



المملكة المغربية
البرلمان
مجلس المستشارين

تقرير

لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان

حول

مشروع قانون رقم 69.16 يقضي بتتيمم

المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق

بمداونة الحقوق العينية

مقرر اللجنة
امبارك السباعي

رئيس اللجنة
عبد السلام بلقشور

الولاية التشريعية 2015 - 2021

السنة التشريعية 2016 - 2017

دورة أبريل 2017

الأمانة العامة

مديرية التشريع والمراقبة البرلمانية

قسم اللجان

مصلحة لجنة العدل والتشريع وحقوق

الإنسان

بطاقة تقنية

□ رئيس لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان:

السيد عبد السلام بلقشور

□ مقرر اللجنة:

السيد امبارك السباعي

□ عدد الاجتماعات: 1

□ عدد ساعات العمل: ساعة و 15 دقيقة

□ الطاقم الإداري الذي أعد التقرير:

- السيد يونس فيرانو: (رئيس مصلحة لجنة العدل)؛

- السيدة خديجة بومالك: (كاتبة اللجنة).

التقديم العام

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

السيد الرئيس المحترم؛

السيدات والسادة الوزراء المحترمون؛

السيدات والسادة المستشارون المحترمون؛

يشرفني أن أعرض على مجلسنا الموقر نص التقرير الذي أعدته لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان بمناسبة دراستها لمشروع قانون رقم 69.16 يقضي بتتيميم المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.

تدارست اللجنة هذا مشروع القانون في اجتماعها المنعقد بتاريخ 7 غشت 2017 برئاسة السيد عبد اللطيف أبدوخ الخليفة الأول لرئيس اللجنة، وبحضور السيد محمد أوجار وزير العدل، الذي تقدم بعرض أبرز من خلاله أن هذا المشروع قانون يأتي في سياق ظرفية تتسم ببروز ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير، والتي أصبحت تشكل هاجسا يسيئ إلى نظام الملكية العقارية ببلادنا، ويؤثر سلبا على مناخ الاستثمار، فضلا عما تلحقه هذه الظاهرة من ضرر يمس بحقوق الغير.

وأكد السيد الوزير على أن هذا المشروع قانون يندرج في سياق تنفيذ التعليمات الملكية السامية المضمنة في الرسالة الملكية الموجهة إلى وزير العدل بتاريخ 30 دجنبر 2016 بخصوص التصدي الفوري والحازم لأفعال

الاستيلاء على عقارات الغير، حيث تشكلت لجنة تضم ممثلي القطاعات الحكومية المعنية والمهن القانونية والقضائية، حيث تمخض عن اجتماعاتها اتخاذ عدة قرارات واقتراح مجموعة من التدابير الوقائية التشريعية والتنظيمية والعملية، مضيفا أن نتائج التشخيص أفرزت أن من بين أسباب الاستيلاء على عقارات الغير، سواء تعلق الأمر بمغاربة أو أجانب، عدم الحضور الشخصي للملاك في إبرام التصرفات القانونية المرتبطة بهذه الأموال العقارية، وحضور وكلاء ينوبون عنهم بموجب وكالات منجزة بعقود غير رسمية مبرمة أحيانا بالمغرب وأحيانا أخرى بالخارج، وقد تبين أنها مزورة في بعض الحالات، مما يؤدي إلى المساس بالملكية العقارية، وإلى الإضرار بحقوق المالكين.

ومن ثم، ففي إطار الجهود الرامية إلى تعزيز الأمن التعاقدي، وحماية الحقوق، وتحصين الممتلكات، وتفادي مضاعفات ما قد يترتب عن استمرار الوضع الحالي من مشاكل، أبرز السيد الوزير أن مشروع تعديل المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية يأتي لإدخال الوكالة ضمن الوثائق الواجب تحريرها بعقد رسمي أو من طرف محامٍ مؤهلٍ لذلك.

السيد الرئيس المحترم؛

السيدات والسادة الوزراء المحترمون؛

السيدات والسادة المستشارون المحترمون؛

أدلى السيدات والسادة المستشارون في إطار المناقشة العامة بمواقف بناءة، تعكس إجماعهم على الأهمية الإستراتيجية لهذا مشروع القانون،

الذي يشكل إحدى المداخل القانونية الأساسية لترسيخ الأمن العقاري،
وحماية الحق في الملكية كما هو مكرس في الدستور والمواثيق الدولية.

وأكد السيدات والسادة المستشارون على أن هذا مشروع القانون، الذي
يأتي استجابة للتعليمات الملكية السامية، سيؤدي لا محالة إلى القطع
القانوني مع ظاهرة السطو وحيازة الملكية بدون سند قانوني للعقارات
المملوكة للأجانب وجميع المواطنين خارج وداخل أرض الوطن، من مدخل
اشتراط تحرير الوكالة بموجب محرر رسمي، أو بمحرر ثابت التاريخ يحزر من
طرف محام مقبول للترافع أمام محكمة النقض، وذلك لأنه ثبت في واقع
المعاملات العقارية أن الوسيلة الأكثر استعمالاً للاستيلاء على العقارات
بشكل غير قانوني تظل هي الوكالات العرفية المزورة.

وشددت المداخلات على ضرورة التعاطي القانوني والقضائي الصارم مع
هذه الممارسات التي تضرب في العمق مبدأ الأمن التعاقدي، وتمس باستقرار
النظام العقاري وبثقة الفاعلين الاقتصاديين في الدولة، وكذا على الإسراع
ببلورة باقي الإجراءات التشريعية والإدارية الرامية إلى صون وحماية حق
الملكية، كما تمت المطالبة بـ:

- ضرورة تعديل المادة 2 من مدونة الحقوق العينية التي تقدم
بشأنها بعض السيدات والسادة المستشارون مقترح قانوني
سيشكل إضافة أخرى لتعزيز الحماية القانونية للملكية العقارية؛
- تأهيل الموارد البشرية المعنية بالمعاملات العقارية في مجال الفقه
العقاري؛

■ تعزيز الحماية الجنائية للعقود والرسوم العقارية، وتقوية دور النيابة العامة في قضايا التزوير سواء على المستوى الجنائي أو على مستوى ظهير التحفيظ العقاري.

السيد الرئيس المحترم؛

السيدات والسادة الوزراء المحترمون؛

السيدات والسادة المستشارون المحترمون؛

أشاد السيد الوزير بالمداخلات البناءة للسيدات والسادة المستشارين، الدالة في محتواها على حرصهم الأكيد على تعزيز الأمن التعاقدي، وحماية الحق في الملكية العقارية، وتعزيز الثقة والجاذبية الاستثمارية لبلادنا.

وأكد على أن هذا التعديل كان محل إجماع من قبل اللجنة المختلطة التي تشكلت بعد التعليمات الملكية السامية الواردة في الرسالة الموجهة لوزير العدل بتاريخ 30 دجنبر 2016، وعلى أن الجميع معبأ من أجل تنزيل جميع الإجراءات الكفيلة بالتصدي الحازم لكل الممارسات التي من شأنها المساس غير المشروع بحق الملكية العقارية، مفيدا أن عدد الرسوم العقارية اليوم في المغرب وصلت إلى ما يناهز 5 مليون رسم، وقد عملت الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية على تثبيت تطبيق إلكتروني يسمح لصاحب العقار بتتبع وضعيته، والتوصل التلقائي برسالة هاتفية أو عبر البريد الإلكتروني عند كل تغيير يطرأ على وضعية العقار الموجود في ملكيته.

ومن جهة أخرى، أبرز السيد الوزير أن جميع الممارسين للمهن القضائية والقانونية من قضاة ومحامين وموثقين وعدول يعبرون عن انخراطهم الفعلي والمسؤول من أجل تعزيز الأمن العقاري ببلادنا، مضيفاً أن وزارة الشؤون الخارجية والتعاون الدولي والوزارة المنتدبة المكلفة بالمغاربة المقيمين بالخارج وشؤون الهجرة تعتبران شريكان أساسيان من أجل الإسهام في تنزيل الإجراءات، والتحسيس بها لدى مغاربة العالم.

وفي الختام، وافقت اللجنة بالإجماع دون تعديل على مواد ومشروع قانون رقم 69.16 يقضي بتميم المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.

مقرر اللجنة
امبارك السباعي

عرض السيد الوزير

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة المغربية

وزارة العدل



كلمة وزير العدل
الأستاذ محمد أوجار

لتقديم مشروع قانون رقم 69-16 يتعلق

بتميم المادة 4 من القانون رقم 39-08

المتعلق بمدونة الحقوق العينية

لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان بمجلس المستشارين

07 غشت 2017

باسم الله الرحمن الرحيم، والصلاة والسلام على أشرف المرسلين.

حضرات السيدات والسادة المستشارين المحترمين.

يسعدني أن أقدم أمامكم اليوم، السادة المستشارين المحترمين، مشروع قانون رقم 16-69 يتعلق بتتيمم المادة 4 من القانون رقم 08-39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.

ويأتي هذا المشروع في سياق ظرفية تتسم ب بروز ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير، والتي أصبحت تشكل هاجسا يسيئ إلى نظام الملكية العقارية ببلادنا، ويؤثر سلبا على مناخ الاستثمار، فضلا عما تلحقه هذه الظاهرة من ضرر يلحق بحقوق الغير.

وقد سبق لوزارة العدل أن بادرت، في هذا الإطار، إلى عقد اجتماع بتاريخ 15 دجنبر 2015 ضم ممثلي مجموعة من القطاعات الحكومية والمهن القانونية والقضائية، خصص لمناقشة كل الجوانب المرتبطة بهذا الواقع، ودراسة الخلفيات والأسباب التي تكرسه، والبحث عن التدابير الوقائية لمعالجته، وذلك وفق منظور شمولي ومقاربة تشاركية تستهدف تحقيق الأمن العقاري، باعتباره شرطا أساسيا للتنمية وتشجيع الاستثمار.

ومن الجدير التأكيد على أن نتائج هذا التشخيص أفرزت أن من بين أسباب الاستيلاء على عقارات الغير، سواء تعلق الأمر بمغاربة أو أجانب، عدمُ الحضور الشخصي للملاك في إبرام التصرفات القانونية المرتبطة بهذه

الأموال العقارية، وحضور وكلاء ينوبون عنهم بموجب وكالات منجزة بعقود غير رسمية مبرمة أحيانا بالمغرب وأحيانا أخرى بالخارج تبين أنها مزورة في بعض الحالات، مما يؤدي إلى المساس بالملكية العقارية، وإلى الإضرار بحقوق المالك.

كما أن المشروع يأتي في سياق تنفيذ التعليمات الملكية السامية المضمنة في الرسالة الملكية الموجهة إلى وزير العدل بتاريخ 30 دجنبر 2016 بخصوص التصدي الفوري والحازم لأفعال الاستيلاء على عقارات الغير، حيث تشكلت لجنة تضم ممثلي القطاعات الحكومية المعنية والمهن القانونية والقضائية، تمخض عن اجتماعاتها اتخاذ عدة قرارات واقتراح مجموعة من التدابير الوقائية التشريعية والتنظيمية والعملية، وقد انعقد آخر اجتماع لهذه اللجنة يوم الجمعة الماضي حيث تم الوقوف على كل المنجزات التي تم الاتفاق عليها للتصدي لهذه الظاهرة، كما تميز هذا الاجتماع، نزولا عند رغبة السيدات والسادة البرلمانين ، ولأول مرة، بحضور ممثلي جمعيات ضحايا الاستيلاء على عقارات الغير.

وتفعيلا للمقاربة الوقائية، وبناء على نتائج التشخيص الدقيق للعوامل والظروف المؤدية إلى تفشي هذه الظاهرة، وسعيا إلى معالجتها من جذورها من خلال العمل على الحد من حالات التزوير التي قد تطال بعض العمليات العقارية، تقرر تمكين كل الأطراف المتدخلة فيها (الهيئات المهنية التي تشرف على توثيق التصرفات العقارية من موثقين وعدول ومحامين، المحافظون على

الأملك العقارية) من الآليات الناجعة التي تمكنهم من مباشرة كل تصرف ينصب على عقار في ظروف تتسم بالأمان والثقة والمصادقية.

وهكذا، وفي إطار الجهود الرامية إلى تعزيز الأمن التعاقدى، وحماية الحقوق، وتحسين الممتلكات، وتفادي مضاعفات ما قد يترتب عن استمرار الوضع الحالى من مشاكل، يأتي مشروع تعديل المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية بإدخال الوكالة ضمن الوثائق الواجب تحريرها بعقد رسمى أومن طرف محامٍ مؤهلٍ لذلك.

تلكم، السادة المستشارين المحترمين، هي دواعي وأهداف مشروع هذا القانون ، وما من شك في أن مناقشته من طرف السادة المستشارين بمجلسكم الموقر مناقشة عميقة وهادفة من شأنها أن تُغني مضمونه في أفق المصادقة عليه، بما سيحقق، بإذن الله، المقاصدَ الفضلى التي يسعى إلى تحقيقها قائدُ البلاد جلالَةُ الملك محمد السادس أدام الله عزه ونصره.

والله ولي التوفيق./.

**مشروع القانون كما أُحيل على
اللجنة ووافقت عليه**



المملكة المغربية
البرلمان
مجلس النواب

مشروع قانون رقم 69.16
يقضي بتميم المادة 4 من القانون رقم 39.08
المتعلق بمدونة الحقوق العينية

(كما وافق عليه مجلس النواب في 01 غشت 2017)

نسخة مطابقة لأصل النص
كما وافق عليه مجلس النواب
الأمين العام
رئيس مجلس النواب

مشروع قانون رقم 69.16
يقضي بتنظيم المادة 4 من القانون رقم 39.08
المتعلق بمدونة الحقوق العينية

مادة فريدة

تتمم على النحو التالي أحكام المادة 4 (الفقرة الأولى) من القانون رقم 39.08
المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178
بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011):

«المادة 4 (الفقرة الأولى). - يجب أن تحرر - تحت طائلة البطلان - جميع التصرفات
المتعلقة بنقل الملكية..... أو إسقاطها وكذا الوكالات الخاصة بها
بموجب محرر رسمي،

»
(الباقى لا تغيير فيه)

نسخة مطابقة لأصل النص
كما وافق عليه مجلس النواب

الملحق:
- أوراق إثبات الضرر



ورقة إثبات حضور السيدات والسادة المستشارين

موضوع الاجتماع: دراسة مشروع قانون رقم 69.16 يقضي بتنظيم المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.
تاريخ انعقاد الاجتماع: الإثنين 07 غشت 2017 على الساعة الخامسة بعد الزوال.

الولاية التشريعية: 2015-2021
السنة التشريعية: 2016-2017
دورة: أبريل 2017
اجتماع رقم: 14
الساعة: من 15h30 إلى 17h00

عدد الحاضرين في اللجنة:

عدد الحاضرين من أعضاء اللجنة:

عدد المعتذرين:

عدد المتغيبين:

نسبة الحضور بالنسبة لأعضاء اللجنة:

المدة الزمنية:

السادة المستشارون أعضاء مكتب اللجنة

التوقيع	الفريق أو المجموعة البرلمانية	الاسم	المهمة
	فريق الأصالة والمعاصرة	السيد عبد السلام بلقشور	رئيس اللجنة
	الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	السيد عبد اللطيف ابدوح	الخليفة الأول
	فريق العدالة والتنمية	السيد الحسين العبادي	الخليفة الثاني
	فريق الاتحاد العام لمقاولات المغرب	السيد عبد الإلاه حفظي	الخليفة الثالث
	فريق التجمع الوطني للأحرار	السيد جمال الدين العكروود	الخليفة الرابع
	فريق الاتحاد المغربي للشغل	السيد رشيد المنياي	الخليفة الخامس
	فريق الأصالة والمعاصرة	السيد المخلص الحسين	الخليفة السادس
	الفريق الاشتراكي	السيد محمد علمي	الأمين
	مجموعة العمل التقدمي	السيد عبد اللطيف أعمو	مساعد الأمين
	الفريق الحركي	السيد امبارك السباعي	المقرر
	الفريق الدستوري الديمقراطي الاجتماعي	السيد ادريس الراضي	مساعد المقرر

ROYAUME DU MAROC

PARLEMENT

CHAMBRE DES CONSEILLERS

LA COMMISSION DE LA JUSTICE,
DE LA LÉGISLATION ET DROITS
DE L'HOMME



المملكة المغربية

البرلمان

مجلس المستشارين

لجنة العدل والتشريع

وحقوق الإنسان

ورقة إثبات حضور السيدات والسادة المستشارين

موضوع الاجتماع: دراسة مشروع قانون رقم 69.16 يقضي بتقنين المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.
تاريخ انعقاد الاجتماع: الإثنين 07 غشت 2017 على الساعة الخامسة بعد الزوال.

السيدات والسادة المستشارون أعضاء اللجنة

الاسم	الفريق أو المجموعة البرلمانية	التوقيع
السيد الصبحي الجيلالي	الفريق الاستقلالي للوحدة والتعادلية	
السيد عزيز مكنيف	" " " "	
السيد العربي المحرشي	فريق الأصالة والمعاصرة	
السيد أحمد الإدريسي	" " " "	
السيد نبيل شبيخي	فريق العدالة والتنمية	
السيدة كريمة أفيلال	" " " "	
السيد حميد كوسكوس	الفريق الحركي	
السيدة ثريا الحرش	مجموعة الكونغرس الديمقراطية للشغل	

محرر

ROYAUME DU MAROC

PARLEMENT

CHAMBRE DES CONSEILLERS

LA COMMISSION DE LA JUSTICE,
DE LA LÉGISLATION ET DROITS
DE L'HOMME



المملكة المغربية

البرلمان

مجلس المستشارين

لجنة العدل والتشريع

وحقوق الإنسان

ورقة إثبات حضور السيدات والسادة المستشارين

موضوع الاجتماع: دراسة مشروع قانون رقم 69.16 يقضي بتقييم المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.
تاريخ انعقاد الاجتماع: الإثنين 07 غشت 2017 على الساعة الخامسة بعد الزوال.

السيدات والسادة المستشارون غير أعضاء اللجنة

الاسم	الفريق أو المجموعة البرلمانية	التوقيع
محمد الباكوري	التجمع الوطني للأفارقة	[Signature]