجع 255
الفهرس 279

DAR AL AFAK
COPY

يقدّم هذا المؤلَّف قراءة قانونية معمّقة ومتكاملة للنظام القانوني المنظّم لتملك أراضي الجماعات السلالية، في سياق التحولات التشريعية والمؤسساتية التي عرفها المغرب، وما أفرزته من رهانات متزايدة مرتبطة بالأمن العقاري، والتنمية المستدامة، وتشجيع الاستثمار الفلاحي.

ينطلق العمل من إبراز الخصوصية القانونية والتاريخية لأراضي الجماعات السلالية، وطبيعة نظام الانتفاع الجماعي الذي ميّزها لسنوات طويلة، قبل أن ينتقل إلى تحليل شروط وآليات تمليكها، سواء داخل دوائر الري أو خارجها، مع تسليط الضوء على الإطار القانوني المؤطر لهذه العملية، والمعايير المعتمدة لتحديد الأراضي المعنية بالتمليك والفئات المستفيدة منه.

ويعالج المؤلف، بأسلوب تحليلي واضح، مساطر تمليك الأراضي الواقعة داخل دوائر الري، من خلال تتبع مراحل التجزئة، والتحفيظ، والتسليم، وآثار الانتقال إلى الملكية الفردية المقيدة بالرسم العقاري، وما يترتب عن ذلك من حقوق والتزامات جديدة لفائدة المستفيدين. كما يتناول تمليك الأراضي السلالية الواقعة خارج دوائر الري، مبرزًا شروط التقسيم، وضوابط فتح باب الاستفادة، ومعايير اكتساب صفة ذوي الحقوق، والتقييد في اللوائح المصادق عليها.

ولا يقتصر المؤلَّف على الجانب الإجرائي فحسب، بل يتجاوز ذلك إلى تحليل آثار التمليك القانونية والاقتصادية، مع التركيز على الالتزامات المرتبطة بإنجاز مشاريع استثمارية فلاحية، ودور الإدارة الوصية في تتبع المساطر وضمان احترام أهداف التمليك. كما يسلّط الضوء على الإشكالات العملية التي يثيرها التطبيق الميداني للنصوص القانونية، وما يرافقه من تحديات مرتبطة بالتوفيق بين حماية الطابع الجماعي للأراضي السلالية ومتطلبات إدماجها في دورة التنمية.

ويُعد هذا المؤلَّف مرجعًا عمليًا للباحثين والمهنيين والفاعلين في المجال العقاري والفلاحي، لما يقدّمه من تحليل دقيق، وصياغة واضحة، ورؤية متوازنة تُبرز مكانة أراضي الجماعات السلالية ضمن السياسات العمومية الرامية إلى تثمين العقار وتحقيق العدالة العقارية والتنمية المجالية.

مطبعة الأمنية - الرباط - 2026

دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع
الدار البيضاء - المغرب
الهاتف : 212522-83-33-99+
البريد الإلكتروني : daralafak@gmail.com
الموقع الرسمي : www.daralafak.com

9 789920 526593

الثمن : 100 درهم

DAR AL AFAK