

## تقرير حول الندوة العلمية

واقع العقار بشمال المغرب ورهان التنمية المحلية مرتيل تطوان نموذجاً

إعداد بشرى برنيشو

### 3/النقاش

تواصلت أشغال الندوة العلمية بفتح باب المناقشة أمام الحضور لإغناء النقاش بتقديم إضافاتهم/ان المهمة وإبداء ملاحظاتهم/ان وانتقاداتهم/ان. تباينت هذه المداخلات بين الأسئلة التقنية المباشرة: كالمقصود بنسبية آثار الأحكام والمقصود بعقد الإدعان وما هي أهم القواعد القضائية التي أرساها الاجتهاد القضائي المغربي في مجال حماية الملكية وهل يمكن أن نشهد في المستقبل اتجاه المشرع المغربي إلى إصدار مدونة عقارية تجمع بين شتات النصوص والقوانين ذات الصلة بحماية الملكية العقارية وكيف يمكن تنزيل الإثبات كدعامة تساهم في استقرار العقار وكيف يمكن محاربة عشوائية العقار بمدينة مرتيل. وفي مداخلات أخرى تمت الإشارة إلى كون مجموعة من الاستثمارات العقارية الموجودة في مدن الشمال لم تأت أكلها لا من ناحية خلق فرص مدرة للدخل، ولا من خلال إدماج الشباب المحلي، ولا من خلال المحافظة على البيئة والتعدد الايكولوجي الموجود في المنطقة. كما أشار البعض الآخر إلى إشكالات تديرية في المجلس الجماعي والمشاريع المشرف عليها وهو ما يشكل تحدياً كبيراً أمامه خاصة وأن للعقار أهمية فعالة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية. كما أضافوا على أن مداخلات بعض الأساتذة لم تعط الحلول الإجرائية الآنية والمستقبلية لتحقيق التنمية المبتغاة كما أغفلوا التطرق إلى بعض النماذج من التظلمات العقارية في كل من تطوان ومرتيل وذلك لربط الموضوع بسياقه المحلي.

كلها آراء وتدخلات تجاوب معها الأساتذة المحاضرون بالمقابل بحيث قام **الدكتور محمد بنيعيش** بشرح معنى نسبية آثار الأحكام ومعنى عقد الإدعان وكذا توضيح الفرق بين التحديد والتحفيز العقاري وتحدث عن القواعد المرساة في الملكية ...

أما **الدكتور أحمد الوجدي** فقد أجاب عن كيفية تنزيل الإثبات في الميدان العقاري بأنه لا بد من مدونة شاملة لجميع الأنظمة العقارية الكبرى أو الصغرى. وهو ما عرج به إلى الحديث عن طبيعة الشهادة الإدارية ورسم التملك الذي يبني على ضرورة امتلاك وثيقة تثبت أن هذا العقار لك وغياب أصل التملك في الشمال هو غياب للتنمية بحيث نجد في منطقة الشمال التملك الشفوي. موضحاً أن هذه الشهادة الإدارية عرفت تطوراً بحيث ابتدأت برئيس الجماعة المنتخب ثم أصبحت بيد السلطة القائد ثم رئيس الدائرة لتصبح من اختصاص مجموعة من السلطات والوزارات بحيث يمكن الحصول على الرسم العقاري ولا يمكن الحصول على شهادة إدارية لإقامة أصل التملك. ليختم بطرح تساؤل عن طبيعة الأنظمة العقارية التي صدرت في عهد الحماية وبقيت تطبق إلى حد الآن.

وفي إطار تفاعله مع المتدخلين أكد الدكتور محمد فلون أن نسبة العقارات المحفوظة في المغرب إلى حدود 2017 هي % 20 تختلف عبر مناطق التراب الوطني. وأضاف أن العقار المحفوظ يساهم في الائتمان العقاري وتشجيع الاستثمار وسهولة التداول وخلق أقطاب تؤثر بشكل كبير في التنمية وإدخال العملة وأعطى مثال بمنطقة الشرافات ناحية طنجة. وأضاف أنه بخصوص مشروع واد مرتيل الذي سيعطي لمدينة تطوان قيمة نوعية كبيرة أهم مشكل وجدته الشركة المكلفة بالإنشاء هي رسوم إثبات الملكية، بحيث أغلبية الناس يتوفرون على عقود عرفية محررة مجردة من أصل التملك، التي ألغيت بمقتضى مدونة الحقوق العينية، لكن الأصل العرفي إذا كان مبني على أصل التملك فهو ورقة صحيحة لا حجة يمكن الاحتجاج بها أمام القضاء ويتم بها الملكية. كما تحدث عن ظاهرة عدم تحيين الرسوم العدلية والعقارية التي تطرح نفس المشكل وأعطى نموذج جبل درسي الذي هو موضوع للتحديد الإداري من طرف مصلحة المياه والغابات أما الأستاذ جمال الدين الشعبي فقد أشار إلى أنه بعد صدور دستور 2011 وصدور الدوريات تقرر أول مرة خلق منصب نائبة للجماعة السلالية بحيث كان يقتصر على النائب فقط والنساء في الملك الجماعي كان محظورا عليهن حق الاستفادة من واردات استغلالية الملك الجماعي وهو ما تقرر بالمناصفة بين الذكر والأنثى، وذلك بموجب الإستراتيجية التي اتبعتها الدولة وبلورتها وزارة الداخلية ولها إيجابيات كبرى في تحديث المجتمع ولكن لا تلمس، بحيث فرض من خلال الدورية حق النساء السلاليات في تمثيل ذوي الحقوق كنائبات شرعيات، واعتبر أن هذا مدخل كبير جدا إن تم تطبيقه وخلق دينامية واسعة لأجرائها على أرض الواقع بما فيها ذوي الحقوق وغيرها من البنات المجاورة سيؤدي إلى إحداث امرأة بالبادية لها سلطة تقريرية مهمة للغاية، لها سلطة تمثيل الجماعة في الإدارات وأمام القضاء، ولها سلطة إبرام العقود، لها سلطة توزيع حق الانتفاع بين ذوي الحقوق، وبالتالي يكون هذا مدخلا عميقا للنائبات السلاليات لتحديث البنية الاجتماعية وتأهيل المرأة القروية لتلعب أدوار ووظائف كبيرة جدا في التنمية الإدارية والسياسية والاجتماعية في العالم القروي. وأضاف أن هذه الإستراتيجية هي عمل نوعي لم تعط له الأهمية الكاملة ولكن هناك تحول نوعي في إعادة تشكيل دور المرأة داخل العالم القروي والمطلوب هو أن نساهم جميعا في أجراة هذه العملية التي أصبحت مرسمة بشكل قانوني، وأن ننظر إلى الهوامش التي يمكن أن يكون لها تأثير عميق في البنات والملك الجماعي. بعد ذلك انتقل للحديث عن عمل محكمة النقض وأكد أنه على الطلبة البحث في هذا المجال بجميع غرفه خاصة الغرف المدنية والغرف العقارية فهي مدرسة كبيرة في سن القوانين الناظمة والقوانين الضابطة المحققة للأمن القانوني والعقاري، فلولا العمل القضائي لمحكمة النقض لما تم تحديد خرائط وطرق للنظر والبحث وللتحقيق وللتعاطي مع كل المنازعات العقارية بنظرة دقيقة وشاملة. واختتم النشاط بتوزيع شواهد الشكر والتقدير لكل المساهمين والمساهمات في إنجاح الندوة العلمية.