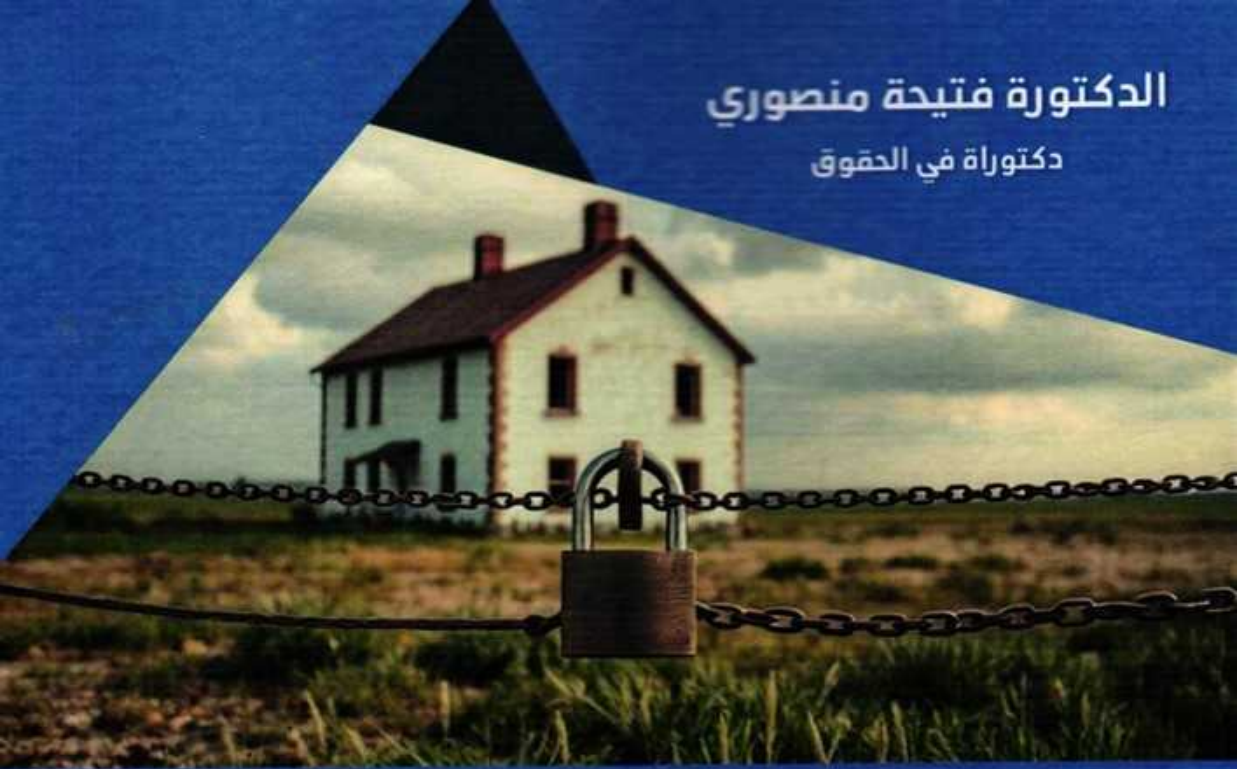


الدكتورة فتيحة منصوري

دكتورة في الحقوق



# عقل العقار

## ضمانة لحماية الملكية العقارية

تقديم :

الدكتور ادريس الفاخوري

أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق بوجدة سابقا

رئيس مركز إدريس الفاخوري للدراسات

والأبحاث في العلوم القانونية بوجدة

مدير مجلة فضاء المعرفة القانونية.

الطبعة الأولى

2025

## فهرس

|         |                                                                     |
|---------|---------------------------------------------------------------------|
| 1.....  | مقدمة                                                               |
| 13..... | الباب الأول: الإطار القانوني لعقل العقار                            |
| 17..... | الفصل الأول: الأحكام العامة للأمر الصادر بعقل العقار                |
| 18..... | المبحث الأول: ماهية عقل العقار                                      |
| 19..... | المطلب الأول: مفهوم عقل العقار وتحديد طبيعته                        |
| 19..... | الفقرة الأولى: مفهوم عقل العقار                                     |
| 20..... | أولاً: تعريف العقل                                                  |
| 27..... | ثانياً: تعريف العقار                                                |
| 30..... | الفقرة الثانية: الطبيعة القانونية لعقل العقار                       |
| 31..... | أولاً: عقل العقار إجراء تحفظي                                       |
| 35..... | ثانياً: عقل العقار كتنقييد مؤقت بالسجلات العقارية                   |
| 37..... | المطلب الثاني: تمييز عقل العقار عن بعض الإجراءات القانونية المشابهة |
| 38..... | الفقرة الأولى: تمييز عقل العقار عن الحجز التحفظي                    |
| 41..... | الفقرة الثانية: تمييز عقل العقار عن التجميد والتقييد الاحتياطي      |
| 41..... | أولاً: تمييز إجراء عقل العقار عن إجراء التجميد                      |
| 47..... | ثانياً: تمييز إجراء عقل العقار عن التقييد الاحتياطي                 |
| 52..... | المبحث الثاني: أسباب عقل العقار ونطاقه                              |
| 53..... | المطلب الأول: أسباب الأمر بعقل العقار                               |
| 53..... | الفقرة الأولى: جريمة التزوير في المحررات المتضمنة لحقوق عقارية      |
| 58..... | الفقرة الثانية: جريمة انتزاع عقار من حيازة الغير                    |
| 70..... | المطلب الثاني: نطاق تطبيق الأمر بإجراء العقل العقاري وإشكالاته      |
| 70..... | الفقرة الأولى: العقارات القابلة للعقل                               |
| 70..... | أولاً: عقل العقار المحفوظ والعقار في طور التحفيظ                    |

|          |                                                                                |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 75.....  | ثانيا: عقل العقار غير المحظوظ                                                  |
| 80.....  | الفقرة الثانية: إشكالية عقل عقارات الدولة وعقارات الجماعات الساللية.           |
| 81.....  | أولا: أملاك الدولة.                                                            |
| 86.....  | ثانيا: أراضي الجماعات الساللية والأملاك الحبسية.                               |
| 93.....  | الفصل الثاني: الإجراءات القانونية للأمر الصادر بعقل العقار.                    |
| 94.....  | المبحث الأول: مسطرة الأمر بعقل العقار.                                         |
| 94.....  | المطلب الأول: الجهات القضائية المختصة بطلب الأمر بعقل العقار.                  |
| 95.....  | الفقرة الأولى: مسطرة تقديم طلب الأمر بعقل العقار من طرف وكيل الملك.            |
| 101..... | الفقرة الثانية: مسطرة تقديم طلب الأمر بعقل العقار من طرف الوكيل العام للملك.   |
| 105..... | المطلب الثاني: الجهات المختصة بإصدار الأمر بعقل العقار.                        |
| 106..... | الفقرة الأولى: صلاحية رئيس المحكمة في إصدار الأمر بعقل العقار.                 |
| 106..... | أولا: صلاحية رئيس المحكمة الابتدائية في إصدار الأمر بعقل العقار.               |
| 112..... | ثانيا: صلاحية الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف للأمر بعقل العقار.                 |
| 115..... | الفقرة الثانية: صلاحية قاضي التحقيق ومحكمة الموضوع في إصدار الأمر بعقل العقار. |
| 115..... | أولا: صلاحية قاضي التحقيق في إصدار الأمر بعقل العقار.                          |
| 120..... | ثانيا: صلاحية محكمة الموضوع في إصدار الأمر بعقل العقار.                        |
| 123..... | المبحث الثاني: تبليغ وتنفيذ الأمر الصادر بعقل العقار.                          |
| 124..... | المطلب الأول: تبليغ الأمر بعقل العقار.                                         |
| 124..... | الفقرة الأولى: شروط تبليغ الأمر بعقل العقار.                                   |
| 131..... | الفقرة الثانية: طرق تبليغ الأمر بعقل العقار.                                   |
| 132..... | أولا: التبليغ الأمر بالعقل عن طريق كتابة الضبط.                                |
| 135..... | ثانيا: تبليغ الأمر بالعقل عن طريق المفوضين القضائيين.                          |
| 137..... | المطلب الثاني: تنفيذ الأمر الصادر بعقل العقار.                                 |
| 138..... | الفقرة الأولى: تقييد الأمر الصادر بعقل العقار.                                 |
| 144..... | الفقرة الثانية: شمول الأمر بعقل العقار بالإنفاذ المعجل.                        |
| 155..... | الباب الثاني: آثار الأمر الصادر بعقل العقار.                                   |
| 159..... | الفصل الأول: الآثار الإجرائية للأمر الصادر بعقل العقار.                        |

- المبحث الأول: آثار الأمر الصادر بعقل العقار على الأشخاص ومن حيث الزمن. .... 160
- المطلب الأول: آثار الأمر الصادر بعقل العقار من حيث الزمن. .... 160
- الفقرة الأولى: حجية الأمر الصادر بعقل العقار. .... 161
- أولاً: مفهوم حجية الحكم القضائي. .... 161
- ثانياً: طبيعة حجية الأمر الصادر بعقل العقار. .... 168
- الفقرة الثانية: تاريخ بدأ سريان الأمر بعقل العقار. .... 170
- المطلب الثاني: آثار الأمر الصادر بعقل العقار على الأشخاص. .... 175
- الفقرة الأولى: أثر الأمر الصادر بعقل العقار بالنسبة لأطراف الدعوى. .... 176
- الفقرة الثانية: أثر الأمر الصادر بعقل العقار على الغير. .... 180
- أولاً: آثار الأمر الصادر بعقل العقار على الغير حسن النية. .... 181
- ثانياً: أثر الأمر الصادر بعقل العقار على الغير سيء النية. .... 186
- المبحث الثاني: طرق الطعن في الأمر الصادر بعقل العقار. .... 193
- المطلب الأول: الطعن في الأمر بعقل العقار الصادر عن رئيس المحكمة. .... 194
- الفقرة الأولى: الطعن في الأمر بعقل العقار الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية. .... 194
- الفقرة الثانية: الطعن في الأمر بعقل العقار الصادر عن الرئيس الأول لمحكمة الاستئناف. .... 198
- المطلب الثاني: الطعن في الأمر بعقل العقار الصادر عن قاضي التحقيق والمحكمة. .... 203
- الفقرة الأولى: الطعن في قرار قاضي التحقيق الصادر بالأمر بعقل العقار. .... 203
- الفقرة الثانية: الطعن في الأمر بالعقل الصادر عن المحكمة. .... 210
- الفصل الثاني: الآثار الموضوعية للأمر الصادر بعقل العقار ومسطرة رفعه. .... 215
- المبحث الأول: الآثار الموضوعية للأمر بعقل العقار. .... 216
- المطلب الأول: أثر الأمر بعقل العقار على التصرفات العقارية الناقلة للملكية. .... 216
- الفقرة الأولى: التصرفات العقارية الناقلة للملكية بعوض. .... 217
- أولاً: عقد البيع تصرف ناقل للملكية بعوض. .... 217
- ثانياً: عقد المعاوضة تصرف ناقل للملكية بعوض. .... 224
- الفقرة الثانية: التصرفات العقارية الناقلة للملكية بدون عوض. .... 229
- أولاً: عقد الهبة تصرف ناقل للملكية بدون عوض. .... 230
- ثانياً: عقد الصدقة تصرف ناقل للملكية بدون عوض. .... 240

|          |                                                                          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|
| 245..... | المطلب الثاني: أثر الأمر بعقل العقار على التقييدات المؤقتة.              |
| 245..... | الفقرة الأولى: أثر الأمر بعقل العقار على الحجز التحفظي والحجز التنفيذي.  |
| 246..... | أولاً: أثر الأمر بعقل العقار على الحجز التحفظي.                          |
| 248..... | ثانياً: أثر الأمر بالعقل على الحجز التنفيذي.                             |
| 252..... | الفقرة الثانية: أثر الأمر بالعقل على الإنذار العقاري والتقييد الاحتياطي. |
| 252..... | أولاً: أثر الأمر بالعقل على الإنذار العقاري.                             |
| 255..... | ثانياً: أثر الأمر بالعقل على التقييد الاحتياطي.                          |
| 259..... | المبحث الثاني: مسطرة رفع الأمر الصادر بعقل العقار والتشطيب عليه.         |
| 259..... | المطلب الأول: مسطرة رفع الأمر بعقل العقار.                               |
| 260..... | الفقرة الأولى: الجهات القضائية المختصة برفع الأمر بعقل العقار.           |
| 260..... | أولاً: رفع الأمر بعقل العقار من طرف رئيس المحكمة.                        |
| 264..... | ثانياً: رفع الأمر بعقل العقار من طرف قاضي التحقيق.                       |
| 268..... | الفقرة الثانية: خصائص الأمر الصادر برفع العقل عن العقار.                 |
| 268..... | أولاً: صفة التوقيت.                                                      |
| 269..... | ثانياً: صفة الحضورية.                                                    |
| 270..... | ثالثاً: خاصية النفاذ المعجل.                                             |
| 271..... | المطلب الثاني: التشطيب على الأمر بعقل العقار.                            |
| 271..... | الفقرة الأولى: التشطيب على الأمر بعقل العقار بناء على حكم قضائي.         |
| 276..... | الفقرة الثانية: التشطيب على الأمر بعقل العقار بناء على أمر إستعجالي.     |
| 281..... | خاتمة                                                                    |
| 285..... | قائمة المراجع المعتمدة:                                                  |
| 309..... | الفهرس                                                                   |

تبنى المشرع المغربي إجراء عقل العقار بسبب الجرائم الماسة بحق الملكية العقارية على إثر تعديل قانون المسطرة الجنائية في 8 يونيو 2019، فهو إجراء جنائي ينصب على مختلف الأنظمة العقارية، إذ يختلف في مفهومه وماهيته وكذلك مسطرة طلبه وإجراءات رفعه من طرف الهيئات القضائية المختصة عن عدد من الإجراءات القانونية المشابهة له من قبيل تجميد الممتلكات أو عقلها المنصوص عليه في قانون مكافحة غسل الأموال أو قانون الإرهاب.

إن عقل العقار آلية إجرائية قائمة الذات، تتميز بطبيعة قانونية وخصوصية متفردة من حيث إجراءاتها وأثارها، مما يسهم في تعزيز الأمن العقاري عن طريق التصدي لعدد من الظواهر السلبية التي تهدد الممتلكات العقارية للأفراد والدولة، ومنها على الخصوص ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير التي كانت الباعث الرئيس في تشريع هذا الإجراء القانوني الجديد للحد من هذه الظاهرة تنفيذا للرسالة السامية لجلالة الملك محمد السادس حفظه الله...

## كلمة الدكتورة فتيحة منصوري



الثنى : 100 درهم

مكتبة دار السلام



الهاتف - الفاكس : 05 37 72 58 23  
Site web : [www.darassalam.ma](http://www.darassalam.ma)  
E-mail : [lib.darassalam@yahoo.fr](mailto:lib.darassalam@yahoo.fr)