



دور رئيس المحكمة في إصدار الأمر بتوجيه إنذار العقاري

The Role of the President of the Court in Issuing an Order to Serve a Foreclosure Notice on Real Property

الدكتورة : هناء سدراتي

دكتوراه في قانون الخاص ورهانات التنمية جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس
أستاذة زائرة بمدرسة العليا للأساتذة تابعة لجامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس

الباحثة : زكية الغريبي

طالبة باحثة في سلك الدكتوراه في المعهد الملكي لاطر الشبيبة والرياضة بالرباط
التخصص: القانون الرياضي و القانون الجنائي مختبر: علوم الرياضة و الشباب والأسرة

ملخص

يشكل الإنذار العقاري في القانون المغربي أداة قانونية مركزية لضمان حقوق الدائنين المرتهنين، من خلال تأكيد التزام المدين بأداء الدين المستحق أو مواجهة بيع عقاره المرهون بالمزاد العلني لتسوية المبلغ المطلوب، بما يشمل الفوائد والمصاريف. ويعد الإنذار العقاري خطوة أساسية داخل مسطرة الرهن الرسمي، فهو يهدف إلى لفت انتباه المدين أو الكفيل أو الغير الحائز إلى النتائج القانونية المترتبة عن عدم الوفاء بالدين، مع الحفاظ على التوازن بين مصالح الأطراف. يتناول الموضوع التعريفات الفقهية للإنذار العقاري، موضحاً نقاط الضعف فيها مثل عدم تحديد أجل الوفاء أو تجاهل إمكانية تبليغ الإنذار للكفيل العيني أو للغير، كما يستعرض التعريف الأوسع الذي اعتمده الفقه الحديث لتغطية كل هذه الجوانب. ويبرز الملخص البيانات الضرورية لصحة الإنذار، من أسماء الأطراف ووصف العقار وموقعه ومساحته، إلى رقم الرسم العقاري والسند التنفيذي ومبلغ الدين الإجمالي مع الفوائد والمصاريف، مع التأكيد على ضرورة تحديد أجل قانوني للوفاء بالدين وهو خمسة عشر يوماً من تاريخ التوصل، لضمان حماية حقوق الدائنين وتحديد مسؤولية المدين بشكل واضح. كما يوضح الموضوع الطبيعة القانونية للإنذار العقاري، مؤكداً أنه ليس مجرد إشعار للمدين، بل إجراء يرتبط بالرهن الرسمي، حيث يؤدي تبليغه وتقييده بالرسم العقاري إلى حماية حق الدائن المرتهن، وفي الوقت نفسه يسمح للمدين باستخدام العقار واستغلاله ضمن الحدود القانونية. كما يسلط الضوء على دور القضاء، وخاصة رئيس المحكمة، في إصدار الأوامر المتعلقة بتوجيه الإنذار العقاري، ويستعرض الاجتهادات القضائية المختلفة التي تحدد نطاق الاختصاص وأثار التبليغ على حقوق الأطراف، مما يوضح العلاقة بين الإجراء القضائي والحماية القانونية للدائن والمدين على حد سواء. كلمات المفاتيح: الإنذار العقاري، الرهن الرسمي، حماية الدائن، تبليغ الإنذار، التنفيذ الجبري

Abstract

The mortgage warning in Moroccan law constitutes a central legal tool for safeguarding the rights of secured creditors by ensuring the debtor's obligation to settle the due debt or face the forced sale of the mortgaged property at public auction to recover the owed amount, including interest and expenses. The mortgage warning represents a crucial step within the official mortgage procedure, aiming to draw the attention of the debtor, guarantor, or third-party possessor to the legal consequences of failing to fulfill the debt, while maintaining a balance between the interests of all parties.

The topic examines the jurisprudential definitions of the mortgage warning, highlighting their shortcomings, such as the lack of a specified deadline for payment or the omission of the possibility to notify the guarantor or third-



party holder. It also presents the broader definition adopted by contemporary legal scholarship, which covers these aspects. The summary emphasizes the essential data required for the validity of the warning, including the parties' names, the description, location, and size of the property, the property registry number, the executive title, and the total debt amount including interest and expenses. It also stresses the necessity of specifying a legal deadline for debt settlement—fifteen days from the date of notification—to protect creditors' rights and clearly define the debtor's responsibilities.

Furthermore, the study clarifies the legal nature of the mortgage warning, confirming that it is not merely a notice to the debtor but a procedure linked to the official mortgage. Notification and registration of the warning in the property registry protect the rights of the secured creditor while allowing the debtor to use and exploit the property within legal limits. The summary also highlights the role of the judiciary, particularly the presiding judge, in issuing orders related to the mortgage warning and reviews various judicial precedents that define the scope of jurisdiction and the effects of notification on the parties' rights, thereby illustrating the relationship between the legal procedure and the protection of both creditor and debtor rights.

Keywords: Mortgage Warning, Official Mortgage, Creditor Protection, Notification of Warning, Forced Execution

مقدمة

تعد الملكية العقارية إحدى الدعائم الأساسية لتحقيق التنمية، التي حظيت باهتمام خاص من طرف المشرع المغربي، باعتبارها النواة الأساسية لانطلاق كافة المشاريع في شتى الميادين الاقتصادية والاجتماعية، وهو ما يخلق استقرار المعاملات والتصرفات العقارية، الأمر الذي يحسن من إمكانات الاستثمار العقاري، وينعكس إيجاباً على المناخ الاقتصادي، ليكون قادراً على توفير المتطلبات الاجتماعية والمالية.

فالائتمان ضرورة أساسية من ضرورات النشاط الاقتصادي في المجتمع الحديث، وركيزة لقيام المشاريع الاقتصادية التي تتطلب وجود رأسمال ضخمة لتمويلها، وأمام ضعف القدرة الذاتية للفرد فُرض عليه اللجوء إلى المؤسسات البنكية قصد تمويل هذه المشاريع.

ويرتبط الائتمان ارتباطاً وثيقاً بالضمانات، حيث تتوفر لدى الدائن الثقة عن طريق تقديم إحدى الضمانات القانونية، لذا فإن مسألة منح القروض من طرف المؤسسات البنكية قصد تمويل هذه المشاريع أصبحت أمراً حتمياً في الوضع الراهن. وباعتبار أموال المدين ضماناً عاماً لدائنيه، وهو ضمان يتساوى فيه هؤلاء جميعاً، ما لم تكن بينهم أسباب قانونية للأولوية تقتضي تفضيل بعضهم على بعض، ومن أهمها الرهون والامتيازات.

ومن الأسباب القانونية للأولوية، حسب الفصل 2121 من ظهير الالتزامات والعقود، الرهن الرسمي، وهو عبارة عن حق عيني تبقي يرد على عقار محفظ أو في طور التحفيظ، ويخصص لضمان أداء دين، وذلك طبقاً لمقتضيات المادة 261 من مدونة الحقوق العينية.

وللرهن الرسمي أهمية كبيرة، تتجلى في كونه من الناحية العملية يضمن حماية خاصة للدائن، ويفتح له طريقاً آمناً لاستثمار أمواله، كما يضمن مصالح المدين إذ يمنحه إمكانية استثمار واستغلال عقاره وإدارته، فضلاً عن كونه يشكل ضماناً لحقوق الأغيار، وذلك عن طريق تقييده بالرسم العقاري أو إيداعه بمطلب التحفيظ، مما يمكن العموم من الاطلاع على الوضعية المادية والقانونية للعقار المرهون قبل الإقدام على أي تصرف قانوني بشأنه.

والأصل أن المدين يؤدي الدين عن طواعية عند حلول أجل الاستحقاق، وفي حالة الامتناع لا يبقى أمام الدائن إلا خياران: أولهما منح المدين أجلاً جديداً، وثانيهما سلوك مسطرة تحقيق الرهن الرسمي واستخلاص مبلغ الدين من ثمن البيع بالمزاد العلني، عن



طريق سلوك مسطرة الإنذار العقاري، دون اللجوء إلى القضاء بغية استصدار حكم أو قرار قضائي يكون بمثابة سند تنفيذي، إذ يكفي الحصول على شهادة تقييد الرهن، التي منحها المشرع قوة السند التنفيذي، تخول للدائن توجيه إنذار بالوفاء داخل أجل 21 يوماً، وفي حال تعذر على المدين الوفاء، فإن هذا الإنذار يخول للدائن بيع العقار المرهون بالمزاد العلني بعد استكمال باقي الإجراءات المسطرية.

وهكذا يظهر أن اللجوء إلى الرهن الرسمي أصبح ضرورة ملحة سواء بالنسبة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين كضمانة للحصول على الأموال، غير أن عدم الأداء ولجوء الدائن إلى مسطرة تحقيق الرهن يسبقه عادة اتخاذ إجراءات تمهيدية لبيع العقار بالمزاد العلني، وذلك حرصاً من المشرع على تحقيق التوازن بين مصلحة الدائن في استيفاء دينه داخل الأجل المحدد، وحق المدين في عدم حرمانه من عقاره

أهمية الموضوع:

من الناحية القانونية:

تتجلى أهمية هذا الموضوع في تشعب النصوص القانونية التي يخضع لها، إذ توطئه مجموعة من المقتضيات القانونية، سواء تلك المتعلقة بمدونة الحقوق العينية، أو ظهير المسطرة المدنية، أو الظهير الخاص بالقرض العقاري والسياحي والفندي، وكذا مختلف التشريعات المرتبطة بالعقارات موضوع الإنذار العقاري على اختلاف أنواعها. وهذه النصوص لا تخلو من إشكالات قد تحد من فعالية هذا الإجراء، سواء على مستوى غموض بعض المقتضيات، أو على مستوى غياب حلول قانونية لبعض الحالات، هذا فضلاً عن طول وتعقد المساطر، مما يدفع المؤسسات الدائنة في كثير من الأحيان إلى تفضيل المساعي الودية قبل مباشرة إجراءات التنفيذ.

– من الناحية الاقتصادية:

فكلما كانت المؤسسات البنكية مطمئنة إلى استرجاع أموالها، كلما تشجعت على الاستثمار عن طريق منح القروض لزبائنها، وهو ما ينعكس إيجاباً على الدورة الاقتصادية. ذلك أن عنصر الزمن يلعب دوراً مهماً في النشاط الاقتصادي، كما أن الثقة والائتمان يشكلان خاصيتين أساسيتين فيه، فكما أن المدين ملتزم بالأداء داخل أجل محدد، فإن المؤسسة الدائنة هي بدورها مرتبطة بالتزامات تجاه الغير داخل آجال معلومة، وبالتالي فإن عدم الوفاء داخل الأجل القانوني من شأنه أن يعرقل الدورة الاقتصادية ويؤدي إلى فقدان الثقة بين المتعاملين. وإذا كان الإنذار العقاري يمثل الخيار الأخير المتاح أمام الدائن، فإنه يشكل وسيلة فعالة لدفع المدين إلى التفكير في الأداء تفادياً للتنفيذ على العقار المرهون.

– من الناحية الاجتماعية:

رغم ما قد يترتب عن الإنذار العقاري من آثار سلبية قد تصل إلى تشريد بعض الأسر، من خلال بيع عقارات قد تكون مساكن تأويها أو أراضي فلاحية تشكل مورد عيشها، فإنه لا يخلو من أهمية اجتماعية، إذ إن نجاعة هذا الإجراء تساهم في تحقيق الردع العام، من خلال دفع المدينين إلى بذل كل ما في وسعهم من أجل الوفاء تفادياً للتنفيذ في مواجهتهم، كما تساهم في الحد من التقاعس عن الأداء. وهذا ما يشجع المؤسسات المانحة على توسيع نشاطها، الأمر الذي ينعكس إيجاباً على اليد العاملة، سواء عبر تحسين وضعية المستخدمين أو عبر الزيادة في الطلب على فرص الشغل، كما أن نجاعة الإنذار العقاري تساهم أيضاً في تعزيز عنصر الثقة، إذ كلما كانت المؤسسات المالية مطمئنة إلى استرجاع أموالها داخل أجل معلوم، كلما زاد إقبالها على دعم المشاريع الاستثمارية التي تنعكس إيجاباً على سوق الشغل.

– من الناحية العملية:

تظهر أهمية دراسة موضوع الإنذار العقاري من الناحية العملية في كثرة الطعون الموجهة ضد هذا الإجراء، ابتداءً من تبليغ الإنذار إلى غاية توزيع حصيلة البيع، حيث يلاحظ من خلالها تباين في التصورات القضائية لأحكام هذا الإجراء، بل وأحياناً تناقض في



المواقف والحلول المقدمة في إطار النوازل المختلفة، وهو ما يفرض عرض هذه الاتجاهات وتحليلها، قصد الوقوف على ما هو أكثر انسجاماً مع المقتضيات القانونية المؤطرة للموضوع.

إشكالية البحث:

سوف نناقش هذا البحث من خلال تحليل الإشكالية التالية: ما هو دور رئيس المحكمة في مسطرة إصدار الأمر بتوجيه الإنذار العقاري؟

وسأتناول هذا الموضوع بالتحليل وفق ما هو مسطر أعلاه في التالي المنهج المعتمد لتحقيق أهداف هذا البحث، تم الاعتماد على المنهج التحليلي وذلك من خلال الاشتغال على النص القانوني بالدرجة الأولى، واستجلاء أبعاده، محاولين بذلك الإجابة عن الأسئلة القانونية التي يطرحها الموضوع، مدعمين كل ذلك بالأراء الفقهية والاجتهاد القضائي، كما حاولنا الاستئناس بالمنهج الجدلي، وذلك بإيراد الرأي المضاد لترجيح الأنسب منهما، مستعينين في ذلك بالتشريع المقارن كلما أتاحت الفرصة لذلك.

خطة البحث:

لمناقشة هذا البحث، سأحاول تسليط الأضواء الكاشفة عن إشكاليات هذا الموضوع من زوايا مختلفة. وقد عملت على أن تكون الإشكالية المحورية بمثابة عمود فقري لهذا الموضوع على أن أتطرق لما يتفرع عنها من إشكاليات، وذلك من خلال المبحث التالي المبحث لأول: دور رئيس المحكمة في إصدار الأمر بتوجيه إنذار العقاري

لقد أضحت للتطور الاقتصادي العالمي أثر عميق في تسريع وتيرة المعاملات المالية بين مختلف الفاعلين الاقتصاديين، وفي مقدمتهم البنوك ومؤسسات الائتمان التي باتت تلعب دور الوسيط الرئيسي في تمويل الأنشطة التجارية والاجتماعية. فمع تنامي حاجيات الأفراد والجماعات إلى السيولة المالية، خاصة في ظل مشاريع السكن والاستثمار العقاري، أصبح اللجوء إلى القروض المالية خياراً ضرورياً لتلبية هذه الاحتياجات. ولا شك أن هذا الوضع تزامن مع تحولات اجتماعية متسارعة ساهمت بدورها في الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية والمالية نحو الأمام، إذ إن ارتفاع الطلب على العقار، سواء للاستعمال السكني أو للاستثمار التجاري، جعل هذا الأخير يحظى بمكانة مركزية في الاقتصاد الوطني، خصوصاً العقار المحفظ الذي يضمن وضوح الوضعية القانونية وسلامة المعاملات.

وفي هذا السياق، أدى انتشار القروض العقارية إلى ترسيخ مكانة العقار كضمانة أساسية لتمويل المشاريع، حيث غالباً ما تلجأ البنوك إلى فرض رهن رسمي على العقارات الممولة، ضماناً لاسترجاع القروض الممنوحة. وإدراكاً منها لأهمية تشجيع الاستثمار في المجال العقاري وتحفيز الأفراد على اقتناء السكن، تدخلت الدولة المغربية عبر مجموعة من التدابير، منها تخفيض نسب الفائدة وإطلاق برامج تحفيزية موجهة لدعم المقترضين، قصد تسهيل الولوج إلى التمويل البنكي وتوسيع قاعدة المستفيدين من القروض العقارية.

غير أن منح هذه القروض لا يتم بطريقة عشوائية أو تلقائية، بل يظل مشروطاً بمدى توفر عنصر الثقة في الشخص المقترض وقدرته على الوفاء بالتزاماته المالية. وهنا يبرز دور الرهن الرسمي باعتباره من أنجع الضمانات العينية، حيث يوفر للمؤسسات البنكية وسيلة فعالة لاسترداد ديونها، إما عن طريق الأداء الطوعي من قبل المدين، أو عبر اللجوء إلى التنفيذ الجبري بواسطة القضاء.

وتنظم مسطرة تحقيق الرهن الرسمي كيفية استيفاء الدائن المرتهن لمستحققاته من خلال التنفيذ على العقار المرهون وبيعه جبراً. وتفتتح هذه المسطرة عادة بتوجيه إنذار عقاري إلى المدين الراهن أو الكفيل العيني، يتم إخباره فيه بوضعية التخلف عن الأداء، ويُنذر بأداء ما بذمته خلال أجل محدد، تحت طائلة مباشرة إجراءات البيع الجبري للعقار. غير أن هذه المسطرة، بما تحمله من آثار قانونية خطيرة على المدين، تستوجب احترام مجموعة من الإجراءات الشكلية والموضوعية التي نص عليها القانون، ضماناً لسلامتها وصحتها، وحتى تكون منتجة لكافة آثارها القانونية.



الفقرة الأولى: الإنذار العقاري

لتوضيح المغزى من الإنذار العقاري لا بد من التطرق إلى تعريفه وتوضيح ماهيته (أولاً)، والبيانات الضرورية لصحته (ثانياً)، على أن نتطرق في الأخير إلى طبيعته القانونية (ثالثاً) أولاً: ماهية الإنذار العقاري وتعريفه

في أغلب الأحيان يتفادى المشرع وضع تعريف للمؤسسات القانونية ويترك ذلك للفقهاء القانونيين، الشيء الذي يؤدي إلى تعدد التعريفات الفقهية، إن اختلفت من حيث المبنى إلا أنها تتقارب من حيث المعنى، ومن بين التعريفات نجد تعريف الاستاذة حبيبة التاييس²⁰¹ إذ عرفت الإنذار العقاري على أنه "إشعار يوجهه الدائن المرتهن أو المؤسسة المالية إلى المدين بواسطة عون التبليغ يطلب فيه استرداد الدين المضمون من المدين تحت طائلة نزع ملكية العقار المرهون بالبيع القضائي بالمزاد العلني لتسديد الدين وفوائده والضريبة على القيمة المضافة والمصاريف القضائية²⁰²، أما الدكتور حسن فتوخ فقد عرف الإنذار العقاري أنه إشعار "يوجهه الدائن المرتهن إلى المدين الراهن بواسطة مفوض قضائي، يطالب فيه بأداء الدين المضمون بالرهن تحت طائلة نزع ملكية العقار المرهون، وبيعه بالمزاد العلني لتسديد هذا الدين وفوائده ومصاريفه²⁰³ وقد عرفه الاستاذ محمد سلام بأنه "إشعار يوجهه الدائن المرتهن إلى المدين الراهن بواسطة عون التبليغ، يطالب فيه بأداء الدين المضمون بالرهن تحت طائلة نزع ملكية العقار المرهون، وبيعه بالمزاد العلني لتسديد الدين وفوائده ومصاريفه²⁰⁴."

لكن ما يلاحظ من خلال هذه التعاريف أن واضعوها قد اغفلوا نقطتين مهمتين، تتجلى الأولى في عدم الإشارة إلى تحديد أجل الوفاء، والنقطة الثانية تتمثل في عدم الإشارة إلى إمكانية تبليغ الإنذار العقاري إلى الكفيل العيني أو الغير بحسب الظروف، الشيء الذي دفع الأستاذ مصطفى المرضي²⁰⁵ إلى وضع تعريف أعم من التعريفين السابقين، وهكذا عرف الإنذار العقاري بأنه "إشعار يوجهه الدائن المرتهن بواسطة عون التنفيذ أو المفوض القضائي إلى المدين الراهن أو الكفيل العيني أو الغير الحائز يعذره فيه بأداء الدين المستحق داخل أجل محدد اختياراً أو التخلي عن الملك المرهون تحت طائلة البيع القضائي للعقار المرهون، لاستخلاص مبلغ الدين وتوابعه."

غير أنه رغم وجاهة التعريفات السابقة، إلا أنها أغفلت الإشارة إلى أجل تبليغ الإنذار العقاري الذي لم يحدده المشرع المغربي، الشيء الذي قد يدفع بعون التنفيذ أو المفوض القضائي إلى التراخي في تبليغ الإنذار العقاري في الوقت المناسب نتيجة التواطؤ الذي قد ينتج بين المكلف بتبليغ الإنذار العقاري للمحافظ على الأملاك العقارية والمدين الراهن، وهو ما يؤدي إلى ضياع حقوق الدائن المرتهن²⁰⁶.

وهكذا يمكن القول إن الإنذار العقاري له أهمية بالغة على مستوى لفت انتباه المدين المحجوز عليه إلى النتائج التي ستترتب عن عدم أدائه للدين المترتب في ذمته، والذي حل أجل الوفاء به²⁰⁷. ويجب أن يستوف الإنذار العقاري لمجموعة من البيانات²⁰⁸ المتطلبية

201- حبيبة التاييس، الإشكالات العملية في موضوع الإنذار العقاري، المجلة المغربية القانون الأعمال والمقاولات العدد الثاني، ماي 2003، ص 31.

203- الدكتور حسن فتوخ الوسيط في شرح القانون المغربي الجزء الأول، القواعد الموضوعية للتقيد الاحتياطي والحجوز والإنذارات، مطبعة أمنية، الرباط الطبعة 2016، الصفحة 96.

204- محمد سلام تحقيق الرهن الرسمي في القانون المغربي.

205- مصطفى المرضي "الإنذار العقاري في التشريع المغربي دراسة نظرية وعملية"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص مخر الأنظمة المدنية والمهنية، تخصص قانون العقود والعقار، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - وجدة الموسم الجامعي 2013/2014 ص 22.

206- عبد الرحمان المصباحي، أولوية الدائن المرتهن للعقار على منتوج البيع، مجلة الحدث القانوني، العدد 15 أبريل 1999، ص: 7 وما يليها، ص 77.

207- عمر أزوكار، أحكام الإنذار العقاري وإشكالاته القضائية، ط، 2014، ص 20.

208- استلزم المشرع المغربي في الإنذار العقاري أن يحتوي مجموعة من البيانات الهادفة إلى نفي الجهالة عن المالك المقيد، وموضوع الإنذار العقاري الذي ستترتب ملكيته جبراً، والمبالغ المطالب بها.



شكلا ومضمونا منها ما نص عليها المشرع بموجب الفقرة الأولى من المادة 216 من مدونة الحقوق العينية²⁰⁹، ومنها ما درج العمل القضائي والفقهي على المطالبة بها، وهذا ما سنتطرق إليه في النقطة الموالية.

ثانياً: بيانات الإنذار العقاري

استلزم المشرع المغربي أن يتضمن الإنذار العقاري مجموعة من البيانات الجوهرية "1" وأخرى تكميلية أجمع الفقه عليها "2".

1- البيانات الجوهرية الواجب توفرها في الإنذار العقاري

إن صحة توجيه الإنذار العقاري تستلزم توفره على مجموعة من البيانات²¹⁰ المتطلبة شكلا ومضمونا. منها ما نص عليها المشرع ومنها ما درج العمل القضائي والفقهي على المطالبة بها، والتي يمكن تحديدها في: تضمين الإنذار العقاري أسماء الأطراف والهوية الكاملة لكل منهم أي المدين والدائن وكذا الكفيل في حالة وجوده، وذلك بغية إتاحة الفرصة لكل طرف معرفة الطرف الآخر. إلا أنه يلاحظ أن بعض المحاكم تتساهل بشأن بعض البيانات كما هو الشأن بالنسبة لمحكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء²¹¹، والتي ذهبت في أحد قراراتها إلى أن: "... عدم ذكر نوع الشركة موجبة الإنذار العقاري الموجه للكفيلين حتى على فرض اعتباره إخلالا شكليا إلا أنه يمكن للمحكمة عدم الالتفات إليه عملا بأحكام الفصل 49 من قانون المسطرة المدنية الذي اقر قاعدة لا بطلان بدون ضرر²¹².

وبالإضافة إلى البيانات أعلاه يجب توفر الإنذار العقاري على اسم الملك المرهون وموقعه ومساحته ومشمولاته ورقم رسمه العقاري. وفي حالة تعدد العقارات المرهونة ضمانا لنفس الدين يجب عند توجيه الإنذار إلى المدين التمييز بين حالتين: الأولى تتعلق بحالة كون جميع العقارات المرهونة تتواجد بدائرة واحدة ومسجلة بنفس المحافظة العقارية إذ يمكن توجيه إنذار واحد يشمل جميع العقارات المرهونة وملحقاتها، أما في الحالة الثانية فهي حين يتعلق الإنذار العقاري بعقارات مرهونة وتتواجد بدوائر متفرقة ومسجلة في أكثر من محافظة عقارية، في هذه الحالة يجب توجيه إنذار عقاري عن كل عقار على حدة وبصفة مستقلة.

ولتتمكن كل محافظة عقارية من التوصل بالإنذار العقاري²¹³، وجب ذكر السند التنفيذي المقصود بالإنذار.

ولسلوك مسطرة الإنذار العقاري يجب أن يتوفر الدائن المرتهن على سند تنفيذي يعتمد في توجيهه للإنذار العقاري²¹⁴. وهو يختلف حسب طبيعة الدين المضمون، فقد يكون بمثابة شهادة خاصة بتقييد الرهن في حالة الرهن الرسمي المرتم بين الدائن المرتهن والمدين أو الكفيل الراهن، وقد يكون بمثابة حكم قضائي نهائي في حالة الرهن الرسمي الجبري أو الجداول الضريبية في حالة

209- تنص الفقرة الأولى من المادة 216 من م.ح.ع على أنه يتضمن الإنذار المشار إليه في المادة السابقة اسم الملك المقيّد واسم المالك المرهون وموقعه ومساحته ومشمولاته ورقم رسمه العقاري.

210- وهي تقريبا نفس البيانات التي اشترطها القانون الفرنسي في المادة 679 من ق.م.م الفرنسي كالاتي:

la mention du titre exécutoire du poursuivant. –

– la justification du pouvoir qu'il a donné à l'huissier

L'avertissement qu'a défaut de paiement-

.le commandement pou'ra être publié au bureau des hypt »Èques-

La désignation des immeubles visés.-

. l'indication de tribunal compétant-

la constitution de l'avocat-

212- قرار صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في ملف عدد 386 بتاريخ 2004/04/16.

213- عبد الواحد بن مسعود: "الإنذار العقاري بياناته مرفقاته وموقف القضاء من الطعن بطلان الإنذار"، مجلة القضاء والقانون العدد 148، ص: 193.

214- يقول في هذا الشأن الفقهاء الفرنسيان يلي:

Jean Vincent و Paul CUCHE

"La mention de titre exécutoire ici une distinction s'impose Si ce titre est une obligation notarié il suffit d'en rappeler la date et la nature La débiteur ayant été partie à cet acte notarié ne peut ignorer l'existence Si le titre exécutoire est une jugement la signification de celui-ci doit être faite en même temps que celle de commandement"

-Paul CUCHE et Jean VINCENT les voies d'exécution et procédure de distribution dixième édition DALLOZ 1970p 258



الرهن الرسمي لفائدة الخزينة²¹⁵. تحديد مبلغ الدين الإجمالي الذي يتكون من الدين المضمون في عقد الرهن إضافة إلى الفوائد والمصاريف التي أنفقتها الدائن المرتهن من أجل المطالبة بدينه إلى غاية توجيهه الإنذار العقاري²¹⁶.

وفي هذا الإطار صدر حكم عن المحكمة التجارية بالبيضاء²¹⁷ جاء فيه: "وحيث إنه من العبث إنذار المدين بمبلغ خيالي ثبت عدم مشروعيته بحكم قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي به كما هو الحال في هذه النازلة والتمسك بعد ذلك من طرف البنك بكون المنازعة في المديونية ليست سببا موجبا لبطلان الإنذار العقاري". ويضيف نفس الحكم المذكور أعلاه ما يلي: "وحيث إن المنازعة التي لا تؤثر في صحة وسلامة الإنذار العقاري هي المنازعة المجردة والفارغة أما المنازعة الجدية كما هو حال المدين في هذه الدعوى عند ما أكد أن الدائن أخطأ عند المطالبة بمبلغ قدره 506633.40 درهم بدل مبلغ 123675.28 درهم الدين الحقيقي المترتب بذمته تجعل جميع الإجراءات اللاحقة باطلة لاعتبار أساسي وجوهري وهو أن القول بخلاف هذا المنحى يجعل الأجل الممنوح للمدين مجردا من أي هدف أو جدوى ويصبح معه المبلغ المضمن بالإنذار لا قيمة له، ولا فرق تبعا لذلك بين المطالبة بالدين فقط أو ضعفه وهو أمر غير مستساغ وغير جائز لا عقلا ولا منطقا ولا قانونا".

يتضح جليا مما ذكر في هذا الشأن أن القضاء المغربي يساهم بشكل كبير في حماية الذمة المالية للمدين عندما يلزم الدائن المرتهن بضرورة المطالبة فقط بقيمة الدين الحقيقي والذي لم يتم تسديده من طرف المدين ويعتبر أن المطالبة بأكثر من ذلك غير قانوني. إذا كان من الواجب توفر الإنذار العقاري – ليكون قانونيا- على بيانات جوهرية فيتعين بالإضافة إلى ذلك أن تتوفر على بيانات تكميلية ولا يستقيم الإنذار العقاري بدونها وهي مجموعة من الوثائق والمستندات كعقد الرهن، نسخ من الكمبيالات، والسندات التي لم يتم تسديدها وغيرها من الوثائق التي قد تساعد القضاء من أجل حسم مدى أحقية الدائن في المطالبة بالدين المضمون بمقتضى الرهن الرسمي²¹⁸. إضافة إلى ذلك ومن أجل تحقيق نوع من التوازن ما بين مصالح الدائن المرتهن والمدين الراهن يجب تضمين الإنذار العقاري الموجه إلى المدين الراهن أجلا محددا للوفاء بالدين. أما في حالة العكس فإن المدين الراهن يفرض على الدائن المرتهن إتباع إجراءات البيع الجبري قصد استيفاء مبلغ الدين. وهو ما نص عليه المشرع في مدونة الحقوق العينية رقم 39-08، وذلك بنصه على ضرورة منح أجل خمسة عشر يوما لفائدة المدين قصد الأداء تحت طائلة النزاع الجبري للملك المرهون. وبذلك يكون قد حسم المشرع الخلاف الفقهي الذي كان قائما حول أجل الوفاء بالدين أو التخلي عن الملك المرهون، والذي كان مرده الغموض الذي اكتنف الفصل 440 من قانون المسطرة المدنية²¹⁹.

وفي اعتقادي المتواضع إن المشرع كان صائبا عندما حدد الأجل الذي يجب أن يضمن في الإنذار العقاري، فإنه بذلك قد وضع حدا لكل الخلافات التي كانت تطرح سابقا، مما يفرض على المدين ضرورة الأداء داخل أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ التوصل²²⁰ وإلا عرض العقار موضوع الرهن – في حالة عدم وفائه بالدين في الأجل الممنوح- للبيع بالمزاد العلني على يد القضاء. ويثير طلب توجيه الإنذار العقاري إشكالا حول طبيعته القانونية، فهل هو إجراء مستعجل أم أنه طلب عادي يصدر بشأنه أمر قضائي لا يدخل في زمرة الأوامر الاستعجالية أم أنه يدخل تارة في إطار الأوامر المبنية على طلب وتارة في إطار الأوامر الاستعجالية؟ هذا ما سنتطرق له فيما يلي:

الفقرة الأولى: تمييز الإنذار العقاري عن بعض المؤسسات المشابهة أ- التقيد الاحتياطي والإنذار العقاري

215- أستاذنا مصطفى المرضي، الإنذار العقاري في التشريع المغربي دراسة نظرية وعملية، م.س، ص، 17.

216- محمد سلام، محمد سلام، تحقيق الرهن الرسمي في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء الطبعة الأولى 2002، ص، 92.

217- يوسف أفريل، الرهن الرسمي (ضمانة بنكية للدائن)، دون ذكر دار ومكان النشر، الطبعة الأولى 1432-2011، ص 106 – 107.

218- أحمد فليش، الاختصاص المكاني في دعوى صعوبة التنفيذ الوقتية، مقال منشور بمجلة الحقوق المغربية، العدد 11 يونيو 2011، الصفحة 93-94 بتصرف.

219- محمد سلام، تحقيق الرهن الرسمي في القانون المغربي، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، السنة 2002، ص 24.

220- أما بخصوص المشرع الفرنسي فقد حددت المادة 674 من قانون المسطرة المدنية أجل ثلاثون يوما ابتداء من تاريخ التبليغ قصد أداء مبلغ الدين وتجنب البيع الجبري للعقار المرهون.



إذا كان الإنذار العقاري من بين التقييدات المؤقتة، فقد يختلط بالتقييد الاحتياطي، غير أن كلاً منهما يهدف إلى المحافظة على الحقوق بشكل مؤقت، مما يفرض التمييز بينهما سواء من حيث النطاق أو من حيث الأثر.

1- من حيث النطاق

يُلاحظ أن كلاً من الإنذار العقاري والحجز العقاري يهدفان إلى ضمان مبلغ من المال، أي حماية حق شخصي، وهو ما أكدته الفصل 452 من قانون المسطرة المدنية الذي ينص على أن أمر رئيس المحكمة القاضي بالحجز التحفظي يحدد على وجه التقريب مبلغ الدين.

في المقابل، فإن التقييد الاحتياطي يُعد تقييداً عقارياً مؤقتاً يرمي إلى الحفاظ على مركز قانوني مرتبط بحق عيني على عقار محفظ، وذلك في انتظار تمكين المستفيد من التقييد النهائي أو الفصل في الحق موضوعه بإحدى الطرق المحددة قانوناً.

2- من حيث الأثر

يترتب عن كل من الإنذار العقاري والحجز التحفظي والحجز العقاري منع إجراء أي تقييد جديد على الرسم العقاري، بخلاف التقييد الاحتياطي الذي لا يمنع من إجراء التقييدات اللاحقة، وإنما يجعلها خاضعة لنتيجة الحق الذي تم التحفظ بشأنه. أما فيما يخص التمييز بين الإنذار العقاري والحجز التحفظي من جهة، والحجز العقاري التنفيذي من جهة أخرى، فإن هذا الأخير يترتب عنه بيع العقار المرهون بالمزاد العلني، في حين أن الحجز التحفظي والإنذار العقاري لا يخولان ذلك إلا بعد تحويلهما إلى حجز تنفيذي وفقاً للمسطرة القانونية.

الفقرة الثانية: الطبيعة القانونية للإنذار العقاري

إن الحديث عن الطبيعة القانونية للإنذار العقاري سوف يساهم في معرفة الآثار المترتبة عليه بعد تبليغه لكل من المدين الراهن، والمحافظ على الأملاك العقارية، وذلك بغية معرفة وجه الحماية القانونية المقررة لكل من الدائن المرتهن والمدين الراهن، فإذا تم اعتبار تبليغ الإنذار العقاري يعقل الملكية العقارية ويمنع المدين من التصرف فيها فهذا يدل على أن هذا الطرح هو في مصلحة الدائن المرتهن لكون الضمان الرهني²²¹ الذي بقي في ذمة المقترض سيتم التنفيذ عليه مباشرة دون تدخل شخص من الغير. أما إذا اعتبرنا تبليغ الإنذار العقاري هو فقط إشعار المدين بضرورة أداء المبلغ المستحق مع إمكانية التصرف في العقار المرهون لفائدة شخص من الغير، فإن هذا الطرح يخدم مصلحة المدين الراهن، لأن بيع العقار المرهون مثلاً يجعله يؤدي ما عليه من دين، ويحفظ بالمبلغ الباقي، ومن ثم يتجنب إمكانية الاضطرار لبيع عقاره جبراً.

ويقصد بالطبيعة القانونية للإنذار العقاري الحدود التي يؤدي إليها عند تبليغه لكل من المدين الراهن أو الكفيل العيني والمحافظ على الأملاك العقارية، فهل يمكن اعتباره مجرد إجراء أولي لمسطرة النزاع الجبري للعقار؟ ومن ثم يمكن القيام بكل أنواع التصرفات أم هو إجراء من إجراءات التنفيذ يغل يد المدين الراهن بعد التبليغ؟ هذه الإشكالية هي إفراس للارتباك الحاصل في صياغة بعض النصوص القانونية المنظمة لمؤسسة الإنذار العقاري، وهو الفصل 87 من ظهير التحفيظ العقاري.

وقد أثارت الطبيعة القانونية للإنذار العقاري جدلاً واسعاً بين صفوف غالبية الفقه، وذلك في ظل غياب نص قانوني صريح يرفع اللبس عن هذا الإشكال الذي كان يدور حول من يعتبر الإنذار العقاري مجرد مقدمة لمسطرة تحصيل الديون، وبين من يعتبره الإنذار العقاري بمثابة حجز عقاري، وينتج نفس آثاره وبهذا يتبين أن المشرع المغربي جعل كلا من الإنذار العقاري ومحضر الحجز يشكلان عملاً واحداً، وبالتالي فإنه بمجرد تبليغ الإنذار العقاري سيفقد المدين الراهن إمكانية التصرف في العقار المرهون إذ لا يجوز له أن يفوته بعوض أو بدون عوض، وإن كان بإمكانه استغلاله واستعماله بصورة لا تضر بمصالح الدائنين²²². وبمجرد تبليغ الإنذار العقاري إلى المحافظ على الأملاك العقارية، وتقييده بالرسم العقاري، يمنع على المحافظ على الأملاك العقارية إجراء أي

221- عبد الواحد شعير، إشكالية الرهن العقاري الرسمي كضمان بنكي في ضوء التشريع المغربي بين النظرية والتطبيق، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني، البيضاء، السنة الجامعية 1996-1995، ص 13.

222- الطارق القرفادي، المستجدات المتعلقة بالأجال في نظام التحفيظ العقاري على ضوء القانون 16:07 - سلسلة البحث الأكاديمي، الإصدار السادس، مطبوعه امنيه الطبعة الاولى ص 18.



تقييد جديد بالرسم العقاري، وذلك حفاظا على وضعية العقار المرهون وحفاظا على حقوق الدائن المرتهن الذي قبل بجعل ذلك العقار كضمان عيني لدينه. وذلك تطبيقا لمقتضيات الفصل 87 من ظهير التحفيظ العقاري وهو ما أكده أيضا أحد قرارات المجلس الأعلى²²³. وعلى الرغم من كون موضوع طلب التقييد بالرسم العقاري هو الإنذار العقاري الوارد على الرسم العقاري المرهون، إلا أن هذا التقييد يروم حماية حق عيني تبعي وهو الرهن المرتبط وجودا وعمدا بحق شخصي يتمثل في مبلغ الدين أو القرض الذي اقترضه المدين الراهن من الدائن المرتهن، لذلك يقتضي الأمر تبليغه للمحافظ على الأملاك العقارية قصد تقييده في الرسم العقاري". ولقد هدف المشرع المغربي من وراء ذلك حماية الدائن الحاجز، فخولة حماية إجرائية بمجرد تقييد الحجز بالرسم العقاري وليس بمجرد تبليغ الحجز كما كان معمولا به سابقا في ظهير التحفيظ العقاري.

كما أن لجوء أحد الدائنين إلى إيقاع حجز عقاري على عقار المدين أو توجيه إشعار بالإنذار العقاري إليه وتقييده بالرسم العقاري لا يخرج العقار المحجوز عن الذمة المالية للمدين أو الكفيل العيني، وبالتالي لا يحول تقييد الحجز الأول دون إيقاع حجز عقاري جديد من طرف دائن آخر، إلا أن هذا الحجز لا يكسب الدائن ميزة أو يمنحه حقا دون مراعات حق الامتياز للمؤسسة المقرضة الضامنة لديها بمقتضى الرهن الرسمي المقيد بالرسم العقاري²²⁴.

وإذا رجعنا إلى الميدان العملي نجد أنه هناك استثناء عن القاعدة السابقة، حيث يقبل المحافظ على الأملاك العقاري بعض التقييدات التي لا تؤثر على مصلحة الدائن المرتهن كالتقييدات الاحتياطية، والحجوزات التحفظية، وتسجيل عقود الإرث، وهو ما تؤكدته المذكرة المصلحية الصادرة عن المحافظ العام على الأملاك العقارية بتاريخ 1994/11/02.

وبالرجوع إلى الفقرة الثانية من الفصل 61 من مرسوم 17 دجنبر 1968 المنظم للقرض العقاري والبندي والقرض الخاص بالبناء نجدها تنص على ما يلي: "... يعتبر الإنذار العقاري بمثابة حجز عقاري خلافا للقواعد بالتفويض بميدان الحجز العقاري... وبالتالي يتبين أن مقتضيات المرسوم كانت أكثر وضوحا وصراحة بشأن طبيعة الإنذار العقاري باعتباره حجزا عقاريا. أما فيما يخص العمل القضائي، فإن المحكمة التجارية بمكناس²²⁵ تعتبر أن توجيه الإنذار العقاري يعد بمثابة حجز عقاري لكونه يعد من إجراءات التنفيذ. وهكذا جاء في أحد أحكامها ما يلي: "وحيث أنه خلافا لما زعمه المدعي من عدم تبليغه الإنذار العقاري موضوع الدعوى، فإنه من خلال وثائق الملف التنفيذي رقم... أن مسطرة تبليغه بالإنذار العقاري تم استنفادها في حقه طبقا لمقتضيات الفصلين 38 و39 من قانون المسطرة المدنية.

وبالتالي وأمام هذا الاختلاف الذي كان يطبع تكييف مسطرة تبليغ الإنذار العقاري، فإن الفقرة الأولى من الفصل 87 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 14-07 حسم الخلاف الذي كان قائما في السابق. حيث جاء فيه كل حجز أو إنذار بحجز عقاري يجب أن يبلغ إلى المحافظ على الأملاك العقارية، الذي يقيد بالرسم العقاري"، وبهذا تم اعتبار مسطرة الإنذار العقاري بمثابة حجز عقاري²²⁶، ومنهج لأثاره المانعة من إجراء أي تقييد وهو ما أكده أيضا حكما للمحكمة الابتدائية بالدار البيضاء²²⁷ الذي جاء في حيثياته ما يلي: وأن العارضة لما أجرت حجزا على العقار وحاولت التنفيذ تبين لها أن المدعى عليه قام بكراء الشقة موضوع الرهن للمدعى عليه.... بمقتضى عقد مؤرخ في 2004/04/21، وأن عقد الكراء مخالف لمقتضيات عقد الرهن ومن

223- كوثر زركان، الحجز التنفيذي على العقار المحفظ، رسالة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، ماستر الأسرة والتوثيق، جامعة محمد بن عبد الله كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية - فاس - السنة الجامعية 2017/2018، ص 29.

224 - محمد شبيب، التقييد الاحتياطي كبديل عن الحجز العقاري، ندوة الأنظمة العقارية، نظمت بمراكش بتاريخ 5 و6 أبريل 2002، مطبعة الوراثة الوطنية. الطبعة الأولى 2003، ص 285.

225 - 1-23 - حكم صادر عن المحكمة التجارية بمكناس رقم 116 في الملف عدد 2015/8213/891 صادر بتاريخ 2016/04/09.

226 - فإذا كان الكل يتفق على أن الإنذار العقاري بعد الحلقة الأولى في مسار مسطرة تحقيق الرهن الرسمي، فإن طبيعته القانونية في إطار المرسوم الملكي المؤرخ في 17 دجنبر 1968 المتعلق ب. ق. ع. ب. ف بمثابة حجز عقاري يرتب على العقار المرهون نفس الآثار القانونية التي تتبع الحجر التنفيذي المنظم في إطار قانون المسطرة المدنية، وأهمها منع المدين من إجراء أي تصرف جديد على ذلك العقار، ولكن خارج حالة المرسوم الملكي المذكور فإن طبيعته القانونية أثر المشرع المغربي السكوت عن الإفصاح عنها، وهذا ما جعل الفقه ينقسم على ذاته لعدة تيارات كل يدافع عن وجهة نظره حسب فهمه لفحوى النصوص المنظمة له، لكن مع صدور القانون رقم 39.08 بمثابة م. ح.ع والذي نسخ بمقتضاه ظهير 2 يونيو 1915، فإن الإنذار العقاري أصبح بمثابة حجز عقاري.

227 - حكم المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء، ملف عدد 1635/2004، صادر بتاريخ 12/7/2007 منشور بمجلة الأملاك، العدد التاسع، السنة 2011



شأنه حرمانها من الحصول على حقوقها في بيع العقار وهو إجراء باطل وأن المدعى عليه ... بلغ بإنذار بوقوع الحجز بتاريخ 2004/3/26 ورغم ذلك قام بإبرام عقد الكراء، مما يعتبر إجراء باطلا.

هو نفس المبدأ الذي أكدته الفقرة الثانية من الفصل 216 من مدونة الحقوق العينية.

ويرى أحد الباحثين²²⁸ أن الإنذار العقاري مجرد تنبيه بنزع ملكية العقار المرهون، كما يضيف أن إجراءات الحجز العقاري لا تباشر إلا بعد بقاء الإنذار العقاري بدون أثر، وأن الطعن في إجراء هذا الأخير لا يترتب عليه وقف إجراءات بيع العقار تلقائيا لكونه لا يعد طعنا في إجراءات الحجز العقاري، فضلا عن أن القول بخلاف ذلك هو تنكر للفصول المنظمة للحجز التنفيذي (الفصول من 459 إلى 487 من قانون المسطرة المدنية). في نفس الاتجاه أعلاه، يرى الأستاذ عبد الواحد بنمسعود²²⁹ أن توجيه الإنذار العقاري هو مجرد مقدمة لمسطرة التحصيل الجبري للدين، قد يتجاوز المدين الراهن بعد توصله به، ومن تم تقف الإجراءات عند هذا الحد، لذلك ففي هذه الحالة لا يعد العقار محجوزا بل يتطلب الأمر القيام بإجراءات تحويله إلى حجز تنفيذي بناء على الفصل 469 من قانون المسطرة المدنية، وهو نفس الموقف الذي ذهب إليه الأستاذ محمد سلام حينما أكد على أنه بالرغم من أن مجرد توجيه الإنذار العقاري يترتب عنه بعض أثار الحجز التنفيذي العقاري، فإنه لا يتحول بصفة تلقائيا إلى حجز تنفيذي، بل على العكس من ذلك ينبغي إعمال مقتضيات الفصل 469 المذكور. عموما فإن الإنذار العقاري بحسب هذا التوجه هو بمثابة إشعار عادي للمدين الراهن، حيث يتم لفت نظره إلى ضرورة الأداء تحت طائلة نزع ملكية عقاره المرهون، ثم بعد ذلك يتم تحويل الإنذار العقاري إلى حجز تنفيذي بمقتضى محضر التحويل المحرر من طرف عون التنفيذ.

المطلب الثاني: دور رئيس المحكمة في إصدار الأمر بتوجيه الإنذار العقاري

لكي يحقق الإنذار العقاري الهدف المرجو منه يتعين على الدائن المرتهن أن يقوم بمجموعة من الإجراءات دقيقة من بينها تبليغ الإنذار العقاري إلى كل من المدين الراهن أو الكفيل العيني، بالإضافة إلى الحائز والمحافظ على الأملاك العقاري أو كل شخص تضرر بسبب ذلك تحت طائلة الطعن ببطلانها، لذلك فهذه المسطرة تتدخل فيها جهات رسمية تتمثل في الجهاز القضائي كرئيس المحكمة الذي يقوم بالتأشير على الإنذار العقاري قبل تبليغه، وكذا جهاز شبه قضائي²³⁰. وهو المفوض القضائي أو عون التنفيذ

228 - محمد سلام تحقيق الرهن الرسمي في القانون المغربي، ط، الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2002، ص 24.

229 - عبد الواحد بن مسعود: "الإنذار العقاري بياناته ومرفقاته وموقف القضاء من الطعن في بطلان الإنذار، مقال بمجلة القضاء والقانون عدد 148 سنة 2003. الصفحة 25.

230 - من أجل التوسع انه من بين الأجهزة المساعدة في تبليغ الإنذار العقاري نجد المفوض القضائي أو عون التنفيذ وذلك بمقتضى القانون رقم 41.80 المؤرخ في 25 دجنبر 1982

الذي عدل وتم بتاريخ 10 شتنبر 1993 ثم نسخ بمقتضى المادة 1958 من القانون رقم 8100 المؤرخ في 14 فبراير 2006 والذي أطلق على هذه المؤسسة اسم المفوضين القضائيين "

وجعله جهازا يساعد القضاء باعتباره مهنة حرة ينظمها القانون رقم 81.03 ونصوصه التنظيمية أخرى. مهمتها الأساسية مساعدة جهاز القضاء يقوم المفوض القضائي شخصيا

بعمليات التبليغ اللازم للتحقيق في القضايا المتعلقة بقانوني المسطرتين المدنية و الجنائية"، فهذه العملية تؤدي دورا رئيسا في مصير القضايا المعروضة على القضاء، كما يقوم أيضا

بتبليغ الأحكام والقرارات وكذا الأوامر بالأداء والأوامر المبينة على طلب كما لا يمكنه أن يقوم بتبليغ الإنذارات حينما يلجأ إليه المعني بالأمر دون الرجوع إلى رئيس المحكمة لاستصدار

أمر بناء على الفصل 148 من ق.م.م، وإذا كانت تلك هي اختصاصات المفوض القضائي في مجال التبليغ عموما، فإنه يتدخل في مسطرة الإنذار العقاري وذلك من خلال اختصاصه

بتبليغه إلى كل من المحافظ على الأملاك العقارية من جهة وكذا إلى المدين الراهن والكفيل العيني والحائز عند ما يكون طرفا في إجراءات الإنذار العقاري من جهة أخرى. هكذا نص

الفصل 87 من ظ ت ع كما سيج وعوض بالقانون رقم 14 - 07 على ضرورة تبليغ الإنذار العقاري إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية بمجرد إصدار هذا الأخير أو الموافقة عليه

من قبل رئيس المحكمة، ونصت المادة 215 من م ج ع على أن الإنذار العقاري الصادر من قبل الدائن المرتهن يتم تبليغه للمعني بالأمر من قبل الشخص المكلف بالتنفيذ داخل أجل

محدد، حيث جاء في المادة المذكورة ما يلي " : للدائن المرتهن الذي لم يستوف دينه في أجل استحقاقه أن يحصل على بيع الملك المرهون وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون،

وذلك بعد توجيه إنذار بواسطة المكلف بالتنفيذ للمدين الأصلي وللحائز، لأداء الدين أو التخلي عن الملك المرهون داخل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل به " ، كما نص الفصل

440 من ق.م.م. كما عدل وتمم بالقانون رقم 72.03 على تبليغ إنذار للمدين من أجل أداء الدين المستحق في ذمته داخل أجل عشرة أيام. وفي حالة الامتناع يسعي عليه أن يبرر

موقفه للشخص الذي قام بالتبليغ والذي غالبا ما يكون هو المفوض القضائي ونظرا لأن الإنذار العقاري يتدخل فيه عدة أطراف فبدية من رئيس المحكمة الذي يصدره أو يوافق

على تبليغه مرورا بالدائن المرتهن الذي يطلب تبليغه إلى المدين الراهن الذي حصل على قرض مضمون برهن عقاري ولم يستطع أن يؤدي مبلغ الدين عند حلول أجل الاستحقاق،

وأخيرا الشخص الذي يقوم بتبليغ الإنذار العقاري والمفوض القضائي أو عون التبليغ في بعض الحالات النادرة، فإن المفوض القضائي يقوم بمهمة تبليغ ذلك الإجراء إلى كل من

المدين الراهن أو الكفيل العيني وكذا إلى المحافظ على الأملاك العقارية، ويبين في شهادة التسليم الشخص المبلغ إليه ويشعره بضرورة التوقيع في هذه الشهادة لإثبات عملية

التبليغ، لكنه إذا عجز الشخص المبلغ إليه عن التوقيع يشير المفوض القضائي إلى ذلك في شهادة التسليم، ويتم إيداع شهادة التسليم لدى كتابة الضبط مقابل توقيع من طرف

الشخص الذي تسلمها. ذلك باختصار شديد أهم الاختصاصات المرتبطة بالتبليغ والتي يقوم بها المفوض القضائي وذلك بناء على مقتضيات القانون رقم 81.03 وقانون المسطرة

المدنية، هذا الأخير الذي نظم الطريقة التي يتم بها التبليغ من خلال الفصول 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية، أما القانون الأول فقد جاء باختصاص آخر للمفوض

القضائي والمتمثل في التنفيذ.



الذي يقوم بعملية التبليغ والتنفيذ أو كاتب الضبط، إضافة إلى المحافظ على الأملاك العقارية، أما الجهات غير الرسمية فهي تلك الأطراف الفاعلة في هذه المسطرة كالدائن المرتهن والمدين الراهن أو الكفيل العيني أو الغير الحائز. لكن ما يهمنا في هذا الموضوع هو دور الجهاز القضائي متمثلاً في رئيس المحكمة المتعلق بإصداره للأوامر بتوجيه الإنذار العقاري. والإشكال الذي يطرح في هذا الشأن يتعلق بالطبيعة القانونية للإنذار العقاري الذي يصدر رئيس المحكمة أمراً بتبليغه.

وقد حاولت عدة اجتهادات استجلاء هذه الإشكالية، إذ ذهب اتجاه أول²³¹ إلى أن الأمر بتوجيه الإنذار العقاري يكون بناء على أمر مبني على طلب يصدره رئيس المحكمة في إطار مقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية، والذي ينص بشكل صريح على أن رئيس المحكمة هو وحده المختص في كل طلب يرمي إلى توجيه إنذار ولا يمكن تقديمه في إطار القضاء الاستعجالي²³². وتأكيداً لهذا الاتجاه فقد جاء في قرار لمحكمة النقض ما يلي: لكن رداً على الوسيطتين فإن الحكم الابتدائي أجاب عن هذا الدفع بأن الأمر يتعلق بتوجيه إنذار عقاري يدخل ضمن السلطة الولائية لرئيس المحكمة فهو إجراء لا يمس حقوق الأطراف ولا جوهر الحق، وبالتالي لا يتصور الطعن فيه بعدم الاختصاص، وأن القرار المطعون فيه حين أيد الحكم الابتدائي يكون قد تبني تعليقه أعلاه الغير المنتقد مما تكون معه الوسيلة خلاف الواقع، مما ينبغي معه رد الوسيلة²³³. وكما جاء في أمر صادر عن رئيس المحكمة التجارية بمراكش²³⁴ ما يلي: "إن طلب المدعي تحقيق رهن عقاري لا يجد له سنداً قانونياً لعرضه على أنظار قاضي الأمور المستعجلة أمام المحكمة التجارية، وأنه كان حرياً بالمدعي عوض سلوك هذه المسطرة أن يتقدم بطلب تبليغ الإنذار العقاري إلى المدعي عليه، وهذا يغنيه من الناحية القانونية عن سلوك أية مسطرة قانونية أخرى، مما ينبغي معه التصريح بعدم اختصاصنا للبت في هذا الطلب²³⁵."

وهو ما أكدته رئيس المحكمة التجارية بمراكش²³⁶ أيضاً في أمر آخر صادر عنها بتاريخ 1998/10/06 جاء فيه ما يلي: ... إن طلب المدعي تحقيق رهن عقاري لا يجد له سنداً قانونياً لعرضه على أنظار قاضي الأمور المستعجلة أمام المحكمة التجارية، وأنه كان حرياً بالمدعي عوض سلوك هذه المسطرة أن يتقدم بطلب تبليغ إنذار عقاري إلى المدعي عليه، وهذا يغنيه من الناحية القانونية عن سلوك أية مسطرة قانونية أخرى، مما ينبغي معه التصريح بعدم اختصاصنا للبت في هذا الطلب...

وقد أكد هذا الاتجاه قراراً صادراً عن محكمة النقض²³⁷ حيث جاء فيه ما يلي: لكن رداً على الوسيطتين فإن الحكم الابتدائي أجاب عن هذا الدفع بأن الأمر يتعلق بتوجيه إنذار عقاري يدخل ضمن السلطة الولائية لرئيس المحكمة فهو إجراء لا يمس حقوق الأطراف ولا جوهر الحق، وبالتالي لا يتصور الطعن فيه بعدم الاختصاص، وأن القرار المطعون فيه حين أيد الحكم الابتدائي يكون قد تبني تعليقه أعلام الغير المنتقد مما تكون معه الوسيلة خلاف الواقع، مما ينبغي معه رد الوسيلة.

كما جاء في أمر صادر عن رئيس المحكمة التجارية بمراكش²³⁸ ما يلي: إن طلب المدعي تحقيق رهن عقاري لا يجد له سنداً قانونياً لعرضه على أنظار قاضي الأمور المستعجلة أمام المحكمة التجارية، وأنه كان حرياً بالمدعي عوض سلوك هذه المسطرة أن يتقدم بطلب تبليغ الإنذار العقاري إلى المدعي عليه، وهذا يغنيه من الناحية القانونية عن سلوك أية مسطرة قانونية أخرى، مما ينبغي

231- رشيد قافو، الإنذار العقاري على ضوء العمل القضائي، بحث نهاية التدريب للمحققين القضائيين سنة 2009-2001 الصفحة 45.

232- الطيب بريدة التنفيذ الجبري في التشريع المغربي بين النظرية والتطبيق، م.ج.س ص 13.

233- قرار محكمة النقض عدد 1219 صادر بتاريخ 11/04/2007، ملف مدني عدد 441-1-1-2005. أورده عمر أزوكار، العقار المحفظ بين قواعد الحجز التحفظي والإنذار العقاري، م، ص 200.

234- أمر صادر عن رئيس المحكمة التجارية بمراكش بتاريخ 02/04/2015/ ملف عدد 2015/14/1 أورده عمر أزوكار.

235- أمر عدد 46/92 صادر بتاريخ 06/10/1998، ملف عدد 48/98 أورده بونس الزهري، الحجز التنفيذي على العقار في القانون المغربي، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، 2007.

236- أمر صادر عن رئيس المحكمة التجارية بمراكش بتاريخ 06/10/1998 ملف عدد 1/1/178 أورده عمر أزوكار.

237- القرار محكمة النقض عدد 1219 صادر بتاريخ 11/04/2007، ملف مدني عدد 441-1-1-2005

238- أمر عدد 46/92 صادر بتاريخ 06/10/1998، ملف عدد 48/98 أورده بونس الزهري، الحجز التنفيذي على العقار في القانون المغربي المطبعة والوراقة الوطنية مراكش 2007 طن الأولى، الجزء الثاني، ص 264.

176- أمر صادر عن رئيس المحكمة التجارية بمراكش الصادر بتاريخ 06/10/1998 ملف مدني عدد 1998/14/11.



معه التصريح بعدم اختصاصنا للبت في هذا الطلب²³⁹. وفي نفس السياق فقد جاء في أمر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالصويرة ما يلي: ... وتطبيقا للمادة 215 من القانون رقم 08-39 المتعلق بمدونة الحقوق العينية والفصل 148 من قانون المسطرة المدنية فإننا رئيس المحكمة الابتدائية بالصويرة نصرح بقبول الطلب. ونأمر بإنذار السيد... بأداء مبلغ 8909734 درهم المترتب بذمته لفائدة المكتب الوطني الكهرباء والماء الصالح للشرب²⁹. كما جاء في أمر آخر صادر عن رئيس المحكمة التجارية بمراكش ما يلي: بناء على المادة 20 من مدونة التجارة والفصل 148 من قانون المسطرة المدنية ... نأمر أحد المفوضين القضائيين بتبليغ الإنذار العقاري إلى المدعى عليه ... وإنذاره بأدائه المبلغ المضمون بالرهن وقدره 40065100 درهم. داخل أجل 15 يوما تحت طائلة بيع العقار المرهون²⁴⁰.

أما الاتجاه الثاني²⁴¹ فقد اعتبر أن الأمر بتوجيه الإنذار العقاري يدخل في زمرة اختصاص القضاء المستعجل مستندا في ذلك إلى أنه لا يوجد هناك ما يمنع قاضي المستعجلات من اتخاذ أي تدبير يكتسي طابع التحفظ على الحق المتنازع عليه بشرط أن يرى في ذلك التدبير مصلحة أحد الطرفين، حسب ما يقتضيه الفصلين 148 و149 من قانون المسطرة المدنية الذي يعطيان معا صورة واضحة عن الميدان الذي يتدخل فيه قاضي المستعجلات بهدف الحصول على اثبات حال أو توجيه إنذار أو أي إجراء مستعجل²⁴². وعكس الاتجاهين السابقين ذهب اتجاه آخر إلى أن الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية لا علاقة له بالإنذار العقاري، وذلك على اعتبار أن الإنذار العقاري إجراء تنفيذي يخضع للقواعد العامة للتنفيذ الجبري، ولا يعقل أن تطبق عليه مسطرة خاصة، كما أن مقتضيات الفصل 148 المذكور تتعلق بالإجراءات الوقتية التي يشترط فيها عدم المساس بحقوق الأطراف. وبما أن الإنذار العقاري يترتب عنه حجز أموال المدين، فإنه يغير المراكز القانونية للخصوم، وبالتالي يختل شرط عدم المساس بالحقوق، لذلك فلا مجال لإعمال الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية، لأن شهادة التقييد الخاصة التي بني عليها الإنذار العقاري بمثابة سند تنفيذي، وينبغي الاقتصار في كيفية تبليغ هذه الشهادة على نفس شكليات تبليغ الأحكام. ومن تم فيتعين على الدائن الحائز للشهادة الخاصة بتقييد الرهن أن يتقدم مباشرة إلى قسم التنفيذ بكتابة الضبط، ويطلب منه توجيه إنذار عقاري للمدين دون حاجة إلى مراجعة مؤسسة الرئيس بشأن ذلك²⁴³. وتدعيما لهذا الاتجاه فقد جاء في إنذار عقاري صادر عن رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بالصويرة²⁴⁴ ما يلي: "إن رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية بالصويرة بناء على طلب تبليغ وتنفيذ إنذار عقاري الذي تقدم به القرض الفلاحي للمغرب الجاعل محل المخابرة معه بمكتب الأستاذة ... محامية بهيئة الدار البيضاء.

وبناء على الشهادة الخاصة بتقييد الرهن المسلمة من طرف المحافظ على الأملاك العقارية بالصويرة بتاريخ 2018/03/12، والتي تفيد تسجيل رهن عقاري رسمي على الرسم العقاري عدد ... ينذر السيد بأدائه مبلغ الدين المترتب بدمته وقدره 947.308.29 درهم مع الفوائد الاتفاقية والتوابع والصائر، داخل أجل 15 يوما من التوصل بهذا الإنذار.

كما ينذره أنه إن لم يؤدي ما طلب به في الأجل المذكور فيجبر على ذلك عن طريق الحجز ونزع ملكية العقار المشار إليه أعلاه وبيعه قضائية لاستخلاص مبلغ الدين...".

فبالرجوع إلى المادتين 215 و216 من مدونة الحقوق العينية نجدهما تنصان على أن تبليغ الإنذار العقاري يتم بواسطة المكلف بالتنفيذ. لذلك نعتقد أن طلب توجيه الإنذار العقاري إلى المدين الأصلي والحائز والمحافظ على الأملاك العقارية يقدم مباشرة إلى قسم التنفيذ بكتابة الضبط، فتوجيه هذا الإنذار لا يحتاج الحصول على إذن من رئيس المحكمة، لأنه سيفرغ الشهادة الخاصة بتقييد الرهن من قيمتها وحجيتها كسند تنفيذي طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 214 من مدونة الحقوق العينية.

240- أمر عدد 39 بتاريخ 2012/01/09 ملف عدد 2012/03/39 أورده عمر ازوكار العقار المحفظ بين قواعد الحجز التحفظي والإنذار العقاري ص 309.

241- محمد سلام "تحقيق الرهن الرسمي في القانون المغربي" مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء الطبعة الأولى 2002، ص. 82.

242- المصطفى ولد محمد الأمين فاضل الضمانات البنكية في مجال القروض بين التنظيم القانوني والممارسة البنكية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2013-2014.

243- نور الدين الجزولي: الإنذار العقاري وتضارب الاختصاص بين المحاكم الابتدائية والمحاكم التجارية بشأنه، مجلة المنتدى، العدد الأول نونبر وأكتوبر 1999، ص 75.

244- إنذار صادر عن المحكمة الابتدائية بالصويرة في الملف رقم 11/14/427 صادر بتاريخ 2015/11/12 أورده استنادنا مصطفى المرضى م س، ص 47.



ونحن نؤيد هذا الاتجاه الأخير مستنديين في ذلك على المادتين 215 و 216 من مدونة الحقوق العينية²⁴⁵ اللتين ليس فيهما ما يفيد ضرورة اللجوء إلى رئيس المحكمة في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية، ومن تم يمكن له اللجوء مباشرة إلى كتابة الضبط بقسم التنفيذ، قصد تبليغ الإنذار العقاري للمدين الأصلي وكفيله والحائز والمحافظ على الأملاك العقارية كل فيما يخصه، كما أن الدائن الذي يتوفر على شهادة التقييد الخاصة يعتبر بمثابة مستفيد من حكم قضائي يريد مباشرته، ومن تم لا يمكن مطالبته الحصول على أمر قضائي في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية، وفي ظل غياب شهادة التقييد الخاصة فإن طلب توجيه الإنذار العقاري يكون بناء على أمر مبني على طلب يصدره رئيس المحكمة في إطار مقتضيات الفص 148 المذكور ولا يمكن تقديمه في إطار القضاء الاستعجالي²⁴⁶.

وبالتالي يمكن القول إن الدائن المرتهن الحائز لشهادة التقييد الخاصة يمكنه العمل على توجيه إنذار عقاري بناء على أمر مبني على طلب وليس في إطار القضاء الاستعجالي وهو ما أكدته القضاء الرئاسي في عدة مناسبات من ذلك الأمر الاستعجالي الصادر عن الرئيس المحكمة الابتدائية بمراكش بتاريخ 6 أكتوبر 1998.

وعلى الرغم من الخلاف الذي أثير بشأن الجهة المختصة بإصدار مثل هذا الإنذار بحيث هناك من الباحثين من يذهب إلى أن الدائن المحرز لشهادة التقييد الخاصة يمكنه أن يطلب من رئيس كتابة الضبط توجيه إنذار عقاري للمدين. فقد سبق لمحكمة النقض أن أكدت أن توجيه الإنذار العقاري يدخل ضمن السلطة الولائية لرئيس المحكمة²⁴⁷.

وقد أثارت هذه المسألة إشكالا جوهريا تمثل في تنازع الاختصاص في توجيه الإنذار العقاري بين القضاء العادي والقضاء التجاري. وخلاصة القول لقد ذهب الاتجاه الأول²⁴⁸ إلى أن رئيس المحكمة الابتدائية هو المختص وحده في توجيه الإنذار العقاري ويؤسس توجيهه على نص الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية الذي منحه حق البت في كل مقال يستهدف الحصول على أمر بإثبات حال أو توجيه إنذار، إضافة إلى بعض الأسانيد المتمثلة في أن عقد القرض منظم في إطار قانون الالتزامات والعقود إضافة إلى أن الرهن الرسي منظم بمقتضى مدونة الحقوق العينية رقم 08-39 الذي حدد مسطرة الحجز والبيع الجبري المترتب عنها، وأن التجار عندما يلجؤون إلى هذا العقد وضمائه برهن رسي يخرجون بذلك من دائرة الحقوق الشخصية ويدخلون به في دائرة الحقوق العينية، وهذا التوجه هو الذي سارت عليه المحكمة الابتدائية بمراكش²⁴⁹ في حكم صادر عنها جاء فيه: "بناء على مقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية والفصل 50 من الظهير الشريف المؤرخ في 2 يونيو 1915 المتعلق بالتحفيظ العقاري...وحيث أنه بعد الرجوع إلى وثائق الملف تبين أن العارض أقرض المطلوب في الإجراء مبلغا ماليا مقابل رهن العقار المسمى... فإنه لا نرى مانعا من توجيه الإنذار إلى المطلوب في الإجراء وإلى المحافظ العقاري. وبالرجوع إلى الفصل 20 من القانون المحدث للمحاكم التجارية والفصل 148 من قانون المسطرة المدنية"

لكن الرأي الثاني²⁵⁰ ذهب إلى القول بأن موضوع الاختصاص يتحدد بالنظر إلى طبيعة المعاملة وصفة باعث الإنذار، فإذا تعلق الأمر بعقد القرض تجاريا بين مؤسسة بنكية وتاجر والقرض مضمون برهن عقاري فإن الاختصاص يؤول لرئيس المحكمة التجارية وهو الأمر الذي سار عليه القضاء في كثير من الأحيان، حيث جاء في أحد قرارات محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء²⁵¹ ما

245 - محمد سلام "تحقيق الرهن الرسي في القانون المغربي. م. س. ص 53.

246 - هشام بلخير، إشكاليات التقييد الاحتياطي في ظل القانون 1407 المغربي والمتمم لظهير التحفيظ العقاري المؤرخ في 12 غشت 1913، الندوة الوطنية في موضوع الأمن العقاري، دفاتر محكمة النقض، عدد 26، مطبعة الأمنية الرباط، ص 600.

247 - القرار عدد 1219 الصادر عن محكمة النقض بتاريخ 11 أبريل 2007 في الملف المدني عدد 2005/1/1/441، القانون رقم 53.95 الصادر بتنفيذه ظهير 12 فبراير 1999. 7، منشور بالجريدة الرسمية عدد 4482.

248 - عبد العالي محمد العبودي، نظام التحفيظ العقاري وإشهار الحقوق العينية بالملكة المغربية م. س. ص 117.

249 - براهيم أحطاب، "الحجز التنفيذي في قانون المسطرة المدنية"، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، السنة الجامعية 1998/1999، ص 159.

250 - محمد سلام، تحقيق الرهن الرسي في القانون العقاري المغربي، م. س. ص 135.

251 - قرار محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء ملف عدد 2004-1637- صادر بتاريخ 2007-7-12 منشور بمجلة الأملاك العدد التاسع السنة 2011.



يلي: حيث إن الطرف المستأنف ينازع في أن تكون المحكمة التجارية مختصة نوعياً للبت في النزاع القائم بينه وبين المستأنف عليها على اعتبار أن طبيعة الدعوى القائمة بين تاجرين، فإن المحكمة التجارية تكون هي المختصة في توجيه الإنذار. وفي قرار آخر لها صادر بتاريخ 2005/07/14 جاء فيه أن "الطرف المستأنف ينازع في أن تكون المحكمة التجارية مختصة نوعياً للبت في النزاع القائم بينه وبين المستأنف عليها، على اعتبار أن طبيعة الدعوى القائمة بين الطرفين عينية عقارية ترمي إلى إبطال الإنذار عدد 98/9288، وأنها تتخذ على أساس صفتها هي وليس على أساس صفة أطراف الدعوى.

وحيث إنه لا جدال في أن مقتضيات المادة 5 من القانون المحدث للمحاكم التجارية رقم 53-95 صريحة، وأن المحاكم التجارية تختص بالنظر في الدعاوى المتعلقة بالعقود التجارية وكذلك الدعاوى التي تنشأ بين التجار، وحيث إنه لا نزاع بين الطرفين في أنهما تاجرين، فضلاً عن ذلك فإن عقود القرض الرابطة بينهما عقوداً تجارية، استناداً إلى أن العقود التي تعقدها مؤسسات الائتمان في نطاق نشاطها المعتاد تعتبر أعمالاً تجارية، وبالتالي فإن جميع الدعاوى المتعلقة بهذه العقود وكذا الدعاوى الناتجة عنها والمترتبة عن المساطر التي تتفرع عنها يرجع النظر فيها إلى المحاكم التجارية، لذلك فإن ما يدفع به الطرف المستأنف من عدم اختصاص المحكمة التجارية بالبت في الطلب المقدم من طرف المستأنف عليها... لا يتركز على أساس قانوني سليم ويصطدم بمقتضيات المادة الخامسة من القانون المحدث للمحاكم التجارية، مما ينبغي رده وبالتالي تأييد الحكم الذي أقرته محكمة الدرجة الأولى لأنه جاء معللاً تعليلاً سليماً²⁵².

ونفس التوجه سلكته المحكمة التجارية بمراكش²⁵³ حيث جاء في حكم صادر عنها ما يلي: "... وحيث تبين من المرفقات أن الأمر يتعلق بعقد قرض يكسب الصفة التجارية، ويعود الاختصاص بشأنه للمحكمة التجارية".

والرأي فيما أعتقد، فإن الاختصاص في توجيه الإنذار العقاري يكون لرئيس المحكمة الابتدائية في الأحوال العامة التي يكون فيها النزاع بين أطراف مدنية أو بين تاجر وطرف مدني، وينعقد لرئيس المحكمة التجارية متى تعلق الأمر بنزاع يدخل ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 5 من القانون رقم 53-95 المحدث للمحاكم التجارية

خاتمة

يتضح من هذا البحث أن الإنذار العقاري يمثل أداة قانونية مركزية لضمان حقوق الدائنين المرتهنين، مع مراعاة مصالح المدين الراهن، فهو يجمع بين الضمان العيني والرقابة القضائية بما يضمن استرجاع الدين بطريقة قانونية وأمنة. وقد بينت الدراسة أن هذا الإجراء يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالرهن الرسمي، الذي يمنح الدائن حماية خاصة ويتيح للمدين استثمار عقاره واستغلاله ضمن حدود القانون، كما يحمي حقوق الأغيار عن طريق تسجيله بالرسم العقاري، مما يوفر شفافية في التعاملات العقارية.

كما أظهر البحث الدور الأساسي لرئيس المحكمة في إصدار الأمر بتوجيه الإنذار العقاري، حيث يضمن هذا الدور سلامة الإجراءات القانونية وصحة التبليغ، ويشكل حماية للطرفين، إذ يمنع التجاوزات ويؤطر العلاقة بين الدائن والمدين. وقد تناول البحث الاجتهادات القضائية المختلفة، التي أكدت أن تبليغ الإنذار العقاري يخضع لإجراءات دقيقة تتطلب الالتزام بالأجال المحددة ومراعاة البيانات الجوهرية والتكميلية للإنذار، بما يحفظ حقوق الأطراف ويحقق التوازن بين مصالحهم.

ومن الناحية العملية والاقتصادية، يساهم الإنذار العقاري في تعزيز الثقة بين المؤسسات البنكية والمستثمرين، ويحفز منح القروض العقارية، ما ينعكس إيجاباً على النشاط الاقتصادي، كما يعمل كأداة للردع العام للمدنيين، فيدفعهم إلى الوفاء بالتزاماتهم لتفادي البيع الجبري للعقار. أما من الناحية الاجتماعية، فإنه على الرغم من صرامته، فإن فعاليته تضمن تحقيق نوع من العدالة الاقتصادية وحماية حقوق جميع الأطراف، مع الحد من النزاعات القانونية التي قد تؤثر على استقرار المجتمع.

252 - نجيم أهتوت: المنازعات المثارة بصدد مسطرة الحجز التنفيذي العقاري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2012-2013، ص 190.

253 - حكم صادر عن المحكمة التجارية بمراكش بتاريخ 1998-06-23 في الملف رقم 98/221 أشار إليه مصطفى المرضي، م.س، ص 167.



لائحة المراجع

- ❖ حبيبة الناييس، الإشكالات العملية في موضوع الإنذار العقاري، المجلة المغربية للقانون الأعمال والمقاولات، العدد الثاني، مايو 2003، ص 31.
- ❖ حسن فتوخ، الوسيط في شرح القانون المغربي – الجزء الأول: القواعد الموضوعية لتقييد الاحتياطي والحجوز والإنذارات، مطبعة أمنية، الرباط، الطبعة 2016، ص 96.
- ❖ محمد سلام، تحقيق الرهن الرسمي في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى 2002، ص 24، 53، 82، 92، 135.
- ❖ مصطفى المرصي، الإنذار العقاري في التشريع المغربي دراسة نظرية وعملية، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية – وجدة، الموسم الجامعي 2013/2014، ص 17، 22، 47، 167.
- ❖ عبد الرحمان المصباحي، أولوية الدائن المرتهن للعقار على منتج البيع، مجلة الحدث القانوني، العدد 15 أبريل 1999، ص 7 وما يليها، ص 77.
- ❖ عمر أزوكار، أحكام الإنذار العقاري وإشكالاته القضائية، ط 2014، ص 20، ص 200، ص 309.
- ❖ كما أشار في: العقار المحفظ بين قواعد الحجز التحفظي والإنذار العقاري، ص 200، 309.
- ❖ عبد الواحد بن مسعود، الإنذار العقاري بياناته مرفقاته وموقف القضاء من الطعن ببطان الإنذار، مجلة القضاء والقانون، العدد 148، 2003، ص 25، 193.
- ❖ Jean Vincent، Les voies d'exécution et procédure de distribution, dixième édition, DALLOZ و Paul Cuhe 1970، p 258.
- ❖ يوسف أفريل، الرهن الرسمي (ضمانة بنكية للدائن)، الطبعة الأولى 1432-2011، ص 106-107.
- ❖ أحمد فليش، الاختصاص المكاني في دعوى صعوبة التنفيذ الوقتية، مجلة الحقوق المغربية، العدد 11، يونيو 2011، ص 93-94.
- ❖ عبد الواحد شعير، إشكالية الرهن العقاري الرسمي كضمان بنكي في ضوء التشريع المغربي بين النظرية والتطبيق، أطروحة دكتوراه الدولة في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، السنة الجامعية 1995-1996، ص 13.
- ❖ الطارق القرفادي، المستجدات المتعلقة بالأجال في نظام التحفيظ العقاري على ضوء القانون 16:07، سلسلة البحث الأكاديمي، الإصدار السادس، مطبعة أمنية، الطبعة الأولى، ص 18.
- ❖ كوثر زركان، الحجز التنفيذي على العقار المحفظ، رسالة ماستر في القانون الخاص، ماستر الأسرة والتوثيق، جامعة محمد بن عبد الله، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية – فاس، السنة الجامعية 2017/2018، ص 29.
- ❖ محمد شبيب، التقييد الاحتياطي كبديل عن الحجز العقاري، ندوة الأنظمة العقارية، مراكش، 5-6 أبريل 2002، مطبعة الوراثة الوطنية، الطبعة الأولى 2003، ص 285.
- ❖ رشيد قافو، الإنذار العقاري على ضوء العمل القضائي، بحث نهاية التدريب الملحقين القضائيين، 2001-2009، ص 45.
- ❖ الطيب برادة، التنفيذ الجبري في التشريع المغربي بين النظرية والتطبيق، م.ج.س، ص 13.
- ❖ عبد العالي محمد العبودي، نظام التحفيظ العقاري وإشهار الحقوق العينية بالمملكة المغربية، م.س، ص 117.
- ❖ براهيم أحطاب، الحجز التنفيذي في قانون المسطرة المدنية، رسالة ماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، السنة الجامعية 1998/1999، ص 159.



- ❖ المصطفى ولد محمد الأمين فاضل، الضمانات البنكية في مجال القروض بين التنظيم القانوني والممارسة البنكية، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2013-2014.
- ❖ نور الدين الجزولي، الإنذار العقاري وتضارب الإختصاص بين المحاكم الابتدائية والمحاكم التجارية بشأنه، مجلة المنتدى، العدد الأول، نونبر وأكتوبر 1999، ص 75.
- ❖ نجيم أهتوت، المنازعات المثارة بصدد مسطرة الحجز التنفيذي العقاري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2012-2013، ص 190.
- ❖ هشام بلخير، إشكاليات التقييد الاحتياطي في ظل القانون 1407 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري المؤرخ في 12 غشت 1913، الندوة الوطنية في موضوع الأمن العقاري، دفاتر محكمة النقض، عدد 26، مطبعة الأمانة الرباط، ص 600.
- ❖ يونس الزهري، الحجز التنفيذي على العقار في القانون المغربي، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، 2007، الجزء الثاني، ص 264.