

هل يشترط لمباشرة مسطرة الإعـذار
(أو الإنذار العقاري) وجود أمر قضائي بذلك
في إطار الفصل 148 من ق.م.م.؟.

عبد العلي حفيظ, باحث بكلية الحقوق أكـدال=الرباط

هل يشترط لمباشرة مسطرة الإعذار (أو الإنذار العقاري) وجود أمر قضائي بذلك في إطار الفصل 148 من ق.م.م.؟.
عبد العلي حفيظ، باحث بكلية الحقوق أكادال=الرباط

الواقع أن العمل القضائي في المغرب يسير في مجموعه على قبول طلبات تبليغ الإنذار العقاري المبني على الشهادة الخاصة بتقييد الرهن، وذلك تأسيسا على أحكام الفصول 148 و 440 من ق.م.م.و 204 و 205 من ظهير 2 يونيو 1915، ولعل الذي رسخ هذه الممارسة هو النموذج المعد من طرف وزارة العدل عدد 00/60076 والذي يسمي الأمر بـ "القرار بالتنفيذ بالتنفيذ"¹⁾، ويشير إلى مقتضيات الفصل 87 من ظهير 12 غشت 1913، فهل تسعف هذه المقتضيات القانونية للقول بضرورة وجود أمر قضائي لمباشرة مسطرة الإعذار (أو الإنذار العقاري)، وإن كان الأمر كذلك فهل يشترط الأمر المذكور بالنسبة للإعذار المرتبط بكل السندات التنفيذية المعتمدة للتنفيذ على عقار محفظ أم يخص فقط تبليغ الإعذار الناتج عن الشهادة الخاصة بتقييد الرهن؟.

إننا لم نجد في الحقيقة من بين هذه الفصول ما يصلح أساسا للقول بضرورة وجود أمر قضائي بمباشرة مسطرة الإعذار، وذلك للاعتبارات الآتية:

(1) وهو التعبير الذي نجده في بعض الأحكام الصادرة عن المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء في عهد الحماية، تحت تعبير *ordonnance de mise a exécution*، أنظر حكم المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء الصادر بتاريخ 20 يونيو 1938 والمنشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 787 وتاريخ 10 شتنبر 1938، مما يقوي احتمال اعتبار هذا الإجراء من قبيل ما استمر عليه العمل بعد الاستقلال أخذا عما كان عليه الوضع إبان القضاء الفرنسي زمن الحماية.

أ: أن الشهادة الخاصة بتقييد الرهن لا تنفرد بأية خصوصية إجرائية مقارنة مع باقي السندات

التنفيذية، وان إجراءات التنفيذ التي تباشر استنادا إلى الشهادة المذكورة هي نفسها المتخذة بناء على سائر السندات التنفيذية الأخرى مع مراعاة الإجراءات التي يفرضها نظام التسجيل العقاري وفق ما ينص عليه الفصل 203 من ظهير 02 يونيو 1915⁽²⁾، باقي السندات التنفيذية المعتمدة في تنفيذ العقارات المحفظة لا تستثني من مسطرة الإعذار المنصوص عليها في الفصل 440 من ق.م.م والفصل 205 من ظهير 2 يونيو 1915، بدليل ما نصت عليه الفقرة الثانية من الفصل 206 من ظهير 2 يونيو 1915 التي جاء فيها على أنه "....ويكون الحال كذلك عندما يكون الإعذار الرامي إلى الحجز والمبلغ بناء على سند تنفيذي غير مسجل وغير متضمن للتخصيص - قد سجل على عدة عقارات"، ورغم ذلك لم نجد أحدا يقول بضرورة وجود أمر قضائي بتبليغ الإعذار المبني على باقي السندات التنفيذية، لذلك فلا أساس لتمييز الشهادة الخاصة بتقييد الرهن بإجراء غير منصوص عليه، كما أن الفصل 440 وكذا 205 لا يستلزمان صدور أمر بتبليغ الإعذار، وإنما يكفي فقط وجود طلب من المستفيد من الحكم .

ب: أن الإعذار المنصوص عليه في أحكام التنفيذ الجبري ليس هو نفسه الإنذار الوارد في

الفصل 148 من ق.م.م.(1)، وذلك للاعتبارات التالية:

◀ أن الفصل 148 من ق.م.م يتعلق بالإجراءات السابقة عن الدعوى القضائية وعن تحصيل السند التنفيذي، لذلك فإن المشرع في الفصل المذكور يتحدث عن المدعى عليه الاحتمالي، والحال أن المدين في إجراءات التنفيذ لا ينطبق عليه وصف المدعى عليه.

◀ أن الإعذار يعتبر إجراء تنفيذيا بدليل أن المشرع اعتبره بمثابة حجز عقاري في الفصل 61 من مرسوم 17 دجنبر 1968 المظم للقرض العقاري والفندقي والقرض الخاص بالبناء⁽²⁾، واعترف له ببعض آثار الحجز بخصوص العقارات المحفظة، وهي المنع من التفويت بموجب الفصل 87 من ظهير التحفيظ العقاري، فكيف يمكن لإجراء تنفيذي أن يكون موضوعا للمساطر الخاصة بالاستعجال المنظمة بموجب القسم الرابع من ق.م.م، مع أن المشرع أفرد له تنظيما خاصا بموجب الباب الثالث من ق.م.م المنظم للقواعد العامة للتنفيذ الجبري للأحكام وكذا بعض النصوص الخاصة كظهير 02 يونيو 1915 المنظم للتشريع المطبق على

(2) أنظر بخصوص نفس التوجه، م.م: الإنذار العقاري - مجلة المحاكم المغربية عدد 66 ص 93 وما يليها.

(1) نور الدين الجزولي: الإنذار العقاري وتضارب الاختصاص بين المحاكم الابتدائية والمحاكم التجارية بشأنه، مجلة المنتدى، العدد الأول، أكتوبر 1999، ص 46 وما يليها.

(2) حيث ينص الفصل المذكور على أنه "....وتبلغ كتابة الضبط هذا الإنذار الموضوع طبقا للفصل 205 من الظهير الشريف الصادر في 19 رجب 1333 (2 يونيو 1915) بتحديد التشريع المطبق على العقارات المحفظة وذلك بقصد تقييده في السجل العقاري بمكتب المحافظة على الأملاك العقارية الواقعة للأملاك بدائرتها، ويعتبر الإنذار المذكور وحده بمثابة حجز عقاري خلافا للقواعد المتعلقة بالتفويض في الاختصاص

بميدان الحجز العقاري"

العقارات المحفظة، ومرسوم 17 دجنبر 1968، وإلا أمكن القبول بنفس الأمر بالنسبة لكافة إجراءات التنفيذ ومن ثم القبول بوجود دعوى أصلية بتحقيق الرهن الرسمي العقاري أمام محكمة الموضوع مثلاً.

وتبعاً لذلك فإن الشروط الإجرائية لإعمال الفصل 148 من ق.م.م تبقى غير متحققة، من جهة لوجود نص خاص ينظم هذا الإجراء، ومن جهة أخرى لكونه ينطوي على ضرر أكيد بحقوق المدين، وأي ضرر أكبر من الحجز ذاته، وما ينطوي عليه من تعطيل لصلاحيات التصرف، ولقد أكده القضاء في مناسبات كثيرة، ومن ذلك حكم المحكمة التجارية بالدار البيضاء رقم 03/6460 الصادر بتاريخ 2003/06/09 في الملف 11/3/9 الذي ورد فيه على أنه "... حيث إنه إذا كان اختصاص رئيس المحكمة في نطاق الفصل 148 من ق.م.م اختصاص واسع فإن ذلك مقرون بأن لا يكون في الأمر المتخذ ضرر واضح على الخصم أو فيه مساس بأصل الحق أو من شأنه أن يغير مراكز الخصوم"⁽¹⁾، وهذا ما أكده المجلس الأعلى في قراره عدد 7082 الصادر بتاريخ 27 نونبر 1996 في الملف عدد 91\200 إلى التأكيد على عدم جواز النظر في صعوبات التنفيذ الوقتية المتعلقة بترتيب الدائنين في نطاق الفصل 148 من ق.م.م، حيث جاء في القرار المذكور على أنه "لكن حيث لئن كان أمر رئيس المحكمة الابتدائية الصادر في نطاق الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية القاضي بقبول الطلب لا يقبل الاستئناف فإن ذلك مشروط بأن بيت هذا الأخير في نطاق صلاحيته المخولة له في إطار الفصل السالف الذكر المتمثلة في البت في إجراء مستعجل في أية مادة لم يرد بشأنها نص خاص وعدم الإضرار بحقوق الأطراف، وموضوع الدعوى منظم بمقتضيات الفصول 146 و 436 من قانون المسطرة المدنية المتعلقين بالصعوبة في التنفيذ فلا يدخل في مشمولات الفصل 148 المذكور، ومحكمة الاستئناف التي لاحظت أن الطلب قدم في نطاق استشكال مأمور التنفيذ في أمر يتعلق بتزاع الدائنين لمن له الحق في الامتياز لاستخلاص دينه الذي يتمتع بحق الأفضلية بحكم القانون، وهو المنظم بالفصل 436 من قانون المسطرة المدنية، معلنة أن موضوع التزاع يدخل في إطار الدفوع الجديدة التي يعقد أمر النظر فيها لقاضي الموضوع ويحرم على قاضي المستعجلات البت فيه منطلقاً من الفصل الثالث من القانون أعلاه الذي يقضي بأنه يتعين على القاضي أن بيت في حدود طلبات الأطراف ووفق القانون الواجب التطبيق في النازلة والذي تطبق مقتضياته على التزاعات بدون استثناء منتبهة إلى القضاء بعدم اختصاص رئيس المحكمة بصفته قاضياً للمستعجلات في البت في الطلب يكون قرارها مرتكزاً على أساس"⁽²⁾.

لذلك فإن الاعذار يبأسر بناء على طلب كما يوجب ذلك الفصل 429 من ق.م.م وليس بناء على مقال كما هو الشأن في إطار الفصل 148 من ق.م.م، على أساس أن الإنذار لا يعتبر من الناحية الفنية

(1) قرار منشور بمجلة الإشعاع عدد 25، ص 230

(2) قرار منشور بمجلة المحامي عدد 33\32 يونيو 1998، ص 351 وما يليها، وإن كان القرار في توجهه يثير نقاشاً قانونياً يتعلق باختصاص القضاء المستعجل في النظر في طلبات رفع التعرض على حصيلة التنفيذ.

طلباً(1)، أما البيانات التي تضمن بالإعذار في فرضها سياق الإجراء المتخذ والغاية منه وترتبط بتحقيق الصفة في التنفيذ خلاف ما ذهب إليه بعض الفقه(2)، وتبعاً لذلك فإننا لا نعتقد بخضوع الإعذار لمقتضيات الفصلين 1 و32 من ق.م.م المنظمين لشروط الدعوى وشكليات المقال الافتتاحي، كما أن الرسوم القضائية الواجبة تختلف في كلتا الحالتين.

◀ أن الاستناد إلى مقتضيات الفصل 148 من ق.م.م يؤدي إلى تعطيل القوة التنفيذية للسند في حالة الرفض، مادام أن الأمر المذكور لا يقبل الطعن بالاستئناف، خاصة إذا تكرر الرفض رغم تقديم مقال آخر متى كان الرفض مستندا إلى تعليل قانوني لم يقتنع به الدائن، ككون الشهادة الخاصة بتقييد الرهن تتعلق بعقار في طور التحفيظ والحال أن الدائن غير مستفيد من أحكام الفصل 9 من مرسوم 17 دجنبر 1968 التي تجيز تسليم الشواهد الخاصة بالعقارات في طور التحفيظ، وغيرها من الأسباب، مما يطرح التساؤل حول سلطة رئيس المحكمة في هذا الصدد، رغم أنه ممنوع على رئيس المحكمة حتى في إطار صعوبات التنفيذ الوقتية أن يناقش حجية السندات التنفيذية.

◀ بل إن خطورة الاعتماد على الفصل 148 من ق.م.م تنتج من اعتبار جميع المنازعات اللاحقة المتصلة بموضوع الإنذار في إطار ما يسمى بالتعرض على الإنذار العقاري أو بطلان الإنذار العقاري من اختصاص رئيس المحكمة تأسيساً على شرط الرجوع إلى الجهة المصدرة للأمر المبني على طلب في حالة وجود أي صعوبة وفق ما ينص عليه الفصل 148 من ق.م.م، وأحتى اعتبار الإعذار من الإجراءات الوقتية، مع أن الإعذار أو الإنذار يعتبر إجراء تنفيذياً وليس إجراءً وقتياً، وبالتالي فلا تنطبق عليه أحكام الأوامر الولائية الحجية المؤقتة المرتبطة بعدم تغير الأسباب التي صدر في ظلها، وتبعاً لذلك فنحن لا نؤيد ما

(1) فتحي والي: التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، مكتبة القاهرة الحديثة، الطبعة الأولى 1962، هامش ص 211، ولا نساير في هذا الصدد ما ذهب إليه المجلس الأعلى في قراره عدد 553 الصادر بتاريخ 18\05\2005 في الملف التجاري عدد 1435\23\2004 من مساهرة الدفاع في اعتبار الإنذار في إطار الفصل 27 من ظهير 24 ماي 1955 بمثابة مطالبة قضائية ويجب أن يخضع لأحكام الفصل 32 و142 من ق.م.م والذي جاء فيه على أنه "حيث يعيب الطاعن على المحمة في الوسيلة الأولى خرق قاعدة مسطرية تتعلق بعدم إثبات صفة ومصلحة موجهي الإنذارين ذلك أنه بالإطلاع على الإنذارين موضوع ملفي المختلفة 699\700\2002 يتضح أنهما لا يتضمنان أسماء الورثة مالكي الدكانين 7\9. ومن المعلوم قانوناً أن توجيه الإنذار في إطار ظهير 24 ماي 1955 المنظم للعلاقة الكرائية بشأن المحلات التجارية لإجراءات مسطرية يتعين على الطرفين سلوكها وعدم ذكر الأسماء يعد عيباً شكلياً وخرقاً للفصل 1 والفصلين 32 و142 من ق.م.م ينتج عنه التصريح بنقض القرار المطعون فيه.

حقاً حيث إنه لما كان الإنذار بالأفراغ الموجه إلى المكثري في إطار ظهير 24 ماي 1955 المنظم للعلاقة الكرائية بشأن المحلات التجارية يعتبر هو المنطلق للإجراءات المسطرية الواجب سلوكها من الطرفين والتي قد تؤدي إلى الحكم ببطلان الإنذار أو المصادقة عليه فإنه يتعين أن يتوفر هذا الإنذار حتماً وبالضرورة على البيانات الأزمة ومنها أسماء موجهي الإنذار بدقة وتفصيل، وإنه لئن كان المكثري غير ملزم بالبحث عن أسماء ورثة المكثري فإن نازلة الحال تختلف مادام أن موجها الإنذار هم ورثة المكثري، والمحكمة عندما ردت الدفع المثار بهذا الشأن بعلّة "أنه مادام أن المستأنف عليهم هم ورثة الهالك محمد عبيد وجهوا الإنذارين بالأفراغ إلى المستأنف فإن صفتهم في توجيه الدعوى تكون قائمة في النازلة" تكون قد خالفت مقتضيات المحتج بها وركزت قرارها على غير أساس وكان ما نعاها الطاعن على القرار وارداً عليه يستوجب نقضه"، قرار غير منشور. وهذا القرار يخالف قرارات عديدة للمجلس الأعلى تعتبر أن توجيه الإنذار باسم ورثة المكثري دون بيان أسماء الورثة صحيحاً، فضلاً عن أنه لم يلتفت للقاعدة الإجرائية المعروفة وهو أنه لا بطلان بدون ضرر.

(2) عبد الواحد بن مسعود: الإنذار العقاري ببياناته ومرفقاته وموقف القضاء من الطعن في بطلان الإنذار، مجلة القضاء والقانون، العدد 148، السنة 31، ص 190.

جاء في الامر الاستعجالي عدد202 الصادر بتاريخ 13\04\2001 في الملف عدد 103\2001\3,والذي ورد فيه ما يلي :

"حيث إن الطلب يهدف في أساسه إلى إصدار أمر بإيقاف إجراءات الإنذار العقاري رقم 2000\136 موضوع الأمر الصادر بتاريخ 15\08\2000 في الملف عدد 2666\2000 المتعلق بالرسم العقاري عدد 03\24061 المدعو (ج س), وذلك إلى حين البت في دعوى المحاسبة المقامة أمام هذه المحكمة من طرف المدعية.

وحيث إن الإجراءات المطلوب توقيفه صدر في إطار المقالات المختلفة بناء على طلب ويعد من الإجراءات الوقتية التي تزول من وقت لآخر, وبالتالي فإن القضاء المستعجل وحده هو المختص للبت فيه مادام أن موضوعه لا يمس الجوهر في شيء, مما يكون معه الدفع بعدم الاختصاص المثار من طرف المدعى عليها لا أساس له ويتعين رده".⁽¹⁾

◀ بالإضافة إلى التعقيدات الإجرائية التي يمكن أن تنتج عن إعمال المقتضى الذي يسمح لرئيس المحكمة بإمكانية البت في الحالات الواردة في الفصل 148 بصفته قاضيا للمستعجلات بمقتضى الفقرة الأولى من الفصل 149 من ق.م.م, من قبيل استدعاء المدعى عليه أو البحث في اعتبار تبليغ الإنذار يدخل في حالات الاستعجال القصوى, وكذا القابلية للاستئناف, ونطاق تقييد التنفيذ المعجل بكفالة.....

ج: إن المناقشة الجوهرية التي يثيرها اشتراط الأمر القضائي لتبليغ الإعدار هو مفهوم "الأمر الرسمي بالحجز العقاري" الوارد في الفصل 87 من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري, الذي ينص على أن كل أمر رسمي بحجز عقاري يجب أن يبلغ لمحافظ الأملاك العقارية الذي يسجله بالرسم العقاري, وابتداء من تاريخ التبليغ المذكور لا يمكن أن يباشر بشأن العقار أي تسجيل جديد خلال مدة جريان مسطرة نزع الملكية", فهل يحتاج تبليغ الإعدار إلى صدور أمر رسمي بذلك⁽¹⁾, وهل المقصود بالأمر الرسمي الأمر القضائي الصادر في إطار الفصل 148 من ق.م.م بتبليغ الإعدار, أم المقصود به الحجز التحفظي, أم له معنى آخر؟ والملاحظ أن المشرع حافظ على نفس التعبير في المادة 36 من قانون تسنيد الديون الرهنية الصادر بتاريخ 25 غشت 1999 بخصوص تسجيل مستند تفويت الديون الرهنية والتي تنص على أنه "استثناء من أحكام الفصل 87 من الظهير الشريف المشار إليه أعلاه الصادر في 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913), يتم التقييد المذكور على الرغم من أي تبليغ لأمر رسمي بالحجز العقاري للعقار المثقل بالرهن".

(1) أمر غير منشور.

(4) حبيبة التاييس: الإشكالات العملية في موضوع الإنذار العقاري, المجلة المغربية لقانون الأعمال والمقاولات, العدد 2 ماي 2003, ص 34..

إن مصطلح الأمر الرسمي هو مجرد ترجمة لترجمة للمصطلح الفرنسي « commandement » والوارد في الصيغة الفرنسية لنص الفصل المذكور وكذا الفصل 61 من مرسوم 17 دجنبر 1968 وأيضا الفصل 187 من ظهير 2 يونيو 1915 الذي ينص على أنه *إذا لم يوف الغير الحائز بالتزاماته الرهنية إيفاء تاما يحق لكل دائن مرتهن مسجل أن يحصل على بيع الملك المرتهن بدون تحفظ وهو بيد الحائز المذكور وفق الإجراءات الشكلية المقررة في الحجز العقاري بعد 15 يوما من الأمر الرسمي الموجه للمدين الأصلي والإنذار الرسمي المرسل للغير الحائز لأداء الدين الواجب أدائه أو التخلي عن العقار* " ويقابل هذا الفصل نص المادة 2169 من القانون المدني الفرنسي الذي ورد فيه على انه :

« *faute par le tiers détenteur de satisfaire pleinement a l'une des ces obligations ,chaque créancier hypothécaire a droit de faire vendre sur lui l'immeuble hypothèque 30 jours après commandement fait au débiteur originaire et sommation faite au tiers détenteur de payer la dette exigible ou de délaisser l'héritage* » .

والمصطلح الفرنسي المذكور نجد له عدة مقابلات في النص العربي كالأمر الرسمي المشار إليه والإنذار (ف61 من مرسوم 1968/12/97)، والتنبيه (ف 55 من ظهير 27 أبريل 1984 المتعلق بتنظيم المصاريف القضائية في الميدان المدني)، أو التنبيه بنزع الملكية كما يذهب إلى ذلك بعض الفقه (1) .

إذن فمفهوم الامر الرسمي هو الاعذار نفسه المنصوص عليه في الفصل 440 من ق.م.م مادام المشرع المغربي وعلى خلاف باقي التشريعات التي ميزت في التنفيذ العقاري بين مرحلتين مرحلة تبليغ السند التنفيذي والتكليف بالوفاء كقاعدة عامة في كل إجراءات التنفيذ، وبين الإعذار أو التنبيه بنزع الملكية والذي يقوم مقام محضر الحجز العقاري ويعتبر بمثابة حجز بعد تقييده بالسجل العقاري و ليس المقصود به الامر القضائي، بتبليغ الإنذار العقاري بالنسبة لمن يقوم بذلك ، ولا بالحجز التحفظي مادام أن اتحاد صيغة الفصل 87 مع صيغة الفصل 187 من ظهير 1915/6/2 المتعلق ببيع الملك المرتهن و الذي يحيل على الاجراءات المقررة في الحجز العقاري وهي الفصول 469 إلى 487 من ق.م.م. مما يؤكد ارتباطها بأحكام الحجز التنفيذي العقاري وهو ما يوحي سياق الفصل 203 وما يليه من ظهير 2 يونيو 1915 ولا تعتقد بأنها تتعلق بالحجز التحفظي فضلا عن أن وجوب تقييد الحجز التحفظي بالسجل العقاري مقرر بمقتضى آخر هو الفصل 207 من ظهير 02 يونيو 1915 الذي ينص على أن *"الحجز التحفظي الواقع على عقار محفظ وما قد يتبعه من فك أو تحويل إلى حجز عقاري تنفيذي يخص للتسجيل بالسجل العقاري عملا بالمبدأ المقرر في الفصل 65 من الظهير المتعلق بالتحفيظ"*، كما أن اعتبار الأمر الرسمي بحجز عقاري بمعنى الأمر القضائي بالحجز المذكور لا يتلاءم والإجراءات المسطرية المنظمة للحجز التنفيذي العقاري والذي يتم بناء على طلب لابقمقتضى أمر قضائي [ف 469 و 470 ق.م.م، ولا نعتقد بأن الصلاحية المخولة للقاضي المنتدب في إطار المادتين 622 و 624 من مدونة التجارة بخصوص التصفية القضائية

(1) محمد خيرى : حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، دار نشر المعرفة، طبعة 2001 ص 382..

لأصول المقاوله (2)، بما في ذلك الأمر بالبيع بالمزاد العلني أو البيع بالتراضي لأموال المقاوله الأخرى (م 624 م.ت) بما فيها الأموال العقارية، تخرج عن القاعدة المذكورة، اعتبارا لكون تلك الصلاحية تهم البيع لا الحجز مادام أن نظام معالجة صعوبات المقاوله يعرف مؤسسات قانونية أخرى تؤدي وظيفة الحجز كوقف المتابعات الفردية ومنع طرق التنفيذ (ف 555 من مدونة التجارة)...، واعتبارا لكون الإحالة على الأحكام العامة للحجز العقاري بخصوص بيع الأصول العقارية للمقاوله موضوع التصفية القضائية تقتضي مراعاة خصوصيات مساطر معالجة صعوبات المقاوله، لذلك فإن بعض الأحكام العامة للحجز التنفيذي العقاري لا تجد لها تطبيقا في نطاق مسطرة التصفية القضائية، ومن ذلك بالأساس مسطرة الاعذار أو الإنذار العقاري.. (2)

لذلك فنحن لا نؤيد الفقه القائل بضرورة توجيه الإعذار أو الإنذار في إطار الفصل 148 من ق.م.م.(1)، والذي كان من نتائجه تعقيد أكثر لإجراءات التنفيذ العقاري يستغرق الوقت والتكاليف، مما يقتضي العدول عنه، والاكتفاء بطلب التنفيذ الذي يقدم لأعوان التنفيذ، وذلك حتى نحافظ على جمالية القاعدة القانونية في الميدان الإجرائي وحتى لا يصبح التطبيق القضائي لها كالصلاة على سجاد مقلوب .

² ومن هذه الصلاحيات أيضا:

◀ الإذن ببيع العقار إما بمزايدة ودية بالثمن الافتتاحي الذي يحدده إما بالتراضي وفقا للثمن والشروط التي يحددها إذا كان من شأن طبيعة محتوى العقارات وموقعها أو العروض المقدمة إتاحة التوصل إلى تفويت ودي بأفضل الشروط وذلك بعد تلقي ملاحظات المراقبين أو الاستماع لرئيس المقاوله والسنديك أو استدعائهما بصفة قانونية (م 4/622 مدونة التجارة).

◀ تحديد الثمن الافتتاحي للمزايدة وكذا الشروط الأساسية للبيع وشكليات الشهر، وذلك بعد تلقي ملاحظات المراقبين والاستماع لرئيس المقاوله والسنديك أو استدعائهما بصفة قانونية (م 2/622 مدونة التجارة).

(2) أنظر في تفصيل أكثر حول التداخل بين أحكام الحجز التنفيذي العقاري وأحكام التصفية القضائية :

BOUHENIC et PRIOU GADALA , Techniques des ventes judiciaires d'immeubles adaptées aux procédures collectives , Gazette du Palais 16 au 18 Novembre 1997 page 10 et s .

(1) - عبد الواحد بن مسعود: الإنذار العقاري بياناته ومرفقاته وموقف القضاء من الطعن في بطلان الإنذار، مجلة القضاء والقانون، العدد 148، السنة 31، ص 203..

- محمد سلام : تحقيق الرهن الرسمي في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الأولى 2002، ص 28 .
- محمد خيرى : حماية الملكية العقارية ونظام التحفيظ العقاري بالمغرب، مرجع سابق، ص 382..
- محمد فركت : الرهن الرسمي والإجراءات المسطرية، الندوة الأولى للعمل القضائي والبنكي، مطبعة النجاح الجديدة، 1988، ص 176.
- محمد ابن الحاج السلمي : سياسة التحفيظ العقاري في المغرب بين الأشهر العقاري والتخطيط الاجتماعي الاقتصادي، منشورات عكاظ، طبعة 2002 ص 251.
- حسن فتوح : إشكالية عدم تنفيذ الأحكام القضائية من طرف المحافظ العقاري، مجلة المحامي، عدد 48، ص 168.

والحمد لله العلي الذي لا يحصى نعيمه.