

الحجز التنفيذي العقاري على ضوء مشروع قانون المسطرة المدنية و مدونة الحقوق العينية.

من إعداد : التائب أحمد

إن الغاية الأساسية من الأحكام القضائية ؛ هو تنفيذها إذ لا ينفع التكلم بحق لا نفاذ له ؛ إذ لا أهمية للأحكام القضائية دون تنفيذها و تعتبر مرحلة التنفيذ هي المرحلة أكثر أهمية بالنسبة للدائنين و الصعبة على المدينين ؛ لهذا يثير التنفيذ مجموعة من الإشكالات العملية والعلمية على مستوى المحاكم.

إذ أصبح المتقاضي اليوم بعد حصوله على الحكم القضائي ؛ يفكر في كيفية حصوله على حقه ؛ حيث أن التنفيذ لا يتم تلقائيا بل لا بد من المستفيد من الحكم القضائي القيام ببعض الإجراءات لكي تبدأ مسطرة التنفيذ ؛ سوف نتطرق إليها عند الحديث عن الإجراءات الأولية للتنفيذ.

و التنفيذ لم يعرفه المشرع المغربي ؛ مما ترك مجالا للفقه [1] ؛ وهناك عدة تعريفات للتنفيذ إلا أنها تختلف من حيث الشكل ولكن لها نفس المعنى من حيث المضمون ؛ و يمكن تعريف التنفيذ أنه هو الوسيلة التي تمكن من ترجمة منطوق الحكم القضائي إلى واقع مادي تبعا للصيغة التنفيذية المذيلة به ؛ إذ هو الذي يجسد الحقيقة القانونية إلى حقيقة واقعية.

إن القواعد المنظمة للتنفيذ الجبري ؛ نجدها في نصوص عامة و نصوص خاصة ؛ إذ نجد المشرع المغربي في قانون المسطرة المدنية نظم أحكام التنفيذ بشكل عام ابتداء من الفصل 411 إلى 510.

و كذا مدونة الحقوق العينية رقم 39.08 التي تنظم قواعد الحجز و البيع الجبري للعقار ابتداء من المادة 214 إلى 221. و قانون الالتزامات و العقود و مدونة تحصيل الديون العمومية رقم 15.97 ؛ إلى جانب القانون رقم 90.41 المحدث للمحاكم الإدارية و القانون رقم 95.53 المحدث للمحاكم التجارية و مدونة التجارة و مدونة الأسرة و بعض النصوص الخاصة الأخرى.

و لكي يتم التنفيذ لا بد من طالب الإجراء بأن يكون بين يديه سند تنفيذي ؛ و المشرع المغربي لم يعرف السندات التنفيذية و لم يذكر أنواعها بحيث يتحدث في قانون المسطرة المدنية عن الأحكام القضائية وحدها ؛ و كأن أن الأحكام القضائية هي وحدها التي تعتبر سندا تنفيذيا ؛ إلا أن الممارسة العملية و بعض النصوص الخاصة هي التي تنص على السندات التنفيذية (مدونة الحقوق العينية ؛ مدونة تحصيل الديون العمومية) . و تجدر الإشارة أن مشروع قانون المسطرة المدنية حدد السندات التنفيذية القضائية في الأحكام القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي به و الأوامر الاستعجالية و القرارات النهائية و الأوراق الرسمية ؛ و يأخذ عن المشرع هنا على أنه لم يعطي أهمية كبرى للسندات التنفيذية إذ هناك سندات تنفيذية قضائية و أخرى غير قضائية و هي كالتالي:

*السندات التنفيذية القضائية:

—الأحكام القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي به و القرارات النهائية

—الأوامر الاستعجالية و أوامر الأمر بالأداء

—الأحكام الأجنبية بعد تذييلها بالصيغة التنفيذية طبقا للفصول 430 و 431 من ق م م.

- أحكام المحكمين ؛ تعرض المشرع في ق م م ابتداءً من الفصل 306 الى 327

*السندات التنفيذية غير القضائية

-السند التنفيذي الضريبي

-محاضر الصلح ؛ محاضر البيوع بالمزاد العلني

-شهادة التقييد الخاصة بالرهن

تجدر الإشارة إلى أن الأحكام القضائية قد تكون أحكام منشئة أو تقريرية أو ملزمة:

الأحكام المنشئة : هي التي تقضي بإنشاء حقوق أو مراكز قانونية لم تكن موجودة من قبل الحكم أو تعديلها أو إنهاء وضع قانوني موجود دون إلزام المحكوم عليه بالقيام بعمل أو أداء معين ؛ فهذه الأحكام تحقق الحماية القانونية بمجرد صدورها و دون حاجة إلى أي إجراء لتنفيذها ؛ مثل الأحكام القاضية بالتطليق أو حل شركة أو فسخ عقد...

الأحكام التقريرية : هي التي تقرر حقوقاً أو مراكز قانونية كانت موجودة قبل صدور الحكم دون أن تلزم المحكوم عليه بأداء معين ؛ كالأحكام القاضية بصحة أو بطلان عقد أو استحقاق شخص لعقار أو إثبات نسب...

الأحكام الملزمة : هي التي ترتب التزاماً في ذمة المحكوم عليه و يتعين أدائه لفائدة المحكوم له ؛ كأداء مبلغ من المال أو القيام بعمل أو الإمتناع عن عمل ؛ و لا تتحقق الحماية القانونية إلا بمباشرة إجراءات تنفيذها.

و الأحكام الملزمة هي التي تهمنا وقد يكون مضمون الأحكام الملزمة اما تنفيذاً مباشراً بالقيام بعمل أو امتناع عن عمل كالحكم بإزالة حائط أو الحكم على الزوجة الرجوع إلى بيت الزوجية ؛ أو تنفيذاً غير مباشر و ذلك عن طريق حجز أموال المدين حجزاً تنفيذياً لأداء ما في ذمته جبراً عن طريق القضاء هذا ما سوف نتطرق إليه.

إذ المبدأ أن أموال المدين ضمان عام لدائنيه ؛ و للمفوض القضائي أن يقوم بحجز ما يشاء من هذه الأموال ؛ غير أن المشرع يشترط التناسب بين مبلغ الدين و الأموال المحجوزة طبقاً للفصل 459 من ق م م.

و للحجز على أموال المدين لابد من اتباع بعد القواعد الاجرائية ؛ إذ يجب الحجز أولاً على المنقولات و في حالة عدم الكفاية فهنا يمكن اللجوء إلى حجز عقارات المدين ؛ و هناك حالة أخرى يمكن الحجز مباشرة على عقارات المدين ؛ إذا كان الدائن مستفيد من ضمان عيني (رهن رسمي) طبقاً للفصل 469 من ق م م.

و تجدر الإشارة أن المشرع حدد الأموال التي يجب الحجز عليها ؛ إذ يجب على المفوض القضائي أن يستبعد الأموال التي منع المشرع الحجز عليها طبقاً للفصل 458 و 488 من ق م م.

كما نجد في بعض النصوص الخاصة أنه يمنع الحجز على العقارات ذات المنفعة العامة طبقاً لظهير 1 يوليوز 1914 المتعلق بالملك العام للدولة [2].

و العقارات أراضي الجماعات الساللية طبقاً لظهير 27 أبريل 1919 [3].]

و العقارات المحبسة المنظمة بمقتضى مدونة الأوقاف الصادرة في 23 فبراير 2010 [4].]

و عليه سوف نعالج الحجز التنفيذي العقاري ؛ بناءً على حكم قضائي نظراً لشيوع الأحكام القضائية في التنفيذات القضائية ؛ و على شهادة التقييد الخاصة بالرهن نظراً للواقع الملموس في استعمال هذه الأخيرة للحجز على العقار المحفظ.

و كذا اعتماد على سند تنفيذي قضائي و على سند تنفيذي غير قضائي للحجز على العقار ؛ و المقارنة بينهما و معرفة مكان الخل و التوازن بينهما ؛ و الإشكالات التي يثيرها كل سند تنفيذي ؛ و معرفة السند التنفيذي الأكثر نجاعة في التنفيذ.

إذن فما هي الإجراءات المسطرية الواجب إتباعها للحجز على العقار بناء على حكم قضائي ؟ وما هي الإشكالات التي يثيرها هذا السند التنفيذي ؟ وما هي إجراءات الحجز التنفيذي العقاري بناء على شهادة التقييد الخاصة بالرهن ؟

للإجابة على هذه التساؤلات سوف نتطرق إليها على الشكل التالي :

المبحث الأول : الحجز التنفيذي العقاري بناء على حكم قضائي

المبحث الثاني : الحجز التنفيذي العقاري بناء على شهادة التقييد الخاصة بالرهن

المبحث الأول : الحجز التنفيذي العقاري بناء على حكم قضائي

إن المشرع المغربي لم يعرف الحجز التنفيذي ؛ و يمكن تعريف الحجز التنفيذي هو وضع أموال المدين المنقولة و العقارية تحت يد القضاء و منعه من التصرف فيها ؛ سواء كان هذا التصرف بعوض أو بدون عوض ؛ مع تحديد أجل بيعها جبريا من طرف المنفذ القضائي من أجل استيفاء حق الدائن في المديونية.

و للقيام بالحجز التنفيذي بناء على حكم قضائي ؛ لابد أن تتوفر في هذا الأخير بعض الشروط الإجرائية ؛ حتى تتم مسطرة التنفيذ بطريقة صحيحة تحت طائلة البطلان.

بحيث يجب أن يكون هذا الحكم القضائي حائز لقوة الشيء المقضي كقاعدة عامة ؛ أو يكون هذا الحكم أو القرار نهائيا ؛ زيادة على ذلك يجب على طالب الإجراء بإحضار شهادة بعدم التعرض أو الاستئناف أو الطعن بالنقض طبقا للفصل 437 و 361 من ق م م ؛ كما يجب أن يذيل الحكم بالصيغة التنفيذية طبقا للفصل 428 من نفس القانون.

إذن فما هي الإجراءات الأولية للقيام بالحجز التنفيذي العقاري ؟ وما هي الآثار المترتبة على هذه الإجراءات ؟.

المطلب الأول : الإجراءات الأولية للقيام بالحجز التنفيذي

يعتبر السند التنفيذي نقطة الانطلاق بالنسبة لعملية التنفيذ ؛ يخول للمفوض القضائي القيام بجميع الإجراءات المسطرية التي نص عليها القانون ؛ فلا يمكنه مباشرة أي إجراء دون أن يكون بيده السند الذي يؤكد الحق الثابت لصاحبه.

بحيث يجب أن تتوفر في السند القضائي بعض الشروط لكي يتم التنفيذ بطريقة صحيحة.

الفقرة الاولى : الإجراءات المسطرية قبل مسطرة التنفيذ

قبل البدء في مسطرة التنفيذ لابد من القيام ببعض الإجراءات التي تبتدئ بها مسطرة التنفيذ إذن فما هي هذه الإجراءات ؟.

أولا : تقديم طلب من أجل التنفيذ

إن الأحكام القضائية لا تنفذ تلقائيا بل يجب على الطرف المستفيد من الحكم القضائي أن يتقدم بطلب إلى كتابة الضبط من أجل تنفيذ الحكم القضائي طبقا للفصل 429 من قانون المسطرة المدنية.

ثانيا : الحصول على نسخة تنفيذية من الحكم

النسخة التنفيذية هي الوثيقة الأساسية في الملف التنفيذي التي يجري التنفيذ على أساسها ؛ و تسلمها كتابة الضبط بالمحكمة التي أصدرت الحكم المطلوب تنفيذه.

ثالثا : أن يكون الحكم مديلا بالصيغة التنفيذية

لا يكفي لمباشرة إجراءات التنفيذ حصول الدائن على سند تنفيذي بل لابد من وضع الصيغة التنفيذية عليه ؛ و هو الأمر الصادر على السلطات المختصة بإجراء تنفيذ السند التنفيذي جبرا و لو اقتضى الأمر استعمال القوة العمومية ؛ ذلك على حسب الفصل 433 من ق م م.

الفقرة الثانية : الإجراءات المسطرية لبدء مسطرة التنفيذ

بعد أن يتقدم طالب التنفيذ بطلب للتنفيذ و الحصول على الصيغة التنفيذية و أن يذيل السند التنفيذي بالصيغة التنفيذية ؛ يأتي بعدها دور المفوض القضائي إذن فما هي إجراءات بدء التنفيذ ؟

أولا : تبليغ الحكم للمنفذ عليه و إعداره بالوفاء

يعتبر تبليغ الحكم أو القرار من أجل تنفيذه من مقدمات التنفيذ التي أوجب القانون القيام بها تحت طائلة بطلان التنفيذ ؛ وذلك وفق مقتضيات الفصل 440 من ق م م و المادة 16 من قانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين رقم 81.03.

إذ نص الفصل 440 من ق م م م على ” يبلغ عون التنفيذ إلى الطرف المحكوم عليه ؛ الحكم المكلف بتنفيذه و يعذره بأن يفي بما قضى به الحكم حالا أو بتعريفه بنواياه و ذلك خلال أجل لا يتعدى 10 أيام من تاريخ تقديم طلب التنفيذ....

و نصت المادة 16 من قانون المفوضين القضائيين على أنه ” يجب على المفوض القضائي خلال أجل لا يتعدى 10 أيام من تاريخ تسلمه طلب التنفيذ ؛ تبليغ الطرف المحكوم عليه الحكم المكلف بتنفيذه و إعداره بالوفاء أو بتعريفه بنواياه ”....

و في هذا الإطار جاء في قرار لمحكمة النقض على أن ” تبليغ الحكم قبل مسطرة التنفيذ هو إجراء جوهري و ضروري و لو كان مشمولاً بالنفاذ المعجل ؛ باستثناء الأوامر التي تأمر فيها المحكمة بتنفيذها بموجب الأصل غي حالة الضرورة

القصوى .[5]

ثانيا : أداء اليمين و تقديم الضمان

إذا كان التنفيذ معلقا على تأدية يمين أو تقديم ضمان من قبل الدائن فلا يبدأ قبل إثبات القيام بذلك طبقا للفصل 444 من ق م م.

مثلا في أحكام النفقة غالبا يكون مضمن فيها أداء يمين من طرف الزوج أو الزوجة ؛ قبل عملية التنفيذ ؛ هنا يقوم المفوض القضائي قبل بدء مسطرة التنفيذ باستدعاء الأطراف لأداء اليمين مع تحديد اليوم و الجلسة لأدائها أمام القضاء.

أما في حالة إذا كان الحكم مشمولاً بضمان ؛ فهنا لا بد للدائن أن يقوم بتقديم هذه الضمانة و قد تكون هذه الضمانة عبارة عن كفالة عينية أو شخصية طبقا للفصول 411 إلى 418.

ثالثا : الإدلاء بشهادة بعدم الطعن بالتعرض أو الاستئناف

لا يكون الحكم قابلا للتنفيذ أو بعد مرور أجل الطعن بالتعرض أو الاستئناف ؛ إلا بعد الإدلاء بشهادة من كتابة الضبط بعدم ممارسة أي طعن قضائي ؛ و إلى جانب ذلك قد يستوجب الأمر في بعض الحالات إحضار شهادة بعدم الطعن بالنقض

طبقا للفصل 361 من ق م م.

المطلب الثاني : الآثار المترتبة عن الإجراءات الأولوية لمسطرة التنفيذ

بعد قيام المكلف بالتنفيذ (مفوض قضائي غالبا) ؛ بإعذار المنفذ عليه طبقا للفصل 440 من ق م م فإنه قد يقوم المدين بأداء ما جاء في منطوق الحكم زيادة على المصاريف القضائية و أتعاب المفوض القضائي ؛ هنا يقوم هذا الأخير بانجاز

محضر أداء ؛ بعد القيام بإجراءات مسك ورقة المصروف التي يودعها بكتابة الضبط (صندوق المحكمة) و مبلغ الأداء و مستحقات الخزينة مع توقيع المفوض القضائي على ذلك لكي لا تقوم مسؤوليته.

أما في حالة الأداء فهنا يجب على المفوض القضائي القيام بمسطرة الحجز التنفيذي على منقولات المدين و في حالة عدم كفاية المنقولات فيتم الحجز على العقارات التي في ملك المدين . إذن فما هي إجراءات الحجز التنفيذي على

المنقولات و العقارات ؟.

الفقرة الأولى : الحجز التنفيذي على المنقولات

نظم المشرع المغربي الحجز التنفيذي على المنقولات ابتداءً من الفصل 459 إلى 468 من قانون المسطرة المدنية. إذ بعد إعدار المفوض القضائي المنفذ عليه طبقاً للفصل 440 من ق م م و امتنع المنفذ عليه عن الأداء أو لم يعرف بنواياه ؛ فهنا يقوم المفوض القضائي بالحجز على منقولاته.

إذا نص الفصل 460 من ق م م ” يجري العون المكلف بالتنفيذ حجزاً على أموال المدين وفقاً لمقتضيات الفصلين 455 و 456 إذا امتنع المدين بعد التبليغ المقرر طبقاً لمقتضيات الفصل 440 من إبراء ذمته أو لم ينفذ التزامه بتأدية ما بذمته سواء كان هناك حجز تحفظي أو لا. ”

إذ يقوم المفوض القضائي بالحجز التنفيذي على المنقولات التي توجد في حوزة المنفذ عليه بموجب محضر محضر بموجب محضر محرر من طرفه ؛ يحصر فيه و يرقم جميع المنقولات و عند الاقتضاء يجب وصفها و تقدير ثمنها ؛ و إذا كانت هذه المنقولات المملوكة للمنفذ عليه في حوزة الغير ؛ بلغ المفوض القضائي لهذا الأخير الأمر و سلمه نسخة منه ؛ و يعتبر عند ذلك هذا الغير حارساً على المنقول المحجوز و ذلك وفقاً لمقتضيات الفصلين 455 و 456 من ق م م ؛ و يجب على المفوض القضائي ذكر البيانات العامة في محضر الحجز التنفيذي و ذلك على الشكل التالي :

– ذكر القانون المنظم لمهنة المفوضين القضائيين رقم 81.03

– ذكر مراجع الحكم أو القرار الذي يجري الحجز بمقتضاه على المنقولات ؛ بحيث يجب على المفوض القضائي أن يبين غي المحضر رقم الحكم أو القرار القابل للتنفيذ و تاريخ صدوره و المحكمة التي أصدرته و نوعه و أطرافه و مضمونه ؛ و ذكر ملخص منطوقه و ما قضى به.

– ذكر مكان الحجز ؛ و هو المكان الذي توجد به المنقولات المراد حجزها مع بيان كون المفوض القضائي قد انتقل إلى عين المكان تحت طائلة بطلان الحجز. [6]

– تحديد يوم و ساعة البيع و المكان الذي سيجرى فيه البيع و يجب أن يكون تاريخ البيع بعد 8 أيام من تاريخ الحجز طبقاً للفصل 462 من ق م م ؛ و يمكن للدائن و المدين تحديد أجل آخر مراعين الظروف المكانية و الاقتصادية كالتجمع في السوق مثلاً ؛ أو إذا كان تغيير الأجل ضرورياً لتجنب انخفاض ملموس في ثمن المنقولات المحجوزة أو صوائر غير متناسبة مع قيمة الشيء المحجوز على حسب الفصل 462.

و إذا لم يذكر المفوض القضائي في المحضر ميعاد البيع فإنه لا يترتب على ذلك البطلان و إنما يمكن تحديد ميعاد آخر من طرف قاضي المستعجلات بناءً على طلب أخذ الأطراف مع احترام الآجال المنصوص عليها و ضرورة إبلاغ الأطراف [7].

– توقيع محضر الحجز التنفيذي من طرف المفوض القضائي حتى يكتسي الصبغة الرسمية

– تبليغ محضر الحجز للأطراف بما غي ذلك الحاجز و المحجوز عليه و المحجوز لديه أو الحارس و يقع التبليغ في موطن المحجوز عليه طبقاً للفتاوى 37:38؛39 من ق م م.

– تعيين حارس على الأشياء المحجوزة للمحافظة عليها حتى يحل موعد بيعها.

تباع الأمتعة المحجوزة بعد حصرها و وصفها بالمزاد العلني حسب مصلحة المدين ؛ يقع البيع بعد انتهاء أجل 8 أيام من يوم الحجز ما لم يتفق الدائن و المدين على تحديد أجل آخر.

يقع المزاد في أقرب سوق عمومي أو في مكان آخر يتوقع الحصول فيه على أحسن نتيجة و يحاط العموم علماً بتاريخ و مكان المزاد بكل وسائل الإشهار المناسبة لأهمية الحجز.

يرسو الشيء محل البيع على من قدم أعلى عرض و لا يسلم له إلا بعد تأديته لثمنه حالاً على حسب الفصل 464.

و قد لا تكفي هذه المنقولات لسداد ما في ذمة المدين ؛ فهنا يتم تحرير محضر امتناع أو عدم وجود ما يحجز أو عدم كفاية المنقولات ؛ بعدها تبدأ مسطرة الحجز التنفيذي على العقار إذا كان المنفذ عليه يملك عقارات ؛ إذن فما هي إجراءات الحجز التنفيذي العقاري ؟

الفقرة الثانية : الحجز التنفيذي على العقار

إن الحجز التنفيذي العقاري بناءً على حكم قضائي ؛ لا يمكن أن يقع إلا عند عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها بالمرة ؛ أو امتنع المدين عن الأداء ولم تكن لديه منقولات للحجز عليها ؛ ففي هذه الحالة يقوم المفوض القضائي بانجاز محضر عدم وجود ما يحجز أو محضر امتناع ؛ بحيث يعتمد عليه الدائن للقيام بالحجز التنفيذي على عقارات المدين. و الحجز التنفيذي نظمه المشرع المغربي ابتداءً من الفصل 469 إلى 487 من ق م م و كذا الفصول 504 إلى 510 من نفس القانون المتعلق بالتوزيع حصيلة البيع.

و قبل القيام بالحجز على العقار ؛ فإنه لا بد أن يكون السند القضائي قد بلغ إلى المنفذ عليه رغم إنذاره طبقاً للفصل 440 من ق م م ؛ ثم على طالب التنفيذ الإدلاء بمحضر بعدم وجود ما يحجز أو محضر بعدم كفاية المنقولات لسداد الدين ؛ و شهادة من المحافظة العقارية تكون حديثة التاريخ للتأكد من الوضعية الحالية الحقيقية التي عليها العقار موضوع التنفيذ [8]؛ لأنه قد يطرأ على العقار المحفظ ما بين تاريخ الشهادة و تاريخ التنفيذ عدة تغييرات ؛ كأن يثقل برهون رسمية أو حجوز تحفظية أو تترتب عليه حقوق عينية أخرى كحق الانتفاع أو حق الارتفاق...[9]

و بعد التأكد من القيام بجميع إجراءات الأولوية للتنفيذ و استجماع الوثائق المذكورة ؛ فإن المفوض القضائي يقوم بفتح ملف تنفيذي ثم يحرر محضراً لوصف المكان الذي يتحول إلى حجز عقاري ؛ و يجب أن يتضمن محضر الحجز التنفيذي العقاري [10] ؛ البيانات حسب ما هو منصوص عليه في الفصل 470 من ق م م و هي كالتالي:

–مراجع الحكم أو القرار سند الدين و ذلك بذكر عدده و تاريخه و المحكمة التي أصدرته و أطرافه و ملخص منطوقه ؛ و مقدار الدين المطلوب الوفاء به ؛ و تاريخ تبليغه إلى المحكوم عليه.

–الإشهاد بكون المفوض القضائي قد انتقل إلى عين المكان الذي يوجد فيه العقار ؛ و تعريف المحكوم عليه بصفته و موضوع مهمته القضائية ؛ و كرر عليه الأمر بالأداء فوراً بين يديه أو بصندوق المحكمة ؛ أما إذا وقع الحجز في غيبة المنفذ عليه فإنه يطبق في حقه مقتضيات الفصل 39 من ق م م الذي يحيل عليه الفصل 469 من ق م م.

–وصف العقار محل التنفيذ مع بيان موقعه و مساحته و حدوده و الأملاك المتعلقة به و المجاورة له و إن اقتضى الحال الاسم الذي يعرف به و البناءات و الأشجار الموجودة به و مشمولاته من عقارات بالتبعية و نصيب المحجوز عليه إن كان العقار مشاعاً.

–الحقوق المرتبطة بالعقار و التكاليف التي يتحملها و عقود الكراء المبرمة في شأنه و كذا حالته اتجاه المحافظة العقارية .

و لتمكين المفوض القضائي من الحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار و مشمولاته و حقوقه و تكاليفه في حالة ما إذا ادعى المدين فقدان ريم الملكية أو عدم توفره عليه ؛ أو إذا تغيب عن إجراءات الحجز التنفيذي ؛ أجاز له المشرع أن يستصدر أمراً من رئيس المحكمة يقضي على المحافظ العقاري بتسليمه شهادة الملكية العقارية.

–تعيين حارس على العقار المحجوز و الذي غالباً ما يكون هو الحائز الفعلي للعقار سواء كان المنفذ عليه شخصياً أو أحداً من الغير كالمكتري أو المعتمر.

و بعد تحرير و انجاز محضر الحجز التنفيذي ؛ يجب على المفوض القضائي تبليغ نسخة منه إلى الأطراف خاصة المحجوز عليه و الحارس القضائي و باقي الشركاء إذا كان العقار مشاعا طبقا للفصل 473 من ق م م ؛ كما يجب عليه تقييد محضر الحجز التنفيذي بالرسم العقاري في المحافظة العقارية إذا كان العقار محفظا أما إذا كان غير محفظ فإن المحضر يقيد بالسجل الخاص في المحكمة الابتدائية ذلك طبقا للفصل 470 من ق م م.

و الجدير بالذكر أن الحجز التنفيذي العقاري يثير كثير من الإشكالات و الصعوبات القانونية و الواقعية ؛ خاصة إذا كان الرسم العقاري غير محين ؛ مثل هذه الحالة تثير مجموعة من الصعوبات امام المحافظة العقارية من طرف المحافظ العقاري ؛ مثلا إذا قام المفوض القضائي بالحجز على العقار بناء على الحكم القضائي و محضر عدم وجود ما يحجز ؛ في حين رفض المحافظ العقاري تقييد هذا الحجز لعدم مطابقته مع الرسم العقاري ؛ مثلا الرسم العقاري فيه العقار محل الحجز غير مبني و محضر الحجز فيه العقار مبني أ وأن مالك القانوني للعقار قد توفي و لم يقم الوارث بتحيين العقار و تم الحجز على عقاره إلى غير ذلك من الأمثلة ؛ إذ أن المشرع أعطى للمحافظ العقاري أن يتحرى من جميع الوثائق الرسمية و العرفية ذلك تحت مسؤوليته و في حالة عدم المطابقة فله الحق في رفض التقييد طبقا للفصل 73 و 74 من قانون التحفيظ العقاري رقم 14.07.

في هذه الحالة ما العمل ؛ هل يقوم المحافظ العقاري بتقييد محضر الحجز التنفيذي ؟ أم يقوم برفض التقييد ؛ أو يقوم المنفذ عليه بالقيام بإجراءات التحيين ؛ هذا الإجراء في هذه الحالة من الصعب أن يقوم به المنفذ عليه لأنه من الناحية الواقعية يبحث على أي وسيلة لعرقلة التنفيذ ؛ و الصعوبة تفرعت تلقائيا مما يطيل مسطرة التنفيذ على العقار ؛ أم يقوم الحاجز بإصدار أمر قضائي بتحيين العقار في إطار الفصل 148 من ق م م تحت نفقته الى حين بيع العقار بالمزاد العلني ؛ أظن أن هذا هو الإجراء الصحيح ؛ و لكن قد يتصرف مالك العقار خلال مدة صدور الأمر القضائي ؛ إذ في هذه الحالة ما هي الضمانة القانونية التي أعطاها المشرع للدائن الحاجز الذي يعتمد على حكم القضائي للحصول على حقه ؟ هذه بعض الصعوبات التي تواجه الدائن المعتمد على حكم قضائي . على عكس الدائن المرتهن الذي يعتمد على شهادة التقييد الخاصة بالرهن للقيام بالحجز التنفيذي العقاري ؛ هذا ما سوف نتطرق إليه في المبحث الثاني.

المبحث الثاني : الحجز التنفيذي العقاري بناء على شهادة التقييد الخاصة بالرهن

تم التطرق في بداية البحث أن السندات التنفيذية قد تكون قضائية أو غير قضائية ؛ بحيث نجد من ضمن السندات التنفيذية غير القضائية شهادة التقييد الخاصة بالرهن للدائن المرتهن ؛ هذه الأخيرة التي تعتبر سندا تنفيذيا ؛ و وسيلة للحجز على العقار المحفظ بدلا من الأحكام القضائية ؛ إذ تعتبر هذه الشهادة أداة ناجعة في التنفيذ الجبري ذلك للضمانة القوية التي تعطيها للدائن المرتهن ؛ و كذا النجاعة و السرعة في التنفيذ مما يحقق الحماية القانونية و القضائية للدائن المرتهن ؛ الشيء الذي يؤدي إلى حماية الحقوق و استقرار المعاملات العقارية و تحقيق الأمن القضائي و الأمن العقاري و التشجيع على الاستثمار و الرفع من الاقتصاد الوطني.

و تجدر الإشارة إلى أن مقتضيات الحجز التنفيذي العقاري على العقار المحفظ منظمة بمقتضى قانون المسطرة المدنية بصفة عامة و مدونة الحقوق العينية رقم 39.08 بصفة خاصة التي ألغت ظهير 2 يونيو 1915 ؛ إذ جاءت بمجموعة من المستجدات التي تتعلق بالإنداز العقاري و البيع الجبري للعقار ؛ و حلت مجموعة من الإشكالات القانونية التي كانت تثار على مستوى الواقع العملي ؛ فيما يخص التنفيذ الجبري العقاري ؛ لا فيما يخص الطبيعة القانونية للإنداز العقاري و كذا آجال الإنداز العقاري ؛ إذ اعتبرت الإنداز العقاري بمثابة حجز تنفيذي عقاري ؛ و هذا على عكس ما كان في ظهير 2 يونيو 1915 الذي كان يعتبر الإنداز العقاري مجرد إعداز يترتب عليه حجز تنفيذي عقاري.

و كذا وحدت بين آجال الإنذار العقاري في 15 يوما الذي كان محل جدل بين القضاء بين مؤيد و معارض ؛ إذ تارة يأخذ بالفصل 440 من ق م م المحدد اجل في 10 ايام ؛ إذ هذا الفصل يثير أكثر من إشكال و لا بد من تدخل تشريعي ليبين أجل 10 أيام لمن هل هي ممنوحة هل للمنفذ (المفوض القضائي) ؟ أم للمنفذ عليه ؟ ؛ و تارة كان القضاء يأخذ بظهير 1967 المتعلق بالقرض العقاري السياحي الذي يعطي في الإنذار العقاري 20 يوما.

كما أن الإنذار العقاري كان يصدر في إطار الأوامر المبنية على طلب في إطار الفصل 148 من ق م م ؛ إلا أن المدونة أعطت الحق للعون المكلف بالتنفيذ بالقيام بالإنذار العقاري ؛ إذ أن الدائن المرتهن الحاصل على شهادة التقييد الخاصة بالرهن اللجوء إلى كتابة الضبط دون اللجوء إلى رئيس المحكمة طبقا للمادة 215 من مدونة الحقوق العينية. كما يطرح التساؤل ؛ هل يحق للدائن المرتهن أن يتوجه للمفوض القضائي مباشرة دون اللجوء إلى كتابة الضبط للقيام بالإنذار العقاري ؟

الجواب بنعم ؛ لان المادة 215 من م ح ع أعطت الحق للعون المكلف بالتنفيذ القيام بإجراءات الإنذار العقاري ؛ و ما دام المفوض القضائي مكلف بالإنذارات المباشرة و الحجز و التنفيذات طبقا للمادة 15 من قانون المفوضين القضائيين ؛ و بالتالي يحق للمفوض القضائي القيام بالإنذار العقاري مباشرة دون لجوء الدائن المرتهن إلى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية.

إذن هذه بعض المستجدات التي جاءت بها مدونة الحقوق العينية و المتعلقة بالحجز و الإنذار العقاري و البيع الجبري للعقار المحفظ . إذن فما هي إجراءات الحجز التنفيذي العقاري بناء على شهادة التقييد الخاصة بالرهن ؟.

المطلب الأول : مسطرة الإنذار العقاري

للتطرق الحجز التنفيذي العقاري بناء على شهادة التقييد الخاصة ؛ لا بد معرفة الطبيعة القانونية للإنذار العقاري و إجراءاته.

الفقرة الأولى : الطبيعة القانونية للإنذار العقاري

عرف الإنذار العقاري اهتماما كبيرا من طرف الباحثين و الممارسين [11] ؛ إلا أنه إلى حد الان لا زال اختلاف حول طبيعة الإنذار العقاري ؛ رغم أن مدونة الحقوق العينية حلت هذا الإشكال و اعتبرت الإنذار العقاري في حالة انتهاء الآجل الإنذار كحجز تنفيذي عقاري.

و الإنذار العقاري هو إشعار يوجه الدائن المرتهن إلى المدين الراهن بواسطة مفوض قضائي يطالب فيه بأداء الدين المضمون بالرهن الرسمي تحت طائلة بيع العقار محل الرهن بيعا جبريا تحت يد القضاء لتسديد ما في ذمة المدين.

الفقرة الثانية : إجراءات الإنذار العقاري

للدائن المرتهن الذي لم يستوفي دينه في أجل استحقاقه أن يحصل على بيع الملك المرهون وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون ؛ و ذلك بعد توجيه إنذار رسمي بواسطة المكلف بالتنفيذ للمدين الأصلي و للحائز ؛ لأداء الدين أو التخلي عن الملك المرهون داخل أجل 15 يوما من تاريخ التوصل به.

كما تمت الإشارة في ما قبل أن على الدائن المرتهن أن يتقدم إلى كتابة الضبط أو مكتب مفوض قضائي ؛ بطلب بتوجيه إنذار عقاري و يجب على عون التنفيذ (مفوض قضائي) أن يطلب من الدائن المرتهن الوثائق اللازمة للإنذار العقاري ؛ شهادة التقييد الخاصة ؛ طلب خطي ؛ بطاقة التعريف بهويته ؛ عقد الرهن ؛ نسخ الكمبيالات إذا كانت هناك معاملات تجارية أو ديون ذات فوائد قانونية أو اتفاقية.

و يجب أن يتضمن الإنذار العقاري البيانات اللازمة و هي كالتالي :

-السند التنفيذي في توجيه الإنذار العقاري (شهادة التقييد)

-تحديد مجموع الدين المطلوب أدائه بما في ذلك الفوائد القانونية و الاتفاقية و المصاريف المترتبة لغاية تاريخ توجيه الإنذار

-اسم المالك المقيد بالرسم العقاري و اسم الملك المرهون و موقعه و مساحته و مشتملاته و رقم رسمه العقاري.

-أن يكون الإنذار معززا ببعض المستندات (كمبيعات ؛ عقد الرهن. ...)

-تحديد أجل الوفاء و هذا الأجل محدد في 15 يوما طبقا للمادة 215 من م ح ع.

في حين يقوم عون التنفيذ (مفوض قضائي) بتبليغ هذا الإنذار العقاري إلى المحافظ العقاري قصد تقييده بالرسم العقاري طبقا للفصل 87 من قانون التحفيظ العقاري رقم 14.07.

و كذا تبليغه إلى المدين الراهن و إعطائه أجل 15 يوما للأداء من يوم التبليغ تحت طائلة تحول الإنذار العقاري إلى حجز تنفيذي عقاري في حالة عدم الأداء على حسب المادة 215 و 216 من م ح ع.

و تجدر الإشارة أن الإنذار العقاري يتم تقييده بالرسم العقاري في المحافظة العقارية من طرف المحافظ العقاري أو أحد الأعوان المكلفين بالتقييد ؛ و في حالة عدم أداء المدين الدين الذي في ذمته يتحول هذا الإنذار إلى حجز تنفيذي عقاري دون أن ينتقل عون التنفيذ إلى عين العقار ؛ الشيء الذي يحذف إشكال عدم التحيين و إشكال التعارض بين محضر الحجز التنفيذي و الرسم العقاري ؛ الذي يثيره الحجز التنفيذي العقاري بناء على حكم قضائي.

المطلب الثاني : الإجراءات المسطرية لبيع العقار بالمزاد العلني

إن مهمة المفوض القضائي بالنسبة للحجز العقاري تنتهي في مسطرة البيع الجبري للعقار ؛ لأن النص القانوني يمنع المفوض القضائي بالقيام بإجراءات البيع بالمزاد العلني ؛ عندما تصل مسطرة التنفيذ الجبري العقاري إلى مرحلة البيع ؛ هنا يحيل المفوض القضائي ملف التنفيذ إلى كتابة الضبط ؛ ليعين رئيس المحكمة (القاضي التنفيذ في مشروع المسطرة المدنية) أحد أعوان التنفيذ من كتابة الضبط ؛ للقيام بمتابعة إجراءات البيع بالمزاد العلني ؛ سواء كان الحجز التنفيذي العقاري بناء على حكم قضائي أو بناء على شهادة التقييد الخاصة أو بناء على أي سند تنفيذي . إذ هذا التغيير يؤثر على عملية التنفيذ في تغيير المفوض القضائي الى عون التنفيذ مع العلم أن قانون المفوضين القضائيين يعطي الحق للمنتدبين القضائيين و أعوان كتابة الضبط الذين مارسوا 15 سنة الحق في الولوج إلى المهنة مع الإعفاء من المباراة ؛ هنا يتبادر في الذهن أن المنتدبين القضائيين و أعوان كتابة الضبط الذين كانوا بالأمس يمارسون البيع بالمزاد العلني للعقار ؛ اليوم أصبحوا غير مختصين بالقيام بالبيع ؛ لهذا لا بد من تدخل تشريعي للتعديل المادة 15 من م ق و توسيع الاختصاص لهذه الشريحة المهنية للقيام بمهمتها القضائية لكي تكون هناك نجاعة في التبليغ و التنفيذ.

إذن فما هي الإجراءات المسطرية لبيع العقار بالمزاد العلني ؟.

الفقرة الأولى : الإجراءات القبلية لبيع العقار بالمزاد العلني

بعد وضع العقار تحت يد القضاء و قيام عون التنفيذ بالحجز التنفيذي ؛ تأتي مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني ؛ التي تنبغي احترام فيها مجموعة من الإجراءات المسطرية تحت طائلة بطلان الحجز . إذ يجب إعداد دفتر التحملات و الإعلام بالبيع و تلقي العروض.

أولا : إعداد دفتر التحملات

إن المشرع المغربي لم يعرف دفتر التحملات و لم يحدد أجله و البيانات الإلزامية [12]؛ و يمكن تعريف دفتر التحملات بأنه الوثيقة التي تبين البيانات و شروط البيع و التي هي بمثابة بنود البيع التي على المشتري أن يحترمها.

و تشمل هذه البيانات على كل ما يتعلق بإجراءات التنفيذ كما تشمل على بيانات السند التنفيذي الذي حصل بمقتضاه الحجز التنفيذي العقاري.

ويشمل أيضا تاريخ تبليغ الحجز التنفيذي العقاري و البيانات المتعلقة بالعقار موضوع التنفيذ ؛ و الثمن الأساسي الذي تبدأ به المزايدة و شروط البيع و التزامات الراسي عليه المزاد ؛ و أجل أداء الثمن و باقي المصاريف و تاريخ استغلال و الارتفاقات الملتصقة بالعقار ... [13].

و لقد نص الفصل 474 من قانون م م على أنه ” بمجرد ما يقع الحجز العقاري أو ينصرم أجل الشهر المنصوص عليه في الفقرة الأخيرة من الفصل 471 فإن عون التنفيذ يقوم بتهييء دفتر التحملات بإجراء الإشهار القانوني على نفقة الدائن و يبين الإعلان عن المزاد تاريخ افتتاحه ؛ و ايداع محضر الحجز و وثائق الملكية بكتابة الضبط و كذلك شروط البيع. ”...
ثانيا : الاعلام بالبيع

بعد إعداد دفتر التحملات يقوم العون المكلف بالتنفيذ بإيداعه لدى كتابة الضبط في أقرب وقت ممكن لكي يوضع رهن إشارة العموم [14].

إن الاعلام بالبيع إجراء جوهري من إجراءات التنفيذ الجبري على العقار ؛ و هو إجراء يروم اعلام العموم بالمزاد و البيع لضمان مشتركو عدد كبير من الراغبين في المزايدة و لضمان بيع العقار موضوع التنفيذ بثمن يعكس قيمته الحقيقية على نحو لا يضر بمصالح المحجوز عليه [15].

و بما أن الهدف من وضع دفتر التحملات هو تعريف العموم بشروط البيع فإن هذا الهدف لا يتأتى تحقيقه إلا بإشهار هذا الدفتر حيث تعطى للسمسة بناء عليه صفة العلنية مما يسمح بحضور أكبر عدد من المتزايدين ؛ فتقع المنافسة في تقديم العروض و بالتالي بيع العقار بثمن عادل [16].

و تجدر الإشارة أن المشرع لم يحدد وسائل الإشهار الخاصة ببيع المنقولات مما ترك السلطة التقديرية للعون المكلف بالتنفيذ لتعيين أي وسيلة أنجع لإشهار بيع المنقولات ؛ على عكس إشهار بيع العقارات بحيث نجد المشرع في الفصل 474 من ق م م ؛ حدد وسائل الإشهار و هي كالتالي :

– 1 بتعليق :

– على باب مسكن المحجوز عليه و كل وتحد من العقارات المحجوزة و كذا في الأسواق المجاورة لكل عقار من هذه العقارات.

– باللوحة المخصصة للإعلانات في المحكمة الابتدائية التي يوجد بها مقرها بمحل التنفيذ.

– بمكاتب السلطات الإدارية المحلية.

بكل وسائل الإشهار (في الصحافة و الإذاعة ...) الأمور بها عند الاقتضاء من طرف الرئيس حسب أهمية الحجز.

ثالثا : تلقي العروض

ما يلاحظ على هاته المرحلة أن هناك قصورا تشريعا في تنظيم تلقي العروض [17] ؛ فالمشرع المغربي اكتفى فقط بذكر الجهة التي تتلقى العروض و المتمثلة في عون التنفيذ كما حدد آخر أجل لتلقي العروض و هو إقفال محضر الحجز.

يتلقى العون المكلف بالتنفيذ العروض بالشراء من طرف الراغبين في المزايدة منذ تاريخ الإعلان و النشر إلى تاريخ إقفال محضر المزاد العلني ؛ و يقوم عون التنفيذ بفتح محضر لتلقي العروض يسجل فيه تاريخ تلقي كل عرض و كل البيانات المتعلقة بصاحب العرض سواء بصفته أصيلا أو نائبا عن الغير ؛ و خاصة موطنه الحقيقي أو المختار ؛ في حالة إذا موطنه

الحقيقي خارج دائرة نفوذ المحكمة التي تقوم بالتنفيذ مع الإشارة إلى أن العروض قد تقدم شفاهيا أمام عون التنفيذ أو على شكل طلب كتابي.

أما إذا قدمت عروض أخرى أثناء المزايدة فإن عون التنفيذ يقوم بإثباتها و تسجيلها إما في محضر العروض على النحو السالف الذكر أو محضر جلسة البيع.

الفقرة الثانية : إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني

إذا حل اليوم و الساعة المعينان لإجراء السمسرة و لم يؤد المنفذ عليه ما بذمته قام عون التنفيذ بعد التذكير بالعقار الذي هو موضوع السمسرة و بالتكاليف التي يتحملها و الثمن الأساسي المحدد للسمسرة في دفتر التحملات أو عند الإقتضاء العروض الموجودة و آخر أجل لقبول العروض الجديدة لإرساله على المزايد الأخير الذي قدم أعلى عرض موسرا أو قدم كفيلا موسرا بعد إطفاء 3 شمعات مدة كل واحدة منها دقيقة واحدة تقريبا يتم إشعالها على التوالي و يحرر محضرا بإرساء السمسرة.

يؤدي من رست عليه السمسرة ثمنها بكتابة الضبط خلال 10 ايام من المزاد و يجب عليه علاوة على ذلك أن يؤدي مصاريف التنفيذ المحددة من طرف القاضي و المعلن عنها قبل السمسرة.

يحق لهذا الشخص أن يصرح بأن مزايده من الغير خلال 8 ايام و أربعين ساعة من إجراء السمسرة.

لا يمكن تغيير التاريخ المحدد للسمسرة إلا بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية الذي يقع التنفيذ بدائره تبعاً لمقال الأطراف أو لعون التنفيذ و لا يكون ذلك إلا لأسباب خطيرة و مبررة بصفة كافية و خاصة إذا لم تكن هناك عروض أو كانت العروض المقدمة غير كافية بصفة واضحة.

يمكن لكل شخص داخل 10 أيام من تاريخ السمسرة أن يقدم عرضا بالزيادة عما رسا به المزاد بشرط أن يكون العرض يفوق بمقدار السدس ثمن البيع الأصلي و المصاريف.

يتعهد صاحب هذا العرض كتابة ببقائه متزايدا بثمان المزايدة الأولى مضافة إليه الزيادة.

تقع سمسرة نهائية بعد انصرام أجل ثلاثين يوما يعلن عنها و تشهر و تتم في شأنها نفس الإجراءات المتخذة في السمسرة الأولى.

إذا لم ينفذ الراسي عليه المزاد شروط المزايدة أنذر بذلك فان لم يستجوب خلال عشرة أيام أعيد البيع تحت مسؤوليته و عهده.

تنحصر إجراءات إعادة البيع في إشهار جديد فقط على أن تقع السمسرة الجديدة خلال ثلاثين يوما من هذا الإشهار.

يتضمن الإشهار علاوة على البيانات العادية المتعلقة بالعقار بيان المبلغ الذي وقف به المزاد الأول و تاريخ المزايدة الجديدة.

غير أنه يمكن للمشتري المتخلف توقيف إجراءات البيع الجديد إلى يوم المزايدة الجديدة بإثبات قيامه بتنفيذ شروط المزاد الذي استفاد منه و الوفاء بالمصاريف التي تسبب فيها نتيجة خطئه.

يترتب عن المزايدة الجديدة فسخ الأولى بأثر رجعي.

يلزم المشتري المتخلف بأداء الفرق إن كان الثمن الذي رست به المزايدة أقل من الأولى دون أن يكون له حق طلب ما قد ينتج من زيادة.

يعتبر محضر المزايدة:

—سندا للمطالبة بالثمن لصالح المحجوز عليه و لذوي حقوقه.

—سند ملكية لصالح الراسي عليه المزاد.

يذكر المحضر بأسباب الحجز العقاري والإجراءات المتبعة وإرساء المزايدة التي تمت.

لا يسلم المحضر مع وثائق المحجوز عليه إلا عند إثبات تنفيذ شروط المزايدة.

لا ينقل إرساء المزاد إلى من رست عليه السمسرة إلا حقوق الملكية المحجوز عليه ؛ الفصل 480 من ق م م.

و نصت المادة 220 من مدونة الحقوق العينية لا تسلم كتابة ضبط محضر إرساء المزايدة إلا بعد أداء الثمن المستحق أو إيداعه بصندوق المحكمة إيداعا صحيحا لفائدة من له الحق فيه.

يترتب على تقييد محضر إرساء المزايدة بالرسم العقاري انتقال الملك إلى من رسا عليه المزاد و تطهيره من جميع الامتيازات و الرهون و لا يبقى للدائنين حق إلا على الثمن.

خاتمة:

إن التنفيذ القضائي ما زال يثير كثير من الاشكالات العملية و العلمية سواء تم بناء على حكم قضائي أو بناء على شهادة التقييد الخاصة ؛ نظرا لأسباب عديدة من بينها:

—المشرع المغربي نظم مقتضيات التنفيذ الجبري في مجموعة من القوانين العامة و الخاصة و لم ينظمها في مدونة واحدة ؛ الشيء الذي يرجع على القاضي أو المفوض القضائي أو المحامي ... في الرجوع الى كل هذه النصوص على عكس لو كانت في قانون واحد . و حتى المشروع الجديد لقانون المسطرة المدنية بقي كما هو عليه الحال إلا أن هناك بعض التغييرات الطفيفة كجمع الحجز ذات طبيعة تحفظية في باب واحد.

—المشرع في قانون المسطرة المدنية لم يعرف السند التنفيذي و لم يذكر أنواعه ؛ إلا أنه في المشروع المرتقب فإنه ذكر أنواع السندات القضائية ؛ كما أن المشروع لم يعطي اهتماما كبيرا للسندات التنفيذية ؛ بحيث ذكر السندات التنفيذية القضائية و لم يتطرق للسندات التنفيذية غير القضائية.

—كما أنه لم يحدد هل أموال الدولة الخاصة و العامة هل تقبل الحجز أم لا . إلا أن المشروع نص في الفصل 589 على إمكانية الحجز التنفيذي على المنقولات و العقارات الخاصة للدولة دون عرقلة السير العادي للمرفق العمومي.

—عدم إعطاء مؤسسة التنفيذ (مؤسسة المفوض القضائي) بيع العقار بالمزاد العلني ؛ مع العلم أن هذه الأخيرة هي صاحبة الاختصاص في التنفيذ.

—غياب مؤسسة قاضي التنفيذ غير أن الفصل 429 من ق م م ينص على القاضي المكلف بالتنفيذ ؛ إلا أن المشروع الحالي ينص على مؤسسة قاضي التنفيذ ؛ إذ يحل هذا الأخير بالبت في جميع الاختصاصات التي كانت موكولة لرئيس المحكمة .

لهذا خرجنا ببعض التوصيات:

—ضرورة تدخل المشرع المغربي لوضع مدونة عامة للتنفيذ الجبري.

—تنظيم احكام عامة للسندات التنفيذية ؛ القضائية و غير القضائية.

—جعل الجميع سواسية أمام القانون و ذلك لجعل جميع اموال الدولة قابلة للحجز سواء كانت عامة أو خاصة.

—توسيع اختصاصات المفوض القضائي في مجال التنفيذ.

المراجع القانونية:

- 1/ أحمد النويضي " القضاء المغربي و إشكالات التنفيذ الجبري.
- 2/ عبد العلي حفيظ " الحجز التنفيذي العقاري . ط 2008/2009.
- 3/ الطيب برادة " التنفيذ الجبري في التشريع المغربي بين النظرية و التطبيق ؛ ط 1987
- 4/ ابراهيم بحماني " تنفيذ الأحكام العقارية ؛ مكتبة دار السلام ط 2010.
- 5/ الرجراجي زكرياء " منازعات الحجز العقاري ؛ منشورات مجلة الحقوق المغربية العدد الثالث 2012.
- النصوص القانونية:
- 1/ قانون الالتزامات و العقود الصادر بتاريخ 12 غشت 1913.
- 2/ قانون المسطرة المدنية و قضاء القرب و اختصاصاته وفق آخر التعديلات.
- 3/ مدونة الحقوق العينية رقم 39.09 الصادرة بتاريخ 2011.
- 4/ مدونة تحصيل الديون العمومية بالمغرب رقم 15.97.
- 5/ مدونة الأوقاف الصادرة بتاريخ 23 فبراير 2010.
- 6/ القانون رقم 81 . 03 بتنظيم مهنة المفوضين القضائيين الصادر بتاريخ 14 فبراير 2006.
- 7/ مدونة التجارة وفق آخر التعديلات
- 8/ قانون رقم 41.90 تحدث بموجبه محاكم ادارية.
- 9/ القانون رقم 95.53 إنشاء المحاكم التجارية . 12 فبراير 1997.
- 10/ ظهير شريف صادر 7 شعبان 1332 (يوليو 1914) في شأن الأملاك العمومية.
- 11/ ظهير شريف 27 ابريل 1919 بتنظيم الوصاية الادارية على الجماعات و ضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية و تفويتها.
- / ابراهيم بحماني " تنفيذ الأحكام العقارية " مكتبة دار السلام ط 2 ؛ 2010 . [11]
- / ظهير شريف صادر 7 شعبان 1332 (يوليو 1914) في شأن الأملاك العمومية . [12]
- / ظهير شريف 27 ابريل 1919 بتنظيم الوصاية الادارية على الجماعات و ضبط تدبير شؤون الأملاك الجماعية و تفويتها . [13]
- / ظهير شريف بتاريخ 23 فبراير 2010 يتعلق بمدونة الأوقاف . . [14]
- 5/ قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 22/09/2004 تحت عدد 1077 في الملف التجاري عدد 1613/03 ؛ منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 63 ص 202 . [5]
- / الطيب برادة ؛ التنفيذ الجبري في التشريع المغربي بين النظرية و التطبيق ص 301 . [6]
- / الطيب برادة ؛ مرجع سابق [7]
- 4/ إن موضوع تحيين الرسوم العقارية يثير كثير من الاشكالات العملية لا فيما يخص التصرفات التي تقع على العقار أو عملية التنفيذ مما يخلق صعوبة في تقييد الحجز التنفيذي من طرف المحافظ العقاري.
- / محاضرة بالمعهد العالي القضائي ؛ التنفيذ الجبري غير المباشر [9]
- / مطبوع نموذج عدد 60027/87 . [10]
- 11/ محمد سلام " تحقيق الرهن الرسمي في القانون المغربي " مطبعة النجاح الجديدة ط 1 ؛ 2000
- / الرجراجي زكرياء " منازعات الحجز العقاري ط 2012 ص 168 . [12]
- / المطبوع نموذج عدد 600033 م / 87 . [13]
- / الرجراجي زكرياء مرجع سابق ص 172 . [14]
- / محاضرة بالمعهد العالي للقضاء ؛ الحجز التنفيذي غير المباشر . [15]
- / أحمد النويضي " القضاء المغربي و إشكالات التنفيذ الجبري " مطبعة وراقه الكتاب فاس ؛ ط 1 مارس 1995 ص 163 [16]
- / عبد العلي حفيظ " الحجز التنفيذي العقاري " أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق ؛ جامعة محمد الخامس اكدال الرباط
- 2009/2008 . [17]
- * مفوض قضائي حاصل على الماستر في القانون الخاص تخصص الدراسات العقارية بجامعة الحسن الثاني الدار البيضاء