ISSN2028-8107

الحكامة في الملك الخاص للدولة

على عكس المسطرة التي تعامل بها المشرع مع باقي الأنظمة العقارية في المغرب ، لم يخصص أي نص قانوني لتنظيم أملاك الدولة الخاصة العادية .

هذا رغم أن أول إحصاء لأملاك الدولة العقارية تم سنة 1159م الموافق 554 هـ في عهد عبد المومن بن علي الموحدي . تلاه إحصاء آخر بتاريخ 25 أبريل 1895 في عهد المولى الحسن الأول ، بهدف التمييز بين أملاك السلطان وأملاك الدولة .

واحصاء ثالث في عهد المغفور له جلالة الملك الحسن الثاني ، حيث صدر قرار لوزير الفلاحة والإصلاح الزراعي بتاريخ 5مارس 1973 يقضي بإحصاء العقارات الفلاحية المملوكة للأجانب في المغرب أو الأشخاص المعنوية . وآخر بتاريخ 25 نونبر 1974 يتعلق بإحصاء الأراضي في بعض الأقاليم المغربية كتطوان وأكادير والقنيطرة وبني ملال والجديدة....

إشكالية تعريف الملك الخاص للدولة

- يتم التعريف عن طريق مفهوم المخالفة (كل ما ليس ملكا عاما للدولة فهو ملكها الخاص)
- أول نص تنظيمي اهتم بتنظيم أملاك الدولة العامة هو منشور 1 نونبر 1912 الموجه إلى رجال السلطة والقضاة تلاه ظهير 1 يوليوز 1914 المتعلق بالملك العمومي.
- يمكن تعريف أملاك الدولة الخاصة بأنها كل الأملاك المنقولة والعقارية المملوكة للدولة والتي يمكن التصرف فيها بالبيع أو الكراء أو التوزيع أو المبادلة طبقا للقواعد العامة والنصوص الخاصة إن وجدت .
- هذا التعريف ينطلق من خاصيتين : طبيعة الملك + عدم الانتماء للملك العمومي ,

Copyright © 2015 Marocdroit.com

ISSN2028-8107

مكونات أملاك الدولة الخاصة

الملك الخاص العادي

1.700.000 هـ ، منها 60% منها قروية ، 23% حضرية و 8% شبه حضرية .

الملك الغابوي : 9.000.000هـ تقريبا .

3 ملايين هكتارات بالنسبة للملك الحبسي

15مليون هكتار بالنسبة للجماعات الترابية

400.000هكتار تقريبا بالنسبة للأملاك العمومية

استعمالات أملاك الدولة الخاصة العادية

11% عبارة عن بنايات

89% أراضي عارية

الوضعية القانونية لأملاك الدولة الخاصة العادية

54% منها محفظة

40% في طور التحفيظ

6% غير محفظة

القيمة المالية لأملاك الدولة الخاصة العادية

Copyright © 2015 Marocdroit.com

ISSN2028-8107

567مليون درهم

(المصدر الملاحق المرفقة بمشروع قانون المالية لسنة 2016)

أهم مصادر تكوين الرصيد العقاري لأملاك الدولة العادية

- الأراضي المسترجعة : 762.380 هـ
- الاتفاق أو العقد (الاقتناءات بالتراضي،الهبات والوصايا)
- نزع الملكية لأجل المنفعة العامة
- المصادرة : إما طبقا لظهير 1958 أو القضاء العادي ولا سيما في قضايا المخدرات ، أوالقضاء العسكري (47.730 هـ ،77% منها محتلة من طرف إما الورثة أو الغير)
- الاقتطاع من الملك الغابوي
- الاستخراج من الملك العمومي
- التركات الشاغرة
- المبادلات العقارية (بمدرك أو بدون مدرك)

ملحوظة : تم اقتناء ما بين 2006 ـ 2014 ما يناهز 9739هـ، منها 504هـ عن طريق نزع الملكية

Copyright © 2015 Marocdroit.com

ISSN2028-8107

الاكراهات التي تعيق الحكامة الجيدة لأملاك الدولةالخاصة

مفهوم الحكامة :استنادا إلى الفصول 165 . 167 من الدستور يقصد بالحكامة مجموعة من الحقوق والضمانات :

- الحق في المعلومة
- احترام القوانين
- ضمان الشفافية والإنصاف
- محاربة المنافسة غير المشروعة
- محاربة الفساد
- تخليق الحياة العامة

أولا : معوقات قانونية

أ ـ إزدواجية القوانين

1 . **الخضوع إلى القواعد العامة** بالنسبة إلى :

*البيوعات والأكرية ؛

*القابلية للحجز والرهن ؛

*القابلية لنزع الملكية لأجل المنفعة العامة؛

*الخضوع إلى قانون التحفيظ العقاري ؛

*غياب حماية جنائية خاصة مما يفتح باب الترامي على أملاك الدولة العقارية ؛

2. **الخضوع إلى مقتضيات القانون الإداري**

*الضم إلى الملك العمومي والاستخراج منه بمرسوم ؛

*القاعدة أن البيوعات تتم عن طريق المنافسة؛

* خضوع تقادم ديون تجاه الدولة إلى التقادم الرباعي أو الخماسي حسب الأحوال؛

*يخضع الملك الخاص للدولة لقانون المحاسبة العمومية (ف 82 و83)؛

Copyright © 2015 Marocdroit.com

ISSN2028-8107

*المراحل التمهيدية لإبرام العقود والاتفاقات (الإعلانات في الجرائد عن البيوعات وابرام الصفقات .

*اعتماد مسطرة التحديد الإداري في تصفية أملاك الدولة الخاصة.

ب : الخضوع إلى ازدواجية القضاء

1. **القضاء العادي** : العقود والاتفاقات تخضع للمحاكم العادية (المحكمة الابتدائية والتجارية)

2 . **القضاء الإداري** :

*نزاعات الأراضي المسترجعة؛

*الطعن في أوامر التحصيل؛

* نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ؛

* قضايا الاعتداء المادي .

ج - التمثيلية أمام القضاء

- مدير أملاك الدولة أو من ينوب عنه؛
- الوكيل القضائي للمملكة (دعاوى الاعتداء المادي).

ثانيا : إكراهات مالية

الإشكالية : هل الدولة تخصص اعتمادات مالية لحسن تدبير أملاك الدولة الخاصة ، فيما يخص المراقبة والمداومة والدفاع أمام القضاء بالنسبة للموظفين المختصين بملفات النزاعات القضائية (اشكالية نسخ الأحكام والحجج المعتمدة من طرف الخصم)

ثالثا :معيقات مؤسساتية تتمثل في تعدد المتدخلين في تدبير الملك الخاص للدولة

*وزير الاقتصاد والمالية؛

*مدير أملاك الدولة؛

*والي الجهة ؛

*المركز الجهوي للاستثمار ؛

*السلطة المحلية ؛

*اللجنة الإدارية للخبرة ؛

*محرر العقود ؛

Copyright © 2015 Marocdroit.com

ISSN2028-8107

*إدارة الضرائب ؛

*المحافظة العقارية ؛

*السلطة المنتخبة؛

*المهندس المساح الخاص ؛

*الوكالة الحضرية .

رابعا :عدم الاحترافية في تثمين الملك الخاص للدولة

مؤهلات أعضاء اللجنة الإدارية للخبرة المعرفية بعيدة عن التخصص في مجال تقييم العقارات والحقوق العقارية .

***الحلول المقترحة** : مثلا بالنسبة للاحتلال المؤقت للملك العمومي ، صدر قرار لوزير التجهيز والنقل واللوجستيك بتاريخ 29 شتنبر 2014 حول تحديد الاتاوة الواجب أداؤها عن شغل هذا الملك والتي لا يمكن أن تقل عن 800درهم .

ويمكن أن تستفيد المنظمات النقابية والثقافية والاجتماعية وكذا أصحاب المشاريع المنتجة من تخفيض 50% مقارنة مع الاتاوة المطبقة علة الخواص .

خامسا : بطء مسطرة الإدارية والقضائية في تصفية أملاك الدولة بسبب كثرة التعرضات الكيدية أو التقييدات الاحتياطية والتعقيدات المسطرية والطعون القضائية

سادسا :إشكالية متابعة تنفيذ الإنجازات الواردة في كناش التحملات

سادسا :الاستغلال غير المشروع لأملاك الدولة عن طريق الأشخاص العامة او الخاصة

تقريبا 80.000هـ محتلة من طرف الأشخاص الذاتيين والمعنويين سواء بالحرث أو البناء العشوائي....

* تم البدء في تسويتها سواء عن طريق البيع أو الكراء أو التخصيص أو الافراغ .....

بالنسبة للملك الغابوي : هناك معيقات ترتبط بالجوار نتيجة :

الحرث والتعشيب ؛

الرعي الجائر ؛

الحريق ؛

تشييد بنايات ومنشآت بدون رخصة ؛

قطع الأشجار.

Copyright © 2015 Marocdroit.com

ISSN2028-8107

نحو رؤية جديدة لتحسين الحكامة في المجال العقاري

*تأهيل الموارد البشرية عن طريق اعداد نظام أساسي خاص بأطر وموظفي مديرية أملاك الدولة .

*تبسيط المساطر المعمول بها في تدبير أملاك الدولة وتعزيز الشفافية من خلال انشاء بوابة الخدمات والمعاملات الالكترونية .

*اعتماد نظام معلوماتي جغرافي في ضبط عدد أملاك الدولة ومحتواها من أجل مساعدة المستثمرين على انجاز مشاريع استثمارية منتجة وفق توجيهات الإدارة ودفتر التحملات.

*التنصيص على اجبارية تحفيظ أملاك الدولة.

*فتح إمكانية تكوين الاحتياط العقاري سواء عن طريق الاقتناء بالتراضي أو نزع الملكية لأجل المنفعة العامة .

*وضع آلية علمية لتثمين أملاك الدولة الخاصة عند تفويتها أو كرائها أو الاقتناء لفائدتها .

*تثمين عقارات الدولة عبر وثائق التعمير.

*منح الصفة الضبطية لبعض أطر مديرية أملاك الدولة اسوة بضباط الملك الغابوي.

*القيام بإحصاء شامل لأملاك الدولة من أجل استكشاف أملاك الموات والتي لا مالك لها من أجل ضمها إلى املك الخاص للدولة.

*إحصاء الأملاك العامة التي فقدت صبغة المنفعة من أجل استخراجها من الملك العمومي وضمها إلى الملك الخاص للدولة بتنسيق مع وزارة التجهيز والنقل واللوجستيك.

*متابعة مسطرة الخروج من الشياع ولا سيما بالنسبة للأملاك المصادرة بناء على أحكام قضائية نهائية أو لجنة البحث المحدثة سنة 1958.

*تفعيل مسطرة الشفعة كما هي منصوص عليها في المدونة العامة للضرائب.

*إصدار نص قانوني ينهي عملية نقل حيازة أملاك الأجانب للعقارات الفلاحية أو شبه فلاحية داخل أجل محدد .

Copyright © 2015 Marocdroit.com

ISSN2028-8107

*تفعيل دورية رئيس الحكومة بخصوص عقلنة استعمال العقارات المخصصة للإدارات العمومية (30.000هـ مخصصة للتجهيزات العمومية).

*القطع مع إشكالية مقاضاة الدولة لنفسها أمام القضاء عن طريق تفعيل مسطرة التحكيم تعهد إلى مؤسسة الوكيل القضائي للمملكة.

* وضع سياسة جديدة في التعامل مع النزاعات القضائية التي تهم الملك الخاص للدولة (أزيد من 5000 ملف رائجبالنسبة للملك الخاص للدولة العادي في حين أكثر من 30.000 مخالفة غابوية تقع سنويا على الصعيد الوطني) عن طريق توحيد الجهة المخول لها الدفاع عن مصالح الدولة وذلك بإسناد هذا الاختصاص إلى الوكالة القضائية للمملكة بعد تحويلها إلى هيأة قضايا الدولة أسوة بما هو عليه الأمر في مجموعة من الدول العربية والغربية .

وهذا هو التوجه الذي لا يتنافى مع تقرير المجلس الأعلى للحسابات .

* خلق أنشطة اقتصادية لفائدة السكان المجاورين لأملاك الدولة الخاصة ولا سيما الغابوية من أجل ضمان دخل قار لهم يقيهم التفكير في الترامي

*إصدارالمدونة العامة لأملاك الدولة تتضمن جميع المقتضيات القانونية والتنظيمية المنظمة للملك الخاص للدولة تماشيا مع المخطط التشريعي للحكومة.

Copyright © 2015 Marocdroit.com