

تزامم التقييدات الجبرية

Competing compulsory registrations

الباحث : محمد لفاف

باحث بسلك الدكتوراه في القانون الخاص

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال جامعة محمد الخامس الرباط

ملخص البحث

يرد على مصالح المحافظة العقارية بمختلف ربوع المملكة، يوميا عدد كبير من طلبات التقييد الجبرية بالرسوم العقارية، وقد تتزامن أحيانا عدة طلبات تتعلق بالرسم العقاري نفسه، مما يثير إشكالية قانونية وعملية تعرف بتزامم التقييدات الجبرية، ويعتبر هذا الموضوع من الإشكالات الدقيقة التي تكتسي أهمية بالغة، بالنظر إلى ما يطرحه من صعوبات على مستوى تحديد مدى وجود التعارض بين هذه التقييدات المعروضة على المحافظ على الأملاك العقارية، وكذا تحديد الآثار القانونية المترتبة عنها. وتهدف هذه الدراسة إلى مقارنة هذا الإشكال، من خلال تحديد إذا ما كان تزامم التقييدات الجبرية يؤدي بالضرورة إلى قيام تعارض بينها، أم أن الأمر يتعلق أحيانا بتقييدات يمكن التوفيق فيما بينها دون المساس بحقوق الأطراف، كما تروم الدراسة الوقوف على المعايير المعتمدة قضائيا وإداريا للتمييز بين التقييدات المتعارضة، والتقييدات غير المتعارضة، مع إبراز دور المحافظ على الأملاك العقارية، والقضاء في تديير هذا التزامم.

واعتمدت الدراسة في مقارنة هذا الإشكال الجوهري لتزامم التقييدات الجبرية على مجموعة من الأحكام والاجتهادات القضائية، إلى جانب التوجهات العملية المعتمدة داخل مصالح المحافظة العقارية. وذلك بهدف استجلاء الحلول الكفيلة بتحقيق الأمن العقاري، وضمان استقرار المعاملات.

الكلمات المفتاح:

تزامم التقييدات، التقييدات الجبرية، التقييدات المتعارضة، التقييدات غير المتعارضة.

Abstract:

Real estate registration offices across the Kingdom receive a large number of requests for compulsory registration of real estate taxes ; sometimes, multiple requests pertain to the same tax, raising a legal and practical issue known as the overlapping of compulsory registrations. This issue is considered a complex and highly significant problem, given the difficulties it poses in determining the extent of any conflict between these encumbrances submitted to the real estate registrar, as well as in determining their legal consequences.

This study aims to address this issue by determining whether the concurrence of mandatory restrictions necessarily leads to a conflict between them, or whether, in some cases, these restrictions can be reconciled without infringing upon the rights of the parties. The study also seeks to identify the judicial and administrative criteria used to distinguish between conflicting and non-conflicting restrictions, while highlighting the role of the real estate registrar and the judiciary in managing this conflict.

In addressing this fundamental issue of the conflict between mandatory restrictions, the study draws on a body of judicial rulings and precedents, as well as the practical approaches adopted within the real estate registry offices, with the aim of identifying solutions that ensure real estate security and guarantee the stability of transactions.

Keywords :

Competing registrations, conflicting registrations, non-conflicting registrations.

مقدمة

يستند نظام التحفيظ العقاري إلى قواعد متينة لضبط الحقوق الواقعة على الملكية العقارية ضبطا محكما، ويتجلى ذلك بصورة أساسية من خلال مؤسسة التقييدات التي تشكل قطب الرحي في هذا النظام.

فالحقوق التي يتم تقييدها بالرسوم العقارية تشكل عنوان الحقيقة، وتعتبر مصدرا مطلقا لكل من يريد الاطلاع على الوضعية المادية والقانونية للعقار، وحرصا من المشرع المغربي على أهمية هذه المؤسسة، ألزم المحافظ على الأملاك العقارية بمجموعة من الضوابط القانونية التي تعزز استقرار المعاملات بما يضمن استتباب الأمن العقاري، إذ لا يقيد بالرسم العقاري إلا التصرفات والحقوق العينية التي استوفت الشروط والضوابط القانونية التي أقرها المشرع، باعتبار أن نظام التحفيظ العقاري يقوم على مبدأ الشرعية، مما يقتضي أن تكون التقييدات مطابقة للمقتضيات القانونية، وغير متعارضة مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري 2873، كما أن مبدأ تسلسل التقييدات، يفرض ترتيب التقييدات بحسب تاريخ إيداعها، وهو ما يترتب عنه تحديد مرتبة الحقوق وأولوية أصحابها.

وقد كرس المشرع هذا الأثر بمقتضى الفصل 77 من ظهير التحفيظ العقاري، الذي جعل الأولوية للحق الأسبق تقييدا، تأسيسا لمبدأ تسلسل التقييدات، مما يعزز استقرار المعاملات وحماية الائتمان العقاري.

وتأسيسا لذلك يتضح أن مؤسسة التقييدات من أهم الآليات التي يقوم عليها نظام التحفيظ العقاري، باعتبارها وسيلة لضمان استقرار المعاملات، وتحقيق الأمن العقاري وحماية حقوق المتعاملين بشأن العقار، غير أن التطبيق العملي يكشف عن حالات يرد فيها على المحافظ العقاري، في آن واحد، أكثر من طلب للتقييد يتعلق بنفس العقار، سواء تعلق الأمر بتقييدات رضائية أو تقييدات جبرية، وإذا كان تزامم التقييدات الرضائية يجد أساسه في تعدد التصرفات القانونية الصادرة عن إرادة الأطراف، فإن التزامم في مجال التقييدات الجبرية يطرح إشكالات أكثر تعقيدا بالنظر إلى طبيعته، وتعدد الجهات المستفيدة منه. وتتجلى أهمية الموضوع فيما يثيره من صعوبات قانونية وعملية ترتبط بتحديد مركز صاحب كل حق، ومدى إمكانية الجمع بين التقييدات الجبرية الواردة على نفس الرسم العقاري، وكذا تحديد سلطة المحافظ العقاري في ترتيب هذه التقييدات والبت في أسبقيتها، الأمر الذي يفرض إلى طرح إشكال جوهري:

إلى أي حد يعد تزامم التقييدات الجبرية الواردة في آن واحد على نفس الرسم العقاري تزامما متعارضاً يمنع التوفيق بين آثاره، أم أنه مجرد تزامم غير متعارض يخضع لقواعد الأسبقية والترتيب في التقييد؟

كما تثير هذه الإشكالية تساؤلات فرعية تتعلق بمعايير المفاضلة بين التقييدات الجبرية، وهل استطاع المشرع والقضاء العقاري تحقيق التوازن بين متطلبات الأمن العقاري وضمان فعالية الحماية المقررة لطلبات التقييد الجبرية في مواجهة سلطة المحافظ على الأملاك العقارية في تدبير هذا التزامم؟

2873 - ينص الفصل 74 من ظهير التحفيظ العقاري على أنه "يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتحقق من أن التقييد موضوع الطلب لا يتعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري ومقتضيات هذا القانون وأن الوثائق المدلى بها تجيز التقييد".

الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 1.11.177 في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، الجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5575.

وللإجابة عن هذا الاشكال، واعتبارا لأهمية التمييز بين القواعد العامة المؤطرة لتزاحم التقييدات، والتطبيقات الخاصة المرتبطة بالتقييدات الجبرية، فإننا سنتناول في (المطلب الأول) الأحكام العامة لتزاحم التقييدات من حيث مفهومه وصوره وآثاره القانونية، لنعرج في (المطلب الثاني) لمعالجة أبرز صور تزامم التقييدات الجبرية، وما تثيره من إشكالات عملية وقانونية في نظام التحفيظ العقاري.

المطلب الأول: الإطار العام لتزاحم التقييدات

أطر المشرع مسألة تزامم التقييدات ضمن مقتضيات ظهير التحفيظ العقاري، من خلال تمييزه بين حالي التزاحم المتعارض والتزاحم غير المتعارض، مع إفراد كل حالة بأحكام وضوابط خاصة بها. وعليه، سنخصص (الفقرة الأولى) لدراسة التزاحم المتعارض وبيان محدداته وآثاره، على أن نتناول في (الفقرة الثانية) التزاحم غير المتعارض والقواعد المؤطرة له.

الفقرة الأولى: التزاحم المتعارض للتقييدات

لا يتحقق التزاحم المتعارض، استنادا إلى مقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري، إلا بتوافر جملة من الشروط الجوهرية، يتمثل أولها في تقديم أكثر من طلب للتقييد في آن واحد، وقد أوضحت محكمة النقض مدلول هذا الشرط من خلال إحدى قراراتها، حين اعتبرت أن المقصود بعبارة "في آن واحد" هو ورود الطلبات في نفس اليوم والساعة، والدقيقة 2874، ومما جاء في هذا القرار أنه "طبقا للفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري يجب على المحافظ على الأملاك العقارية أن يتخذ سجلا للإيداع يثبت فيه حالا الاجراءات المطلوبة والوثائق المسلمة إليه بأرقام ترتيبية حسب ورودها عليه، فإن تنافى بعضها مع بعض رفض المحافظ على الأملاك العقارية التقييد".

وتكرسا لمبدأ تسلسل التقييدات، نص الفصل 77 من ظهير التحفيظ العقاري على أن ترتيب الأولوية بين الحقوق الواردة على عقار واحد يتحدد بحسب تاريخ تقييدها بالرسم العقاري، كما أكدت محكمة النقض، في تفسيرها لمقتضيات الفصل 76 من نفس الظهير، أن التنافي المانع من التقييد لا يقوم إلا إذا وردت الطلبات على مصلحة المحافظة العقارية في نفس الساعة والدقيقة 2875..

غير أن هذا التوجه عرف تطورا مع صدور المرسوم رقم 28762.21.604 المغير والمتمم للمرسوم رقم 2.18.181 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري والخدمات المرتبطة بها 2877، والذي تم المادة 12 منه بحيث أصبحت تنص على أنه "...يتم إسناد رقم ترتيبي للطلب بطريقة تلقائية حسب تاريخ وتوقيت وروده على المحافظ على الأملاك العقارية المعني، سواء قدم الطلب بطريقة مادية أو إلكترونية، غير أن إسناد هذا الرقم لا يمكن أن تترتب عليه أي آثار قانونية بالنسبة للطلب المتعلق به إلا إذا تم استيفاء باقي الإجراءات اللاحقة المتطلبه قانونا في شأنه".

والمقصود باستيفاء باقي الإجراءات المتطلبه قانونا هو استكمال مختلف المراحل الشكلية والإدارية التي يمر منها طلب التقييد إلى حين أداء وجيبات المحافظة العقارية، باعتبار هذا الأداء شرطا لازما لترتيب الآثار القانونية للطلب، ويفضي ذلك إلى نتيجة مفادها؛ أن المعيار المعتمد حاليا في تحديد تاريخ تقديم طلبات التقييد المتزاممة لم يعد يقتصر على مجرد لحظة إيداع الطلب، وإنما أصبح يرتبط بتاريخ استكمال إجراءات الأداء.

2874- هشام المراكشي، تزامم التقييدات قراءة في الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري، مقال منشور بالمجلة المغربية للبحث القانوني، العدد الثالث يونيو 2022، ص 93.

2875- قرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 2015/08/29 منشور على الموقع الإلكتروني mahkamaty.com تم الاطلاع عليه بتاريخ 10 أبريل على الساعة 8.45.

2876 الصادر في 24 من ربيع الآخر 1443 (30 نوفمبر 2021)، الجريدة الرسمية عدد 7051 بتاريخ 22 جمادى الأولى 1443 (27 ديسمبر 2021)، ص 11439.

2877- مرسوم رقم 2.18.181 صادر في 2 ربيع الآخر 1440 (10 ديسمبر 2018)، الجريدة الرسمية عدد 6737 بتاريخ 16 ربيع الآخر 1440 (24 ديسمبر 2018)، ص 9743.

وعليه، فإذا تم تقديم طلب تقييد دون استيفاء إجراء الأداء، فإن ورود طلب تقييد آخر خلال هذه المرحلة يجعل شرط تقديم الطلبات في آن واحد قائما، ولو لم يتم إيداعهما في نفس الساعة والدقيقة، وهو ما يشكل تحولا عن التفسير القضائي الذي تبنته محكمة النقض أعلاه، والذي يشترط التطابق الزمني الدقيق بين الطلبات لقيام حالة التزام المتعارض.

ويعكس هذا التطور توجهها تشريعا ينسجم مع متطلبات التدبير الإلكتروني لعمليات التحفيظ العقاري، ويعيد النظر في معيار الأسبقية الزمنية التقليدي لفائدة معيار أكثر ارتباطا باستكمال الإجراءات القانونية المنتجة للأثر.

وعلاوة على شرط تقديم الطلبات في آن واحد، يشترط كذلك لقيام حالة التزام أن تنصب التقييدات على نفس العقار ونفس الرسم العقاري، باعتبار أن وحدة المحل تعد عنصرا جوهريا لقيام التزام. ومن ثم، فإذا تعلق الأمر بعقارين مختلفين، انتفى موجب الحديث عن التزام التقييدات، لغياب أي تقاطع أو تأثير متبادل بين الحقوق المطلوب تقييدها.

غير أن توافر هذه الشروط، على أهميتها، لا يكفي لوحده للقول بقيام التزام المتعارض، إذ لا بد بالإضافة إلى ذلك من تحقق عنصر التنافي بين التقييدات المعروضة على المحافظ على الأملاك العقارية، بمعنى استحالة الجمع بينها قانونا أو واقعا في الرسم العقاري نفسه.

ويتحقق ذلك، على سبيل المثال، عندما يتعلق الطلب الأول بتفويت كلي صادر عن مالك العقار لفائدة شخص معين، في حين ينصب الطلب الثاني على تفويت كلي آخر صادر عن نفس المالك لفائدة شخص مختلف بشأن نفس العقار. ففي هذه الحالة، يجد المحافظ نفسه أمام طلبين يستحيل التوفيق بينهما، لقيام تعارض حقيقي بينهما.

ويترتب عن تحقق هذا التنافي اعتبار الطلبين في حكم التقييدات المتعارضة، الأمر الذي يقتضي رفضهما معا، تطبيقا لمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري، وذلك حماية لاستقرار الوضعية القانونية للرسم العقاري، وتفاديا لإقرار حقوق متناقضة لا يمكن أن تتعايش قانونا في آن واحد.

الفقرة الثانية: التزام غير المتعارض للتقييدات

إن التزام غير المتعارض لا يثير من الناحية العملية، إشكالات جوهرية أمام المحافظ على الأملاك العقارية، اعتبارا لإمكانية التوفيق بين التقييدات الواردة في آن واحد دون أن يستتبع ذلك أي تعارض في آثارها القانونية، وفي مثل هذه الحالة، يعتمد المحافظ على تقييد الإجراءات معاً، سواء تعلق الأمر بتقييدات نهائية أو تقييدات مؤقتة 2878، مع منحها نفس الرتبة والتأشير على ذلك بسجل الإيداع.

ومن صور هذا التزام، قيام أحد المالكين على الشياخ بتفويت حصته المشاعة لفائدة الغير، في مقابل قيام شريك آخر في نفس الملك المشاع بإبرام صدقة لفائدة شخص آخر. ففي هذه الحالة، لا يوجد أي تناف بين التصرفين، مادام كل منهما ينصب على حصة مستقلة ومحددة في نطاق الشياخ، الأمر الذي يتيح إمكانية تقييدهما معا بالرسم العقاري دون قيام أي تعارض قانوني بينهما.

وقد كرس المشرع هذا التوجه بمقتضى الفقرة الثانية من الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري، التي نصت على أنه: "إذا قدمت في آن واحد عدة طلبات متعلقة بنفس العقار فإنه ينص على ذلك بسجل الإيداع وتقييد الحقوق بنفس الرتبة، فإن تناف بعضها مع البعض رفض المحافظ على الأملاك العقارية التقييد". ويستفاد من هذا المقتضى أن الأصل هو قبول التقييدات المتزامنة ومنحها نفس المرتبة، ما لم يثبت قيام تناف حقيقي بينها يحول دون إمكانية اجتماعها قانونا على نفس الرسم العقاري.

2878 - للاطلاع أكثر انظر: رضى متقي، التزام التقييدات المؤقتة في الرسم العقاري، مقال منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 178 يوليوز/غشت 2021، ص 45.

وإذا كانت الأحكام العامة المؤطرة لتزاحم التقييدات، كما تم بسطها أعلاه، تظهر أن المشرع قد وضع تمييزا واضحا بين التزاحم المتعارض والتزاحم غير المتعارض، مع تحديد الضوابط القانونية الخاصة بكل حالة، فإن التطبيق العملي يكشف أن عملية التمييز بينهما ليست دائما بالبساطة التي تبدو عليها من الناحية النظرية، بل تثير عدة صعوبات عملية وقانونية، لاسيما فيما يتعلق بتحديد معيار التنافي وحدود إمكانية اجتماع التقييدات على نفس الرسم العقاري. ويبدو أن الإشكال يزداد تعقيدا عندما يتعلق الأمر بالتقييدات الجبرية، بالنظر إلى خصوصيتها وطبيعتها التنفيذية، إذ يثور التساؤل حول ما إذا كان ورود عدة طلبات للتقييد الجبري في آن واحد يشكل حالة نزاحم متعارض تستوجب الرفض، أم مجرد نزاحم غير متعارض يقتضي تقييدها بنفس الرتبة؟ ومن هذا المنطلق، نرى أن إخضاع التقييدات الجبرية لنفس المعايير المقررة للتقييدات الرضائية يظل محل نظر، اعتبارا لاختلاف الطبيعة القانونية والغاية العملية لكل منهما، وهو ما يفرض إعادة فحص مدى تحقق شروط التنافي في مجال التقييدات الجبرية على وجه الخصوص.

وعليه، فإن الإجابة عن هذه الإشكالية تقتضي الانتقال من التأصيل النظري للأحكام العامة لتزاحم التقييدات، إلى دراسة صور نزاحم التقييدات الجبرية وتحليل مواقف العمل القضائي والإداري بشأنها، وهو ما سنعالجه في المطلب الموالي.

المطلب الثاني: الإشكالات العملية لتزاحم التقييدات الجبرية في ضوء العمل الإداري والقضائي

تثير التقييدات الجبرية، بالنظر إلى طبيعتها الخاصة وارتباطها بإجراءات تحفظية أو تنفيذية، عدة صعوبات عملية عند نزاحمها على نفس الرسم العقاري، خاصة فيما يتعلق بتحديد مدى تعارضها وإمكانية ترتيب آثارها القانونية، وإذا كانت القواعد العامة لتزاحم التقييدات تضع إطارا نظريا للتمييز بين التزاحم المتعارض وغير المتعارض، فإن التطبيق العملي يكشف عن تعقيدات تبرز بشكل أوضح في مجال التقييدات الجبرية، بالنظر إلى تعدد صورها وتداخل آثارها القانونية. وتتجلى أهمية هذه الإشكالات في انعكاسها المباشر على مراكز الدائنين، وعلى سلطة المحافظ العقاري في تدير الطلبات المتزاحمة، خصوصا في ظل غياب نصوص قانونية صريحة تحسم بعض الحالات العملية المثارة، ومن هذا المنطلق، سنقتصر على دراسة بعض الصور التي تثير نقاشا عمليا وقانونيا، وفي مقدمتها نزاحم تقييد حكم فتح مسطرة التصفية القضائية مع التقييد الاحتياطي (الفقرة الأولى)، ثم نزاحم التقييدات الجبرية مع الحجوزات العقارية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: نزاحم التقييد الاحتياطي مع تقييد الحكم بالتصفية القضائية

تنص المادة 13 من مدونة الحقوق العينية²⁸⁷⁹ على أن "الدعاوى الرامية إلى استحقاق عقار محفظ أو إسقاط عقد منسئ أو مغير لحق عيني لا مفعول لها اتجاه الغير إلا من تاريخ تقييدها بالرسم العقاري تقييدا احتياطيا" ومن جهة أخرى أوجبت المادة 2880⁵⁸⁴ من مدونة التجارة على أنه "تجب الإشارة إلى الحكم بسجلات المحافظة على الأملاك العقارية أو..." والغاية من هذا الإشهار هو الحيلولة دون التصرف في أصول المقاول من طرف رؤساء المقاولات إضرارا بالدائنين، أو تقييد رهون أو امتيازات عليها بعد حكم فتح المسطرة²⁸⁸¹.

2879- القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 صادر في 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011)، الجريدة الرسمية 5998 بتاريخ 27 ذو الحجة 1432 (24 نوفمبر 2011)، ص 5587.

2880- تم نسخ الكتاب الخامس من مدونة التجارة بمقتضى المادة الأولى من القانون رقم 73.17 بنسخ وتعويض الكتاب الخامس من القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة، فيما يخص مساطر صعوبات المقاول، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.18.26 بتاريخ 2 شعبان 1439 19 أبريل 2018، الجريدة الرسمية عدد 6667 بتاريخ 6 شعبان 1439، 23 أبريل 2018، ص 2345.

2881- علال فالي، مساطر معالجة صعوبات المقاول، مطبعة الأمنية الرباط، الطبعة الرابعة 2025، ص 264.

ويدخل ضمن مفهوم "الحكم" الوارد في المادة المذكورة، كل من الحكم القاضي بفتح مسطرة الإنقاذ أو التسوية القضائية أو التصفية القضائية، غير أن الأهمية العملية تبرز أساسا في حالة التصفية القضائية، بالنظر لما يترتب عنها من تجميد كلي لسلطات المدين، وتقييد التصرفات الواردة على أصول المفاولة.

وفي هذا السياق، يثور إشكال قانوني دقيق عندما يقدم في آن واحد طلب لتقييد الحكم القاضي بفتح مسطرة التصفية القضائية، وطلب آخر يرمي إلى إجراء تقييد احتياطي على نفس العقار؛ إذ يطرح التساؤل حول الطبيعة القانونية للعلاقة بين هذين التقييدين؛ فهل يتعلق الأمر بتزاحم متعارض، بالنظر إلى الآثار القانونية التي يرتبها حكم فتح مسطرة التصفية القضائية؟ أم أن الأمر لا يعدو أن يكون تزاحما غير متعارض يمكن التوفيق بين آثاره القانونية من خلال تقييد الطلبين معا ومنحهما نفس الرتبة، تطبيقا لمقتضيات الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري؟

وقد أثارت هذه الحالة خلافا واضحا بين التوجه الإداري والعمل القضائي بخصوص تكييفها القانوني باعتبارها إحدى صور تزاحم التقييدات الجبرية، إذ اتجه العمل الإداري بالمحافظة العقارية إلى اعتبار أن تقييد الحكم القاضي بفتح مسطرة التصفية القضائية والتقييد الاحتياطي الوارد في آن واحد لا يشكلان تقييدتين متعارضتين، مما يبرر إمكانية الاستجابة لهما معا وتقييدهما بنفس الرتبة، مع التنصيص بسجل الإيداع على طابعهما المتزامن وإشعار أصحاب الحقوق بهذه الوضعية القانونية²⁸⁸².

ويستند هذا التوجه إلى الطبيعة الوقتية والتحفظية للتقييد الاحتياطي، باعتباره مجرد وسيلة لإشهار وجود حق محتمل أو دعوى جارية، دون أن يرتب بحد ذاته نقلا نهائيا للحق. وبالتالي، فإذا صدر حكم نهائي لفائدة المستفيد من التقييد الاحتياطي، أمكن له تقييد حقه بأثر رجعي يعود إلى تاريخ التقييد الاحتياطي، مع ما يترتب عن ذلك من إمكانية التشطيب على التقييدات اللاحقة له، بما فيها التقييد المتزامن المتعلق بفتح مسطرة التصفية القضائية، كليا أو جزئيا بحسب نطاق الحق المحكوم به. كما يقوم هذا التصور على اعتبار أن قاعدة الإشهار التي يحققها التقييد الاحتياطي تجعل السندك، بوصفه ممثلا للدائنين، مفترض فيه العلم بوجود النزاع القضائي القائم بشأن العقار موضوع التقييد الاحتياطي، الأمر الذي يحمله مسؤولية التدخل في الدعوى واتخاذ ما يلزم من إجراءات لحماية مصالح كتلة الدائنين التي يمثلها، بدل التمسك باعتبار التقييد الاحتياطي متعارضا بصورة مطلقة مع آثار حكم فتح مسطرة التصفية القضائية.

غير أن هذا التوجه الإداري لم يحظ بتأييد القضاء التجاري، الذي تبني موقفا مغايرا في نفس النازلة، مؤسسا ذلك على خصوصية الآثار القانونية المترتبة عن الحكم القاضي بفتح مسطرة التصفية القضائية. إذ جاء في حكم المحكمة التجارية بالدار البيضاء²⁸⁸³ على أنه "بناء على صدور الحكم بالتصفية القضائية وبمجرد إعلام المحافظ به ناهيك عن تسجيله بالرسم العقاري فإن أجهزة المسطرة الخاصة بالتصفية القضائية تصبح هي المقررة في أصول وخصوم المفاولة، فإن المحافظ وغيره تغل يده عن القيام بأي إجراء في الرسم العقاري بدون أوامر من الجهة القضائية المختصة لأنه بمجرد الإعلام بالحكم بالتصفية تصبح مقتضيات الكتاب الخامس من مدونة التجارة هي الواجبة التطبيق".

2882 - رسالة المحافظ العام الموجهة للسيد المحافظ على الأملاك العقارية بالبيضاء عين السبع العي المحمدي، المؤرخة في 2007/01/16.

2883 - حكم صادر عن المحكمة التجارية في ملف تصفية قضائية عدد 476 أمر عدد 3422 / 2007 غير منشور.

وبناء على أن المحافظ بتقييده للتقييد الاحتياطي الثاني 2884 بعد تقييد الحكم بالتصفية القضائية قد أدى إلى إعطاء امتياز وتفضيل دائن مزعوم على حساب دائنين آخرين أجدر بالحماية، وتطاول على اختصاصات أجهزة المسطرة وعرقلة سيرها السريع والسليم.

وأن ما تمسك به المحافظ من حجة في تقييد التقييد الاحتياطي الأول لتقدمه في نفس التاريخ مع تقديم الحكم بالتصفية القضائية أصبحت عديمة الأساس، وتفيد بأنه لا صلاحية له في إجراء أي تقييد بعد تقييد الحكم بالتصفية بالرسم العقاري، وبناء عليه اعتبرت المحكمة أن السماح بإجراء تقييدات احتياطية على أصول المواقلة بعد تقييد الحكم القاضي بفتح مسطرة التصفية القضائية من شأنه أن يؤدي عمليا إلى تعطيل مقتضيات الكتاب الخامس من مدونة التجارة، وإفراغه من الغايات التي شرع من أجلها، ذلك أن إقرار مثل هذه الإمكانية يفرغ نظام الإشهار المتمثل في تقييد حكم التصفية القضائية بالرسم العقاري من وظيفته القانونية، كما يمس بمبدأ التصريح الجماعي بالديون وبمبدأ المساواة بين الدائنين، ويقوض كذلك مبدأ وحدة الإجراءات، واختصاص أجهزة المسطرة المحددة حصرا بموجب القانون.

ومن ثم، فإن منح الأعباء إمكانية التأثير في أصول وخصوم المواقلة الخاضعة للتصفية، خارج إطار الرقابة القضائية وبدون إذن من أجهزة المسطرة المختصة، من شأنه أن يتعارض مع الفلسفة التي يقوم عليها نظام صعوبات المواقلة، القائم أساسا على مركزية تدخل القضاء وتوحيد إجراءات حماية الدائنين، وضمان حسن سير التصفية القضائية.

واستنادا إلى ما تم تأسيسه أعلاه قام القاضي المنتدب بأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالتشطيب على التقييد الاحتياطي وهو الحكم المؤيد بالقرار الاستثنائي الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء. 2885

غير أن هذا التوجه يثير، من زاوية أخرى، إشكالا قانونيا، يتعلق بمدى حدود اختصاص القاضي المنتدب في إصدار أوامر بالتشطيب على التقييدات الاحتياطية المقيدة بالرسم العقاري. فهل يملك القاضي المنتدب، باعتباره أحد أجهزة مسطرة صعوبات المواقلة، سلطة عامة تخوله الأمر بالتشطيب على مختلف التقييدات الاحتياطية كلما ارتبط الأمر بأصول المواقلة الخاضعة للتصفية؟ أم أن هذه السلطة تبقى مقيدة بحدود الاختصاصات المخولة له قانونا، دون المساس بالقواعد الخاصة المنظمة للتقييد والتشطيب في نظام التحفيظ العقاري؟

وتزداد أهمية هذا التساؤل بالنظر إلى الطبيعة الخاصة للتقييد الاحتياطي باعتباره وسيلة لحماية حق محتمل أو دعوى جارية، وما يترتب عن التشطيب عليه من آثار قد تمس بمراكز قانونية لم يحسم فيها قضائيا بشكل نهائي.

وجوابا عن التساؤل المشار إليه أعلاه، وبالرجوع إلى المقتضيات القانونية المنظمة للتقييدات الاحتياطية والتشطيب عليها، يتبين أن المشرع العقاري قد حصر الجهات المختصة بإجراء التشطيب في كل من المحافظ على الأملاك العقارية ورئيس المحكمة الابتدائية، وفق الشروط والكيفيات المحددة قانونا. ومن ثم، فإن القاضي المنتدب، سواء في إطار مسطرة التسوية القضائية أو التصفية القضائية، لا يملك من حيث الأصل اختصاص الأمر بالتشطيب على التقييدات الاحتياطية، لكون هذا الإجراء يخضع لنظام قانوني خاص مؤطر بمقتضيات ظهير التحفيظ العقاري.

2884 - تجدر الإشارة إلى أنه صدر حكم اكتسى قوة الشيء المقضي به في إطار المسطرة التي على أساسها سجل التقييد الاحتياطي وتم التشطيب على التقييد الاحتياطي الأول

المسجل بتاريخ 2007/2/22.

إلا أن السيد المحافظ ارتأى بعد بضعة أيام من التشطيب على التقييد الاحتياطي الأول وبناء على طلب جديد مقدم من قبل نفس الشركة (...) أن يسجل تقييدا احتياطيا جديدا بناء على مقال جديد سجل أمام المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء يتعلق بنفس الموضوع علما بأن إجراءات بيع العقار بواسطة السيد القاضي المنتدب كانت جارية.

2885 - قرار رقم 2008/2728 الصادر بتاريخ 2008/05/23 رقم الملف بالمحكمة التجارية 2007/19/4167/رقمه بمحكمة الاستئناف التجارية 11/08/319، غير منشور.

وقد كرس هذا التوجه أحد أوامر القاضي المنتدب بالمحكمة التجارية بالرباط 2886، الصادر في إطار مسطرة التسوية القضائية، حين أكد أن اختصاص القاضي المنتدب، استنادا إلى المادة 672 من مدونة التجارة، يقتصر على الطلبات والمنازعات الداخلة في نطاق اختصاصه، لاسيما الطلبات الاستعجالية والوقوتية والإجراءات التحفظية المرتبطة مباشرة بمسطرة صعوبات المفاوضة، أما التشطيب على التقييد الاحتياطي، باعتباره مؤسسة قانونية قائمة بذاتها، فإنه يظل خاضعا للمقتضيات الخاصة بالمنظمة له بموجب الفصول 85 و86 و91 من ظهير التحفيظ العقاري.

ويستفاد من ذلك أن خصوصية نظام صعوبات المفاوضة، رغم ما يفرضه من حماية جماعية للدائنين ومركزية لاختصاص أجهزة المسطرة، لا يمكن أن تؤدي إلى تجاوز القواعد الخاصة بالمنظمة للتقييدات العقارية والتشطيبات عليها، ما لم يوجد نص صريح يخول للقاضي المنتدب مثل هذه السلطة الاستثنائية.

وباستقراء المقتضيات القانونية المنظمة للتقييد الاحتياطي والتشطيب عليه، يتضح أن المشرع قد حدد حالات وآليات التشطيب على سبيل الحصر، حيث يتم هذا التشطيب إما تلقائيا من طرف المحافظ على الأملاك العقارية في الحالات التي يحددها القانون، أو بناء على أمر استعجالي صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية التي يقع العقار ضمن دائرة نفوذها، أو في إطار مسطرة إدارية تتم بموجب طلب يقدمه المعني بالأمر إلى المحافظ، مشفوعا بالوثائق والمستندات المؤيدة لطلب التشطيب. ويستفاد من ذلك أن المشرع أحاط مسطرة التشطيب على التقييد الاحتياطي بضمانات قانونية دقيقة، نظرا لما قد يترتب عنه من آثار تمس بالمراكز القانونية للأطراف، الأمر الذي يكرس الطابع الاستثنائي لهذا الإجراء، ويحول دون التوسع في الجهات المخول لها الأمر به خارج الحدود المقررة قانونا.

وحيث إنه، ترتيبا على ما سبق، فإن الطلب المقدم إلى القاضي المنتدب قصد الأمر بالتشطيب على التقييد الاحتياطي يظل، من الناحية القانونية، مقوما إلى جهة غير مختصة، مما كان يقتضي التصريح بعدم الاختصاص، اعتبارا لكون المشرع حصر صلاحية التشطيب على التقييدات الاحتياطية في الجهات المحددة بموجب ظهير التحفيظ العقاري. ومن جهة ثانية، فإن ما ذهب إليه الحكم التجاري من اعتبار المحافظ على الأملاك العقارية مجردا من أي صلاحية لإجراء تقييد ولو تعلق الأمر بتقييد احتياطي - بعد تقييد الحكم القاضي بفتح مسطرة التصفية القضائية، يبقى بدوره محل نظر ونقاش لعدة اعتبارات قانونية وعملية.

أول هذه الاعتبارات يتمثل في أن الغاية الأساسية من التقييد الاحتياطي تكمن في حماية حق عيني محتمل أو مستقبلي، قد يترتب عن عدم تقييده ضياع حق صاحبه بصورة يتعذر تداركها لاحقا، خاصة بعد تصفية أصول المفاوضة الخاضعة لمسطرة التصفية القضائية وتوزيع حصيلتها على الدائنين. ومن ثم، فإن حرمان صاحب الدعوى من إمكانية إجراء التقييد الاحتياطي قد يؤدي عمليا إلى المساس بحقوقه قبل صدور حكم نهائي بشأنها.

أما الاعتبار الثاني، فيتجلى في أن التقييد الاحتياطي المؤسس على أمر قضائي أو على مقال دعوى مرفوعة أمام القضاء يكتسي طابعا جبريا بالنسبة للمحافظ على الأملاك العقارية، بحيث لا يملك هذا الأخير، متى استوفى الطلب شروطه القانونية، سلطة الامتناع عن تقييده، اعتبارا لارتباطه بأوامر أو إجراءات قضائية واجبة التنفيذ.

غير أنه، ورغم وجهة المبررات التي يستند إليها الاتجاه المؤيد لإجراء التقييد الاحتياطي اللاحق لحكم التصفية القضائية، سواء من زاوية حماية الحق المحتمل أو بالنظر إلى طبيعته الجبرية، فإن العمل الإداري بالمحافظة العقارية استقر، في المقابل، على تنفيذ الأحكام القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي به، والقاضية بالتشطيب على التقييدات الاحتياطية اللاحقة لحكم التصفية

2886 - أمر القاضي المنتدب بالمحكمة التجارية بالرباط، صادر بتاريخ 31 دجنبر 2024 في الملف رقم 2024-8304-354 منشور بالمنصة القضائية لقرارات محكمة النقض، تاريخ الاطلاع عليه في 10 أبريل 2025 على الساعة 21.45.

القضائية، وهو التوجه الذي تم تكريسه من خلال دورية المحافظ العام 2887 التي جاء فيها بأنه " ... مادامت قد صدرت أحكام قضيت في مواجهة المحافظ بالتشطيب على التقييد الاحتياطي المذكور، فإنه لا يسعكم إلا تقييدها متى حازت قوة الشيء المقضي به " وهو الرأي الجدير بالتأييد من طرفنا بحيث أن عدم تقييد الأحكام القضائية فيه تحقير للمقررات القضائية خاصة إذا كانت حائزة لقوة الشيء المقضي.

الفقرة الثانية: نزاحم تقييد الحجوزات العقارية مع تقييد حكم فتح مسطرة التصفية القضائية تعد الحجوزات العقارية من أبرز صور التقييدات الجبرية التي قد ترد على الرسم العقاري، بالنظر إلى ما ترتبه من آثار قانونية تمس سلطة المدين في التصرف في عقاره وتستهدف ضمان حقوق الدائنين. وقد أحاط المشرع المغربي هذه الحجوزات بنظام الشهر العقاري، إذ أوجب تقييدها بالرسم العقاري بمقتضى الفصلين 65 و 87 من ظهير التحفيظ العقاري 2888، ضمنا للاحتجاج بها في مواجهة الغير وتحقيقا للأمن القانوني في المعاملات العقارية.

وتتمثل الغاية الأساسية من تقييد الحجوزات العقارية في حماية الحقوق الشخصية للدائنين وتمكينهم من المحافظة على الضمان العام المقرر لفائدهم على أموال المدين، وذلك من خلال الحد من إمكانية التصرف في العقار المحجوز بما قد يضر بحقوقهم. ومن هذه الزاوية، تختلف الحجوزات العقارية عن التقييدات الاحتياطية، إذ إن هذه الأخيرة تروم أساسا حماية حق عيني محتمل أو دعوى متعلقة بحق عيني، في حين أن الحجز العقاري يظل مرتبطا بضمان استيفاء دين شخصي مترتب في ذمة المدين. غير أن الإشكال يثور عندما يتزامن تقييد الحجز العقاري مع تقييد الحكم القاضي بفتح مسطرة التصفية القضائية، إذ يطرح التساؤل حول ما إذا كان الحجز العقاري يحتفظ بآثاره القانونية في مواجهة الدائنين، أم أن مقتضيات التصفية القضائية وما تفرضه من منع للمتابعات الفردية، ووحدة لإجراءات التنفيذ تؤدي إلى اعتبار هذا التقييد متعارضا مع آثار حكم فتح المسطرة. وعليه يطرح التساؤل: كيف يمكن التعامل مع حالة تزامن تقييد حكم يقضي بفتح مسطرة التصفية القضائية، وطلب تقييد حجز تحفظي أو تنفيذي؟ وهل يعتبران تقييدان متعارضان أم غير متعارضين؟

وكما هو معلوم أن خضوع المالك العقار لمسطرة التصفية يؤدي تباعا لخضوع العقار لنظام قانوني خاص، سواء من حيث تقييد إمكانية التصرف في العقار، أو من حيث إيقاف إجراءات التنفيذ 2889، كما يمتد أثر هذا النظام الخاص إلى كيفية بيع العقار الخاضع للمسطرة، إذ يتم ذلك وفق الإجراءات والقواعد المقررة في إطار التصفية القضائية، وبإشراف أجهزة المسطرة والجهة القضائية المختصة، بما يضمن حماية مصالح الدائنين وتحقيق أكبر قدر ممكن من الشفافية والفعالية في تصفية الأصول.

2887_رسالة المحافظ العام بتاريخ 1 غشت 2008 بناء على إرسالية المحافظ على الأملاك العقارية تحت عدد 303 المؤرخة في 2008/07/11.

2888 حيث ينص الفصل 65 منه على أنه "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 أكرية العقارات لمدة تفوق ثالث سنوات، وكل حوالة لقدر مالي يساوي كراء عقار لمدة تزيد على السنة غير مستحقة الأداء أو الإبراء منه"

وينص الفصل 87 منه على أن "كل حجز أو إنذار بحجز عقاري يجب أن يبلغ إلى المحافظ على الأملاك العقارية الذي يقيد بالرسم العقاري. وابتداء من تاريخ هذا التقييد ال يمكن إجراء أي تقييد جديد خلال جريان مسطرة البيع الجبري للعقار المحجوز. يشطب على الحجز والإنذار بحجز المنصوص عليهما في الفقرة السابقة بناء على عقد أو أمر من قاضي المستعجلات يكون نهائيا وناقذا فور صدوره".

2889 - جدير بالإشارة في هذا الإطار أن وقف ومنع إجراءات التنفيذ لا يشمل الحجوزات التحفظية، ولو كان الدين موضوعها نشأت بتاريخ سابق لفتح المسطرة، وذلك على اعتبار أن الحجز التحفظي لا يعد من إجراءات التنفيذ، وهذا ما يؤكد قرار محكمة النقض -المجلس الأعلى سابقا- رقم 1309 بتاريخ 2005/12/21 في الملف التجاري رقم 2004/1/3/1279.

- انظر: علال فالي، مساطر معالجة صعوبات المقاول، ص 271.

ولا يقف الأمر عند هذا الحد، بل يشمل أيضا فرض قيود على بعض التقييدات التي يمكن إجراؤها بالرسم العقاري المتعلق بالعقار الخاضع للمسطرة، متى كان من شأنها التأثير على مراكز الدائنين أو الإخلال بوحدة إجراءات التصفية، وهو ما يثير إشكالات عملية وقانونية بخصوص مدى إمكانية تقييد بعض الإجراءات والتحملات العقارية بعد فتح مسطرة التصفية القضائية.

فالمشروع أفرد إجراءات خاصة ببيع العقار الخاضع لمسطرة التصفية القضائية، إلا أن الإشكال الذي يطرح نفسه عندما نكون أمام تقييد لحجز تنفيذي، فهل تتم مسطرة البيع الجبري في إطار مقتضيات الكتاب الخامس من مدونة التجارة أم قانون المسطرة المدنية 2890؟

وكما هو معلوم؛ أنه بمجرد صدور حكم بفتح إحدى مساطر صعوبات المقاوله يترتب عنه منع كل دعوى يقيمها الدائنون أصحاب ديون نشأت قبل الحكم المذكور تبعا لقاعدة منع المتابعات 2891.

غير أن نطاق هذه القاعدة ليس مطلقا، بل يظل محددًا بمقتضيات المادة 686 من مدونة التجارة، التي تقصر سريانها على الدائنين أصحاب الديون الناشئة قبل صدور الحكم بفتح المسطرة، أما الديون اللاحقة لفتح المسطرة، فلا يشملها المنع، ما دام المشروع لم يورد أي مقتضى قانوني يحول دون مباشرة أصحابها للدعاوى القضائية، أو استصدار أوامر بالحجز على عقارات المقاوله الخاضعة للتصفية القضائية.

ومن جهة أخرى، فإن المادة 699 من مدونة التجارة، المتعلقة بمنع التقييدات اللاحقة للحكم بفتح المسطرة، لم تنص إلا على منع تقييد رهون الرسمية والرهون والامتيازات بعد صدور الحكم بالتصفية القضائية، دون أن تمتد صراحة إلى الحجوزات العقارية. الأمر الذي يفيد، من حيث المبدأ، عدم وجود مانع قانوني يحول دون تقييد الحجوزات العقارية بالرسم العقاري حتى بعد تقييد الحكم القاضي بفتح مسطرة التصفية القضائية.

ويستشف من ذلك أن الحجوزات العقارية لا تدخل ضمن التقييدات المحظورة بنص خاص بعد فتح المسطرة، وهو ما يفتح المجال للقول بإمكانية تقييدها قانونا، ما لم يكن من شأن ذلك المساس بوحدة إجراءات التصفية أو الإخلال بمبدأ المساواة بين الدائنين، الأمر الذي يجعل المسألة محل توازن دقيق بين مقتضيات التحفيظ العقاري، وقواعد نظام صعوبات المقاوله.

ذلك أن لكل دائن نشأ دينه بعد صدور الحكم بفتح مسطرة التصفية القضائية الحق في اللجوء إلى رئيس المحكمة المختصة لاستصدار أمر بإيقاع حجز تحفظي على عقارات المقاوله، متى أثبت وجود المديونية وشروط الحماية المستعجلة، ويترتب عن هذا الحجز إمكانية تقييده بالرسم العقاري، بل وقد يتحول لاحقا إلى حجز تنفيذي يفضي إلى مباشرة إجراءات البيع الجبري للعقار. غير أن هذا الوضع يثير إشكالا عمليا وقانونيا بالغ الدقة، يتمثل في احتمال ازدواج مساطر التنفيذ بشأن نفس العقار؛ فمن جهة، توجد مسطرة التصفية القضائية التي تخضع فيها عملية بيع أصول المقاوله للمقتضيات الخاصة المنصوص عليها في المواد من 654 إلى 662 من مدونة التجارة، تحت إشراف أجهزة المسطرة والقضاء التجاري، ومن جهة أخرى، قد تباشر إجراءات التنفيذ العقاري وفق قواعد البيع بالمزاد العلني المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية، باعتبارها أثرا مترتبا عن تحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي.

ومن ثم، يثور التساؤل حول النظام القانوني الواجب التطبيق على العقار المثقل في الآن ذاته بتقييد حكم التصفية القضائية والحجز التنفيذي: فهل يخضع العقار لقواعد التصفية القضائية باعتبارها نظاما خاصا واستثنائيا؟ أم يمكن السماح باستمرار إجراءات التنفيذ وفق قواعد الحجز التنفيذي المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية، خاصة إذا تعلق الأمر بدائن لاحق لفتح المسطرة لا يشملها مبدأ وقف المتابعات الفردية؟

2890- صحيح أن المادة 654 من مدونة التجارة تحيل في شأن بيع أصول المقاوله الخاضعة للتصفية القضائية على باب الحجوزات العقارية في قانون المسطرة المدنية، إلا أنه مع ذلك هنالك بعض الاختلافات الجوهرية بين المسطرتين، حيث أنه عندما يتعلق الأمر بمسطرة التصفية القضائية، القاضي المنتدب هو من يحدد الثمن الافتتاحي للمزاد العلني، والشروط الأساسية للبيع وشكليات الشهر ومجموعة من الإجراءات التي ينفرد بها البيع القضائي لعقار المقاوله الخاضعة لمسطرة التصفية القضائية.

2891- المادة 686 من مدونة التجارة.

وتبرز أهمية هذا الإشكال في كونه يعكس التداخل القائم بين قواعد التنفيذ الفردي وقواعد التنفيذ الجماعي، وي طرح مسألة حدود أولوية مقتضيات نظام صعوبات المقاول في مواجهة القواعد العامة للمنظمة للتنفيذ الجبري.

ويجيب عن هذا الاشكال أمر قضائي 2892 جاء فيه بأنه " ما دامت المقاول خاضعة لمسطرة التصفية فإن تلك المسطرة الجماعية تكون هي مسطرة التنفيذ على أصول المقاول وتصفية الخصوم، ولا يمكن لأي دائن كيفما كانت طبيعة دينه أن يباشر إجراءات التنفيذ بصفة فردية، ويبقى القاضي المنتدب هو الجهة القضائية المخول لها السهر على التنفيذ وتوزيع منتج التصفية بعد ترتيب الدائنين وفق ما تقتضيه المادة 663 وما يليها من مدونة التجارة، وحيث إنه بذلك يتعين رفع الحجز المضروب على العقار المملوك لمقاول... الخاضعة لمسطرة التصفية القضائية".

ويلاحظ من خلال هذا الأمر أن المحكمة اتجهت إلى رفع الحجز والتشطيب عليه من الرسم العقاري، مع حصر تنفيذ أصول المقاول في إطار مسطرة التصفية القضائية باعتبارها المسطرة الواجبة التطبيق. ولا شك أن هذا التوجه ينسجم مع فلسفة نظام صعوبات المقاول، القائمة على حماية المصلحة الجماعية للدائنين الذين نشأت ديونهم قبل صدور الحكم بفتح المسطرة، من خلال تكريس مبدأ المساواة بينهم ومنع أي دائن من الانفراد بإجراءات تنفيذية قد تمنحه أفضلية على حساب باقي الدائنين، غير أن هذا المنحى يتم، في المقابل، على حساب الدائنين أصحاب الديون اللاحقة لفتح المسطرة، رغم كونهم غير مشمولين — من حيث الأصل — بقاعدة وقف المتابعات الفردية.

غير أن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء، وبعد استئناف الأمر المذكور، تبنت موقفا مغايرا، إذ قضت بأن الدين الذي تأسس عليه الحجز التحفظي المطلوب رفعه يظل خاضعا للقواعد العامة، ولا يدخل ضمن الحالات التي تخضع لاختصاص القاضي المنتدب وفق مقتضيات المادة 672 من مدونة التجارة، واعتبرت المحكمة أن القاضي المنتدب يبقى غير مختص بالبت في الإجراءات المرتبطة باستخلاص هذا الدين، بما في ذلك طلب رفع الحجز التحفظي المؤسس عليه، لتقضي تبعا لذلك بإلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد بعدم الاختصاص.

وصفوة القول؛ قد يبدو، للوهلة الأولى، أن تقييد الحجوزات العقارية، وتقييد الحكم القاضي بفتح مسطرة التصفية القضائية لا يثيران أي تعارض، مادام أن كلا الإجراءين يمكن تقييدهما بالرسم العقاري، غير أن استحضار الآثار القانونية المترتبة عن كل منهما يكشف عن وجود تعارض حقيقي بينهما، يتمثل أساسا في كون كلا التقييدين يفضي في نهاية المطاف، إلى بيع جبري للعقار وفق مسطرتين مختلفتين ومستقلتين؛ فالتصفية القضائية تخضع لقواعد التنفيذ المنصوص عليها في مدونة التجارة، في حين يخضع الحجز التنفيذي لقواعد التنفيذ الفردي المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية.

ومن ثم، فإن اجتماع التقييدتين على نفس الرسم العقاري يثير إشكال ازدواج مساطر التنفيذ وتنازعها بشأن نفس العقار، بما قد يؤدي إلى المساس بمبدأ وحدة إجراءات التصفية القضائية أو إفراغ الحجز التنفيذي من آثاره القانونية، الأمر الذي يجعل من الصعب التوفيق بينهما على مستوى الآثار النهائية التي يرتبها.

وانطلاقا من كل ما سبق، يظل التساؤل الجوهرى المطروح؛ ما مدى سلطة المحافظ على الأملاك العقارية في استحضار الآثار القانونية المستقبلية المترتبة عن التقييدات المعروضة عليه، وذلك عند تقديره لقيام حالة التزاحم المتعارض، فهل يخول له احتمال تعارض آثار كل من الحجز العقاري ومسطرة التصفية القضائية، خاصة على مستوى التنفيذ وبيع العقار، وبالتالي تطبيق مقتضيات الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري ورفض التقييدتين معا؟ أم أن اختصاصه يظل محصورا في مراقبة التنافي القانوني المباشر والقائم وقت تقديم الطلبين، دون أن يمتد إلى تقدير التعارض المحتمل بين آثارهما المستقبلية؟

خاتمة

لقد أثار الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري، المنظم لمسألة تراحم التقييدات، نقاشا فقهيها وقضائيا واسعا، سواء على مستوى تحديد المقصود بشرط ورود الطلبات "في آن واحد"، وما أفرزه من اختلافات في التفسير قبل أن يتدخل المشرع لحسمه، أو على مستوى معيار تعارض التقييدات، الذي يظل أكثر المعايير تعقيدا وصعوبة من حيث تحديد نطاقه وحدود تحققه في الواقع العملي. وتتجلى حدة هذه الصعوبات بشكل أوضح في مجال التقييدات الجبرية، بالنظر إلى خصوصيتها وتعدد آثارها القانونية، وهو ما حاولنا إبرازه من خلال دراسة بعض صور تراحم هذه التقييدات، والوقوف على مواقف كل من العمل الإداري بالمحافظة العقارية والاجتهاد القضائي بشأنها، وقد تبين من خلال ذلك وجود تباين واضح في مقارنة مفهوم التعارض؛ فبينما يتجه جانب من العمل الإداري إلى اعتماد نظرة أنية وشكلية تقوم على عدم وجود تناف مباشر بين التقييدات وقت تقديم الطلب، بما يبرر الاستجابة لها معا ومنحها نفس الرتبة، في المقابل يتبنى الاتجاه القضائي مقارنة أكثر اتساعا تستحضر الآثار المستقبلية التي قد تترتب عن هذه التقييدات، خاصة عندما تؤدي إلى ازدواج أو تنازع مساطر التنفيذ، الأمر الذي يدفع نحو اعتبارها تقييدات متعارضة يتعذر الجمع بينها.

ويكشف هذا التباين في جوهره، عن غياب معايير تشريعية دقيقة وحاسمة لتحديد مفهوم التعارض في مجال تراحم التقييدات الجبرية، بما يترك هامشا واسعا للاجتهاد والتقدير، سواء من طرف المحافظ على الأملاك العقارية أو القضاء. لذلك، أصبح التدخل التشريعي أمرا ضروريا من أجل وضع ضوابط أكثر وضوحا ومرونة لتحديد حالات التعارض من عدمه، على غرار ما تم بشأن معيار ورود الطلبات في آن واحد، بما يحقق التوازن بين متطلبات الأمن العقاري وحماية الحقوق والمراكز القانونية للأطراف.

وإلى حين تدخل المشرع لوضع إطار قانوني أكثر دقة ووضوحا لمعيار التعارض في مجال تراحم التقييدات الجبرية، يظل لزاما على المحافظين على الأملاك العقارية التعامل مع هذه الطلبات بكثير من الحيطة والتبصر، من خلال الموازنة بين خصوصية نظام التحفيظ العقاري ومتطلبات نظام صعوبات المقاول، مع استحضار الآثار القانونية التي قد تترتب عن كل تقييد، وذلك بما يضمن حماية مبدأ المساواة بين الدائنين، ويصون في الوقت ذاته استقرار المعاملات العقارية.

لائحة المراجع:

- الكتب
- علال فالي، مساطر معالجة صعوبات المقاول، مطبعة الأمنية الرباط، الطبعة الرابعة 2025.
- المقالات
- هشام المراكشي، تراحم التقييدات قراءة في الفصل 76 من ظهير التحفيظ العقاري، مقال منشور بالمجلة المغربية للبحث القانوني، العدد الثالث يونيو 2022.
- رضى متقي، تراحم التقييدات المؤقتة في الرسم العقاري، مقال منشور بمجلة المحاكم المغربية عدد 178 يوليو/غشت 2021.
- أحكام وأوامر قضائية
- قرار رقم 2008/2728 الصادر بتاريخ 2008/05/23 رقم الملف بالمحكمة التجارية 2007/19/4167/رقمه بمحكمة الاستئناف التجارية 11/08/319.
- حكم صادر عن المحكمة التجارية في ملف تصفية قضائية عدد 476 أمر عدد 2007/3422.
- أمر السيد القاضي المنتدب لدى المحكمة التجارية بالرباط عدد 122 بتاريخ 2023/03/27 ملف رقم 2023/8304/51.
- أمر السيد القاضي المنتدب لدى المحكمة التجارية بالرباط صادر بتاريخ 31 دجنبر 2024 في الملف رقم 2024_8304-354.
- رسائل المحافظ العام
- رسالة المحافظ العام بتاريخ 1 غشت 2008 بناء على إرسالية المحافظ على الأملاك العقارية تحت عدد 303 المؤرخة في 2008/07/11.
- رسالة المحافظ العام الموجهة للسيد المحافظ على الأملاك العقارية بالبيضاء عين السبع الحي المحمدي، المؤرخة في 2007/01/16.

مجلة القانون والأعمال الدولية

Revue internationale du droit des affaires



جامعة الحسن الأول
UNIVERSITÉ HASSAN I^{er}

www.Droitentreprise.com



محور قانون الشغل و الحماية الاجتماعية