

دور مؤسسة الرئيس في إيقاع الحجزات العقارية

The Role of the President of the Court in Imposing Conservatory Seizures on Real Estate

هناة سدراتي Hanae sadrati

دكتوراه في قانون الخاص ورهانات التنمية

جامعة سيدي محمد بن عبد الله بفاس

PhD in Private Law and Development Challenges

Sidi Mohamed Ben Abdellah University, Fez

تاريخ استلام البحث: 2025 /03 /14

تاريخ النشر: 2025 /04 /01

دور مؤسسة الرئيس في إيقاع الحجزات العقارية

د. هناء سدراتي

ملخص

يتناول هذا البحث بالدراسة والتحليل دور مؤسسة الرئيس في إيقاع الحجزات العقارية، باعتبارها من بين أهم الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع المغربي لضمان تنفيذ الالتزامات التعاقدية وحماية حقوق الدائنين. فالوفاء بالالتزامات يعدّ أساس الثقة والاستقرار في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، غير أن امتناع المدين عن التنفيذ أو محاولته تهريب أمواله يؤدي إلى المساس بحقوق الدائنين ويهدد التوازن الاقتصادي المبني على حسن النية في التعاملات. ومن أجل مواجهة هذه المخاطر، أقر المشرع مسطرة الحجز التحفظي على العقارات باعتبارها إجراءً وقائياً يضع يد القضاء على أموال المدين ويمنعه من التصرف فيها، دون أن يمس ذلك بجوهر الحق أو أصله.

وقد نظم المشرع المغربي هذه المؤسسة من خلال الفصول 452 إلى 458 من قانون المسطرة المدنية، إضافة إلى مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري كما تم تعديله وتتميمه بموجب القانون 14-07. ويبرز البحث صلاحيات رئيس المحكمة في البت في طلبات الحجز التحفظي بصفته قاضياً للأمور الاستعجالية أو بموجب الأوامر المبنية على طلب، وهو ما أثار جدلاً فقهيّاً وقضائياً حول السند القانوني لهذا الاختصاص. كما يناقش البحث طبيعة هذا الحجز وخصائصه، والإجراءات المسطرية المتعلقة به، سواء تعلق الأمر بعقار محفظ أو في طور التحفيظ أو غير محفظ.

إضافة إلى ذلك، يتطرق البحث لطرق الطعن في الأوامر الصادرة عن رئيس المحكمة بشأن الحجزات العقارية، مميّزاً بين الأوامر غير القابلة للطعن وتلك التي تقبل الاستئناف، مع بيان دور القضاء الاستعجالي في إقرار توازن عادل بين سرعة البت في الطلبات وحماية مصلحة الأطراف. ومن خلال عرض الاجتهادات القضائية والآراء الفقهية، يسعى هذا البحث إلى تقييم مدى فعالية النظام القانوني المغربي في تحقيق التوازن المطلوب بين حماية حقوق الدائنين وضمان حقوق المدينين، في ظل التحولات التي يعرفها قطاع العقار بالمغرب.

الكلمات المفتاحية: الحجز التحفظي، مؤسسة الرئيس، العقار، قانون المسطرة المدنية، القضاء الاستعجالي، القانون 14-07، حماية الدائنين، التنفيذ الجبري.

The Role of the President of the Court in Imposing Conservatory Seizures on Real Estate

Dr.Hanae sadrati

Abstract:

This research paper analyzes the role of the President of the Court in imposing conservatory seizures on real estate, as one of the most significant legal mechanisms adopted by Moroccan legislation to secure the fulfillment of contractual obligations and protect creditors' rights. Fulfilling obligations constitutes the foundation of trust and stability in both economic and social life. However, when debtors fail to comply with their commitments or attempt to dispose of their assets to the detriment of creditors, such actions jeopardize economic balance and undermine confidence in contractual dealings. To address these risks, Moroccan law established the conservatory seizure of real estate as a provisional measure that places the debtor's property under judicial control and prevents its disposal, without affecting the substance of the right itself.

The legal framework governing this institution is mainly set forth in Articles 452 to 458 of the Moroccan Code of Civil Procedure, in addition to the Real Estate Registration Law as amended by Law No. 14-07. The study highlights the powers vested in the President of the Court to rule on requests for conservatory seizure, either within the framework of ex parte orders or as part of summary jurisdiction. This has given rise to doctrinal and judicial debates regarding the precise legal basis for such authority. Furthermore, the paper examines the legal nature and characteristics of conservatory seizure, as well as the procedural requirements depending on whether the property is registered, under registration, or unregistered.

In addition, the research addresses the means of appeal against orders issued by the President of the Court, distinguishing between those not subject to appeal and those open to appellate review. It also emphasizes the role of summary jurisdiction in ensuring a fair balance between procedural speed and the protection of parties' interests. By analyzing jurisprudence and scholarly opinions, the study ultimately assesses the effectiveness of the Moroccan legal system in striking the necessary equilibrium between safeguarding creditors' rights and preserving debtors' interests, in light of the ongoing transformations in Morocco's real estate sector.

Keywords : Conservatory seizure, President of the Court, Real estate, Code of Civil Procedure, Summary jurisdiction, Law 14-07, Creditors' protection, Compulsory enforcement

مقدمة

تعتبر الثروة العقارية دعامة أساسية في البناء الاقتصادي مما يجعل الاعتناء بتنظيمها غاية في الأهمية لضمان ثباتها واستقرارها، ذلك أن استقرار المعاملات العقارية وضمان سلامتها وأمنها وتحقيق غايتها ومقاصدها لا يتأتى إلا بوجود نظام قانوني قوي ومتين، يقوم على أساس الإشهار والعلنية والثقة والشفافية؛ لأن العقار في جميع أنحاء العالم يحظى بأهمية بالغة من قبل المستثمرين والمنعشين العقاريين ورجال الأعمال، فهو يمثل عنصراً أساسياً في التنمية الاقتصادية والأمن الاجتماعي، بفضل دوره في توفير فرص النمو والاستقرار. بالإضافة إلى ذلك يلعب نظام التحفيظ العقاري دوراً حيوياً في تثبيت الحقوق العقارية وحمايتها من أي تلاعب أو احتيال، ويعزز الثقافة العقارية والشفافية في المعاملات. من خلال تطبيق هذا النظام، يتم تحقيق استقرار الملكية العقارية وتعزيز الثقة والأمان في السوق العقاري، مما يسهم في تعزيز وحماية الملكية العقارية، وتعد هذه الأخيرة من أهم الحقوق التي يسعى الإنسان لحمايتها والدفاع عنها، لما تكتسبه من دور فعال في مجال تنفيذ توجيهات المخططات التعميرية، باعتبارها المادة الأولية للتعمير، وذلك نظراً للمبادئ التي يقوم عليها هذا النظام من تطهير وتصفية وإشهار وقوة ثبوتية لما ضمن بالرسوم العقارية، وتعتبر بحق الحالة المدنية للملك المحفظ. فالهدف من تطهير التحفيظ العقاري وإخضاع العقار لهذا النظام هي استقرار الملكية وإبقاؤها بعيدة عن كل المنازعات سواء من حيث الحقوق المتعلقة بها أو من حيث مادية العقار، فالتقييدات التي تقع على الرسم العقاري بعد تأسيسه لا تخلو من إثارة إشكالية الحماية القانونية لأصحاب الحقوق الواردة على العقار المحفظ، وفي هذا السياق نجد المشرع المغربي قد كرس مبدأ مهما يتجلى في الأثر الإنشائي للتسجيل بالرسم العقاري، والذي مفاده أن كل التصرفات الواقعة على عقار محفظ لا تنتج أي أثر قانوني إلا من تاريخ تقييدها بالرسم العقاري، حيث لا يمكن الاعتداد إلا بالحقوق المسجلة به، دون ما عداها من الحقوق، على اعتبار أن التقييد بالرسم العقاري يضيف قوة ثبوتية على الحق في حدود ما رسمه القانون. ولأجل ذلك نجد نظام التحفيظ العقاري بالمغرب لا يعترف بالحقوق غير المقيدة في الرسم العقاري حيث يعتبرها غير موجودة بين الأطراف، كما لا تسري في مواجهة الغير تطبيقاً لمقتضيات المادة 66 من تطهير التحفيظ العقاري، وغير منتج لآثاره اتجاه الغير وكذا أطرافه طبقاً للفصل 67 من نفس القانون. غير أنه في بعض الأحوال قد تحول مواقع معينة دون التسجيل النهائي للحق المكتسب على عقار كما في فرضية كون النسك الاتفاقي غير مستوف لكافة الشكليات المتطلبة قانوناً. وعليه فلاجل حماية حقوق وأموال أشخاص العلاقة التعاقدية إلى حين حصول التسجيل النهائي للحق موضوع المعاملة، تنتج عن التعاقدات عدة التزامات بين الأطراف المتعاقدة، والوفاء بتلك الالتزامات في

الحياة الاقتصادية والقانونية هو أمر ذو أهمية بالغة. فعدم الوفاء بالالتزامات يؤدي إلى تعطيل التوازن الاقتصادي المبني على الثقة المفروضة في المعاملات. والإخلال بأي التزام من أحد الأطراف سواء الدائن أو المدين، يمكن أن يسبب لا محال ضررًا للطرف الآخر وربما للغير أيضا، سواء على المدى القريب أو البعيد، مما يربك العلاقات الاقتصادية وكذا الاجتماعية. لأن الوفاء بالالتزامات التعاقدية هو المحرك الأساسي لكل قفزة اقتصادية أو اجتماعية نحو الرقي بالحياة بصفة عامة¹. وتحقيق الرفاهية للجميع.

ورغم أن أموال المدين تعتبر ضمانًا لسداد ديونه، يمكن للمدين أن يتلاعب بتلك الضمانات عن طريق التصرف في أمواله، مما يؤثر سلبيًا على حقوق الدائنين. ومن أجل حماية هذه الحقوق سن المشرع إجراءات متعددة، بما في ذلك الحجز على العقارات، رغبة منه في تحقق التوازن بين مصلحة الدائنين في ضمان استخلاص ديونهم، ومصلحة المدين في حماية أمواله من خلال فرض ضمانات قبل التنفيذ عليه².

وقد سن المشرع المغربي إجراءات دقيقة لتنظيم مؤسسة الحجز، وخاصة فيما يتعلق بالحجز على عقار، إذ تهدف هذه الإجراءات إلى تحقيق توازن بين مصلحة الحاجز والمحجوز عليه. وقد تساءل البعض عن قدرة الإجراءات القانونية المرتبطة بالحجز على عقار تحقيق توازن فعال بين تأمين المصالح والحقوق بشكل سريع، والمساهمة في توفير العدالة دون تكبد الأطراف المعنية لأي آثار سلبية غير مبررة. ويطرح المهتم بهذا المجال تساؤلات تتجلى فيما إذا كانت التعديلات القانونية التي أدخلها المشرع على ظهير التحفيظ العقاري حين عدله وتممه بمقتضى القانون رقم 07-14 قد استجابت بشكل فعال للتحويلات في قطاع العقارات في المغرب، وكيف يسهم القضاء الاستعجالي في حماية حقوق الدائنين وتقليص الآثار السلبية المرتبطة بها.

وتتميز القواعد الإجرائية المتعلقة بإيقاع الحجزات على عقار بخصائصها التحفظية وسهولة إجراءاتها، وبساطة شروط تقديم الدائن طلبا لإيقاع الحجز التحفظي على عقارات المدين. إذ لم يشدد المشرع بشكل كبير على الشروط المطلوبة لإيقاع الحجز التحفظي على عقار، حيث شرعه ولو كان ضمانا لدين احتمالي، وهذا قد يؤثر سلبيًا على مصلحة المدين عن طريق تجميد الحالة القانونية للعقار. بمجرد إيقاع الحجز عليه تعقل إرادة المدين المالك للعقار موضوع الحجز من التصرف فيه وإبرام أي عقد مرتبط به إلا بإذن من القضاء. ولذلك يجب أن يتحلى رئيس المحكمة الابتدائية المختصة بالتريث عند نظره في طلبات إيقاع الحجز التحفظي، خاصة إذا كان الأمر

¹ - جواد أمهلل الوجيز في المسطرة المدنية، مطبعة الأمنية الرباط 2015 ص 177 و180.

² - عبد الرزاق نجي، الحجز التحفظي العقاري، إشكالات تطبيقية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، الموسم الجامعي 2006/2007، ص7.

يتعلق ب على عقار تحفظيا. لكون العقار يلعب دورًا حيويًا في الدورة الاقتصادية للبلاد. ولذلك ينبغي على السلطة القضائية المختصة في هذه الحالة أن تتحقق من توافر الشروط اللازمة لإيقاعه.

وتختلف الإجراءات المتبعة لإيقاع الحجز التحفظي على عقار حسب طبيعة العقار المطلوب في الحجز، سواء كان محفظًا أو في طور التحفيظ أو غير محفظ. عند تقديم طلب الحجز التحفظي بعد أداء الرسوم القضائية عليه، وإصدار رئيس المحكمة المختص أمرا بإيقاعه وتديم طلب تنفيذ، ولضمان حقوق الدائن الشخصية وجب على رئيس المحكمة البت في الطلب بسرعة وفي غيبة الأطراف. وذلك بالموافقة على الطلب أو رفضه تبعًا لتوافر شروط الحجز أو عدم توافرها³.

ولذلك يمكن القول إن احترام الالتزامات في الحياة الاقتصادية والقانونية أمرا ضروريا للحفاظ على التوازن والثقة في المعاملات المالية. وأن إجراءات الحجز على عقار تعتبر بديلا عن عدم الوفاء بالالتزامات بين المتعاقدين. وحماية لحقوق الدائنين وتوفير آليات فعالة للتنفيذ، مع الحفاظ على مصلحة المدين.

ومما تم التطرق إليه نكون أمام تساؤل يتعلق بمدى قدرة الإجراءات القانونية المرتبطة بالحجز على العقارات على تحقيق التوازن بين مصلحة الحاجز والمحجوز عليه؟، وهل يمكن للقضاء الاستعجالي في إصدار قرارات الحجز تحقيق توازن فعال بين تأمين المصالح والحقوق بشكل سريع والحفاظ على تحقيق العدالة دون تكبد الأطراف المعنية لآثار سلبية لا مبرر لها؟

وهل التعديلات القانونية التي أقرها القانون رقم 07-14 استجابت بشكل فعال للتحولات الحاصلة في قطاع العقارات في المغرب؟ وكيف يسهم القضاء الاستعجالي في حماية حقوق الدائنين وتقليل الآثار السلبية المرتبطة به؟

سنحاول الإجابة على هذه الأسئلة المختلفة من خلال تحليلها عبر بحثين. سنبدأ بالتركيز في المبحث الأول عن الإجراءات المسطرية لإيقاع الحجز التحفظي.

المبحث الأول: الحجز التحفظي وإجراءاته المسطرية

إن الأحكام القضائية في حد ذاتها لا قيمة لها عمليا إذا لم يعقبها تنفيذ لمضمونها، حيث إنه بالرغم من أنها تكشف الحقيقة، خاصة أن التنفيذ هو الذي يعمل على تنزيل مضمونها على الواقع.

³ - الطيب براءة التنفيذ الجبري في التشريع المغربي بين النظرية والتطبيق، مطبعة بابل للطباعة والنشر الرباط 1988، ص 290.

والتنفيذ يكون إما بناء على طلب من المستفيد من الحكم، أو عن طوعية بمبادرة من الملزم بالتنفيذ⁴.

في حال عدم امتثال الملزم لقرار القضاء، يتبقى الخيار الوحيد للتنفيذ وهو الإيجار، حيث يتم بيع أمواله المنقولة أو الثابتة رغماً عن إرادته وفقاً لتدرج محدد في القانون. ولا يمكن بيع عقار الملزم إلا بعد التحقق من عدم وجود أموال منقولة يمكن بيعها لسداد الدين المستحق وفقاً للقرار القضائي. "ومن الإجراءات التي تتخذ رغماً عن إرادة المنفذ عليه لاستيفاء الدين موضوع المقرر القضائي، حيث نجد أن المشرع قد منح الدائن الحق في حجز عقارات المدين تحفظياً. ويهدف هذا الإجراء إلى حماية مصالح الدائنين من خلال ضمان الحصول على ديونهم في أسرع وقت ممكن وبأقل خسائر، بالإضافة إلى حماية حقوقهم الثابتة بموجب سندات أو أحكام قضائية. وفي هذه الفقرة، سنبرز دور القضاء الاستعجالي في هذه المساطر من خلال تدخله في إيقاع الحجزات على العقارات⁵.

ويمكن القول إن مسطرة الحجز على العقارات تلعب دوراً أساسياً يتجلى بالدرجة الأولى في حماية الحقوق، والحد من جبروت المدين الممتنع عن الوفاء بالتزاماته، فإذا كان الحجز على عقارات المدين إجراء يلجأ إليه الدائن ضماناً لحقه المغتصب من طرفه، فإن الغاية منه هي تجنب المخاوف من ضياع حقه بسبب تصرف المدين في أمواله تصرفاً قد يضر بحقوقه ويضعف ذمته المالية الضامنة للديون التي على عاتقه. لأن الضمان الوحيد للمدين هي أمواله المنقولة والثابتة.

جدير بالذكر أن الحجز يتخذ شكلين، قد يكون حجزاً تحفظياً أو حجزاً تنفيذياً. وإذا كان الحجز التنفيذي على عقار الغاية من ضمان استيفاء الدين من ثمن بيعه بالمزاد العلني، فإن الحجز التحفظي يكون سابقاً له ولا يمكن بيع العقار المحجوز تحفظياً إلا بعد تحول هذا الحجز إلى حجز تنفيذي. وسنكتفي بالتطرق للحجز التحفظي فقط نظراً لأن الحجز التنفيذي لا يتوقف إيقاعه على أمر رئيس المحكمة، وإنما بطلب مباشر إلى رئيس كتابة الضبط بالمحكمة المتواجد العقار في دائرتها⁶.

⁴ - مُجّد بلحاج الفحصي، تقييد الحقوق العينية العقارية وتحقيق الأمن العقاري، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط، الطبعة الأولى 2017، ص 19.

⁵ - رشيدة مزوغ الاشكالات العملية في مسطرة تحقيق الرهن الرسمي. رسالة لنيل دبلوم ماستر في القانون الخاص. كلية العلوم القانونية والإقتصادية والاجتماعية وجدة. جامعة مُجّد الأول الموسم الجامعي 2007 - 2008. 46.

⁶ - مُجّد الحاج السلمي، التقييد والتشطيب بالسجلات العقارية وفق مستجدات القانون رقم 14.07، مطبعة دار القلم بالرباط الطبعة الأولى، 2015، ص 128.

وقد ترقى المشرع المغربي للحجز التحفظي في الفصول من 452 إلى 458 من قانون المسطرة المدنية، حيث استهل به الباب الرابع من القسم التاسع من قانون المسطرة المدنية والمتعلق بحجز المنقولات والعقارات، محاولاً تحديد الجهة التي تصدر الأمر بالحجز التحفظي، والآثار المترتبة عنه، ومجالات تطبيقه دون إعطاء أي تعريف دقيق له ولا للمسطرة المتبعة لإيقاعه، عكس الأمر بالنسبة إلى الحجز التنفيذي الذي تولى المشرع تنظيم مسطرته بكيفية دقيقة.

وقبل التطرق للإجراءات المسطرية للحجز التحفظي في القانون المغربي المطلب الثاني سنتطرق لتعريفه عند الفقه، والقضاء في المطلب الأول

المطلب الأول: التعريف الفقهي والقضائي للحجز التحفظي

يُعتبر الحجز التحفظي من بين أهم الإجراءات الوقائية التي أقرها المشرع حمايةً لحقوق الدائنين وضماناً لاستيفاء ديونهم، غير أن القانون المغربي لم يتضمن تعريفاً صريحاً له، تاركاً الأمر للفقه والقضاء من أجل توضيح معالمه وتحديد مقاصده. وهو ما يستدعي الوقوف بدايةً عند التعريفات الفقهية التي حاولت تأصيل هذا الإجراء (أولاً)، قبل التطرق إلى كيفية تعاطي القضاء معه من خلال قراراته وأحكامه (ثانياً).

أولاً: تعريف الحجز التحفظي فقهاً

كما سبق الإشارة إلى أن المشرع المغربي لم يضع تعريفاً لمؤسسة الحجز التحفظي تاركا الأمر بذلك للفقه والقضاء⁷. وهكذا فقد عرفه الدكتور عبد العزيز توفيق بأنه إجراء تحفظي يلجأ إليه الدائن ضماناً لحقه على المدين المحجوز عليه وهو إجراء وقائي لا يمس أصل الحق ولا جوهره. كما عرفه الأستاذ محمود السيد التحيوي⁸ بأنه عبارة عن إجراء وقائي يتم بمقتضاه وضع مال معين تحت يد القضاء لحماية الطالب من خطر عدم استيفاء حقه منه، وهو كقاعدة عامة وسيلة في يد الدائن للمحافظة على الضمان العام لحقه ضد الخطر من فقدان هذا الضمان.

ولا يختلف معنى جل التعريفات الفقهية في الغاية من الحجز التحفظي على أموال المدين عن مضمون الفصل 453 من قانون المسطرة المدنية الذي جاء فيه: "لا يترتب عن الحجز التحفظي سوى وضع يد القضاء على المنقولات والعقارات التي انصب عليها ومنع المدين من التصرف فيها تصرفاً يضر بدائنه، ويكون نتيجة لذلك كل تفويت تبرعاً أو بعوض مع وجود الحجز باطلاً وعدم الأثر".

⁷ - عكس المشرع الجزائري الذي عرفه في المادة 646 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

⁸ - محمود السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز وآثاره العامة، دار الجامعة للنشر والإسكندرية، الطبعة الأولى 1999، ص 41 وما يليها.

ثانياً : تعريف القضاء للحجز التحفظي قضاء

أما فيما يخص التعاريف القضائية لمؤسسة الحجز بصفة عامة والحجز التحفظي على عقار بصفة خاصة، فنجد أن هناك العديد من التعاريف، من بينها التعريف الوارد أحد قرارات محكمة الاستئناف التجارية بفاس الذي عرفه بكونه إجراء وقتيا الهدف منه منع المدين من التصرف في أمواله المحجوزة لضمان أداء ديونه⁹.

والملاحظ في جل التعاريف سواء الفقهية أو القضائية للحجز التحفظي أنها لا تختلف عن المعنى الوارد في الفصل 453 من قانون المسطرة المدنية من حيث الهدف أو الغاية منه إذ نص على "أنه لا يترتب عن الحجز تحفظي سوى وضع يد القضاء على المنقولات والعقارات التي أنصب عليها ومنع المدين من التصرف فيها تصرفاً يضر بدائنه، ويكون نتيجة لذلك كل تفويت تبرعاً أو بعوض مع وجود الحجز باطلاً وديم الأثر"، وقد أكد القضاء المغربي بدوره على الصبغة التحفظية للحجز التحفظي، من خلال الأوامر الصادرة عن رؤساء المحاكم والتي تؤكد على أن الحجز التحفظي شرع كضمانة للدائن على أموال المدين من أجل استيفاء دينه، وأنه في حالة وجود صعوبة في إجراءات تنفيذ الأوامر بضرب حجز تحفظي الرجوع إلى الجهة التي أصدرته¹⁰

نفس التوجه الذي اخذت به محكمة الابتدائية ببوعرفة¹¹، حيث عرفت الحجز التحفظي أنه: "إجراء وقتي لا يترتب عنه سوى وضع يد القضاء على المنقولات والعقارات التي انصب عليها ومنع المدين من التصرف فيها تصرفاً يضر بدائنيه حسب الفصل 453 من قانون المسطرة المدنية". ويرد الحجز التحفظي على العقارات طبقاً للفصل 453 من ق.م. كما يرد على المنقولات المادية كالبضائع والآلات، وكذا على المنقولات المعنوية كالأصل التجاري، وطبقاً للفصل 452 من قانون المسطرة المدنية يصدر الأمر بالحجز التحفظي عن رئيس المحكمة الابتدائية.

⁹ - عبد الرزاق نجي: "الحجز التحفظي العقاري إشكالات تطبيقية، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة العقود والعقار كلية الحقوق جامعة محمد الأول وجدة، 2006/2007، ص: 140

¹⁰ - الحسان العصري: "مقاربة قانونية للحجز التحفظي في ضوء قانون المسطرة المدنية والعمل القضائي المغربي"، مقال منشور على الموقع الإلكتروني

www.marocdroit.com

¹¹ - قرار محكمه النقض عدد 3463 صادر بتاريخ 2024/10/2007 ملف مدني عدد 002 /26 /1 /2003 اوردته استاذ عمر ازوكار في

كتابه العقار محفظ بين قواعد الحجز التحفظي والانداز العقاري مرجع سابق الصفحة 153.

ثالثاً: الإجراءات المسطرية لإيقاع الحجز التحفظي في القانون المغربي

يمكن للدائن كيفما كانت طبيعة دينه أن يتقدم بطلب يهدف إلى استصدار أمر بالحجز التحفظي على أموال مدينه، وإيقاع الحجز ليس من الضروري أن يكون الدين ثابتاً، بل يمكن يتم ولو كان الدين احتمالياً. إلا أنه من الضروري بيان مبلغ الدين ولو على وجه التقريب، كما يشترط في الحجز ألا يكون موضوعه أموال المدين

غير قابلة للحجز كما حددها الفصل 458 من قانون المسطرة المدنية، وهذا ما أكدت عليه محكمة النقض في قرار لها جاء في حيثياته ما يلي "حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه علل رفضه طلبه رفع الحجز الواقع على عقاراته بأن طلبات التعويض المقدمة من طرف الأشخاص طالبي الحجز لازالت لم يبت فيها والتي كانت سبباً في المطالبة بإيقاع الحجز على العقارات المملوكة للمستأنف". في حين أن الحجز التحفظي إنما يفترض عند وجود دين محقق في ذمة المحجوز عليه قبل الدائن أو أن يكون ديناً له ما يرجح جديته وتحققه. وأن الحجز المطلوب رفعه إنما اتخذ لضمان ما قد تحكم به محكمة الموضوع من تعويض عن بناءات ومنشآت الأمر الذي يكون معه القرار عديم الأساس القانوني. مما عرضه للنقض والإبطال¹². ويتضح من خلال هذا القرار أن الحجز التحفظي يُفترض عادةً عندما يكون هناك دين محقق مسبقاً في ذمة المحجوز عليه، أو يكون هناك دليل يشير إلى جدية هذا الدين. وأن طلب رفع الحجز جاء لضمان قرار المحكمة بشأن التعويضات عن بناءات ومنشآت، وهو ما يجعل القرار المطعون فيه بالنقض عديم الأساس القانوني وقابل للنقض والإبطال.

وهذا ما أكدته قرار صادر عن محكمة النقض حيث جاء في حيثياته ما يلي:

"أن الحجز التحفظي ليس بالضرورة أن يكون من أجل دين ثابت في ذمة المحجوز عليه، لاسيما وأن الحجز المذكور لا يترتب عنه حرمان المحجوز عليه من منافع الشيء المحجوز وإنما يكفي بمنع التصرف فيه، ووضعه تحت القضاء حتى لا يقع التصرف فيه من طرف مالكه تصرفاً يضر بطالب الحجز. وأن القرار لما اعتبر اللبيب العدلي عدد 3016 بتاريخ 30-10-1996، والمنازعة المبنية عليه غير كافيين لإيقاع الحجز التحفظي يكون فاسد التعليل الموازي لانعدامه"¹³، وبناء على هذا القرار لا يشترط أن يكون هناك ديناً ثابتاً في ذمة المحجوز عليه لفائدة طالب الحجز لإيقاع الحجز. كما يؤكد نفس القرار على أن الهدف الرئيسي من الحجز هو منع التصرف في الممتلكات موضوع الحجز دون حرمان صاحبها من منافعها، وجعلها تحت يد القضاء لمنع أي

¹² - قرار محكمة النقض عدد: 2140 المؤرخ في 2003/7/9 ملف مدني عدد 2003/1/1/24.

¹³ - قرار محكمة النقض عدد 2881 الصادر بتاريخ 2003/10/09 في الملف المدني عدد 2002/7/1/2016

تصرف يؤدي إلى ضرر للمحجوز لفائدته. وقد جاء في قرار صاغر عن محكمة النقض ما يلي "لكن ردا على الوسيلة فإن الفصل 452 - من قانون المسطرة المدنية - المذكور والذي اعتمده القرار يخول لرئيس المحكمة الابتدائية إصدار أمره بالحجز التحفظي مع شرط تحديده على وجه التقريب مبلغ الدين الذي رخص الحجز بسبب، ولذلك فإن القرار حين أكد قضاءه بأن الحجز التحفظي وفق المقرر في الفصل 452 من قانون المسطرة المدنية. هو إجراء يلجأ إليه الدائن ضمانا لحقه على المدين المحجوز عليه وهو إجراء وقتي لا يمس أصل الحق ولا جوهره، وأن الأساس المعتمد في الطعن واعتبار الضمان مجرد دين متخيل لا يستقيم أمام ما قدمه المطلوب في الطعن في إيقاع الحجز المذكور وهو المطالبة بالتعويض والمجسد في إقامة دعوى أمام المحكمة الابتدائية بأبركان موضوع الملف عدد 2508/03. فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معطلا ومرتكزا على أساس والوسيلة بالتالي غير جديرة بالاعتبار"¹⁴، وهو ما كرسه قرار صادر عن محكمة النقض 15 وبالتالي فإن مؤسسة الحجز التحفظي هدفها هو حماية مصلحة الدائن مخافة من تهريب أموال المدين، وجعله عديم الملاءة المالية وهذا ما أكدت عليه محكمة النقض في قرار لها حيث جاء فيه "لكن حيث من المستندات الملف أن الدعوى التي أسس عليها ملف الحجز التحفظي إنما تهدف إلى الحكم على المدعى عليه المطلوب في النقض بإتمام البيع فهذه الدعوى تهدف بالتالي إلى نقل حق عيني على عقار محفظ وأنه بمقتضى الفصل 452 من قانون المسطرة المدنية فإن الحجز التحفظي يقع لضمان أداء مبلغ مالي لا لضمان حق عيني على العقار المحجوز تحفظيا"¹⁶، ولذلك فإن المحكمة ولما لها من سلطة في تقييم الأدلة واستخلاص قضائها منها حين عللت قرارها بأن الدعوى التي أقامها المستأنف بتاريخ 30-01-95 ضد المستأنف عليه ترمي إلى إتمام إجراءات البيع وأن الحجز التحفظي موضوع الدعوى الحالية أنجز من أجل ضمان أداء ثمن البيع والمراد منه في حقيقة الأمر ضمان الحق العيني للعقار المبيع لأن الثمن لا يمكن اعتباره دينا في ذمة المستأنف

¹⁴ - القرار محكمة النقض عدد 496 المؤرخ في 15-2-2006 ملف 3261-1-1-2005.

¹⁵ - "لكن ردا على السبب فإنه طبقا لمقتضيات الفصل 452 من قانون المسطرة المدنية فإن الحجز التحفظي شرع لضمان أداء الدين الثابت ولو على وجه التقريب وأنه مادام الدين الذي حكمت المحكمة به لفائدة الطاعنة بمقتضى حكم نهائي هو المبلغ الذي وقع حجزه عن طريق حجز ما للمدين لدى الغير، فإنه يكون قد تحقق الضمان الذي من أجله شرع الحجز ولذلك فإن القرار حين علل ما قضى به بأن "المستأنف عليهم أدلوا بقرار استئنائي صادر عن محكمة الإستئناف بمراكش بتاريخ 9-12-1999 ملف استئنائي عدد 3972/97 حدد الدين المستحق لفائدة طالبي الحجز في مبلغ 90.64521 درهم. كما أدلوا بما يفيد أن الدائن سلكت مسطرة حجز ما للمدين وحجزت بين يدي البنك الشعبي المبلغ المحدد بمقتضى القرار الاستئنائي أعلاه وهو مبلغ 564.521.90 درهم حسب الأمر الصادر بتاريخ 30-12-99، ملف عدد 1544/99 وإن غاية المستأنف هي ضمان دينها قد حصلت بحجز ما للمدين لدى الغير على ذلك". فإنه نتيجة لما ذكر يكون القرار معطلا تعليلا سليما والسبب بالتالي غير جدير بالاعتبار.

¹⁶ - جمال أمركي، النظام القانوني للتنفيذ الجبري دراسة في ضوء قانون المسطرة المدنية المغربي والمقارن، أطروحة النيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، السنة الجامعية 2005/2006، ص 253.

عليه لفائدة طالب الحجز إلا إذا تم فسخ عقد البيع وإرجاع طرفيه إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد وهو الشيء الذي لم يحصل لحد الآن والبيع لازال قائماً، وبالتالي فإن الحجز التحفظي المأمور به لا يستند على أساس قانوني. فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار مرتكزاً على أساس قانوني وغير محرف لوقائع الملف وبالموجب أعلاه غير جدير بالاعتبار". ويستفاد من هذا القرار بناءً على تحليل المستندات المقدمة في الملف، يظهر أن الدعوى التي أسس عليها الحجز التحفظي تسعى للفصل في نزاع معروض على القضاء موضوعه حق عيني، في حين أن الحجز التحفظي شرع لضمان حق شخصي. وفي هذا السياق إن الحجز التحفظي يُعتبر وسيلة لضمان أداء مبلغ مالي وليس لضمان حق عيني على عقار.¹⁷

واستناداً على الفصل 452 من قانون المسطرة المدنية يتضح أن الحجز التحفظي شرع لضمان أداء مبلغ مالي محدد ولو على وجه التقدير، وليس لتأمين حق عيني على عقار. وبناءً على ذلك، فإن تأكيد المحكمة على أن الدعوى تهدف لإتمام البيع وهو حق عيني على عقار، وأن الحجز التحفظي المطبق ليس مبنياً على أساس قانوني، يجعل هذا القرار مبنياً على قواعد القانون ومنسقاً مع الحقائق المقدمة.

نتيجة لما ذكر فمن أجل استصدار الدائن لأمر بضرب حجز تحفظي، يتعين عليه أن يتقدم بطلب إلى الرئيس المحكمة المختص، ويحدد فيه العقار الذي موضوع الحجز وتضمن الطلب لرقم الرسم العقاري، إذا كان يتعلق بعقار محفظ، ورقم مطلب التحفيظ إذا كان يتعلق بعقار في طور التحفيظ، وتحديد اسم الحاجز والمحجوز عليه وموطنهما¹⁸. كما يتعين إرفاق الطلب بالحجج والوثائق التي تعزز. ويصدر الأمر بإيقاع حجز تحفظي في غيبة الأطراف ودون حضور كاتب الضبط، وذلك للطابع الاستعجالي للطلب، مما يفرض البت فيه في وقت وجيز وبسرعة لتحقيق الغاية منه. وذلك لمباغاة المدين خشية علمه بالطلب، والعمل على جعله بدون جدوى عن طريق تصرفه في أمواله بشكل يضر مصلحة دائئه، وهذا ما أكدته محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في قرار صادر عنها جاء فيه "حيث إن الأمر المستأنف قضى بالإذن بحجز تحفظي بناء على طلب الدائنة شركة كيردور، حيث أن الأمر القضائي أعلاه يصدر بطبيعته في غيبة الخصم الذي يجوز له كلما اعتبر أن مصلحته تضررت أن يتدخل لدى القاضي الذي أصدر الأمر وأن يقيم مناقشة حضورية بناء على النص الذي يقضي بالرجوع إلى القاضي في حالة قيام صعوبات. ولا

¹⁷ - عبد العالي حفيظ الحجز، التنفيذي العقاري، أطروحة لنيل دكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال جامعة محمد الخامس الرباط الموسم الجامعي 2008-2009/33.

¹⁸ - جواد أمهمول، الوجيز في المسطرة المدنية"، بدون ذكر الطبعة، مطبعة الأمنية - الرباط 2015، ص: 180 112 - أنظر الفصل 87 من ظ ت ع.

يحقق الحصول على الأمر بالحجز التحفظي في حد ذاته الهدف من الحجز، وإنما يتحقق هذا الهدف بتنفيذ الحجز فعلاً. وعلى ذلك فإن التصرفات التي يقوم بها المدعى عليه في الأموال موضوع الأمر بالحجز لا يمكن أن يؤثر عليها الأمر بالحجز ما دام لم ينفذ. وهذا ما نصت عليه الفقرة الخامسة من الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية الذي جاء في منطوقها أنه إذا تعلق الحجز التحفظي بعقار محفظ أو في طور التحفيظ، فإن الأمر الصادر بوضع بالمحافظة العقارية لتسجيله بالرسم العقاري بسعي من المستفيد منه¹⁹.

وتنفيذ الأمر صادر بإجراء حجز تحفظي يختلف بحسب ما إذا كان يتعلق بعقار محفظ أو عقار في طور التحفيظ. ففي الحالة الأولى يجب أن يشهر الحجز التحفظي عن طريق تقييده بالرسم العقاري وفق ما هو منصوص عليه في فصل 65 من ظهير التحفيظ العقاري²⁰. وعملاً بمقتضيات الفصل 87 من نفس القانون الذي ينص في فقرته الأولى على أن كل حجز أو إنذار بحجز عقاري يجب أن يبلغ إلى المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقيده بالرسم العقاري. وابتداءً من تاريخ هذا التقييد، لا يمكن إجراء أي تقييد جديد خلال جريان مسطرة البيع الجبري للعقار المحجوز.

بينما إذا تعلق الأمر بإصدار أمر ضرب حجز تحفظي على عقار في طور التحفيظ، فإنه يتم تقييده بمطلب التحفيظ. طبقاً للفصل 84 من ظهير التحفيظ العقاري الذي ينص على ما يلي: إذا نشأ على عقار في طور التحفيظ حق خاضع للإشهار أمكن لصاحبه، من أجل ترتيبه والتمسك به في مواجهة الغير، أن يودع بالمحافظة العقارية الوثائق اللازمة لذلك. ويقيد هذا الإيداع بسجل تعرضات²¹.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للأمر بالحجز التحفظي

بعد دراسة الفصل 452 من قانون المسطرة المدنية الذي ينص على أنه "يصدر الأمر المبني على طلب بالحجز التحفظي من رئيس المحكمة ويحدد هذا الأمر ولو على وجه التقريب مبلغ الدين الذي رخص الحجز بسببه ويبلغ هذا الأمر وينفذ دون تأخير"، يظهر أن اختصاص إصدار أمر

¹⁹ - مجيدة الزباني، الحجز التحفظي، قواعده وتطبيقاته، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني عين الشق الدار البيضاء، الموسم الجامعي 1998/1999، ص 88 وما بعدها.

²⁰ - الفصل 65 من قانون التحفيظ العقاري رقم 14.07 "يجب أن تشهر بواسطة تقييد في الرسم العقاري، جميع الوقائع والتصرفات والاتفاقات الناشئة بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض، وجميع المحاضر والأوامر المتعلقة بالحجز العقاري، وجميع الأحكام التي اكتسبت قوة الشيء المقضي به، متى كان موضوع جميع ما ذكر تأسيس حق عيني عقاري أو نقله إلى الغير أو الإقرار به أو تغييره أو إسقاطه، وكذا جميع عقود أكثرية العقارات لمدة تفوق ثلاث سنوات، وكل حوالة لتقدر مالي يساوي كراء عقار لمدة تزيد على السنة غير مستحقة الآباء أو الإبراء منه".

²¹ - زكرياء الرجراجي، منازعات الحجز العقاري، منشورات مجلة الحقوق المغربية سلسلة الدراسات والأبحاث، العدد الثالث، يناير 2012، الطبعة الأولى، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، ص 9.

الحجز التحفظي يرتبط برئيس المحكمة. ولكن السؤال المثار حول المقصود بـ "رئيس المحكمة" والأساس القانوني لاختصاصه يثير جدلاً بين الفقهاء²².

هل يختص رئيس المحكمة استناداً الى الفصل 148 المنظم للأوامر المبنية على طلب، أم هو الفصل 149 الذي يمنح الرئيس المحكمة سلطة البت في الإجراءات التحفظية كقاضٍ للأمور المستعجلة، أم أن هناك تفسيراً خاصاً يحكم هذا الاختصاص؟ وذا ما سنحاول مناقشته.

الفقرة الأولى: الاتجاهات الفقهية مع السند القانوني الذي يخول لرئيس المحكمة الابتدائية الحق في اصدار الحجز التحفظي

هذا النقاش القانوني يتأصل في الفرق بين اختصاصات رئيس المحكمة كقاضٍ للأمور المستعجلة واختصاصاته في سياق الأوامر المبنية على طلب. ونظراً لأهمية هذا الموضوع انقسمت الآراء الفقهية حوله إلى ثلاث اتجاهات. وقبل أن نتطرق الى موضوع الطعن في الأوامر الصادرة عن رئيس المحكمة الابتدائية بالحجز التحفظي في الفقرة الثالثة، سنتطرق الى الاتجاهات الفقهية في السند القانوني الذي يخول لرئيس المحكمة الابتدائية الحق في اصدارها من خلال التالي:

أولاً: الاتجاه القائل بأن الحجز التحفظي يدخل في إطار الأوامر المبنية على طلب

في إطار النقاش الفقهي والقضائي حول الطبيعة القانونية للأوامر الصادر عن رئيس المحكمة بإجراء حجز تحفظي، ذهب الأستاذ عبد العزيز حضري إلى القول بأن الحجز التحفظي يدخل في إطار الأوامر المبنية على طلب أو الاختصاص الوقتي للرئيس وفقاً للفصل 148 من قانون المسطرة المدنية، لأن هذه الأوامر تصدر في غيبة المطلوب في الحجز أي بمسطرة غير تواجيهية ودون حضور كاتب الضبط²³ وهذا هو المعيار المميز للأوامر المبنية على طلب، هذا بالإضافة إلى أن لغيبية المطلوب في الحجز أهمية كبرى في تحقيق عنصر المفاجأة بالنسبة له، وهذا العنصر هو أساس عملية الحجز ذاتها، بحيث يجابه المحجوز عليه بصدور القرار، دون أن يكون له حق إبداء وجهة نظره أو مناقشة الطلب الموجه ضده ودون أن تترك له فرصة إخفاء أمواله أو تهريبها أو حجبها إذا كانت تحت يديه أو استرجاعها أو استلامها إذا كانت بيد الغير وتدعيماً لهذا الاتجاه فقد صدر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء قراراً جاء في إن الأمر المستأنف صدر بناء على طلب بالحجز التحفظي في إطار الأوامر المبنية على الطلب الذي يرجع اختصاص البت فيها لرئيس المحكمة عملاً بمقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية. وهو ما أكدته أمر

²² - إبراهيم بحماني، تبليغ وتنفيذ الأحكام العقارية، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة 2017، ص 234.

²³ - عبد العزيز حضري، استئناف الأحكام المدنية في التشريع المغربي، الجزء الأول، مطبعة الأمنية، الرباط الطبعة 2009، ص 230.

استعجالي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بفاس²⁴ وسيرا عن نفس الاتجاه، جاء عن الدكتور محمد ابن الحاج السلمي أنه يؤذن بالحجز التحفظي بواسطة قرار استعجال صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية لموقع العقار المحجوز أو موطن المدعى عليه الحقيقي أو المختار، وهو قرار مشمول بالنفاذ المعجل، بحيث ينفذ على الفور ولو على أصله في حالة الضرورة القصوى²⁵.

والأوامر الاستعجالية تبقى إجراءات تحفظية تحافظ على المراكز القانوني للأطراف من جهة، ومن جهة أخرى فإنه لا يعقل أن نسد لقل المستعجلات وبهذه الصفة إصدار أوامر قد تمس بجور الحق بمقتضى نصوص صريحة كالأوامر بنقل حيازة. طبقا للفصل 19 من قانون نزع الملكية ولا تعتبر الأوامر بإلقاء الحجز أوامرا استعجالية. وهذا رأي يرجع الى الأستاذ عبد العالي الدقوقي²⁶ مدعما رأيه بقرار صادر عن محكمة النقض الذي جاء في حيثياته ما يلي: لكن ردا على سببين مع تداخلهما، فإن الأمر القاضي بإيقاع الحجز التحفظي صدر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالرباط²⁷ بصفته قاض للأمر المستعجلة وأنه لما استند على الفصل 21 من القانون المحدث للمحاكم التجارية يبقى معه سببا غير جدير بالاعتبار. إذا كان هذا الرأي أسس أكد على أن اختصاص رئيس المحكمة الابتدائية في البت في طلبات الحجز التحفظي في الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية، فما هو سنده في الرأي الثاني من الفقهاء.

ثانياً: الاتجاه القائل بأن إيقاع الحجز التحفظي هو من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة

وإذا كان الاتجاه الأول ذهب إلى أن الأمر بإجراء حجز تحفظي يدخل ضمن ما نص عليه الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية، فإن هناك اتجاه ثان من الفقه ذهب إلى أن اختصاص رئيس المحكمة الابتدائية في الأمر بإجراء حجز تحفظي يجد سنده في مقتضيات الفصل 149 من قانون المسطرة المدنية، معتبرا أن الاختصاص بإصدار الأمر بالحجز قد خص به رئيس المحكمة الابتدائية بصفته قاضيا للمستعجلات بعد أن يطلع على الطلب وينظر إلى ظاهر المستندات المرفقة به. وسند ذلك أن الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية يشترط في الطلبات التي يستوعبها هو عدم وجود نص خاص ينظمها²⁸. وهو نفس الاتجاه الذي ذهب إليه الأستاذ الطيب برادة²⁹ معتبرا

²⁴ - شكيب حيمود، التقييد الاحتياطي الدعوى القسمة بين التمديد والإبقاء، قراءة في مقتضيات المادة 316 من مدونة الحقوق العينية الجديدة، مجلة المحاكم المغربية، العدد 140، مارس - ماي 2013، ص 66 بتصرف.

²⁵ - محمد ابن الحاج السلمي، التقييد والتشطيب بالسجلات العقارية وفق مستجدات القانون رقم (14-07) م. س ص 82.

²⁶ - عبد العالي الدقوقي، نظام التحفيظ العقاري في ضوء القانون 14-07 - دراسة في الاجتهاد القضائي والإداري مطبعة سجلماسة، 2020/2019.

²⁷ - أمر استعجالي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 10/06/2015 ملف رقم 863/8106/2015.

²⁸ - أدولف ريولط: قانون المسطرة المدنية في شروح، منشورات جمعية تنمية البحوث والدراسات القضائية، المعهد الوطني للدراسات القضائية، دار النشر المعرفة، الرباط، تعريب إدريس ملين، 1996، ص 370.

أن البت في الحجز التحفظي يكون من اختصاص رئيس المحكمة بصفته قاضيا للأمر المستعجلة طبقا للفصل 149 من قانون المسطرة المدنية والذي لا يتطلب استدعاء الأطراف إلا في حالة الاستعجال القصوى. ونخلص مما سبق أن الاتجاه الثاني من الفقه أكد على أن السند القانوني لبت رئيس المحكمة الابتدائية في طلبها الحجز التحفظي هو الفصل 149 من قانون المسطرة المدنية.

وعلى عكس الرأيين السابقين ذهب أحد الباحثين إلى أن الاختصاص ينعقد لرئيس المحكمة في هذا الصدد استنادا للفصل 452 من قانون المسطرة المدنية. الذي ينص على أنه "يصدر الأمر المبني على طلب بالحجز التحفظي من رئيس المحكمة الابتدائية". وقد أكد هذا الاتجاه ما جاء بالعمل القضائي، وكمثال على ذلك صدر عن رئيس المحكمة التجارية بمراكش بناء على مقتضيات الفصلين 11 و20 من القانون المحدث للمحاكم التجارية والفصل 452 من قانون المسطرة المدنية. نأمر بإجراء حجز تحفظي على الحقوق المشاعة المملوكة للمدعى عليه في العقار. وفي نفس الاتجاه فقد جاء في امر صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالرباط ما يلي: واستنادا على الفصل 452 وما يليه من قانون المسطرة المدنية نأذن للطالب بإجراء حجز تحفظي تحت مسؤوليته وعهده. وهو ما أكدته أيضا أمر استعجالي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بفاس. إذا كان هذا هو مضمون بعض الآراء حول طبيعة الأوامر بالحجز التحفظي. فسنطرق فيما يلي لطرق الطعن في الأوامر الصادرة عن رئيس المحكمة الابتدائية

الفقرة الثانية: طرق الطعن في الأوامر بالحجز التحفظي

يثار في هذا الموضوع نكون أمام حالتين: الأولى يكون فيها الأمر بالحجز التحفظي لا يقبل الطعن، أما الحالة الثانية فيكون من حق طالب الحجز الطعن في الأمر بالاستئناف. ففي الحالة التي يستجاب فيها للطلب ويصدر رئيس المحكمة الابتدائية أو من ينوب عنه أمرا بالاستجابة للطلب والأمر بضرب الحجز التحفظي لا يقبل أي طعن، ويمكن للمتضرر من الأمر في هذه الحالة، اللجوء إلى قاضي المستعجلات للمطالبة برفعه متى توفرت مبررات وموجبات رفع الحجز. وهذا ما أكدته محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في قرار صادر عنها جاء فيه أن الأمر المستأنف صدر بناء على طلب بالحجز التحفظي على عقار. وهذا يدخل في حكم الأوامر المبنية على الطلب الذي يرجع الاختصاص فيها لرئيس المحكمة الابتدائية عملا بالفصل 148 من قانون المدنية.

وأنه تطبيقاً لمفهوم المخالفة لمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 148 المذكور، فإن الأمر في حالة الاستجابة للطلب يكون غير قابل للاستئناف، وأن الأمر مستأنف استجاب لإجراء الحجز على

²⁹ - الطيب برادة، التنفيذ الجبري في التشريع المغربي بين النظرية والتطبيق، مطبعة بابل للطباعة والنشر، 1988، ص 91.

عقار الطاعنة وهو غير قابل للاستئناف. ويبقى من حق هذه الأخيرة المنازعة أمام قاضي المستعجلات والمطالبة برفعه متى توفرت لديها مبررات وموجبات رفع الحجز. أما الحالة التي تقبل الطعن فيها الأوامر الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية في شأن طلبات الحجز التحفظي فهي الحالة التي يصدر فيها الأمر برفض الطلب. ويفترض في هذا الأخير أن يكون معللاً. أما وسيلة الطعن المنصوص عليها في هذا الشأن فيه الطعن بالاستئناف داخل أجل 15 يوماً من تاريخ صدور الأمر عملاً بمقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية.

خاتمة

خلاصة القول أن الحجز التحفظي على العقارات يشكل إحدى الدعائم الأساسية لضمان استقرار المعاملات القانونية والاقتصادية، إذ يساهم في حماية حقوق الدائنين من تعسف المدينين أو مباطلتهم، ويعزز الثقة في التعاملات التي يقوم عليها الاقتصاد الوطني. كما أن إسناد سلطة البت في طلبات الحجز إلى رئيس المحكمة الابتدائية يعكس إرادة المشرع في تحقيق سرعة وفعالية في الإجراءات، بالنظر إلى الطابع الاستعجالي لهذا النوع من الطلبات. غير أن تضارب الاجتهادات القضائية والآراء الفقهية بشأن السند القانوني لاختصاص الرئيس يبرز الحاجة إلى توحيد التوجهات وتوضيح الأساس التشريعي بشكل أدق.

وقد تبين من خلال تحليل النصوص القانونية والاجتهادات العملية أن المشرع المغربي حاول قدر الإمكان خلق توازن بين مصلحة الدائنين في استيفاء حقوقهم ومصلحة المدينين في عدم تجميد أموالهم بشكل تعسفي. غير أن بعض الإشكالات العملية، مثل التفرقة بين الحقوق الشخصية والحقوق العينية في مجال الحجز، تظل مطروحة وتستوجب تدخلاً تشريعياً أو توجيهاً قضائياً موحداً. لذلك فإن تعزيز الضمانات القانونية المرتبطة بالحجز العقاري وتطوير آليات العدالة الاستعجالية يبقى ضرورة ملحة، بما يضمن عدالة ناجعة وسريعة تساهم في حماية المراكز القانونية للأطراف وترسيخ الأمن التعاقدي والاقتصادي.

المراجع

أولاً: الكتب والأبحاث الأكاديمية

- أمركي، جمال: **النظام القانوني للتنفيذ الجبري دراسة في ضوء قانون المسطرة المدنية المغربي والمقارن**، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، السنة الجامعية 2005-2006، ص 253.
- ابن الحاج السلمي، محمد: **التقييد والتشطيب بالسجلات العقارية وفق مستجدات القانون رقم 14.07**، مطبعة دار القلم، الرباط، الطبعة الأولى، 2015، ص 128.
- بلحاج الفحصي، محمد: **تقييد الحقوق العينية العقارية وتحقيق الأمن العقاري**، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط، الطبعة الأولى، 2017، ص 19.
- بحماتي، إبراهيم: **تبليغ وتنفيذ الأحكام العقارية**، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط، الطبعة الرابعة، 2017، ص 234.
- تحيوي، محمود السيد عمر: **إجراءات الحجز وآثاره العامة**، دار الجامعة للنشر، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 1999، ص 41 وما يليها.
- حفيظ، عبد العالي: **الحجز التنفيذي العقاري**، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس، الرباط، الموسم الجامعي 2008-2009، ص 33.
- حضري، عبد العزيز: **استئناف الأحكام المدنية في التشريع المغربي**، الجزء الأول، مطبعة الأمنية، الرباط، 2009، ص 230.
- الدقوقي، عبد العالي: **نظام التحفيظ العقاري في ضوء القانون 14.07 - دراسة في الاجتهاد القضائي والإداري**، مطبعة سجلماسة، 2019-2020.
- الرجراجي، زكرياء: **منازعات الحجز العقاري**، منشورات مجلة الحقوق المغربية، سلسلة الدراسات والأبحاث، العدد الثالث، يناير 2012، الطبعة الأولى، دار الآفاق المغربية للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، ص 9.
- الزباني، مجيدة: **الحجز التحفظي، قواعده وتطبيقاته**، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في

القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني، عين الشق، الدار البيضاء، الموسم الجامعي 1998-1999، ص 88 وما بعدها.

– أزوكار، عمر: **العقار المحفظ بين قواعد الحجز التحفظي والإنذار العقاري**، مرجع سابق، ص 153.

– حيمود، شكيب: **التقييد الاحتياطي والدعوى القسمة بين التمديد والإبقاء، قراءة في مقتضيات المادة 316 من مدونة الحقوق العينية**، مجلة المحاكم المغربية، العدد 140، مارس-ماي 2013، ص 66.

– ربولط، أدولف: **قانون المسطرة المدنية في شروح**، تعريب إدريس ملين، منشورات جمعية تنمية البحوث والدراسات القضائية، المعهد الوطني للدراسات القضائية، دار المعرفة، الرباط، 1996، ص 370.

– نجي، عبد الرزاق: **الحجز التحفظي العقاري، إشكالات تطبيقية**، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، الموسم الجامعي 2006-2007، ص 7 و 140.

– أمهلول، جواد: **الوجيز في المسطرة المدنية**، مطبعة الأمنية، الرباط، 2015، ص 177 و 180.

– مزوغ، رشيدة: **الإشكالات العملية في مسطرة تحقيق الرهن الرسمي**، رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، وجدة، جامعة محمد الأول، الموسم الجامعي 2007-2008، ص 46.

ثانياً: المقالات

– العصري، الحسان: **مقاربة قانونية للحجز التحفظي في ضوء قانون المسطرة المدنية والعمل القضائي المغربي**، مقال منشور على الموقع الإلكتروني

www.marocdroit.com.

ثالثاً: القرارات القضائية والأوامر

– قرار محكمة النقض عدد 3463 صادر بتاريخ 2007/10/24، ملف مدني عدد 002/26/1/1/2003.

- قرار محكمة النقض عدد 2140 المؤرخ في 2003/07/09، ملف مدني عدد 2003/1/1/24.
- قرار محكمة النقض عدد 2881 الصادر بتاريخ 2003/10/09، ملف مدني عدد 2002/7/1/2016.
- قرار محكمة النقض عدد 496 المؤرخ في 2006/02/15، ملف مدني عدد 2005/1/1/3261.
- قرار صادر عن محكمة الاستئناف بمراكش بتاريخ 1999/12/07، ملف استئنافي عدد 3972/97.
- أمر استعجالي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالرباط بتاريخ 2015/06/10، ملف رقم 863/8106/2015.