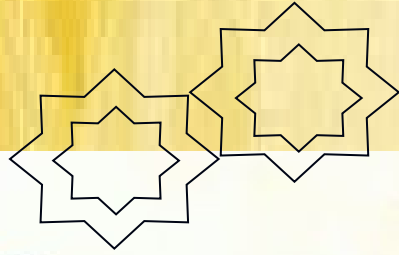


الندوة الوطنية: الاستيلاء على عقارات الغير - بكلميم ماي 2018

مسؤولية مرفق التوثيق في منع الاعتداء على العقار

د . كمال بلحرقة

<https://belherkate.ma/>



مصادر البحث

توصية

أولاً: مقدمة منهجية واصطلاحية

ثانياً: أهم الإشكالات المتعلقة بالموضوع

ثالثاً: صور وأسباب الاعتداء على العقار.

رابعاً: مقترحات



توصية

شكل الاعتداء على ملك الغير أوحقه فيه جريمة قديمة، لم يستطع المشرع المغربي الحسم أسبابها وجدورها رغم ظهورها الجلي في مختلف المنازعات العقارية والأسرية والجنائية، وذلك في ظل غياب إرادة حقيقة لتنظيم مجال العقار والتعمير. وإنما طفت على واجهة الوقائع اليوم بسبب الانفتاح الإعلامي والمعلوماتي الذي عرفه المجتمع المغربي اليوم.

وسأحاول في هذا البحث التنقيب عن أسباب هذه المشكلة من خلال قراءة في مجموعة من العقود المحررة قبل وبعد صدور مدونة الحقوق العينية، ومن خلال دراسة للعديد من الأحكام والقرارات القضائية التي صدرت في منازعات متعلقة بالاعتداء على ملك الغير أو الاعتداء على حقه في ذلك الملك.

أولاً: مقدمة منهجية

1 - أهداف البحث

2 - المقصود بالاعتداء

2 - المقصود بمرفق التوثيق



مسؤولية مرفق التوثيق في منع الاعتداء على العقار _____ د. كمال بلحرمة

أولاً: مقدمة منهجية

1 - أهداف البحث:

البحث ثمرة قراءة في عدة محررات وعقود وأحكام متعلقة بالاعتداء على العقار وحقوقه.

2 . استقراء لأسباب النزاع ومثارته وآثاره

3 . اقتراح حلول إجرائية وعملية لمنع الاعتداء

4 . اقتراح تعديلا لمجموعة من القوانين المتعلقة بالعقار.

أولاً: مقدمة منهجية

2 - المقصود بالاعتداء عدة صور منها مثالا

الإرث

الارتفاقات

الملك

الوصية

الاستغلال

جزء من الملك

حق الكراء

المنفعة

مسؤولية مرفق التوثيق في منع الاعتداء على العقار _____ د. كمال بلحرقة

أولاً: مقدمة منهجية

3 - مرفق التوثيق:

أقصد به جميع المتدخلين في توثيق وتحرير العقود من تلقي الشهادة حتى تسجيلها وتقييدها



مسؤولية مرفق التوثيق في منع الإعتداء على العقار _____ د. كمال بلحرکت

ثانيا : صور الاعتداء على العقار أو على الحقوق المتعلقة به

1 - اعتداء الدولة :

2 - اعتداء الأفراد :

3 - اعتداء العصابات المنظمة:

4 - اعتداء ممارسي التوثيق:

مسؤولية مرفق التوثيق في منع الإعتداء على العقار _____ د. كمال بلحرکت

ثانيا : صور الاعتداء على العقار أو على الحقوق المتعلقة به

1 - اعتداء الدولة :

1 . الإعتداء المادي: نزع الملكية دون سلوك المسطرة القانونية.

2 . الاعتداء على حق الزینة (قرار الغرفة الإدارية 544/2. بتاريخ 29/05/2014)

3. نزع الملكية بسلوك المسطرة القانونية.

4 . وثائق التعمير: مخطط توجيه التهيئة العمرانية، تصميم التنطيق، تصميم التهيئة.

مسؤولية مرفق التوثيق في منع الاعتداء على العقار _____ د. كمال بلحرقة

ثانيا : صور الاعتداء على العقار أو على الحقوق المتعلقة به

3- العصابات المنظمة:

2- اعتداء الأفراد :

2.1. العقود المزورة.

2.1. إسقاط وارث من الإرث.

2.2. تزوير محاضر الجمع العامة للشركات

2.2. زيادة وارث.

2.3. انتحال صفة المالك

2.3. شهادة اللفي زورا/ الاستمرار.

2.4. انتحال صفة مسير شركة

2.4. إخفاء الوصايا

2.5. تفويت أسهم الشركات بعقود عرفية

2.5. إخفاء عقود تفويت

2.6. تزوير عقود وأحكام أجنبية

2.6. الوكالات المزورة

مسؤولية مرفق التوثيق في منع الاعتداء على العقار _____ د. كمال بلحرمة

ثانياً : صور الاعتداء على العقار أو على الحقوق المتعلقة به

4. اخلالات العدول ، النساخ ، الموثقين ، المحامين ، القضاة

4.1. توثيق عقود دون سند ملكية.

4.2. النقصان في أسهم الورثة

4.4. الزيادة في أنصبة الورثة.

4.6. عدم إعمال قانون الرد.

4.8. توثيق وتحرير عقود خارج القانون

4.10. تزوير في النسخ المستخرجة من السجلات

4.12. الاستناد في البيع لوثائق مزورة

4.14. تذييل العقود والأحكام المزورة

4.2. الاستناد في الملكية لتصريح البائع.

4.4. الزيادة في نصيب الورثة

4.5. النقص من سهم الوارث.

4.7. تطبيق قانون الرد على بعض الورثة.

4.9. انجاز وعود بالبيع خلافا لقواعد التوثيق

4.11. تلقي اللفيف والخطاب عليه خارج قواعد التوثيق

4.13. ابرام عقود بيع دون الرجوع للنموذج (ج)

4.15. عدم الإشهاد على معاينة الحيابة ع غ المخفظ
رغم تنقل العدل للعقار.

مسؤولية مرفق التوثيق في منع الاعتداء على العقار _____ د. كمال بلحرقة

ثالثاً: مقترحات للحد من الاعتداء على العقار

1 . عامة

2 . التسجيل والتضريب

3 . التضمين

4 . المحرر ثابت التاريخ

5 . خطة العدالة ، التوثيق العصري

5 . القضاء

مسؤولية مرفق التوثيق في منع الإعتداء على العقار _____ د. كمال بلحرقة

رابعاً : مقترحات وحلول إجرائية وقانونية

1 - مقترحات عامة

إحداث منظومة معلوماتية لتدبير جميع مراحل وإجراءات التوثيق

تقديم الأبعاد الحقوقية قبل المقاربة الجبائية والضريبية .

توحيد القوانين المنظمة للتوثيق

تعميم إلزامية التضمين بسجلات المحكمة على جميع العقود والمحركات

رقابة القضاء والمالية المباشرة على المرفق

تكوين قضاة متخصصين في العقار والتوثيق والتعمير

إحداث محكمة مختصة بمنازعات العقار والتوثيق والتعمير

مسؤولية مرفق التوثيق في منع الاعتداء على العقار _____ د. كمال بلحرمة

رابعاً : مقترحات وحلول إجرائية وقانونية

1 - مقترحات عامة

إلتزامية التحكيم في المنازعات العقارية بين الشركاء والأقارب.

وجب التنصيص في القوانين المنظمة لممارسة التوثيق صراحة عن مسؤولية مهنيي التوثيق عن ضياع حقوق المتعاقدين.

. إلتزام الموثقين بالتأكد من صحة العقود والوثائق المدلى لهم بها، وتمكينهم من آليات ذلك.

حق المحافظ في تحريك المتابعة التأديبية في حق الممارسين للتوثيق متى وجد إخلالا بالعقود التي المودعة لديه:



رابعاً : مقترحات وحلول إجرائية وقانونية

2 - مقترحات تخص تسجيل العقود وتضريب العقار

❖ تقديم تقييد العقد بالمحافظة؛ على تسجيله؛ بتقديم حماية حقوق المتعاقدين على حماية حق الدولة،
❖ ثم تقييد رهن على حقوق الدولة في رسوم التسجيل يمنع التفويت .
❖ فنكون قد حمينا الملكية وحقوق الدولة معا.

❖ يجب إقرار مسؤولية مصلحة التسجيل عن قبولها تسجيل العقود الباطلة قانوناً،
❖ والعقود غير المستوفية للشروط: البيانات والتعريف بالمحل والمتعاقدين
❖ ووجوب القطع مع المقاربة والفلسفة الجبائية المجردة عن حماية حقوق المواطنين .
❖ لأن مصلحة التسجيل تفرض رسوماً على عقود باطلة (الهبات المحررة من قبل المحامين، البيوع والتصرفات العقارية المصححة بالإمضاء بعد صدور مدونة الحقوق العينية).

■ وذلك خلافاً للمادة الثامنة والثلاثون (138) من المدونة العامة للضرائب التي ألزمت مفتشي الضرائب المكلفين بالتسجيل بعدم قبول تسجيل العقود والتصريحات متى كانت عناصرها وبياناتها غير مبيّنة في العقد. وبالأولى العقد المبرم خلافاً للقانون.
■ فإن كانت مصلحة التسجيل حامية لحقوق الدولة الضريبية فالولى حمايتها لحقوق الإنسان المالية والعقارية.
■ الفصل بين حق الدولة في التسجيل وحققها في الضريبة.

مسؤولية مرفق التوثيق في منع الاعتداء على العقار _____ د. كمال بلحرقة

رابعاً : مقترحات وحلول إجرائية وقانونية

2 - مقترحات تخص تسجيل العقود وتضريب العقار

❖ ضرورة تعميم إجراءات تسجيل العقود العدلي على باقي ممارسي التوثيق.

❖ إلزام العدول والمحامين بالقيام بإجراءات التسجيل من ماله، وترتيب ذعائر التأخير التي كانت تترتب لمصلحة التسجيل لفائدتهم حال عدم الوفاء من البائع.

❖ ضرورة قصر آجال التسجيل إلى أربعة أيام.

❖ إلزام الموثق والمحامي باعتماد كناش الوصولات الذي يعمل به العدول.

رابعاً : مقترحات وحلول إجرائية وقانونية

3 - مقترحات تخص مهنة النساخة (مؤسسة التضمين)

❖ مهنة النساخة حصناً وسرادقاً مانعاً للاعتداء على حقوق الملكية ومرحلة مهمة متميزة في التوثيق، متى تم تحديث هذه المؤسسة وتم تاهيل أطرها وخصت بقضاة متخصصين يسهرون على ضبطها وسيرها ومراقبتها. لأن النساخ والنساخة حافظ للعقود وذاكرة للتوثيق ومراقب للعدول.

□ وانا أستغرب من سعي البعض لإلغاء هذه المهنة التي فرط فيها المشرع المغربي لعقود لما لم يعمل على تنظيمها إلا سنة 2001. بالقانون 49.00 اليتيم المعدود الحروف والأسطر مما لا يناسب قدر وشرف ومكانة مهنة النساخة ومهام النساخ في تاريخ التوثيق ومنظومته، خصص المشرع ثلثاً نصه للتأديب والزجر.

□ وإغفال المشرع لثغرات خطيرة تضرب الأمن التعاقدي والقضائي معا

❖ . وجوب تضمين المحررات ثابتة التاريخ بسجلات خاصة لدى مصلحة النساخة بالمحاكم الابتدائية، لأن الصيغة الحالية لحفظ العقود لدى كتابة الضبط أثبتت فشلها في حفظ العقود والحقوق موضوعها. كما فشلت من قبل تجربة حفظ النظار.

رابعاً : مقترحات وحلول إجرائية وقانونية

3 - مقترحات تخص مهنة النساخة (مؤسسة التضمين)

❖ . العقود التي حكم القضاء ببطلانها واتلافها: لا ينص قانون مهنة النساخة ولا قانون المسطرة المدنية على مسؤولية القضاء بلزوم إحالة حكم البطلان للتضمين لسجلات التضمين والإشارة في طرتها ومحل الملاحظة على مراجع بطلانها واتلافها.

❖ . (قانون النساخة) : وجوب التنصيص على مسؤولية الناسخ في الرجوع إلى الإشارة في محل الملاحظة بسجلات التضمين لتفويت العقار وانتقال ملكيته. البيع.. / الطلاق / الزواج / التعدد /
❖ أن تضمن في سجلات النساخة كل الأحكام والعقود الأجنبية المتعلقة بالعقار والزواج والطلاق والتي أعطيت لها الصيغة التنفيذية.

❖ إلزام المحافظ بإشعار قاضي التوثيق بطلب تحفيظ أو بتحفيظ العقار، وذلك لتتم الإشارة لذلك في قسم بسجل تضمين الملاك في خانة الملاحظات أما العقد مستند تملك العقار.

❖ إلزام النساخ وتحت مسؤوليتهم بالإشارة في النسخ المستخرجة لجميع الملاحظات المتعلقة بالعقد، تنبيها للمهني التوثيق وحفظا لحقوق المتعاقدين.

رابعاً : مقترحات وحلول إجرائية وقانونية

3 - مقترحات تخص المحرر ثابت التاريخ

بعد دراسة مجموعة من الاختلالات التي تعترى الكثير من المحررات الثابتة التاريخ سواء على مستوى تحريرها وإجراءاتها؛ وباقي المراحل التي يمر منه المحرر الثابت التاريخ، ونظرا لتعدد المراحل التي يمر منها المحرر، واعتبارا لاختلاف المتدخلين في المحرر، وجب على المشرع وعلى المحامين كأفراد وهيئة اتخاذ تدابير وإجراءات وقائية لحماية سمعة وقيمة ومكانة المحرر الثابت التاريخ داخل منظومة ونسق التوثيق بالمغرب، وذلك لخطورة سكوت وتغاضي المشرع عن مجموعة من الثغرات التي كشفتها الممارسة العملية والتي تمس قيمة مهنة المحاماة وتضر بالمحرر وتخرق الأمن التعاقدي الذي إنما جاء المحرر لأجله.

❖ إزام النساخ وتحت مسؤوليتهم بالإشارة في النسخ المستخرجة لجميع الملاحظات المتعلقة بالعقد، تنبيها للمهني التوثيق وحفظا لحقوق المتعاقدين.

مسؤولية مرفق التوثيق في منع الاعتداء على العقار _____ د. كمال بلحرقة

رابعاً : مقترحات وحلول إجرائية وقانونية

3 - مقترحات تخص المحرر ثابت التاريخ

❖ . ضرورة إصدار قانون خاص بتنظيم ممارسة المحامي لتحرير العقود: الناشر والمذكرات..

❖ . ضرورة إصدار هيئة المحامين لميثاق ينظم تحرير العقود في انتظار صدور القانون..

❖ . ضرورة إشراف مؤسسة النقيب على التعريف بتوقيع المحامي المحرر ثم إحالة العقد على كتابة الضبط.

❖ . ضرورة التنصيص في القانون الجنائي على المسؤولية الجنائية للمحامي محرر العقود إسوة بالعدول والموثقين

❖ ضرورة تنظيم مؤسسة النقيب للمحركات:

❖ إلزام النساخ وتحت مسؤوليتهم بالإشارة في النسخ المستخرجة لجميع الملاحظات المتعلقة بالعقد، تنبيهها للمهني التوثيق وحفظاً لحقوق المتعاقدين.

مسؤولية مرفق التوثيق في منع الاعتداء على العقار _____ د. كمال بلحرقة

رابعاً : مقترحات وحلول إجرائية وقانونية

3 - مقترحات تخص المحرر ثابت التاريخ

❖ سجل خاص بكل محام لترتيب وتسجيل العقود وتتبعها.

❖ وضع سجل لكل هيئة لتتبع محررات محاميها.

❖ نظام معلوماتي مشترك بين المحامين: يدرج فيه تحفظ المحامي على تحرير عقد معين متى ظهر له ذلك، لتنبه الزملاء على ذلك.

❖ اصدار الهيئة لكناش وصولات: يلزم المحامي بتسليم مقتطعه لأصحاب الشهادة: الموضوع، المبلغ...

❖ إلزام للهيئة للمحامي محرر العقد بمسك ملف خاص لأرشفيف وتتبع كل عقد:

الضبط بتوقيع المحامي عليه . نسخة من العقد بعد تسجيله. نسخة من العقد بعد تقييده. نسخة من شهادة الملكية بعد التقييد.	نظير من العقد موقع من الطرفين حين العقد، وقبل المصادقة. نظير من العقد موقع من المحامي بعد مصادقة الطرفين. نسخة من العقد بعد تعريف كتابته	مدخل التملك. شهادة الملكية، الشهادة الإدارية. نسخ البطائق الوطنية للمتعاقدين مصدق عليها. وللوكيل، نسخة مصدقة من الوكالة.
---	--	--

2 - مقترحات تخص خطة العدالة

تقنين تلقي شهادة اللضيف بقانون منظم:

- ❖ أن تتلقى بإذن قاضي التوثيق.
- ❖ أن يتلقاها عدلان مبرزان.
- ❖ أن يتلقاها عدلان مارسا المهنة مدة معينة لا تقل عن أربع سنوات.
- ❖ أن يستفسر القاضي الشهود قبل الخطاب على الشهادة.

تقنين تلقي شهادة اللضيف بقانون منظم:

- ❖ أن تتلقى بإذن قاضي التوثيق.
- ❖ أن يتلقاها عدلان مبرزان.
- ❖ أن يتلقاها عدلان مارسا المهنة مدة معينة لا تقل عن أربع سنوات.
- ❖ أن يستفسر القاضي الشهود.

مسؤولية مرفق التوثيق في منع الإعتداء على العقار _____ د. كمال بلحرقة

رابعاً : مقترحات وحلول إجرائية وقانونية

2 - مقترحات تخص القضاء: التوثيق /الحكم

- ❖ نص الفصل 430.432 على تذييل الأحكام والعقود الأجنبية بالصيغة التنفيذية ،
- ❖ ولكن تطور وسائل وأنظمة التزوير اليوم أضحت
- ❖ ملزماً لنا بتكليف قضاة متخصصين في التوثيق بالقنصليات بمهام التذييل .
- ❖ مع شرط إتقان اللغة التي حرر بها العقد أو الحكم.
- ❖ لأن المنطق السليم والأمن التعاقدي أن يذيل قاض في كلميم حكماً صادراً عن محكمة في ألمانيا دون تمكينه من آليات ووسائل التأكد من مصدر الحكم وصحته.

- ❖ لأن العقود المضنة وحدها الكفيلة بحماية حقوق الورثة. كما أن نظام الأراضيف بالمحاكم متخلف جداً. (حفظ أرشيف محاكم الصحراء والجنوب بمراكش)

مسؤولية مرفق التوثيق في منع الاعتداء على العقار _____ د. كمال بلحرقة

رابعاً : مقترحات وحلول إجرائية وقانونية

2 - مقترحات تخص القضاء: التوثيق/الحكم

❖ مراجعة وتعديل فصول ق م م المتعلقة بتذييل الأحكام والعقود لتناسب الحق الدستوري في الملكية وحمايتها ،

❖ وجوب تضمين النسخ الأحكام القضائية المثبتة للملكية في سجل الأملاك لدى المحكمة الابتدائية موطن العقار.

❖ لزوم تضمين النسخ الأحكام والعقود الكذيلة بالصيغة التنفيذية ثم تضمينها في سجل الأملاك لدى المحكمة الابتدائية موطن العقار.