مسطرة عقل العقار في ضوء مستجدات القانون 03.23: بين متطلبات النجاعة الزجرية وضمانات الأمن الاستثماري

The Real Estate Freezing Procedure in Light of the New Developments of Law No. 03.23: Between the Requirements of Punitive Efficiency and the Guarantees of Investment Security

بوشعيب الشرافي

باحث بسلك الدكتوراه بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بجامعة القاضي عياض–مراكش– المغرب.

Bouchaib charrafi

PhD Researcher at the Faculty of Legal, Economic and Social Sciences, Cadi Ayyad University – Marrakech, Morocco

ملخص:

يعالج هذا البحث إشكالية التدابير التحفظية الواردة على الملكية العقارية في المادة الجنائية، وتحديدا تدبير عقل العقار، في ضوء المستجدات التي جاء بها القانون رقم 03.23 المتعلق بالمسطرة الجنائية المغربية. ويسلط المقال الضوء على الانتقال التشريعي من مرحلة الفراغ الإجرائي التي اتسمت بتمدد آجال العقل وتنازع الاختصاص وإهدار حقوق الأغيار، إلى مرحلة الحكامة الإجرائية والرقمية التي سعت لضبط الآجال الحتمية، ومأسسة مركز الغير حسن النية، وتفعيل التبليغ الإلكتروني مع المحافظة العقارية. ويخلص البحث إلى تقديم توصيات مؤسساتية وتشريعية تروم تحقيق التوازن المنشود بين النجاعة الزجرية في مكافحة الجريمة العقارية، وضمانات الأمن الاستثماري والتعاقدي.

الكلمات المفتاحية :عقل العقار، القانون 03.23، المسطرة الجنائية، الأمن العقاري، الغير حسن النية، المحافظة العقارية.

Abstract :

This research addresses the issue of precautionary measures imposed on real estate property in criminal matters, specifically the measure of freezing real estate, in light of the new developments introduced by Law No. 03.23 relating to the Moroccan Criminal Procedure Code. The article highlights the legislative transition from a phase of procedural void—characterized by prolonged freezing periods, conflicts of jurisdiction, and the violation of third-party rights—to a phase of procedural and digital governance. This new phase seeks to enforce

mandatory deadlines, institutionalize the legal status of the good faith third party, and activate electronic notification with the Land Registry. The research concludes by presenting institutional and legislative recommendations aimed at achieving the desired balance between punitive efficiency in combating real estate crimes and the guarantees of investment and contractual security.

Keywords: Real estate freezing; Law 03.23; Criminal procedure; Real estate security; Good faith third party; Land Registry.

مقدمة:

يحظى الملك العقاري في المنظومة القانونية المغربية بمكانة رائدة؛ باعتباره الركيزة الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، والوعاء الاستراتيجي لجلب الاستثمارات وتنشيط الحركة الائتمانية. ولأن الأمن العقاري يعد جزءا لا يتجزأ من الأمن القضائي والاجتماعي للمملكة، فقد حظي بحماية دستورية صريحة بموجب الفصل 35 من دستور سنة 2011 الذي كفل حق الملكية وضمن حمايتها بالقانون[1].

وتجدر الإشارة إلى أن النقاش التشريعي حول حماية هذه الملكية لم يكن وليد الصدفة، بل جاء استجابة للرسالة الملكية السامية الموجهة لوزير العدل بتاريخ 30 دجنبر 2016، والتي دقت ناقوس الخطر إزاء تنامي ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير. وقد كشفت التقارير والإحصائيات الرسمية، لا سيما الصادرة عن رئاسة النيابة العامة، عن تسجيل عشرات القضايا المعقدة المرتبطة بالتزوير العقاري واستغلال الوكالات العرفية، مما جعل الإسراع بتطوير آليات الحجز والعقل، وتأطيرها بضمانات إجرائية صارمة، ضرورة ملحة لحماية الأمن الاقتصادي للمملكة.

ومع تفاقم بعض الظواهر الإجرامية الخطيرة التي مست استقرار الملكية العقارية—وعلى رأسها ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير—تدخل المشرع المغربي بموجب القانون رقم 32.18 (المعدل لقانون المسطرة الجنائية)[2] ليعتمد آلية عقل العقار

---

[1]- ينص الفصل المذكور على انه:" يضمن القانون حق الملكية.

ويمكن الحد من نطاقها وممارستها بموجب القانون، إذا اقتضت ذلك متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد. ولا يمكن نزع الملكية إلا في الحالات ووفق الإجراءات التي ينص عليها القانون.

تضمن الدولة حرية المبادرة والمقاولة، والتنافس الحر. كما تعمل على تحقيق تنمية بشرية مستدامة، من شأنها تعزيز العدالة الاجتماعية، والحفاظ على الثروات الطبيعية الوطنية، وعلى حقوق الأجيال القادمة .

تسهر الدولة على ضمان تكافؤ الفرص للجميع، والرعاية الخاصة للفئات الاجتماعية الأقل حظا ".

[2]- ظهير شريف رقم 1.19.92 صادر في 4 ذي القعدة 1440 (7 يوليو 2019) بتنفيذ القانون رقم 32.18 المغير والمتمم للقانون رقم 22.01 المتعلق بالمسطرة الجنائية، الجريدة الرسمية عدد 6796 بتاريخ 14 ذو القعدة 1440 (17 يوليو 2019)، ص. 5036.

كتدبير تحفظي استعجالي يروم غل يد الحائز ومنع التصرف في العقار موضوع النزاع الجنائي لضمان حقوق الضحايا[1]. غير أن التطبيق العملي لهذا التدبير كشف عن عدة ثغرات إجرائية تسببت في شل الحركة الاستثمارية، وتعطيل مصالح الأغيار حسني النية، وامتداد مفعول التجميد لسنوات بسبب الفراغات التشريعية وبطء مساطر الرفع وتنازع الاختصاص السلبي بين الهيئات القضائية والمحافظة العقارية[2].

وأمام هذه التحديات، وحرصا على التوفيق بين النجاعة الزجرية في محاربة الجريمة العقارية وبين ضرورة صيانة الأمن التعاقدي وحماية الحريات والمراكز الاقتصادية، أحدث المشرع المغربي منعطفا تشريعيا حاسما بإصدار القانون رقم 03.23[3] المتعلق بتغيير وتتميم قانون المسطرة الجنائية.

وقد جاء هذا القانون المعياري الجديد بهندسة إجرائية متطورة ومحينة؛ استهدفت عقلنة مدد التدابير التحفظية، ومأسسة مركز الغير حسن النية وتيسير ولوجه لمسطرة الرفع، فضلا عن ضبط وحسم تنازع الاختصاص الإجرائي خلال الفترات الانتقالية للملفات، وحوكمة آليات التنفيذ عبر التبليغ الرقمي الفوري مع المحافظة العقارية، قطعا مع التماطل والبطء السابقين.

تأسيسا على ذلك، تتبلور الإشكالية لهذا البحث في:

إلى أي حد استطاعت المقاربة الإجرائية الجديدة للقانون رقم 03.23 تحقيق التوازن المنشود بين الفعالية الحمائية لتدبير عقل العقار وبين ضمانات الأمن العقاري والاستثماري للملاك والأغيار حسني النية؟

وينبثق عن هذه الإشكالية جملة من الأسئلة الفرعية:

---

[1] – تقتضي الدقة الاصطلاحية والمنهجية التمييز جوهرياً بين مؤسسة "العقل الجنائي" ومؤسسة "الحجز التحفظي المدني"، وذلك من عدة زوايا:

- من حيث الأساس القانوني والغاية :يخضع "الحجز التحفظي" لقانون المسطرة المدنية، ويهدف أساساً إلى حماية مصلحة مالية خاصة تتمثل في ضمان استيفاء "دين محقق أو مرجح الوجود" مخافة إعسار المدين. أما "العقل الجنائي"، فيخضع لقانون المسطرة الجنائية، ولا يهدف إلى ضمان دين مالي، بل يرمي إلى غاية زجرية ووقائية تتعلق بالنظام العام، وتتمثل في تجميد الوضعية المادية والقانونية للعقار لمنع تهريب أو تفويت العائدات الإجرامية، أو بغرض حفظ أدلة الإثبات ومعالم الجريمة (خاصة في جرائم التزوير والاستيلاء).
- من حيث الطبيعة ونطاق التدخل :الحجز المدني هو إجراء تحفظي يندرج ضمن دعوى مدنية صرفة بين دائن ومدين، ويبقى مرهوناً بمبادرة الخصوم. في المقابل، يُعتبر العقل الجنائي تدبيراً استثنائياً يندرج ضمن سيرورة الدعوى العمومية، وتتخذه السلطات القضائية الجنائية (النيابة العامة، قاضي التحقيق، أو هيئة الحكم) من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب، لحماية المركز القانوني للضحايا المفترضين قبل صدور حكم نهائي بالإدانة.
- خلاصة التحليل :إن العقل الجنائي يتجاوز المنطق المالي التعويضي للحجز المدني، ليؤدي وظيفة "وقائية زجرية" تمنع الجاني من الاستفادة من جريمته العقارية أثناء سريان المحاكمة.

[2] – تجلت أبرز سلبيات المنظومة السابقة (سواء في صيغتها الأصلية أو في ظل التعديل 32.18) في طابعها المطلق والمفتوح، حيث غاب "التسقيف الزمني" لمدة العقل، مما حوله عملياً إلى عقوبة مصادرة مسبقة ولا متناهية. كما عانت المنظومة من إقصاء الأغيار حسني النية (كالمؤسسات البنكية والمشترين) وحرمانهم من الصفة الإجرائية لطلب الرفع، ناهيك عن الفراغ المسطري خلال الفترات الانتقالية للملف الذي كان يولد تنازعاً سلبياً للاختصاص (استنفاد ولاية قاضي التحقيق مقابل عدم وضع هيئة الحكم يدها على الملف).

[3] – ظهير شريف رقم 1.25.55 صادر بتنفيذ القانون رقم 03.23 القاضي بتغيير وتتميم القانون رقم 22.01 المتعلق بالمسطرة الجنائية، الجريدة الرسمية عدد 7437 بتاريخ 8 شتنبر 2025.

- ما هي الآليات المستحدثة بموجب القانون 03.23 لتسقيف مدد عقل العقار وعقلنة آجال البت في طلبات رفعه؟
- كيف نظم القانون الجديد الاختصاص القضائي الاستمراري لرفع العقل أثناء انتقال الملفات بين درجات التقاضي؟
- ما هي الضمانات الإجرائية التي كفلها التعديل الحديث لمأسسة مركز الغير حسن النية وحماية حقوقه الائتمانية والتعاقدية؟
- وإلى أي حد ساهم التبليغ الإلكتروني المشترك في فك التداخل التنفيذي بين السلطة القضائية والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية؟

للتطرق لهذا الموضوع سنقسمه الى مطلبين اتطرق في الأول للحكامة الإجرائية والزمنية لمسطرة عقل العقار وفق القانون 03.23 وفي الثاني للرهانات الحمائية وتحديات التنفيذ أمام المحافظة العقارية.

المطلب الأول: الحكامة الإجرائية والزمنية لمسطرة عقل العقار وفق القانون 03.23

شكلت مسألة الزمن وتحديد الجهة المختصة للبت في التدابير التحفظية أحد أكبر التحديات التي واجهت الممارسة العملية في ظل التعديلات السابقة لقانون المسطرة الجنائية .ولتدارك هذا القصور، تبنى المشرع المغربي بموجب القانون رقم 03.23 مقاربة جديدة تقوم على الحكامة الإجرائية، حيث عمل على ترشيد السلطة التقديرية للقضاء وتسقيف الزمن الإجرائي، مع وضع حد جذري لحالات الفراغ وتنازع الاختصاص السلبي .

الفقرة الأولى: ترشيد السلطة التقديرية وضبط الآجال الحتمية

تعتبر الحماية الزمنية للمراكز القانونية جوهر الأمن الاستثماري والعقاري، وهو ما ترجمه المشرع عبر آليتين متكاملتين:

أولا: تسقيف المدة القصوى للأمر بالعقل وضوابط تمديده:

في المنظومة السابقة، كان أمر العقل يصدر كتدبير مفتوح زمنيا، مما يحوله عمليا إلى مصادرة مقنعة ومبكرة تسبق الإدانة، وتبقي المالك في حالة ارتهان مطلق.

لتجاوز ذلك، تدخل القانون رقم 03.23 ليضع حدا لهذه السلطة التقديرية المطلقة، مقررا تسقيفا زمنيا واضحا لتدبير العقل. وبموجب هذا المستجد، أصبح العقل تدبيرا استثنائيا مؤقتا مقيدا بمدة محددة قانونا، لا يمكن تمديده إلا بموجب قرار قضائي معلل تعليلا خاصا، يثبت استمرار مبررات العقل (كضرورة حفظ معالم الجريمة أو حماية الضحايا)، تحت طائلة السقوط التلقائي للتدبير بانتهاء مدته الأصلية. يعكس هذا التوجه رغبة المشرع في جعل العقل أداة للتحقيق لا عقوبة مسبقة[1].

[1]- راجع المواد 40 و49 و104 من القانون رقم 22.01 المتعلق بالمسطرة الجنائية، بصيغتها المعدلة والمتممة بموجب القانون رقم 03.23. حيث تدخل المشرع لتقييد سلطة النيابة العامة (وكيل الملك والوكيل العام للملك) وقضاء التحقيق عبر إخضاع الأمر بعقل العقارات لتسقيف زمني محدد، واشتراط استصدار قرار قضائي معلل تعليلاً خاصاً لتمديده، تحت طائلة السقوط التلقائي للتدبير بقوة القانون بمجرد انتهاء مدته الأصلية.

ثانيا: إلزام الجهات القضائية بآجال حتمية للبت في طلبات الرفع المؤقت:

إلى جانب تسقيف مدة العقل الأصلية، عالج القانون 03.23 مسألة البطء الإجرائي في التفاعل مع طلبات الرفع. فقد ألزم المشرع كلا من النيابة العامة، وقاضي التحقيق، وهيئات الحكم بآجال حتمية وقصيرة لدراسة طلبات الرفع والبت فيها. لم يعد البت خاضعا لظروف سير المرفق القضائي وتراكم الملفات، بل أصبح مقيدا بأجل قانوني سريانه يبدأ من تاريخ التوصل بالطلب. وهذا التقييد الزمني يحد من الخسائر المالية للمستثمرين ويعزز النجاعة القضائية، كما يفتح الباب أمام المتقاضين للطعن الفوري في حال تجاوز هذه الآجال أو صدور قرارات بالرفض.[1]

الفقرة الثانية: معالجة الفراغ الإجرائي وحسم تنازع الاختصاص

لم يقتصر الإصلاح على الجانب الزمني، بل امتد لفك العقدة المسطرية المتعلقة بـ هوية الجهة المختصة برفع العقل خلال دورة حياة الملف الجنائي.

أولا: تحديد الجهة المختصة بالبت أثناء الفترات الانتقالية للملف الجنائي:

من أبرز الإشكالات العملية التي أرهقت المتقاضين ظاهرة الفراغ الإجرائي والتنازع السلبي للاختصاص.[2]

فغالبا ما كان طلب الرفع يرد بعدم الاختصاص خلال الفترات الانتقالية (مثلا: بعد انتهاء التحقيق الإعدادي وقبل تعيين الجلسة الأولى، أو خلال فترة توجيه الملف لمحكمة الطعن). حسما لهذا العبث الإجرائي، نص القانون 03.23 صراحة على قاعدة الاختصاص التبعي لحيازة الملف؛ حيث منح صلاحية البت في تدابير الحجز والعقل للجهة القضائية المعروض عليها النزاع أو التي يوجد الملف في حوزتها المادية وقت تقديم الطلب.[3] وبذلك، ألغى المشرع ذريعة عدم الاختصاص التي كانت تعطل حقوق المتقاضين لشهور.

---

[1]- نص المشرع على هذه الآجال الحتمية للبت في طلبات الرفع ضمن التعديلات التي طالت المواد 40 (صلاحيات وكيل الملك)، و49 (صلاحيات الوكيل العام للملك)، و104 (صلاحيات قاضي التحقيق) من قانون المسطرة الجنائية بموجب القانون رقم 03.23، فضلاً عن المقتضيات المنظمة لاختصاصات هيئات الحكم في البت في الطلبات العارضة .

ويُشكل هذا التسقيف الزمني قطيعة مع الممارسة السابقة التي انتقدها الفقه طويلاً. يُراجع في هذا الصدد:

- الشرح الوجيز لمستجدات قانون المسطرة الجنائية: قراءة في أحكام القانون رقم 03.23، منشورات جمعية نشر المعلومة القانونية والقضائية، الرباط، طبعة 2025، ص ص. 112-116.
- البكوري، مُحَمَّد، عقل الممتلكات في الميدان الجنائي: دراسة تشريعية وقضائية مقارنة. الرباط: دار الأمان للنشر والتوزيع، طبعة 2022، ص. 191 وما يليها (في استعراضه لخطورة غياب الآجال الحتمية وارتهان الممتلكات قبل صدور التعديل الجديد).

[2]- تجسد هذا التنازع السلبي سابقاً في قاعدة "استنفاد الولاية"؛ حيث كان قاضي التحقيق يصرح بعدم اختصاصه للبت في طلبات رفع العقل بمجرد إصداره لأمر الإحالة (انتهاء التحقيق)، وفي المقابل، كانت هيئة الحكم تصرح كذلك بعدم الاختصاص لكون الملف لم يُدرج بعد في الجلسة ولم تضع يدها عليه فعلياً، مما كان يترك أموال وعقارات المستثمرين في حالة جمود تام خلال هذه "المنطقة الرمادية" من التقاضي.

[3]- يستند هذا المقتضى إلى القواعد المنظمة لرد الأشياء المحجوزة ورفع العقل في قانون المسطرة الجنائية (كما عدله وتممه القانون 03.23)، وتحديداً من خلال استقراء المواد التالية:

ثانيا: ضمان استمرارية المراقبة القضائية للتدابير التحفظية عبر درجات التقاضي:

تأسيسا على حسم الاختصاص، كرس القانون الجديد مبدأ استمرارية المراقبة القضائية. فتدبير العقل لم يعد محصنا ضد المراجعة بمجرد صدوره، بل أصبح قابلا للمنازعة في أي مرحلة من مراحل الدعوى العمومية، سواء أمام قضاء التحقيق، أو قضاء الحكم بدرجتيه (الابتدائي والاستئنافي)، بل وحتى أمام محكمة النقض متى كان الملف معروضا عليها او خلال الفترات الانتقالية.

هذه الاستمرارية تضمن أن التدبير التحفظي يظل خاضعا لرقابة القضاء ومدى تناسبه مع تطورات المحاكمة، مما يعزز ضمانات المحاكمة العادلة ويتيح تكييف القرارات التحفظية مع ظهور أدلة البراءة أو انتفاء مبررات التجميد.[1]

المطلب الثاني: الرهانات الحمائية وتحديات التنفيذ أمام المحافظة العقارية

إذا كانت الحكامة الزمنية وضبط قواعد الاختصاص القضائي يشكلان الهيكل الإجرائي الضروري لعقلنة تدبير عقل العقار والحد من طابعه المطلق، فإن الغاية الفضلى من هذا التدخل التشريعي تتجاوز مجرد هندسة المساطر، لتلامس صلب الأمنين القانوني والاقتصادي. فالرهان الحقيقي يكمن في مدى قدرة هذه الآلية المستحدثة على خلق توازن دقيق بين حتمية الفعالية الزجرية (التي تقتضي تجميد العقار لحفظ معالم الجريمة وضمان حقوق الضحايا) وبين حماية المراكز القانونية الموضوعية المستقرة التي يكرسها القانون المدني والعقاري.

ويبرز هذا التحدي بشكل حاد ومفصلي عندما يتعلق الأمر بحقوق الأغيار حسني النية—كالمؤسسات البنكية المانحة للائتمان، أو المشترين المقيدين بناء على رسوم صحيحة ظاهريا—الذين يجدون أنفسهم خارج دائرة الخصومة الجنائية وغرباء عن ارتكاب الجريمة، لكنهم يتكبدون الأثر المباشر والمشِل لتجميد العقار.

- المادتين 40 و 49 :اللتين تعقدان الاختصاص لوكيل الملك والوكيل العام للملك للبت في طلبات الرفع ما دام الملف في طور البحث التمهيدي ولم تُقم الدعوى العمومية بعد.
- المادتين 104 و 106 :اللتين تمنحان قاضي التحقيق صلاحية البت أثناء مرحلة التحقيق الإعدادي، مع إسناد الاختصاص لـ "الغرفة الجنحية "بمحكمة الاستئناف للبت في الطلبات خلال الفترات الانتقالية (مثلاً: بعد صدور أمر قاضي التحقيق بانتهاء التحقيق وقبل أن تضع هيئة الحكم يدها فعلياً على الملف).
- المادة 363 (وما يليها) :التي تكرس صراحة اختصاص "المحكمة المعروضة عليها الدعوى" للبت في طلبات رد الأشياء ورفع العقل بمجرد إحالة القضية إليها.

[1]- يستند هذا المبدأ إلى القواعد الإجرائية التي كرسها المشرع في قانون المسطرة الجنائية (المعدل والمتمم بالقانون 03.23)، وتحديداً المادتين 104 و106 (لضمان الرقابة أمام قاضي التحقيق والغرفة الجنحية)، والمادة 363 وما يليها التي تعقد الاختصاص صراحة لـ "المحكمة المعروضة عليها الدعوى" للبت في طلبات الرفع سواء في المرحلة الابتدائية أو الاستئنافية، فضلاً عن إسناد الاختصاص للجهة القضائية التي يوجد الملف بحوزتها أو الغرفة الجنحية لتفادي أي فراغ إجرائي ولو كان الملف في طور النقض .ويعتبر حسم التنازع السلبي للاختصاص واستمرارية الرقابة من أهم تجليات الأمن القضائي في هذا التعديل. يُراجع للتوسع:

- تقرير لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان، حول مشروع قانون رقم 03.23 بتغيير وتتميم القانون رقم 22.01 المتعلق بالمسطرة الجنائية، مجلس النواب، الدورة التشريعية 2024-2025، ص. 52.
- العلمي، أنس، "ترشيد التدابير التحفظية وحظر التنازع السلبي للاختصاص في ضوء قانون المسطرة الجنائية الجديد"، مجلة المحاكمة، الرباط، العدد 24، 2025، ص ص. 85-89.

ومن جهة أخرى، لا يكتمل هذا المسار الحمائي بمجرد استصدار الأطراف المعنية لمقرر قضائي يقضي برفع العقل، بل يتوقف نجاحه الفعلي على مدى سلاسة انتقال مفاعيل هذا القرار من منطوقه القضائي إلى الواقع الإداري والمادي؛ وتحديدا على مستوى السجلات التي تدبرها المحافظة العقارية. فهنا، غالبا ما تطفو على السطح إشكالات الازدواجية القانونية، المتمثلة في اصطدام الأوامر الجنائية (التي تتسم بالمرونة والاستعجال) بصرامة المساطر الإدارية وقواعد التحفيظ العقاري (التي تتسم بالشكلية والبطء)، مما يطرح تحديات كبرى في التنفيذ وتصفية الآثار المقيدة للملكية ولمقاربة هذه الإشكالية سنعمل على تقسيم المطلب الى فقرتين اتناول في الأولى تعزيز الضمانات القانونية للغير حسن النية وفي الثانية رقمنة مساطر التنفيذ وإشكالات ما بعد البراءة.

الفقرة الأولى: تعزيز الضمانات القانونية للغير حسن النية

يمثل الأغيار حسنو النية الحلقة الأضعف في منظومة التدابير التحفظية الجنائية، وهو ما انتبه إليه المشرع في طفرته التشريعية الأخيرة.

وقد جاء هذا التدخل التشريعي بموجب القانون رقم 03.23 ليتوج تراكما من النقاشات الفقهية المستفيضة وتضاربا حادا في الاجتهاد القضائي؛ حيث كانت محكمة النقض المغربية في العديد من قراراتها تتأرجح بين اتجاهين متنازعين: اتجاه أول يغلب الطابع العام والنظامي للمسطرة الجنائية مبررا التجميد المطلق للعقار، وبين اتجاه ثانٍ يحاول جاهدا إيجاد مخارج مسطرية لحماية الغير المقيد بحسن نية استنادا للقوة الثبوتية التي تكرسها المادة 2 من مدونة الحقوق العينية. ليأتي القانون الجديد ويحسم هذا التضارب بنص صريح يفصل المسار الحمائي للأغيار عن مآل الدعوى العمومية.[1]

وبناء على هذا الحسم التشريعي، تتجلى معالم هذه الحماية عبر آليتين حمائيتين:

أولا: تبسيط إجراءات ولوج الدائنين والمشترين بحسن نية لمسطرة الرفع:

في ظل المنظومات السابقة، كان الأغيار—كالمشتري الذي سجل عقاره قبل اكتشاف تزوير في الرسوم السابقة، أو البنوك والمؤسسات الائتمانية حاملة الرهون الرسمية—يجدون أنفسهم خارج الخصومة الجنائية (أغيارا عن الدعوى العمومية)، مما كان يحرمهم من الصفة المباشرة للمطالبة برفع العقل الذي شل عقاراتهم. غير أن القانون رقم 03.23 أحدث منعطفا حاسما

[1] – يتأسس هذا التوجه التشريعي الحمائي لمركز "الغير حسن النية" على ضرورة تحقيق الملاءمة بين القواعد الموضوعية والإجرائية، وذلك من خلال تكريس تكامل نصين مرجعيين:

- من الناحية الموضوعية :المادة 2 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، التي تعتبر حجر الزاوية في تحقيق الأمن العقاري، حيث حصنت حقوق الغير المقيد بحسن نية من أي إبطال أو تغيير أو تشطيب قد يطال الرسم العقاري.
- من الناحية الإجرائية :شكلت التعديلات التي جاء بها القانون رقم 03.23 على قانون المسطرة الجنائية (لاسيما المواد 40، 49، 104، والمادة 364 وما يليها) استجابة صريحة لهذا المبدأ الموضوعي؛ إذ خولت لمختلف الجهات القضائية الاستجابة لطلبات رفع العقل ورد المحجوزات المقدمة من الأغيار متى ثبت حسن نيتهم واستحقاقهم، وفصلت مسار حمايتهم عن المآل الطويل للدعوى العمومية.

للتوسع في تحليل هذه الملاءمة التشريعية وأبعادها، يُراجع:

- *المذكرة التقديمية لمشروع القانون رقم 03.23 بتغيير وتتميم قانون المسطرة الجنائية*، 2024، ص. 14.
- أوزياد، عبد اللطيف، "جدلية التقييد الاحتياطي الجنائي وحماية الغير حسن النية في المادة العقارية"، *مجلة التحفيظ والعقار*، الرباط، العدد 12، 2022، ص. 45 وما يليها.

بمأسسته لمركز الغير حسن النية؛ حيث خوله صراحة صفة إجرائية قائمة الذات تتيح له الولوج المباشر واليسير إلى قضاء التحقيق أو هيئة الحكم المعروض عليها الملف لتقديم طلب الرفع، مستندا في ذلك إلى وثائقه المثبتة لحقوقه المكتسبة ومشروعية حيازته، دون إثقال كاهله بتعقيدات المسطرة العادية، ومحاطا بضمانة الحق في الطعن في حال الرفض[1].

ثانيا: فصل مسار حماية الحقوق المكتسبة عن المآل الزمني الطويل للدعوى العمومية:

من المعلوم أن القضايا الجنائية المرتبطة بالعقارات (كالاستيلاء والتزوير وغسل الأموال) تتسم بالتعقيد وتستغرق سنوات بين ردهات المحاكم بمختلف درجاتها. وكان رهن مصير عقار الغير حسن النية بالمآل النهائي للدعوى العمومية يشكل ضررا اقتصاديا فادحا يضرب الائتمان البنكي واستقرار المعاملات.

وتجاوزا لهذا الوضع، كرّس القانون رقم 03.23 مبدأ استقلالية المسار الحمائي للاستثمار؛ إذ سمح للجهات القضائية بالبت في طلبات الرفع المقدمة من الأغيار بشكل مستعجل ومستقل، دون حاجة لانتظار صدور حكم في جوهر الدعوى أو إدانة المتهمين، طالما ثبت أن المتضرر غريب عن الجريمة وأن رفع العقل لن يؤثر على سير العدالة أو حقوق الضحايا المفترضين.[2]

الفقرة الثانية: رقمنة مساطر التنفيذ وإشكالات ما بعد البراءة

لا يكتمل المسار الحمائي للأمن العقاري والاستثماري بمجرد استصدار أمر قضائي يقضي برفع العقل أو المنع من التصرف، بل إن التحدي الحقيقي يبرز في مرحلة نقل مفاعيل هذا القرار من منطوقه القضائي إلى الواقع الإداري والمادي. فقد أثبتت الممارسة العملية أن هذا المسار التنفيذي شابه سابقا الكثير من التنازع والبطء؛ حيث كان المستثمر أو الغير حسن النية

---

[1]- تتجسد هذه الضمانة الإجرائية المستحدثة من خلال التعديلات التي طالت مقتضيات رد الأشياء المحجوزة ورفع العقل في قانون المسطرة الجنائية (بموجب القانون رقم 03.23)، وتحديداً:

- المادتين 104 و 106 :اللتين خولتا صراحة لكل شخص يدعي حقاً على العقار أو المال المعقول (بمن فيهم الأغيار حسنو النية) تقديم طلب لرفع التدبير أمام قاضي التحقيق، مع تمتيعهم استثناءً بحق استئناف الأوامر الصادرة بالرفض أمام الغرفة الجنحية.
- المادة 364 :التي أجازت للمحكمة المعروضة عليها الدعوى أن تقرر رفع العقل بناءً على طلب من كل شخص (من الأغيار) يدعي حقاً على العقار.

ولمزيد من التفصيل حول مأسسة المركز الإجرائي للغير حسن النية وتجاوز قصور التشريع السابق، يُراجع:

- *الشرح الوجيز لمستجدات قانون المسطرة الجنائية: قراءة في أحكام القانون رقم 03.23*، منشورات جمعية نشر المعلومة القانونية والقضائية، الرباط، طبعة 2025، ص. 115 وما يليها (حيث تم التأكيد على تبسيط ولوج الأغيار لمسطرة الرفع كأحد أهم ركائز حماية الائتمان والأمن الاستثماري).
- البكوري، مُحَمَّد، *عقل الممتلكات في الميدان الجنائي: دراسة تشريعية وقضائية مقارنة*، الرباط: دار الأمان، طبعة 2022، ص. 210 وما يليها (في تشخيصه لمعاناة المؤسسات البنكية والدائنين المرتهنين قبل تدخل المشرع لمنحهم حق التدخل المباشر في الخصومة الجنائية).

[2]- يجد هذا المبدأ سنده التشريعي في المقتضيات الإجرائية (كما تم تعديلها بالقانون 03.23)، والتي خولت للنيابة العامة وقاضي التحقيق وهيئات الحكم البت في طلبات الرفع "في كل وقت" وخلال أي مرحلة من مراحل الدعوى العمومية، مما يفصل مسار البت في التدبير التحفظي عن مسار البت في جوهر الجريمة .يُراجع في تأصيل مأسسة مركز الغير حسن النية وفصل مساره الحمائي:

- *الشرح الوجيز لمستجدات قانون المسطرة الجنائية: قراءة في أحكام القانون رقم 03.23*، منشورات جمعية نشر المعلومة القانونية والقضائية، الرباط، طبعة 2025، ص ص. 160-165.
- العلمي، أنس، "ترشيد التدابير التحفظية وحماية الأغيار حسني النية في ضوء قانون المسطرة الجنائية الجديد (القانون 03.23)"، *مجلة المحاكمة*، الرباط، العدد 24، 2025، ص. 92 وما يليها.

يصطدم غالبا ببيروقراطية الإدارات المكلفة بالتنفيذ (كالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، أو المؤسسات البنكية)، في ظل غياب قنوات تواصل سريعة، مما كان يفرغ القرار القضائي من نجاعته ويطيل أمد تجميد الممتلكات.

وأمام هذا العبء المسطري، سعى المشرع بموجب القانون رقم 03.23 إلى عقلنة هذه المرحلة وتحديثها، مراهنا على آلية الرقمنة والتبادل اللامادي للمقررات القضائية لضمان فورية التنفيذ الإداري (أولا). غير أن هذا الطموح التشريعي—ورغم أهميته—لا يزال يطرح مجموعة من التساؤلات، ويصطدم ببعض الثغرات العملية والقانونية المتبقية، لاسيما عند اصطدام الأوامر القضائية بجمود المساطر الإدارية، أو عند محاولة تسوية المراكز القانونية للمتضررين إثر صدور أحكام نهائية بالبراءة وما يترتب عنها من إشكالات متعلقة بجبر الضرر المادي الذي لحق بالعقار خلال فترة التجميد (ثانيا).

أولا: التبليغ الإلكتروني الفوري وتجاوز تداخل الصلاحيات مع المحافظ العقاري:

لطالما شهدت الممارسة العملية نوعا من التنازع الصامت بين نفاذ الأوامر الجنائية وسلطة المحافظ العقاري المستمدة من ظهير التحفيظ العقاري (خاصة المادتين 72 و94)، حيث كان المحافظون يمتنعون عن التشطيب على قيد العقل متذرعين بضرورة حيازة الحكم لقوة الشيء المقضي به تفاديا لمسؤوليتهم الشخصية.

ولحل هذا التداخل، راهن القانون رقم 03.23 على النجاعة الرقمية؛ حيث مأسس لآلية التبليغ الإلكتروني اللامادي الفوري والمؤمن للمقررات القضائية بين المحاكم والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية. هذا الربط الرقمي المباشر ألغى المساطر الورقية البطيئة، وحسم الطبيعة التنفيذية الفورية لأوامر الرفع دون انتظار استنفاد الطعون، مما قيّد السلطة التقديرية للمحافظ وجعله ملزما بالاستجابة الفورية للمقرر القضائي الرقمي[1].

ثانيا: قصور القواعد العامة في جبر الضرر المادي والحاجة لآلية التعويض التلقائي:

رغم المكتسبات الكبيرة للقانون رقم 03.23، إلا أن النقاش الفقهي يظل مفتوحا حول أزمة ما بعد البراءة أو الحفظ. ففي الحالات التي يستمر فيها عقل العقار لشهور ثم يتوج الملف بقرار الحفظ أو بالبراءة، يكون المالك أو المستثمر قد تكبد خسائر مادية فادحة جراء تجميد أصوله.

وأمام غياب مقتضى خاص في القانون الجديد ينظم هذا الجبر، يضطر المتضرر لسلوك القواعد العامة للمسؤولية الإدارية للدولة (تفعيلا للفصل 122 من الدستور)؛ وهي مساطر تصطدم عمليا بتشدد القضاء الإداري في إثبات الخطأ القضائي الجسيم، لكون قرار العقل صدر ابتداء كتدبير مشروع بناء على شبهات، وهو ما يجعل المنظومة بحاجة ماسة لآلية تعويض تلقائي خاصة بالتدابير التحفظية العقارية أسوة بالحبس الاحتياطي غير المبرر.[2]

---

[1]- يتأسس هذا التحول على المقتضيات المستحدثة بموجب القانون رقم 03.23 التي قننت "التبادل اللامادي والرقمنة" في البت والتنفيذ والتواصل مع الإدارات والمؤسسات العمومية، وعلى رأسها الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية .وقد جاء هذا الربط الرقمي لتجاوز الإشكالات المرتبطة بتطبيق الفصلين 72 و94 من ظهير التحفيظ العقاري الصادر في 12 غشت 1913 (كما تم تعديله وتتميمه بالقانون 14.07)، اللذين كانا يشترطان نهائية الأحكام (حيازتها لقوة الشيء المقضي به) لإجراء التشطيب، مما كان يدفع المحافظين للامتناع عن تنفيذ الأوامر الجنائية المؤقتة دفعاً لمسؤوليتهم الشخصية.

[2]- يُراجع للتوسع في إشكالات التنفيذ الرقمي وقصور آليات جبر الضرر:

وإلى جانب إشكالية التعويض، يبرز تحدٍ آخر يتمثل في التسيير السلبي للعقارات المجمّدة مما يعرضها للخراب أو فقدان قيمتها السوقية. ولتجاوز هذا الفراغ المؤسساتي المتعلق بإدارة العقارات المعقولة، أصبح من الملح أن يستأنس المشرع المغربي بالتجربة الفرنسية الرائدة التي أحدثت الوكالة الفرنسية لتدبير واسترداد الأصول المحجوزة والمصادرة المسماة اختصارا ب: (AGRASC) . فهذه الوكالة لا تكتفي بتجميد العقار احترازيا، بل تتدخل لإدارته وتثمينه اقتصاديا طيلة فترة المحاكمة لمنع تدهور قيمته، مما يسهل عملية الاسترداد المادي أو التعويض السلس في حال صدور حكم بالبراءة، وهو الخيار المؤسساتي والتدبيري الذي يفتقده التشريع المغربي الحالي لضمان التوازن الفعلي بين العدالة الجنائية وحماية الاستثمار.[1]

خاتمة:

تأسيسا على ما سبق تفصيله، يتضح جليا أن موضوع عقل العقار في الميدان الجنائي شكل، وإلى وقت قريب، إحدى أعقد الإشكاليات التي تتصادم فيها حقوق متعارضة؛ فمن جهة تبرز ضرورة تفعيل النجاعة الزجرية لحماية الملكية العقارية من شبكات التزوير والاستيلاء، ومن جهة أخرى تطفو على السطح حتمية صيانة الأمن الاستثماري والتعاقدي لحماية الملاك والأغيار حسني النية من طول أمد التجميد العقاري.

وقد أثبتت الممارسة العملية أن المنظومة الإجرائية السابقة كانت تعاني من ثغرات بنيوية، تجلت أساسا في غياب الآجال الحتمية، وتفشي ظاهرة التنازع السلبي للاختصاص، وتداخل الصلاحيات مع مؤسسة المحافظة العقارية، مما حول التدبير التحفظي المؤقت إلى عقوبة اقتصادية مسبقة تضر بمناخ الأعمال والائتمان بالمغرب.

غير أن المشرع المغربي، وفي تفاعل إيجابي وضروري مع توصيات الفقه والعمل القضائي، أحدث ثورة إجرائية هادئة بموجب القانون رقم 03.23 المتعلق بتغيير وتتميم قانون المسطرة الجنائية .هذا التعديل المعياري لم يكتفِ بترقيع الثغرات، بل أعاد هندسة مسطرة العقل على أسس الحكامة الإجرائية والرقمية؛ عبر تسقيف المدد الزمنية للتدابير التحفظية، وضبط آجال البت في

- الداودي، صلاح الدين" .أثر القضاء الجنائي على التقييدات العقارية في ضوء مستجدات المسطرة الجنائية (القانون 03.23) ."*مجلة الحقوق العقارية المغربية*، الرباط، العدد 18، دجنبر 2025، ص. 115.
- الدوقي، عبد العالي .*مسؤولية الدولة عن أعمال السلطة القضائية في المغرب* .الدار البيضاء: دار الآفاق المغربية، طبعة 2023، ص. 145 وما يليها (*في تحليله لعوائق التعويض عن التدابير التحفظية الجنائية).*
- تقرير لجنة العدل والتشريع وحقوق الإنسان، حول مشروع قانون رقم 03.23 بتغيير وتتميم قانون المسطرة الجنائية، مجلس النواب، الدورة التشريعية 2024-2025، ص. 43.

[1]- تعتبر وكالة (AGRASC)اختصاراً لتسميتها بالفرنسية:

(L'Agence de recouvrement et de gestion des avoirs saisis et confisqués) ، والتي أحدثت في فرنسا بموجب القانون رقم 2010-768 الصادر في 9 يوليوز 2010، نموذجا يقتدى به وتهدف إلى إدارة الأصول الجنائية بشكل يمنع تراجع قيمتها الاقتصادية .يُراجع في تفصيل دور هذه المؤسسة وإمكانية استلهامها في المغرب: البكوري، محمد .*عقل الممتلكات في الميدان الجنائي: دراسة تشريعية وقضائية مقارنة* .الرباط: دار الأمان للنشر والتوزيع، طبعة 2022، ص. 260 وما يليها.

طلبات الرفع، وحسم الاختصاص القضائي الاستمراري، مع مأسسة غير مسبوقة لمركز الغير حسن النية، والانتقال إلى التبليغ الإلكتروني اللامادي لقرارات الرفع لضمان نفاذها الفوري أمام المحافظ العقاري.

إلا أنه، ورغم هذه الطفرة التشريعية الحمائية التي حققها القانون 03.23، يظل النص القانوني رهينا بمدى جرأة العمل القضائي في تنزيله، وبمدى قدرة المؤسسات المتدخلة على التنسيق المشترك. كما أن المنظومة لا تزال بحاجة إلى استكمال بعض الحلقات المفقودة لمعالجة الآثار الاقتصادية المترتبة عن مساطر العقل.

وعليه، نخلص في أعقاب هذا البحث إلى صياغة التوصيات والمقترحات التالية:

1. **تشريعيا** :ضرورة تدخل المشرع لإقرار نظام خاص للتعويض التلقائي عن الأضرار الناجمة عن عقل العقار في حالة انتهاء الدعوى بالحفظ أو البراءة، دون إلزام المتضرر بسلوك مساطر إثبات الخطأ المرفقي المعقدة.
2. **مؤسساتيا** :التفكير في إحداث وكالة وطنية متخصصة في إدارة وتسيير الأصول والعقارات المعقولة والمصادرة، لضمان استمرار استغلالها الاستثماري والحفاظ على قيمتها الاقتصادية طوال فترة المحاكمة.
3. **عمليا ورقميا** :تسريع التنزيل الشامل لآليات الربط المعلوماتي البيني المؤمن بين وزارة العدل والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية، لضمان التبليغ اللحظي والآمن لقرارات عقل العقار أو أوامر رفعه وتفادي الإجراءات الورقية البطيئة.