

## إحداث رهن رسمي للخزينة بين الإشكالات العملية والقانونية



**محمد بلقفيه**  
**محام بهيئة طنجة**  
**دكتور في الحقوق**

إن الديون العمومية، خاصة الضريبية والرسوم الوطنية أو المحلية تعتبر إحدى أهم موضوعات المالية العامة، فهي كانت ولا زالت تشكل دوماً إحدى المصادر الرئيسية لتمويل خزينة الدولة والجماعات الترابية والمؤسسات العمومية، للقيام بمختلف النفقات. فهاجس الإدارة نحو ضمان توفير الموارد والإ اعتمادات الضرورية واللازمة لتدبير المرافق العمومية والقيام بالمهام المنوطة يوازيه هاجس اصلاح مختلف النظم والقوانين المؤطرة لهذا المجال الحيوي. ومن بين النظم التي شملها هذا الإصلاح هو مجال تحصيل الديون العمومية حيث اصدر المشرع سنة 2000 القانون رقم 15/97 بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - صدرت مدونة تحصيل الديون العمومية بمقتضى ظهير شريف رقم 1.00.175.00 صادر في 28 من محرم 1421 ( 3مارس 2000) بتنفيذ القانون رقم 15/97 بمثابة مدونة تحصيل الديون العمومية، ودخلت حيز التنفيذ والتطبيق في 01 اكتوبر 2000.

وكان من بين أهم مستجدات هذا القانون هو انشاء رهن رسمي للخرزينة من أجل ضمان تحصيل ديونها.

لذلك فإن هذا المقال يرمي الى البحث في طبيعة الرهن الرسمي للخرزينة ومختلف الشروط والإجراءات التي يتطلبها تطبيقه، وكذا الإشكالات العملية التي يثيرها من حيث نوعية وطبيعة الديون المشمولة بهذه المسطرة.

وهكذا فإن تناول هذا الموضوع سيكون وفق المحاور التالية:

### أولاً: طبيعة ونوعية الرهن الرسمي للخرزينة

ثانياً: الإشكالات التي يثيرها تطبيق الرهن الرسمي من حيث الديون المشمولة بهذه المسطرة

ثالثاً: الشروط والإجراءات التطبيقية لمسطرة الرهن الرسمي للخرزينة.

### أولاً: طبيعة ونوعية الرهن الرسمي للخرزينة

من أجل تجاوز مختلف الإشكالات المرتبطة بتحصيل الديون العمومية خاصة الضريبية منها، والتي كانت تعترى النظام الملغى المتمثل في ظهير 21 غشت 1935 المتعلق بالمتابعات<sup>2</sup> أصدر المشرع القانون رقم 15/97 الذي تضمن مجموعة من المبادئ والقواعد التي تهدف الى تبسيط الإجراءات والمساطر المتعلقة بالتحصيل .

ومن بين الإجراءات، إحداث رهن رسمي للخرزينة والذي جاء في الباب السادس الخاص بالضمانات والامتيازات خاصة الفصول من 113 الى 116 هذه المدونة.

إذا كان يقصد بالرهن الرسمي بصفة عامة وفق ما جاء في المادة 165 من مدونة الحقوق العينية<sup>3</sup> " أنه حق عيني تبقي يتقرر على ملك محفظ أو في طور التحفيظ ويخصص لضمان أداء دين " " ويكون إما إجبارياً أو اتفاقياً حسب المادة 170 من نفس القانون.

وأن المشرع حدد مفهوم الرهن الرسمي بصفة عامة وفق هذا التعريف والتصنيف، فما طبيعة ونوع الرهن الرسمي المقرر لفائدة الخرزينة العامة حسب ما جاء في مدونة تحصيل الديون العمومية؟ هل هو رهن اتفاقي/اختياري أم إجباري؟ أم انه نوع آخر من الرهون؟ خاصة قبل صدور مدونة الحقوق العينية سنة 2011.

وقد أثار هذا الإجراء في بداية تطبيقه تبايناً واضحاً في وجهات النظر بين الإدارات المكلفة بتطبيقه خاصة الخرزينة العامة للمملكة وإدارة المحافظة العقارية، وكان مرد هذا التباين عدم التنصيص صراحة على طبيعة الرهن الرسمي للخرزينة هل هو رهن رسمي قانوني جديد؟ أم رهن أنه رسمي إجباري؟ حيث تشبثت إدارة المحافظة العقارية<sup>4</sup> بمقتضيات المادة 162 التي نصت على ان الرهن الرسمي يكون اختياريًا وإجبارياً، وان هذا الأخير مخول وفق المادة 163 بحكم قضائي بدون رضئ المدين وحالاته محددة على سبيل الحصر. وبالتالي فإن الرهن الرسمي للخرزينة ليس نوعاً جديداً من الرهون الرسمية، بل هو رهن رسمي إجباري يخضع لمقتضيات الرهون الإجبارية.

في حين كان تأويل الخرزينة العامة للملكة منشبت بكون الرهن الرسمي للخرزينة هو رهن رسمي يمنحه القانون بالشروط التي يحددها، وبالتالي فهو نوع جديد من الرهون الرسمية يختلف عن الرهن الاتفاقي لأنه لا يتطلب إنشاءه موافقة مالك العقار المدين بالدين العمومي. كما أنه ليس نوعاً من الرهون الإجبارية ما دام أن المشرع لا ينص على ذلك صراحة في المادة 163 المشار إليها. وبناء عليه فإن الرهن الرسمي للخرزينة هو رهن رسمي قانوني يستند في تأسيسه إلى نص قانوني أي انه محدث بمقتضى القانون.

ولقد كان تأويل المحافظة العقارية قبل صدور مدونة الحقوق العينية سنة 2011 هو الأقرب إلى الصواب لأن الرهن الرسمي المنصوص عليه في مدونة تحصيل الديون العمومية المواد 113 الى 116 ينشأ بدون

2 - ظهير 21 غشت 1935 في جعل ضابط للمتابعات والمطالبات فيما يتعلق بالضرائب المقررة والأداءات المماثلة لها،

3 - 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)

4 - التي تحولت الى مؤسسة عمومية منذ يناير 2003 تحت اسم الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

رضى المدين و تمارسه الإدارة عن طريق لجوء المحاسب المكلف بالتحصيل مباشرة إلى المحافظ على الأملاك العقارية بهدف تقييد هذا الرهن بالرسم العقاري من دون الحصول على إذن مسبق على موافقة المدين، أي انه غير اتفاقي اختياري، وبالتالي فهو رهن رسمي اجباري يخضع لمقتضيات الرهن الإلزامية مع اعتبار تاريخ تقييده كمعيار لتحديد رتبته بين سائر الرهون الرسمية الأخرى وإن وجدت، وهذا التأويل ينسجم مع روح المادتين 162 و 163<sup>5</sup> من المرسوم الملكي المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفوظة الصادر في 19 رجب 1333 هـ الموافق ل 2 يونيو 1915م وبالتالي فإن ادارة المحافظة العقارية كانت لا تقبل الطلبات الواردة عليها من المحاسبين العموميين وكانت تفرض الإلءاء بحكم قضائي يأمر بتقييد هذا الرهن.

هذا الخلاف والتباين في وجهات النظر كان سببا في تدشين سلسلة من اللقاءات بين الإدارتين اثمر إصدار دورية مشتركة بين الخازن العام للمملكة والمحافظ العامة على الأملاك العقارية سنة 2002 تبين تفاصيل تطبيق مقتضيات الرهن الرسمي للخرينة بما يحفظ حقوق المدين بالدين العمومي والخرينة العامة للمملكة. لكن بعد صدور مدونة الحقوق العينية سنة 2011 يكون المشرع المغربي قد تدارك هذا الإشكال حينما حدد حالات الرهن الجبري على سبيل المثال فاتحا بذلك المجال لحالات منصوص عليها في قوانين أخرى منها الحالة المنصوص عليها مدونة تحصيل الديون العمومية، خلافا لما كان عليه في ظهير 02 يونيو 1915 الملغى الذي كان ينص على مجموعة من حالات الرهن الإلزامي بصفة حصرية بمقتضى المادة 163 منه كما أسلفنا، اذ ان تراجع المشرع عن هذا المقتضى بموجب المادة 171 من مدونة الحقوق العينية التي نصت على ان الرهن الرسمي الإلزامي يكون بدون رضى المدين في الحالات التي يقررها القانون، واكتفى فقط بالإشارة إلى بعض الحالات التي يمكن أن يخول فيها الرهن الإلزامي، أي أنها جاءت على سبيل المثال و ليس الحصر، وذلك في المادة 172 من مدونة الحقوق العينية، وبالتالي لكي يستفيد الدائن من حق إقامة رهن جبري، يلزم وجود نص قانوني يتيح له هذه الإمكانية، فليس لكل دائن الحق في إيقاع رهن إجباري على أملاك مدينه وإنما لا بد من وجود نص قانوني يسمح بذلك. وهكذا فإن تدخل المشرع بسن هذه المقتضيات الجديدة كان في غاية الأهمية لأنه إذا اقتضت الضرورة إقرار حالات جديدة للرهن الإلزامي لا يسقط في تناقض كما حصل مع صدور مدونة التحصيل.

## ثانيا: شروط وإجراءات تطبيق مسطرة الرهن الرسمي للخرينة

- 5 - الفصل 162: " يكون الرهن الرسمي اجباريا أو اختياريا"
- الفصل 163: " الرهن الاجباري هو المخول بحكم قضائي بدون رضى المدين ولا يخول الا في الحالات الاتية :-
- 1- للقاصرين والمحجورين لضمان اولياتهم على املاك هؤلاء الاولياء -
  - 2- لزوجة على املاك زوجها ضمانا لما انت به في مهرها ولحقوقها الناشئة عن النظام المالي للزوجية وللتعويض عن الالتزامات المطالب بها الزوج ولاستبدال ما فوقه من املاكها باملاك اخرى
  - 3- للبايع وللمعاوض وللشركاء في القسمة على الملك المبيع او المعروض به او المقتسم عند عدم التنصيص على رهن اتفاقي لاداء الثمن او الفرق الناتج عن المعوضة او القسمة -
  - 4- للدائنين والموصى لهم في متروك على املاك التركة قصد ضمان الفصل بين اموال الهالك و اموال الورثة -
  - 5- [ظهير 13 يبرابر 1957] للمهندسين المعماريين وللمقاولين القانمين بتشييد او باعادة بنايات او اصلاحها او غيرها من المنشآت التي يقدمون من اجلها المواد والعمل او العمل وحده وذلك لضمان ديونهم تجاه المالك عند عدم التنصيص على رهن اتفاقي لضمان تلك الديون
  - 6- [ظهير 17 نونبر 1959] لصندوق الضمان المؤسس بالتشريع الخاص بحوادث الشغل على املاك المشغلين المدينين من اجل اداء المبالغ المستحقة للصندوق -
  - 7- لنقابة الملاكين الشركاء في الملكية بالطبقة على الانصبة المفروزة والشائعة التي لكل مالك شريك من اجل اداء نصيبه في المصاريف السنوية او النفقات او المصاريف الاستثنائية -
  - 8- للجماعات المعنية بالأمر على املاك المالكين المجاورين للطريق العمومية المستفيدين بزيادة القيمة بسبب اعلان او انجاز اشغال او اعمال عمومية من اجل اداء التعويض عن الزيادة في القيمة -
  - 9- للجماعات المعنية بالأمر على املاك المالكين المجاورين للطريق العمومية من اجل اداء التعويض التفاضلي الذين هم مدينون به في الحالة المبينة بالفصل 5 من ظهير 7 فعدة 1371 موافق 30 يوليوز 1952 المتعلق بالتنسيق الحضري -
  - 10- للجماعات المعنية بالأمر على كل او بعض من الارض التي وقعت تجزئتها او شيدت بها جملة من المساكن ٤ من اجل اداء ما انفق في انجاز اشغال التجهيز التي قامت بها الادارة مقام المجزيء او المالك المتخلف
  - 11- لكنتلة الدائنين على املاك المفلس لتأمين الديون المحققة -

لتأسيس وتقييد الرهن الرسمي لفائدة الخزينة فرض المشرع من خلال مدونة التحصيل مجموعة من الشروط الخاصة والعامّة:

1- الشروط تقييد الرهن:

- شرط طبيعة الدين:

ويقصد هنا بطبيعة الدين الديون العمومية بصفة عامة أم صنف معين ومحدد من هذه الديون، فحسب المادة 113 فالدين المقصود بالرهن الرسمي هو الضرائب والرسوم من نوع " الضرائب والرسوم " وديون المحاسبين العموميين الناتجة عن قرارات العجز، وهنا نتساءل عن قصد المشرع من "الضرائب والرسوم" هل تلك الضرائب والرسوم العائدة للدولة فقط أم حتى تلك العائدة للجماعات الترابية، سنحاول مناقشة هذا الإشكال في المحور الثالث من هذا المقال.

- أن يكون مبلغ الدين يساوي أو يفوق 20 000.00 درهم:

ان تحديد سقف الدين في هذا المبلغ يمكن يساهم في إغراق المحافظة العقارية بعدد كبير من الطلبات الخاصة بهذه المسطرة بالنظر للعدد الكبير للمدينين بهذا المبلغ، إذ كان على المشرع ان يتدخل بتعديل هذا المقتضى ورفع الـ الى مبلغ 100 000.00 درهم على الأقل.

- تقييد الرهن يكون ابتداء من التاريخ الذي يتعرض فيه المدين للزيادة الناتجة عن عدم الأداء<sup>6</sup>، مع امكانية تقييده دون تأخير في حالات الاستحقاق الفوري المنصوص عليها في المادة 18<sup>7</sup> و 19<sup>8</sup> من مدونة التحصيل.

- كما منح المشرع للمحاسب المكلف بالتحصيل امكانية التقييد الاحتياطي وفق ما تنص عليه المادة 115 من مدونة التحصيل وذلك بناء على الإعلام بالتصحيح إذا كان الملزم موضع مسطرة تصحيح جبائي.

وتجدر الإشارة الى أن تقييد الرهن الرسمي او الاحتياطي لدى مصالح المحافظة العقارية يكون بالمجان عملا بمقتضيات المادة 116 من المدونة

كما تقوم هذه المسطرة على مجموعة من الشروط الأخرى أهمها:

- إرسال آخر إشعار من دون صوائر المنصوص عليه في المادة 36 من مدونة تحصيل الديون العمومية، مع الحرص على تبليغه أو إرساله عن طريق البريد المضمون لإثباته أمام القضاء عند الضرورة - نظرا لكون هذه المسطرة من إجراءات التحصيل الجبري، فلا يمكن مباشرتها إلا بعد مرور ثلاثين 30 يوما من تاريخ تبليغ الإنذار المنصوص عليه في المادة 43 من مدونة تحصيل الديون العمومية،

6 - تكون الضرائب والرسوم المدرجة في الجداول أو قوائم الإيرادات قابلة للأداء قبل تاريخ استحقاقها.

وإذا لم يتم الأداء قبل تاريخ الاستحقاق، فإن المبالغ غير المسددة تخضع لزيادة عن

التأخير قدرها 5% بالنسبة إلى الشهر الأول عن التأخير و0.50% عن كل شهر أو جزء شهر إضافي.

غير أن الزيادة المذكورة لا تطبق على الضريبة الحضريّة أو على ضريبة النظافة عندما

لا يتجاوز مبلغ حصة أو جزء الحقوق المدرجة في الجداول ألف درهم (1.000) بالنسبة لكل ضريبة منها

7 - ما لم ينص على أحكام خاصة، واستثناء من أحكام المواد 13 و 14 و 15 أعلاه، تستحق فورا، الجداول وقوائم الإيرادات التي يتم إصدارها على

سبيل التسوية فيما يتعلق بالضرائب والرسوم المفروض تسديدها أصلا بناء على تصريح الملزم.

- المادة 22

تخضع الضرائب والرسوم التي يتم إصدارها على سبيل التسوية بواسطة جداول أو قوائم

الإيرادات لزيادة عن التأخير بنسبة 5% عن الشهر الأول من التأخير و0.50% عن كل شهر أو جزء شهر إضافي تطبق ابتداء من تاريخ

استحقاقها إلى تاريخ إصدارها.

بالنسبة لتحصيل الجداول أو قوائم الإيرادات تطبق زيادة قدرها 0.50% عن كل شهر أو جزء شهر إضافي ينصرم بين تاريخ الإصدار وتاريخ

الأداء.

8 - المادة 21 من مدونة التحصيل: " تستحق فورا، الديون المترتبة على ذمة الملزم والقابلة للأداء بأجل إذا لم يعد يتوفر بالمغرب على محل إقامة

اعتيادي أو محل مؤسسته الرئيسي أو موطنه الجبائي.

وباستثناء الضريبة الحضريّة، تستحق كذلك فورا الديون القابلة للأداء بأجل في الحالات الآتية:

-انتقال الملزم خارج دائرة اختصاص المحاسب المكلف بالتحصيل إلا إذا أشعره المدين بمحل إقامته الجديد خمسة عشر يوما قبل ذلك (15) ؛

-البيع الإرادي أو الجبري؛

-توقيف النشاط؛

-إدماج أو انفصال أو تحويل الشكل القانوني للشركة، وبشكل عام في حالة تغيير بظراً على شخص الملزم

- استنفاد إجراءات تبليغ الإنذار بالأداء المقرر في المادة 42<sup>9</sup> و43 من مدونة تحصيل الديون العمومية إلى المدين أو من يقوم مقامه، أو بعد التعليق في آخر موطن له طبقا للفقرة الأخيرة للمادة 43 من نفس المدونة وانصرام أجل العشرة أيام المقررة، على باعتبار أن الرهن الرسمي يفضي إلى الحجز، وهذا ما يقتضي احترام قاعدة ترايبية إجراءات التحصيل الجبري .
- الحصول على ترخيص وتأشيرة الخازن الإقليمي بمباشرة إجراءات تقييد الرهن الرسمي
- يجب ان تشمل مسطرة تقييد الرهن مجموع المبالغ المستحقة المقيدة بموجب الرهن الرسمي الواجبة على نفس المدين وفق ما تنص عليه المادة 1038<sup>10</sup> من مدونة تحصيل الديون العمومية

## 2: الإجراءات:

قبل مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار يتعين إخطار الملزم وإشعاره بسبق تقييد رهن رسمي على ملكه العقاري بموجب رسالة عادية يرمي إلى تمكين المدين مالك العقار من اتخاذ الإجراءات المتطلبية من أجل التسوية الرضائية لوضعيته الجبائية، وتشتمل مسطرة تحقيق الرهن على ثلاث مراحل وهي كالآتي:

### أ: طلب شهادة خاصة بالتقييد:

وتعتبر هذه الشهادة بمثابة سند الدين وفق ما تنص عليه المادة 220 من مدونة الحقوق العينية يقع على المحاسب المكلف بالتحصيل أن يطلب من المحافظ تمكينه من شهادة خاصة بتقييد الرهن طبقا للمادة 58 من مدونة الحقوق العينية، وتعتبر الشهادة الخاصة بتقييد الرهن الرسمي، الصادرة عن المحافظ على الأملاك العقارية، سندا تنفيذيا يخول للمحاسب مباشرة مسطرة تحقيق الرهن . إن الحصول على هذه الشهادة وإرفاقها بطلب تبليغ الإنذار العقاري يعد إجراء أساسيا في مسطرة تحقيق الرهن كما تعتبر الإشارة إليها في صلب الإنذار العقاري من طرف عون كتابة الضبط بيانا إلزاميا يجب الحرص عليه تحت طائلة البطلان

### ب: تبليغ الإنذار العقاري وطلب فتح ملف تنفيذي

يحق للمحاسب المرتهن الذي لم يستوف دينه في أجل استحقاقه، أن يحصل على بيع الملك المرهون وفق الإجراءات المنصوص عليها في مدونة الحقوق العينية وقانون المسطرة المدنية، وذلك بعد توجيه إنذارا بواسطة العون المكلف بالتنفيذ للمدين الأصلي وللحائز لأداء الدين أو التخلي عن الملك المرهون داخل خمسة عشر يوما من تاريخ التوصل، وهكذا يجب على المحاسب أن يتقدم بطلب تبليغ الإنذار العقاري إلى السيد رئيس كتابة ضبط المحكمة الابتدائية موقع العقار مرفقا بالوثائق الآتية:

- نسخة من الوضعية الجبائية للمدين،
  - الشهادة الخاصة بتقييد الرهن مسلمة من المحافظ على الأملاك العقارية،
  - شهادة ملكية الرسم العقاري مسلمة من المحافظ على الأملاك العقارية
- كما يتضمن الطلب معطيات يتوجب تضمينها في نص الإنذار العقاري الواجب تبليغه، ويتعلق الأمر بالمعلومات الخاصة ب:

9 - المادة 42

يتم تبليغ الإنذار من طرف مأموري التبليغ والتنفيذ للخرينة أو أي شخص منتدب لذلك. كما يمكن أن يتم التبليغ بالطريقة الإدارية أو عن طريق البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل.

المادة 43

يسلم الإنذار للمعني بالأمر الذي يشهد بالتوصل على القائمة الأصلية. في حالة تعذر تبليغ الإنذار للشخص نفسه، يسلم في ظرف مختوم في موطنه بين يدي أقاربه أو خدمه أو مستخدميه أو أي شخص آخر يسكن معه. ويشهد الشخص الذي تسلم الإنذار بالتوصل على الأصل. وتعتبر بمثابة شهادة تسليم القائمة المكونة لأصل الإنذار موهورة بتوقيع الشخص الذي تسلم الإنذار أو بالعبارات «عجز عن التوقيع» أو «رفض التوقيع». إذا رفض المدين أو الشخص الذي يقوم مقامه استلام الإنذار، يشار إلى ذلك على الأصل، ويعتبر الإنذار حينئذ مبلغا تبليغا صحيحا في اليوم الثامن الموالي للتاريخ الذي تم فيه رفض استلام الإنذار. وفي الحالة التي يتعذر فيها تسلم الإنذار نظرا لعدم العثور على المدين أو على أي شخص آخر في موطنه أو محل إقامته، يعتبر الإنذار مبلغا تبليغا صحيحا في اليوم العاشر الموالي لتاريخ تعليقه في آخر موطن له.

10 - المادة 38 : " يشمل التحصيل الجبري مجموع المبالغ المستحقة الواجبة على نفس المدين".

- المدين (اسم المالك المقيد)،
- المبلغ الواجب أدائه (مبلغ الدين المضمون بالرهن وفوائده ومصاريفه) .
- العقار المقيد بالرهن الرسمي اسم الملك المرهون، رقم رسمه العقاري، موقعه، مساحته ومشتملاته وتستخرج هذه المعلومات من شهادة الملكية المقدمة من طرف المحافظة العقارية. مع وجوب الإشارة في نص الإنذار إلى:
- حصول المحاسب على شهادة التقييد الخاصة بالرهن،
- وجوب الأداء داخل 15 يوما من تاريخ التبليغ،
- أنه في حالة عدم الأداء داخل 15 يوما من تاريخ التبليغ، سيباشر المحاسب إجراءات البيع الجبري عن طريق نزع ملكية العقار ببيعه طبقا للمواد 214-215-216 من مدونة الحقوق العينية المؤطرة لمسطرة تحقيق الرهن،

ويعتبر تبليغ الإنذار بالأداء من مهام مأمور إجراءات التنفيذ لدى المحكمة الذي يعمل على إعداده ثم توقيعه وتبليغه للمدين، وتبليغ نسخة من الإنذار العقاري إلى المحافظ وفق ما تنص عليه المادة 216 من مدونة الحقوق العينية، ويعد هذا التبليغ بمثابة تحويل الإنذار العقاري إلى حجز تنفيذي ويترتب عنه تقييد هذا الأخير بالرسم العقاري للملزم، ولا يقبل أي تقييد لاحق طيلة فترة إجراءات نزع ملكية المدين وبيع عقاره بالمزاد العلني وفق المادة 87 من ظهير التحفيظ العقاري، ويمكن للمحاسب أن يطلب شهادة الملكية من المحافظة العقارية تشير إلى الحجز التنفيذي المقيد بالصك العقاري ،

#### ج: تنفيذ الحجز التنفيذي من طرف مأمور التنفيذ لدى المحكمة

بعد انقضاء المدة القانونية للأداء المحددة في 15 يوما من تاريخ تبليغ الإنذار العقاري للملزم، وعدم امتثال المدين، ينتقل مأمور التنفيذ لدى المحكمة المختصة إلى موقع العقار ويحرر محضر حجز عقاري يذكر فيه جميع المعلومات التي من شأنها تقديم وصف دقيق للعقار والتعريف به، كاسم العقار، مكانه، مساحته، مشمولاته وتخصيصه كأن يكون مثلا عقار فلاحي، تجاري أم سكني، وكذا أسماء الحائزين له وصفاتهم والحقوق والتكاليف المترتبة عليه، وإذا كان مكرى للغير وجبت الإشارة إلى وجود عقد الكراء، ومبلغ الوجيبة الكرائية، وإذا كان هناك أصل تجاري مشيد على عقار يشار إلى مالك الأصل التجاري وكذا السومة الكرائية وفق ما تنص عليه مقتضيات المادة 470 من قانون المسطرة المدنية. بعد تحرير محضر حجز عقاري، يقوم مأمور التنفيذ لدى المحكمة بتبليغه إلى الملزم شخصيا أو أحد أقاربه أو خدمه، وإلا سلكت في حقه مسطرة القيم وذلك وفق قواعد التبليغ المنصوص عليها في قانون المسطرة المدنية، ثم إلى المحافظ من أجل تقيده بالرسم العقاري .

#### د: إجراءات البيع العقاري.

تتم عملية بيع العقار من طرف مأمور التنفيذ لدى المحكمة بعد مرور 30 يوم من تاريخ تبليغ محضر الحجز العقاري وفق الفقرة الأولى من المادة الفصل 476 من قانون المسطر المدنية وذلك عبر المراحل الآتية

- بوجه المحاسب طلبا إلى السيد رئيس المحكمة قصد تعيين خبير لتحديد الثمن الافتتاحي، ويحدد الأمر الصادر عنه مهام الخبير المتمثلة في تحديد الثمن الافتتاحي المناسب لانطلاق المزاد، ويحدد مصاريف الخبرة الواجب أدائها من طرف المحاسب العمومي.
- بمجرد صدور تقرير الخبرة، يقوم السيد رئيس كتابة الضبط بإعداد دفتر التحملات للاطلاع عليه من طرف المتزايدين أو كل من يهمه الأمر
- يقوم السيد رئيس كتابة الضبط بتحرير الإشعار ببيع العقار بالمزاد العلني بتنسيق مع عون التنفيذ بإشهار الإشعار بالبيع بالجريدة الرسمية أو بالجرائد اليومية الواسعة النشر.
- يحرص المحاسب على إيداع نسخة من الجريدة التي قامت بإشهار الإشعار بكتابة الضبط قبل تاريخ بيع العقار بالمزاد العلني مخافة إلغاء عملية البيع من طرف المحكمة
- الحرص على تبليغ جميع المالكين والحائزين الواردة أسمائهم بشهادة الملكية بتاريخ البيع وذلك عبر مرحلتين عن طريق عون التنفيذ لدى المحكمة:

- المرحلة الأولى: خلال 10 أيام الأولى من المدة الزمنية المشار إليها أعلاه 30 يوم، وذلك بتوجيه إخطار إلى الملزم قصد تبليغه إتمام إجراءات الإشهار التي تمت وتسليمه إشعار لحضور المزايمة والمشاركة فيها، وفق الفقرة الثانية من المادة 476 من قانون المسطرة المدنية.
- المرحلة الثانية: خلال 03 أيام الأخيرة من المدة الزمنية المشار إليها أعلاه (30 يوم)، وذلك بتوجيه استدعاء إلى الملزم والمتزايدين لحضور البيع كما تنص على ذلك الفقرة الثالثة من الفصل 476 من قانون المسطرة المدنية. ولا يوقف رفض الملزم التوقيع على شهادة التسليم أو عدم حضوره بتاريخ البيع بالمزاد العلني عملية البيع.
- إرساء المزاد العلني: يقوم مأمور التنفيذ لدى المحكمة بتحرير محضر إرساء المزاد العلني ويسجله بالمحكمة، ويمثل هذا المحضر سند أداء يخلي ذمة الملزم إذا كان منتج البيع كافيا من أجل ذلك وشهادة ملكية بالنسبة للمالك الجديد .
- وما يلاحظ هو أن المحاسبون يفضلون اللجوء إلى مسطرة الرهن الرسمي على العقار المحفظ للملزم بدل اللجوء إلى مسطرة الحجز التنفيذي العادية لأن البيع الجبري للعقارات في هذه المسطرة تتم إلا عند عدم كفاية المنقولات، فان هذه القاعدة لا يعمل بها إذا كان الدائن دائنا مرتها رهننا رسميا، إذ يعفى المحاسب من الإدلاء بمحضر عدم كفاية المنقولات، ويباشر البيع بالمزاد في إطار مسطرة تحقيق الرهن الرسمي مع وجود ما يكفي من المنقولات في الذمة المالية للملزم حسب المادة 496 من قانون المسطرة المدنية، كما ان مسطرة الحجز لا تمنحه الامتياز في الأداء مع وجود دائن مرتها سابق في الرتبة من جهة، أو دائن عادي آخر في حالة عدم كفاية مبلغ المبيع، إذ يحال لزوما إلى التوزيع بالمحاصة .
- كما أن حق المحاسب في إجراء تقييد الرهن الرسمي محدد من حيث الزمن، إذ يمنع إجراء تقييد الرهن الرسمي على عقار الملزم إن سبق لدائن آخر أن حجزه حجزا تنفيذيا سواء في إطار مسطرة تحقيق الرهن الرسمي أو في إطار مسطرة الحجز العقاري العادي، ويجد هذا المنع أساسه القانوني في مقتضيات المادة 87 من ظهير التحفيظ العقاري . وفي هذه الحالة، يتعين على المحاسب أن يتعرض على الثمن بين يدي كتابة ضبط المحكمة التي فتح الملف التنفيذي أمامها، وتصبح الإدارة دائنة للملزم لكن دون ضمانات الرهن الرسمي وفق تنص عليه مقتضيات المادة 466 من قانون المسطرة المدنية.
- و يمكن أن يتم التشطيب من طرف المحافظ العقاري على الرهن الرسمي في الحالات التالية:
- بناء على طلب من طرف المحاسب المكلف بالتحصيل مع موافقة رئيس الإدارة التي ينتمي إليها، في حالة أداء الدين موضوع الرهن أو صدور قرار إلغائه أو التخفيض الجزئي أو الكلي للدين وأصبح مبلغه يقل عن عشرين ألف درهم 20 000.00 درهم عنده يتقدم القابض بطلب التشطيب
- بحكم قضائي
- نزع الملكية من أجل المصلحة العامة وينتقل حق الضمان إلى مبلغ التعويض.

### ثالثا: الإشكال المتعلق بنوعية الديون المضمونة بالرهن الرسمي

- إن الإشكال الذي يطرح بخصوص الرهن الرسمي للخزينة هو انه إذا كانت المادة 113 من مدونة التحصيل، قد حددت شروط تقييد الرهن الرسمي على العقارات المحفظة لمديني الخزينة بشكل واضح ، فإنها لم تحدد ما إذا كانت "الضرائب والرسوم" المشار إليها تشمل فقط الضرائب العائدة لميزانية الدولة أم حتى تلك العائدة للجماعات الترابية؟ هذا الغموض أدى بالمحاسبين العموميين إلى تطبيق هذه المسطرة على جميع الضرائب والرسوم دون تمييز بين تلك العائدة للدولة و تلك العائدة للجماعات الترابية، مما يطرح عدة إشكالات ومنازعات بهذا الخصوص.
- ان القراءة الشمولية لمقتضيات مدونة التحصيل خاصة المادتين 2 و 113 سيتبين مايلي:
- أن المادة 2 من مدونة تحصيل الديون العمومية، والتي حددت انواع الديون العمومية تنص على:
- تعتبر ديونا عمومية بمقتضى هذا القانون:
- الضرائب المباشرة للدولة والرسوم المماثلة وكذا الضريبة على القيمة المضافة، المشار إليها بعبارة "الضرائب والرسوم" في ما يلي من هذا القانون؛
  - الحقوق والرسوم الجمركية؛

- حقوق التسجيل و التمير والرسوم المماثلة؛
  - مدا خيل وعائدات أملاك الدولة؛
  - حصيلة الاستغلالات والمساهمات المالية للدولة؛
  - الغرامات و الإدانات النقدية؛
  - ضرائب ورسوم الجماعات المحلية وهيئاتها؛
  - سائر الديون الأخرى لفائدة الدولة والجماعات المحلية و هيئاتها والمؤسسات العمومية التي يعهد بقبضها للمحاسبين المكلفين بالتحصيل، باستثناء الديون ذات الطابع التجاري.".
- اما المادة 113 التي تنص على: " تتمتع الخزينة من أجل تحصيل "الضرائب والرسوم" وديون المحاسبين العموميين الناتجة عن قرارات العجز، برهن رسمي على جميع الأملاك العقارية للمدينين....."

فلاحظ ان المشرع استعمل في هذه المادة عبارة "الضرائب والرسوم" وهي نفس العبارة الواردة في المادة 2 الفقرة الأولى في تحديده لأنواع الديون العمومية حينما قال "تعتبر ديونا عمومية بمقتضى هذا القانون: الضرائب المباشرة للدولة والرسوم المماثلة وكذا الضريبة على القيمة المضافة التي يشار إليها بعبارة "الضرائب والرسوم" بينما جاءت الضرائب والرسوم العائدة للجماعات المحلية مستقلة في الفقرة السادسة من نفس المادة.

وهذا يدل على أن إرادة المشرع انصرفت الى حصر الديون التي يمكن ان تخضع لمسطرة تقييد الرهن على عقارات المدينين، في الديون المشار إليها في المادة 113 بعبارة "الضرائب والرسوم" وهي نفس العبارة الواردة في الفقرة الأولى من المادة 2 والتي قصد فيها المشرع صراحة "الضرائب المباشرة للدولة والرسوم المماثلة وكذا الضريبة على القيمة المضافة".

لذلك نستنتج أن المشرع لو اراد ان يتمتع الخزينة بهذا الامتياز على سائر الديون العمومية بما فيها ديون الجماعات الترابية لنص على ذلك صراحة. وهذا ما أكده الحكم عدد 3276 بتاريخ 2019/05/20 في الملف رقم 2019/7101/2977 قضى بالاستجابة للطلب، الذي جاء فيه مايلي:

وحيث يهدف الطلب إلى إصدار أمر بالتشطيب على الرهن الجبري الذي أوقعه الخازن على العقار ذي الرسم عدد.....المملوك لشركة .....وبإيقاف إجراءات البيع المنصبة على العقار، نظرا لطابع الجدية وحالة الاستعجال القسوى، وبإيقاف جميع إجراءات التحصيل الى حين البت في دعوى الموضوع. وحيث أن رئيس المحكمة الإدارية بصفته قاضيا للمستعجلات يملك سلطة الأمر برفع اليد عن الحجز المنصب الواقع على أموال الأشخاص ودمهم المالية، متى تبين ان الحجز ليس له أي سبب يبرره، وأن المراكز القانونية لطرفي النزاع حيال الدين العمومي سند هذا الحجز واضحة.

وحيث في نازلة الحال، فإن ما دل عليه ظاهر أوراقها من كون الرهن الجبري موضوع الطلب تم إيقاعه ضمانا لدين لا ينتمي على صنف الديون العمومية التي يخول اللجوء بشأنها إلى هذا الإجراء بمقتضى المادة 113 من مدونة تحصيل الديون العمومية المشار إليها، بما يعني إفتقاد هذا الرهن لمبرر إيقاعه وبالتالي وضوح المراكز القانونية للأطراف إزاءه، لانعدام سنده القانوني، وطلب رفعه، له ما يبرره من الناحية القانونية وحري بالاستجابة له.

وحيث تواتر الاجتهاد القضائي على الاستجابة لطلبات إيقاف إجراءات تحصيل الديون العمومية كلما قامت جدية المنازعة في صفة الملزم أو في البطلان الظاهر لمسطرة الفرض الضريبي أو التحصيل أو في تقادم هذه الأخيرة، ومتى توفر عنصر الاستعجال بمفهوم الضرر الذي يتعذر تداركه، وذلك دونما حاجة الى تقديم الضمانات المنصوص عليها في المادة 117 من مدونة تحصيل الديون العمومية.

وحيث يستفاد من ظاهر وثائق الملف توافر الشروط المشار إليها بخصوص الديون موضوع النزاع المفروضة على الطالبة مما يقتضي الاستجابة لطلب إيقاف تحصيلها دونما حاجة إلى تقديم ضمانات، باستثناء ما يمكن توقعه جهة الاستخلاص من إجراءات تحفظية ضمانا لهذه الديون، إلى حين صدور حكم ابتدائي قطعي في دعوى الموضوع.

**لهذه الاسباب:** نأمر برفع الرهن الجبري موضوع الطلب وبالتشطيب عليه، وبإيقاف إجراءات التحصيل موضوع الطلب- باستثناء الإجراءات التحفظية المتاحة قانونا، والكل إلى حين صدور حكم ابتدائي قطعي في دعوى الموضوع. "

خاتمة:

نظرا لأهمية هذا الإجراء في تحقيق النجاعة والمردودية في تحصيل الديون الضريبية، ونظرا لخطورته بالمقابل على المدينين مالكي العقارات، فإنه لا بد من عقلنة تدبير هذه المسطرة عبر مراجعة النصوص لها خاصة ما يتعلق:

- بتحديد نوع الديون التي ان يشملها هذا الإجراء تحديدا دقيقا وواضحا بما يرفع اللبس في تحديد نوعية الديون
- الرفع من مبلغ الدين المضمون بهذه المسطرة الى 100 000.00 درهم على الأقل حتى لا تكون عقارات المدينين خاصة الرئيسة منها المخصصة للسكنى عرضة لهذه المسطرة .
- عقلنة تدبير هذه المسطرة وذلك بحصر الرهن على عقار أو عقارات يمكن ان تكون قيمتها كافية لتغطية مبلغ الدين بدل تقييد الرهن على كافة العقارات التي يملكها المدين.