كلية العلوم القانونية والإقتصادية
والإجتماعية المحمدية
جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء

ماستر قانون العقار و التعمير المحمدية

عرض فى مادة القانون الجنائى للعقار:

الحماية الجنائية لمالك العقار

من إعداد الطلبة:

زهراء ادالكانون

نسرين فيدي

سعاد الكارح

نسرين الفيتاس

تحت إشراف الأستاذ:

فؤاد أنور

2025/ 2024

شكر وتقدير:

في بداية هذا العرض، يحتم علينا أن نعبر عن امتناننا وشكرنا العميق لله عزّ وجلّ، الذي وفقنا ويسر لنا الطريق نحو هذه الدرجة العلمية الرفيعة. إليه الحمد والشكر الذي لا ينقطع. ونتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى الأستاذ فؤاد أنور كل مجهوداته وعلى هذه الفرصة التي منحنا إياها من أجل تبادل المعلومات...

مقدمة:

تعتبر الثروة العقارية دعامة أساسية في البناء الإقتصادي مما يجعل الاعتناء بتنظيمها مهم لضمان ثباتها واستقرارها، ومن أجل ذلك عملت مختلف الدول، صياغة نظام يكفل حمايتها، باعتبار العقار مورد للثروة والعامل الأول في تكوين ثروة الإنسان، و بفعل الإرتباط الوثيق للإنسان بالأرض الذي كان وسيظل قائماً متجدداً مادامت الحياة على وجه البسيطة، لذالك كان من الطبيعي أن توضع أنظمة عقارية لمختلف أنواع العقارات تنظم الملكية و الحيازة والاستغلال والتصرف فيه، خاصة أن حق الملكية هو الحق الأصل الذي تتفرع عنه باقي الحقوق العينية الأخرى و هذه الملكية كان تطورها عبر مراحل من ملكية جماعية إلى ملكية عائلية إلى ملكية فردية ، و يعد هذا الحق من أقدم وأقدس الحقوق على الإطلاق باعتباره حقا أصيلا وطبيعيا ولصيقا بحياة الأفراد والجماعات، لذلك حرصت مختلف الشرائع الإنسانية على حمايته، حيث إن أغلب الحضارات والأمم اهتمت بتوفير الضمانات الكفيلة بحماية حقوق الأفراد في تملك العقارات، وفي هذا الصدد أكدت المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر في سنة 1948 على كون حق الملكية حقا مقدسا لا يجوز انتهاك حرمته ولا يجوز حرمان صاحبه منه إلا إذا قضت بذلك مصلحة عامة ثبتت قانونا وبشرط التعويض العادل المدفوع[1] و كذلك الدستور المغربي خصه بحماية خاصة من خلال الفصل 35 منه على اعتبار أن القانون هو ضامن لحق الملكية لأن الملكية العقارية هي مرتكز كبير للتنمية الإقتصادية و الإجتماعية و البشرية و أساس لتطور المجتمع و الدولة بصفة عامة لكن بفعل التوسع العمراني و التزايد السكاني أصبحت تعرف الملكية العقارية مجموعة من المشاكل من إستيلاء و تزوير و اعتداء على العقار مما يضر بمالك تلك العقار و تضيع حقوقه و لذلك تدخل المشرع المغربي عبر فرض حماية جنائية لمالك العقار من كل اعتداء يصيبه و ذلك ما سوف نتطرق إليه من خلال موضوعنا الحالي.

-أهمية الموضوع:

يكتسي هذا الموضوع أهمية بالغة سواء من المنحى العلمي والعملي فأهميته العلمية تتجلى من خلال التنصيص على الأهمية الكبيرة للعقار من خلال الدستور والإعلان العالمي لحقوق الإنسان ومدونة الحقوق العينية وكذلك التنصيص على الحماية الجنائية التي يخضع لها من خلال القانون الجنائي، أما أهميته العملية تتجلى من حيث ضمان الحقوق باعتبار أن هذه الحماية الجنائية تضمن لمالك العقار حماية عقاره من كل اعتداء يتعرض إليه.

---

[1] إسماعيل الصغيري "مستجدات قانون المسطرة الجنائية في حماية الملكية العقارية" مقال منشور في مجلة مغرب القانون رابط الموقع www.maroclaw.com تاريخ الاطلاع 2025/05/05

- الإشكالية:

من خلال ذلك يمكننا طرح الإشكالية المحورية التالية: ما مدى تمكن ونجاح المشرع المغربي من تحقيق حماية جنائية لمالك العقار؟ ومن هذه الإشكالية المحورية يمكن طرح الإشكالات الفرعية التالية: ماهي مظاهر الحماية الجنائية لمالك العقار؟ وماهي وسائل هذه الحماية؟ وما هو دور السياسة العقابية في تفعيل الحماية الجنائية لمالك العقار؟ وكيف عملت السلطة القضائية على تحقيق هذه الحماية.

- خطة البحث:

للإجابة عن هذه الإشكالية يمكن اعتماد التصميم التالي:

المبحث الاول: مظاهر الحماية الجنائية لمالك العقار

المبحث الثاني: دور السياسة العقابية والسلطة القضائية في تفعيل الحماية الجنائية لمالك العقار

المبحث الاول:

مظاهر الحماية الجنائية لمالك العقار:

➢ المبحث الاول: مظاهر الحماية الجنائية لمالك العقار

فهذا المبحث سيتم معالجته عن طريق دراسة وثائقية تحليلية، وسيتم تقسيمه الى مطلبين، وتمة عنونة المطلب الاول بمحل الحماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة، والمطلب الثاني المعنون بوسائل الحماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة.

✓ المطلب الاول: محل الحماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة

تعتبر الملكية ظاهرة من ظواهر المجتمع بل هي لازمة من لوازم الحياة، ومن اجل ذلك نظم الاسلام الملكية كن كل جوانبها تنظيما دقيقا باعتبارها محور النشاط الاقتصادي في كل مجتمع وحجر الزاوية في بنيانه الاجتماعي. [2]

❖ الفقرة الأولى: عناصر حق الملكية

وقد عرفت المادة 14 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية بانها " حق يخول لمالك العقار دون غيره سلطة استعماله واستغلاله والتصرف فيه. ولا يقيده في ذلك الا القانون او الاتفاق " [3]

فان حق الملكية لا يقتصر فقط على أصل الشيء، فحسب المادة (15) من نفس القانون فملكية الارض تشمل ما فوقها وما تحتها الى الحد المفيد في التمتع بها الا إذا نص القانون او الاتفاق على خلاف ذلك.[4]

وايضا حسب المادة 16 فان مالك العقار يملك كل ملحقاته وما يدره من تمار او منتجات وما يضم اليه او يدمج فيه بالالتصاق.[5]

فبالرجوع الى المادة 14 من م.ح.ع السابقة الذكر نجدها اختزلت عناصر حق الملكية في تلات عناصر وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال واخيرا حق التصرف فيه. فما المقصود بهذه العناصر؟

---

[2] ادريس الفاخوري "الحقوق العينية وفق القانون رقم 39.08 الطبعة 2013 مطبعة المعارف الجديدة(ctp) الرباط ص 67

[3] المادة 14 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011) الجريدة الرسمية عدد5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5587.

[4] المادة 15 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية

[5] المادة 16 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية

فالملكية تولي صاحبها حق استعمال الشيء اي حق استخدامه في الوجه المعد له والشي يتفق مع طبيعته كركوب السيارة او ارتداء لبسة او سكنى الدار.

والملكية تولي صاحبها حق استغلال الشيء اي حق أحد تماره ومنتجاته

واخيرا الملكية تولي حق التصرف بالشيء اي حق اجراء سائر التصرفات سواء اكانت هذه التصرفات مادية كتغيير شكله او معالمه، ام كانت قانونية كبيعه او رهنه او وهبته او غير ذلك من التصرفات.[6]

وبالتالي يقصد بحق الاستعمال: سلطة المالك في استخدام ملكه فيما يصلح له من وجوه الاستخدام.

ويقصد بحق الاستغلال: الحصول على ما يتولد او ينتج عن الشيء من تمار.[7]

واخيرا حق التصرف كملاحظة هو العنصر الذي يميز حق الملكية عن باقي الحقوق الاخرى.[8]

❖ الفقرة الثانية: خصائص حق الملكية

وللإشارة فحق الملكية هو حق دستوري تم التنصيص عليه في الفصل 35 من دستور 2011 بحيث جاء في مقدمة الفصل " يضمن القانون حق الملكية ..."

اصبحت الملكية بمقتضى المادة 17 من الاعلان العالمي لحقوق الانسان الصادر سنة 1789 حقا مقدسا لا يجوز انتهاك حرمته ولا يجوز حرمان صاحبه منه الا إذا قضت بذلك ضرورة مصلحة عامة تبتت قانونا.[9]

يتميز حق الملكية بالخصائص التالية:

اولا: الملكية حق عيني

فهو يمنح صاحبه سلطة مباشرة يستعملها على شيء مادي معين

ثانيا: حق الملكية حق جامع

ويقصد بذلك ان حق الملكية يخول لصاحبه كل السلطات الممكنة على الشيء اذ يمكن للمالك استعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه سواء كان تصرفا ماديا او مدنيا، ومن هذه الناحية تختلف الحقوق العينية الاخرى عن حق الملكية حيت لا تخول هذه الحقوق لأصحابها سوى

---

[6] مامون الكزبري القانون العقاري ص 68

[7] ادريس الحياني "محاضرات في القانون العقاري طبعة 2022،المطبعة print agadir-So_me ص 142

[8] ادريس الحياني مرجع سابق ص 143

[9]ادريس الفاخوري مرجع سابق ص 67

بعض هذه السلطات فقط، ومن هنا كانت حق الملكية حقا جامعا على اعتبار انها تجمع في مضمونها كل منافع الشيء

ثالثا: الملكية حق دائم

ولدوام حق الملكية معان تلاتة

المعنى الاول: ان الملكية بطبيعتها غير مؤقته

المعنى الثاني: ان حق الملكية لا يجوز ان يقترن باجل

المعنى التالت: ان الملكية لا تزول بعدم الاستعمال [10]

ونظرا للأهمية الكبرى التي يتميز بها العقار فمنحها المشرع المغربي مجموعة من الوسائل للحماية ويعتبر عقل العقار من احدث هذه الوسائل. فما المقصود بعقل العقار؟

ففي ظل التحديات والمعيقات التي يشهدها العقار تدخل المشرع المغربي عبر اصدار القانون رقم 32.18 لتعزيز الحماية الجنائية للملكية العقارية من خلال تنظيم اجراء عقل العقار كوسيلة وقائية فعالة

فعقل العقار هو اجراء قانوني تحفظي يقضي بتجميد التصرف في العقارات المرتبطة بنزاعات او جرائم ماسة بالملكية العقارية.

يهدف هذا الاجراء الى:

*حماية المالكين الاصليين من التعدي على حقوقهم

*منع التحايل او التزوير المرتبطة بالعقار

*تعزيز الامن العقاري عبر ضمان استقرار الحقوق

وتجدر الاشارة الى ان عقل العقار يتميز بطبيعته الوقائية حيت يمنع التصرفات القانونية سواء بعوض او بدونه على العقارات المعنية لحين صدور حكم نهائي.[11]

فبالإضافة الى عقل العقار اعتمد المشرع وسائل اخرى لحماية العقار او بعبارة اخرى لحماية مالك العقار وهذا ما سيتم التطرق اليه في المطلب الثاني.

---

[10] ادريس الحياني مرجع سابق ص 144

[11] عمر ايت الالحاج "عقل العقار المعدل " مقال منشور بموقع https://fr.scribd.com

✓ المطلب الثاني: وسائل الحماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة

اعتبارا للأهمية الكبيرة التي تحضى بها الملكية العقارية أولى لها المشرع المغربي مجموعة من الوسائل لحمايتها وبالأخص لحماية صاحبها وهو مالك العقار وهذه تتم إن تم الاعتداء عن هذه الملكية العقارية بتوفر عنصرين المادي والمعنوي وذلك ما سنعمل على دراسته من خلال هذا المطلب.

❖ الفقرة الأولى: توفر العنصر المادي

يعتبر مبدأ لا جريمة و لا عقوبة إلا بنص قانوني من المبادئ العريقة فأخذت به مجموعة من الدول و كرسته و نظمته في قوانينها و من بين هذه الدول المغرب و لتحقيق الحماية الجنائية للملكية العقارية باعتبارها ترتبط بعنصر التجريم و العقاب فلا يمكن التوسع فيها خارج القوانين العقابية و بالرجوع إليها لا نجد سوى نص عقابي صريح ينص على قمع و إبعاد التعدي على الملكية العقارية و هو الفصل 570 من القانون الجنائي، إلا أن ذلك لا يعني أنه لا توجد أي نصوص أخرى تحمي العقار بل هناك نصوص أخرى تنص على أهمية العقار و منها الدستور من خلال الفصل 35 منه إلا أن النص الزجري الذي يعاقب كل من سولت له نفسه الاعتداء على الملكية العقارية هو الفصل 570 من القانون الجنائي إلا أنه لكي تستوجب و تطبق هذه العقوبة المنصوص عليها في هذا الفصل لابد من توفر ركن مادي لأنه من المعلوم أن لكل جريمة ركنا ماديا إذ لا يمكن القول بوجود جريمة إلا إذا تجسدت في أرض الواقع ، واعتبارا لهذه القاعدة فإن جريمة انتزاع عقار من حيازة الغير تنشأ بفعل يشكل أساسه نشاطا خارجيا يستهدف حيازة الغير لعقار ما و هذا الأخير يعتبر هو مظهر الجريمة المجسد، الناتج عما دار في ذهن مرتكب الجريمة قبل وقوعها، وقيامه بسلوك تسبب في وقوع الجريمة، وتحققها فالركن المادي في جريمة انتزاع عقار من حيازة الغير يتجسد في ثلاث عناصر هي:

***أولا**: فعل الانتزاع:

لم يعمل المشـرع المغربي من خلال الفصـل 570 من القانون الجنائي على تعريف الانتزاع إلا أن هنـاك من الفقه من عرفه على أنه الدخول إلى العقار والولوج إليه بطريقة غير مشروعة، ويلزم أن يقع الانتزاع بفعل الجاني أو تخطيطه ، ولا يشترط أن يقوم الجاني بنفسه بالفعل المجرم بل قد يسـتعمل غيره للقيام بذلك كأن يرسـل من يقوم مقامه بانتزاع العقار أو دخول المسـكن واحتلاله لفائدته، وفي هذه الحالة نكون أمام فاعل أصـلي وشـريك، غير أن الاعتداء على الحيازة العقارية لا يكون دائما بانتزاع الجاني للعقار من يد الغير ، بل قد يكتفي بوضع قفل أو سياج يحول دون استغلال العقار ، ويقوم بمنعه من استغلاله على الوجه الذي أعد له، أي أن فعلا الانتزاع لا يشترط فيه السيطرة المادية للمنتزع على العقار بالدخول إليه

والتصرف فيه ، بل يكفي منع الحائز من ممارسة نشاطه المعتاد على العقار [12] فبذلك يتضح لنا أن فعل الانتزاع يشكل عنصر من عناصر الركن المادي و يعاقب عليه الفصل 570 و ذلك ما أكدت عليه محكمة النقض في أحد قراراتها حيث جاء فيه " **انتزاع عقار من حيازة الغير عناصر الجريمة - الركن المادي - المنع من التصرف إن المحكمة حينما قضت بإدانة الطاعن من أجل جنحة انتزاع عقار من حيازة الغير واعتمدت في ذلك على أن الحيازة المادية للمدعى فيه ثابتة للطرف المشتكي ، وأن المنع من طرف المتهم يشكل وجها من أوجه القوة أو العنف، إذ الهدف منه هو حرمان الحائز من التصرف واستغلال العقار الموجود في حيازته وهو عنصر من عناصر الفصل 570 من القانون الجنائي، مما يغني عن دراسة باقي العناصر من خلسة أو تدليس، يكون قرارها معللا تعليلا سليما وكافيا** ". [13]

***ثانيا**: أن يقع انتزاع العقار من حيازة الغير:

يجب أن يكون العقار محل الانتزاع مملوكا للغير أو في حيازته وقت القيام بالفعل المجرم أي يجب أن تتوفر في تلك الشخص المنتزع منه العقار صفة الحائز الشرعي.

***ثالثا**: أن يكون محل الانتزاع عقارا:

إن الفصل 570 من القانون الجنائي ينطبق على الاعتداء على الملك العقاري فقط ويقتصر على العقار الأصلي دون العقار بالتخصيص ذلك أن هذا الأخير يعتبر منقولا بالنسبة للقانون الجنائي ويعاقب على الاستيلاء عليه بالنصوص المتعلقة بجرائم الأموال.

***رابعا**: أن يقع الإنتزاع بطرق معينة:

لم يتم التطرق إلى كل طرق الاعتداء على الحيازة لكن تم تحديد الطرق التي أصبغ عليها صبغة جريمة وهي الخلسة والتدليس واستعمال العنف أو التهديد أو بواسطة أشخاص متعددين أو في الليل أو باستعمال التسلق أو الكسر أو بحمل السلاح.

❖ **الفقرة الثانية: توفر الركن المعنوي**

يحتل الركن المعنوي أهمية كبيرة إضافة إلى الركن المادي و ذلك من أجل تحقيق الحماية الجنائية للملكية العقارية ، فلقيام جريمة انتزاع عقار من حيازة الغير لابد أن يتوافر الركن المعنوي ، وهو توجيه الإرادة الى تحقيق النشاط الإجرامي، ويعتبر هذا العنصر الاساسي في قيام جريمة انتزاع عقار من حيازة الغير ، فهو الذي يضفي الصفة الاجرامية على فعل انتزاع

---

[12] أيوب الطاهري "جريمة الإعتداء على الأملاك العقارية" مقال منشور في موقع فضاء الطالب- 2023 رابط الموقع https://talibspace.ma ,تاريخ الإطلاع 2025/05/04 -بتصرف

[13] قرار محكمة النقض رقم 958/11 الصادر بتاريخ 13 أكتوبر 2022 في الملف الجنحي رقم 3419/6/11/2022 منشور في المنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض رابط الموقع juriscassation.cspj.ma

الحيازة أي هو الذي يخرج بالفعل من دائرة الأفعال المدنية الى دائرة الافعال الجنائية ، وأن هذا الركن في جريمة انتزاع حيازة العقار أبرزه المشرع في صور منها التدليس و الخلسة و العنف و التهديد كما جاء سبقا ، وغير ذلك مما هو محدد في الفصل 570 من ق .ج و أتى بترجمة واقعية لنية الفاعل في الاعتداء على الحيازة .

وعلى هذا الاساس فإن تعامل المحاكم مع هذه الجريمة مقيد بالبحث في هذه الصورة لبيان مدى اتسام الفعل بالسمة الجرمية و خضوعه لمقتضيات الفصل 570 من القانون الجنائي [14]و بالرجوع إلى هذا الفصل نجده ينص على مجموعة من الوسائل التي يستعملها الجاني في اعتدائه على الحيازة وهذه الوسائل هي التي يعتمدها قاضي الموضوع، ويتحقق من وجودها للقول بوجود العنصر المعنوي في هذه الجريمة أو بعدمه، وبالتالي إعطاء الصبغة الجرمية لهذا الفعل، وعموما فإن الإدانة في جنحة انتزاع عقار من حيازة الغير لابد فيها من إبراز الوقائع التي استخلصت منها أركان جريمة انتزاع عقار من حيازة الغير، مع ابراز وتبيان الوسائل المعتمدة في الجريمة أي تلك الأركان الذي سبق ذكرها و ذلك ما يحيلنا على العقوبات المنصوص عليها في الفصل 570 من القانون الجنائي سواء المخففة منها أو المشددة و ذلك ما سنعمل على دراسته من خلال المطلب الموالي.

[14] محمد ادريسي "الحماية الجنائية للعقار نحو تكريس حماية قانونية كاملة" منشورات مجلة منازعات الأعمال العدد العاشر دجنبر 2018 سلسلة المعارف القانونية

المبحث الثانى:

دور السياسة العقابية والسلطة القضائية فى تفعيل الحماية الجنائية لمالك العقار.

➢ المبحث الثاني: دور السياسة العقابية والسلطة القضائية في تفعيل الحماية الجنائية لمالك العقار.

تعتبر الجريمة هي الجزاء الذي يوقعه القضاء باسم المجتمع على كل شخص ارتكب فعلا أو تركا مخالفا بذلك القانون الجنائي وتكون الغاية المباشرة من تطبيقها على الجاني هي ردعه، وترتب على هذه الجريمة العقوبة بكون هذه أخيرة هي آثر من آثار الجنائية المترتبة على ارتكابها ولهذا نظم المشرع الجنائي دور السياسة العقابية في تفعيل الحماية لمالك العقار وهذا ما سوف نتناوله في المطلب الاول، وكذلك دور السلطة القضائية في تفعيل الحماية الجنائية لمالك العقار في المطلب الثاني.

✓ المطلب الأول: دور السياسة العقابية في تفعيل الحماية الجنائية لمالك العقار.

سوف نتطرق في إطار هذا المطلب إلى الحديث عن الدور السياسة العقابية في تفعيل الحماية الجنائية لمالك العقار وهذا من خلال العقوبات لأن العقوبة هي من أهم آثار الجنائية التي ترتب عن ارتكاب الجريمة معينة، وهذه العقوبات التي تنقسم إلى العقوبة المخففة التي سوف نتناولها في الفقرة الأولى، وإلى العقوبة المشددة في الفقرة 2.

❖ الفقرة الأولى: العقوبة المخففة.

حسب الفصل 570 من القانون الجنائي وبضبط في الفقرة الأولى الذي نص على أنه: " يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وغرامة من مائتين إلى خمسمائة درهم من انتزع عقارا من حيازة غيره خلسة أو باستعمال التدليس"، إذن بقراءتنا لمقتضيات هذا الفصل يمكن القول إن القانون الجنائي لا يستوعب كل صور الاعتداء على الحيازة ، وإنما حدد الصور التي أضفى عليها صبغة الجريمة حيث تتم بطرق معينة ، ومؤدى هذا أن دخول الفرد لعقار غيره واحتلاله له، يبقي في أصله عملا خاضعا لقواعد لقانون المدني التي تخول من انتزاع عقار منه أن يسترجعه عن طريق دعوى الاستحقاق أو دعوى الحيازة ، ولا تتدخل الحماية الجنائية إلا إذا تم انتزاع الحيازة بالخلسة أو التدليس [15]، ولكن بالرجوع إلى المقتضيات الفصل السابق الذكر

[15] مادة 570 من ظهير صريف رقم 1.59.413 صادر في 28 جمادى الثانية 1382 (26 نونبر 1962) بالمصادقة على مجموعة الجريدة الرسلية رقم 2640 مكرر بتاريخ 12 محرم 1383 (5 يونيو 1963)، ص 1253

نجد أن المشرع لم يتطرق إلى المفهوم كل من الخلسة والتدليس لهذا سوف نتناول المفهوم كل منهما:

أ- الخلسة:

المشرع لم يعرف مفهوم الخلسة بل ترك أمر إلى أصحاب اختصاص وهو الفقه الذي بدوره عرفها بأنها إخراج الشيء من حوزة غيره بدون علمه ويرضاه، والاستلاء على العقار بسرعة وفي غفلة من الحائز كالقيام بحرث الأرض، أو غرسها في ظرف وجيز أثناء غيبة الحائز السابق أو ابتعاده من مكتن الأرض لعمل ما[16]. وعليه فانتزاع الحيازة خلسة يتحقق بمجرد وقوعه خفية ودون علم الحائز أو في غيبته[17] .

ب- التدليس:

مفهوم التدليس في الميدان الجنائي لا يختلف عن مفهومه في الميدان المدني، فإن كان هذا الأخير يجسده في كل استعمال للوسائل الاحتيالية، قصد إيقاع المتعاقد الآخر في غلط يكون هو الدافع للتعاقد بحيث لولا الغلط ما كان ليتعاقد معه فإن التدليس في الميدان الجنائي هو الاحتيال واستعمال الخديعة بهدف إيقاع المجني عليه في غلط يدفعه إلى قبول أمر يضر بمصلحته. وهكذا تبقى الخلسة والتدليس عناصر الأساسية لهذه الجريمة. وبالإضافة إلى هذان الأخيرين يمكن أن يتم انتزاع الحيازة من الغير بوسائل آخرى التي تعتبر مشددة وذلك ما سوف نعالجه في الفقرة الثانية.

❖ الفقرة الثانية: العقوبة المشددة.

بمقتضي الفقرة الثانية من الفصل 570 من القانون الجنائي التي تناولت الحالات المشددة والعقوبة المترتبة عليها بحيث نصت على أنه:" فإذا وقع انتزاع الحيازة ليلا أو باستعمال العنف أو التهديد أو التسلق أو الكسر أو بواسطة اشخاص متعددين أو كان الجاني أو أحد الجناة يحمل سلاحا ظاهرا أو مخبأ فإن الحبس يكون من ثلاثة أشهر إلى سنتين والغرامة من مائتين إلى سبعمائة وخمسين درهما."

ومن خلال هذه الفقرة سوف نستخلص مختلف الظروف المشددة لانتزاع العقار من الحيازة الغير:

1- وقوع انتزاع ليلا :

لم يعرف المشرع المغربي الليل، وإن كان يشير لبعض مقتضياته في المادة 62 من قانون المسطرة الجنائية، ولا يعتبر الوقت المحدد لعدم دخول المنازل من الساعة 9 ليلا إلى 6 صباحا

[16] أيوب الطاهري ،مرجع سابق.
[17] أيوب الطاهري ،مرجع سابق.

معيار لدخول الليل، فالليل قد يبدأ من وقت متقدم خاصة في فصل الشتاء، حيث قد يبدأ الظلام على الساعة 6 مساءا. وبالتالي فإن محكمة الموضوع تعتبر الاعتداء على الحيازة داخل هذا الوقت ظرفا من ظروف التشديد، على اعتبار أن ظرف الليل مسألة موضوعية وليست قانونية تخضع لرقابة قاضي الموضوع، والمحكمة من إدراجه ضمن الظروف المشددة أن الليل هو الوقت الذي يأوي فيه الناس إلى الراحة من عناء الأعمال، فالمجني عليه يباغت بالجريمة وقد خلد إلى الراحة واستسلم إلى النوم، فلا يمكن الدفاع عن حرمه مسكنه.[18]

2- انتزاع العقار بالعنف أو التهديد.

غالبا ما يكون العنف مرتبط بالتهديد، وهذا الأخير مرتبط بالعنف، والعنف هو تصرف غير مشروع يلحق ضررا جسمانيا بالغير ذا طبيعة مادية، فهو كل وسيلة قسرية تقع على الأشخاص لتعطيل قوة المقاومة أو إعدامها، وهي أعمال الضرب والجرح التي تؤدي إلى إحداث ألم لجسم المعتدي عليه بغض النظر عن درجة خطورة [19]، والمقصود بالعنف في إطار الفصل المذكور هو منع الحائز من انتفاع من حيازته الفعلية. أما فيما يخص التهديد هو كل قول أو كتابة، من شأنه إلقاء الرعب والخوف في قلب الشخص المهدد، فهو إكراه معنوي يتحقق بمجرد إنذار الشخص المهدد وقد يكون صريحا يوجهه المتهم علانية إلى من يحاول رده فيما عزم عليه، وقد يكون ضمنيا يستفاد من الملابسات المحيطة بالانتزاع وهو ما أشارت إليه الفصول 421 و429 من القانون الجنائي، ويستوي أن تكون وسائل القوة العنف أو التهديد مادية أو معنوية.[20]

3- انتزاع الحيازة بواسطة التسلق أو الكسر.

حسب الفصل 513 من القانون الجنائي الذي نص على أنه " يعد تسلقا الدخول إلى منزل أو مبنى أو ساحة أو حظيرة أو آية بناية أو حديقة أو بستان أو مكان مسور، وذلك بطريق تسور الحوائط أو الأبواب أو السقوف أو الحواجز الآخر[21] ".

وكما حدد مفهوم الكسر في الفصل 512 من القانون الجنائي الذي جاء فيه «يعد كسرا التغلب أو محاولة التغلب على أي وسيلة من وسائل الإغلاق سواء بالتحطيم أو الإتلاف أو بأية طريقة أخرى تمكن الشخص من الدخول إلى مكان مغلق، أو من أخذ شيء موضوع في مكان مقفل أو أثاث أو وعاء مغلق "[22]

4- انتزاع الحيازة بواسطة أشخاص متعددين :

---

[18] أيوب الطاهري ، مرجع سابق.
[19] أيوب الطاهري ، مرجع سابق.
[20] أيوب الطاهري ، مرجع سابق.
[21] مادة 513 من القانون الجنائي.
[22] مادة 512 من القانون الجنائي.

إن التعدد هو ارتكاب الفعل من طرف شخصين أو أكثر عزموا وخططوا على تنفيذ الفعل المجرم قانونا ونظرا لخطورته جعله المشرع ظرفا مشددا. ولا يقف دورهم عند المشاركة لأن ظرف التعدد مقصور على تعدد المساهمين دون غيرهم حسب ما جاء في الفصل 129 من القانون الجنائي وقد ميز المشرع بين ارتكاب الجريمة واحدة بواسطة عدة أشخاص، وبين من يعتبر فاعلا أصليا أو مساهما. وباعتبار أن تقديم المساعدة في الأعمال التحضيرية لتنفيذ الجريمة بأي وسيلة من الوسائل يجعل الفعل المرتكب أكثر خطورة من الجرم المرتكب من طرف شخص واحد.

5- انتزاع العقار بحمل السلاح :

قد جاء تعريف السلاح ضمن مقتضيات الفصل 303 من القانون الجنائي على أنه " يعد سلاحا في تطبيق هذا القانون، جميع الأسلحة النارية والمتفجرات وجميع الأجهزة والأدوات أو الأشياء الوخزة أو الراضة أو القاطعة أو الخانقة".[23]

وأساس تشديد العقوبة في حمل سلاح هو ما يمثله خطورة مزدوجة تتمثل في خطر استعماله من جهة، وفيما يتبعه من خوف أو اضطراب في نفس الضحية.

✓ المطلب الثاني: دور السلطة القضائية في تفعيل الحماية الجنائية لمالك العقار

نظرا للأهمية الكبيرة التي يتمتع بها العقار وفر له المشرع حماية جنائية بوضعه مجموعة من النصوص القانونية بغيت حمايته سواء من التعدي على ملكية العقار نفسه أو على ملكية الغير وذلك عبر وضع مجموعة من الآليات والوسائل ذات الطابع القضائي التي تكفل حماية عقاره من أي اعتداء.

ولذلك من خلال دراستنا لدور السلطة القضائية في وضع حماية لمالك العقار من خلال مجموعة القانون الجنائي سنقسم موضوعنا للتحدث عن دور النيابة العامة في إرساء هذه الحماية ودور المؤسسات القضائية وعملها على حماية الملكية العقارية.

❖ الفقرة الأولى: دور النيابة العامة في حماية العقار

بالرجوع إلى الفصل 40 من على: «يجوز قانون مسطرة الجنائية في فقرته العاشرة على: «يجوز له، إذا تعلق الأمر بانتزاع حيازة بعد تنفيذ حكم، أن يأمر باتخاذ أي إجراء تحفظي لحماية الحيازة وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه، على أن يعرض هذا الأمر على المحكمة أو

[23] مادة 303 من القانون الجنائي.

هيئة التحقيق التي رفعت إليها القضية أو التي سترفع إليها خلال ثالثة أيام على الأكثر لتأييده أو تعديله أو إلغائه."

ومن خلاله يتضح لنا على أنه ينقسم إلى قسمين رئيسيين يتحدث في القسم الأول على الشروط الواجب توفرها لكي يخول لوكيل الملك التدخل والقيام بدوره، بينما يتحدث في القسم الثاني عن الصلاحيات التي يتمتع بها وكيل الملك لحماية العقار من الاعتداء.

الشروط الواجب توفرها لتدخل وكيل الملك:

فعند بداية الفقرة ذكر المشرع الحالة التي تحدد لنا شرطين أساسيين يتمثلان فيما يلي:

أولا : وقوع جريمة من جرائم الاعتداء على الحيازة:

أي أن مالك العقار تعرض لاعتداء نتج عنه انتزاع حيازة منه كما نص عليه الفصل 570 من قانون من القانون الجنائي الذي يتمثل في نشاط مادي خارجي يجسده الاستيلاء الفعلي على العقار بشكل يؤدي إلى فرض السيطرة مادية عليه لأمر ينتج عنه حرمان الشرعي من حيازته سواء كان ارتكاب التعدي بواسطة عنصري التدليس أو الخلسة، أو بوسائل أخرى[24]

غير هذين العنصرين ذكرها لنا المشرع المغربي في الفقرة الثانية من الفصل 570 ونذكر منها استعمال العنف أو التهديد أو باستعمال السلاح أو باستعمال القوة.[25]

ويعتبر هذا الشرط بديهيا نوعا ما لكون حماية مالك العقار لا تقوم إلا بوجود فعل جرمي يقابلها، يترتب عليه ضرر يستوجب معه تدخل السلطة القضائية لتتصدى له والحفاظ على استقرار الملكية العقارية.

ثانيا : وقوع اعتداء بعد تنفيذ حكم قضائي:

جاء المشرع بهذا الشرط لغاية الحد من سلطة النيابة العامة وعدم تدخلها في التنفيذ الذي يعد من صلاحيات مؤسسة أخرى من جهة ، ولعدم تدخل النيابة العامة في واقعه الحيازة وشرعيتها من جهة أخرى الأمر الذي يعهد لقاضي الحكم حيث أنه لتدخل النيابة العامة اشترط المشرع صدور حكم قضائي سابق وتنفيذه بشكل قانوني سواء كان الحكم صدر في دعوى جنائية أو دعوى مدنية كدعوى استرداد الحيازة المقررة في الفصل 166 من قانون المسطرة المدنية وتنفيذ الحكم لم يستوجب فيه المشرع خلوه من أي عيب يقضي ببطلان أحد إجراء ات التنفيذ أو بطلان التنقيد حيث يحق للنيابة العامة مباشرة صلاحيتها بمجرد تنفيذه بغض النظر عن صحه التنفيذ.

---

[24] حسن الحمداوي ، "الحماية الجنائية للعقار على ضوء العمل القضائي" ، بحث نهاية تدريب بالمعهد العالي للقضاء ، الرباط ، 2017 ، ص 11

[25] خولة ركنة ، "دور النيابة العامة في تحقيق الأمن العقاري " ، رسالة لنادي دبلوم الماستر ، القانون الخاص ، جامعة سيدي محمد بن عبد الله ، فاس ، 2021 ، ص 14.

بالمقابل خول المشرع المغربي للنيابة العامة مجموعة من الصلاحيات التي تجسد دورها الفعال في حماية الملكية العقارية وتتلخص هذه الصلاحيات كما جاء بها النص المادة 40 في فقرتها الثامنة بالتقسيم التالي:

أولا إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه:

أي بإرجاع الحالة لما كانت عليه قبل وقوع الفعل الجرمي عبر طرد المعتدي من العقار المنزوعة حيازته وتمكين الحائز المتضرر من إعادة وضع يده عليه.[26]

ثانيا القيام بأجراء ات تحفظية:

هو سلطة منحها المشرع للنيابة العامة للقيام بإجراء تحفظي كإجراء حراسة قضائية أو القيام بحجز تحفظي لحماية العقار وهذه الإمكانية يقابلها نوع من الغموض لكون المشرع لم يحدد نوع الإجراء التحفظي الذي ستقوم النيابة العامة باتباعه بل تركه لسلطتها التقديرية

في كلتا الحالتين ألزم المشرع المغربي النيابة العامة عرض الأمر على المحكمة أو هيئة تحقيق التي رفعت إليها القضية أو التي سترفع إليها القضية خلال الأيام الثلاثة الموالية لأخذ القرار بشأنها سواء بتأييد القرار أو تعديله أو إلغائه.

❖ الفقرة الثانية: دور العمل القضائي في حماية العقار

وتتجلى في عدة مؤسسات قضائية خصص لها المشرع صلاحيات لوضع حماية قانونية للملكية العقارية ويمكن تقسيمها على الشكل التالي:

أولا : قاضي تحقيق:

تملك مؤسسة قاضي تحقيق دورا في حماية الملكية العقارية من خلال المادة 142 من قانون المسطرة الجنائية الذي ينص في فقرته الرابعة «وله متى قامت دلائل كافية على جدية الاتهام في جرائم الاعتداء ات على الحيازة أن يأمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه."

التي نستنتج منها أنه يجوز لقاضي التحقيق الأمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه ،[27] وهو اختصاص يشترك فيه مع النيابة العامة لكن المشرع المغربي رغم منحه هذا الاختصاص لم ينفرد به قاضي التحقيق إذ أنه حتى في حالة تلقيه لشكاية المطالب بالحق المدني فإنه ملزم بإحالتها على النيابة العامة لاتخاذ بشأنها ما تراه مناسبا طبقا للمادة 93 من قانون المسطرة الجنائية ،[28]فإن رأت النيابة العامة أن النزاع يحتاج إلى تحقيق فإنها تحيله على قاضي التحقيق للقيام بتحقيق إعدادي أما إذا لم تلتمس إجراء تحقيق فلا يجوز لها تقديم ملتمس يرمي إلى عدم

[26] محمد الادريسي ، م .س ،ص 65
[27] حسن الحمداوي ، م .س ،ص 28
[28] حسن الحمداوي ، م .س ،ص 32

إجراء أي تحقيق ألا في الحالات التي نصت عليها المادة 93 في فقرتها الثانية وإذا قام قاضي التحقيق باتخاذ إجراء يخالف ملتمس النيابة العامة يستوجب تعليل الأمر الذي أصدره .

ثانيا: اختصاص قضاة الموضوع:

من خلال الفصلين 40 و49 من قانون المسطرة الجنائية فإن النيابة العامة ودورها في حماية العقار من الاعتداء على حيازته فإن المشرع المغربي نص على ضرورة إحالة الأمر على المحكمة أو هيئة التحقيق التي رفعت أو سترفع إليها القضية خلال ثلاث أيام لتأييده او تعديله او إلغائه مما يقيد نسبيا دور النيابة العامة ولا يجعل قرارها مطلقا.

ولعل هذا لعل هدف المشرع من ذلك هو عدم ترك ذلك بين يدين النيابة العامة لوحدها احترازا من الحالات التي يحصل فيها الأشخاص على أحكام تقوم بوسائل إثبات صورية أو الحصول على حكم في غيبه الأطراف.[29]

وتملك المحكمة من خلال هذا الاختصاص النظر في النزاع والبث فيه بإصدار حكم يقضي بتأييد القرار أو التعديل فيه أو إلغائه وهذا الحكم تكون له قوة تنفيذية تعطي لمالك العقار المنزوعة حيازته استيعاده حيازته.

[29] محمد الادريسي ، م .س ،ص 65

خاتمة:

ختاما يمكن القول أن الحماية التي يكتسبها المالك للعقار تقوم على أساس الحق الملكية وهو الذي يعطيه الحق في تصرف في عقاره ، باعتبار حق الملكية هو أقوى الحق لكونه يعطي الحق التصرف والاستعمال والاستغلال لصاحبه ويقوم أيضا على مجموعة من خصائص التي منها بكونه حق دائم ، إلا أنه في معظم الأوقات قد تطرأ على هذه الملكية جريمة الاعتداء عليها كلما توفر أركانها سواء الركن المعنوي أو الركن المادي الذي يكون مقترنا بظرف من ظروف سالفا الذكر في الفقرة الأولى والثانية من الفصل 570 من القانون الجنائي ، وبما أن العقار هو بدوره يكون محل مجموعة من الجرائم لهذا خول مشرع عقوبات باعتبارها أكبر ضمان في مواجهة كل معتد على عقار الغير التي تتدخل في إقرارها السلطة القضائية ، وهذا كل غايته تحقيق الأمن القانوني الذي يخول بالنسبة للعقار الأمن العقاري ، ولكن لتصدي الاعتداءات المتكررة للعقار لاسيما ظاهرة الاستلاء على عقارات الغير أوجب على المشرع أن يقوم على خلق حماية قسوة للمالك العقار وخصوصا الحماية الجنائية ، وهذا ما يدفعنا إلى طرح بعض التوصيات:

-تشديد العقوبة الزجرية بالنسبة للحقوق العقارية من اعتداء عليها.

-تنظيم دور القضاء في تفعيل الحماية الجنائية للمالك العقار من خلال تبسيط المساطر.

-عرض مرسوم يتعلق بظاهرة الاستلاء على عقارات الغير.

-إنشاء محاكم عقارية متخصصة في النزاعات العقارية

-القيام بإحصائيات دقيقة حول العقارات والتنسيق بين مختلف الجهات الفاعلة في الميدان العقاري مثل المكتب الجهوي للاستثمار والمحافظات العقارية والوزارات المعنية

-النص صراحة في الفصل 570 من القانون الجنائي على الحيازة المراد حمايتها.

لائحة المراجع:

القوانين:

- ظهير صـــريف رقم 1.59.413 صـــادر في 28 جمادى الثانية 1382 (26 نونبر 1962) بالمصـــادقة على مجموعة القانون الجنائي الجريدة الرســـمية رقم 2640 مكرر بتاريخ 12 محرم 1383 (5 يونيو 1963)، ص 1253.
- ظهير شـــريف رقم 1.02.255 صـــادر في 25 من رجب 1423 (3 أكتوبر 2002) بتنفيذ القانون رقم 22.01 المتعلق بالمســـطرة الجنائية الجريدة الرســـمية عدد 5078 بتاريخ 27 ذي القعدة 1423 (30 يناير2003)، ص 31.
- القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه
- الظهير الشريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432(22 نوفمبر 2011) الجريدة الرسمية عدد5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5587.

المراجع العامة:

- ادريس الفاخوري "الحقوق العينية وفق القانون رقم 39.08 الطبعة 2013 مطبعة المعارف الجديدة(cpt) الرباط
- مأمون الكزبري القانون العقاري

الرسائل والبحوث:

- حسن الحمداوي، "الحماية الجنائية للعقار على ضوء العمل القضائي"، بحث نهاية تدريب بالمعهد العالي للقضاء، الرباط 2017
- خولة ركنة، "دور النيابة العامة في تحقيق الأمن العقاري «، رسالة لنادي دبلوم الماستر، القانون الخاص، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس، 2021.

المقالات:

- إسماعيل الصغيري "مستجدات قانون المسطرة الجنائية في حماية الملكية العقارية" مقال منشور في مجلة مغرب القانون
- أيوب الطاهري "جريمة الاعتداء على الأملاك العقارية" مقال منشور في موقع فضاء الطالب- 2023
- محمد ادريسي "الحماية الجنائية للعقار نحو تكريس حماية قانونية كاملة" منشورات مجلة منازعات الأعمال العدد العاشر دجنبر 2018 سلسلة المعارف القانونية
- ادريس الحياني "محاضرات في القانون العقاري طبعة 2022، المطبعة priant agadir-Somme
- عمر ايت الالحاج "عقل العقار المعدل " مقال منشور في موقع https://fr.scribd.com

القرارات القضائية:

- قرار محكمة النقض رقم 958/11 الصادر بتاريخ 13 أكتوبر 2022 في الملف الجنحين رقم 3419/6/11/2022 منشور في المنصة الرقمية لقرارات محكمة النقض

➢ المواقع الإلكترونية:

- https://talibspace.ma
- www.maroclaw.com
- juiscassation.cspj.mar
- https://fr.scribd.com

الفهرس :

مقدمة: 3

المبحث الاول: مظاهر الحماية الجنائية لمالك العقار 5

المطلب الاول: محل الحماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة.....6

الفقرة الأولى: عناصر حق الملكية.....6

الفقرة الثانية: خصائص حق الملكية.....7

المطلب الثاني: وسائل الحماية الجنائية للملكية العقارية الخاصة.....9

الفقرة الأولى: توفر العنصر المادي.....9

الفقرة الثانية: توفر العنصر المعنوي.....10

المبحث الثاني: دور السياسة العقابية والسلطة القضائية في تفعيل الحماية الجنائية لمالك العقار.....12

المطلب الاول: دور السياسة العقابية في تفعيل الحماية الجنائية لمالك العقار...13

الفقرة الأولى: العقوبة المخففة.....13

الفقرة الثانية: العقوبة المشددة.....14

المطلب الثاني: دور السلطة القضائية في تفعيل الحماية الجنائية لمالك العقار...16

الفقرة الأولى: دور النيابة العامة في حماية العقار.....16

الفقرة الثانية: دور العمل القضائي في حماية العقار.....18

خاتمة: 20

لائحة المراجع:.....21