



تنظم كلية العلوم القانونية والسياسية بجامعة الحسن الأول بسطات ومسار التميز في التهيئة والعقار والاستثمار بشراكة مع المرصد المغربي للدراسات والأبحاث في العقار والتنمية

ندوة وطنية حول موضوع:

تدبير المنظومة العقارية بالمغرب
بين مطلبي نجاعة الاستثمارات وحماية البيئة

وذلك بمناسبة تكريم
فضيلة الدكتور محمد الكشبور

يوم الأربعاء 27 نونبر 2024 ابتداء من الساعة التاسعة والنصف
بالمدرج الرئيسي بكلية العلوم القانونية والسياسية بسطات

الورقة التقديمية

يعتبر العقار أهم مورد سيادي لقومية أي دولة كانت، فهو الذي يشكل مصدر ثروتها وضمأن استقرارها وأحد العناصر المتدخلة في تنميتها، هذه التنمية التي لها طابع اجتماعي وثقافي وسياسي واقتصادي، ولعل هذا ما حدا بجل الدول ومن بينها المغرب إلى إعطاء اهتمام كبير للمسألة العقارية، هذا الاهتمام الذي ترجم إلى إصدار مجموعة من النصوص القانونية التي همت تجويد قطاع العقار في أفق جعله نواة مستقطبة ومستقبلية للاستثمار، حيث أن أول القوانين التي سنها المستعمر الفرنسي بعد سنة واحدة من فرض الحماية على المغرب كانت تهتم الملكية العقارية. هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن العقار يشكل الوعاء البيئي الذي من شأن المساس به أن يمس بالبيئة في جل تجلياتها ومناحيها، وبوجه المخالفة فإن الحفاظ على العقار سيؤدي إلى حماية البيئة وتثمينها وضمأن ديمومتها واستدامتها.

ترتبا عليه، يأتي تنظيم هذه الندوة الوطنية وفق منطق قانوني تحليلي علمي وعملي ذو ثلاثة أبعاد، تشكل محددات متلازمة ومتنافرة فيما بينها، إذ تعمل على مقارنة نجاعة الاستثمار العقاري من خلال دراسة المنظومة العقارية بالمغرب مع ما تعرفه من ازدواجية وتعددية وكثرة المتدخلين فيها. هذا من جهة أولى. أما من جهة ثانية، فهي تعمل على مقارنة مسألتي البيئة والاستثمار على المستويين القانوني - في شقه الحمائي - والمؤسساتي لما لهما من أهمية على حياة الفرد، ليطم طرح مدى إمكانية خلق نوع من التوازن بين الرفع من نجاعة الاستثمارات العقارية وحماية البيئة من جهة ثالثة.

إذ أن السعي نحو تجويد والرفع من نجاعة الاستثمارات في المجال العقاري يؤثر على البيئة، بل ويكون على حسابها في الغالب الأعم. وفي المقابل فإننا نجد أن إخضاع المقتضيات البيئية على الاستثمار في المجال العقاري بغية حمايتها يؤدي إلى إضعاف هاته النجاعة مع ما تطرحه من ممارسات تتجاوز النصوص

القانونية وتتحايل عليها، وهو ما طرح عدة ظواهر من قبيل السوق السوداء والمضاربة العقارية والاستيلاء على عقارات الغير والأجانب والتهرب الضريبي.

وتأسيسا عليه فإن هناك العديد من المقتضيات سواء أكانت قانونية أو مؤسساتية قد ساهمت في خلق هذين القطبين والذي ما هو إلا تجلي إلى مصلحتين متنافرتين، مصلحة خاصة تتمثل في الاستثمارات العقارية الهادفة إلى الربح ومصلحة عامة تتمثل في حماية البيئة الإنسانية بكل مقوماتها وتجلياتها، لتبقى الدولة بكل مكوناتها هي الفصل في خلق نوع من التفاضل بينهما.

ومما لا شك فيه، فإن التدخل بغية دراسة هاتين المصلحتين يفرض علينا التطرق إليهما على المستويين النظري والميداني من خلال المداخلات المزمع تقديمها أثناء أشغال هذه الندوة، وفق منظور شمولي تشاركي، لا يغيب إحداها على الأخرى، بالإضافة إلى تبيان علاقة المقتضيات المتعلقة بالنظام الجبائي العقاري وتعميم نظام التحفيظ العقاري بهما. وللقوف على ما سبق ذكره فإننا اخترنا كمحاور لهذه الندوة الآتي:

المحور الأول: النظام العقاري المغربي بين الازدواجية والتعدد

المحور الثاني: العقار بين نجاعة الاستثمارات وحماية البيئة

المحور الثالث: المدن الذكية والتمويل العقاري وأثرهما على الاستثمار والبيئة

اللجنة العلمية للندوة

الدكتورة حسنة كجي

عميدة كلية العلوم القانونية والسياسية بسطات.

الدكتورة وفاء الصالحي

أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والسياسية بسطات.

الدكتورة نجاة الحافظي

رئيسة شعبة القانون الخاص بكلية العلوم القانونية والسياسية بسطات.

الدكتورة عائشة فضيل

أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والسياسية بسطات.

الدكتورة سميرة عكور

أستاذة التعليم العالي ونائبة عميدة كلية العلوم القانونية والسياسية بسطات.

الدكتورة فاطمة الزهراء أبا تراب

أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والسياسية بسطات.

الدكتور هشام المراكشي

أستاذ محاضر مؤهل بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بجامعة شعيب الدكالي.

الدكتور محمد المحروك

أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بجامعة القاضي عياض.

الدكتورة كنزة غنام

أستاذة محاضرة مؤهلة بكلية العلوم القانونية بآيت ملول جامعة ابن زهر أكادير.

الدكتور محمد مساعف

أستاذ محاضر بالمعهد الجامعي للدراسات الأفريقية و الأرومتوسطية و الأيروأمريمية بجامعة

محمد الخامس بالرباط.

اللجنة التنظيمية للندوة

الدكتورة وفاء الصالحي

أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والسياسية بسطات.

الدكتورة نجاة الحافظي

رئيسة شعبة القانون الخاص بكلية العلوم القانونية والسياسية بسطات.

الدكتورة صباح بنقدور

أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بعين الشق الدار البيضاء

الدكتور طارق مصدق

أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والسياسية بسطات.

الدكتور نوال الفقير

أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بجامعة محمد الخامس بالرباط.

الدكتور محمد مساعف

أستاذ محاضر بالمعهد الجامعي للدراسات الأفريقية و الأرومتوسطية و الأيروأمريمية بجامعة محمد الخامس بالرباط.

الدكتور سعيد بلغريب

دكتور في الحقوق ونائب رئيس المرصد المغربي للأبحاث والدراسات في العقار والتنمية.

نورالدين شكاك

باحث بسلك الدكتوراه بكلية العلوم القانونية والسياسية بجامعة الحسن الأول سطات.

فرح رياض

باحثة بسلك الدكتوراه بكلية العلوم القانونية والسياسية بجامعة الحسن الأول سطات.

هشام الدفاعي

باحث بسلك الدكتوراه بكلية العلوم القانونية والسياسية بجامعة الحسن الأول سطات.

شيء توفيق

باحثة بسلك الدكتوراه بكلية العلوم القانونية والسياسية بجامعة الحسن الأول سطات.

وطلبة ماستر التميز في التهيئة والعقار والاستثمار.

برنامج الندوة الوطنية

- من الساعة 9:30 إلى 10:00: استقبال الضيوف.
- من الساعة 10:00 إلى 10:15: كلمة السيد رئيس جامعة الحسن الأول بسطات.
- كلمة السيدة عميدة كلية العلوم القانونية والسياسية بسطات.
- كلمة السيدة وفاء الصالحي منسقة إجازة وMASTER التميز في التهيئة والعقار والاستثمار.
- كلمة السيد ممثل المرصد المغربي للأبحاث والدراسات في العقار والتنمية.
- عرض السيرة الذاتية للدكتور محمد كشبور.
- **شهادات في حق فضيلة الدكتور محمد الكشبور من طرف السادة الأساتذة:**
- **ذ. بلال العشري:** أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية السويسي - الرباط.
- **ذة. نوال فقير:** أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بسلا.
- **ذة. ليلي لبنيسي:** أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة شعيب الدكالي.
- **ذة. جميلة العماري:** أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية عبد المالك السعدي بطنجة.
- **ذة. صباح بنقدور:** أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية عين الشق الدار البيضاء.
- **ذ. سفيان العسري:** عن جامعة القاضي عياض مراكش.
- **ذة. السعدية أمغار:** أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بايت ملول.
- **السعدية أمغري:** أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بايت ملول.

- **إلهام العلمي**: أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بجامعة القاضي عياض بمراكش.
- **فاتحة التوزاني**: أستاذة التعليم العالي بكلية المتعددة التخصصات بجامعة السلطان مولاي سليمان بني ملال.
- تكريم الأستاذ محمد كشور وتسليمه درع الجامعة.
- من الساعة 10:15 إلى 10:30: استراحة شاي.

من الساعة 10:30 إلى 12:30: الجلسة الأولى: النظام العقاري المغربي بين الازدواجية والتعدد.

رئاسة الجلسة: الدكتورة **وفاء الصالحي** أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والسياسية جامعة الحسن الأول سطات ومنسقة مسار التميز التهيئة والعقار والاستثمار

- المداخلة الأولى: "**التعمير العملياتي والنظام القانوني للعقار بالمغرب**"
ذ. **أحمد المالكي** أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والسياسية سطات.
- المداخلة الثانية: "**العقارات الجديدة: استثمار مسؤول ومستدام**"
ذ. **عائشة فضيل** أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والسياسية سطات.
- المداخلة الثالثة: "**نظام التحفيظ العقاري الذكي**"
ذ. **كريم ايت عيسى** محافظ على الأملاك العقارية برشيد.

- المداخلة الرابعة: " النظام القانوني للأراضي السلاوية بين التشريع والعرف: قراءة من زاوية علم الاجتماع القانوني "

ذ. **عبد الله كواعروس** أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والسياسية سطات.

- المداخلة الخامسة: " الحماية الجنائية للعقار على ضوء العمل القضائي "

ذ. **نهاد أفقير** أستاذة محاضرة بكلية العلوم القانونية والسياسية بجامعة الحسن الأول

بسطات.

من الساعة 12:30 إلى 14:00: الجلسة العلمية الثانية: العقار بين

نجاحة الاستثمارات وحماية البيئة

رئاسة الجلسة: الدكتورة **نجاة الحافظي** أستاذة التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والسياسية بجامعة

الحسن الأول سطات ورئيسة شعبة القانون الخاص.

- المداخلة الأولى: " الحماية الجنائية للعقارات بالمغرب كآلية لحفظ وسلامة البيئة "

ذ. **كنزة غنام** أستاذة بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بايت ملول وإطار

بمديرية أملاك الدول سابقا.

- المداخلة الثانية: " ظهير التحفيظ العقاري والمرسوم المتعلق بالتدبير الإلكتروني

لعمليات التحفيظ العقاري، تناغم أم تنافر؟ "

ذ. **فاطمة الزهراء أبا تراب** أستاذة باحثة بكلية العلوم القانونية والسياسية بجامعة

الحسن الأول بسطات.

- المداخلة الثالثة: " قرار التحفيز بين سلامة الإجراءات وكفاية الحجج: قراءة في

الفصل 30 من ظهير التحفيز العقاري "

ذ. **هشام المراكشي** أستاذ محاضر مؤهل بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
بجامعة شعيب الدكالي.

- المداخلة الخامسة: " دور التمويلات الوقفية في تعزيز ركائز الدولة الاجتماعية "

ذ. **سعيد بلغريب** أستاذ زائر بكلية العلوم القانونية والسياسية سطات ونائب رئيسة
المرصد المغربي للأبحاث والدراسات في العقار والتنمية.

- المداخلة السادسة: " إشكالات الاستثمارات الحسبية "

ذ. **يوسف فالت** محافظ مكلف بالتحفيز بمصلحة المحافظة على الأملاك العقارية
بخريبكة. وباحث بسلك الدكتوراه بجامعة المولى إسماعيل بمكناس.

إلى 14:00: **الجلسة العلمية الثالثة: المدن الذكية والتمويل العقاري وأثرها**

على الاستثمار والبيئة

رئاسة الجلسة: **محمد مساعف** أستاذ محاضر بالمعهد الجامعي للدراسات الأفريقية و الأرومتوسطية و
الأبيروأمريكية بجامعة محمد الخامس بالرباط.

- المداخلة الأولى: " تجزئ مسطرة تحفيز العقار موضوع التعرض الجزئي: آلية لتحفيز الاستثمار "

ذ. **محمد مومن** أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة

القاضي عياض مراكش ومدير مختبر الدراسات القانونية المدنية والعقارية.

ذ. **عزيز المحري** دكتور في الحقوق ورئيس مركز الرحامنة للأبحاث والدراسات القانونية

والاجتماعية الإنسانية.

- المداخلة الثانية: " توحيد القوانين العقارية المنظمة للعقار مدخل أساسي للاستثمار "

وصال العدناني طالبة باحثة في سلك الدكتوراه بكلية العلوم القانونية والسياسية بجامعة الحسن الأول بسطات.

- المداخلة الثالثة: " اقتناء الشركات التجارية للعقارات الواقعة بالمدار القروي وأثره على الاستثمار "

ذ. **ياسين أباتراب** إطار بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والخزائنية وباحث بسلك الدكتوراه بجامعة الحسن الأول بسطات.

- المداخلة الرابعة: " مركز العقار في الصفقات العمومية "

د. **محمد الراقي** دكتور في القانون الخاص.

- المداخلة الخامسة: " دور القضاء في حماية الاستثمار "

سكينة الحسنوي طالبة باحثة في سلك الدكتوراه بكلية العلوم القانونية والسياسية بجامعة الحسن الأول بسطات.

14:00 إلى 15:00: مناقشة عامة وتلاوة التقرير الختامي.