الكوشي المصطفى
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم B286883
الجاعل محل المخابرة معه بمحل سكناه
الدارالبيضاء [redacted]
الهاتف: 0611.55.22.39

هو المهندس الطبوغرافي
الذي قام بتزوير الملفات
بناءا

2019 أكتوبر 25

الى جناب السيد رئيس النيابة العامة الموقر

الموضوع: تبليغ عن ارتكاب موظفين عموميين بإدارة المحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية لجرائم الاتجار بالبشر وتكوين عصابة إجرامية منظمة والتزوير في محررات رسمية والارتشاء

السيد الرئيس المحترم،

مسايرة مني لمسلسل الإصلاح وتخليق الحياة العامة الذي وضع لبناته الأولى صاحب الجلالة الملك محمد السادس نصره الله منذ اعتلائه عرش اسلافه الميامين، ومساهمة مني في الانخراط الإيجابي والفعال في هذا المسلسل الذي اعتبره المدخل الأساس لبناء دولة الحق والقانون واستحضارا مني للثقة المولوية التي وضعها في شخصكم الكريم عاهل البلاد حيث حملكم امانة إقامة العدل بين افراد شعبه العزيز ونصبكم على رأس حرس العدالة وجنود القانون. فإني أتشرف بتبليغ جنابكم الموقر بإقدام موظفين عموميين بإدارة المحافظة العقارية على ارتكاب الجرائم والجنايات المشار اليها في الموضوع أعلاه والمتمثلة في جناية الإتجار بالبشر وتكوين عصابة إجرامية والتزوير في محررات رسمية والإرتشاء. تلك الجرائم والجنايات التي انطلقت شرارتها الأولى بمدينة فاس لنكتشف فيما بعد بأنها عامة وتنتشر في كل ارجاء التراب الوطني، لذا فإني ألتمس منكم الصبر وسعة الصدر حتى تطلعوا على كتابي هذا وعلى الوقائع التي سأبسطها بين ايديكم وكلي رجاء بأنكم ستحيطونه بالاهتمام والعناية اللازمين.

الـــوقـــائـــع:

بتاريخ **2018/07/2** تم العثور بمدينة فاس وبالضبط بمصلحة المسح العقاري التابعة لإدارة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقارية والخرائطية على ملف تقني مزور، ومصادق عليه، يتعلق بعملية التحيين (وهي إحدى العمليات اللاحقة الخاصة بتحفيظ المباني وتضمين محتواها بالرسم العقاري) أنجز من طرف المهندس المساح الطبوغرافي، بالقطاع الخاص، أ ع . حيث أنه تم الوقوف على عملية تزوير لواقع البنايات المشيدة، وذلك بإقدام المهندس المذكور على استخدام تقنية "الفوطوشوب" لملائمة البنايات المنجزة على أرض الواقع مع التصاميم المعمارية المرخصة والمصادق

عليها، كما أنه قام بتحرير محضر التحديد ووقعه بصفته المهندس الذي قام بعملية المسح ووقعه معه مالك العقار بحيث يشهدان فيه زورا بمطابقة البنايات المشيدة فوق العقار موضوع ملف التحيين للتصاميم المرخصة، وذلك حتى يكون منسجما مع تعليمات مدير مصالح المسح العقاري نجيب بنزوينة والمضمنة بالمذكرة المصلحية الصادرة عنه بتاريخ 12 نونبر 2008 تحت عدد 11680 (مرفق1).

عندها، قام الزميل المهندس المساح الطبوغرافي، بورزة مولاي هشام، بوضع شكاية لدى المجلس الجهوي لفاس-مكناس للهيئة الوطنية للمهندسين الطبوغرافيين ضد المهندس الطبوغرافي الذي قام بالتزوير مطالبا الهيئة بإنزال أقصى العقوبات التأديبية في حقه وبفتح تحقيق يشمل سائر الأطراف التي ساهمت ولو بشكل غير مباشر في عملية التزوير بما في ذلك رئيس مصلحة المسح العقاري الذي صادق على الملف المزور بحكم أنه هو الآخر مهندس مساح طبوغرافي مقيد بجدول الهيئة ويخضع للسلطة التأديبية لهذه الهيئة.

وقد قمت بدوري، بمكاتبة السيد كريم التاجمعتي، المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، لإخباره بما يجري داخل أروقة مصالح المسح العقاري الواقعة تحت سلطته الإدارية حاثا إياه على إتخاذ التدابير اللازمة والصارمة في حق الموظفين الفاسدين ورؤساء مصالح المسح العقاري المرتشين ولتحرير رقاب المواطنين ومهندسي القطاع الخاص من جبروتهم وسطوتهم. ذلك الكتاب الذي تم اهماله ولم يتم التجاوب معه بالشكل المطلوب من طرف السيد المدير العام للوكالة.

قام المجلس الجهوي لفاس-مكناس بمتابعة المهندس المتهم بجريمة التزوير، حيث أصدر في حقه حكما تأديبيا ابتدائيا قابلا للطعن، وذلك بتوقيفه عن مزاولة المهنة لمدة ستة اشهر وذلك بعد أن تأكد للمجلس المذكور وكذا أعضاء مجلسه التأديبي بأن جريمة التزوير قائمة في حق المهندس المشتكى به، وأن عناصرها مكتملة وذلك كما هو منصوص عليه في منطوق الحكم التأديبي الصادر عن مجلس الهيئة [الوثيقة رقم 2 من المرفقات] وقد تم ابلاغ الزميل مولاي هشام بورزة بالحكم التأديبي بصفته مشتكيا. و فور توصله بقرار المجلس التأديبي، بادر الزميل مولاي هشام بورزة إلى الطعن في الحكم المذكور، وذلك بتوجيه كتاب للمجلس الجهوي لفاس-مكناس يحذر فيه هذا الأخير من مغبة نهج أسلوب الانتقائية في التعاطي مع الشكاية، حيث أن المحاكمة التأديبية لم تشمل سائر الأطراف المساهمة في التزوير والمشاركة فيه، بحيث أن المحاكمة العادلة كانت تقتضي ان تشمل كذلك رئيس مصلحة المسح العقاري الذي صادق على الملف التقني المزور وشهد هو الآخر بمطابقة البناية للتصاميم المعمارية المصادق عليها رغم علمه بزورية هذه الشهادة بحكم أنه يوفد وقبل التصديق على أي ملف للتحيين فريقا من المستخدمين الواقعين تحت سلطته ويأمرهم بالإنتقال إلى عين المكان لمراقبة البنايات ومدى تطابقها مع التصاميم المرخصة، والتأكد من سلامة العمليات الهندسية التي قام بها المهندس المشتكى به ومدى ملائمتها للضوابط الفنية لمهنة الهندسة المساحية الطبوغرافية. وبحكم كذلك أن رئيس مصلحة المسح العقاري هو أيضا مهندس مساح طبوغرافي مقيد بجدول الهيئة الوطنية للمهندسين الطبوغرافيين

وبالتالي، كان من الواجب على مجلس الهيئة أن يسائله وتبيان تقصيره في القيام بواجبه أولا كمهندس مساح طبوغرافي ملزم باحترام مدونة اخلاقيات المهنة المصادق عليها بمرسوم وثانيا كموظف عمومي يصادق على ملفات تترتب عليها حقوق وجزاءات فالقضية ليست بالهينة ولا بالبسيطة طالما أنها تمس بأقدس حق عند المواطن المغربي ألا وهو حقه في الملكية وفي الأمن العقاري.

وقد قام الزميل مولاي هشام بورزة بتوجيه كتاب ثان، ومواز للطعن الذي تقدم به لدى مجلس الهيئة، الى السيد كريم التاجمعتي المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، يبلغه فيه بانتشار حالات التزوير في مصالح المسح العقاري بمدينة فاس معززا رسالته بوثائق تثبت وقوع التزوير ملفات تحفيظ المباني في **48** رسما عقاريا. ذلك الكتاب الذي طاله النسيان هو الآخر وظل الى حدود الآن دون أدني تحرك ودون أدنى جواب.

كنا سنعتبر الأمر عاديا وأن هذه القضية مجرد حالة معزولة لولا انه طفت على السطح لائحة تضم حوالي **48** ملفا تقنيا متعلقا بعمليات تحفيظ لاحقة شابها التزوير بنفس الطريقة " يعني بتقنية الفوطوشوب" وبدرجات متفاوتة، فمنهم من زور الواجهة ومنهم من زور محتويات البناية بأكملها، ومنهم من زور عدد الطوابق وتبين بأن الأمر يتعلق بشبكة إجرامية منظمة مشكلة من:

1- <u>رؤساء مصالح المسح العقاري:</u> الذين يظهرون للمواطنين تطبيقهم الصارم للمذكرة المصلحية الصادرة عن رئيسهم المباشر، مدير مصالح المسح العقاري وبهذا يوصدون في وجوههم جميع الأبواب ويغلقون امامهم كل المساعي والسبل وذلك لغاية تهييئهم وتوجيههم للخيار الوحيد المتبقي أمامهم وهو دفع الرشوة سيما وان اللجوء لمثل هذه العمليات العقارية اللاحقة كملفات التحيين لا يكون إلا عند الضرورة القصوى والحاجة الملحة كالبيع أو التقسيم أو طلب قرض بنكي....إلخ

2- <u>بعض المهندسين المساحين الطبوغرافيين بالقطاع الخاص المسلوبي الإرادة والمغلوب على أمرهم:</u> الذين يجبرون على تزوير الملفات من طرف رؤساء مصالح المسح العقاري، حيث يقومون لفائدتهم بعمليات التزوير، وذلك مقابل مبالغ مهمة نظير تقديمهم للزبون لهذه الخدمة الوسخة والقذرة، تلك الخدمة التي تحظى بمباركة رئيس المصلحة الذي يستحوذ بدوره على القطعة الاوفر من الكعكة. كل ذلك يجري في سرية تامة وتكتم شديد ووضع المتاريس أمام كل من يريد الحصول على المعلومة.

السيد الرئيس المحترم،

بصفتي مهندس مساح طبوغرافي مارست المهنة لأزيد من **35** سنة كرئيس لقسم التعمير بواحدة من أكبر الجماعات المحلية بالمغرب وكمهندس مزاول بالقطاع الخاص، فإنني اكاد أجزم بأن جل المواطنين المغاربة ان لم اقل كلهم، لا يطبقون التصاميم المعمارية المصادق عليها والمرخصة، بحكم أن الكثير من ضوابط التعمير المعمول بها لا تتلاءم ولا تناسب عقلية المواطن المغربي، المتشبع بأعرافه وتقاليده. فلا أحد يستطيع أن يقنع المغربي بتخصيص جزء مهم من عقاره كساحة غير مبنية

"LA COUR" مثلا، ولا أحد يستطيع ان يقنع المغربي الذي يقطن بحي شعبي بأن يجلس في "البالكون" ليحتسي كوب شاي او قهوة وينظر الى بيت جاره المقابل لمنزله، فمصير "البالكون" و"لاكور" يكون هو الضم والبناء والا فإنه سيستعمل استعمالا لا يؤدي الوظيفة التي من اجلها فرض، لقد تم فرض "البالكون" لإضفاء الرونق والجمالية على الواجهة لكنه وفي الواقع سيصبح عبارة عن حاوية للمهملات [DEBARRAS] لا تزيد الواجهة الا مسخا وتشويها.

لذلك فإن المصالح المكلفة بالتعمير بالوكالات الحضرية، والعمالات والجماعات الترابية، تأخذ بعين الاعتبار لهذا المعطى وتعتبر ان رخصة السكن تجب كل المخالفات المعمارية المرتكبة قبلها وهذا ما ذهب اليه كل المهتمين والباحثين في ميدان التعمير وهذا ما عبر عنه السيد مدير المعهد الوطني للتعمير وتهيئة المجال خلال العديد من ندواته، حيث انه وكسائر الأساتذة المختصين في التعمير يعتبرون أن شرط مطابقة البناية للتصميم المصادق عليه يسقط فور الحصول على "رخصة السكن"، لأن البناية حينها تعتبر مستوفية لجميع الضوابط ولجميع الشروط اللازمة لسكن آمن وحافظ للكرامة وظروف العيش الكريم.

السيد الرئيس المحترم،

إن القائمين على شؤون إدارة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، بحكم أنهم يزاولون في قطاع العقار فهم يخبرون أدق تفاصيله وجزئياته. إنهم يعرفون حق المعرفة بان 90% من المواطنين المغاربة لا يطبقون التصاميم المرخصة، وبأن كل الادارات ومؤسسات الدولة المكلفة بالتعمير والمخولة قانونا بمراقبة وزجر المخالفات المتعلقة بالتعمير، تغض الطرف عن المخالفات التي لا تشكل خطرا على سلامة وصحة المواطن ولا تشكل خدشا أو تشويها لجمالية المدن ورونقها، ولكن مسؤولي إدارة المحافظة العقارية ورغم علمهم اليقيني بذلك أصدروا مذكرتهم المصلحية التي تقضي بضرورة توفر شرط مطابقة الأبنية المنجزة، على أرض الواقع، مع التصاميم المعمارية المصادق عليها وذلك حتى يتسنى لمصالحها (أي مصالح المحافظة العقارية) بقبول إيداع الملفات التقنية المتعلقة بعمليات التحيين المنجزة، لفائدة المواطنين، من طرف المهندسين المساحين الطبوغرافيين المزاولين بالقطاع الخاص،. وكل هذا ضدا على أحكام القانون وكل الضوابط والنصوص والتشريعات المتعلقة بتحفيظ العقارات، وفي تعد صريح على سيادة القانون واستباحة فاجرة لمصالح المواطنين الذين أصبحوا من جراء هذه المذكرات المشؤومة مهددين في أمنهم العقاري وذلك لكون تلك المذكرات تحرمهم من تحصين ممتلكاتهم وصونها من الهدر والضياع عن طريق عملية التحفيظ.

إنهم يعرفون ذلك، ولكنهم يصرون على التمادي في تطبيق مذكراتهم المصلحية، ليس غيرة منهم على مصالح المواطنين، وليس بدافع حب الوطن أو تفانيهم في خدمة القانون أنهم يصدرونها لوضع متاريس وعوائق أمام المواطنين لإستدراجهم نحو بركة الفساد الآسنة لإبتزاز جيوبهم وإرغامهم على دفع الرشاوي والآتاوات لفائدة طغمة فاسدة مستبدة تستقوي على المواطنين العزل بالسلطة الإدارية التي

وضعتها الدولة تحت تصرفهم مستغلين في ذلك حاجتهم الملحة لإنجاز هذا النوع من ملفات التحفيظ العقاري.

فلا المواطن ولا المهندس الطبوغرافي ليسا في حاجة لدفع الرشاوى ولا لتزوير الملفات، لو أن المساطر المتبعة لإنجاز مثل هذه الملفات بقيت على سابق عهدها، دون تقييدها بقرارات غير قانونية ومذكرات باطلة في الشكل كما في المضمون، مشبعة بالشطط وتجاوز السلطة فإلى حدود سنة 2008 لم يكن شرط المطابقة مطروحا لإعداد ملفات التحيين فهل يمكن القول بأن كل الملفات التقنية التي أنجزت منذ 1912 إلى حدود 2008 كلها باطلة وغير قانونية؟ فإذا كان الأمر كذلك فإننا أمام كارثة قانونية كبيرة بحيث أن جميع الرسوم العقارية التي تم إحداثها خلال كل هذه العقود من الزمن كلها واجبة للإلغاء والمراجعة، إننا سنكون أمام انهيار المنظومة العقارية برمتها.

السيد الرئيس المحترم،

إن الأمر يتعلق بعصابة إجرامية خطيرة تشكل من مدراء مركزيين ورؤساء مصالح المسح العقاري الواقعين تحت سلطتهم الإدارية وتحت أعين كبيرهم السيد المدير العام للوكالة وبمباركته الذي يوفر لهم الغطاء والملاذ الآمن. إنهم يصدرون المذكرات المصلحية، ويأمرون الواقعين تحت سلطاتهم بتطبيقها أو بالأحرى الاظهار بتطبيقها بنية خرقها في السر وذلك بإرغام المواطنين على دفع الأتاوات لقضاء حوائجهم وإرغام المهندسين على التزوير لكسب قوتهم. فالمواطن والمهندس هما الضحيتان لهذه المذكرات "المخدومة" وهذا ما يبين اقترافهم لجريمة أخرى وهي الاتجار بالبشر، بحيث أنهم يستغلون حاجة المواطن لإنجاز ملفه وحاجة المهندس لكسب قوته سيما وأن 90% من الأشغال الطبوغرافية التي يقتات منها المهندس بالقطاع الخاص هي أشغال متعلقة بملفات التحيين والملكيات المشتركة وسائر العمليات اللاحقة المرتبطة بالتحفيظ. فإدارة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية تعتبر مصدر قوت جل المهندسين إن لم أقل كلهم يعني "المهندس إيلا ما زورش ما غاديش يخدم" وبالتالي فلن يجد ما يسد به حاجته وحاجة مقاولته وحاجة مستخدميه: يعني الإفلاس.

السيد الرئيس المحترم،

أتمنى أن أكون قد توفقت في طرح القضية أمام جنابكم الموقر بالشكل المطلوب كما أتمنى أن تولوها كامل العناية والاهتمام اللازمين وأن تعطوا أوامركم للجهة القضائية المختصة قصد فتح تحقيق في الموضوع، فتركيزي على مدينة فاس، ليس بدافع الانتقام من أحد، بقدر ما هو بدافع الغيرة على مهنتي وعلى سمعة المهندس المساح الطبوغرافي، الذي كان مثالا يحتدى به في النزاهة والاستقامة وحسن السلوك تلك الخصال الحميدة التي يجب أن تبقى لصيقة بكل مهندس غيور على وطنه محب لمهنته متشبع بأخلاقياتها ومبادئها.

إن ما جرى بمدينة فاس، ما هو إلا غيض من فيض، فالقضية عامة وتشمل كافة مصالح المسح العقاري بتراب مملكتنا العزيزة. إن الأمر يتعلق بعصابة إجرامية بكل المقاييس تمارس الارتشاء والتزوير

والإتجار بالبشر، وتوفر لها إدارة المحافظة العقارية الغطاء اللازم لممارسة نشاطها بحرية وفي أريحية تامة وتوفر لها كذلك كل الدعم والمساندة وذلك بتجاهل أعلى هرم الوكالة لكل الشكايات التي نرفعها إليه، وكذلك بتواطؤ القائمين على شؤون الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين الذين يغضون الطرف ويتسترون على المجرمين الأساسيين مدراء الوكالة ورؤساء مصالحها، بحيث لم تقم أية جهة بتحمل مسؤوليتها، بل رغم علمهم بكل هذه الجرائم، سواء عن طريق كتابات بعض المهندسين الغيورين على مهنتهم أو عن طريق الصحف الوطنية الشيء الذي لا يمكن اعتباره إلا بمثابة مشاركة في هذه الجرائم، لأن عدم التبليغ عن الجريمة رغم العلم بها يعتبر مشاركة فعلية فيها.

نعم إنهم فضلوا نهج سياسة النعامة، فاستغشوا ثيابهم وصموا آذانهم وتعاملوا مع شكايات المهندسين وتظلماتهم بالدم البارد وواجهوها بالتجاهل القاتل الشيء الذي دفعني إلى طرق باب جنابكم الموقر، قصد إخراج سيف العدالة من غمده ووضعه على رقاب الجناة الفاسدين والمزورين بإدارة المحافظة العقارية.

أدامكم الله في خدمة الصالح العام ووفق مسعاكم لتحقيق العدالة والانتصار للقانون
وتقبلوا السيد الرئيس المحترم، فائق التقدير والاحترام
والسلام

إمضاء

الكوشي المصطفى

مهندس مساح طبوغرافي

المرفقات:

1-مذكرة **11680** التي أصدرها مدير مصالح المسح العقاري نجيب بنزوينة وفرض بها المطابقة بين المباني والتصاميم المعمارية كشرط لقبول التحفيظ العقاري والتي كانت سببا في ارتكاب المواطنين ومهندسي القطاع الخاص للتزوير في الملفات التقنية المتعلقة بتحفيظ المباني.

2-القرار الصادر عن الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين بإثبات ارتكاب المهندس أ . ع . للتزوير في ملف تقني متعلق بتحفيظ المباني تقني وتوقيفه لمدة 6 أشهر من أجل ذلك والتغاضي عن المهندس المساح الطبوغرافي رئيس مصلحة المسح العقاري الذي شارك في التزوير بالتصديق على الملف المزور.

-شكاية وجهها المهندس المساح الطبوغرافي بورزة مولاي هشام ضد المهندس أ . ع . وموظفي الإدارة لارتكابهم التزوير في ملف التقني المتعلق بتحفيظ المباني لرسوم العقاري **225588/08**.

-شكاية ضد رؤساء مصالح المسح العقاري لارتكابهم جناية التزوير في **48** رسما عقاريا بمدينة فاس.