تقرير حول ندوة العقار

إنجاز : ذة حكيمة السباعي

نظم منتدى جمعيات مراتيل بتنسيق مع شعبة القانون الخاص ندوة بعنوان " واقع العقار بشمال المغرب ورهان التنمية المحلية" ــ مرتيل وتطوان نموذجا ــ

وذلك يوم السبت الموافق ل 6 أبريل 2019 على الساعة 18 مساء.

المكان: مكتبة أبي الحسن االشاذلي مرتيل.

المشاركون في الندوة هم :

د.احمد الوجدي، رئيس شعبة القانون الخاص بكلية الحقوق تطوان.

د. محمد بنيعيش، رئيس غرفة بمحكمة النقض وأستاذ زائر بكلية الحقوق طنجة وتطوان.

د. محمد فلون، أستاذ زائر بالكلية المتعددة التخصصات بالعرائش.

ذ. جمال الدين الشعيبي، محام بهيئة تطوان.

دة. احلام عليمي، أستاذة بكلية الحقوق بتطوان (اعتذرت عن الحضور)

تسيير: سمية ازريرق، طالبة باحثة بسلك الماستر بكلية الحقوق بتطوان.

تقرير: ذة.حكيمة السباعي،طالبة باحثة بسلك الدكتوراه بكلية الحقوق بتطوان .

انطلقت أشغال الندوة بكلمة ترحيبية ألقاها رئيس منتدى جمعيات مرتيل الأستاذ جواد الديوري شاكرا كل من ساهم من قريب أو من بعيد في تنظيم ودعم هذه الندوة العلمية المتميزة موضوعا وحضورا معرجا في كلمته إلى العراقيل والصعوبات التي تواجه التنمية بكل من مدينة تطوان ومرتيل و أن هذه الندوة جاءت في إطار برنامج تم خلقه بهذا المنتدى أطلق عليه اسم " بحوث جامعية ."

بعدها مررت الكلمة لمسيرة الجلسة سمية ازريرق التي جددت الترحاب والشكر بالحضور والضيوف وقدمتهم بأسمائهم وصفاتهم.

المداخلة الأولى ألقاها الاستاذ الدكتور أحمد الوجدي بعنوان " طرق كسب الملكية وأثرها على التنمية بمنطقة الشمال. وقد قسم مداخلته إلى ثلاث نقاط أساسية :

أسباب كسب الملكية في كل من التشريع المغربي والفرنسي والمصري .
هل طرق اكتساب الملكية من خلال مدونة الحقوق العينية هي طرق إيجابية ؟
وهل استجابت المدونة للطموح الذي كان يسعى له المغرب منذ بداية هذا القرن؟
أشار الأستاذ الوجدي إلى أن المشرع المغربي حصر طرق اكتساب الملكية في سببين اثنين دون سواهما وهما : الواقعة المادية و التصرف القانوني.

وأن أسباب كسب الملكية تختلف باختلاف الظروف الاقتصادية والاجتماعية بحكم أن القاعدة القانونية هي قاعدة اجتماعية، إلا أنه وان اختلفت هذه الأسباب وتعددت فهي تصب في الواقعة المادية والتصرف القانوني، ودرج أمثلة على ذلك من القانون الفرنسي والمصري .
معرجا إلى أن مدونة الحقوق العينية لم تتوخى في تقسيمها لأسباب كسب الملكية لا للترتيب المنطقي ولم تتجنب التكرار لنصوص. مؤكدا في الأخير على أن الملكية هي المحرك للتنمية. وأنه يجب على المشرع أن يسن قوانين تضمن حقوق المواطنين إذا ما تم القيام بمشاريع تنموية .
المداخلة الثانية كانت بعنوان الإثبات في الميدان العقاري دعامة لاستقرار المعاملات والتنمية. حيث استهل الأستاذ محمد بنيعيش تدخله بإعطاء تعريف الإثبات في الاصطلاح القانوني؛ إذ اعتبر الإثبات تأكيد لحق بالبينة. مبينا أن الإثبات نوعان :

الإثبات الحر: وهو الذي يثبت بدون كتابة ، كشهادة الشهود، القرائن القضائية، واليمين ..

الإثبات المقيد: وهو الذي يتقيد فيه بالكتابة.

خلص إلى أن الإثبات تأكيد لحق ،والحق ينشئ أثره في حق الغير.وان الإثبات يختلف باختلاف نوع العقار مستشهدا بكل من أراضي الجموع و الأراضي المحلية والفرق بينهما وبين الملك الخاص .
تناول الأستاذ محمد فلون في مداخلته الثالثة المعنونة ب التحفيظ العقاري كآلية لتحقيق الأمن العقاري وتشجيع الاستثمار ثلاث محاور أساسية:

الحديث عن ماهية الأمن العقاري.

التحفيظ العقاري ودوره في تحقيق الأمن العقاري .

المتطلبات العملية لتحقيق الأمن العقاري .

موضحا أن الأمن العقاري في حاجة للأمن القانوني، وهذا الأخير لا يتأتى إلا إذا كان القانون قابلا للتوقع، وأن يطمئن المخاطبين لما ينتج عنه . كذلك الأمن العقاري يتطلب توفر : أمن تحري، -أمن

تعاقدي، -أمن قضائي و أمن قانوني. مشيرا إلى أنه من بين الإشكالات التي تعصف بالأمن العقاري عدم تحفيظ التجزئات العقارية والمجمعات السكنية. أما الإشكالات العملية التي تواجه الأمن العقاري هي:

جهل الملاك بالقانون العقاري.

العقار الغير المحافظ لا يساهم في التنمية المحلية.

مقترحا بعض الحلول كالاتي:

خلق مدونة العقار والتنمية.

تضريب العقارات المجمدة.

تعميم نظام التحفيظ العقاري.

خاتما بكلمة لجلالة الملك محمد السادس كان قد ألقاها بمناسبة المناظرة الوطنية للسياسة العقارية التي نظمت سنة 2015.

المداخلة الرابعة كانت للأستاذ محمد الشعيبي، والتي تناول فيها موضوع الأملاك الجماعية والتنمية . وقد تناول الأستاذ الشعيبي مداخلته من الجانب الحقوقي، حيث اعتبر أن العقار الجماعي يحمل في طياته ذاكرة جماعية ونفحة تاريخية. و أن حماية العقار الجماعي هو يصب في الشعور العام بالأمن والاستقرار مشيرا إلى أنه عندما نتحدث عن العقار لا نتحدث عن نصوص و قوانين وآليات بل نتحدث عن بنيات وذاكرة مطالبا بضرورة حفاظ المسؤولين على مكتسبات المواطنين لخلق بنية اجتماعية متوازنة لنكون امتدادا لها.

بعد ذلك أعطيت الفرصة للحضور لإبداء ملاحظاتهم وتساؤلاتهم للغناء النقاش .

اختتمت الندوة بتسليم شواهد تقديرية للمشاركين في الندوة.