



## بلاغ

بناء على ما ورد في الرسالة الملكية السامية الموجهة إلى وزير العدل والحريات بتاريخ 30  
دجنبر 2016، في شأن التصدي الفوري والحازم لأفعال الاستيلاء على عقارات الغير، ومواجهتها  
بخطّة حازمة ومتكاملة من خلال اتخاذ ما يلزم من تدابير وقائية، تشريعية وتنظيمية وعملية،  
تعمل على تحديدها وتنفيذها آلية تحدث لهذه الغاية مكونة من كل الجهات والمؤسسات المعنية،  
وذلك وفق منهجية تشاركية تؤمن فعالية ونجاعة التدابير المتخذة.

تعلن وزارة العدل والحريات أنها أحدثت لجنة تتكون من ممثلي القطاعات الحكومية والمهن

القانونية والقضائية المعنية كما يلي:

- ممثلين عن وزارة العدل والحريات؛
- ممثل عن وزارة الداخلية؛
- ممثل عن وزارة الشؤون الخارجية والتعاون؛
- ممثل عن الأمانة العامة للحكومة؛
- ممثل عن وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية؛
- الوكيل العام للملك لدى محكمة النقض؛

- المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية؛
- المحافظ العام على الأملاك العقارية؛
- ممثل عن المديرية العامة للضرائب؛
- الوكيل القضائي للمملكة؛
- رئيس جمعية هيئات المحامين بالمغرب؛
- رئيس المجلس الوطني للموثقين؛
- رئيس الهيئة الوطنية للعدول.

وفي هذا الإطار، عقدت اللجنة المذكورة سلسلة من الاجتماعات لتدارس الموضوع والانكباب على وضع خطة عمل عاجلة للتصدي لأفعال الاستيلاء على عقارات الغير، أسفرت إلى غاية تاريخ يومه عن اتخاذ مجموعة من التدابير والمقترحات الأنوية في جانبها الوقائي والقضائي، منها ما يهم الشق التشريعي، ومنها ما يرتبط بالمجالين التنظيمي والعملي نورد أهمها فيما يلي:

#### أولاً: على المستوى التشريعي

- تعديل المادة 4 من مدونة الحقوق العينية بإضافة الوكالة ضمن الوثائق الواجب تحريرها بمحرر رسمي أو من طرف محام مؤهل لذلك (سبقت المصادقة عليه من قبل المجلس الحكومي)؛
- تعديل الفصل 352 من مجموعة القانون الجنائي، وذلك بتوحيد العقوبة بخصوص جرائم التزوير بين جميع المهنيين المختصين بتحرير العقود من موثقين وعدول ومحامين؛
- منح ممثل النيابة العامة وقاضي التحقيق والمحكمة الصلاحية في اتخاذ تدبير عقل العقار موضوع التصرف إلى حين البت في القضية؛
- تعديل تشريعي يتعلق بالسجل التجاري ليصبح "سجل التجارة والشركات" حتى يشمل إلى جانب الشركات التجارية، الشركات المدنية التي لا تمارس أعمالاً تجارية؛

- تعديل تشريعي بإضافة صلاحيات الجهة المسيرة للشركة ضمن البيانات الأساسية التي يتضمنها النموذج "7"، وذلك من أجل تحديد المسؤوليات، وضبط صلاحيات المسيرين، لا سيما في مجال تفويت عقارات الشركة.

### ثانياً: على المستوى التنظيمي والعملي

- إنجاز إشهار رقمي من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية لكافة الرسوم العقارية، تتيح للملاك تتبع وضعية عقاراتهم من خلال الاطلاع على البيانات المسجلة بالرسوم العقارية التي تعنيهم عبر البوابة الإلكترونية دون تحمل عناء التنقل إلى المحافظة العقارية؛
- حصر العقارات المحفظة المملوكة لمتغيين أجنب أو مغارية؛
- اتخاذ الترتيبات اللازمة للتأكد من صحة الوثائق والعقود المبرمة بالخارج عبر مراسلة السلطات الأجنبية المختصة طبقاً للاتفاقيات الدولية المعتمدة؛
- استعمال تقنية التسجيل السمي - البصري عند تحرير العقود من طرف العدول والموثقين والمحامين؛
- إحداث مركز إلكتروني للأرشيف يخص العقود المبرمة من طرف الموثقين؛
- اتخاذ التدابير الضرورية بشأن احتفاظ كتابات الضبط بالمحاكم بنظائر من العقود المحررة من طرف المحامين، وتسجيلها، وترقيمها في سجل خاص معد لهذه الغاية؛
- تشجيع الملاك على سحب نظائر الرسوم العقارية المتعلقة بهم؛
- حث المحافظين على الأملاك العقارية من طرف المحافظ العام بعدم تقيد التصرفات العقارية للشركات المدنية العقارية بالرسوم العقارية كلما تبين أنها تمارس نشاطاً تجارياً إلا بعد تسجيلها بالسجل التجاري؛
- اتخاذ التدابير الضرورية للقيام بتسجيل الشركات المدنية العقارية بالسجل التجاري حينما تمارس عملاً تجارياً؛
- دعوة النيابة العامة إلى تتبع الأبحاث الجارية بشأن قضايا الاستيلاء على عقارات الغير بالحزم والصرامة اللازمين، والحرص على تسريع وتيرتها والتنسيق مع مختلف المتدخلين

في المجال لإضفاء الجودة والفعالية عليها، بما فيها تفعيل الإنابات القضائية الدولية، وكذا السهر على المساهمة في تجهيزها والبت فيها داخل أجل معقول، مع تقديم الملتزمات الكفيلة بتحقيق الردع وسلوك طرق الطعن المتاحة قانوناً:

- دعوة النيابة العامة إلى الحرص على التدخل في الدعاوى المدنية المرتبطة بالموضوع وكذا في ملفات تذييل العقود الأجنبية المتعلقة بتقويت عقارات الغير بالحزم والاهتمام البالغين؛
- الحرص على تبليغ النيابة العامة بكل دعوى تتعلق بالطعن بالزور الفرعي، وإحالة كافة الوثائق موضوع الطعن إليها، رغم تنازل المطعون ضده بالزور عن استعمال الوثيقة وسحبه لها.

إن وزارة العدل والحريات، إذ تبلغ عموم الرأي العام بما أسفرت عنه اجتماعات اللجنة المكلفة بموضوع "الاستيلاء على عقارات الغير"، فإنها تؤكد عزم اللجنة الأكيد على مواصلة مهمتها في حرص تام ومسؤول على الالتزام بالصرامة في التدابير والدينامية في الأداء والاستمرارية في التنفيذ إلى حين بلوغ المرامي المتوخاة، تنفيذاً للتعليمات الملكية السامية.







جُثُورِي تَتَبَعُ مُعَالَجَتَهَا الْفَضَائِيَّةَ أَوْ عَلَى مُسْتَوَى مَا يَتَّبَعُ مِنْ  
فَضُورِي تَدَابِيرٍ مُوَاجَهَتَهَا الْوَفَائِيَّةَ .

وَوَعِيًّا مِنْ هَيْلَةِ لَنَا الشَّرِيعَةَ بِمُخَصَّرَةٍ هَذِهِ الْضَاهِرَةَ، وَبِمَا  
تَشْكَلُهُ مِنْ مَسَائِلٍ جَسِيمٍ بِحَقِّ الْمَلَكِيَّةِ الَّتِي يَضْمَنُهَا سِتْرُ الْمَلَكِيَّةِ،  
وَمَا فَدَى يَتَرْتَبُ عَنْهَا مِنْ آثَارٍ فَسَادَةٍ عَلَى الْمَجَالِ الْخَبِيِّ لِدَائِمِ الْفَانُونِي،  
وَأَنْتَنَا نَأْمُرُكُمْ بِالْإِعْتَابِ الْعُورِي عَلَى هَذَا الْمَلَكِيَّةِ، وَوَضْعَ خُطَّةٍ  
عَمَلًا عَاجِلَةً لِلتَّصَدِّي لِلضَّاهِرَةِ وَالْفَضَاءِ عَلَيْهَا، وَالشَّعْرَ عَلَى  
تَعْبِيدِهَا شَامِلَةً لِتَدَابِيرِ تَوْقِنِ الْإِعْتِمَالِ الْحَازِمِ لِلْمَسَائِلِ الْفَانُونِيَّةِ  
وَالْفَضَائِيَّةِ فِي مُوَاجَهَةِ الْمُنَوَّرِ صِينِ هَيْلِهَا، وَالْجَرَائِزِ الْوَفَائِيَّةِ  
مُتَبَكِّكَةً تَضْمَنُ مُعَالَجَةَ أَيِّ فَضُورٍ فَانُونِيٍّ أَوْ مَسْئَلَةٍ مِنْ شَأْنِهِ  
أَنْ يُشْكَلَ ثَغْرَاتٍ تَسَاهِدُ عَلَى اسْتِمْرَارِهَا. وَتَتَوَلَّى تَتَبَعُ لَعْدَلِهِ الْخُصَّةِ  
أَلِيَّةً تَعَدَّتْ لَعْدَلِهِ الْعَاقِبَةَ، وَتَتَوَاصَلُ مَعَمَّتْهَا فِي هَرَجٍ قَامَ  
عَلَى الْإِلْتِمَامِ بِالضَّرَامَةِ فِي التَّدَابِيرِ وَالْدَيْنَامِيَّةِ فِي الْأَدَاءِ وَالْإِسْتِمْرَارِيَّةِ  
فِي التَّعْبِيدِ إِلَى هَيْزِ جُلُوعِ الْمَرَامِيِّ الْمَتَوَقَّاتِ .

وَالشُّكْرُ عَلَيْكَ وَرَحْمَةُ اللَّهِ تَعَالَى وَبِرَّكَاتِهِ .

وَقَدْ بَدَأَ الْعَمَلُ الْمَلَكِي بِمِ الْكِرْبِ بِوَجْهِ الْجُمُعَةِ 30 ربيع الأول 1438 هـ

الموافق 30 ذ حنبر 2016 م

مُتَبَكِّكَةً تَضْمَنُ  
مُتَبَكِّكَةً تَضْمَنُ

عَمَلًا



إلى السادة:

- الوكلاء العامين للملك لدى محاكم الاستئناف؛
- وكلاء الملك لدى المحاكم الابتدائية.

الموضوع : التصدي لأفعال الاستيلاء على عقارات الغير.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد؛

بناء على التداول الإعلامي المتزايد لما يسمى بموضوع "الاستيلاء على عقارات الغير"، ونظرا لما يتسبب فيه هذا الموضوع من إساءة إلى نظام الملكية العقارية ببلادنا والمس بصورة المغرب في الأوساط الاقتصادية، فضلا عما يمكن أن يلحقه من ضرر بحقوق الغير، بادرت وزارة العدل والحريات في إطار مقارنة استباقية تشاركية إلى تدارس الموضوع مع كافة المتدخلين في المنظومة العقارية من سلطات ومهني قضائية وممثلي الإدارات العمومية المعنية، بهدف تشخيص الوضعية والبحث عن الأسباب الكامنة وراءها وإيجاد الحلول الملائمة لها، بما يحمي مصالح الملاك ويحقق الأمن العقاري باعتباره شرطا أساسيا للتنمية وتشجيع الاستثمار.

وفي هذا الإطار تم الخروج بمجموعة من التوصيات الهامة التي تضمنت تدابير أنية يتعين على كل جهة معنية تفعيلها في حدود الاختصاص الموكول لها بغية تمكين التدابير الرامية إلى تحصين الملكية العقارية وحمايتها من كل اعتداء.

هذا، وكان من أبرز التوصيات الموجهة لمؤسسة النيابة العامة ما يلي:



- دعوة النيابة العامة إلى التدخل في الدعاوى المدنية المرتبطة بالموضوع، مع إجراء التحريات اللازمة قصد الوقوف على الحقيقة وتقديم الملتزمات الضرورية في الموضوع وإيلاء القضايا المذكورة الأهمية اللازمة؛
  - دعوة النيابة العامة إلى التدخل في ملفات تذييل العقود الأجنبية المتعلقة بتفويت العقارات المذكورة وإيلائها العناية والاهتمام اللازمين؛
  - حث النيابة العامة على القيام بالإجراءات القانونية اللازمة لإجراء حجز على العقارات التي تكون موضوع تصرفات تشكل جريمة؛
  - حث النيابة العامة على التنسيق مع السادة العدول والموثقين والمحامين المؤهلين لتحرير العقود من أجل ضبط حالات التزوير.
- لأجله، أهيب بكم السهر على تفعيل التوصيات المشار إليها أعلاه بكل حرص وحزم، مع إشعاري بكل الصعوبات التي قد تعترضكم في الموضوع والسلام.

وزير العدل والشؤون  
الداخلية  
أحمد بن محمد

الرجاء





## تقرير حول الاجتماع المتعلق بمناقشة موضوع "الاستيلاء على عقارات الغير"

بناء على التداول الإعلامي المتزايد لما يسمى بموضوع "الاستيلاء على عقارات الغير"، ونظرا لما يتسبب فيه الموضوع من الإساءة إلى نظام الملكية العقارية ببلادنا والمس بصورة المغرب في الأوساط الاقتصادية، فضلا عما يمكن أن يلحقه من ضرر بحقوق الغير؛

بادرت وزارة العدل والحريات يوم الثلاثاء 15 دجنبر 2015 على الساعة العاشرة صباحا، بعقد اجتماع بمقر الوزارة المذكورة، خصص لمناقشة موضوع "الاستيلاء على عقارات الغير"، وذلك تحت رئاسة السيد وزير العدل والحريات المصطفى الرميد، وبحضور كل من:

- ممثلي الإدارة المركزية لوزارة العدل والحريات؛
- المديرية العامة للضرائب؛
- الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية؛
- المحافظة العامة على الأملاك العقارية والرهون؛
- جمعية هيئات المحامين بالمغرب؛
- الهيئة الوطنية للموثقين؛
- الهيئة الوطنية للعدول؛
- المجلس الجهوي للموثقين بالدار البيضاء؛
- المجلس الجهوي للعدول بالدار البيضاء؛
- الوكلاء العامين للملك بكل من محاكم الاستئناف بمدن الدار البيضاء والرباط والقنيطرة وطنجة.

ويأتي هذا اللقاء في إطار مقارنة استباقية تشاركية تتوخى تدارس الموضوع مع كافة المعنيين من سلطات ومهن قضائية وممثلي الإدارات المتدخلين في المنظومة العقارية، بهدف تشخيص الوضعية والبحث عن الأسباب الكامنة وراءها وإيجاد الحلول الملائمة لها، بما يحمي مصالح الملاك ويحقق الأمن العقاري باعتباره شرطا أساسيا للتنمية وتشجيع الاستثمار.

هذا، وقد تبين من خلال تشخيص الوضعية خاصة على مستوى بعض الملفات القضائية المرتبطة بالموضوع، أن فعل الاستيلاء على عقارات الغير لا يخرج عموما عن الحالات الأربع الآتية:

- **الحالة الأولى:** عدم حضور المالك الحقيقي للعقار وانتحال صفته من طرف الغير ببطاقة تعريف مزورة، مدعيا أنه المالك الحقيقي؛
- **الحالة الثانية:** عدم حضور المالك وحضور وكيل عنه بموجب وكالة مبرمة بالمغرب أو بالخارج تبين أنها مزورة؛
- **الحالة الثالثة:** الإدلاء برسوم إرث أو وصايا مزورة؛
- **الحالة الرابعة:** إبرام عقود بيع خارج التراب المغربي.

كما تبين أن غالبية حالات الاستيلاء المذكورة تنصب على عقارات في ملكية الأجانب أو المغاربة المقيمين بالخارج، والتي تكون في أغلب الأحيان فارغة أو مستغلة من طرف بعض الأشخاص الذين تربطهم بالملاك علاقات قرابة أو معرفة.

وقد أظهر التشخيص أن أفعال الاستيلاء على العقارات قد تتجاوز في بعض الأحيان السلوكات الفردية وتتخذ صورة جرائم منظمة تتقاسم الأدوار فيها مجموعة من المتدخلين، مستفيدين في بعض الأحيان من خبرة ومساعدة بعض المتدخلين في المنظومة العقارية.

كما اتضح أن المقاربة القضائية لوحدها تبقى غير كافية للحد من الإشكال المطروح رغم ما اتسمت به الأحكام القضائية من صرامة.

ويعد نقاش مستفيضة ومثمر من طرف كافة الحاضرين أبدى من خلاله كل واحد بوجهة نظره في الموضوع من زاوية تدخله، تم الخروج بمجموعة من التوصيات تتضمن تدابير آنية وحلول قد تسهم في وضع حد للإشكال المطروح، وهي كما يلي:

- (1) النظر في إمكانية تعديل المادة 4 من قانون الحقوق العينية لإدخال الوكالة ضمن الوثائق المنصوص عليها الواجب تحريرها بعقد رسمي أو من طرف محام مؤهل لذلك؛
- (2) حث المحافظين على الأملاك العقارية والرهنون على رفض كل تقييد يتعلق بهذا الموضوع متى كان هناك شك في صحة المعاملة؛
- (3) حث المحافظين على الأملاك العقارية والرهنون على إدخال الطرف المعني بالعقار في أية دعوى ترمي إلى إلغاء قراراتهم المتخذة بخصوص هذا الموضوع؛
- (4) دعوة النيابة العامة إلى التدخل في الدعاوى المدنية المرتبطة بالموضوع، مع إجراء التحريات اللازمة قصد الوقوف على الحقيقة وتقديم الملتزمات الضرورية في الموضوع وإيلاء القضايا المذكورة الأهمية اللازمة؛
- (5) تدخل النيابة العامة في ملفات تنييل العقود الأجنبية المتعلقة بتفويت العقارات المذكورة بالحزم والاهتمام البالغين؛
- (6) حث النيابة العامة على القيام بالإجراءات القانونية اللازمة لإجراء حجز على العقارات التي تكون موضوع تصرفات تشكل جريمة؛
- (7) التنسيق بين العدول والموثقين والمحامين المؤهلين لتحرير العقود والنيابات العامة المختصة من أجل ضبط حالات التزوير؛
- (8) تشجيع الملاك على سحب نظار الرسوم العقارية المتعلقة بهم؛
- (9) إنجاز إشهار رقمي من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لكافة الرسوم العقارية، تتيح للملاك تتبع وضعية عقاراتهم من خلال الاطلاع على البيانات المسجلة بالرسم العقاري الذي تهمهم عبر البوابة الإلكترونية دون تحمل عناء التنقل إلى المحافظة العقارية؛
- (10) التفكير في إنجاز سجل وطني للوكالات والإرثات والوصايا وغيرها...؛
- (11) النظر في إلزام المتعاقدين بإبرام التصرفات المتعلقة بالعقارات المتواجدة بالمغرب داخل الوطن.

الرباط 15 دجنبر 2015



## بلاغ

بناء على التداول الإعلامي المتزايد لما يسمى بموضوع "الاستيلاء على عقارات الغير"، ونظرا لما يتسبب فيه الموضوع من الإساءة إلى نظام الملكية العقارية ببلادنا والمس بصورة المغرب في الأوساط الاقتصادية، فضلا عما يمكن أن يلحقه من ضرر بحقوق الغير، بادرت وزارة العدل والحرية يوم الثلاثاء 15 دجنبر 2015 إلى عقد اجتماع تحت رئاسة السيد وزير العدل والحرية بهدف تشخيص الوضعية والبحث عن الأسباب الكامنة وراءها وإيجاد الحلول الملائمة لها، وذلك بحضور كل من:

- ممثلي الإدارة المركزية لوزارة العدل والحرية؛
- المديرية العامة للضرائب؛
- الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية؛
- المحافظة العامة على الأملاك العقارية والرهون؛
- جمعية هيئات المحامين بالمغرب؛
- الهيئة الوطنية للموثقين؛
- الهيئة الوطنية للعدول؛
- المجلس الجهوي للموثقين بالدار البيضاء؛
- المجلس الجهوي للعدول بالدار البيضاء؛
- الوكلاء العامين للملك بكل من محاكم الاستئناف بمدن الدار البيضاء والرباط والقنيطرة وطنجة.

هذا، وقد تم الاتفاق على مجموعة من المقترحات، وذلك كالتالي:

- (1) النظر في إمكانية تعديل المادة 4 من قانون الحقوق العينية لإدخال الوكالة ضمن الوثائق الواجب تحريرها بعقد رسمي أو من طرف محام مؤهل لذلك؛
- (2) حث المحافظين على الأملاك العقارية والرهون على رفض كل تقييد يتعلق بهذا الموضوع متى كان هناك شك في صحة المعاملة؛

- (3) حث المحافظين على الأملاك العقارية والرهنون على إدخال الطرف المعني بالعقار في أية دعوى ترمي الى إلغاء قراراتهم المتخذة بخصوص هذا الموضوع؛
  - (4) دعوة النيابة العامة إلى التدخل في الدعاوى المدنية المرتبطة بالموضوع، مع إجراء التحريات اللازمة قصد الوقوف على الحقيقة وتقديم الملتزمات الضرورية في الموضوع وإيلاء القضايا المذكورة الأهمية اللازمة؛
  - (5) دعوة النيابة العامة إلى التدخل في ملفات تذييل العقود الأجنبية المتعلقة بتفويت العقارات المذكورة بالحزم والاهتمام البالغين؛
  - (6) حث النيابة العامة على القيام بالإجراءات القانونية اللازمة لإجراء حجز على العقارات التي تكون موضوع تصرفات تشكل جريمة؛
  - (7) التنسيق بين العنول والموثقين والمحامين المؤهلين لتحضير العقود والنيابات العامة المختصة من أجل ضبط حالات التزوير؛
  - (8) تشجيع الملاك على سحب نظائر الرسوم العقارية المتعلقة بهم؛
  - (9) إنجاز إشهار رقمي من طرف الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لكافة الرسوم العقارية، تتيح للملاك تتبع وضعية عقاراتهم من خلال الاطلاع على البيانات المسجلة بالرسم العقاري الذي تهمهم عبر البوابة الإلكترونية دون تحمل عناء التنقل إلى المحافظة العقارية؛
  - (10) التفكير في إنجاز سجل وطني للوكالات والإراثات والوصايا وغيرها...؛
  - (11) النظر في إلزام المتعاقدين بإبرام التصرفات المتعلقة بالعقارات المتواجدة بالمغرب داخل الوطن.
- والجدير بالذكر أنه تم تقديم مقترحات أخرى مازالت قيد الدراسة في سبيل تمتين التدابير الرامية إلى تحصين الملكية العقارية وحمايتها من كل اعتداء.

الرباط 29 دجنبر 2015

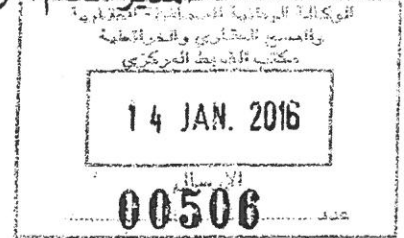


الرباط، في .....

المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

إلى

السادة المحافظين على الأملاك العقارية



الموضوع: الاستيلاء على عقارات الغير.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، في إطار المجهودات المبذولة من أجل مواجهة قضايا الاستيلاء على عقارات الغير، تم عقد اجتماع يوم الثلاثاء 15 دجنبر 2015 برئاسة السيد وزير العدل والحريات بمقر الوزارة المذكورة، خصص لمناقشة موضوع الاستيلاء على عقارات الغير وخاصة تلك المملوكة للأجانب أو المغاربة المقيمين بالخارج مع البحث عن الحلول الملائمة لمواجهته.

وحضر الاجتماع المذكور ممثلي الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية إلى جانب ممثلي السلطات والمهن القضائية والإدارات العمومية المتدخلة في المنظومة العقارية، وتمخض عن هذا الاجتماع مجموعة من التوصيات الهادفة إلى وضع تدابير تساهم في إيجاد حلول لقضايا الاستيلاء على عقارات الغير.

وقد تضمنت التوصيات المذكورة مجموعة من التدابير التي تهم عملكم في مجال تطبيق نظام التحفيظ العقاري والمتمثلة فيما يلي:

- حث المحافظين على الأملاك العقارية على رفض كل تقييد يتعلق بموضوع الاستيلاء على عقارات الغير متى كان هناك شك في صحة المعاملة.
- حث المحافظين على الأملاك العقارية على إدخال الطرف المعني بالعقار في أية دعوى ترمي إلى إلغاء قراراتهم المتخذة بخصوص موضوع الاستيلاء على عقارات الغير.
- تشجيع الملاك على سحب نظائر الرسوم العقارية المتعلقة بهم.

.../...

Direction Générale

المديرية العامة

وفي إطار تفعيل التوصيات المذكورة يتعين عليكم ما يلي :

- فبالنسبة للتوصية الأولى الحرص على استيفاء السندات التي ترد عليكم في الموضوع لكافة الشروط المتطلبية قانونا، وتمكين المعنيين بالأمر عند الاقتضاء بجواب رفض معلل. مع لفت انتباهكم إلى أنه في حالة الشك في الوثائق الصادرة عن السلطات الفرنسية أو الإسبانية التي تكون مرفقة بطلبات التقييد التي ترد عليكم، فإنه يتعين عليكم أعمال مقتضيات الفصل 3 من البروتوكول الإضافي المؤرخ في 10 غشت 1981 لاتفاقية التعاون القضائي بين المملكة المغربية والجمهورية الفرنسية المؤرخة في 05 أكتوبر 1957، وكذا مقتضيات المادة 40 من اتفاقية التعاون القضائي بين المملكة المغربية والمملكة الإسبانية المؤرخة في 30 ماي 1997، التي تنص على أنه في حالة وجود شك جدي حول صحة وثيقة صادرة عن السلطة الفرنسية أو الإسبانية يتم التحقق من الأمر بواسطة وزارتي العدل بالبلدين المعنيين.

- وفيما يتعلق بالتوصية الثانية بالنسبة للدعاوى القضائية الرامية إلى الطعن في قراراتكم أو الدعاوى التي ترفع بحضوركم، الحرص في مذكراتكم الجوابية ومقالاتكم على طلب إدخال الأطراف المعنية المقيدة بالسجلات العقارية حتى يتمكنوا من الدفاع عن حقوقهم، مما يساهم في حماية مصالح كافة الأطراف المعنية بالعقار موضوع النزاع.

- أما بخصوص التوصية الثالثة، العمل على حث الملاك وتشجيعهم على سحب نظائر رسومهم العقارية، وذلك للأهمية البالغة التي يكتسبها نظير الرسم العقاري والزامية الإدلاء به إلى المحافظ على الأملاك العقارية المعني بالنسبة للحقوق التي يقتضي إنشاؤها موافقة المالك المقيد الحائز للنظير تحت طائلة رفض التقييد المطلوب، مع لفت انتباهكم إلى أنه، فيما يخص طلبات تسليم نظائر جديدة للرسوم العقارية، يجب أن تكون مستوفية لكافة الشروط القانونية، سواء من حيث هوية وصفة وأهلية صاحب الطلب أو من حيث الوثائق المطلوبة، وذلك وفقا لمقتضيات الفصول 89 و101 و102 و103 من الظهير المتعلق بالتحفيظ العقاري.

وفي الأخير أطلب منكم بذل المزيد من الحرص في مراقبة السندات التي ترد عليكم بقصد التقييد بالسجلات العقارية، والتأكد من توفر هذه السندات على كافة الشروط الشكلية والجوهرية المتطلبية قانونا، وذلك من أجل ضمان حماية الملكية العقارية وإرساء دعائم الأمن العقاري الضروري لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المنشودة.

عن المدير العام  
للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية  
والمسح العقاري والخرائطية  
المحافظة على الملك  
حميد الربيعي

Direction Générale

المديرية العامة

زاوية شارع مولاي يوسف وشارع مولاي الحسن الأول • الرباط • الهاتف: 05.37.70.89.37/06.60.10.26.83/84 • الفاكس: 05.37.70.58.85 • البريد الإلكتروني: ege@ancfcc.gov.ma  
ngle Av. My Youssef et Av. My Hassan 1er • Rabat • Tél.: 06.60.10.26.83/84 / 05.37.70.89.37 • Fax: 05.37.70.58.85 • e-mail: siège@ancfcc.gov.ma





السيد المدير العام

للكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

**الموضوع :** الاطلاع عن بعد على السجل العقاري.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، فعلاقة بالموضوع أعلاه، فإن الفقرة الثانية من المادة 2 من مدونة الحقوق العينية نصت على "إن ما يقع على التقييدات من إبطال أو تغيير أو تشطيب من الرسم العقاري لا يمكن التمسك به في مواجهة الغير المقيد عن حسن نية، كما لا يمكن أن يلحق به أي ضرر، إلا إذا كان صاحب الحق قد تضرر بسبب تدليس أو زور أو استعماله شريطة أن يرفع الدعوى للمطالبة بحقه داخل أجل أربع سنوات من تاريخ التقييد المطلوب إبطاله أو تغييره أو التشطيب عليه".

وبالنظر إلى حصول حالات تزوير في وثائق تتعلق بالملك العقاري المحفظ؛ فإنه في حالة عدم تتبع المالكين لوضعية عقاراتهم لمدة تتجاوز الأربع سنوات، سيكون من المتعذر استرجاعهم لها من الغير المقيد عن حسن نية تطبيقا لمقتضيات المادة أعلاه.

لأجله، أطلب منكم النظر في مدى إمكان توفير خدمة للملاكين العقاريين للاطلاع على الوضعية القانونية لعقاراتهم من خلال البوابة الإلكترونية لو كالتهم دون تحمل عناء التنقل إلى المحافظة العقارية؛ وستكون لهذه الخدمة أهمية قصوى بالنسبة لهذه الشريحة من المواطنين وخاصة منهم الجالية المغربية المقيمة بالخارج.

وتقبلوا، السيد المدير العام، خالص تحياتي، والسلام.

وزير العدل والشؤون  
القضائية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



المملكة المغربية  
وزارة العدل والشؤون الإسلامية

## مذكرة تذكير

من المعلوم أن إشكالية الاستيلاء على عقارات الغير أصبحت تشكل هاجسا يتسبب في الإساءة إلى نظام الملكية العقارية ببلادنا، فضلا عما تلحقه من ضرر بحقوق الغير، ولتدارس الموضوع وإيجاد الحلول الملائمة له، تم عقد اجتماع بمقر وزارة العدل والحريات بتاريخ 2015/12/15 مع القطاعات المعنية (المديرية العامة للضرائب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية والهيئة الوطنية للموثقين والهيئة الوطنية للعدول وجمعية هيئات المحامين بالمغرب)، حُصص لمناقشة الإشكالية المذكورة، تمت خلاله دراسة الأسباب الكامنة وراء هذه الإشكالية والبحث عن التدابير الوقائية لمعالجتها وفق مقاربة تشاركية توضع في أولوياتها حماية مصالح الملاك وتحقيق الأمن العقاري باعتباره شرطا أساسيا للتنمية وتشجيع الاستثمار.

وقد تبين من خلال تشخيص الإشكالية المذكورة ودراستها أن من بين أسباب الاستيلاء على عقارات الغير عدم حضور الملاك وحضور وكلاء عنهم بموجب وكالات منجزة بعقد غير رسمي مبرمة بالمغرب أو بالخارج تبين أنها مزورة، وأن اللجنة المشار إليها أعلاه خلصت إلى اقتراح تعديل المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، لإدخال الوكالة ضمن الوثائق الواجب تحريرها بعقد رسمي أو من طرف محام مؤهل لذلك، وذلك لتفادي ما قد يترتب عن ذلك من مشاكل.

وفي هذا الإطار، يأتي مشروع القانون الحالي بتميم المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية المشار إليه أعلاه.

وزارة العدل والشؤون الإسلامية  
المغرب العربي

## مشروع قانون رقم 69 : 16

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

### مادة فريدة:

تتم على النحو التالي أحكام المادة 4 (الفقرة الأولى) من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنقيذه 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، .....  
«.....»

(الباقي لا تغيير فيه)