

## "كيش الاوداية . الافتراس العقاري في أبهى تجلياته "

عمر الراضي، 17 دجنبر 2014

### تنديد أصحاب أراضي الجموع جنوب الرباط بعملية نهب أراضيهم من طرف منعشين عقاريين

أكثر من مئة عائلة بمنطقة كيش الاوداية تجد نفسها معرضة للطرد من أراضيها بعد توصلها بأمر بالإفراغ صادر عن محكمة بالعاصمة الرباط مما سيعرضها للطرد إذا ما تم تنفيذ هذا الحكم من طرف السلطات المحلية يوم 18/12/2014.

قامت السلطات خلال شهر فبراير من نفس السنة بطرد 19 زريبة تضم كل زريبة عدة

عائلات

. وعين من تبقى من هؤلاء العائلات هدم منازلهم و فضلوا الاعتصام بأراضيهم تحت بيوت بلاستيك

عاشت هذه العائلات تاريخيا على هذه الأراضي منذ سنة 1838 حين وهبها لهم السلطان مولاي عبد الرحمان مقابل دفاعهم و حمايتهم للعرش العلوي.

قامت شركة تهيئة الرياض (SAR) وهي فرع لشركة CDG باستصدار أمر الإفراغ و الطرد كإجراء استعجالي، وهي شركة مجهولة الاسم تأسست سنة 1983 لتهيئة المنطقة الجنوب-الشرقية للرباط حيث يتواجد حي الرياض الحي الراقي لمدينة الرباط.

يمكن النظام الأساسي لهذه الشركة من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و تنفيذ التوجيهات و المخططات الرئيسية لهذا الجزء من العاصمة والذي يضم محلات تجارية و عمارات و تجزئات خاصة بالفيلات.

في البداية كانت تبلغ مساحة هذه الأراضي 6000 هكتار محصورة بين شواطئ الهرة و مدينة تمارة و غابة المعمورة و قد بدأ تجزيئها خلال فترة الحماية عندما كان يتم مكافأة خدام الدولة، المغاربة و الفرنسيين ، بتمليكهم البقع المجزأة.

مع مرور الوقت اكتشف أعضاء القبيلة بأن مساحة أراضيهم بدأت تتكمش خاصة عندما دخلت حيز المدار الحضري وبذلك بدأت تتأجج أطماع المنعشين العقاريين وأخذت تتسارع وتيرة الاستحواذ على الأراضي منذ 1980 وتزايدت هذه الوتيرة انطلاقا من 2003.

## 22.474 : رسم عقاري، عنوان الخلاف

من الناحية القانونية فإن حالة جيش الاودية التي تعد موضوعا لعدة نزاعات منذ 1980 هي حالة جد معقدة. فأراضي الجموع يوطرها ظهير صادر سنة 1919 و يمنح هذا الظهير للوزارة المكلفة بالداخلية الوصاية على كل أشكال أراضي الجموع... ما عدا أراضي جيش الاودية التي ليس لها عليها أي حق، فإن هذا الحق أي حق الوصاية يعود لممثلي القبيلة.

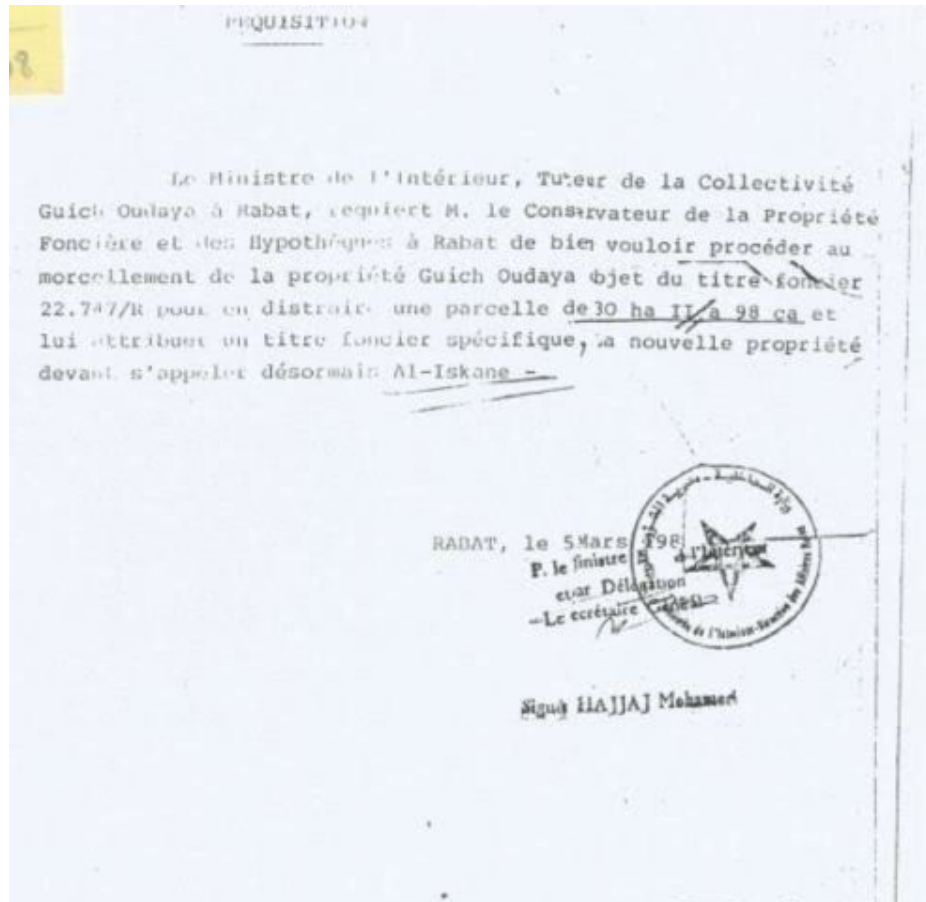
إذاً، فإذا كان وزير الداخلية قد منح لشركة تهيئة الرياض ((SAR ملكية هذه الأراضي عبر اتفاقيات موقعة خلال 1983 فإن أبناء قبيلة جيش الاودية لهم أيضا الحق في هذه الأراضي.

بالإضافة إلى ذلك، فإن الوكالة الوطنية لحفظ وتسجيل الأراضي ورسم الخرائط ( ANCFCC ) لازالت لحد اليوم تعطي نسخا من الرسم العقاري الذي هو اعتراف بأحقية قبيلة جيش الاودية في هذا العقار.

وحرري بنا الإشارة في هذا الباب إلى أن بعض أفراد القبيلة تمكنوا من نزع اعتراف من المحكمة بأحقيتهم في هذا الرسم العقاري كما حصل مع (SAR).

هناك التباس في القانون، فهو يعترف بملكية الأرض لمالكين اثنين، و بما أن وزارة الداخلية تحتكر الشرعية فلها إذا الكلمة الأخيرة في هذه القضية.

وهذا ما فهمه إدريس البصري: أمر موقع من طرفه يسمح لك باستغلال الأراضي بأي ثمن.



**الوثيقة 1: مضمون الوثيقة:**

"يطلب وزير الداخلية بصفته وصيا على جماعة جيش الاودية من المحافظ على الرهن العقاري بأن يبدأ عملية تجزئ أراضي جيش الاودية التي تحمل الرسم العقاري 14/22.474 لاستخلاص قطعة أرضية مساحتها 30 هكتار 11 آر و 98 سنتيوار و منحها رسماً عقارياً خاصاً بحيث ستصبح في ملكية شركة الإسكان"  
توقيع مندوب وزارة الداخلية : حجاج محمد بتاريخ 1987/05/03

تعرضت أراضي جيش الاودية لموجة من النهب ، فعلى سبيل المثال تمت إقامة السوق الممتاز (مرجان) بحي الرياض فوق قطعة أرضية تبلغ مساحتها 11 هكتاراً وتم توقيع عقد كراء لمدة 18 سنة مباشرة مع وزارة الداخلية بسومة كراء تبلغ 5000 درهم للهكتار الواحد وفي السنة.

**ARTICLE 3: FÉXATION DES REDEVANCES LOCATIVES.**

Le prix de location annuel est fixé à Cinq Mille Dirhams ( 5.000,00 DHS) l'hectare, soit un total annuel de cinquante six Mille Trois Cent Trente Neuf Dirhams Cinquante Centimes ( 56.339,50 DHS) indépendamment des taxes habituelles de 10%.

**ARTICLE 4: DUREE LOCATIVE.**

La concession est consentie et acceptée entre les deux parties pour une durée de Dix Huit ( 18) années.

La date d'effet de cette concession est fixée au 1<sup>o</sup> JUILLET 1997.

**ARTICLE 5: MODALITES DE PAIEMENT.**

Le montant de location annuel sera versé par le locataire au compte des collectivités au Ministère de l'Intérieur ouvert auprès du centre des chèques postaux sous n<sup>o</sup> IO6-I6 ou par chèque certifié au nom du Ministre d'Etat à l'Intérieur au début de chaque année locative .

**الوثيقة 2: مضمون الوثيقة:**

المادة 3: تحديد السومة الكرائية: تم تحديد سومة الكراء السنوي بمبلغ 5000 درهم للهكتار، بما مجموعه 56339.50 درهم في السنة دون احتساب رسم 10%.  
المادة 4: مدة الكراء: تم الاتفاق بالتراضي بين الطرفين على تحديد مدة الكراء في 18 سنة ابتداء من تاريخ 01/07/1997.  
المادة 5: يتم وضع المبلغ السنوي من طرف المكترى لفائدة الجماعة في حساب وزارة الداخلية بالبريد تحت رقم 16-106 أو بواسطة شيك مضمون يوضع في إسم وزارة الداخلية بداية كل سنة كرائية.

## التقرير القوي للمجلس الأعلى للحسابات

سجل المجلس الأعلى للحسابات في تقريره السنوي لسنة 2009 هذا الافتراض العقاري. ففي هذا التقرير يخبرنا المجلس بأن المداخل العمومية لم تستفد من عمليات تهيئة حي الرياض.

عدا تسليم الأراضي للمنعشين العقاريين بأثمنة بخسة تقارب 200 درهم للمتر المربع، فإن مسؤولي CDG قد استفادوا بانتهازية من نشاط شركة تهيئة الرياض. 12% من البقع الأرضية المجهزة للبيع قد تم تسليمها بهذه الأثمنة البخسة للموظفين.

وسمحت هذه الوضعية لبعض المستفيدين من تحقيق ربح كبير وصل إلى 4 مليون درهم عند إعادة بيع أرضهم وذلك بعد بضعة شهور من اقتنائها من شركة ( SAR ..) ووصلت قيمة الربح إلى ما يعادل 17 مرة قيمة الشراء، يضيف التقرير.

ويزيد التقرير مذكرا بأن الشفافية غائبة في نظام قيم الشركة المهيئة : فبين 1995 و 2004(..) من بين 490 تجزئة، فقط 17 منها خضعت لقانون العرض والطلب بأثمنة قياسية للمتر المربع والتي لم يتم تحيينها في تلك الفترة.

و ليس هذا كل شيء: فإن شركة SAR قد قامت على الدوام، حسب نفس التقرير، بمنح بقع مشتركة في تجمعات مختلفة لمنعشين عقاريين خواص وبشكل متكرر وبدون أية منافسة .

ويتعلق الأمر بالشركات التالية:

Higaprom SARL- (مرتين)

(12- Promostanding مرة)

- الشركة المدنية و العقارية وردة ( Warda ) (ثلاث مرات)

- شركة التطوير العقاري (4 Valentin مرات

شركة El Ghawali (ثلاث مرات)

- الشركة العقارية أحود (Ouhoud) (مرتين)

Gama Projets SA- (مرتين)

-الشركة العقارية سندس SA Soundous (ثلاث مرات)

حسب المجلس الأعلى للحسابات فإن هناك ضياعا لما يناهز مليار درهم على خزينة الدولة.

تقوم حاليا عدة جمعيات غير حكومية بحملة تضامن لحفظ حق عائلات جيش الاوداية، فبالنسبة لأطاك المغرب إحدى الجمعيات المساندة " إننا نعيش تفكيكا ممنهجا للقضاء على آخر قلاع الفلاحة القروية بضواحي مدينة الرباط و آخر أشكال الاستقلال الفلاحي و الغذائي و كذا التدبير الجماعي التقليدي في مواجهة المضاربات العقارية "

إن مناضلي هذه الجمعية بالإضافة إلى مدافعين آخرين عن حقوق الإنسان سيحضرون يوم 18/12/2014 ليقولوا لا لطردها عائلات جيش الاوداية.

**عمر الراضي 17/12/2014**