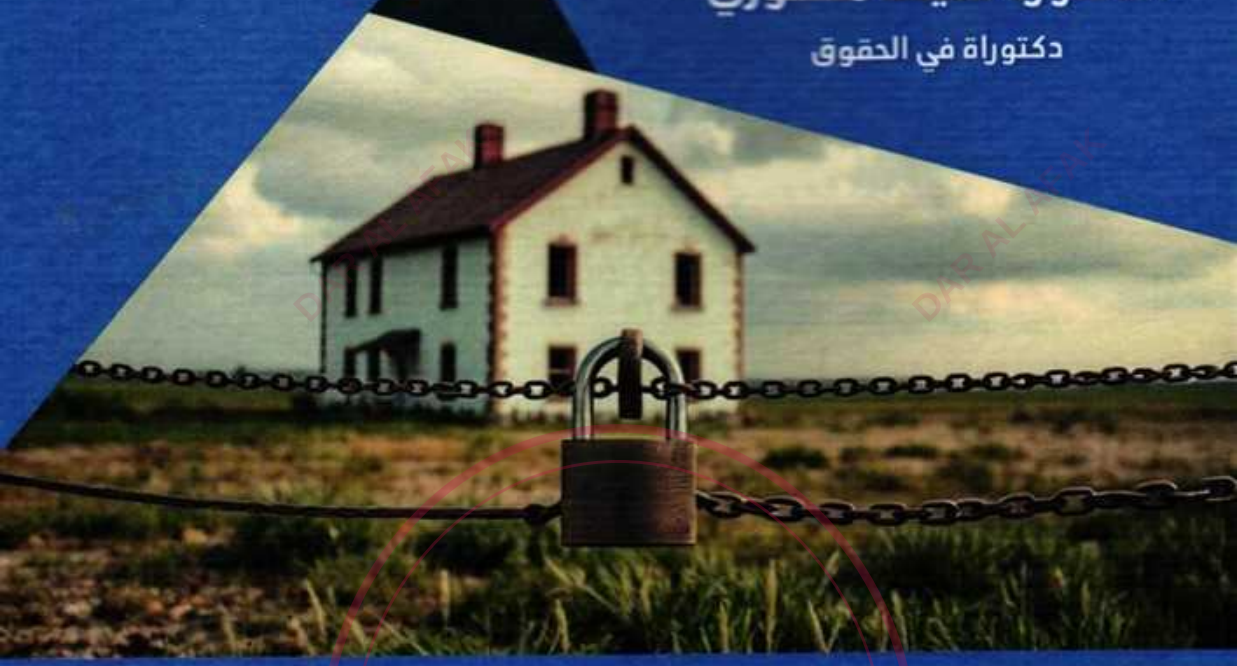
الدكتورة فتيحة منصوري
دكتوراة في الحقوق



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

DAR AL AFAK

فهرس

مقدمة 1

الباب الأول: الإطار القانوني لعقل العقار 13

الفصل الأول: الأحكام العامة للأمر الصادر بعقل العقار 17

المبحث الأول: مـــاهية عقل العقـــار 18

المطلب الأول: مفهوم عقل العقار وتحديد طبيعته. 19

الفقرة الأولى: مفهوم عقل العقار. 19

اولا: تعريف العقل 20

ثانيا: تعريف العقار 27

الفقرة الثانية: الطبيعة القانونية لعقل العقار 30

أولا: عقل العقار إجراء تحفظي 31

ثانيا: عقل العقار كتقييد مؤقت بالسجلات العقارية 35

المطلب الثاني: تمييز عقل العقار عن بعض الإجراءات القانونية المشابهة 37

الفقرة الأولى: تمييز عقل العقار عن الحجز التحفظي 38

الفقرة الثانية: تمييز عقل العقار عن التجميد والتقييد الاحتياطي. 41

أولا: تمييز إجراء عقل العقار عن إجراء التجميد. 41

ثانيا: تمييز إجراء عقل العقار عن التقييد الاحتياطي: 47

المبحث الثاني: أسباب عقل العقار ونطـــاقه 52

المطلب الأول: أسباب الأمر بعقل العقار. 53

الفقرة الأولى: جريمة التزوير في المحررات المتضمنة لحقوق عقارية. 53

الفقرة الثانية: جريمة انتزاع عقار من حيازة الغير. 58

المطلب الثاني: نطاق تطبيق الأمر بإجراء العقل العقاري وإشكالاته. 70

الفقرة الأولى: العقارات القابلة للعقل. 70

اولا: عقل العقار المحفظ والعقار في طور التحفيظ. 70

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

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
أولا: مفهوم حجية الحكم القضائي. 161
ثانيا: 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
أولا: آثار الأمر الصادر بعقل العقار على الغير حسن النية. 181
ثانيا: 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
أولا: عقد البيع تصرف ناقل للملكية بعوض. 217
ثانيا: عقد المعاوضة تصرف ناقل للملكية بعوض. 224
الفقرة الثانية: التصرفات العقارية الناقلة للملكية بدون عوض. 229
أولا: عقد الهبة تصرف ناقل للملكية بدون عوض. 230
ثانيا: عقد الصدقة تصرف ناقل للملكية بدون عوض 240

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

DAR AL AFAK
COPY

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

مكتبة دار السلام

الثمن: 100 درهم

9 789920 440196

الهاتف - الفاكس: 05 37 72 58 23
Site web : www.darassalam.ma
E-mail : lib.darassalam@yahoo.fr