

مقترحات المجلس الجهوي للموثقين بالرباط
حول ظاهرة السطو على أملاك الغير
20 يناير 2017

المحور الأول: التحقق من الهوية وتحصين مدخل التملك أداة للحد من ظاهرة السطو:

يتعلق هذا المحور بتمكين الموثقين من الولوج إلى معطيات الشفرة القضيبيية والرقاقة الإلكترونية المضمنة في بطاقة التعريف الوطنية الإلكترونية وتجهيزهم بالمعدات التي ستمكنهم من الاطلاع على النقط المميزة لبصمات الأصابع الواردة بالبطاقة ومقارنتها ببصمات الشخص الذي يتعين التحقق من هويته.

هذا المقترح يتطلب اتخاذ التدابير التشريعية والعملية التالية:

1. إدخال تعديل على المادة 5 من القانون رقم 06-35 المحدثه بموجبه البطاقة الوطنية للتعريف الإلكترونية، يسمح بمقتضاه للموثقين الاطلاع على المعطيات المسجلة بالرقاقة الإلكترونية والشفرة القضيبيية المتعلقة به مع الإحالة على مرسوم يحدد طريقة الاطلاع الإلكتروني على هذه المعطيات؛
2. تطبيق نفس التعديلات والتدابير المشار إليها أعلاه بالنسبة لكل من شهادة التسجيل و بطاقة الإقامة بالنسبة للأجانب المقيمين بالمغرب؛
3. تمكين الموثقين من الأجهزة الملائمة التي تسمح بالاطلاع على المعلومات والبيانات المكتوبة في منطقة القراءة البصرية الموجودة في جواز السفر البيومتري كما هي مضمنة في المادة 4 من المرسوم رقم 2-08-310 الصادر في 23 أكتوبر 2008 ؛
4. إحداث بنك للمعلومات الشخصية البيومترية لملاك العقارات على الصعيد الوطن يتولى مهمة تخزين المعلومات والمعطيات الشخصية للملاك بطريقة إلكترونية منذ أول اكتساب ملكية عقار، حيث أنه عند إجراء أي عملية لاحقة على هذا الأخير، يقوم الموثق بمقارنة المعطيات الشخصية (هما في ذلك الصورة والبصمة) للمالك الذي يحضر أمامه مع تلك المخزنة في بنك المعلومات البيومترية؛
5. التنسيق مع تمثيلات الدول الأجنبية بالمغرب من أجل تسليم شواهد تثبت هوية صاحب جواز السفر في حالة تغييره (انظر التعليق أدناه)؛
6. اعتماد التوقيع الإلكتروني في العقود المنصبة على العقارات كوسيلة لضمان التعريف الحقيقي للمالك؛

7. إصدار المرسومين المنصوص عليهما على التوالي في كل من المادة 24 من القانون رقم 53-05 المتعلق بالتبادل الإلكتروني للمعطيات القانونية والمادة 601 من القانون 41-70 المتمم والمعدل لظهير 21 غشت 3191 المتعلق بالتحفيظ العقاري؛

التعليق:

هذا المقترح يروم الحد من ظاهرة اختلاق أشخاص وهمية والتزوير في وثائق الهوية، حيث أن حماية الأشخاص من ظاهرة السطو على عقاراتهم يجب أن يمر بداية من التحقق الدقيق من هوية الشخص أثناء أول اقتناء لعقارما، وذلك عن طريق اعتماد التقنيات الحديثة المذكورة أعلاه من قبيل الأجهزة التي تمكن من المسح الإلكتروني للبصمة وكذا قراءة المعطيات الواردة في وثائق الهوية، حيث سيسهل تخزينها في بنك المعطيات الشخصية البيومترية الوطني على الموثق عملية التحقق الدقيق من هوية المتصرف في هذا العقار خلال العمليات اللاحقة عن طريق مقارنتها بطريقة إلكترونية بهوية المتصرف اللاحق المائل أمامه.

كما أن هذا المقترح سيساعد على تجاوز الإشكال المتعلق بتغيير رقم جواز السفر.

تجربة التحقق الفوري من هوية المتعاقدين أثبتت نجاعتها في العديد من الدول لاسيما في إستونيا، حيث بادرت هيئة الموثقين في هذا البلد إلى وضع نظام معلوماتي جد متطور مرتبط إلكترونيا و بطريقة مؤمنة عبر شبكة الإنترنت ب ستة عشر (16) سجل عمومي تتعلق بالبيانات الشخصية للمتعاقدين (وزارة الداخلية...) والبيانات المتعلقة بالأملاك العقارية والشركات والأصول التجارية....

المحور الثاني: تعديل نظام الحالة المدنية وإحداث سجل وطني للتركات

والوصايا

هذا المقترح يروم التحيين السريع لبيانات الحالة المدنية وتسهيل طريقة الاطلاع الإلكتروني الفوري عليها بالنسبة للموثقين، وذلك لتمكين هؤلاء من مقارنة بيانات الحالة المدنية للمتعاقد المضمنة في سجلات الحالة المدنية مع تلك الواردة بالسجلات العقارية.

هذا المقترح يتطلب اتخاذ الإجراءات التشريعية، التنظيمية والعملية التالية:

8. تعديل القانون المتعلق بالحالة المدنية بالمغرب بالشكل الذي يسمح بتوسيع قاعدة البيانات الواجب تضمينها في سجلات الحالة المدنية، من قبيل أحكام التحجير؛

9. إعادة النظر في مسطرة التقييد بالحالة المدنية الذي يجب أن تتم بشكل آني وإلكتروني فور التصريح بالزواج، الولادة، الطلاق والوفاة؛

10. فتح إمكانية الاطلاع الإلكتروني على سجلات الحالة المدنية بالنسبة للموثقين؛

11. إحداث سجل وطني للوصايا والتركات تقيده به لزوما جميع التركات والوصايا المرتبطة بأملاك تقع بالمغرب، وهذا يتطلب بطبيعة الحال وضع إطار قانوني خاص بهذا السجل على غرار بعض التجارب المقارنة (اتفاقية بال الأوروبية المؤرخة ب 16 ماي 1972)؛

12. كإجراء آني، وفي انتظار اتخاذ الإجراءات المذكورة، نقترح الحث على إدلاء كل متعاقد بنسخة كاملة من حالته المدنية كلما أراد إجراء أي تصرف في عقاره؛

التعليل:

هذا المقترح يروم سد الفراغ الذي يستغله بعض المجرمين عندما لا يتم تحيين البيانات المتعلقة بالحالة المدنية لملاك العقارات بالرسوم العقارية، خاصة ما يتعلق بالوفاة والتحجير، حيث يقوم البعض بالإدلاء بوكالات للتصرف في العقار في حين أن الموكل متوفي أو محجور. فمجرد الاطلاع على البيانات الواردة بالرسوم العقارية لا يمكن من معرفة الوضعية الآنية للحالة المدنية، الشيء الذي يتطلب الاطلاع الفوري أثناء التعاقد على سجل الحالة المدنية ومقارنته بالبيانات الواردة في الرسم العقاري موضوع المعاملة لمعرفة ما إذا كان الحاضر أمام الموثق له الحق أم لا في إجراء التصرف.

من جهة ثانية، فإن إحداث سجل وطني للتركات والوصايا سيمكن من معرفة ما إذا كان الشخص المتوفي قد أجرى وصية أم لا، وما إذا كانت تركته قد سبق فتحها أم لا، بحيث أنه لا يمكن الاحتجاج بأي وصية أو تركة في مواجهة الغير أو الورثة إلا بتقييدها بالسجل المذكور.

إن مجرد الاطلاع الإلكتروني على هذا السجل من طرف أي كان في العالم سيساعد على الأقل على الاكتشاف السريع لكل محاولة لتزوير التركات والوصايا، وكما سبقت الإشارة إلى ذلك فهذه التجربة أبانت عن العديد من المزايا كما هو الحال بالنسبة لفرنسا وباقي الدول الأوروبية المصادقة على اتفاقية بال المؤرخة في 16 ماي 1972 (للمزيد من المعلومات حول هذه الاتفاقية المرجو الاطلاع على الموقع الإلكتروني التالي : www.coe.int).

المحور الثالث: تعزيز حماية العقد التوثيقي

يهدف هذا المقترح إلى تبني تدابير وقائية واستباقية لحماية العقد التوثيقي من محاولات التزوير، الرفع من مستوى يقظة الموثقين والتعاون الدولي للحد من هذه الظاهرة.

هذا المقترح يقتضي اتخاذ الإجراءات التالية:

13. استعمال ورق مؤمن لتلقي العقود على غرار التجربة التي اعتمدها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية فيما يتعلق بالورق المستعمل في شواهد الملكية العقارية، مع تجهيزه أيضا برمز مخطط code à barre؛

14. استعمال خاتم مؤمن وفق أحدث الأساليب التكنولوجية (أشعة ما فوق الحمراء...)، في هذا الإطار نقترح فتح المشاورات مع الاتحاد الدولي للتوثيق الذي عمل على إحداث الخاتم التوثيقي المؤمن بالاعتماد على تكنولوجيا جد متطورة Sceau Notarial Sécurisé؛(انظر الموقع الإلكتروني للاتحاد الدولي : www.uinl.org)

15. تعميق النقاش بخصوص مقترح تجهيز المكاتب بالكاميرات لتحديد ما مدى ملائمة هذا المقترح مع خصوصية جريمة السطو على العقارات بالمغرب؛

16. توحيد المقتضيات القانونية المتعلقة بمسؤولية محرري العقود وإلزامهم على قدم المساواة بالتحقق من هوية المتعاقدين، وذلك على غرار المسؤولية الملقاة على عاتق الموثق بمقتضى المادة 27 من القانون 09-32، أو تبني رسمية العقود كشكلية وحيدة للتعاقد؛
17. إطلاع الموثقين والمعنيين بالمجال العقاري على فحوى قضايا السطو على العقارات من أجل وضع مؤشرات للاشتباه وقائمة للمخاطر والمحاذير الواجب أخذها بعين الاعتبار أثناء تلقي العقود المنصبة على العقارات؛
18. الاستفادة من عضوية الهيئة الوطنية للموثقين في منظمة الاتحاد الدولي للتوثيق الذي يضم أزيد من 86 دولة، بالإضافة إلى الاتفاقيات الثنائية المنعقدة بين بعض المجالس الجهوية للتوثيق ونظرائهم على الصعيد الدولي؛
19. توسيع مجال اتفاقية التعاون الثنائية الموقعة بين المجلس الجهوي للموثقين بالرباط وغرفة الموثقين بباريس من أجل إدراج مقترح التعاون المشترك للحد من ظاهرة السطو على أملاك الأجانب والمغاربة المقيمين بالخارج؛
20. تفعيل الاتفاقيات الثنائية كالاتفاقية المغربية الفرنسية المتعلقة بالتعاون القضائي من أجل وضع أهداف وآليات مشتركة، وكذا التزامات متقابلة وواضحة تروم انخراط الفاعلين في كلتا الدولتين في محاربة هذه الظاهرة (التزوير والسطو...)، مع ضرورة انخراط جميع الفاعلين في اللجن الثنائية التحضيرية؛
21. في مجال تفعيل الاتفاقيات الثنائية دائما، نقترح وضع دلائل مشتركة تحدد طرق وآليات التحقق من الهوية وكيفية فتح التركات وتحرير وفتح الوصايا وإشهارهما وكذا الوثائق المطلوب الإدلاء بها في كل حالة على حدى.

التعليق:

هذا المقترح يهدف إلى الحد من ظاهرة تزوير العقود التوثيقية بما في ذلك التركات والوصايا، حيث أظهرت التجارب أن بعض المجرمين يلجؤون إما إلى تزوير عقود توثيقية مع وضع اسم وهمي أو حقيقي لموثق في دولة أخرى، أو اللجوء إلى مهني عقود لا يضبط المساطر والقوانين المعمول بها في الدولة المراد تنفيذ العقد بها خاصة ما يتعلق بكيفية التحقق من الهوية. وبالتالي فإن توحيد كيفية استباق المعلومات المتعلقة بالشخص والأملاك والقوانين والمساطر سيؤدي لا محالة إلى تفادي العديد من حالات النصب المسجلة في هذا الخصوص.

من جهة ثانية، ومن أجل تسهيل وتسريع وتيرة طلب المعلومات التي قد توجهها وزارة العدل مثلا إلى نظيرتها الفرنسية فإن الاتفاقية المنعقدة على الصعيد الوطني مع المجلس الأعلى للتوثيق الفرنسي وعلى الصعيد الجهوي بين المجلس الجهوي للموثقين بالرباط وغرفة التوثيق بباريس كفيلتين بتحقيق الغرض المنشود، هذا ناهيك عن عضوية الهيئة الوطنية للتوثيق في الاتحاد الدولي للتوثيق التي تمكنه من ربط علاقات مباشرة مع هيئات التوثيق على صعيد 86 دولة.

ومن أجل ضمان فعالية ونجاعة المقاربات المعتمدة، يبقى من الضروري ضمان انخراط السلطات العمومية لكلا البلدين عن طريق الاتفاقيات الثنائية.

فيما يتعلق بمسؤولية محرري العقد، الإشكال المطروح يتمثل في عدم توازي المعايير المعتمدة في الالتزامات المهنية (التحقق من الهوية، الشككية، المسؤولية الجنائية، المدنية والمهنية، الالتزام بتحقيق نتيجة...)، الشيء الذي يؤدي إلى المنافسة غير الشريفة والتساهل في تطبيق المقتضيات القانونية، فعلى سبيل المثال شكل وطريقة تلقي العقود من قبل المحامي لا يسمح لا بالتحقق من الهوية ولا بتوفير الحماية اللازمة، لأن العقد عمليا يتم صياغته ويقوم الأطراف بالمصادقة على توقيعاتهم أمام سلطة مختصة (المقاطعة مثلا) ثم يوقع المحامي الذي يصادق على توقيع كاتبة الضبط، فأين نحن من التحقق من الهوية في هذه الحالة؟

المحور الرابع: إعادة النظر في النظام القانوني للوكالات

هذا المحور يروم الحد من ظاهرة تزوير الوكالات عن طريق:

22. تعديل المقتضيات القانونية المتعلقة بالوكالة في اتجاه يقضي باعتماد نفس الشككية المتطلبة في تفويت العقارات؛

23. خلق سجل وطني للوكالات يشهر فيها عقود الوكالات وإفالتها وباقي حالات انقضائها.

تعليل وشرح المقترح:

هذا المقترح سبق تقديمه ضمن توصيات اللقاء الدولي الذي نظمته المجلس الوطني للموثقين حول الأمن التعاقدي بالصخيرات في أبريل 2014 وذلك بشراكة مع محكمة النقض. وهو يهدف إلى إقرار إلزامية التحقق من هوية الموكل وإشهار الوكالات، الشيء الذي سيساهم في الحد من حالات التزوير والنصب المسجلة في هذا الخصوص.

يحدث هذا السجل ويسير من طرف المجلس الوطني للموثقين بالمغرب وهو عبارة عن دعامة إلكترونية مرتبطة بنظام «توثيق» TAWTIK.MA المعمول به حاليا من طرف الموثقين.

يشتمل هذا السجل على البيانات التالية: أسماء أطراف الوكالة وهويتهم، تعيين العقار أو الحقوق العقارية موضوع الوكالة تعيينا دقيقا، اسم الموثق الذي تلقى الوكالة ومقر مكتبه، تاريخ تلقي الوكالة، مراجع تسجيل عقد الوكالة، الرقم الترتيبي للتقييد بسجل الوكالات، وعند الاقتضاء بيان إقالة الوكيل وتاريخ الإقالة.

في هذا الإطار يجب إلزام كل موثق يتلقى عقد وكالة بتقييده إلكترونيا بالسجل المذكور، ونفس الأمر يطبق في حالة تلقيه عقد إقالة هذا العقد.

بالنسبة لحالات انقضاء الوكالة بأحد الأسباب الأخرى المنصوص عليها في قانون الالتزامات والعقود (الوفاة، التحجير...) فيمكن التأكد منها بناء على الاطلاع على بيانات الحالة المدنية للموكل أو الوكيل طبقا لما سبق بيانه في المحور الثاني أعلاه المتعلق بتعديل نظام الحالة المدنية.

في كل الأحوال التي يتم فيها الإدلاء لموثق بوكالة تتعلق بتفويت عقار أو حقوق عقارية، يجب على هذا الأخير أن يراجع بصفة مسبقة هذا السجل ليتأكد من صحة الوكالة المذكورة وعدم إفالتها من طرف الموكل.