

تقرير حول الندوة العلمية

واقع العقار بشمال المغرب ورهان التنمية المحلية مرتيل تطوان نموذجا

إعداد بشري برنيسو

2/ الجلسة العلمية

افتتح المداخلات الدكتور أحمد الوجدي رئيس شعبة القانون الخاص بكلية الحقوق بتطوان والذي تطرق لأهم طرق كسب الملكية وأثرها على التنمية المحلية بمنطقة الشمال، حيث قام بتوضيح طرق كسب الملكية في كل من التشريع المغربي وبعض التشريعات الأخرى خاصة التشريع الفرنسي والمصري، وكذلك طرق اكتساب الملكية في مدونة الحقوق العينية، مؤكدا أن الملكية وهي أم الحقوق العينية كلما كانت جيدة ومقننة سيكون لها الأثر الإيجابي على التنمية من خلال المشاريع والاستثمارات. كما تطرق أيضا إلى أسباب كسب الحقوق العينية في القانون المدني المغربي، وأكد أن المستعمر الإسباني خلف أثرا سلبيا على العقار في البلاد وخاصة منطقة الشمال "الظهير الخلفي". وأضاف أن المشرع في المواد المتعلقة بأسباب كسب الملكية في مدونة الحقوق العينية لم يتوخ أي ترتيب منطقي من حيث القواعد ولم يجد من التكرار في بعض المواد التي أقرها إلى الفقه منه إلى التشريع نظرا لوجود بعض المصطلحات الفقهية غالبا فقه وليس تشريع، كما أشار إلى أن طرق الاكتساب كانت أسهل من قبل المدونة ولا تتميز بالتعقيد التي هي عليه اليوم. وفي ختام مداخلته أكد أن طرق اكتساب الملكية عامة وفي الشمال خاصة تستوجب تدخلا تشريعا لتسهيل طرق كسب الملكية حتى لا تضيع حقوق المواطنين خاصة إذا تعلق الأمر بنزع الملكية وبناء المشاريع.

بعد ذلك أعطيت الكلمة إلى الدكتور محمد بنيعش رئيس غرفة بمحكمة النقض وأستاذ زائر بكلية الحقوق بتطوان وطنجة والذي ركز في مداخلته على الإثبات في الميدان العقاري كدعامة لاستقرار المعاملات والتنمية، حيث أكد أن العقار هو الشيء الثابت في المكان وأن الإثبات في العقارات يمتزج بطبيعتها وهناك اختلاف حسب نوع العقار. والإثبات هو تأكيد الحق بالبينة والبيئة هو كل ما يظهر الحقيقة، وهو نوعان الإثبات الحر الذي لا يتقيد بالكتابة والإثبات المقيد وهو يكون كتابة وهذا النوع لا يمكن أن يثبت عكسه بشهادة الشهود بينما قد يثبت الحق باليمين. وأضاف أن الحق لكي يثبت يجب أن يكون له أثر لأن هناك حقوقا ليس لها آثار قانونية نحو الغير. كما قام بتحديد أنواع العقارات من حيث الإثبات فالأراضي الجماعية وهي تلك الأراضي التي ينظمها ظهير 1919 لا يتقيد فيها بالإثبات بنوع معين... واسترسل في مداخلته موضحا العديد من المفاهيم القانونية المتعلقة بهذا المجال.

المداخلة الثالثة كانت للدكتور محمد فلون أستاذ زائر بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بالعرائش بعنوان التحفيظ العقاري كآلية لتحقيق الأمن العقاري وتشجيع الاستثمار، أكد من

خلالها أهمية العقار في تحقيق التنمية الترابية، وكون الملكية العقارية حقا مقدسا لا يمكن المساس به وهو ما أكده الدستور. وأضاف أنه لتحقيق الأمن العقاري لابد من توضيح بعض المفاهيم كالأمن العقاري والتحفيز العقاري بعد ذلك يمكن الخروج بحلول عملية لتحقيق هذا الأمن. فالأمن العقاري مصطلح جديد دخل للدراسات الأكاديمية مؤخرا يعني جعل كل المتعامل في الميدان العقاري يحس بالاطمئنان في العملية العقارية، ولا يمكن تحقيق هذا الأمن لوحده بل يحتاج أولا إلى الأمن القانوني أي محاولة الحد من عدم الثقة في القاعدة القانونية ويرتكز على نقطتين أساسيتين قابلية القانون للتوقع وكذا الاطمئنان إلى ما ينتج عليه تطبيق القانون ويحتاج ثانيا إلى الأمن القضائي وهو الثقة في المؤسسة القضائية في ما ينتج عنها من أحكام، وثالثا إلى الأمن التوثيقي أي حصر الجهات المحررة للعقود في العدول والمحامين بعد إلغاء المحررات العرفية، ورابعا إلى الأمن التعاقدية أي أن تكون بنود العقد واضحة لتحقيق العدالة التعاقدية بين الطرفين. كما أكد أن التشريع نقطة مكملة لتحقيق الأمن العقاري. وفي ما يخص التحفيز العقاري أشار إلى أنه لا يمكن تحقيق الأمن العقاري في عقار غير محفظ فالتحفيز له إيجابيات عديدة تتمثل في التشجيع على الاستثمار، تقنين العقار، موارد مالية مهمة في ميزانية الدولة... لكنه يعاني من إكراهات عديدة تتمثل بالأساس في تعدد الهياكل، وجمل الملاك بمزايا التحفيز، وعدم تحيين الرسوم العقارية. وختم مداخلته باقتراح بعض الحلول لتجاوز إشكالية العقار تتمثل في: خلق مدونة للعقار والتعمير، توحيد الهياكل، تضريب العقارات المجمدة، تعميم نظام التحفيز العقاري.

المداخلة الرابعة والأخيرة كانت **للأستاذ جمال الدين الشعبي** محام بهيئة تطوان تمحورت حول الأملاك الجماعية والتنمية الذي استهل كلمته بشكر لرئيس شعبة القانون الخاص ومنتدى جمعيات مرتيل الذي يهتم بنشر الثقافة الحقوقية لتتجاوز حدود أسوار الجامعة. أشار في مداخلته إلى أن الأملاك الجماعية ليست فقط نمط ملكية بل هي نمط حياة من شمال المغرب إلى جنوبه، وهو ما شكل سلوكا جماعيا وأسس لقواعد عن طريق الممارسة والعرف. وأضاف أن المملك الجماعي لا يجوز تفويته إلا في حالات محددة، وأن العقار الجماعي نتحدث فيه عن نمط حياة كان قائما ونريد أن يكون في المستقبل. واستشهد بفابرييل أموند حيث قال إن التشريع هو الذي يسنه الناس لأنه يساعد على استمرار الحياة بشكل طبيعي. وأضاف أن التنمية لا يمكن أن تكون تنمية اقتصادية فقط بل اجتماعية وسياسية وهو ما يمكن النظر إليه من زاوية أراضي الجموع وفي هذا الصدد صدرت دوريتان الأولى تتعلق بعائدات الأملاك الجماعية والثانية بتمتع النساء السلاليات بحق الانتفاع من الأملاك الجماعية. فالمملك الجماعي هو في قلب الدينامية التي يريد المغرب الوصول إليها. كما أكد دور الجامعة في إنتاج نخب ترى في الملكية حقا يجب حمايته وتقديسه. وأنه علينا أن نعمل ونؤكد أن الأملاك الجماعية رصيد مغربي يجب المحافظة عليها وعلى النموذج المغربي فيها.