



المملكة المغربية
محكمة الإستئناف بأكادير
المحكمة الابتدائية بأكادير



كلية الشريعة - أيت ملول
FACULTÉ CHARIAA - AÏT MELLOUL



كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
FACULTÉ DES SCIENCES JURIDIQUES, ÉCONOMIQUES ET SOCIALES



تنظم

المحكمة الابتدائية بأكادير

ندوة وطنية حول موضوع :

” قانون التحفيظ العقاري و مدونة الحقوق
العينية بعد خمس سنوات من التطبيق “

بشراكة مع

المعهد العالي للقضاء و المحكمة الإدارية بأكادير و هيئة المحامين بدائرة محكمتي
الإستئناف بأكادير و العيون و المجلس الجهوي للموثقين بأكادير و العيون
و المجلس الجهوي للعدول بدائرة محكمة الإستئناف بأكادير ومختبر القانون
و المجتمع بكلية العلوم القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية ابن زهر و كلية
الشريعة بأيت ملول.

يومي 7 و 8 أبريل 2017 بقاعة المؤتمرات بفندق رويال أطلس - أكادير

الورقة التقديمية

تنظم المحكمة الابتدائية بأكادير في إطار أنشطتها العلمية والثقافية بشراكة مع المعهد العالي للقضاء و المحكمة الادارية بأكادير و هيئة المحامين بدائرة محكمتي الاستئناف بأكادير و العيون و المجلس الجهوي للموثقين بأكادير و العيون و المجلس الجهوي للعدول بدائرة محكمة الاستئناف بأكادير و مختبر القانون و المجتمع بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية بأكادير و كلية الشريعة بابت ملول ندوة وطنية حول موضوع: " قانون التحفيظ العقاري ومدونة الحقوق العينية بعد خمس سنوات من التطبيق " يومي 07 و 08 أبريل 2017.

وقد وقع اختيار هذا الموضوع، نظرا لكثرة المشاكل و المنازعات التي ما زالت تواجه الأوضاع العقارية بالمغرب، بالنظر لأهمية العقار و لارتباط الانسان به بالفطرة لسعيه الدائم إلى تملك و لو جزء يسير منه، إما بغاية السكن أو بهدف إقامة المشاريع الفلاحية و الصناعية و التجارية و السياحية المنتجة، و هو ما يجعل النزاع عليه أزلي و محقق بشكل كثير، و هو موضوع تزايد راهبته في ظل الاعتداءات المتكررة على الملكية العقارية، و هو الأمر الذي نبه إليه جلالة الملك محمد السادس نصره الله و أيدته في رسالته إلى وزير العدل و الحريات بتاريخ الجمعة 30 ربيع الأول 1438 هـ الموافق ل 30 دجنبر 2016 م. و من جهة ثانية، فإن النظام العقاري بالمغرب يعرف ازدواجية في تنظيمه و توسع في طبيعته، إذ نجد نظام خاص بالعقارات غير المحفظة و الذي أصبح يخضع لأحكام مدونة الحقوق العينية بعدما كان يستمد مبادئه من أحكام الشريعة الاسلامية و قواعد القانون المدني، كما نجد نظام العقارات المحفظة المستمد من نظام الشهر العيني المنظم بواسطة ظهير التحفيظ العقاري الذي يهدف إلى تثبيت الحقوق العقارية و تطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة بالرسم العقاري.

و لاشك أن مرور زهاء خمس سنوات على صدور القانون رقم 39.08 و القانون رقم 14.07 سيسمح بتقييم نصوصهما و رصد مختلف الإشكالات و الصعوبات القانونية التي تثيرها على مستوى التطبيق و التي تعترض القضاة و باقي المهنيين كالمحافظين على الأملاك العقارية و نظار الأحباس و المحامين و الموثقين و العدول، و خاصة أن تطبيق هذه النصوص القانونية من طرف القضاة بمناسبة القضايا التي تعرض عليهم و تأويلهم لها التأويل السليم المنسجم مع إرادة المشرع ليست بالمهمة السهلة، و لاسيما أمام غموض بعض النصوص و كثرة الآراء و الاتجاهات و تضاربها في بعض الأحيان، بحكم أن من هذه النصوص ما هو مستحدث لأول مرة، و هو ما سيمكّن مختلف الفاعلين و المهتمين بالشأن العقاري بصفة عامة من مواكبة مختلف المستجدات القانونية و من تكوين نظرة شمولية و متناسقة لهذا الموضوع، و الذي لا تخفى امتداداته و تشعباته، و ما تتسم به بعض النصوص من دقة و وضوح أحيانا و من غموض أو خلل في الصياغة أحيانا أخرى، و كذا رصد مختلف الاجتهادات القضائية الصادرة في الموضوع سواء من المحاكم الابتدائية أو المحاكم المتخصصة أو محاكم الدرجة الثانية أو محكمة النقض

باعتبارها المؤسسة المخول لها توحيد الاجتهاد القضائي بالمملكة.
و بقدر ما تشكل أشغال هذه الندوة العلمية مناسبة لتقييم النصوص القانونية الآتفة
الذكر و مواكبة للعمل القضائي الصادر بشأنها، بقدر ما هي فرصة سانحة لتتويج
هذا العمل بتوصيات قصد العمل على تقويم اختلالات النصوص القانونية المذكورة،
و تحسين نجاعتها و فعاليتها، استجابة للنطق الملكي السامي لصاحب الجلالة
الملك محمد السادس نصره الله و أيدته في الرسالة الملكية السامية الموجهة إلى
المنظرة الوطنية حول السياسة العقارية للدولة و دورها في التنمية الاقتصادية المنعقد
بالصخيرات بتاريخ 8 و 9 دجنبر 2015 و التي جاء فيها: "... إن الرفع من فعالية
و نجاعة السياسة العقارية للدولة يقتضي اعتماد استراتيجية وطنية و شمولية واضحة
المعالم، و تنزيلها في شكل مخططات عمل، تتضمن كافة الجوانب المتعلقة ببلورة
و تنفيذ هذه السياسة، مع ما يرتبط بذلك من تدابير تشريعية و تنظيمية و إجرائية
و غيرها، في تكامل بين الدولة و الجماعات الترابية، باعتبارها فاعلا أساسيا في
التنمية المحلية.

و لأن التقييم، الذي يعد من أحد مقومات الحكامة الجيدة، يجب أن يشكل
جزءا لا يتجزأ من آليات التدبير العمومي، فإن تنزيل أي سياسة عقارية ناجحة،
يبقى رهينا بمدى مواكبتها بالتتبع و التقييم المستمر للاختيارات المتبعة من طرف
الدولة في مجال تدبير العقار، بهدف قياس أثرها على مختلف المجالات الاقتصادية
و الاجتماعية و البيئية، و من ثم العمل على تقويم اختلالاتها و تحسين نجاعتها
و فعاليتها.

و ما دام أن الصعوبة التي تعترض الممارس تتجلى في تنوع و تشعب المقتضيات
القانونية المنظمة للعقار، و اختلاف الآثار القانونية بين القوانين المسطرية العامة
و الخاصة، و كذا القوانين الموضوعية المطبقة على العقار، و هو ما ينعكس لا محالة
على مظاهر الحماية المتوخاة من طرف المشرع لضمان الأمن القانوني، فإنه ينبغي
اعتماد مقارنة شمولية لمواكبة مختلف المستجدات التشريعية في مجال العقار
و تحديد مختلف الاشكالات التي أفرزها التطبيق العملي لهذه النصوص مع استحضار
مختلف النصوص القانونية المرتبطة بالقانون العقاري.

و ارتباطا بهذا السياق العام، فإن أشغال هذه الندوة ستخصص لدراسة المواضيع
المرتبطة بالمحاور الآتية:

- المحور الأول :** مسطرة التحفيظ العقاري بين النص القانوني و التطبيق القضائي
- المحور الثاني :** تقييد التصرفات العقارية بين النص القانوني و الواقع العلمي
- المحور الثالث :** الحقوق العينية بين تعدد الأنظمة العقارية و الاجتهاد القضائي.
- المحور الرابع :** توثيق التصرفات العقارية و دوره في تحقيق الأمن التعاقدية.

برنامج الندوة

اليوم الأول: 7 أبريل 2017

08:30 استقبال الضيوف و المشاركين

09:00 الجلسة الافتتاحية

رئيس الجلسة : ذ/ عبد الله الجعفري : الرئيس الأول لمحكمة الإستئناف بأكادير

- آيات بينات من الذكر الحكيم
- النشيد الوطني
- كلمة السيد رئيس المحكمة الابتدائية بأكادير
- كلمة السيد وزير العدل و الحريات
- كلمة السيد المدير العام للمعهد العالي للقضاء
- كلمة السيد وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بأكادير
- كلمة السيد رئيس المحكمة الادارية بأكادير
- كلمة السيد عميد كلية الحقوق ابن زهر بأكادير
- كلمة السيد عميد كلية الشريعة ابن زهر بايت ملول
- كلمة السيد نقيب هيئة المحامين بأكادير و العيون
- كلمة السيد رئيس المجلس الجهوي للموثقين
- كلمة السيد رئيس المجلس الجهوي للعدول
- استراحة شاي

الجلسة العلمية الصباحية الأولى

المحور الأول: مسطرة التحفيظ العقاري بين النص القانوني والتطبيق القضائي

رئيس الجلسة: ذ/ ابراهيم بحماني: رئيس غرفة الأحوال الشخصية بمحكمة النقض

مقرر الجلسة: ذ/ يونس أحيان: نائب وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية يانزكان

11:00 ذ/ حسن فتوخ: رئيس قسم التوثيق و الدراسات و البحث العلمي بمحكمة النقض

"توجهات محكمة النقض في المادة العقارية"

11:15 ذ/ سمير ايت أرجدال: رئيس المحكمة الابتدائية بواد زم

"قاعدة التطهير في مواجهة الخلف الخاص وفق توجهات محكمة النقض"

11:30 ذ/ يونس الزهري: مدير تكوين الملحقين القضائيين و القضاة

"الطعن في الأحكام الصادرة في مادة التحفيظ العقاري"

11:45 ذ/ المجدوب البوشتي: نائب رئيس المحكمة الابتدائية بأكادير

"التعرضات الكيدية على مطالب التحفيظ في ضوء العمل القضائي"

12:00 مناقشة

الجلسة العلمية المسائية الأولى

رئيس الجلسة: د / عبد المجيد غميحة: المدير العام للمعهد العالي للقضاء.

مقرر الجلسة ذ/ رشيد فلان قاض بالمحكمة الابتدائية بإنزكان

15:30 د/ عبد الكريم الطالب: أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق بمراكش

"القوة التنفيذية للأحكام في مادة التحفيظ العقاري"

15:45 ذ/ فيصل العموم: مستشار بمحكمة الاستئناف بأكادير

"محددات القانون الواجب التطبيق في قضايا أملاك التحديد الإداري

في ضوء العمل القضائي"

16:00 د/ شبيب حيمود: محافظ على الأملاك العقارية بمحافظة كلميم

"مسطرة التعرض على الأيداع"

16:15 د/ إدريس الشبلي، نائب وكيل الملك لدى المحكمة الابتدائية بإنزكان

"تسخير القوة العمومية في قضايا التحفيظ العقاري"

16:30 دة/ وفاء جوهر : أستاذة بكلية الحقوق بمراكش

"المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري"

16:45 مناقشة

• استراحة شاي

الجلسة العلمية المسائية الثانية

المحور الثاني: تقييد التصرفات العقارية بين النص القانوني و الواقع العملي

و المحور الثالث: الحقوق العينية بين تعدد الأنظمة العقارية و الاجتهاد القضائي

رئيس الجلسة: ذ/ عبد المعطي القدوري: رئيس المحكمة الإدارية بأكادير

المقرر: ذة/ خديجة بسكر: قاضية بالمحكمة الابتدائية بإنزكان

17: 00 ذ/ النقيب عبد اللطيف أعمو: محامي بهيئة المحامين بأكادير

" أحكام التقييد الاحتياطي على ضوء أحكام مدونة الحقوق العينية "

17:15 د/ أحمد اذ الفقيه: محام بهيئة المحامين بأكادير و أستاذ التعليم العالي

بكلية الشريعة بايت ملول

"الحقوق العينية بين التشريع العقاري القديم و مدونة الحقوق العينية "

17:30 ذة/ عالية شباطي: مستشارة بالمحكمة الإدارية بأكادير

"رقابة القضاء الإداري على قرارات المحافظ العقاري"

17:45 د/ حسن زرداني: أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق بمراكش

"قراءة نقدية في بعض مقتضيات قانون التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14/07"

18:00 د/ عمر أزوكار: محام بهيئة المحامين بالدار البيضاء و باريس

" تعليق على قرار محكمة النقض بغرفها المجتمعة الصادر بتاريخ 17 يناير 2017

بين المشتري حسن النية و ضحية التزوير "

18:15 مناقشة

اليوم الثاني : 8 أبريل 2017

الجلسة العلمية الصباحية الأولى

المحور الثالث : الحقوق العينية بين تعدد الأنظمة العقارية و الاجتهاد القضائي
و المحور الرابع: توثيق التصرفات العقارية و دوره في تحقيق الأمن التعاقدى

رئيس الجلسة: ذ/عز الدين الخو: رئيس المحكمة الابتدائية بإنزكان

المقرر: سعيد الحادك: قاض بالمحكمة الابتدائية بإنزكان

09:00 ذ/ ابراهيم بجماني: رئيس غرفة الأحوال الشخصية بمحكمة النقض

"توثيق قسمة العقارات"

09:15 د/ عبدالرزاق أيوب: أستاذ بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية

مختبر القانون والمجتمع، جامعة ابن زهر بأكادير

"الاشكالات المترتبة عن مسطرة تحقيق الرهن الرسمي في ضوء التشريع المغربي"

09:30 د/ حسن القصاب: أستاذ بكلية الشريعة بأيت ملول

"الأصول الفقهية كسب من أسباب كسب الملكية في مدونة الحقوق العينية

نظرات في معالم الوفاق و الخلاف."

09:45 د/ عبد العزيز ايت المكي: أستاذ بكلية الشريعة

"مضار الجوار من خلال مدونة الحقوق العينية."

10:00 ذ/عادل فخوري: قاض بالمحكمة الابتدائية بأكادير و طالب باحث بسلك الدكتوراه

بمختبر القانون و المجتمع بكلية العلوم القانونية و الاقتصادية والاجتماعية بأكادير

"تأثير مساطر صعوبات المقاوله على الضمانات البنكية الرهن الرسمي العقاري نموذجاً."

10:15 مناقشة

• استراحة شاي

الجلسة العلمية الصباحية الثانية

رئيس الجلسة: ذ/ عبد الكريم دو الطيب رئيس المحكمة الابتدائية بتارودانت

المقرر: رشيد بوصواب: قاض بالمحكمة الابتدائية بإنزكان

10:45 ذ/عثمان بنمنصور: موقق بأكادير و أستاذ زائر بجامعة ابن زهر

"حُججة التقييدات و آثارها على فعالية العقد الرسمي"

11:00 ذ/عثمان العيادي: موقق بهيئة الموثقين بأكادير

"العقد التوثيقي بين ضمان الفعالية و الإكراهات العملية"

11:15 د/محمد العلمي: أستاذ بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية- مختبر

القانون والمجتمع، جامعة ابن زهر بأكادير

"البطالان في محررات الموثقين: دراسة في ضوء القانون 32.09"

11:30 د/محمد قاسي: عدل بهيئة العدول بأكادير

"حفظ الحقوق في توثيق العقار غير المحفظ و إشكالاته"

11:45 ذ/أحمد بورزاق: موقق بهيئة الموثقين بأكادير

"التزام الموقق بالنصح و دوره في تحقيق الأمن التعاقدى"

• مناقشة

الجلسة الختامية

رئيس الجلسة: د/ سمير ايت أرجدال: رئيس المحكمة الابتدائية بواد زم.

تلاوة التقرير الختامي و توزيع الشواهد.