

عنوان البحث

**الوضع القانوني للوعاء العقاري الفلاحي وأثرها على التنمية الفلاحية ببلاد الكيف:**  
حالة جماعات عبد الغاية السواحل، إساكن ومولاي احمد الشريف- إقليم الحسيمة

بوهلال إلياس<sup>1</sup> د. بودواح امحمد<sup>2</sup>

<sup>1</sup> طالب باحث بكلية العلوم الإنسانية والاجتماعية- جامعة ابن طفيل- القنيطرة

بريد الكتروني: iliassbouhlal0715@gmail.com

<sup>2</sup> أستاذ التعليم العالي بجامعة ابن طفيل

HNSJ, 2021, 2(12); <https://doi.org/10.53796/hnsj21214>

تاريخ القبول: 2021/11/21م

تاريخ النشر: 2021/12/01م

المستخلص

يتناول هذا المقال إشكالية الوضع القانوني للعقار الفلاحي وأثرها على التنمية ببلاد الكيف، هذه الأخيرة التي حظيت باهتمام كبير من لدن المستعمر الإسباني خلال فترة الحماية، ثم تلتها تدخلات الدولة المغربية منذ فجر الإستقلال، عبر توحيد نظام التحفيظ العقاري على كل التراب الوطني. وللإجابة على هذه الإشكالية، سنتطرق في المحور الأول، للتشريع المعتمد في نظام التحفيظ العقاري بشمال المغرب خلال مرحلة الإستعمار وبعد الإستقلال، وذلك عبر تسليط الضوء على وضعية الرسوم الخلفية وحجيتها القانونية وأثارها على التنمية الفلاحية في جبال الريف؛ ثم سنحاول في المحور الثاني، إبراز الوضع القانوني للوعاء العقاري ببلاد الكيف، مع التركيز على البنية العقارية المهيمنة بالمنطقة ونوع الحيازات الفلاحية وأنواع إستغلالها في أفق التنمية الترابية.

## مقدمة

إن التنمية الترابية ترتكز أساسا على تشجيع المشاريع الاستثمارية التي من شأنها النهوض بالاقتصاد الوطني والجهوي والمحلي، مع تطوير مختلف القطاعات. ويحتل العقار مكانة هامة في هذا الإطار، باعتباره عاملا مركزيا في التنمية الاقتصادية لبلادنا بشكل عام، والبنية الأساسية التي يقوم عليها النشاط الفلاحي بمختلف أنواعه، بشكل خاص، إذ يعتبر بمثابة دعامة أساسية، في تحقيق التنمية المستدامة والشاملة، بمختلف مكوناتها ومركزاتها الترابية.

ويعتبر القطاع الفلاحي قطاعا استراتيجيا للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث يلعب دورا هاما في الاقتصاد الوطني، من خلال خلق مناصب الشغل ومساهمته في الناتج المحلي الإجمالي للبلاد، وتأثيره على الميزان التجاري<sup>1</sup>. إذن فكلما تم تسيير آليات حركية للسوق العقارية بقواعد موضوعية وإجراءات شكلية يتجنب فيها التعقيد، يتم تحفيز رؤوس الأموال المدخرة سواء أكانت بالداخل أو بالخارج، وهو ما يعود فعلا على الاقتصاد الوطني والمحلي بالإزدهار وتسريع وتيرة التنمية.

ولقد ورث المغرب مسألة عقارية جد معقدة عن الفترة الاستعمارية، خاصة بمنطقة النفوذ الإسباني بشمال المملكة؛ حيث عمد المشرع الإسباني مباشرة بعد فرض الحماية إلى إصدار الظهير الخلفي المشؤوم في فاتح يونيو 1914 المنظم للسجلات العقارية في المنطقة الخليفية، والذي أثار وما زال يثير مجموعة من الصعوبات في الوقت الراهن.

وبعد حصول المغرب على استقلاله، عملت الدولة على توحيد المقترضات التشريعية المتعلقة بنظام التحفيظ العقاري على كل التراب الوطني، وتسوية الوضعية القانونية للرسوم الخليفية، وذلك بإصدار مرسوم 1966 الذي اعتبر أول نص تشريعي صدر بعد الاستقلال، يتعلق بتمديد نظام التحفيظ العقاري بمقتضى ظهير 1913 إلى المنطقة الخليفية سابقا. فهل استطاع هذا التعميم القانوني أن يحقق نتائج إيجابية أم اصطدم بمجموعة من العراقيل التاريخية والتشريعية، التي مازالت عاملا مؤثرا في عدم تعميم نظام التحفيظ العقاري، ليشمل كافة العقارات المتواجدة بالتراب الوطني؟

انطلاقا مما سبق، يمكن طرح التساؤلات التالية: إلى أي حد يمكن أن نتحدث عن تنمية بلاد الكيف في ظل وجود وعاء عقاري غير ثابت تشوبه العديد من الإكراهات؟ وهل يمكن اعتبار الوضعية الهشة للرسوم الخليفية سببا في عدم لجوء الفلاحين لتحفيظ الأراضي الفلاحية؟

## توطئ مجال الدراسة

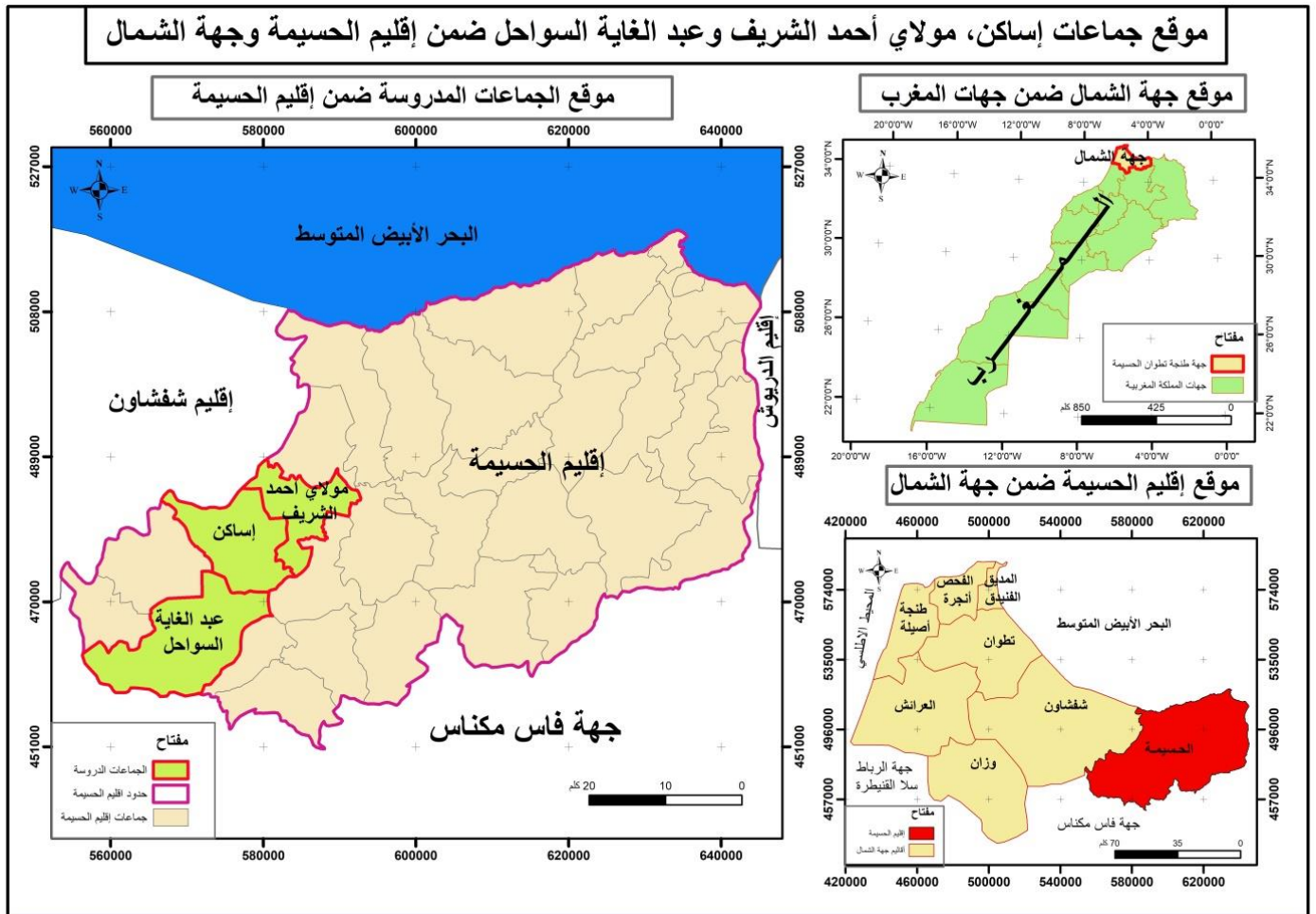
يقع مجال الدراسة (جماعة إسكن - مولاي احمد الشريف وعبد الغاية السواحل) بقلب جبال الريف الأوسط المنتمية لما يعرف بسلسلة جبال الريف، وإداريا تقع هذه الجماعات ضمن نفوذ دائرة كتامة بتراب إقليم الحسيمة، الذي ينتمي بدوره إلى جهة طنجة- تطوان- الحسيمة، حسب التقسيم الجهوي الجديد لسنة 2015. وتقع الجماعات المدروسة في الجهة الغربية للإقليم، ويحددهما:

<sup>1</sup> MILOURHMANE Mohamed (2002): "structures foncières: problématique générale et réformes envisagées" les structures foncières et le développement au Maroc cas du Gharb , coordination BOUDOUAH, M et AQIL, colloques et séminaires N° 6, P, 7.

- ✓ من الشمال: جماعة بني جميل المكصولين؛
- ✓ شرقا: جماعة زرقت وبني بونصار وتاغزوت؛
- ✓ غربا: جماعة تامساوت وكتامة وإقليم شفشاون؛
- ✓ جنوبا: إقليم تاونات.

ويبلغ عدد سكان المجال المدروس حوالي 52677 نسمة حسب إحصائيات المندوبية السامية للتخطيط لسنة 2014. ويمتاز هذا المجال بكونه متضرسا وشديد التجزؤ على مستوى طبوغرافيته المتميزة بالانحدارات القوية وتعمق الأودية.

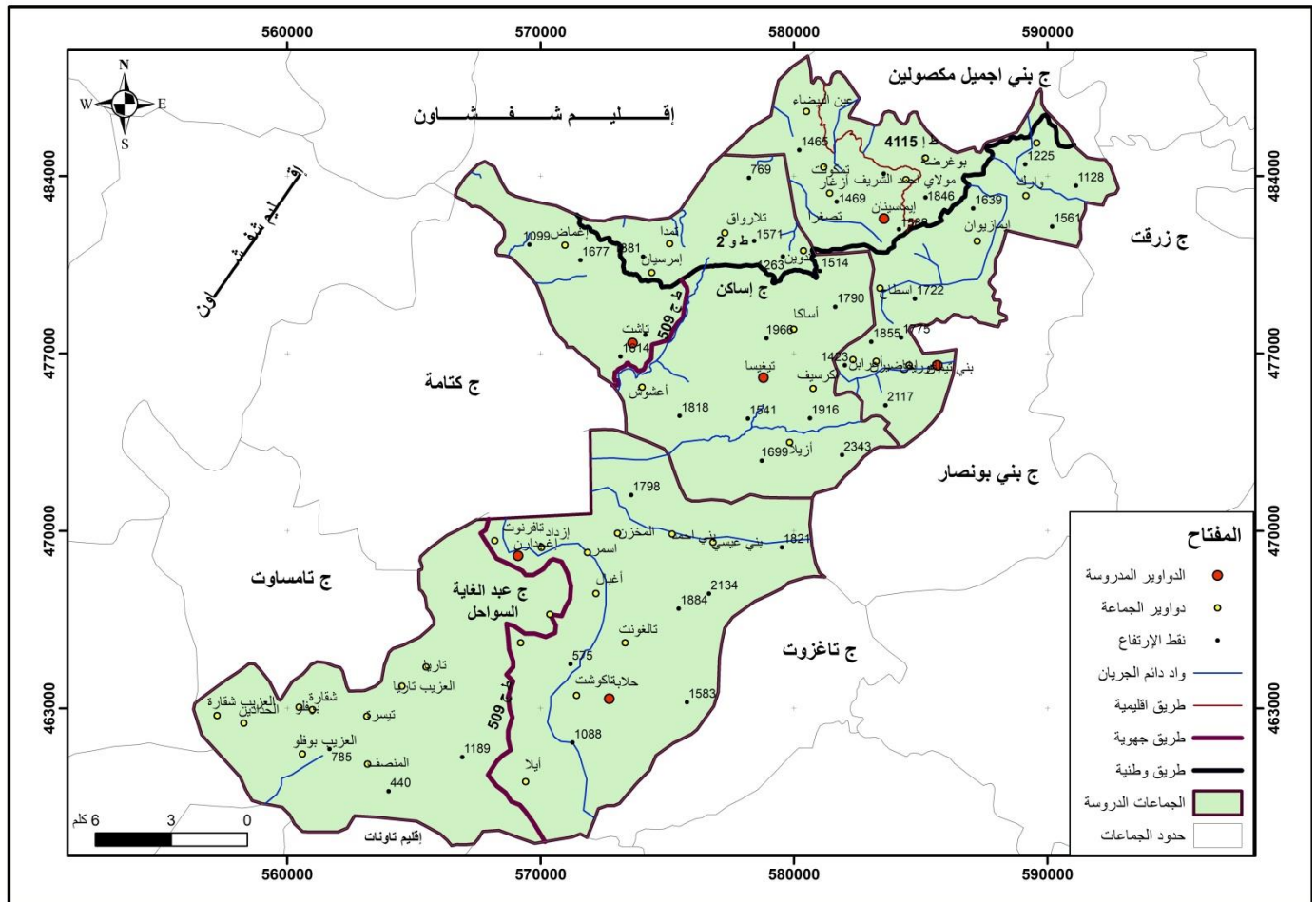
### خريطة رقم 1 : توطين الجماعات المدروسة



### المصدر: إنجاز شخصي اعتمادا على التقسيم الإداري للمغرب سنة 2015

كانت تنتمي جماعة عبد الغاية السواحل سابقا إلى قبيلة كتامة وتنقسم إلى فرقتين: فرقة عبد الغاية (أمازيغية) وفرقة السواحل (عربية). أما جماعة إسّاكن، فتتنتمي إلى قبيلة بني سدات، في حين نجد جماعة مولاي احمد الشريف تنقسم إلى قسمين: منها فرقة تنتمي إلى قبيلة بني سدات وفرقة أخرى إلى قبيلة بني خنوس.

## خريطة رقم 2 : توطين الدواوير بالجماعات المدروسة



المصدر: إنجاز شخصي اعتمادا على الخرائط الطبوغرافية لكتامة وتارجيست وغفصاي مقياس 1/50000 والبحث الميداني 2021

أحدثت جماعة عبد الغاية السواحل بموجب التقسيم الإداري لسنة 1962، وبالتالي فهي تعتبر من بين الجماعات القديمة من ناحية التأسيس، وتمتد على رقعة ترابية تقدر ب 245 كلم<sup>2</sup>، ويبلغ عدد سكانها 25817 نسمة حسب إحصائيات المندوبية السامية للتخطيط لسنة 2014. وبذلك تكون الجماعة الأكثر حضورا داخل إقليم الحسيمة مساحة وسكانا<sup>2</sup>.

أما جماعة إسّاكن فقد أحدثت منذ أول تقسيم إداري للمملكة المغربية بعد الاستقلال سنة 1960، وتمتد على رقعة ترابية تقدر ب 131 كلم<sup>2</sup>،3 ويبلغ عدد سكانها 17095 نسمة<sup>4</sup>.

وفيما يخص جماعة مولاي احمد الشريف، فقد تأسست بموجب التقسيم الإداري لسنة 1992 منفصلة عن الجماعة الأم إسّاكن، ويمتد تراب الجماعة على مساحة 95 كلم<sup>2</sup>،5 ويصل تعداد ساكنتها إلى 9765 نسمة حسب إحصاء 2014.

<sup>2</sup> برنامج عمل جماعة عبد الغاية السواحل 2017-2022، ص، 9.

<sup>3</sup> برنامج عمل جماعة إسّاكن 2017-2022، ص، 8.

<sup>4</sup> إحصاء المندوبية السامية للتخطيط لسنة 2014.

<sup>5</sup> المخطط الجماعي للتنمية لجماعة مولاي احمد الشريف 2011-2016، ص، 12.

## 1. التشريع المعتمد في نظام التحفيظ في شمال المغرب

تعتبر الهياكل العقارية أهم رأسمال في التكوينات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية للمجتمع المغربي<sup>6</sup>. ويلعب النظام العقاري في جميع أنحاء العالم دورا رئيسيا في نمو النشاط الاقتصادي، يتم تشكيله وفقا للخيارات الأيديولوجية والسياسية حسب كل بلد، وهو منظم لتلبية متطلبات كل نظام اقتصادي وتطلعات كل مجتمع<sup>7</sup>. وقد كان النظام العقاري في شمال المغرب قبل دخول الحماية الإسبانية يركز في أسسه ومبادئه، على الشريعة الإسلامية وبعض الأعراف المحلية، شأنه في ذلك شأن باقي مناطق التراب الوطني<sup>8</sup>. ومباشرة بعد دخول المستعمر وبعد تقسيم المغرب إلى ثلاث مناطق نفوذ، عملت الدول المستعمرة على فرض نظام قانوني خاص ومختلف من منطقة لأخرى، مما أدى لتعدد الأنظمة والقوانين وخاصة في الميدان العقاري؛ فقد طبق في منطقة الحماية الفرنسية ظهير 12 غشت 1913 وفي منطقة الحماية الإسبانية الظهير الخليفي 1 يونيو 1914، أما منطقة طنجة الدولية فقد كانت خاضعة للقانون العام بمقتضى ظهير 15 يناير 1925.

### 1.1 وضعية الرسوم الخلفية في شمال المغرب

للتغلب على مشكل الوضع العقاري بالمنطقة الشمالية، وتسهيل حصول المعمرين الإسبان على الأراضي، أصدرت الإدارة الاستعمارية ظهيرا خليفا بتاريخ 14 يونيو 1914 يتعلق بتسجيل عقود الملكيات؛ إلا أن هذا الإجراء كان لا يرقى إلى نظام التحفيظ العقاري، الذي أقامته فرنسا بمنطقة نفوذها، من حيث الضمانات التي يخولها للمالك، إذ كان من الممكن الاعتراض عليه لدى القاضي الشرعي<sup>9</sup>.

ويعتبر الظهير الخليفي لسنة 1914 المنظم للسجلات العقارية، أول ظهير طبق على نظام التحفيظ بمنطقة الشمال، وظل قائما به أكثر من نصف قرن. والذي كان السبب الرئيسي في خلق مشكل التحفيظ العقاري الذي تعرفه الأقاليم الشمالية للمملكة.

لذلك، كان تأسيس الرسم الخليفي في المنطقة الشمالية عملية اختيارية في الأصل، ولم يجعله المشرع الإسباني إجباريا، إلا في حالات استثنائية. وهذا ما أشار إليه الفصل الثالث من الظهير الخليفي لسنة 1914، حيث جاء فيه ما يلي: "إن التسجيل بالسجل لا يكون إجباريا إلا في حالة تفويت أموال عقارية عمومية...."

ثم تلتها مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بتسيير وتنظيم الأملاك المخزنية والغابوية وتسجيلها. وأصدر المشرع أيضا ظهير 1930 المنظم للعقارات العادية أو الغير المسجلة. كان الهدف من ورائها تصفية وضعية التحفيظ العقاري بمنطقة الشمال؛ مما أسفر عن هذه الظواهر تأسيس العديد من الرسوم العقارية

<sup>6</sup> BOUDOUAH, M'hamed (1985) : La culture du kif et son impact économique et social dans le Rif central cas de Ketama. Thèse de doctorat de troisième cycle Toulouse. P, 76.

<sup>7</sup> M'HASSNI Mohamed et autres, (2003) : Le système foncier au Maroc. Une sécurité et un facteur de développement durable au milieu urbain et rural, Deuxième Conférence régionale de la Fédération Internationale des Géomètres, Marrakech, Maroc. P, 3.

<sup>8</sup> الفاخوري إدريس (2013): نظام التحفيظ العقاري وفق مستجدات القانون 07-14. منشورات مجلة الحقوق سلسلة المعارف القانونية والقضائية، دار نشر المعارف الرباط، ط، الأولى، ص 191.

<sup>9</sup> بويكر بوهادي (2018): " تحولات البادية بمنطقة الحماية الإسبانية" جوانب من تاريخ البادية، مجلة الأمل عدد 50. مطابع الرباط. ص.

الخليفية في هذه الفترة لفائدة الخواص أجنب كانوا أو مغاربة، أو الدولة أو المؤسسات العمومية. والسؤال المطروح ما هي الحجية القانونية لهذه الرسوم؟ وكيف تعاملت الدولة المغربية بعد حصولها على الاستقلال مع هذه المناطق في ظل التحفيظ العقاري الذي كان معمول به في المنطقة الوسطى؟ وما هي الآثار التي تترتب عن النصوص التشريعية الجديدة؟

## 2. حجية الرسم الخلفي

إذا كان يترتب عن تحفيظ العقار اكتساب رسم التملك صفة نهائية غير قابلة للطعن في نظام التحفيظ العقاري في المنطقة الوسطى من المغرب، التي كانت خاضعة للحماية الفرنسية، فإن المشرع الإسباني في شمال المغرب، أخذ بالآثر النسبي للتسجيل الأول، وهو ما يعني أن الرسوم الخلفية كانت تبقى قابلة للطعن فيها قضائياً، ومن ثم إمكانية إلغائها إذا ظهرت بعد تأسيسها وثائق أو حجج تبرر ذلك<sup>10</sup>. ورغم أن الرسم الخلفي لا يمكن أن يضاهاى القوة الإثباتية التي للرسم العقاري كما أكدت ذلك ابتدائية الحسيمة، حيث جاء في أحد الأحكام الصادرة عنها: " لا محالة أن الحجة الإثباتية للرسم الخلفي لن تعادل بتاتا القوة الإثباتية القاطعة التي للرسم العقاري.."، فإنه يعتبر قرينة قانونية على وجود الحقوق التي ينص عليها ما لم تبطل بحكم قضائي<sup>11</sup>.

إن مشكل القاعدة العقارية على وجه التحديد في المغرب هو مشكل مضاعف، فمن جهة، مساحة الأرض الصالحة للزراعة في البلاد محدودة (نحو 9.2 مليون هكتار)، ولا تتيح فرصاً ذات أهمية للتوسع؛ ومن جهة أخرى، ونظراً لعدم وجود إصلاح زراعي حقيقي لا تزال البنيات العقارية حتى يومنا هذا مقيدة بقوانين عقارية قديمة وتجزئى مفرط للاستغلاليات (بمعدل 6 إلى 7 قطع أرضية لكل استغلالية ذات مساحة 0,9 هكتار)، كما لا يزال السواد الأعظم من المزارعين يفتقرون إلى الرسوم العقارية لأراضيهم ويتبعون نظام توريث كاج. ونتيجة هذه الأوضاع تتجلى في غياب سوق عقارية حقيقية في المغرب<sup>12</sup>.

لذا نستنتج أن هذا النظام العقاري المعمول به في منطقة الشمال، يختلف عن النظام العقاري المعمول به في منطقة الجنوب في أهم مبادئ التحفيظ، ألا وهي التطهير القانوني والحجة المطلقة، ذلك أن عدم توفر إسبانيا على الأطر الكفيلة بإنجاز خرائط طبوغرافية، تلازم الرسوم العقارية المؤسسة للعقارات المسجلة، وتخلف تقنيات التحديد المعتمدة لديها، قد انعكس بوضوح على دقة عملية التحديد وحجية التسجيل المجرى.

## 3. المحطات التشريعية لتسوية الوضعية الصعبة للرسم الخلفية بعد تمديد ظهير 1913

بعد حصول المغرب على الاستقلال ظهرت الحاجة إلى التوحيد وفرض السيادة السياسية للمغرب على أرضه مما سيتبعه سيادة قانونية تتمثل في وحدة القوانين<sup>13</sup>. فقام المشرع بإصدار ظهير 1958 المتعلق بتوحيد التشريع

<sup>10</sup> محمد المريني (2015): الرسوم الخلفية في شمال المغرب، منشورات مجلة الحقوق مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، الطبعة الأولى، ص 27.

<sup>11</sup> ابتدائية الحسيمة، عدد 7-97، الصادر بتاريخ 1981/10/27، أورده محمد المريني، مرجع سابق ص 28.

<sup>12</sup> حوار مع د/نجيب اقصبي حول الفلاحة في اتفاقيات التبادل الحر. تم استجوابه من طرف لوسيل دوما. دراسة نشرتها اطاق المغرب في شتنبر 2015.

<sup>13</sup> سعيد الدغيمر: معلومات أساسية حول نظام التحفيظ العقاري. محاضرات السنة الرابعة 2005-2006.

في مجموع التراب الوطني باختيار نضام التحفيظ العقاري المعمول به في منطقة الحماية الفرنسية، نظرا للمميزات والخصائص الهامة التي يتميز بها، ودوره في حماية الملكية العقارية وزرع الثقة في نفوس المتعاملين بالعقار، فتم تمديده بتدرج إلى المنطقة الشمالية للمملكة ثم إلى المنطقة الجنوبية.

إلا أن الظهير الخلفي لسنة 1914 ظل ساري المفعول ما بين سنة 1956 و 1966 حيث استمرت الدولة في هذه الفترة بالقيام بمهام التسجيل وفقا للظهير الخلفي في المنطقة الشمالية، سميت بالفترة الانتقالية. وخلال هذه الفترة كان يتعايش نظامان قانونيان هما نظام شرعي ونظام خلفي. فأصبح من اللازم التوفيق بين 3 نظم قانونية: النظام الشرعي والنظام الخلفي ثم نظام التحفيظ العقاري<sup>14</sup>.

وفي خضم هذا الجو صدر مرسوم ملكي لسنة 1966<sup>15</sup>. الذي مدد نظام التحفيظ العقاري المعمول به في المنطقة الوسطى إلى منطقة الشمال المعدل والمتمم مؤخرا بموجب القانون رقم 07-14، مع إحداث مسطرة خاصة لتحديد العقارات الموضوعة لها رسوم الخليفة. وتم إلغاء مقتضيات الظهير الخلفي 1914.

لكن تطبيق هذا المرسوم أدى إلى فتح المجال أمام التعرض على التحديد في حدود المليمتر الواحد من التصميم، وقد أدت هذه الإمكانية لنفور السكان من إيداع رسومهم لدى المحافظة العقارية قصد إعادة تحديدها، لأن التعرضات المقدمة لا تنحصر في الحدود، بل تمتد لتشمل جميع الملك على خلاف ما جاء به المرسوم، مما جعل الناس يتخوفون ويتشبثون برسومهم الخلفية ويرفضون إيداعها لدى المحافظ. ولعل الدافع وراء كل تلك التخوفات كان هو التعسف في ممارسة حق التعرض<sup>16</sup>.

والملاحظ أنه لم يتم الإقبال بكثرة على تطبيق مقتضيات المرسوم الملكي، بحيث من بين 11191 رسما خلفيا لم يتم إيداع سوى 1886 رسما خلفيا في المحافظات العقارية بمنطقة الشمال، أما في إقليم الحسيمة فلم يتم إيداع سوى 166 رسما خلفيا، بمعنى أن هذا المرسوم لم يرقى إلى المستوى المطلوب<sup>17</sup>.

ونظرا لعدم كفاية مرسوم 1966 في حل الوضعية العقارية المعقدة في شمال المغرب، سيعود المشرع ويتدخل بمقتضى ظهير 1977<sup>18</sup>. وتم إلغاء مقتضيات مرسوم 1966. وجاء هذا الظهير منعزلا تماما عن النصوص السابقة، ومنعزلا كذلك حتى على الواقع الاجتماعي والتاريخي لمنطقة الشمال مما تسبب في بروز العديد من المشاكل في هذه المنطقة. وأدى إلى العودة خطوات إلى الوراء، بحيث ألغى المسطرة الخاصة لإعادة تحديد العقارات الموضوعة لها رسوم خليفية التي استحدثها مرسوم 1966. وأيضا إلزام المعنيين بالأمر بتقديم الرسوم الخلفية التي في حوزتهم داخل أجل سنة واحدة إلى المحافظات العقارية، من أجل تصحيحها واستبدالها برسوم

<sup>14</sup> الحبيب الدقاق (1990): نظام التحفيظ العقاري بالمنطقة الخاضعة سابقا للحماية الإسبانية. الندوة المشتركة حول نظام التحفيظ العقاري بالمغرب الرباط . ص. 186

<sup>15</sup> مرسوم ملكي رقم 66-124 الصادر بتاريخ 24 أكتوبر 1966 بمثابة قانون منشور بالجريدة الرسمية عدد 2817 بتاريخ 26 أكتوبر 1966- ص 2188-2190.

<sup>16</sup> الحبيب الدقاق (1990): مرجع سابق. ص 187.

<sup>17</sup> محمد المريني (2015): مرجع سابق. ص. 39.

<sup>18</sup> ظهير شريف بمثابة قانون رقم 301-75-1 صادر بتاريخ 19 شتنبر 1977. منشور بالجريدة الرسمية عدد 3388 بتاريخ 05 أكتوبر 1977 ص 2762-2763.

عقارية، وإلا اعتبرت مجرد عقود تأسيسية لحق الملكية<sup>19</sup>.

فبالنسبة للرسوم الخلفية المحولة إلى مطالب للتحفيظ بمقتضى ظهير 1977 أكثر من تلك المدلى بها وفق المرسوم الملكي لسنة 1966، حيث ارتفع العدد في إقليم الحسيمة من 166 إلى 366، لكن هذا لا يعني أن جميع الرسوم التي تم إيداعها تمت تسوية وضعيتها، بل عرفت العديد من التعرضات وأغلبها دخل ساحة القضاء<sup>20</sup>.

وأدى ذلك إلى ظهور مشكلة ثانية تتعلق بتعدد النظم القانونية حيث أنه بعد دخول مرسوم 1966 و 1977 حيز التطبيق أصبح لدينا ملكية عقارية بالعقود العرفية وملكية عقارية بالرسوم الخلفية وملكية عقارية بالحيازة، إضافة إلى استمرار عقار واحد قد يكون مملوكا لعدة أشخاص.

وننتج خلاف حول تحديد الرسوم الخلفية التي ينبغي أن تخضع لمسطرة التحفيظ المنصوص عليها في نظام 1913 و 1966 حيث ظهر رأيان: فهناك من يرى أن الرسوم المؤسسة في فترة ما بين 1956-1966 هي التي يجب أن تخضع لمسطرة التحفيظ، وهناك من يرى أن جميع الرسوم الخلفية المؤسسة في عهد الحماية الإسبانية يجب أن تخضع من جديد لمسطرة التحفيظ<sup>21</sup>.

ونظرا للنزاعات والمشاكل التي ترتبت عن هذا الظهير، سيعود المشرع المغربي ويقوم بإصدار ظهير 1988 الذي لم يدخل حيز التطبيق إلا بمقتضى ظهير 1992.

إلا أن الملاحظة التي يمكن إبداءها هو أنه في نفس الفترة، تقدم بعض النواب بمقترحين قانونين يتعلقان بموضوع تصفية الوضعية القانونية للرسوم الخلفية المتبقية في الشمال، إلا أن هذين المقترحين تم تجميدهما وأعطيت الأولوية للمشروع الذي تقدمت به الحكومة وتمت مناقشته لوحدتها، والذي صدر في شكل قانون 1988. فكان من المستحسن أن تناقش مقترحات القوانين إلى جانب مشروع القانون ما دامت كلها تتعلق بنفس الموضوع. إن الوضعية القانونية للعقار بالمجال هشة وجد معقدة، بفعل مخلفات المستعمر المتمثلة في الظهير المشؤوم (الظهير الخلفي 1914) الأمر الذي أدى إلى وجود طرق وأنواع مختلفة للتملك، منها الملكية العدلية التي تعتبر في الأصل هشة لإعتمادها على الشهود (الاستعانة بـ 12 شهود) وكذلك التملك عن طريق الإرث<sup>23</sup>. بحيث تمثل هذه الوضعية الأخيرة النسبة الأكبر والسائدة في المنطقة.

أما الأراضي التي يتم حيازتها على حساب أملاك الدولة (الملك الغابوي..) والتي تشكل نسبة مهمة من مجموع

<sup>19</sup> الفصل 3 من ظهير 1977.

<sup>20</sup> محمد المريني (2015): مرجع سابق. ص. 42.

<sup>21</sup> الحبيب الدقاق (1990): مرجع سابق. ص 188.

<sup>22</sup> ظهير شريف رقم 1-89-167 صادر في 09 نونبر 1992 بتنفيذ القانون رقم 78-2 المتعلق بتغيير وتنظيم ظهير 1977 بمثابة قانون يغير بموجبه المرسوم الملكي لسنة 1966 بمثابة قانون يطبق بموجبه نظام التحفيظ العقاري في المنطقة الخاضعة سابقا للحماية الإسبانية - صادق عليه مجلس النواب يوم 13 يونيو 1988 ونشر بالجريدة الرسمية عدد 4184 بتاريخ 06 يناير 1993 ص 06-07

<sup>23</sup> بودواح امحمد والطار محمد (2018): الوضعية القانونية للعقارات بإقليم شفشاون" ورد في ملفات الدراسات والأبحاث في التنمية الترابية، مطابع الرباط نت. ص 30.



الإستغلاليات الفلاحية، لا تتوفر في غالب الأحيان على وثيقة قانونية تثبت ملكيتها<sup>24</sup>. فأغلب العقار بالمنطقة غير محفظ بسبب عدم لجوء الفلاحين إلى التحفيظ، نظرا للتعرض على مطلب التحفيظ وهشاشة العقود. وظاهرة التزامي على الملك الغابوي منتشرة بالمجال بكثرة، إذ يستغلها البعض قصد تملك الأراضي على حساب الغاية بثتى الطرق.

إن مسألة العقار هي مسألة سياسية يتحمل فيها الإطار المحلي جزءا من المسؤولية، لكن حل معضلتها يكمن في حل معضلة إعداد التراب. فعندما أرادت الدولة إعادة بناء أكادير حلت مشكل العقار، وعندما أرادت بناء الطريق السيار حلت مشكلة العقار<sup>25</sup>. فلماذا يستعصي الأمر عندما يتعلق بتحفيظ الأراضي الفلاحية للفلاحين بشمال المغرب عامة وبلاد الكيف على وجه الخصوص؟

#### 4. آثار الرسوم الخلفية على التنمية الفلاحية في جبال الريف

يعد العقار ركيزة أساسية للتنمية بصفة عامة، غير أنه يمكن أن يكون أكبر عرقلة أمام نماء وازدهار الاستثمار، وهو ما ينطبق على المنطقة الخلفية سابقا، حيث أضحت مشكل العقار عائقا رئيسيا لتنمية المنطقة. إضافة إلى ذلك، فإن الرسوم الخلفية بالنظر إلى وضعيتها المجددة تعتبر من العوامل الرئيسية في بروز ظاهرة المضاربة العقارية.

ويعتبر الائتمان ضرورة أساسية من ضرورات النشاط الإقتصادي في المجتمع الحديث، ذلك أن القدرة الذاتية للفرد فرضت حتمية اعتماده على الغير في نطاق سياسة الإنتاج وتمويل ما يقوم به من مشاريع استثمارية، وهذا المقتضى يبقى مغيب تماما عند الحديث عن موضوع الرسوم الخلفية، ومن ثم تعتبر بمثابة عرقلة حقيقية للاستثمار والنهوض بالمجال التنموي لجهة الشمال بشكل عام وجبال الريف على وجه الخصوص.

ولا يخفى على أحد مدى الدور الفعال الذي تلعبه القروض في تسيير الحياة الاقتصادية بصفة عامة، والمساهمة في إنجاز مشاريع التنمية الاجتماعية والاقتصادية بصفة خاصة. إلا أن منح القروض ترتكز أساسا على الثقة المتبادلة بين الدائن (بنك، مؤسسة، سلف) والمدين (أشخاص، شركات..). ولكي تقرض الأبنك أموالها تشترط ضمانات تضمن لها حسن توظيف رأسمالها واستيفاء ديونها بدون عناء.

فهل الرسوم الخلفية تمتاز بحجية قوية وبتصاميم متقنة ومحكمة يكون بإمكانها تسهيل إطلاع الأبنك ومؤسسات السلف على الوضعية العقارية لطالبي القرض؟

وجوابا عن هذا السؤال اعتبر المشرع المغربي أن أرضية الرسوم الخلفية تتصف بعدم الاستقرار والتعقيد، راجعة بالأساس إلى وضعيتها الهندسية الغامضة والغير دقيقة، مما يعني أن صاحب الرسم الخلفي لا يمكنه الحصول على القروض من المؤسسات البنكية.

ويجد أصحاب الأراضي غير المحفظة صعوبة بالغة في الحصول على ائتمانات استثمارية من المؤسسات

<sup>24</sup> بوهلال عبد السلام (2014) : الموارد وآفاق التنمية المحلية بالريف الأوسط حالة جماعتي عبد الغاية السواحل وكتامة إقليم الحسيمة، أطروحة لنيل الدكتوراه في الجغرافية كلية الآداب القنيطرة. ص. 122.

<sup>25</sup> بنعتو محمد (2012): الاستراتيجية العقارية للدولة والفاعلين الخواص في الدوائر المسقية بشمال المغرب. للكوس والقصر الكبير. مجلة م ش المغرب الأعداد 6-8. ص. 48.

البنكية التي تتطلب ضمانات حقيقية، مثل سندات ملكية الأراضي<sup>26</sup>. وهكذا تكون الرسوم الخلفية خارج دائرة المعاملات أو القروض البنكية، على أساس أنها لا توفر أرضية صلبة وأمنا عقاريا مطلقا. فالفلاح في المنطقة المدروسة الحامل لرسم خلفي لن يستطيع الحصول على قرض معين من أجل اقتناء أدوات ووسائل ومواد قصد تحسين مردودية عقاره، وما لذلك من انعكاس سلبي على تنمية وازدهار المنطقة<sup>27</sup>. مع العلم أن النشاط الفلاحي هو الركيزة الأساسية لبلاد الكيف.

وللتغلب على هذه القيود، يجب صياغة سياسة عقارية جديدة، توفر حولا لهذه المشاكل أو تخفف من آثارها، مع مراعاة السياق الاجتماعي والسياسي والتحديات الاقتصادية لهذه المناطق، وذلك من أجل تكثيف الإنتاج في بيئة مستقرة<sup>28</sup>.

عموما، فإن المهتم والمتابع للتطور التشريعي في شمال المغرب يدرك أن مساره شاق وشائك ومعقد، وما لذلك من عواقب وخيمة على الرقي والنهوض بالمجال التنموي لهذه المنطقة. لذا يتعين الإسراع في تصفية الرسوم الخلفية عن طريق، إما تبني إجبارية التحفيظ أو سن قانون جديد بخصوصها. وجعلها قابلة للتداول البنكي، واعتبار الرسوم الخلفية المقرونة بالحيازة ذات قوة لا يمكن الطعن فيها إلا حول الحدود.

إن تمديد ظهير التحفيظ العقاري على المنطقة الشمالية لم يستطع حل معضلة الرسوم الخلفية. فكيف سيتعامل المشرع مع هذا الوضع؟ هل الأمر يقتضي على المشرع المغربي تدخل رابع؟ أم إبقاء الحال كما هو عليه؟

## II. الوضعية القانونية للوعاء العقاري وأثرها على التنمية الفلاحية بالجماعات المدروسة

يشكل العقار الأرضية الأساسية لانطلاق المشروعات الصناعية والتجارية والسياحية المنتجة، وأداة لتحقيق الاستقرار والأمن والسلم الاجتماعي، بالنظر إلى الدور الفعال الذي يقوم به على المستوى الاقتصادي والاجتماعي، غير أن اضطلاع العقار بهذه المهمة يتوقف على وجود إطار قانوني، يوفر للملكية العقارية أرضية صلبة تمكن الجميع من التعامل فيه بكل ثقة واطمئنان<sup>29</sup>.

ويعرف المغرب بنية عقارية مركبة ومعقدة ناتجة عن تداخل مجموعة من العوامل التاريخية والاجتماعية والاقتصادية وغيرها، وقد نتج عن هذه الوضعية تنوع في الأنظمة القانونية المؤطرة للعقار مما أفرز بدوره جملة من الاكراهات والاختلالات والقيود التي تقيق تصفية الوضعية القانونية والمادية للعقار وتنظيم تداوله واستعماله<sup>30</sup>. ويتسم النظام العقاري المغربي بالازدواجية، إذ يتعايش في إطاره نظام العقارات المحفظة مع نظام

<sup>26</sup> DAOUDI Ahmed (2011): La régulation foncière au Maroc. In Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée. Montpellier : CIHEAM. p. 65.

<sup>27</sup> محمد المريني (2015): مرجع سابق. ص. 77 - 79.

<sup>28</sup> DAOUDI Ahmed (2011): op cit. p. 71.

<sup>29</sup> الفاخوري إدريس (2013): مرجع سابق، ص 3.

<sup>30</sup> La politique foncière de l'Etat et son rôle dans le développement économique et social (2015): Rapport de synthèse sur l'état des lieux du secteur du foncier Les principaux éléments du diagnostic. P. 4.

العقارات غير المحفوظة. مما نجم عنه تعدد في النصوص القانونية المنظمة للعقار باختلاف أصنافه<sup>31</sup>. وتظهر دراسة وضعية قطاع العقار بالمغرب تنوع الأنظمة العقارية، بين أراضي الملك (الملكية الخاصة) وغيرها من الأراضي التي لا تدخل ضمن الملكية الخاصة، وتضم الملك العام للدولة، والملك الخاص للدولة، والملك الغابوي، وأراضي الجموع، وأراضي الجيش، وأراضي الأوقاف.

وتختلف هذه الأراضي حسب وضعيتها، من حيث القواعد المتعلقة بحق الانتفاع والتصرف والإرث، المنصوص عليها في الأحكام الخاصة التي تنظمها<sup>32</sup>. ويتوزع الوعاء العقاري الإجمالي للبلاد، البالغ 71 مليون هكتار، وفق ما يلي<sup>33</sup>.

- تشكل 75% من الوعاء العقاري الإجمالي من الملكية الخاصة، أما نسبة 25% المتبقية فتتكون من أراض لا تدخل ضمن الملكية الخاصة؛
- تمثل المناطق ذات الطابع الصحراوي 53% من الوعاء العقاري الإجمالي، أي 35 مليون هكتار؛
- تشكل المناطق الجبلية 17% من الوعاء العقاري الإجمالي، أي 12 مليون هكتار؛
- 30% من الوعاء العقاري الإجمالي تشملها سياسة التحفيظ، أي 24 مليون هكتار.

وحسب تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي فإن المساحة الإجمالية لأراضي الملك الخاص بالمغرب تقدر ب 8,5 مليون هكتار، أي ما يمثل 12% من المساحة الوطنية؛ وتصل نسبة التحفيظ الإجمالي إلى 31,6 %، وتبلغ المساحة التي لم يتم تحفيظها بعد 5 ملايين هكتار<sup>34</sup>.

تواجه العقارات الفلاحية بالمغرب عدة إكراهات، منها صغر حجم الأراضي، والتجزئة المفرطة، وتوسيع نطاق الملكية المشتركة، إذ تتسم بوضعية هشّة وغير مستقرة. وبالرغم من جهود السلطات العامة التي أولت اهتماما خاصا بالأراضي الزراعية، لا سيما على المستوى التشريعي، ظلت النتائج في الواقع محدودة للغاية<sup>35</sup>. كما أن هشاشة نظام المسح والتسجيل العقاري كوضعية موروثّة عن الاستعمار الإسباني بشمال المغرب زادت إشكالية العقار تعقيدا على المستوى القانوني والوظيفي ومن ثم الاجتماعي<sup>36</sup>.

وبالتالي فإن الوضعية المعقدة للنظام العقاري، والتباين الكبير في تملك الأراضي ينعكس على الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية بالأرياف، مما يؤدي إلى خلق عدم التوازن وعرقلة التنمية الشمولية<sup>37</sup>.

<sup>31</sup> المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي (2018): العقار، عامل استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة ومدمجة تضمن الإنصاف والتماسك الاجتماعي، ص 6.

<sup>32</sup> المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي 2018: العقار، عامل استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة ومدمجة تضمن الإنصاف والتماسك الاجتماعي، ص 5.

<sup>33</sup> المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي (2018): مرجع سابق، ص 8.

<sup>34</sup> نفسه، ص 9.

<sup>35</sup> Daoudi Ahmed (2011): op cit. p. 63.

<sup>36</sup> بنعتو محمد (2012): مرجع سابق، ص 32.

<sup>37</sup> كرزازي موسى (1988): النظام والبنية العقاريان للأراضي بالبوادي المغربية ودورها في عرقلة التنمية بالأرياف وانعكاساتها على المدن منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية بالرباط، سلسلة ندوات ومناظرات رقم 10. ص 87.

**1) بنية عقارية يغلب عليها الملك الخاص**

لقد ظلت الملكية الخاصة المغربية، خاضعة للأوضاع القانونية لنظام الشريعة الإسلامية (أو ذات الأصل العرفي). حيث كان نظام الملكية المشتركة هو القاعدة لفترة طويلة في النظام الاجتماعي الذي كانت تسيطر عليه إلى حد كبير الأسرة الأبوية والتي تعززت صيانتها باستمرار من خلال تعقيد نظام الميراث والحقوق المترابطة من خلال الميراث<sup>38</sup>.

كما أن الملكية الخاصة للأرض تخضع للازدواجية في الحقوق، بسبب التعايش بين حق تقليدي وما يسمى بحق التحفيظ العقاري الحديث الذي يعود تاريخه إلى سنة 1913.<sup>39</sup>

إن قانون الملكية السائد في المجال المدروس هو الملكية الخاصة، والتي يرجع أصلها إلى التعمير والاستغلال، فعملية التملك في هذه المنطقة تمت على إثر سيرورة تاريخية نظمتها أعراف<sup>40</sup> قبلية. ثم تلاها تدخل المستعمر الإسباني الذي وجه الساكنة نحو الجبال، وترك لهم المجال مفتوح لحيازة الأراضي دون رقيب. وكانت الملكية العقارية في هذه الفترة ذات حجم محدود بشكل عام، ومقسمة على قدر كبير، وخاضعة للاستصلاح في غالب الأحيان من طرف مالكيها نفسه<sup>41</sup>.

غير أن الارتباط بالأرض في المنطقة اتجه شيئاً فشيئاً نحو إزالة القدسية عن الأرض، ويتجلى ذلك في طريقة تجزئتها في حالة الميراث<sup>42</sup>.

لكن سرعان ما تلاشت هذه التنظيمات القبلية وما ارتبط بها من قوانين عرفية، بحكم عوامل متعددة منها "الصدمة الاستعمارية" والتحويلات الاجتماعية والاقتصادية التي عرفتتها المجتمعات القروية في عهد الاستقلال، وتزايد اندماجها في المجتمع الشامل بواسطة آليات إدارية حديثة لم يعهدها المجتمع المغربي من قبل<sup>43</sup> وكذا الهجرة والانفتاح على العالم الخارجي الخ.

كل هذا أدى إلى إلصاق الفرد بالمجال وتغيير العلاقة بين الإنسان والأرض، عن طريق تدخل الدولة التي فرضت على الإنسان إثبات الملكية للأرض. ورغم أن رسوم الملكية لم يكن معمول بها في الغالب، فإن حجج الإثبات اعتمدت بالأساس على اقرارات الشهود والاستغلال الطويل الأمد.

<sup>38</sup> Grigori Lazarev (2013): Les structures agraires au Maroc. Une mise en perspective historique » Impression: Edition & Impressions Bouregreg – Rabat P, 45,

<sup>39</sup> M'HASSNI Mohamed et autres, (2003) : Le système foncier au Maroc. Une sécurité et un facteur de développement durable au milieu urbain et rural, Deuxième Conférence régionale de la Fédération Internationale des Géomètres, Marrakech, Maroc. P, 3.

<sup>40</sup> حمل القانون العرفي عدة تسميات حسب مناطق المغرب. منها ازرف واللح وتاعقدين وديوان ورسم وتايسا .. وهو نص قانوني يحدد الجرائم والعقوبات، ويهدف إلى حل النزاعات القائمة أو المحتمل قيامها، سواء تعلق الأمر بالجانب الجنائي أو جانب العرض أو حماية الملك الخاص والعام ..

<sup>41</sup> ريمي لوفو (1985): " الفلاح المغربي المدافع عن العرش" ترجمة محمد بن الشيخ ، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح، 2011. ص، 116.

<sup>42</sup> رحمة بورقية (1991): الدولة والسلطة والمجتمع، دراسة في الثابت والمتحول في علاقة الدولة بالقبائل في المغرب، دار الطليعة بيروت 1991. ص 172.

<sup>43</sup> حماني اقفلي (2002): الحزب والقبيلة، ملاحظات حول بعض عوائق التحديث السياسي في العالم القروي. ضمن ندوة التحويلات الاجتماعية والثقافية في البوادي المغربية. منشورات كلية الآداب بالرباط. ص 23.

وفي هذا السياق، عرفت سنة 1945 تطورا مهما في البنية العقارية، حيث بدأت الملكية الخاصة ترتفع بشكل سريع، وذلك عن طريق شراء القطع الأرضية من قبل الفلاحين بسبب المجاعة وذلك بغية الاستمرار في الحياة. وفي السبعينات كانت مساحة الأراضي الجماعية تقدر بـ 57930 هكتار في قيادة كتامة، بنسبة 43.12%، أما على مستوى الإقليم فكانت تشكل نسبة 46.6%<sup>44</sup>. إلا أن مساحة أراضي الجموع في الوقت الراهن تقلصت بشكل كبير، ومرد ذلك إلى التشجيع على التملك الفردي للأراضي ببلاد الكيف.

وفي الثمانينيات كانت المساحة الإجمالية التي يتم استغلالها في جماعة عبد الغاية السواحل تقدر بـ 2000 هكتار، منها 172 هكتار لفائدة 881 فلاح فقط، والتي كانت مسجلة في سجل الضرائب القروية<sup>45</sup>. مما يفسر أن وثيرة إقبال الفلاحين على تملك الأراضي كانت ضعيفة جدا بسبب غياب وثائق قانونية تثبت استغلال الأراضي وانعدام التحفيز العقاري.

وخلال هذه الفترة تم الاستحواذ على الأراضي قصد تملكها والتصرف فيها بجميع أنواع التصرفات، نظرا لانعدام التحفيز العقاري في هذه المنطقة الجبلية، لهذا السبب نجد الفلاحين يتهافتون على ملكيتها كل على حسب قدرته المالية<sup>46</sup>.

## 2) هيمنة الملكية الخاصة على الأراضي الزراعية بالمنطقة

قبل التعرض لأشكال الملكية في الجماعات المدروسة، تجدر الإشارة أيضا إلى التطرق للوضعية التاريخية التي عرفتتها هذه المنطقة، حيث لم تعرف نفس التدخل الاستعماري كما هو الحال في المناطق السهلية الغنية، كما أنه لا وجود لأموال مخرنية مستغلة من طرف الشركات التابعة للدولة.

فهذا التطور الاجتماعي-المجالي، نتج عن العوامل الداخلية لبلاد الكيف، بمساعدة العوامل الخارجية سواء كانت ذات طابع اقتصادي، اجتماعي، ثقافي أو سياسي، التي ساهمت بشكل كبير في مستقبل منطقة كتامة وهوامشها<sup>47</sup>.

وبالموازاة مع ما ذكر، يمكن الجزم بأن هناك نقص تام في الخرائط التأسيسية والتحفيز العقاري مع غياب لملكية الدولة. هذا، علاوة على غياب المؤشرات الحقيقية للمساحات التي يمكن الاعتماد عليها لمقارنة تصريحات المستجوبين<sup>48</sup>. وبالتالي فالإحاطة الشاملة للبيانات العقارية في المجال المدروس تبقى صعبة للغاية أمام هذه الظروف المعقدة، وذلك لاعتبارين إثنين:

الأول مرتبط بالدراسات السابقة والمعلومات الرسمية التي تقلل من أهمية الأراضي المزروعة وتنفي زراعة الكيف، والثاني مرتبط بالدراسات والمشاريع الموسومة بعدم المصادقية، كمشروع الديرو ووكالة الأقاليم الشمالية. التي لم تلحق أي تغيير في بلاد الكيف<sup>49</sup>.

<sup>44</sup> BOUDOUAH, M'Hamed (1985) op cit.p,84 et 86.

<sup>45</sup> BOUDOUAH, M'Hamed (1985) : op cit. P,94 .

<sup>46</sup> بودواح امحمد (2002): دور زراعة الكيف في التحولات الاقتصادية والاجتماعية والمجالية وأفاق التنمية في جبال الريف: نماذج من الريف الأوسط، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في الجغرافية كلية الآداب الرباط. ص، 264.

<sup>47</sup> بودواح امحمد (2002): مرجع سابق، ص، 263.

<sup>48</sup> نفسه، ص، 262.

<sup>49</sup> BOUDOUAH, M'Hamed (1985) : op cit. P, 80.

## جدول رقم 1: الوضعية القانونية للأراضي الصالحة للزراعة بالجماعات المدروسة مقارنة بإقليم الحسيمة

الوضعية القانونية للأراضي	أراضي الحبوس		الملك الخاص		أراضي جماعية		مجموع الأراضي	
	المساحة	النسبة	المساحة	النسبة	المساحة	النسبة	المساحة	النسبة
جماعة إسّاكن	1	0,03	3881	99,84	5	0,13	3887	100
جماعة عبد الغاية السواحل	20	0,18	10844	99,81	1	0,01	10865	100
جماعة مولاي احمد الشريف	1	0,12	4833	99,64	4	0,24	4838	100
المجموع	23	0,12	19558	99,83	10	0,05	19591	100
إقليم الحسيمة	953	0,55	172080	99,25	343	0,20	173376	100

المصدر: الإحصاء العام للفلاحة 1996 وبرنامج عمل الجماعات 2017 - 2022..

تتوزع البنية العقارية بالجماعات المدروسة بين الملكية الخاصة، وهي الوضعية السائدة بنسبة تفوق 99% من مجموع الأراضي، وينطبق هذا التوزيع على إقليم الحسيمة بنسب متقاربة جدا، تليها أراضي الحبوس بنسبة 0,12% وتحتل فيها جماعة عبد الغاية السواحل أكبر مساحة تقدر ب 20 هكتار، ثم الأراضي الجماعية بنسبة 0,05% التي تتركز بجماعة إسّاكن بمساحة 5 هكتارات، وجماعة مولاي أحمد الشريف بمساحة 4 هكتارات، وهكتار واحد فقط بجماعة عبد الغاية السواحل، الأمر الذي يبرز ضعف الاستثمارات الفلاحية بهذه المنطقة. وبالموازاة مع ما ذكر، نلاحظ غياب أراضي الدولة وأراضي الجيش.

وبالرغم من هذه النسب التي جاء بها الإحصاء الفلاحي لأراضي الملك، إلا أن الدراسة الميدانية تثبت عكس ذلك، إذ نجد أن الوضعية القانونية لتملك الأراضي لمعظم الفلاحين غير محفظة، والقليل فقط من يتوفرون على الرسوم العرفية، نسبة للظهير الخليفي الذي شرعته الحماية الإسبانية، لهذا تبقى حجية الوثائق المتوفرة لملكية الأرض بهذا المجال جد ضعيفة من الناحية القانونية، ولا يمكن أن تضاهي القوة الإثباتية التي للرسم العقاري.

واعتمادا على نتائج البحث الميداني، نستنتج أن الجماعات الثلاث يسود بهم نظام عقاري أساسه الملك الخاص، هذا النظام الذي من شأنه أن يساعد الفلاح على التدخل المباشر في حيازته كما يساعده على القيام بالإصلاحات الضرورية لتطوير أساليب الاستغلال دون أي قيد، وهو ما نلاحظه في بعض المشاركات المسقية المجهرية. لكن مقابل ذلك قد تقف البنية حاجزا أمام هذا التطور وأمام محاولات الإصلاح وتطوير أنماط التدخل

التي تقوم بها الدولة أحيانا، وذلك نظرا للتجزؤ الكبير الذي تتعرض له هذه المجالات بفعل التوارث المستمر للأراضي، وهو ما يفسره الجدول رقم 3 لتوزيع حجم الإستغلاليات بالمجال المدروس.

جدول رقم 2: المساحة الصالحة للزراعة بالهكتار بالمجال المدروس مقارنة بإقليم الحسيمة

المساحة الإجمالية للجماعات بالهكتار	مجموع المساحة بالهكتار	النسبة	المساحة المسقية بالهكتار	النسبة	المساحة البورية بالهكتار	
80000	4838	14,16	685	85,84	4153	×جماعة مولاي احمد الشريف
131000	3887	35,60	1384	64,40	2503	×جماعة اساكن
245000	10865	9	978	91	9887	×جماعة عبد الغاية السواحل
456000	19590	15,55	3047	84,45	16543	المجموع
3550000	173470	9,28	16099	90,72	157371	××إقليم الحسيمة

المصدر: ×الإحصاء العام للفلاحة 1996 وبرنامج عمل الجماعات 2017 - 2022. ××المديرية الإقليمية للفلاحة- الحسيمة 2016.

يصل مجموع مساحة الأراضي الصالحة للزراعة بالجماعات المدروسة حسب الإحصاء الفلاحي الأخير، حوالي 19590 هكتار، وهي مساحة جد ضئيلة مقارنة مع المساحة الإجمالية للجماعات الممتدة على 456000 هكتار، أي أن نسبة الأراضي الصالحة للزراعة لا تتجاوز 8%، وتعد هذه النسبة من أضعف النسب على الإطلاق على الصعيد الوطني، فنصيب الشخص من الأرض بالجماعات المدروسة لا تتجاوز 0,37 هكتار. إذ يصل مجموع سكان الجماعات الثلاث إلى 52677 نسمة وذلك حسب الإحصاء العام للسكان والسكنى لسنة 2014.

ومن خلال معطيات الجدول نلاحظ هيمنة الأراضي البورية بنسب كبيرة على مستوى مجموع الجماعات الثلاث، إذ تصل إلى 84,45% مقارنة بنسبة الأراضي المسقية التي تقدر ب 15,55% فقط، وهي نسبة جد ضعيفة، وتسجل جماعة عبد الغاية السواحل أكبر نسبة من هذه الأراضي تصل إلى 91%، تليها جماعة مولاي احمد الشريف بنسبة 85,84%، ثم في الأخير جماعة إساكن بنسبة 64,40%.

ويرجع سبب ضعف المساحات المسقية بالجماعات المدروسة، إلى بعد جل المساحات الموجهة للزراعة عن مواضع منابع المياه والوديان، فعلى الرغم من التساقطات الهامة التي يشهدها مجال الدراسة، وبالنظر إلى طبيعة

التكوين الجيولوجي لأراضيه، فإنه لا يتوفر على مياه جوفية وفيرة يمكن أن تتجاوز حدود الشرب. في حين تنتشر الأراضي المسقية على ضفاف الوديان فوق مساحة 978 هكتار بنسبة لا تتعدى 15,55 % من المساحة الصالحة للزراعة على مستوى الجماعات لثلاث.

فصارت أراضي البور خارج القطاع المسقي تشكل مكانا للممارسة والتوسع، مما يفسر أن هذه المضاربة صارت حتى في متناول المستغلات التي لا تتوفر على المياه<sup>50</sup>. وفي سياق التأقلم مع طبيعة الأراضي غير المسقية (أراضي البور) يلتجئ السكان إلى حفر الآبار أو تحويل مياه الأودية عبر مضخات.

إلا أن هذه المعطيات المحصل عليها تتميز بالقدم، حيث تعود للإحصاء الفلاحي العام لسنة 1996 وهي نفسها التي اعتمدت عليها الجماعات في إنجاز برامج عملها في سنة 2017، إذ عرفت المساحة المخصصة لزراعة الكيف خلال العقدين الأخيرين بمجال الدراسة، توسعا كبيرا على حساب المجال الغابوي، كما عرفت الأراضي المسقية زيادة في مساحتها، نظرا لتكثيف الفلاح للإنتاج مزامنة مع دخول بذور الكيف الهجينة التي تحتاج إلى الأراضي المسقية، الأمر الذي أدى إلى انتشار ظاهرة حفر الآبار وبناء السهاريج لتوفير مياه السقي، وذلك من أجل الربح السريع لما يحمله الكيف من قيمة عقارية مرتفعة وخاصة الزراعات الدخيلة.

### (3) تنوع مصدر الملكية بين الإرث والاجتثاث

إن أسباب كسب الملكية هي الوقائع القانونية التي تؤدي إلى اكتساب شخص ملكية شيء معين إما ابتداء و إما نقلا من شخص آخر، وسنحصر هنا فقط أسباب الكسب إما عن طريق تصرفات قانونية كالعقد أو الوصية أو الشفعة أو تكون وقائع مادية مثل الميراث و الإحياء والحيازة.

**الإحياء:** إحياء أراضي الموات وذلك عندما تكون الأرض ميتة غير صالحة للاستعمال فإن جعلها صالحة للانقاع بها يعتبر إحياء لها، و يرى الفقهاء أن كل من وضع يده على أرض ميتة غير مملوكة لأحد و قام بإحيائها وتحويلها إلى أرض صالحة للاستغلال تصبح مملوكة له ملكية تامة.

**الحيازة:** هي وضع اليد على الشيء بتعمد حيازته حيازة هادئة مستمرة مستأنفة بمنافعه استثنائا كاملا لمدة معينة بنية التملك. وهي تعرف لدى الفقه المالكي بالحيازة وفي باقي المذاهب بوضع اليد وهي 3 أنواع:

◀ الحيازة المكسبة للملكية مع جهل أصل الملك ومدتها 10 أشهر لقول خليل " وحوز طال عشرة أشهر " كإحياء أراضي الموات.

◀ الحيازة المكسبة للملكية مع علم أصل الملك وهي الحيازة الاستحقاقية ولا بد فيها للحائز أن يثبت 5 شروط : من بينها أن يكون التصرف بدون منازع أي أن لا ينازعه في هذه الحيازة أحد ومدتها هي 10 سنين المقررة شرعا بين الأجنب و 40 سنة بين الأقارب.

◀ الحيازة مع علم أصل الملك ومع علم مدخل الحائز.

**الإرث و الوصية:** يعتبر الإرث والوصية ناقل للملكية من ميت إلى حي أو سبب من الأسباب المكسبة للملكية عن طريق النقل من شخص إلى آخر أي من السلف إلى الخلف العام.

حسب ما يدور من أقوال بين الساكنة، أن من لا يتوفر على أرض فلاحية بالمنطقة لن يستطيع المكوث فيها،

<sup>50</sup> الناصري محمد (2003): الجبال المغربية، مركزيتها- هامشيتها- تنميتها، منشورات وزارة الثقافة الطبعة الثانية. ص، 173.



لأن استمرار الساكنة واستقرارها بالمجال مرتبط أساسا بالحيازة الفلاحية القزمية، ولكن رغم هذا استقرت الساكنة بالمنطقة منذ القديم رغم قساوة الظروف الطبيعية بالمجال، واعتمدت الساكنة المحلية في توسيع مساحتها الزراعية على الإرث عبر الأجيال حتى أصبحت المشاركة قزمية، فعملت الأسر والعائلات على توسيع المساحة الزراعية على حساب الغابة، حيث يقولون أصحاب المساحة الزراعية الصغيرة: "عندما كانوا الأسر يقومون بالاجتثاث كنا نحن نائمون، كانت مصالح المياه والغابات في سبات عميق 'لا تكثرث' أو ما يسمى بزمن 'الغفلة' حسب مصطلح المنطقة، أو إعطاء رشوة للمصلحة السالفة الذكر التي تتجاوز بعض الأحيان 10000 درهم، فاستغلت بعض الساكنة وتمكنت من توسيع الرقعة الفلاحية، من هنا نجد أن الأراضي الفلاحية بكتامة جاءت نتيجة الإرث والاجتثاث.

#### 4) الحيازات الفلاحية بمجال الدراسة

إذا كانت الملكية تعد بحق ركيزة تقوم عليها أغلبية المجتمعات الزراعية فإن الإطار القانوني الحقيقي للنشاط الفلاحي لا ينحصر في الملكية وحدها، بل يشمل كذلك الحيازة التي تربطها بالملكية روابط متعددة وأحيانا معقدة. ويقصد بالحيازة من الناحية اللغوية الضم والسيطرة، فيقال حاز الشيء أي ضمه إليه وسيطر عليه، وفي الاصطلاح السيطرة الفعلية أو القانونية على مال منقول أو عقار أو حق عيني الانتفاع وحق المرور وحق الارتفاق، والحيازة نمطان: حيازة الاستحقاق<sup>51</sup>، التي يستحق بها الحائز ملكية الشيء المحوز، ويملكه في حال استكمال شروطها. وهناك حيازة التصرف، وهي الحيازة المادية التي تعطي للشخص حق الانتفاع بالشيء المحوز دون نية تملكه.

وتعتبر الحيازة الفلاحية وحدة إنتاج اقتصادية، لها يد عاملة، ووسائل تقنية ومالية، وتسير من طرف شخص جسدي أو معنوي، فهي وحدة إنتاج تتجمع فيها وسائل وعناصر الإنتاج<sup>52</sup>.

وبالتالي فالحيازات الفلاحية تعتبر ملكا شخصيا لكل فلاح باعتبار الطبيعة الثانوية السائدة في جبال الريف، إلا أن هذه الحيازات ما لبثت تعرف مساحتها توسعا كبيرا على حساب المساحة الغابوية<sup>53</sup>. وتتوزع الحيازات الفلاحية بالريف الأوسط عامة، والجماعات المدروسة بشكل خاص إلى استغلاليات صغيرة جدا، فمعظم هذه الاستغلاليات تقل مساحتها عن 5 هكتارات، وهذا ما سنتطرق إليه في النقطة الموالية.

#### 5) سيادة الاستغلاليات القزمية

يكشف تصنيف الحيازات الفلاحية، كما تم اقتراحه من خلال نتائج الإحصاء الفلاحي، عن ثلاث فئات: الحيازات الكبيرة، والحيازات الصغيرة والمتوسطة الحجم، والحيازات الصغيرة<sup>54</sup>. وإذا كان مجمل التراب الوطني يتميز بسيادة الاستغلاليات التي توجد مساحتها بين 3 و 50 هكتارا بما يمثل

<sup>51</sup> لقد نظم المشرع المغربي أحكام الحيازة الاستحقاقية في المواد من 239 إلى 257 من مدونة الحقوق العينية.

<sup>52</sup> بوهلال إلياس (2019): الفلاحة وآفاق التنمية الترايبية بجماعة عبد الغاية السواحل. بحث لنيل شهادة الماستر، كلية الآداب والعلوم الإنسانية ابن طفيل- القنيطرة. ص، 106.

<sup>53</sup> بودواح احمد (2002): مرجع سابق. ص، 268.

<sup>54</sup> AKESBI Najib (2008): « L'agriculture marocaine à l'épreuve de la libéralisation » Economie critique Maquette et pré-pressé : Diwan 3000, P 133.

72,3% من مجموع الاستغلاليات بالمغرب<sup>55</sup>، فإن من أهم ما يميز المجال المدروس هو سيادة الاستغلاليات القزمية والتي تقل عن 3 هكتارات كما هو مبين من خلال الجدول أسفله.

جدول رقم 3: توزيع الاستغلاليات الفلاحية حسب الفئات بالجماعات المدروسة مقارنة بإقليم الحسيمة

المجموع	أكثر من 20 هـ	بين 10 و 20 هـ	بين 5 و 10 هـ	أقل من 5 هـ	حجم الحياة	
4630	-----	430	2400	1800	المساحة (هـ)	جماعة مولاي احمد الشريف
826	-----	26	280	520	عدد الفلاحين	
100	-----	3,15	33,90	62,95	%	
6590	-----	290	2500	3800	المساحة (هـ)	جماعة إساقن
1896	-----	16	450	1430	عدد الفلاحين	
100	-----	0,84	23,73	75,43	%	
10280	-----	980	4200	5100	المساحة (هـ)	جماعة الغاية السواحل
2257	-----	50	527	1680	عدد الفلاحين	
100	-----	2,21	23,34	74,45	%	
173400	5724	11791	28437	127448	المساحة (هـ)	إقليم الحسيمة
31264	95	434	1957	28778	عدد الفلاحين	
100	0,31	1,39	6,26	92,04	%	

المصدر: الإحصاء الفلاحي لسنة 1996

من خلال معطيات الجدول نجد أن الجماعات الثلاث المدروسة بإقليم الحسيمة تعتبر مثلا يقدم نموذجا لمجال تسود فيه الاستغلاليات ذات المساحات الضيقة التي تقل عن 5 هكتارات، ويستغلها أكبر عدد من الفلاحين بما يعادل 71 % .

<sup>55</sup> بوجروف سعيد (2006): الجبال المغربية: أي تهيئة؟ الجزء الأول، أطروحة لنيل دكتوراة الدولة في الجغرافية. جامعة القاضي عياض، ص، 230.

وقد أظهر الإحصاء الفلاحي لسنة 1996 انخفاضا في عدد الحيازات الفلاحية مقارنة بإحصاء 1974، إذ انتقلت من 1.9 مليون إلى 1.5 مليون وحدة، أي بنسبة انخفاض وصلت إلى 22%. من ناحية أخرى، سجلت المساحة الصالحة للزراعية زيادة بنسبة 1% سنويا (8.732.200 هكتار في سنة 1996 مقابل 7.231.400 هكتار في سنة 1974).

ويمثل صغر الاستغلال الفلاحية عائقا يحول دون تطور النشاط الزراعي على مستوى الجماعات، كما يشكل أهم العوامل التي تحد من مردودية هذا النشاط. وينضاف إلى ضيق الملكية نسبة التجزئ العالية 57. غير أن المجال المدرس، ورغم ضيق القطع الأرضية الفلاحية به فهو يعرف اتساعا متزايدا للمجال الزراعي على حساب الغاية.

### 6 طرق استغلال الحيازات الفلاحية

لتقديم صورة واضحة ومبسطة عن النظم المتبعة في طرق استغلال الحيازات الفلاحية، فإننا نميز فيها بين نظامين رئيسيين: واحد غير مباشر والثاني مباشر، يتمثل النظام الأول في تقديم الاستغلالية إلى من يتعهدا بالزراعة أو الغراسة أو السقي بمقتضى عقد، ويتمثل النظام الثاني في الاستثمار المباشر للاستغلالية، وهو نظام يتبعه معظم الملاكين الذين بحوزتهم استغلاليات في المجال المدرس.

#### جدول رقم 4: طرق الاستغلال بالجماعات المدروسة

نوع الاستغلال	الاستغلال المباشر ب الهكتار	النسبة	الكراء ب الهكتار	النسبة	الإجار العيني ب الهكتار	النسبة	مجموع المساحة بالهكتار
ج مولاي احمد الشريف	4836	99,96	1	0,02	1	0,02	4838
ج إساكين	3700	95,19	11	0,28	176	4,53	3887
ج عبد الغاية السواحل	10657	98,09	25	0,23	183	1,68	10865
المجموع	19193	97,97	37	0,19	360	1,84	19590

#### المصدر: الإحصاء الفلاحي لسنة 1996

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن طرق الاستغلال بالجماعات المدروسة، تتميز بغلبة الاستغلال المباشر، و تمثل نسبة الأراضي المستغلة بشكل مباشر ما يقارب 97,97 % من مجموع الأراضي الزراعية بالجماعات. أما الاستغلال عبر الكراء أو بالإجار العيني فلا يمثلان معا سوى 2,03 %، ويعزى ذلك أن ملاك الأرض أصبحوا يوثرون استغلال أراضيهم بأنفسهم عوض كرائها بأي شكل من الأشكال، لما تدره الأرض من أرباح على

<sup>56</sup> AKESBI Najib (2008): OP. CIT, P 135.

<sup>57</sup> بوجروف سعيد (2006): مرجع سابق، ص 232.

صاحبها، هذا إضافة إلى الخلافات والمشاكل التي قد تنتج عن عملية الكراء.

فمعظم الفلاحين يتوفرون على أراضي لا تتعدى مساحتها 5 هكتارات بل وأقل من ذلك، إذ يقوم كل فلاح باستغلال أرضه لوحده وبالطريقة التي يريد معتمدا في ذلك على ما يتوفر عليه من أدوات، وبإشراك اليد العائلية المتمثلة في الأم وبعض الأبناء، وحتى إن اعتمد على يد عاملة أجنبية، فيكون ذلك في موسم الحرث فقط ولأيام قليلة<sup>58</sup>.

وبالرغم مما يعانيه القطاع الفلاحي من تحديات طبيعة، كصغر حجم الحيازات الفلاحية وصعوبة التضاريس والوضعية العقارية المؤثرة سلبا على مردودية الإنتاج الفلاحي. إلا أنه شهد في الآونة الأخيرة تطورات عصرية مهمة، عن طريق إدخال المكننة واعتماد السقي بأشكاله المختلفة.

من هنا وجب تحسيس الفلاحين بأهمية تربية الماشية، لتصبح أكثر اندماجا في الفلاحة وعاملا هاما في الإنتاجية، كما يجب على الدولة دعم مربّي الماشية سيما أن البنية العقارية المحلية يطغى عليها طابع الضيق والتشتت، الذي يحد من إمكانية تطور زراعة الحبوب وزراعة أعلاف الماشية، هذه الأخيرة التي تتطلب التوفر على مساحات شاسعة بغية تحقيق المردودية المطلوبة.

### خلاصة

إن دراسة وضع الأنظمة العقارية وتعددتها ببلاد الكيف، أبان عن مدى سيادة أراضي الملك الخاص، بالإضافة إلى وجود بنيات عقارية موجودة في وضعية أراضي الجموع، خاصة بدوار تلالواق وجماعة مولاي احمد الشريف.

وإنطلاقا من نتائج دراستنا الميدانية، تبين مدى التوزيع غير المتكافئ الذي تعرفه هذه البنيات بين مستغليها، بالإضافة إلى السمة التي تعرفها سيادة الحيازات الفلاحية ذات المساحة الصغيرة وضعف نسب الأراضي المحفظة.

كما خلصنا إلى أن الوضع العقاري ببلاد الكيف لا يسمح لمستغليها من الاستفادة من امتيازات متعددة من قبيل الاستفادة من القروض والتمويلات المالية التي بإمكانها أن تنعكس إيجابا على الإنتاج الفلاحي .

إضافة إلى هذا، فإن ضعف قوة رسوم الملكية وعدم توفرها على أية قيمة صالحة، كضمانة رهنية لتمكين أصحابها من الولوج إلى إمكانية الاقتراض البنكي، يجعلها لا تحمل أي وصف من الضمانات العينية.

كل هذه العوامل تخلق وضعا غير مستقر حول هذه العقارات، وبالخصوص على التصرفات القانونية التي تقع عليها. وهو ما يجعلها مفتوحة للنزاعات بشكل مكثف، ويعرض حقوق أصحابها وباستمرار لاعتداءات خارجية وبالخصوص إذا كانوا من الفقراء.

ورغم تعاطي الساكنة لزراعة الكيف إلا أنه مازال الفقر من سمات بعض الأسر بالجماعة، رغم ما يقال عن ارتفاع القيمة العقارية للكيف، وهذا راجع إلى ضعف المساحة الفلاحية لهذه الأسر أو عدم توفرها على أراضي فلاحية.

فإذا كانت الدولة تعتبر أن تعدد الأنظمة العقارية يعد عقبة أمام تحقيق التنمية الفلاحية بالمغرب، فإن المجال

<sup>58</sup> شايشاي بلال (2019): الفلاحة وآفاق التنمية الترابية بجماعة مولاي احمد الشريف- إقليم الحسيمة- بحث لنيل شهادة الماستر، كلية

الآداب والعلوم الإنسانية ابن طفيل، ص، 101.

المدرّوس يعرف نظام عقاري واحد، والمتمثل في الملك الخاص، فلماذا لم يتم تحقيق التنمية بعد باعتبار المنطقة لا تعرف تعددا في أنظمتها العقارية؟

فعندما أرادت الدولة إعادة بناء أكادير حلت مشكل العقار، وعندما أرادت بناء الطريق السيار حلت مشكلة العقار، وعندما أرادت بناء ميناء طنجة المتوسطي حلت مشكلة العقار بمنطقة وأساليبيها، وعندما أرادت ضخ العقار العسكري لفائدة السكن الاجتماعي فعلت ذلك. فلماذا يستعصي الأمر عندما يتعلق الأمر بتصفية العقار الفلاحي ببلاد الكيف؟ وهل تستطيع فعلا الدولة حل مشكل العقار وتحفيظه ببلاد الكيف؟ علما أن الدولة مقبلة على تطبيق قانون تقنين الكيف للاستثمارات الطبية والعطرية والصناعية؛ مع تشجيع الإستثمار في المنطقة الشمالية، بينما العقار المتواجد بها لا زالت تشوبه العديد من الإكراهات القانونية.

وعموما يمكن اعتبار جل النتائج التي خلصنا إليها ونحن بصدد هذه الدراسة بمثابة منطلقات، يمكن الاستفادة منها وتوظيفها من طرف المتدخلين في تنمية هذا المجال ومختلف الفاعلين في عملية اتخاذ القرار وتشريع القوانين، يهدف تبسيط الإجراءات القانونية للحفاظ العقاري، وحماية حقوق الفلاحين مع اعتبار الرسوم الخلفية المقرونة بالحيازة، ذات قوة قانونية غير قابلة للطعن.

### المراجع بالعربية:

- برنامج عمل جماعة إسّاكن 2017-2022.
- برنامج عمل جماعة عبد الغاية السواحل 2017-2022.
- بنعتو محمد (2012): الاستراتيجية العقارية للدولة والفاعلين الخواص في الدوائر المسقية بشمال المغرب. اللكوس والقصر الكبير. مجلة م ش المغرب الأعداد 6-8.
- بوبكر بوهادي (2018): " تحولات البادية بمنطقة الحماية الإسبانية" جوانب من تاريخ البادية، مجلة الامل عدد 50. مطابع الرباط.
- بوجروف سعيد (2006): الجبال المغربية: أي تهيئة؟ الجزء الأول، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في الجغرافية.
- بودواح امحمد (2002): دور زراعة الكيف في التحولات الاقتصادية والاجتماعية والمجالية وآفاق التنمية في جبال الريف: نماذج من الريف الأوسط، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في الجغرافية كلية الآداب الرباط.
- بودواح امحمد والعمار محمد (2018): الوضعية القانونية للعقارات بإقليم شفشاون" ورد في ملفات الدراسات والأبحاث في التنمية الترابية، مطابع الرباط نت.
- بوهلال إلياس (2019): الفلاحة وآفاق التنمية الترابية بجماعة عبد الغاية السواحل. بحث لنيل شهادة الماستر، كلية الآداب والعلوم الإنسانية ابن طفيل- القنيطرة.
- بوهلال عبد السلام (2014) : الموارد وآفاق التنمية المحلية بالريف الأوسط حالة جماعتي عبد الغاية السواحل وكتامة إقليم الحسيمة، أطروحة لنيل الدكتوراه في الجغرافية كلية الآداب القنيطرة.

- الحبيب الدقاق (1990): نظام التحفيز العقاري بالمنطقة الخاضعة سابقا للحماية الإسبانية. الندوة المشتركة حول نظام التحفيز العقاري بالمغرب الرباط .
- حماني اقللي (2002): الحزب والقبيلة، ملاحظات حول بعض عوائق التحديث السياسي في العالم القروي. ضمن ندوة التحولات الاجتماعية والثقافية في البوادي المغربية، منشورات كلية الآداب بالرباط.
- حوار مع د/نجيب اقصبي حول الفلاحة في اتفاقيات التبادل الحر، تم استجوابه من طرف لوسيل دوما. دراسة نشرتها أطاك المغرب في شتنبر 2015.
- رحمة بورقية (1991): الدولة والسلطة والمجتمع، دراسة في الثابت والمتحول في علاقة الدولة بالقبائل في المغرب، دار الطليعة بيروت 1991.
- ريمي لوفو (1985): " الفلاح المغربي المدافع عن العرش" ترجمة محمد بن الشيخ ، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح، 2011.
- شايشاي بلال (2019): الفلاحة وآفاق التنمية الترابية بجماعة مولاي احمد الشريف- إقليم الحسيمة- بحث لنيل شهادة الماستر، كلية الآداب والعلوم الإنسانية ابن طفيل.
- ظهير شريف رقم 1-89-167 صادر في 09 نونبر 1992 بتنفيذ القانون رقم 2-78 المتعلق بتغيير وتتميم ظهير 1977 بمثابة قانون يغير بموجبه المرسوم الملكي لسنة 1966 بمثابة قانون يطبق بموجبه نظام التحفيز العقاري في المنطقة الخاضعة سابقا للحماية الإسبانية - صادق عليه مجلس النواب يوم 13 يونيو 1988 ونشر بالجريدة الرسمية عدد 4184 بتاريخ 06 يناير 1993.
- الفاخوري إدريس (2013): نظام التحفيز العقاري وفق مستجدات القانون 07-14. منشورات مجلة الحقوق سلسلة المعارف القانونية والقضائية، دار نشر المعارف الرباط، ط، الأولى.
- القانون رقم 39.08 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 24 نوفمبر 2011 ص 5587.
- كرزازي موسى (1988): النظام والبنية العقاريان للأراضي بالبوادي المغربية ودورها في عرقلة التنمية بالأرياف وانعكاساتها على المدن" منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية بالرباط، سلسلة ندوات ومناظرات رقم 10.
- المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي (2018): العقار، عامل استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة ومدجة تضمن الإنصاف والتماسك الاجتماعي.
- محمد المريني (2015): الرسوم الخلفية في شمال المغرب، منشورات مجلة الحقوق مطبعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء ، الطبعة الأولى.
- المخطط الجماعي للتنمية لجماعة مولاي احمد الشريف 2011-2016.
- الناصري محمد (2003): الجبال المغربية، مركزيتها- هامشيتها- تنميتها، منشورات وزارة الثقافة الطبعة الثانية.

## Bibliographie en français

- AKESBI Najib (2008): « L'agriculture marocaine à l'épreuve de la libéralisation » Economie critique Maquette et pré-presse : Diwan 3000.
- BOUDOUAH, M'hamed (1985) : La culture du kif et son impact économique et social dans le Rif central cas de Kétama. Thèse de doctorat de troisième cycle Toulouse.
- Daoudi Ahmed (2011): La régulation foncière au Maroc. In Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée. Montpellier : CIHEAM. PP 63-72.
- La politique foncière de l'Etat et son rôle dans le développement économique et social (2015): Rapport de synthèse sur l'état des lieux du secteur du foncier Les principaux éléments du diagnostic.
- LAZAREV Grigori (2013): Les structures agraires au Maroc. Une mise en perspective historique » Impression: Edition & Impressions Bouregreg – Rabat
- M'HASSNI Mohamed et autres, (2003) : Le système foncier au Maroc. Une sécurité et un facteur de développement durable au milieu urbain et rural, Deuxième Conférence régionale de la Fédération Internationale des Géomètres, Marrakech, Maroc.
- MILOURHMANE Mohamed (2002): "structures foncières: problématique générale et réformes envisagées" les structures foncières et le développement au Maroc cas du Gharb , coordination BOUDOUAH, M et AQIL, colloques et séminaires N° 6.