



جامعة محمد الخامس بالرباط  
Université Mohammed V de Rabat



Université Mohammed V - Rabat  
Faculté des Sciences Juridiques,  
Economiques et Sociales Agdal

# تنظم شعبة القانون الخاص بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال

في إطار سلسلة ندوات حول  
” تثمين العقار بالمغرب : التحديات والافاق ”

ندوة وطنية أولى في موضوع :

تثمين العقار  
السلالي



يوم الثلاثاء 21 مارس 2023  
على الساعة التاسعة صباحا  
المدرج 2 بمقر الكلية المركز

## الجلسة الافتتاحية

10.00 - 09.30

كلمة الأستاذ فريد الباشا: رئيس بالنيابة لجامعة محمد الخامس بالرباط. وعميد كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال.  
كلمة الأستاذ علال فالي: رئيس شعبة القانون الخاص بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال.  
كلمة الأستاذ محمد الهلالي، أستاذ باحث، شعبة القانون الخاص بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال، عن اللجنة التنظيمية.

## الجلسة الأولى

12.00- 10.00

مسيرة الجلسة: الأستاذة إلهام الحمضي، أستاذة باحثة بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال.  
المدخلة الأولى: فرص الاستثمار في القطاع الفلاحي بالمغرب: تثمين أراضي الجماعات السلاوية في إطار مخطط الجيل الأخضر  
إكرام بزغود: رئيسة مصلحة إنعاش الاستثمار بوكالة التنمية الفلاحية  
المدخلة الثانية: مركز العقارات السلاوية في التنمية المجالية على ضوء القانون 62.17 وظهرير 1969.  
هشام عليوي: أستاذ باحث، عضو مختبر القانون الخاص ورهانات التنمية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بفاس  
المدخلة الثالثة:

Les enjeux de la valorisation des terres collectives entre les enseignements du passé et les perspectives d'avenir

Pr. Issam zinedine, Enseignant chercheur, Faculté des sciences juridiques, Économiques et sociales, Meknes.

المدخلة الرابعة: إشكاليات الاستثمار في الأراضي السلاوية والافاق المستقبلية  
سلوى شكري: أستاذة باحثة، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال، الرباط.  
المدخلة الخامسة: مدى مساهمة القانون 62.17 في ضمان التنمية  
مصطفى باسو: أستاذ باحث، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال، الرباط.  
مناقشة

استراحة شاي

## الجلسة الثانية

14.30 - 12.30

مسيرة الجلسة: عبد السلام فيغو، أستاذ باحث بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال.  
المدخلة الأولى: خصوصيات تمليك أراضي الجماعات السلاوية  
أحمد الساخي: دكتور في الحقوق ومستشار بمحكمة الاستئناف بأكادير  
المدخلة الثانية: تأملات في مسطرة تجزئة العقارات الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري المقيدة باسم جماعات سلاوية.  
كريم آيت عيسى: دكتور في الحقوق، محافظ علي الأملاك العقارية سيدي سليمان.  
المدخلة الثالثة: تمليك أراضي الجماعات السلاوية بين تطور التشريع واکراهات الواقع  
زكرياء الخزروني: إطار بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية  
المدخلة الرابعة:

Melkisation des terres des collectivités soulalyates: analyse croisée

Pr. Mohammed EL HILALI, Enseignant chercheur, Faculté des sciences juridiques, Économiques et sociales Agdal, Rabat.

مناقشة

# ورقة تقديمية

انخرط المغرب في ورش مفتوح لمراجعة وتحديث الترسانة القانونية المتعلقة بالعقار في إطار سياسة عقارية متكاملة تشكل أراضي الجماعات السبلالية والمنظومة التي توطئها أحد أولوياته. ويقدر الرصيد العقاري للجماعات السبلالية بحوالي 15 مليون هكتارا يستفيد منها أزيد من 10 ملايين شخص، مما يجعل منه رافعة استراتيجية أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية. غير أن التعبئة الشاملة لهذه الأراضي في ظل ظهير 1919 عرفت مجموعة من الاكراهات تم رصدها وتشخيصها كما تم تحديد الرهانات التي شكلت مدخلا أساسيا للإصلاح من خلال مجموعة من المحطات أهمها:

- مخرجات الحوار الوطني حول أراضي الجماعات السبلالية الذي تم تنظيمه سنة 2014 برعاية ملكية تحت شعار: "الأراضي الجماعية، من أجل تنمية مستدامة".

- التوجيهات المضمنة في الرسالة الملكية السامية الموجهة للمشاركين في المناظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية المنعقدة سنة 2015 والتي وضعت خارطة طريق إصلاح المنظومة القانونية لأراضي الجماعات السبلالية من خلال الدعوة "للانكباب على إصلاح نظام الأراضي الجماعية، التي نثمن فتح حوار وطني بشأنها، واستثمار وترصيد نتائج هذا الحوار ومخرجاته الأساسية".

- الخطاب الملكي السامي يوم 18 أكتوبر 2018 بمناسبة افتتاح الدورة الأولى من السنة التشريعية، والذي ورد فيه أن "تعبئة الأراضي الفلاحية المملوكة للجماعات السبلالية قصد إنجاز المشاريع الاستثمارية في المجال الفلاحي لا يمكن إلا أن تشكل رافعة قوية لتحسين المستوى الاقتصادي والاجتماعي وخاصة لذوي الحقوق. وهو ما قد يمكن من تعبئة، على الأقل، مليون هكتار إضافية من هذه الأراضي" والذي من شأنه أن يساهم في "انبثاق وتقوية طبقة وسطى فلاحية، وجعلها عامل توازن ورافعة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية".

- الخطاب الملكي يوم 20 غشت 2019 بمناسبة الذكرى السادسة والستين لثورة الملك والشعب، الذي ورد فيه أنه "يجب استثمار كافة الإمكانيات المتوفرة بالعالم القروي، وفي مقدمتها الأراضي الفلاحية السبلالية، التي دعونا إلى تعبئتها، قصد إنجاز مشاريع استثمارية في المجال الفلاحي".

وقد توجه هذا المسار سنة 2019 بالمصادقة على ثلاثة قوانين أساسية هي:

- قانون 62.17 بشأن الوصاية الإدارية على الجماعات السبلالية وتديير أملاكها.

- قانون 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السبلالية.

- قانون 64.17 المتمم والمعدل للظهير الشريف رقم 1.69.30 الصادر بتاريخ 25 يوليوز 1969 يتعلق بالأراضي الجماعية الواقعة في دوائر الري.

واستكمالاً لهذه النصوص تم اصدار مجموعة من النصوص التنظيمية والدوريات و إعداد سلسلة من الدلائل المسطرية من طرف سلطة الوصاية.

# ورقة تقديمية

هذه المنظومة القانونية المتكاملة حققت طفرة نوعية وتحولا جذريا انطلاقا من مقارنة جديدة في تدبير الجماعة السلالية واثمين ممتلكاتها على المستوى المؤسسي والتنظيمي، من خلال احداث مجلس الوصاية الإقليمي وتنظيم الهيآت التمثيلية، وعلى مستوى الاليات من خلال تبسيط المساطر لتدبير أنجج لهذا الرصيد العقاري عبر تحصيله وحكامه تعبئته واثمينه.

ومن بين اهم المستجدات ضمان التمكين العادل لأعضاء الجماعة السلالية من خلال تنزيل مبادئ الحق والإنصاف والعدالة بإقرار المساواة بين الجنسين في الحقوق والواجبات كمدخل لرفع الحيف عن النساء وتمكينهن من المساهمة في التدبير والاستفادة من أراضي الجماعات السلالية. كما تم إقرار مسطرة جديدة لتوزيع الانتفاع قطعت مع الأعراف والتقاليد واعتمدت الشفافية والمساواة بين أعضاء الجماعة السلالية عبر شروط خاصة بالاستفادة والاثمين.

وتنزىلا للتوجيهات الملكية تم لأول مرة التنصيص على فتح إمكانية تمليك الأراضي الفلاحية البورية لإنجاز مشاريع استثمارية فلاحية تكون رافعة للثمين العقار ورافدا للتشغيل وتحسين الوضعية الاجتماعية والاقتصادية لأعضاء الجماعة السلالية.

أما بخصوص تمليك أراضي الجماعات السلالية الواقعة بدوائر الري، فقد تقرر أن تتم بالمجان وتم إعفاؤها من الواجبات والرسوم المتعلقة بالتحفيظ العقاري بينما عرفت مسطرة التمليك المنظمة بمقتضى ظهير 1969 تعديلات جوهرية جاء بها القانون 64.17 تتعلق أساسا بالإجراءات والآجال ومراجعة آلية انتقال الحصص المشاعة لذوي الحقوق في حالة الوفاة.

وتكريسا للبعد التنموي لإدماج الرصيد العقاري للجماعات السلالية في دينامية التنمية المستدامة من خلال تعبئته لإنجاز المشاريع الاستثمارية، أصبح الولوج إليه متاحا بالنسبة للمستثمرين العموميين والخواص طبقا لمساطر محددة ووفق شروط ومبادئ الشفافية والمنافسة.

وقد مكنت هذه المنظومة القانونية الجديدة من خلق دينامية سوسيو اقتصادية على مستوى تدبير أراضي الجماعات السلالية تتجلى في إطلاق أوراش هامة أبرزها ورش تصفية الوضعية القانونية لهذه الأراضي، ورش تعبئة ما لا يقل عن مليون هكتار للاستثمار في المجال الفلاحي، ثم ورش تمليك الأراضي الفلاحية البورية لفائدة أعضاء الجماعات السلالية، بالإضافة إلى تسريع وتيرة تمليك الأراضي الواقعة داخل دوائر الري لفائدة ذوي الحقوق بالمجان.

وفي هذا السياق، يأتي تنظيم هذه الندوة الوطنية حول موضوع ثمين العقار السلاي اعتبارا لأهميته وراهنيته في ظل هذا الزخم القانوني ومن منطلق مواكبة التحولات العميقة والاوراش المفتوحة حاليا ببلادنا من خلال مقارنة شمولية متكاملة قانونية حقوقية ومؤسسية تتداخل فيها الابعاد الاستراتيجية والتنموية مع الواقع العملي والميداني لرصد المنجزات والاكراهات واستشراف الافاق وتقديم المقترحات وذلك من خلال ثلاثة محاور أساسية:

- المحور الأول: حكامه التدبير وعدالة التمكين في المنظومة القانونية الجديدة
- المحور الثاني: أعضاء الجماعة السلالية في طلب التنمية المجالية: من الانتفاع الي التمليك.
- المحور الثالث: رصد أراضي الجماعات السلالية للاستثمار العام والخاص في إطار الثمين والتنمية الشاملة.