

المرجع : 04

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم حقوق

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## الحجز على العقارات غير المشهورة

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص : قانون خاص

الشعبة : حقوق

تحت إشراف الأستاذ :

من إعداد الطالبة :

مزيان محمد الأمين

ويس فاطمة الزهراء شهيناز

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	حيثالة معمر	الأستاذ(ة)
مشرفا مقرر	مزيان محمد الأمين	الأستاذ(ة)
مناقشا	بافضل محمد بلخير	الأستاذ(ة)

السنة الجامعية : 2018 – 2019

نوقشت يوم 2019/06/26

# إهداء

أهدي هذا العمل

إلى من أوصاني بهما ربي برا وإحسانا والداي الغاليين الذين أهدى لهما هذا النجاح الذي اعتبره ثمرة جهدهما وتضحيتهما .

والى من صبر علي وكان لي زادا وعونا زوجي الكريم، والى ولدي حفظهما الله لي.

إلى كل إخوتي الأعزاء

إلى أستاذي الذي أكن له كل التقدير والاحترام بسبب دعمه وتشجيعه لي في انجاز هذه المذكرة الأستاذ مزيان محمد الأمين .

إلى كل زملائي في دفعة القانون الخاص، وأساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية بمستغانم.

إلى كل من سقط من قلبي سهوا .....إلى كل من علمني حرفا

# قائمة المختصرات

أ.ر :	أمر رقم
ج :	جزء
ج.ر :	الجريدة الرسمية
د.ب.ن:	دون تاريخ النشر
د.ج :	دينار جزائري
د.ج.ج :	دار الجامعة الجديدة
د.م.ج :	ديوان المطبوعات الجامعية
د.هـ :	دار هومه
د.و.أ.ب :	الديوان الوطني للأشغال التربوية
ص:	صفحة
ط:	طبعة
ف:	فقرة
ق:	قانون
ق.ر :	قانون رقم
ق.م.ج :	قانون مدني جزائري
ق.إ.م.إ :	قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
ق إ م :	قانون الإجراءات المدنية.
م.ق:	مجلة قضائية
م.م :	منشأة المعارف
د.ر:	دون رقم

إن المطالب بالحق لا يكفيهِ الالتجاء إلى القضاء لتكريس الحق، بل يجب تمكينه كذلك من اقتضائه عن طريق إجبار مدينه على القيام بالالتزام به، إذا لم يستجب له إلى ذلك طوعا واختيارا لذلك يقال " أن الدعوى تريح مرتين أمام الأولى المحاكم والأخرى أمام جهات التنفيذ .

ونظرا لخطورة التنفيذ فان جميع التشريعات نصت على تدخل السلطة العامة لتقوم وتشرف على عملية التنفيذ، إذ لا يجوز للشخص أن يقتضي حقه لنفسه وبنفسه، وفي ذلك حماية للدائن والمدين والغير.

وفي الجزائر ومنذ سنة 1991 تم تبني نظام المحضرين القضائيين الذي يعتبر جهازا تنفيذيا مستقلا عن المحكمة، لكنه يخضع عند مباشرة الاجراءات لرقابة وكيل الجمهورية، وكذا رئيس المحكمة في حالة وقوع إشكال في التنفيذ، ويقصد بالتنفيذ استعادة الدائن لحقه الثابت بموجب سند لكن هذا التنفيذ يكون دائما رضائيا، إذ قد يتوجب اللجوء إلى السلطة العامة لحمل المدين على التنفيذ وسيما في هذه الأخيرة بالتنفيذ الجبري الذي قد يكون تنفيذا عينا مباشرا، أو تنفيذا بطريق الحجز .

والحجز معناه قانونا وضع مال المدين تحت يد القضاء تمهيدا لبيعه واستيفاء الدائن حقه من ثمنه والحجز التنفيذي قد ينصب على منقول، أو على ما للمدين لدى الغير أو على العقار.

ويعد الحجز العقاري طريقا استثنائيا نظم أحكامه في المشرع الجزائري في المواد من 721 إلى 774 من القانون 09/08 المؤرخ في 2009/04/25، وقد اتسمت إجراءات الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالتعقيد وطول المواعيد وفي بعض الحالات بالتعجيز وترجع إلى عدة عوامل، وقد عمد المشرع الجزائري من خلال هذا القانون على التدقيق في إجراءات الحجز العقاري، وتفصيلها وتبسيطها قصد إضفاء المزيد من الشجاعة والفعالية على التنفيذ، كما أن الحجز العقاري يتضمن ثلاث مبادئ الأول يتعلق بتحديد العقارات القابلة للحجز هي العقار بطبيعته، والعقار بالتخصيص وفقا لأحكام القانون المدني، والحقوق العينية العقارية، لأن حكمها حكم العقار في التصرفات الناقلة للملكية سواء كان عقارا مفرزا أو امتناعا، والثاني يتعلق لمنع

الدائن العادي من الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري، إلا بعد إثبات عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه عدم وجودها أصلا، والثابت يخص الدائنين أصحاب التأمينات العينية وهم الذين لهم حق التتبع على العقار ويقصد بهم الدائن صاحب حق الامتياز على العقار الدائن صاحب حق التخصيص على العقار وهؤلاء تمكنهم الحجز مباشرة على العقار حتى ولو انتقلت ملكيته إلى الغير دون شرط عدم كفاية المنقولات.

- إن المشرع الجزائري ومن خلال قانون الاجراءات المدنية، والإدارية استحدث أحكاما جديدة سواء فيما يتعلق بالإجراءات من حيث الآجال خاصة قصد تفادي إطالة أمد التنفيذ الجبري، وكذا فيما يتعلق بالمضمون، إذ أنه وان أكد على الحجز على العقارات المشهورة ونظم أحكامه في الفصل الخامس من المواد من 721 إلى 765، فإنه سمح بإمكانية الحجز على العقارات الغير مشهورة ونص على ذلك في الفصل السادس من الباب الخامس من المواد 766 إلى 774 وهو الجديد الذي جاء به القانون 09/08 المذكور أعلاه في مجال الحجز على العقار.

ولدراسة موضوع المذكرة يتعين الأخذ بعين الاعتبار الأحكام المشتركة التي تطبق على الحجز على العقار المشهر وغير المشهر فأغلب النصوص التي نظمت أحكام الحجز على العقارات غير المشهورة أحالت إلى المواد التي نظمت أحكام الحجز على العقارات المشهورة، وخلال هذه الدراسة واجهتنا عدة إشكاليات يتوجب الإجابة عنها بالتركيز على القواعد الخاصة التي تحكم اجراءات الحجز على العقار الغير مشهر، واستنادا لذلك يمكن إثارة الإشكاليات التالية:

- ما هي شروط توقيع الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة و ما هي إجراءاته؟
- لماذا نص المشرع على إمكانية الحجز على عقار مملوك بموجب سند يفتقد للشكليات الجوهرية في العقود و ما هي العقارات غير المشهورة المعنية بالحجز؟
- ما مصير حكم رسو المزاد في حال اكتمال إجراءات البيع بالمزاد العلني؟
- هل يتوجب شهر حكم رسو المزاد الناتج عن عملية الحجز على عقار مملوك بسند غير مشهر؟

- ما هي وسائل حماية صاحب حق الملكية الأصلي للعقار الغير مشهر المحجوز في غياب مبدأ الأثر الإضافي للشهر؟

نظرا لما يحتله الموضوع من أهمية فإنّ الإجابة عن الإشكاليات المطروحة كانت بإتباع النقاط التالية :

الاعتماد على النصوص القانونية الواردة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائي وكذا الآراء الفقهية .

الحجز العقاري منظم كأصل على العقارات التي يملك أصحابها سندات مشهورة بالمحافظة العقارية.

أما بالنسبة للعقارات الغير مشهورة فقد أحال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كأصل على المواد القانونية المطبقة على العقارات المشهورة مع مراعاة خصوصية العقارات الغير مشهورة و ذلك بتحديد السندات الغير مشهورة التي تقبل الحجز و تحديد الآثار المترتبة على ذلك .

ولمعالجة هذه النقاط يجب الربط بين العقارات المشهورة و العقارات الغير مشهورة غير أنّ الصعوبة الوحيدة التي واجهتنا هي عدم وجود مراجع خاصة بهذا الموضوع ،فضلا على أن المنازعات العقارية بحد ذاتها تفتقر لتجميع نصوصها ، وإنما وردت في نصوص متفرقة ، و عليه تمّ إتباع خطة إنتهجن فيها تقسيما ثنائيا، حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى الأحكام المشتركة بين العقارات المشهورة و العقارات الغير مشهورة فحدّدنا شروط الحجز العقاري و إجراءاته، و في الفصل الثاني تناولنا الأحكام الخاصة بالعقارات الغير مشهورة عن طريق التطرق إلى الطابع الخاص للحجز على العقار الغير مشهر و ذلك بتبيان السندات الغير خاضعة للشهر و إجراءات تنفيذ الحجز و كذا الآثار الناجمة عن حجز العقار الغير مشهر من خلال دعوى بطلان إجراءات الحجز و استحقاق العقار و كذا حكم رسو المزاد على العقار الغير مشهر، متوصلين من خلال الدراسة إلى ضبط النقاط التي تمّ تناولها مع تبيان النتائج المستخلصة.

**الفصل الأول: الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و الحجز على العقارات الغير مشهورة.**

إن التنفيذ هو ذلك التصرف القانوني الذي يؤدي إلى إنشاء مركز قانوني له أطرافه، محله، وسببه إذ تتولد عن التنفيذ بعض الآثار القانونية ،فطالب التنفيذ يكون له بعض الحقوق ،كما تقع على عاتقه بعض الالتزامات ،والمنفذ ضده يؤدي التنفيذ إلى تحمله بعض الالتزامات ،كما يكون له بعض الحقوق ،وفي الأخير ينصب التنفيذ على أموال المدين في حالة كون الدين مبلغا من النقود والقاعدة العامة " أن كل أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه ،وهذه الأموال إنما تخص ما يملكه من أموال منقولة ،وعقارية فيبدأ التنفيذ بالدرجة الأولى على الأموال المنقولة ثم على العقارية ،وعليه فإنه سيتم التطرق إلى شروط الحجز العقاري ثم إلى إجراءات الحجز على العقارات المشهورة والغير مشهورة .

### المبحث الأول: الشروط الواجب توفرها لتوقيع الحجز على العقار.

المقصود بالحجز العقاري التنفيذ على عقارات المدين عن طريق بيعها بالمزاد العلني لتسديد دين الحاجز وديون باقي الدائنين المشتركين في الجزء من قيم هذه العقارات، ويتناول الحجز عقارا واحدا أو أكثر، وقد يلاحظ أن إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني قد تأخذ وقتا طويلا، ومرد ذلك يعود إلى مدى أهميته في اقتصاد البلاد، وضرورة حمايتها حماية أصحاب الحقوق عليها، وقد تناول المشرع الجزائري في الفصل الخامس من الباب الرابع الأحكام المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية، والإدارية .

وسوف نوضح الآن إجراءات التنفيذ على العقار فنبداً بشروط الحجز وإجراءاته، والآثار المترتبة عليه، وأخيرا بيع العقار بالمزاد العلني التي هي متعددة منها ما يتعلق بالمال المحجوز، ومنها ما يتعلق بالحاجز، وأخيرا بالمحجوز عليه .

### المطلب الأول : الشروط المتعلقة بالمال المحجوز عليه .

يشترط في المال المحجوز عليه أن يكون عقارا ، مما يتوجب علينا تناول تعريف العقار باعتباره محل التنفيذ الجبري ، قبل التطرق إلى الشروط الواجب توفرها .

### الفرع الأول : تعريف العقار.

حسب ما جاء به الفقه فان العقار هو كل شيء ثابت في مكانه ، و لا يمكن نقله إلا بإتلافه كالأراضي و البنائيات و الأشجار و غيرها و كان متصلا بالأرض اتصالا قارا و مستقرا و هو بذلك نوعين عقار بطبيعته كالبنائيات و السكنات و عقار بالتخصيص : وهو الأشياء المنقولة التي رصدها المالك لخدمة العقار كالألات الزراعية والحيوانات المخصصة لخدمة الأرض ، والأثاث والمفروشات المخصصة للفنادق<sup>1</sup> ، كما عرفه البعض الآخر بأنه ذلك المنقول الذي خصص

1 محاضرات الأستاذ ملزي عبد الرحمن ألقيت على الطلبة القضاة بالمدرسة العليا للقضاء بسنة 2014



## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

لخدمة العقار، بحيث لا ينتقل عنه و لا يخدم غيره و لو تبدل مالكة، و يشترط لاعتبار المنقول عقارا بالتخصيص أن يكون كل من المنقول و العقار مملوكين لشخص واحد ، و أن يوضع المنقول و يرصد لخدمة هذا العقار و أن يكون هذا الرصد على سبيل الاستقرار، و لا يعد عقارا بالتخصيص ما تم رسده لخدمة العقار بصفة مؤقتة<sup>1</sup>

و العقار بفتح العين و القاف عرفته المادة 683 من القانون المدني بأنه " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه، و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار"<sup>2</sup> .

و يشمل العقار بهذا المعنى الأراضي و المباني و كل ما يتصل بالأرض بشكل قار، لذلك قد يكون العقار بطبيعته أو عقارا بالتخصيص.

إذا لم يكن المال المراد الحجز عليه عقارا بطبيعته و إنما كان عقارا بالتخصيص، فتعتبر العقارات المخصصة لخدمة هذا العقار محجوزة بحكم القانون بمجرد حجز هذا العقار.

و العقار بالتخصيص هو منقول وضعه مالك العقار لخدمته بصفة دائمة من أجل استغلاله مثل الجرارات و المعدات الفلاحية و الحيوانات، و يجب أن تحجز مع العقار و إلا عد حجز على منقول.

و قد كان قانون الإجراءات المدنية الملغى في مادته 378 ق إ م ينص على عدم جواز الحجز على العقار بالتخصيص و هو نص غامض.

و ربما كان الهدف من عدم جواز التصرف في العقار بالتخصيص و الحجز عليه مستقلا عن العقار المخصص له حتى لا يتعطل الاستغلال الذي استهدفه المدين منه.

لكن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لم ينص على عدم جواز الحجز على العقار بالتخصيص حينما نص في المادة 636 ق إ م على الأموال الغير قابلة للحجز، لأن هذه الأموال تكون

1 بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجزء الثاني، طبعة 1، سنة 2012 ص 149

2 الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

منقولات مثل الجرار و الحيوان أو الآلات فيعد حجزا على منقول في حالة الحجز عليها مستقلة عن العقار الذي تخدمه. و ربما كان الهدف من عدم جواز التصرف في العقار بالتخصيص و الحجز عليه مستقلا عن العقار المخصص له، حتى لا يتعطل الاستغلال الذي استهدفه المدين منه. على أنه إذا أنهى المالك تخصيص المنقول لخدمة العقار، و لم يتصرف فيه فإنه يفقد صفته كعقار بالتخصيص و يسترد صفته الطبيعية كمنقول، و لذلك يجوز حجزه في هذه الحالة بطريق حجز المنقول و لم يعد من الجائز حجزه بطريق حجز العقار سواء مع العقار أو على استقلال<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: أنواع العقارات .

لقد سبق وذكرنا أن العقار هو محل التنفيذ الجبري ، وبالتالي فإنه يتم تقسيم العقارات حسب ملاكها و النصوص القانونية، و المراسيم التطبيقية التي تحكمها، وفي النهاية تحديد العقار الذي يجوز التنفيذ عليه جبرا بواسطة حجزه، ووضعه بين يدي القضاء من أجل بيعه واستيفاء ثمنه لسداد الدين و العقار الذي لا يجوز التنفيذ عليه .

و هذا العقار قد يكون مبينا مثل المحلات السكنية و المهنية أو المحلات يمارس فيها نشاط تجاري أو صناعي أو سياحي فهو عقار حضري، و قد يكون هذا العقار غير مبني مثل الأراضي الفلاحية و الغابية و الرعوية و السهبية و يسمى هذا العقار بالعقار الريفية.

و هذا التنوع العقاري الذي ساهمت في رسمه يد الإنسان و اكتنبتته أدوات قانونية و صنفته إلى الأملاك عقارية وطنية، و أملاك عقارية وقفية و أملاك عقارية خاصة<sup>2</sup> ، حسب نص المادة 23 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم<sup>3</sup>.

1 المرجع السابق ، ص150 .

2 بن رقية يوسف ، محاضرات في القانون العقاري أقيمت على الطلبة القضاة بالمدرسة العليا للقضاء، سنة 2014.

3 القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 18/11/1990 جر رقم 49 سنة 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 26/25 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 رقم 55 .

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

العقارات التابعة للأملاك الوطنية: لقد عرف النظام القانوني للأملاك الوطنية في الجزائر عدة تطورات منذ الاستقلال نظرا للارتباط الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة والنظام السياسي والاقتصادي المطبق في البلاد، وبالتالي فإن الملكيتان لا تتمتعان بنفس الحماية ولا بنفس النظام القانوني، معلنا عن توجه سياسي واقتصادي جديد يكرس مبادئ الليبرالية المبنية على حماية الملكية الخاصة وتكريسا لهذا التوجه الجديد صدر قانون التوجيه العقاري، وقانون الأملاك الوطنية ليجسد هذا المبدأ .

### أولا : تحديد مفهوم الأملاك الوطنية .

وردت في دستور 23 فبراير 1989 مادتين تحددان مفهوم الأملاك الوطنية وهي المادتين 17 و18 منه وعملا بهاتين المادتين فإن الأملاك الوطنية تشمل على مجموع الأملاك، والحقوق المنقولة، والعقارية التي تحوزها الدولة، وجماعاتها المحلية في شكل ملكية عمومية أو خاصة ومن هاتين المادتين نستنتج أن الدستور أخذ بمبدأ ازدواجية الأملاك الوطنية، وازدواجية الملكية عامة وخاصة وتبنى أيضا مبدأ الإقليمية التي لا تدخل ضمن الأملاك الوطنية .

وفي هذا السياق صدر قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 وكرس هذه المبادئ في المواد 24، 25 و26 منه تم صدور قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ليحدد الأملاك الوطنية ونظامها القانوني<sup>1</sup> .

تدخل الأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة و جماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية .

و تتكون الأملاك الوطنية حسب نص المادة 24 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري من:

✓ الأملاك العمومية و الخاصة للدولة.

✓ الأملاك العمومية و الخاصة للولاية.

✓ الأملاك العمومية و الخاصة للبلدية.

1 ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة الجزائر 2013، ص 105

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

و من هذا المنطلق هل يمكن التنفيذ على العقارات و أو الحقوق العينية العقارية التابعة للملكية الوطنية، سواء كانت ملكية وطنية عامة أو ملكية وطنية خاصة ؟

تختلف الإجابة عن هذا السؤال من خلال، التمييز بين العقارات التابعة للأمالك الوطنية العامة و العقارات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة بالشكل الذي سيتم توضيحه :

### **أ. تحديد طبيعة الملكية حسب قانون 30/90 .**

المشرع في القانون رقم 30/90 اعتمد على المعايير المعروفة في النظرية التقليدية للتفريق بين الأملاك الوطنية العمومية، والأملاك الوطنية الخاصة، وتتمثل هذه المعايير على وجه الخصوص في معيار الغرض من استغلال الأملاك الوطنية، أو الغرض المخصص له المال فنص على أن الأملاك الوطنية العمومية لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها، أو غرضها، أما الأملاك الخاصة فهي تلك الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، ولا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها، أو غرضها، أما الأملاك الخاصة فهي تلك الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية وتؤدي إلى وظيفة امتلاكية، ومالية، فأما عن معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص فمعناه أن هذه الأملاك غير قابلة للتصرف فيها، ولا التنازل عنها مادامت مخصصة للنفع العام أو المرافق العامة وان كان يمكن التنازل عنها إذا رفع عنها التخصيص، وأما عن معيار الوظيفة التي يؤديها المال العام فهذا المعيار يمكن من الفصل بين النشاط الإداري، والنشاط الاقتصادي فوظيفة الأملاك الوطنية العمومية هي تحقيق مهمة من مهام المرفق العام، وعليه عند تسييرها يحق للإدارة استعمال صلاحيات السلطة العامة، في حين لا يجوز لها ذلك عند تسيير الأملاك الخاصة المخصصة أساسا حسب ما جاء به في القانون لأغراض امتلاكية، ومالية<sup>1</sup>.

### **ب. ازدواجية النظام القانوني .**

لقد كرس القانون مبدأ ازدواجية الملكية من جهة وازدواجية الأملاك من جهة أخرى، ويترتب عن ذلك مبدئيا ازدواجية النظام القانوني فالأملاك العمومية تخضع للقانون العام، والأملاك الخاصة

<sup>1</sup> المرجع السابق، ص 101

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

تخضع للقانون الخاص هذا مبدئيا، فحسب النظرية التقليدية فان الأملاك العمومية هي تلك المخصصة للمرافق العامة بينما الأملاك الخاصة ليست محل تخصيص، بمعنى التمييز يكون بحسب الوظيفة التي يؤديها المال، أما المشرع الجزائري فانه لم يقتصر على معيار التخصيص للاستعمال الجماهيري العام والمرفق العام وأصبحت الأملاك العمومية تشمل أملاك عمومية بحكم الدستور وأملاك عمومية بحسب التخصيص<sup>1</sup>.

### **ثانيا : الأملاك الوطنية العمومية .**

حسب الفقه والقضاء فان الأملاك العمومية تشتمل على مجموع الأموال والأشياء الموضوعة تحت تصرف المواطنين بصفة مباشرة أو غير مباشرة عن طريق المرافق العامة في الجزائر إلى جانب هذا التعريف يمكن إضافة الأملاك الوطنية العمومية بحكم المادة 17 من الدستور أي الثروات الطبيعية وبعض النشاطات ولاسيما النشاط الجوي والبحري والبريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية (المادة 12 من قانون أملاك الدولة) .

### **أ. الأملاك العمومية بحسب الدستور:**

وهي المناجم، والمقالع، باطن الأرض، موارد الطاقة، الثروات المعدنية، الطبيعية والحية، المياه والغابات، كذلك نقل السكك الحديدية، النقل البحري والجوي، البريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية، وحسب هذه المادة فان هذه الأموال والنشاطات هي ملك للمجموعة الوطنية، وعليه فهي ليست ملك للدولة ولا يحق لها التصرف فيها، وبما أن المجموعة الوطنية ليست شخص قانوني فان الدولة هي التي تمثلها وهو ما أكده القانون 30/90 المذكور أعلاه، وحسب الدستور فان هذه الأملاك تبقى دائما عمومية ولا يمكن التصرف فيها وهي تخضع للقوانين الخاصة .

1 المرجع السابق ، ص 106 .

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

### ب - التحديد القانوني لقائمة الأملاك الوطنية العمومية .

التجأ المشرع بالإضافة إلى تعريف الأملاك العمومية إلى تعداد بعض الأملاك وميز بين الأملاك الطبيعية والصناعية ، فالأملاك الطبيعية تشمل كل الأملاك البحرية وهي ملك للدولة وحدها دون الجماعات المحلية وتشمل شواطئ البحار والبحيرات والامتداد القاري ، المادة 15 من القانون وأما الأملاك الوطنية العمومية الصناعية فقد عدتها المادة 16 من القانون 30/90 وتشمل المنشآت المهيأة لاستقبال الجمهور الحدائق العمومية ، المنشآت الرياضية والثقافية ، المنشآت المخصصة للنقل والمرور ، الموانئ ، السكك الحديدية ووسائل الدفاع الوطني وهذا التعداد ليس على سبيل الحصر ، وفي الأخير فان اكتساب المال الصفة العمومية يكون إما بطريقة عادية كالشراء والمبادلة أو بالطرق الجبرية كنزع الملكية أو إثبات الشغور أو ممارسة الشفعة المقررة قانونا لفائدة الإدارة ويتم إدماج المال ضمن الأملاك الوطنية العمومية إذا توفرت الشروط المذكورة أعلاه بموجب قرار صادر عن السلطة المختصة ، كما يمكن إخراجها بنفس الوسيلة ويختلف الإدماج باختلاف طبيعة الأموال<sup>1</sup>

و تكون هذه العقارات سواء كانت طبيعية أو اصطناعية غير قابلة للحجز ، و هذا ما جاءت به بكل صراحة المادة 04 فقرة 01 من القانون 30/90 بعد تعديل 2008 حيث نصت على أن " الأملاك الوطنية العمومية غير القابلة للتصرف فيها و لا للتقادم و لا للحجز .

و هو نفس الحكم الذي جاء به قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في مادته 636 فقرة 01 ق إ م إ و الهدف من عدم قابلية العقارات التابعة للأملاك الوطنية العمومية للتنفيذ عليها و حجزها ، يعود أساسا إلى أنها لا تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية من جهة و أن الذمة المالية للدولة و الجماعات المحلية يفترض فيها الملاءة و بالتالي لا يتصور الوصول إلى مرحلة التنفيذ الجبري على عقاراتها من جهة أخرى .

1 حمدي باش عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديد ص 103

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

و لقد بسط المشرع على أملاك الإدارة العامة و أموالها حماية متميزة ، من حيث عدم إمكانية الحجز عليها للوفاء بالديون الواقعة على عاتق الإدارة تأسيسا على الافتراض ملاءة الأشخاص المعنوية العامة باعتبارها قادرة على تنفيذ التزاماتها دون ضغط أو إكراه هذا من جهة، و ضمان مبدأ استمرارية المرافق العامة من جهة أخرى 1.

### **ب-العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.**

بالرجوع إلى نص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية، فالعقارات التابعة للملكية الوطنية الخاصة هي تلك العقارات التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية.

بحيث نصت المادة 04 فقرة 2 المعدلة من قانون الأملاك الوطنية، بان الأملاك الوطنية الخاصة كقاعدة عامة غير قابلة للتقادم و لا للحجز.

أما التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة، فهي قابلة للتصرف فيها وفقا للقانون مثل البيع في اطار التنازل عن السكنات التابعة للديوان الترقية و التسيير العقاري مثلا.

و كاستثناء أول عن قاعدة عدم جواز الحجز على العقارات و الحقوق العينية التابعة للملكية الوطنية الخاصة، فان العقارات التي تخصصها الدولة للمؤسسات العمومية الاقتصادية باعتبار أن هذه المؤسسات تخضع للقانون الخاص فهي أشخاص اعتبارية تتمتع بصفة التاجر، و بالتالي هي شركات تجارية و أموالها بما فيها العقارات قابلة للحجز عليها و بيعها بالمزاد العلني بما فيها تلك العقارات التي تمنحها لها الدولة.

أما الاستثناء الثاني في عدم قابلية العقارات و الحقوق العينية العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للحجز، فقد جاءت به نصوص خاصة تتمثل في القانون 19/87 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية، و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم.<sup>1</sup>

1 القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، ج ر رقم 50، لسنة 1987.

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

و قد منح هذا القانون في مادته 06 و 07 للمنتجين الفلاحين حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة الفلاحية، و يمنح هذا الحق العيني العقاري على الشروع بالتساوي بين أعضاء المستثمرة، و كذلك تمنح لهم الملكية المطلقة للعقارات بالتخصيص، بينما تحتفظ الدولة بملكية الرقبة و الذي يهمننا هنا هو تحديد المفهوم القانوني لحق الانتفاع الدائم حسب ما جاء به القانون 19/87 الذي جعل هذا الحق حقا عينيا عقاريا ينتقل إلى الورثة، و يمكن التنازل عنه و الحجز عليه و كذلك يمكن رهنه أيضا.<sup>1</sup>

هذا ما أكدته المادة 08 و المادة 23 من نفس القانون، لكن المادة 24 منه اشترطت في التنازل أن يكون لصالح عمال القطاع الفلاحي، و تعطى الأولوية للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحي و العاملين في المستثمرة الفلاحية.

و للدولة ممارسة حق الشفعة بواسطة الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري، المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>2</sup> بحسب نص المادة 62 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري. في حالة الحجز عن حق الانتفاع الدائم باعتباره حقا عينيا و في مرحلة بيعه بالمزاد العلني، يجوز للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة دون مواصلة إجراءات الحجز و البيع بالمزاد العلني، من أجل المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية و مواصلة الاستغلال، و الإنتاج و عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي.<sup>3</sup>

---

1 حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للنشر، الطبعة العاشرة، الجزائر 2008، ص 113.

2 أنشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 96-87 المؤرخ في 24 فيفري 1996، و تم تنصيبه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-339 المؤرخ في 22-10-2009 الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 96-87.

3 بن برقية يوسف، المرجع السابق. ص 7



## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

### 2- العقارات التابعة للأملاك الوقفية:

تنص المادة 31 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنها، تلك الأملاك التي حبسها مالكةا بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما، و تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة، سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور، من خلال هذه المادة فان الوقف ينقسم إلى نوعين وفق عام ووقف خاص.

#### أ-الوقف العام.

و قد عرفته المادة 03 من قانون الأوقاف<sup>1</sup> بأنه "حبس العين عن التملك على وجه التأبيد و التصدق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من أوجه البر و الخير."

و بالتالي فان الوقف العام للعقار عبارة عن عقد ملزم لجانب واحد يحرره الموثق و يسجله لدى المحافظة العقارية، إذ يزول حق ملكية الواقف و يؤول حق الانتفاع إلى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف و شروطه، أي أن حق الملكية يتجزأ فملكية الرقبة تصير شخصية معنوية تراقبها مديرية الأوقاف (ناظر الوقف) أما حق الانتفاع فيؤول للمنتفع، إذن يرتب عقد الوقف حقا عينيا أصليا، و حق انتفاع على عقار لصالح الموقوف عليه، و الذي يجب أن يكون جهة خيرية و يحكم هذا التصرف قانون الأوقاف.<sup>2</sup>

#### ب-الوقف الخاص.

الوقف الخاص يخضع للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها حسب نص المادة 01 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم، وبالتالي فان الوقف الخاص يخضع إلى القانون المدني في الأحكام المتعلقة بحق الانتفاع من المواد 844 إلى 854 من ق م.<sup>3</sup>

1 قانون الأوقاف رقم 10-91 المؤرخ في 27-04-1991، ج ر، رقم 21 و المعدل بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 22-05-2001 ج ر، رقم 29.

2 بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 8

3 الأمر 58-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 31 لسنة 1975.

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

و قد كان قانون الأوقاف قبل تعديله ينص في المادة 06 و 07 منه " على أن الوقف الخاص يصير وفقا عاما، إذا لم يقبله الموقوف عليه أو في حالة وفاته .

و السؤال المطروح، هل يجوز التنفيذ و الحجز على العقارات الموقوفة وفقا خاصا، سواء على الرقبة أو على حق الانتفاع؟

لقد جاء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية صريحا في هذا الشأن إذ أكد في مادته 636 فقرة 2 على عدم جواز الحجز على الأموال الموقوفة وفقا عاما أو خاصا ما عدا الثمار و الإيرادات على أساس أن الإيرادات منقولات (نقود) و أن الثمار منقولات بحسب المال.

و لكن بتصفح قانون الأوقاف يبدو في الوهلة الأولى أنه يجوز الحجز على حق الانتفاع، إذ تنص المادة 21 منه على أنه "يجوز جعل حصة المنتفع ضمانا للدائنين في المنفعة فقط أو في الثمن الذي يعود عليه"<sup>1</sup>.

إلا أنه لا يمكن تصور الحجز على حق الارتفاق في الوقف الخاص، و إنما يكون الحجز فقط على المنافع من الثمار و الإيرادات أو ثمنها، و بالتالي فهي منقولات تخضع في حجزها للقواعد العامة في الحجز على المنقول.

### **3- العقارات التابعة للأملك الخاصة.**

الملكية العقارية الخاصة نضمها مبدئيا القانون المدني و قانون التوجيه العقاري، و هي حق التمتع ( استعمال و استغلال) و حق التصرف في العقارات، و قد نتصور في الملكية العقارية الخاصة عدة حالات:

-قد تكون الملكية العقارية الخاصة كاملة من رقبة ( حق التصرف فيها) و انتفاع (بحق الاستعمال و الاستغلال) فينفذ عليهم جميعا، و قد تقتصر على ملكية الرقبة فقط، أو ملكية الانتفاع فقط فينفذ على إحداها.

1 القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المعدل و المتمم المتضمن قانون الأوقاف، ج ر رقم 21.

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

قد تكون الملكية العقارية الخاصة ملكية مفرزة، فينفذ بالحجز عليها و بيعها بالمزاد العلني.

و قد تكون ملكية مشاعة فينفذ على الحصة و تباع بالمزاد العلني، و الراسي عليه المزاد يصبح مالكا شريكا على الشيوع<sup>1</sup> و لا يملك الشركاء في الشيوع في هذه الحالة حق الشفعة بالحلول محل المشتري في شراء العقار، باعتبار أن البيع يتم بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون و هذا ما أكدته المادة 778 من القانون المدني.

و قد تكون الملكية العقارية الخاصة ملكية مشتركة في العقارات المبنية، و هي الحالة التي يكون عليها العقار المبني ملكيته مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة.

و قد نضمها المشرع الجزائري في المواد من 743 الى 772 من القانون المدني، و تظهر غالبا هذه الملكية في العمارات مثل الحيطان الفاصلة و السطوح و السلالم و المداخل، و تكون الأجزاء المشتركة غير قابلة للحجز عليها منفصلة عن الأجزاء الخاصة، و هذا ما أكدته المادة 746 من ق م لأنه و إن كانت لهذه الحقوق قيمة مالية، لكنها لا تباع مستقلة عن الحق الذي تخدمه لان استقلالها يعدم فائدتها.

و قد تكون الملكية العقارية الخاصة مقرونة بشرط مانع للتصرف لمدة معينة، كأن يمتلك المدين عقارا و هبه له أبوه بعقد هبة مشروطة، بعدم التصرف حتى بلوغ سن معينة فالقاعدة العامة أن كل ما لا يجوز التصرف فيه لا يجوز حجزه و تطبيقا لذلك يكون الحجز هنا بدون جدوى، لأن الهدف من الحجز هو البيع و هذه الأموال لا يجوز للمدين بيعها و من باب أولى ألا تباع في المزاد العلني. و قد أكدت على ذلك المادة 636 فقرة 5 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

---

1 حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات، دار هوم، الطبعة التاسعة، 2013، ص 32.

### المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالحجز.

لا يقبل الحجز التنفيذي على العقار إلا من قبل الدائن الذي يحمل سنداً تنفيذياً سواء كان دائن عادي أو صاحب امتياز خاص أو رهن يؤكد بصفة نهائية حقه و يكون هذا الحق معين المقدار ، و حال الأداء عند الحجز بالإضافة إلى ذلك يشترط في طالب الحجز أن يكون قد قام بمقدمات التنفيذ و ذلك بتبليغ السند التنفيذي للمدين و تكليفه بالوفاء و إمهاله خمسة عشر ( 15 ) يوماً للقيام بالوفاء كما لا يمكن للدائن العادي مباشرة إجراءات الحجز على العقار ، إلا في حالة عدم وجود منقولات لدى مدينه أو عدم كفايتها.

و قد خصت المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بالذكر هذه الشروط و هي أن يكون بيد الدائن الحاجز سنداً تنفيذياً من بين السندات التنفيذية الواردة في المادة 600 من ق ا م و أو السندات الواردة في نصوص خاصة ، و يكون ممهور بالصيغ التنفيذية من قبل الموثق أو من قبل

القضاء حسب الحالة ، ولم يرد في قانون الإجراءات المدنية ، و الإدارية أي تعريف أو تعداد للسند التنفيذي ، وإنما على سبيل الإشارة عكس قانون الاجراءات المدنية و الإدارية الجديد الذي قد أورد تعداد السندات التنفيذية في نص المادة 600 ق ا م و<sup>1</sup> .

و أضافت المادة 601 ق ا م و شرطاً شكلياً مادياً ينبغي توافره حتى يصبح السند التنفيذي صالحاً كأداة تنفيذ، و هذا الشرط هو أن تكون نسخة السند التنفيذي ممهورة بالصيغة التنفيذية، كما يشترط أن يقدم الدائن ما يثبت عدم كفاية المنقولات لمدينه أو عدم وجودها بموجب محضر يحرره المحضر القضائي في هذا الشأن ، ولأن تتوافر في الحاجز شروط .

1 محاضرات الأستاذ ملزي عبد الرحمن ، المرجع السابق .

**الفرع الأول: أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي.**

الحجز على العقار هو طريق من طرق التنفيذ الجبري بنزع الملكية، فقد اشترط المشرع الجزائري أن يكون الدائن طالب الحجز حاملا لسند تنفيذي مهور بالصيغة التنفيذية و أن يكون الحق الثابت به مبلغا من النقود معين المقدار و حال الأداء ، و عليه لا بد من تعريف السند التنفيذي.

### **1-تعريف السند التنفيذي:**

يعد السند التنفيذي الأداة التي وضعت بيد الدائن الذي يضطر إلى التنفيذ الجبري من أجل اقتضاء حقه الثابت في ذلك السند، بجبر المدين على تنفيذ الالتزام الواقع على عاتقه.

فالسند التنفيذي هو كل عمل قانوني يأخذ شكلا معينا ، يتضمن تأكيد حق الدائن الذي يريد الاقتضاء الجبري.

و هناك من عرف السند التنفيذي على أنه عمل قانوني يحدد حق الدائن بطريقة يفترض فيها القانون حسم كل منازعة سابقة في موضوعه أو كل منازعة في صحته و من ثم يجعله وثيقة يتحتم على ممثل السلطة العامة المختص تنفيذ ما يثبتته من حق على من هو ثابت ضده هذا الحق .

و السند التنفيذي هو سبب الحق في التنفيذ الجبري و هو عمل قانوني يتطلب المشرع في تكوينه شروط مختلفة تضمن التأكيد الكامل لوجود الحق الموضوعي ، أو على الأقل ضمانا كبيرا لوجوده.

فإذا توافرت هذه الشروط كان للدائن الحق في التنفيذ الجبري و عندها لا يمكن للقائم بالتنفيذ الامتناع عن إجرائه على أن يبقى للمدين، إن أراد، حق الاعتراض و لكن بإجراءات مستقلة عن إجراءات التنفيذ الجبري<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> المرجع السابق

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

**الفرع الثاني:** أن يكون محل الالتزام الثابت بالسند التنفيذي مبلغ من النقود محقق الوجود، معين المقدار و حال الأداء .

### **1- أن يكون حق طالب التنفيذ محقق الوجود:**

بمعنى ألا يكون الحق الذي يتضمنه السند التنفيذي حقا احتماليا أو معلقا على شرط لم يحقق بعد. لكن لا يقصد بهذا الشرط أن يكون الحق خاليا من النزاع من جانب المدين لأنه لو كان هذا المعنى المقصود بهذا الشرط لما أمكن تحقيق التنفيذ مطلقا ، و استحال إجرائه على المدين جبرا لأن الأخير سوف ينازع دوما في الحق، كما أن هذا المدعى يجعل قوة السند التنفيذي تتوقف على إرادة المدين و هذا ما يتعارض مع فكرة أن مجرد توافر السند التنفيذي يعني أن الحق الثابت فيه و قد حسمت المنازعات في شأنه و بالنتيجة يكون كافيا بذاته لإجراء التنفيذ الجبري.<sup>1</sup>

و تجدر الإشارة إلى أن من بيده سند تنفيذي لا يكلف بإثبات أن حقه الثابت في ذلك السند محقق الوجود، و إنما من يكلف بالإثبات هو من يدعي عكس الظاهر.

### **2- أن يكون معين المقدار:**

ينبغي أن يكون محل الحق الوارد في السند التنفيذي معين المقدار، و هذا شرط بديهي لأن الدائن لا يمكن أن يقضى له بتنفيذ أكثر من حقه فوجب من أجل ذلك أن يكون الحق المطلوب معين المقدار كما أن للمدين أن يتفادى التنفيذ الجبري بالوفاء ، و لذلك يجب أن يكون الحق معين المقدار حتى يقوم المدين بالوفاء بهذا المقدار فقط، كذلك فإن التنفيذ بطريق الحجز يقتضي بيع أموال المدين بمقدار ما يكفي لتنفيذ التزامه و يجب على المحضر القضائي أن يكف عن البيع إذا وصل ناتج البيع إلى الحد الكافي لأداء حق الدائن.<sup>2</sup>

1 بن عبو عفيف، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القوانين الإجرائية و التنظيم القضائي، جامعة وهران، 2012-2012، ص 35.

2 المادة 621 ق إ م " لا يجوز أن يتجاوز التنفيذ عند القيام بعمل أو الامتناع عن عمل أو عند البيع بالمزاد العلني أو عند التخصيص القدر الضروري الذي يقتضيه حق الدائن الأصلي و ما استلزمه من مصاريف و يجب رد الأشياء التي لم يتناولها التنفيذ

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

و لذلك يجب أن يكون هذا الحق معين المقدار لمنع التعسف في التنفيذ، و تختلف طريقة التعيين باختلاف محل الحق فإذا كان محل الحق نقودا و جب أن يكون مبلغا معلوما، و إذا كان المطلوب غير نقود كتسليم منقول أن يكون معيناً بنوعه و مقداره أو معيناً بذاته ، و إذا كان عقارا و جب أن يكون معيناً أيضا بأن يتضمن السند التنفيذي تحديده تحديداً نافياً للجهالة، من حيث الموقع ، و المساحة ، و الحدود ... إلخ

### 3- أن يكون الحق حال الأداء:

و معنى ذلك ألا يكون الدين مرتبطاً بشرط أو أجل ، فلا يكون معلقاً على شرط و لا مضاف إلى أجل لأن الدين الذي لم يتحقق شرطه أو لم يحل أجله لا يمكن المطالبة بالوفاء به، و من ثم لا يجوز الإجبار على التنفيذ.

و من العقود ما يتضمن التزاماً مؤجلاً كما لو باع شخص لآخر عقاره بعقد رسمي و التزم بتسليم العقار في أول السنة التالية لتاريخ إمضاء العقد، أو التزم المشتري بدفع الثمن على أقساط في تواريخ محددة تالية لتاريخ تحرير العقد ، فعندئذ لا يجوز التنفيذ بهذا العقد الرسمي لاقتضاء الالتزامات الواردة به عند حلول الأجل.

### الفرع الثالث: القيام بأعمال مقدمات التنفيذ

باعتبار الحجز على العقار حجز تنفيذي لا يمكن مباشرته إلا من طرف الدائن الحاجز الذي يجب أن يكون بيده سند تنفيذي، فإنه إلى جانب ذلك يشترط القيام بأعمال مقدمات التنفيذ و هي الإجراءات الواجب إتباعها من طرف المستفيد من السند في مواجهة المدين المنفذ عليه، بغية استعادة ديونه أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل و ذلك قبل اللجوء إلى التنفيذ الجبري و تتمثل هذه المقدمات فيما يلي:

---

إلى المحجوز عليه أو وضعها تحت تصرفه لمدة 8 أيام ، فإذا رفض استلامها بعد إنذاره من طرف المحضر القضائي ، يحرر هذا الأخير محضراً برفض الاستلام و في هذه الحالة يقوم المحضر القضائي باستصدار أمر على عريضة لبيع هذه الأشياء بالمراد العلني ، و يودع المتحصل من بيعها بأمانة ضبط المحكمة بعد استيفاء المصاريف و إذا تعذر بيعها لأي سبب كان ، تعد من الأموال المتخلى عنها و توضع في المحشر".

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

### **1- تبليغ السند التنفيذي للمدين و تكليفه بالوفاء خلال خمسة عشر (15) يوما:**

لقد نصت على ذلك المادة 621 من ق إ م إ و هو شرط تتطلبه القواعد العامة في التنفيذ الجبري و ذلك بتبليغ السند التنفيذي للمدين و تكليف المنفذ عليه بالوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي في أجل (15) يوما قبل إجراء التنفيذ<sup>1</sup> و ذلك بطلب ممن صدر الحكم لمصلحته، و رغم أن مقدمات التنفيذ ليست من إجراءاته إلا أن عدم القيام بها ينتج عنه بطلان التنفيذ الجبري.<sup>2</sup>

و إذا لم يتم تبليغ السند التنفيذي فإن حقوقه الثابتة في السند تبقى محفوظة لكنها قابلة للسقوط بالتقادم طبقا لنص المادة 630 من ق إ م إ ، تتقادم الحقوق التي تتضمنها السندات التنفيذية بمضي 15 سنة كاملة ابتداء من تاريخ قابليتها للتنفيذ.<sup>3</sup>

و مما هو ملاحظ على هذه المادة أنها وردت فيها عبارة (المنفذ عليه) و يبدو أن العبارة هنا غير سليمة بحيث أنه لم يتم تبليغ السند التنفيذي بعد للمحكوم عليه، و بالتالي لم نصل إلى مرحلة التنفيذ و من ثم عدم القول (المنفذ عليه) فالعبارة الصحيحة هي (المراد بالتنفيذ عليه).<sup>4</sup>

حيث يقوم المحضر القضائي بتبليغ السند التنفيذي إلى المدين و تكليفه بالوفاء لتفادي إجراءات التنفيذ الجبري ، و يجب أن يمنح المدين مهلة للوفاء فلا يجوز البدء فيه إلا بعد منحه مهلة للوفاء.

### **2-أن يقدم الدائن ما يثبت عدم كفاية منقولات مدينه أو عدم وجودها:**

كقاعدة عامة هنا لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها.

---

1 في القانون القديم كان ميعاد تبليغ السند التنفيذي 20 يوما أما في القانون الجديد فقد قلص المشرع هذه المدة إلى 15 يوما قبل إجراء التنفيذ انظر المواد 329 و 330 ق إ م الملغى.

2 أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، الدار الجامعية ببيروت، طبعة 4، 1984 ص 223.

3 حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص 201.

4 أحمد خلاصي، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري، منشورات عشاش، الجزائر 2003، ص 207.



## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

و القاعدة العامة في القانون المدني أنه لا يتعلق حق الدائن العادي أيا كان مصدره على مال معين للمدين بل يتعلق مع بقية الدائنين بالذمة المالية لهذا الأخير، إذ تكون أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه.<sup>1</sup>

و بالتالي فإن للدائن إمكانية إخضاع أموال المدين للتنفيذ، و هي إمكانية متاحة لكل دائن فالمال الواحد يمكن أن يكون ضمانا لأكثر من التزام، و تبعا لذلك يمكن للدائن أن يحجز على أي مال للمدين و أي مال للمدين يمكن أن يكون محلا لأكثر من حجز.

غير أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية قد أورد قيودا على هذه القاعدة و جعل من إمكانية الحجز على عقارات المدين متوقفة على شرط يجب تحقيقه حتى يجري الحجز على هذا النوع من الأموال<sup>2</sup> و ذلك طبقا لنص المادة 721 من ق إ م إ يجوز للدائن الحجز على عقارات و أو الحقوق العينية العقارية لمدينه سواء كانت مفرزة أو مشاعة إذا كان بيده سند تنفيذي و أثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها<sup>3</sup> و عليه فإنه لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها.

و لكن إذا كان المشرع الجزائري قيد الدائن في الحجز على العقار بعدم كفاية المنقولات لدى المدين فإنه من جهة أخرى لم يشترط على الدائن في التنفيذ على العقار توافر تناسب بين مقدار الدين المطلوب للوفاء و قيمة العقار المراد الحجز عليه، فله أن يحجز على العقار أو عدة عقارات أو على البعض منها دون البعض الأخر، بشرط أن لا يحصل من ثمن العقار المحجوز إلا على ما

---

1 المادة 188 من القانون المدني، و تنص المادة 636 ق إ م إ على أنه لا يجوز الحجز على الأموال باعتبار ذلك من القواعد العامة التي تخضع لها الحجوز مهما تنوعت و اختلفت، و لذلك لا يمكن اللجوء إلى استصدار أمر الحجز على العقار إلا في حالتين اثنتين و تتمثل الحالة الأولى في عدم كفاية الأموال المنقولة و الثانية في عدم وجود أموال منقولة أصلا، و لهذا لم يقيد المشرع الجزائري الدائن الحاجز في أن يحجز في حدود قيمة دينه لدى المدين و إنما يمكن ذلك من خلال توزيع متحصلات البيع فلا ينصرف ذلك التوزيع إلا في حدود قيمة الدين.

2 محمد حسنين، المرجع السابق، ص 128.

3 المادة 721 ق إ م إ.

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

يساوي حقه عليه، و يجب أن تكون قيمة العقار كافية على الأقل لسداد الدين و المصاريف حيث إذا كان لا يغطي التكاليف و المصاريف المختلفة فلا يجوز حجزه.

و هنا يمكن الإشارة كذلك إلى أنه يمكن توقيف الحجز، إذا أثبت المدين أن العقار المراد الحجز عليه يمكن في خلال سنتان أن يغطي مردوده سداد الديون و كل المصاريف.<sup>1</sup>

غير أنه استثناء يمكن الحجز مباشرة وهذا يخص أصحاب التأمينات العينية، وهم الذين لهم حق التتبع على العقار، ويقصد بهم الدائن المرتهن، أصحاب حقوق الامتياز، وصاحب حق التخصيص على عقار، وهؤلاء يمكنهم الحجز مباشرة على العقار حتى ولو انتقلت ملكيته إلى الغير، ودون شرط عدم كفاية المنقولات .

### 3- أن تتوفر في الحاجز شروط :

إضافة إلى حيازة الدائن لسند تنفيذي، وتقديمه ما يثبت عدم كفاية المنقولات لمدينه أو عدم وجودها بموجب محضر فانه يتوجب أن تتوفر في الحاجز نفس الشروط الواجب توفرها في طالب التنفيذ . على اعتبار أن كل من يجري التنفيذ لصالحه على مال معين ويشترط فيه أن يكون دائنا، ويجب أن يبقى حائزا لهذه الصفة أي صفة الدائن من وقت بدء إجراءات التنفيذ إلى نهايتها، عملا بأحكام المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية التي تشترط في رافع الدعوى أمام القضاء أن يكون حائزا لصفة ومصلحة في ذلك وخصومة التنفيذ (الدعوى التنفيذية ) حكمها حكم الدعوى القضائية فيما يتعلق بحيازة الصفة والمصلحة، ولما كان الغرض المقصود من إجراءات التنفيذ هو جلب المصلحة فان هذا العمل يعد من التصرفات النافعة نفعا محضا لطالب التنفيذ التي يكفي لمباشرتها توافر أهلية الإدارة كالمفوض لإدارة أموال غيره مثل الوكيل العام أو الوالي أو الوصي أو المقدم دون حاجة لاستئذان القاضي طبقا للمادة 88 من قانون الأسرة .

3 بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام الجزائري، دار هومة 2006، ص 60.

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

ويستطيع طالب التنفيذ إنابة غيره في مباشرة إجراءات التنفيذ سواء كانت النيابة اتفاقية مثل الوكالة أو كانت قانونية مثل النيابة الشرعية كل ذلك وفقا للقواعد العامة، ويستمر هذا المنفذ له في طلب التنفيذ لمدة 15 سنة من تاريخ قابلية السند التنفيذي وهي مدة تقادم الحقوق التي تتضمنها السندات التنفيذية إعمالا بنص المادة 630 من قانون الإجراءات المدنية ، والإدارية .

### **المطلب الثالث: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه.**

و المحجوز عليه هو من يكون ملزما بدفع الدين نظرا لمركزه القانوني تجاه العقار فقد يكون المحجوز عليه مالكا للعقار أو حائزا له كما قد كفيلا عينيا و عليه سنتطرق لكل حالة على حدا.

### **الفرع الأول: المحجوز عليه مالك العقار.**

يشترط في العقار المراد الحجز عليه أن يكون مملوكا للمدين و أساس هذا الشرط، هو أن المدين يضمن التزاماته بأمواله و ليس بأموال غيره، و أن الحجز على أموال الغير يشكل اعتداء على حق الغير.<sup>1</sup>

و الأصل أن يكون المحجوز عليه في الحجز العقاري هو المدين ( مالك العقار أو صاحب الحق العيني العقاري عليه) و لكن هناك صور يكون فيها المحجوز عليه شخصا آخر غير المدين في حالة ما إذا:

قام مالك العقار المرهون بالتصرف فيه إلى الغير، ففي هذه الحالة الدائن يحجز على العقار و ينفذ عليه مهما كانت اليد التي انتقل إليها العقار تطبيقا لقاعدة حق التتبع المقررة للدائن المرتهن.

-و قد يكون كفيلا عينيا قدم عقاره ضمانا للدين المرتب على المدين وفقا لأحكام المادة 844 فقرة 01 من القانون المدني.

1 المواد 901.902.911، من القانون المدني.

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

و عليه يعد كل من الكفيل العيني و من انتقلت إليه ملكية عقار مرهون ذا صفة في التنفيذ عليه رغم أنه ليس مدينا للحاجز، و بالنتيجة يكون بقوة القانون ملزما بدفع دين غيره نظرا لمركزه القانوني تجاه العقار الذي يملكه.<sup>1</sup>

و تنتقل ملكية المرهون إلى الحاجز بجميع أسباب كسب الملكية، مثل البيع، الهبة الوصية، الميراث، الشفعة، التقادم المكسب، فيصبح من انتقلت إليه الملكية مالكا تجاه الكافة و حائزا تجاه الدائن المرتهن وفقا لأحكام المادة 911 من القانون المدني.<sup>2</sup>

فإذا كان من المشترك استصدار أمر بالحجز التنفيذي على العقار، كأن يكون العقار المحجوز ملكا للمدين فان ذلك إلى حد ما و ليس على علاقة إطلاقه، و يمكن التنفيذ على العقار غير مملوك وقت استصدار أمر بالحجز التنفيذي للمدين المحجوز عليه في الحالتين.

و عليه سوف نتطرق إلى تعريف كل من الحائز الذي يملك العقار و الكفيل العيني.

### **الفرع الثاني: المحجوز عليه حائز العقار:**

لم يخص المشرع الجزائري الحائز بتعريف محدد، بل تمت الإشارة له في العديد من المواد ، و منها المادة 734 من ق ا م ا و في ضوء عدم الوقف على تعريف محدد ارتأينا الرجوع إلى ما كتبه الفقه في هذا المجال، فقد عرف الحائز على أنه كل من انتقلت إليه و بأي سبب من الأسباب ملكية العقار أو أي حق عيني عقاري قابل للرهن، دون أن يكون هذا الغير مسئولا مسؤولة شخصية عن الدين المضمون.<sup>3</sup>

1. حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 280.

2 المادة 911، من القانون المدني.

3 بوضياف عادل المرجع السابق، ص 161.

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

و لا يقصد بالحائز في هذا المقام، اصطلاح الحائز في القانون المدني بصدد الحقوق العينية الأصلية و هو ذلك الشخص الذي يضع يده على محل حق عيني عقاري مدة محددة و يمارس عليه سلطات محددة تنصرف إلى اكتساب الحق العيني عليه بانقضاء المدة المحددة في القانون.<sup>1</sup>

بل يقصد به أن يكون للدائن رهن أو حق تخصيص أو امتياز على العقار، ثم يتصرف المدين في العقار قبل الشروع في التنفيذ عليه.<sup>2</sup>

فيكون للدائن صاحب الرهن أو الامتياز أن يتتبع العقار تحت يد الحائز الذي انتقلت إليه ملكية العقار و ينفذ عليه، و يقتضي رعاية مصلحة الحائز اتخاذ بعض الإجراءات العادية التي تتخذ في حالة التنفيذ على العقار، فإذا كان العقار تحت يد المدين وجب على الحائز، توجيه الإجراءات المؤدية لإعداد العقار للبيع.<sup>3</sup>

و عليه إذا كان العقار محملا بحق عيني في المواجهة الغير ثم انتقلت ملكية هذا العقار إلى شخص آخر غير مسئول شخصيا عن الدين فان هذا الشخص يسمى حائزا.

و لكي يكون حائزا للعقار يجب أن تتوافر فيه الشروط التالية:

1- أن يكون دائن له حق عيني تبعي على العقار، و أن يشهر هذا الحق بحيث يكون نافذا في مواجهة الغير، و تنتفي فكرة الحائز في التنفيذ على العقار بالنسبة للدائن العادي تماما، ذلك لأنه متى كان المدين قد تصرف في العقار تصرفا مشهرا قبل تسجيل أمر الحجز فان التصرف ينفذ في الحق الدائن العادي، و هو ليس حق عيني تبعي يتبع به العقار في المواجهة من انتقلت إليه الملكية على أن يتخذ إجراءات التنفيذ على العقار الذي خرج من مالك مدينه.

1 نبيل عمر و محمود هندي، التنفيذ الجبري و قواعده و إجراءاته، دار الجامعة الجديدة الاسكندرية 2002، ص 219.

3 محمد حسين، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مكتبة الفلاح، بيروت، الطبعة 2، 1986، ص 130.

3فتحي والي، التنفيذ الجبري، مطبعة جامعة القاهرة، سنة 1991، ص 321.

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

2- أن تنتقل ملكية العقار أو جزء منه أو يترتب عليه حق، قبل التنفيذ عليه كحق الانتفاع و ذلك بعد شهر الحق العيني التبعي، و ذلك لما كانت الملكية و غيرها من الحقوق العينية الأصلية لا تنتقل أو ترتب أثرا على العقار إلا بالتسجيل.

و يجب أن يجري تسجيل التصرف الناقل للملكية أو المرتب لها، و يستوي أن يكون بعوض أو تبرعا على أن يكون التصرف صحيحا صادرا من مالك العقار، و لهذا يعتبر حائزا من تملك العقار بالتقادم.

ألا يكون هذا الغير مسؤولا شخصيا عن الدين، فإذا كان مسؤولا باعتباره مدينا متضمنا أو كفيلا شخصيا فإنه لا يعد حائزا.<sup>1</sup>

و الحائز هو كل شخص آلت إليه ملكية العقار بعقد مسجل قبل الحجز على العقار و كأن ملكية العقار مثقلة بتأمين عيني، ففي هذه الحالة لصاحب التأمين العيني بمقتضى ما له من حق التتبع أن ينفذ على العقار في مواجهة الحائز.

و إذا قام حائزا العقار بإتلاف ثمار أو إيرادات العقار فإنه يتعرض للعقوبات.<sup>2</sup>

و بخصوص إجراءات الحجز تحت يد الحائز فقد نصت المادة 911 من القانون المدني على أنه "يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو تخلص عنه".

و عليه فالحائز الذي يجب على الدائن المنفذ أن يتخذ بشأنه الإجراءات الخاصة من إعلان الإنذار و تسجيله هو من آل إليه العقار بعقد مسجل قبل تسجيل تنبيهه (أمر الحجز) بالنسبة للدائن المنفذ في يد المدين، و للتنفيذ على عقار الحائز نفرق بين فرضيتين:

1 مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة الجزائر، سنة 2005، ص 210.

2 فريجة حسين المبادئ الاساسية في القانون الاجراءات المدنية و الادارية، ديوان المطبوعات الجامعية سنة 2010 ص 300.

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

### الفرضية الأولى:

تتطلب هذه الفرضية أن يسجل التصرف إلى الحائز بعد تسجيل أمر الحجز، و عندئذ لا يكون هذا التصرف نافذا في مواجهة الدائن الحاجز و يكون لهذا الأخير أن يتابع إجراءات التنفيذ على العقار ضد المدين فلا يلزم بإجراء أي إجراء للحاجز.<sup>1</sup>

### الفرضية الثانية:

تتطلب هذه الفرضية أن يسجل التصرف إلى الحائز بعد تسجيل أمر الحجز، و عندئذ لا يكون هذا التصرف نافذا في مواجهة الدائن الحاجز و يؤدي هذا التصرف إلى إخراج العقار من ملك المدين و يمنع دائنيه من التنفيذ عليه، على أن هذا المنع لا يسري على الدائن صاحب الحق العيني التبعي على العقار، فهذا الأخير رغم التصرف في العقار أن يحجز عليه و لأن الحاجز قد انتقلت إليه الملكية من المدين، فإنه يجب حماية الغير الذي قد يتعامل في توجيه إجراءات حجز مشهورة في مواجهة كل من المدين و الحاجز، و معنى هذا أن المنفذ ضده لا يكون الحائز وحده ، بل ينضم كطرف سلبي في الخصومة إلى جانب المدين.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: عقار الكفيل العيني:

عرف المشرع الكفالة في نص المادة 644 من القانون المدني بأنها عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام، و بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين بنفسه و تطرق المشرع في المواد التي تلي نص المادة 644 من القانون المدني إلى الأحكام التي تخضع لها الكفالة و شروطها.<sup>3</sup>

1 بن عبو عفيف، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القوانين الإجرائية و التنظيم القضائي، جامعة وهران، 2012-2012، ص 56.

2 بن عبو عفيف، المرجع السابق ، ص 56.

3 بوضياف عادل المرجع السابق، ص 162.

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

و الكفيل العيني هو شخص يقدم عقاره كضمان للوفاء بدين في ذمة شخص آخر و يتم ذلك في صورة قيام مالك العقار برهن عقاره لصالح دائن المدين دون أن يكون مسئولا عنه مسؤولية شخصية و قد ذهب الفقهاء في فرنسا و مصر إلى تحديد هذا المسلك، و حجة هذا الرأي أن الكفيل العيني هو كالحائز غير مسئول شخصيا عن الدين.<sup>1</sup>

و هو و إن اشتبه مع الحائز في انتفاء المسؤولية الشخصية، إلا أنه يختلف عنه في أن العقار محل الحجز يكون مملوكا للمدين و انتقل منه، بل أن العقار هو ملكه و وضعه رهنا كضمان لدين على غيره و تتم إجراءات التنفيذ على عقار الكفيل العيني بتبليغ أمر الحجز إليه مباشرة و تسجيله باسمه و كل ما يتطلب بالنسبة للمدين الأصلي، هو اتخاذ مقدمات التنفيذ في مواجهته بإعلانه السند التنفيذي و تكليفه بالوفاء.

و بذلك يكون المشرع بنصه على هذه الإجراءات، قد حمى الغير الذي يتعامل على العقار المملوك للكفيل العيني لأنه لو تم التسجيل باسمه لما استطاع الغير أن يعلم الحجز و أساس هذا الاختلاف أن الكفيل العيني يختلف عن الحائز في أن العقار محل التنفيذ لم يكن مملوكا للمدين من قبل.

### **المبحث الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات.**

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبرى للحجز على العقارات و الحقوق العينية العقارية لما يترتب عنها من مخاطر على حق الملكية المكرس دستوريا و على الأمن العام. و يمكن تعريف الحجز العقاري على أنه طريق من طرق التنفيذ، يتم بمقتضاه وضع عقارات المدين تحت يد القضاء.<sup>2</sup>

1 رمزي سيف قواعد و تنفيذ الاحكام و العقود الرسمية، دار النهضة العربية، الطبعة السابعة، ص 461.

2 عبد السلام ذيب ، المرجع السابق، ص 369.



## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

و تمر إجراءات التنفيذ على العقار بثلاث مراحل، أولها وضع العقار تحت يد القضاء عن طريق استصدار أمر الحجز، ثم إعداد العقار و التمهييد لبيعه بالمزاد العلني عن طريق التبليغ الرسمي لأمر الحجز و قيده في المحافظة العقارية ، لتأتي آخر مرحلة و هي بيع العقار بالمزاد العلني.<sup>1</sup>

### **المطلب الأول: استصدار أمر الحجز**

حتى يتحصل الدائن على أمر بوضع العقار أو الحق العقاري العيني تحت تصرف القضاء يتعين عليه تقديم طلب إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها الإقليمي العقار أو الحق العيني العقاري، و في حالة تعدد العقارات يوجه الطلب إلى أي محكمة من المحاكم التي يقع بها أحد العقارات أو الحقوق العينية العقارية ،لأنه يجوز الحجز على عدة عقارات في آن واحد وبأمر واحد على عريضة ويكون وفق الشروط التالية :

### **الفرع الأول: شروط أمر الحجز**

يقدم الطلب والوثائق المرفقة به إلى رئيس المحكمة ويقدم طلب الحجز من الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي .

ويجب أن يتضمن الطلب على الخصوص البيانات المذكورة في المادة 722 من ق ام واد فقرة 2 و3 .

وإذا تعذر على الدائن معرفة البيانات اللازمة لوصف العقار ومشمولاته يجوز استصدار أمر على عريضة ،يقوم بمقتضاه المحضر القضائي بالدخول إلى العقار للحصول على هذه البيانات (وصف العقار) وهذا الأمر غير قابل لأي طعن<sup>2</sup> .

الوثائق المرفقة بالطلب إذا كان العقار غير مثقل بتأمينات عينية .

1 رمزي سيف، المرجع السابق، ص 380.

2 حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 281

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

- 1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين : و السندات التنفيذية المعنية ورد ذكرها ضمن المادة 600 ق إ م .!
  - 2- محضر التبليغ الرسمي للسند التنفيذي .
  - 3- نسخة من محضر التكليف بالوفاء : يتضمن مطالبة المدين بتسديد مبلغ الدين خلال 15 يوما.
  - 4- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي ذلك أن الدائن المرتهن يوقع الحجز على العقار المرهون دون اللجوء إلى الحجز على منقولات المدين .
  - 5- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار (يثبت وجود العقار ، حدوده ، مساحته ونوعه)
  - 6- شهادة عقارية تثبت عدم تصرف المدين في العقار بالنسبة للدائن العادي .
- وفي حالة عدم إرفاق الطلب بهذه الوثائق ،يرفض طلب الحجز ،ويمكن تجديده عند استكمال الوثائق .
- الوثائق المرفقة بالطلب في حالة العقار المثقل بالتأمين العيني :
- ينبغي على أصحاب التأمينات العينية تقديم :
- مستخرج من عقد الرهن ،أو أمر التخصيص على عقار ،أو مستخرج من قيد حق الامتياز .
  - مستخرج من سند ملكية المدين لعقار .
- يتعين توقيع الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري بموجب أمر رئيس المحكمة المختص إقليميا خلال 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب، وذلك بعد تأكده من استيفاء شروط الطلب المذكورة أعلاه<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ، المرجع السابق ، ص 282

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

وإذا كان طلب الحجز، يتضمن الحجز على عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة كان لأي من رؤساء محاكم هذه الدوائر مختص بتوقيع الحجز عليه بموجب أمر واحد .

### **الفرع الثاني: البيانات الواجب ذكرها في أمر الحجز**

يجب أن يتضمن أمر الحجز، فضلا عن البيانات المعتادة في أوراق المحضرين بعض البيانات.

لقد رتب المشرع الجزائري في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بطلان أمر الحجز العقاري أو الحقوق العقارية العينية في حالة خلو هذا الأمر من إحدى البيانات الثلاثة الآتي ذكره:

1-نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز (حكم قضائي، قرار قضائي، عقد اعتراف بدين توثيقي، أمر الأداء..... الخ).

2- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي و تاريخ تكليف المدين بتسديد مبلغ الدين العالق في ذمته.

3- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا من حيث الموقع، المساحة، رقم القطعة الأرضية، مفرزة أو مشاعة، رقم بناية والشارع وأجزاء العقار الخاصة والمشاركة وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه<sup>1</sup>.

### **المطلب الثاني: التبليغ الرسمي لأمر الحجز و قيده في المحافظة العقارية.**

لا يكفي استصدار أمر الحجز وفقا للشروط و البيانات السالف ذكرها حتى يرتب آثاره القانونية في مواجهة المدين المحجوز عليه و الغير بل لا بد من تبليغه لهذا الأخير و قيده في المحافظة العقارية، بالشكل الذي سيتم تفصيله.

1 محاضرات الأستاذ ملزي عبد الرحمان، المرجع السابق.

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

### الفرع الأول: التبليغ الرسمي لأمر الحجز

بعد صدور أمر الحجز التبليغ الرسمي لأمر الحجز يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين يتم ذلك بموجب محضر يعده المحضر القضائي و يتحقق التبليغ الرسمي بإشارة المحضر القضائي إلى أنه سلم الوثيقة موضوع التبليغ إلى المبلغ له و يعتبر التبليغ الرسمي شخصيا في الحالات التالية :

✓ إذا سلم المحضر القضائي محضر التبليغ و أمر الحجز إلى المدين المحجوز عليه شخصيا.

✓ إذا رفض المدين المحجوز عليه استلام محضر التبليغ الرسمي أو رفض التوقيع عليه.

✓ إذا رفض الأشخاص الذين لهم صفة تلقي التبليغ الرسمي استلام محضر التبليغ.

و تنشر نسخة من أمر الحجز العقاري مضمون التبليغ بأمر على ذيل عريضة صادر عن رئيس المحكمة في جريدة يومية وطنية.

✓ اذا سلم المحضر القضائي محضر التبليغ و أمر الحجز لشخص محبوس في مكان حبسه.

أما في الحالات غير المذكورة أعلاه يعد التبليغ صحيحا و ليس شخصيا و التبليغ الرسمي لا يجوز القيام به لا قبل الساعة 08 صباحا ولا بعد الساعة 08 مساء إلا في حالة الضرورة و بناء على إذن قضائي طبقا للمادتين 416 و 725 ق إ م<sup>1</sup> .

ويكون التبليغ الرسمي للأمر إلى:

**المدين فقط:** إذا كان العقار غير مثقل بأي تأمين عيني

---

1 حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق ص 283 .

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

**لفائدة الغير :** إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني لفائدة الغير ، يجب التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير ،مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز.

وينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار أو الحق العيني العقاري جبرا عليه ،مع إيداع أمر الحجز على الفور ،أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في المحافظة العقارية التابع لها العقار لقيده أمر الحجز ،ويعد العقار محجوزا ابتداء من تاريخ القيد ،وهذا من أجل منع المدين من التصرف في العقار إضرارا بالدائن الحاجز .  
وإذا كان الدائن الحاجز دائنا ممتازا له تأمين عيني على العقار المراد حجزه ،وجب التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حاجز العقار المرهون ،والى الكفيل العيني اذ وجد ،وفي هذه الحالة يخير هؤلاء بين :

1- الوفاء بالدين .

2- التخلي (ترك العقار).

3- قبول إجراءات الحجز والبيع .

### **الفرع الثاني : قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية**

إن التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري مفاده إعلان وتنبيه المدين المحجوز عليه بأن عقاره أو حقه العيني العقاري تحت سلطة القضاء رغم أنه يظل مملوكا له بحيث يجوز له التصرف فيه بالبيع أو الهبة خلال هذه المرحلة غير أنه و بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية فلا ينفذ تصرف المدين المحجوز عليه في مواجهة الدائن الحاجز الذي يكون له حق ممارسة دعوى عدم نفاذ التصرف<sup>1</sup>.

وعليه يقوم المحضر القضائي على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل بإيداع أمر الحجز لدى مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيده ،ويعد العقار أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد ،ووفقا لأحكام المادة 728 فإنه يجب على المحافظ العقاري قيد

<sup>1</sup> ملزي عبد الرحمان ، المرجع السابق

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

أمر الحجز من تاريخ الإيداع، وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي، أو إلى الدائن خلال ثمانية أيام ولا تعرض لعقوبات تأديبية منصوص عليها التشريع الساري المفعول، وتتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري، وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم، ويجب على المحضر القضائي عند قيد الحجز ذكر تاريخ، وساعة إيداعه لما يترتب عنها من آثار كما سوف نتناوله ويؤشر بهامشه وبترتيب الورود عن كل أمر حجز سبق قيده، مع ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين، والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز، وتبرز أهمية هذه البيانات عند التطرق لإعداد العقار للبيع ثم بيعه، والمنازعات التي تنشأ أثناء تنفيذ الحجز، والغاية من قيد أمر الحجز هو رعاية مصالح الغير الذي قد يتعامل على العقار الجاري عليه الحجز، فيعلم أنه موضوع تحت يد القضاء.

1- حالة انتقال العقار أو الحق العيني للعقار المثقل بتأمين عيني بعقد مشهر :

طبقاً لأحكام المادة 743 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فان العقار، أو الحق العيني العقاري إذا كان مثقلاً بتأمين عيني، وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز وجب توجيه إنذار إلى الحائز وتكليفه بدفع مبلغ الدين، أو تخليه عن العقار، وإلا بيع جبراً عليه، ويجب أن يشتمل الإنذار فضلاً عن البيانات المعتادة على ما يأتي<sup>1</sup>:

- بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له .

- بيان أمر الحجز وتاريخ القيد.

- انذار الحائز وتكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي وإلا بيع العقار جبراً كما سبق ذكره أعلاه.

2- حالة تعدد الدائنين أو تعدد الحجوز على العقار :

في حالة ظهور دائن آخر بيده سند تنفيذي بعد قيد أمر الحجز في هذه الحالة يجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين، وذلك عن طريق استصدار أمر على عريضة يتضمن قيده

<sup>1</sup> ملزي عبد الرحمان ، المرجع السابق

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

لدى المحافظة العقارية مع بقية الدائنين، ويصبح منذ تاريخ التأشير به طرفا في اجراءات التنفيذ ولا يجوز شطب التسجيلات والتأشيرات إلا بصدور أمر مخالف .

**الفرع الثالث: وضع اليد على العقار المحجوز والآثار المترتبة على الحجز<sup>1</sup>.**

### **وضع اليد على العقار المحجوز :**

بمجرد انقضاء مهلة شهر الممنوحة للمدين المنصوص عليها في المادة 725 فقرة 02 من ق ام وا نمير بين حالتين :

أ- حالة الوفاء : فإذا قام المدين المحجوز عليه، أو حائز العقار أو الكفيل العيني بإيداع مبلغا كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدين في الشهادة العقارية، والحاجز سواء لدى أمانة الضبط أو المحضر القضائي فان إجراءات البيع بالمزاد توقف وتصير كل التصرفات الواردة على العقار نافذة (م736ق ا م وا).

ب - حالة عدم الوفاء : إذا امتنع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني عن الوفاء يشرع المحضر القضائي في إعداد قائمة شروط البيع تمهيدا لبيع العقار المحجوز، مع الملاحظة أنه والى غاية جلسة المزايمة يستطيع المدين الوفاء بالدين وبالنتيجة توقف إجراءات البيع ويرفع الحجز .

### **الآثار المترتبة على حجز العقار :**

يترتب على حجز العقار الآثار القانونية التي تتمثل فيما يلي:

أ- منع المحجوز عليه من التصرف في العقار : ومن أهم آثار وضع العقار تحت يد القضاء هو منع المحجوز عليه، أو الحائز سواء كان مالكا للعقار المرهون أو الكفيل العيني من التصرف فيه بنقل

1 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 286.

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

ملكيتة أو إنشاء حقوق عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال، وبالتالي يمنع على المحجوز عليه القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع وهبة ومقايضة، ووقف أو حتى ترتيب تأمينات عينية كحق الانتفاع والارتفاق، كما يحظر عليه توقيع حقوق عينية تبعية كالرهن مثلا لأن من شأن كل هذه التصرفات أن تنقص من قيمة هذا العقار، وتبعد الراغبين في شرائه ويستفيد من بطلان هذه التصرفات الحاجزون المشاركون في الحجز وأصحاب الحقوق المسجلة على صحيفة العقار العينية، ما دام أن البطلان مقرر بحكم نص المادة 735 من ق م و ا فهو بطلان نسبي، ولا يمكن أن يتمسك به إلا لمن قرر حمايته، فلا يحق للمشتري مثلا أن يتذرع به لأنه يملك حق التتبع على عقارات مدينه كما هو الشأن بالنسبة للدائن المرتهن مثلا، غير أن المادة 735 من ق م و ا استثنت في الفقرة 02 منها بائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم أن يقيد حق الامتياز على العقار في الأجال والأوضاع التي نصت عليها المادة 999 وما يليها من القانون المدني، وقد أجازت المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية، والإدارية نفاذ التصرف بنقل الملكية أو ترتيب حق عيني على العقار المحجوز عليه إذا ما أودع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بأمانة الضبط أو بين يدي المحضر القضائي قبل جلسة المزايده مبلغ يكفي بالوفاء بأصل الدين والمصاريف المستحقة للدائنين المقيدين في الشهادة العقارية والحاجزين<sup>1</sup>.

ب - تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله : حجز العقار لا يؤدي إلى نزع الملكية من المدين ، وإخراجه من حيازته بل يظل المدين له صفة المالك، وبالتالي له على العقار المحجوز العديد من السلطات وذلك إذا كان العقار في يد المدين وذلك حسب نص المادة 01/ 730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مؤجرا وقت قيد أمر الحجز استمر المدين المحجوز عليه حائزا بصفته حارسا إلى أن يتم البيع، ما لم يؤمر بخلاف ذلك .

للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكنا فيه بدون أجره إلى أن يتم البيع، وعلى ذلك فإذا كان العقار في يد المدين يستعمله بنفسه كأن يقيم في مسكنه أو يزرعه بنفسه فإنه يعد حارسا له لقوة القانون، وأما إذا كان العقار مؤجرا من أجل ضبط سلطات المدين في تأجير العقار محل الحجز حتى لا يضر بالدائنين في صورة تأجيره لفترة طويلة أو بإيجار زهيد فيضعف فرص بيعه

<sup>1</sup> حمدي بشا عمر، المرجع السابق، ص 289-290



## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

خاليا بالمزاد العلني، فإذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز ويمنع الوفاء للمالك وإذا قام المستأجر بتسديد الأجرة قبل تبليغه الرسمي فان المدين يسأل عنها بصفته حائزا لها، وفي هذه الحالة إذا كان الإيجار ثابت التاريخ فانه يكون نافذا في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة، إلا في حالة ما إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزداد بعد البيع وقوع غش من المدين المحجوز عليه والمستأجر ففي هذه الحالة يفسخ الإيجار.

وإذا كان العقار مؤجرو وقت قيد أمر الحجز وليس له تاريخ ثابت فانه لا يكون نافذا في حق الدائن الحاجز، وكذلك الأمر بالنسبة لعقود الإيجار التي يبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز

ومع ذلك يجوز للمدين المحجوز عليه استصدار أمر على ذيل العريضة يرخص له إيجار العقارات أو الحقوق العينية العقارية إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر (أي الإيجارات التي تصل مدتها إلى 12 سنة فما فوق ولم يتم شهرها عملا بنص المادة 17 من الأمر 74/78 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري) .

### المطلب الثالث: بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.

البيع بالمزاد العلني هو النتيجة الحتمية ويعتبر من بين الآثار المترتبة عن وضع العقار أو الحق العيني العقاري تحت سلطة القضاء بسبب امتناع المدين عن تسديد الدين خلال 30 يوما رغم تبليغه رسميا بأمر الحجز، كما أن بيع العقار المحجوز يمر بعدة مراحل تبدأ بالإجراءات التمهيديّة للبيع، ثم جلسة البيع بالمزاد العلني وتنتهي بصدور حكم رسو المزداد<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> ملزي عبد الرحمان، المرجع السابق

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

**الفرع الأول: إعداد و تحضير العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني**

بعد إجراء وضع اليد على العقار وقبل بيع العقار أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني سن المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الحالي مجموعة من النصوص الإجرائية تمكن كل ذي مصلحة من تقديم ملاحظات بشأن العقار أو الحق العيني العقاري المراد بيعه.

### **1- ضبط المحضر القضائي لقائمة شروط البيع:**

بعد القيام بكل الاجراءات السالفة الذكر وطبقا للمادة 737 من قانون الإجراءات المدنية، والإدارية فان المدين إذا لم يقم بالوفاء خلال الأجل المحدد بثلاثين يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز وجب على المحضر القضائي إعداد قائمة شروط البيع للعقار المحجوز وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز ،وفي حالة تعدد العقارات المحجوزة أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة فان القائمة تودع لدى أمانة ضبط أي محكمة يتواجد فيها أحد هذه العقارات فضلا عن البيانات المعتادة أوجبت المادة 737 المذكورة قائمة شروط البيع البيانات التالية<sup>1</sup>:

(01) - اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين و الحاجز و المدين المحجوز عليه و موطن كل منهم.

(02) - السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ،ومبلغ الدين .

(03) - أمر الحجز و تاريخ تبليغه الرسمي و قيده و تاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.

تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا (بناية، مفرز، مشاع ، المساحة، الحدود الشارع ، الرقم ... الخ).

✓ تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه .

<sup>1</sup> ملزي عبد الرحمان ، المرجع السابق

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

- ✓ شروط البيع، والتمن الأساسي، والمصاريف .
  - ✓ تجزئة العقار إلى أجزاء وان كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع ،مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء ،وتوضيح الترتيب الذي سيجرى فيه البيع ،عند الاقتضاء ،وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها .
  - ✓ بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع .
- وكجزء عن تخلف البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع فانه إذا خلت القائمة من أحد هذا البيانات فتكون قابلة للإبطال ،أي أن البطلان هنا نسبي وليس مطلقا ،وبالنتيجة فهو مقرر لمن له مصلحة من بين الأشخاص الذي تبلغ لهم قائمة شروط البيع ،ودعوى الإبطال يجب أن ترفع خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات ،وإلا سقط الحق في الإبطال .
- أما إذا اعترى البيانات التي حددتها المادة 737 من ق ام وا نقص أو خطأ فلا يحكم بالإبطال ،إلا إذا كان من شأن ذلك أن يؤدي إلى التشكيك في حقيقة البيانات ،وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع يتحمل المحضر القضائي تبعه ذلك ،بحيث يعاد تجديدها على نفقته باعتباره المسؤول المباشر عن إعدادها<sup>1</sup> .

المستندات المرفقة بالقائمة هي :

- ✓ نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه .
- ✓ نسخة من أمر الحجز .
- ✓ نسخة من التبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه، الحائز أو الكفيل العيني إن وجد .
- ✓ شهادة عقارية تتضمن جميع القيود التي حصلت على العقار إلى تاريخ الحجز .
- ✓ مستخرج جدول الضريبة .

<sup>1</sup> ملزي عبد الرحمان ، المرجع السابق

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

والهدف من إيداع هذه المستندات هو تأكيد إثبات ذات البيانات التي وردت في ذات قائمة شروط البيع للتأكد من صحتها .

وبعد إيداع قائمة شروط البيع الذي يؤشر عليها رئيس المحكمة على محضر إيداع قائمة شروط البيع الذي يعده أمين الضبط ،ويحدد فيه جلسة الاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادهما .

وتحديد الثمن الأساسي وفقا لأحكام المادة 739 من ق ا م و ا يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني بناء على طلب يتقدم به المحضر القضائي أو الدائن الحاجز إلى رئيس المحكمة الذي ينتدب بأمر على عريضة خبير عقاري لأجل معاينة العقار ووضع تقريبي له في السوق وتحديد الثمن الأساسي الذي يعتمد في قائمة شروط البيع لانطلاق المزايمة ،ويودع الخبير تقريره التقييمي بأمانة ضبط المحكمة خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على أن لا يتجاز عشرة أيام (10) من تاريخ تعيينه ، وإلا استبدل بغيره <sup>1</sup>.

### 2-التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:

يتولى رئيس المحكمة إعداد محضر إيداع قائمة شروط البيع يحدد فيه جلسة الاعتراضات عليها و تاريخ عقد جلسة البيع خلال 15 يوما من تاريخ إيداع المحضر القضائي لقائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة ، و يتعين على الدائن تبليغ المعنيين بها بواسطة محضر قضائي و هؤلاء الأشخاص هم:

- 1- المدين المحجوز عليه.
- 2- الكفيل العيني و حائز العقار أو الحق العيني العقاري إن وجد.
- 3- المالك على الشيوخ.
- 4- الدائنين المقيدون كل بمفرده.
- 5- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المتقاسم أو المقايض به إن وجد.

<sup>1</sup> ملزي عبد الرحمان ، المرجع السابق

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

هذا و تجدر الإشارة إلى أن محضر التبليغ الرسمي يجب أن يتضمن ما يلي:

- 1- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
  - 2- تعيين العقارات أو الحقوق العقارية العينية المحجوزة.
  - 3- الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقاري.
  - 4- تاريخ و ساعة انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني.
  - 5- إنذار المبلغ لهم للإطلاع على قائمة شروط البيع حتى يتسنى لهم تقديم اعتراضاتهم.
- 3-الاعتراضات على قائمة شروط البيع و طلب وقف البيع:

أولاً:الاعتراض على قائمة شروط البيع

بعد إيداع القائمة وتبليغ من وجب إبلاغهم قصد المشرع بذلك تطهير الإجراءات من كل العيوب التي تكون قد شابتها سواء تعلقت بالشروط الموضوعية اللازم توافرها لصحة التنفيذ أم تعلقت بشروط البيع، وبالتالي تصفية كل ذلك بقصد الوصول إلى مرحلة البيع<sup>1</sup>.

والاعتراض بذلك على قائمة شروط البيع هو منازعة في التنفيذ من شأنها وقف إجراءات التنفيذ لغاية البث فيها نهائياً، فمن يحق له تقديم هذا الاعتراض، وما هي الجهة المختصة للبث فيه ؟

يمكن للأشخاص المبلغين بقائمة شروط البيع المشار إليهم في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهم: المدين المحجوز عليه، الكفيل العيني والحائز للعقار أو الحق العيني العقاري إن وجد، المالكين على الشيوع ان كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعاً، والدائنين المقيدون كل بمفرده، وبائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد ، ورثة هؤلاء في حالة الوفاة أن يتقدموا باعترضاتهم على قائمة شروط البيع أو طلب وقف البيع ويقبل الاعتراض من هؤلاء أو ورثتهم ولو يتم إبلاغهم بقائمة شروط البيع سهواً .

<sup>1</sup> ملزي عبد الرحمان ، المرجع السابق

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

أما الجهة المختصة بالبحث في الاعتراضات فإنه تقدم الاعتراضات بموجب عريضة من طرف الأشخاص المذكورين أو ورثتهم في أجل قبل ثلاثة أيام من جلسة الاعتراضات ،وإلا سقط حقهم وتسجل هذه العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها ،وبعد تبليغ العريضة للأطراف الأخرى وتقديم ملاحظاتهم يفصل رئيس المحكمة وفقا لأحكام المادة 742 من ق ا م و ا في غرفة المشورة بحضور المعترض والحاجز والمحضر القضائي بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية أيام ،وإذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة المحددة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به ويشرع بعدها المحضر القضائي في اجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني .

وكأمثلة عن الاعتراضات تلك التي يتم تقديمها بهدف بطلان قائمة شروط البيع لعدم تضمنها أحد البيانات المنصوص عليها في المادة 737 أو إلى إلغاء بعض الشروط المخالفة للنظام العام أو تضمنت إقصاء بعض الناس من المزايدة ،مع أنهم غير ممنوعين قانونا ،أو المطالبة بإعادة تقييم العقار لوقوع خطأ في التقييم الأول ،كما أن الاعتراض قد يتناول الاجراءات سواء لعيب في الشكل أو في الموضوع ومن أمثلة ذلك العيوب الشكلية ،كالعيب في التبليغ الرسمي للقائمة ،وأما العيوب التي تتناول الناحية الموضوعية في الإجراءات فان عدم توافر الأهلية للحاجز أو أحد الدائنين المشتركين في الحجز أو عدم توافر الصفة أو أن الدائن لا يحوز على سند تنفيذي قابل للتنفيذ الجبري أو أن العقار غير قابل للتنفيذ عليه بطريق الحجز<sup>1</sup> .

**ثانيا: طلب وقف البيع أو تأجيله:**

لتصفية كل منازعات التنفيذ قبل البيع نص المشرع على دعاوى موضوعها وقف إجراءات التنفيذ أو تأجيلها :

أ- الدعوى الاستعجالية الرامية لقصر الحجز على بعض العقارات المحجوزة:

يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني رفع دعوى استعجالية من أجل جعل البيع بالمزاد العلني يقتصر على عقار أو حق عيني عقاري بشرط أن يثبت المدين أن قيمة هذا العقار أو الحق العيني العقاري كافية للوفاء بحقوق الدائنين.

<sup>1</sup> ملزي عبد الرحمان ، المرجع السابق

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

و يحدد في الأمر الاستعجالي العقار الذي لا يباع مؤقتا، ومع ذلك يحق للدائن بعد رسو المزاد أن يستمر في بيع العقارات التي استثنيت من البيع إذا لم يكف ثمن ما يبيع للوفاء بحقه ، أما إذا كان حاصل البيع كافيا للوفاء بديون الحاجزين فإن الحجز يزول بالنسبة للعقار الموقوف ببيعه (المادة 743 ق إ م إ).

ب- الدعوى الاستعجال الرامية لتأجيل البيع:

يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني رفع دعوى استعجالية لتأجيل البيع لمدة سنة لتسديد مبلغ الدين من الإيرادات السنوية للعقار على أن يثبت صاحب المصلحة أن مردود سنة واحدة كافي للوفاء بحقوق الحاجزين، و عند إصدار الأمر بتأجيل بيع العقار أو الحق العيني العقاري يحدد رئيس المحكمة الأجل الذي تبدأ فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء، دون تجاوز أجل السنة (المادة 744 ق إ م إ).

ج- دعوى الفسخ:

هذه الدعوى تقدم من ذوي المصلحة في شكل اعتراض على قائمة شروط البيع، إذا لم يوف المدين بثمن العقار المباع له من طرف البائع أو لم يدفع فارق المقايضة للبائع أو المقايض الحق في رفع دعوى فسخ

عقد البيع أو المقايضة لأن له امتيازاً على ثمن البيع أو فارق المقايضة يرد على العقار المحجوز ، ومن شأن هذه الدعوى توقيف إجراءات البيع بالمزاد العلني<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني : إجراءات البيع بالمزاد العلني.**

تعتبر آخر مرحلة من مراحل الحجز على العقار منظمة بنصوص قانونية واضحة وصريحة منذ بدايتها إلى غاية صدور حكم رسو المزاد.

<sup>1</sup> ملزي عبد الرحمان ، المرجع السابق

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

### 1- زمان و مكان البيع بالمزاد العلني.

يحدد تاريخ عقد جلسة بيع العقار أو الحق العيني العقاري في محضر إيداع قائمة الشروط المعد من طرف رئيس المحكمة إذا لم تقدم اعتراضات على القائمة فإذا قدمت اعتراضات فإن التحديد المتقدم لتاريخ انعقاد الجلسة يسقط و يكون للدائن أو المحضر القضائي الحصول على أمر على ذيل عريضة يتضمن منطوقه تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني، عندها يتولى المحضر القضائي إخطار جميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد بذلك قبل جلسة البيع ب 08 أيام على الأقل.

الأصل أن يتم بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية في المحكمة غير أنه يجوز عقد جلسة المزايمة في مكان آخر إذا ارتأى الدائن أو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني وكل ذي مصلحة ضرورة لذلك (المادة 749 ق إم إ)، و إذا كان المشرع لم ينص صراحة على أن إجراء البيع في مكان آخر يتطلب استصدار إذن من رئيس المحكمة غير أنه يستشف من خلال مختلف النصوص أن إجراء البيع في مكان آخر غير المحكمة يجب ذكره كشرط من الشروط الواجب ذكرها في قائمة شروط البيع.<sup>1</sup>

### 2- الإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني.

بعد أن يبلغ ذوي الشأن بتاريخ و مكان البيع يجب أن يتم الإعلان عن البيع أمام الراغبين في الشراء كي يقع التنافس، وقد حدد المشرع طرق و ميعاد الإعلان و كفيته ضمانا لجلب أكبر عدد ممكن من المزايديين ويتم الإعلان عن طريق النشر في الصحف و اللصق في الأماكن المحددة قانونا ويجب أن يشتمل الإعلان عن البيع على البيانات التالية:

- 1- اسم الدائن و المدين و الحائز و الكفيل العيني و لقبه و مهنته و موطنه الأصلي.
- 2- بيان العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
- 3- الثمن الأساسي لكل عقار , فإذا كان مجزأ فيذكر الثمن الأساسي لكل جزء.
- 4- بيان المحكمة أو المكان الذي يحصل فيه البيع و بيان يوم المزايمة.

<sup>1</sup> ملزي عبد الرحمان ، المرجع السابق



## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

ويتعين أن يتم الإعلان قبل اليوم المحدد للبيع ب 30 يوما على الأكثر ولا تقل عن 20 يوما أما مصاريف النشر و الإعلان فيتحملها الدائن (المادة 749 ق إ م إ) ، هذا وقد وسع المشرع من نشر الإعلان عن البيع بالتعليق بأبواب العقار المراد بيعه و بلوحة إعلانات المحكمة التي يتم أمامها البيع وبلوحة الإعلانات بقباضة الضرائب و البلدية و الساحات و الأماكن العمومية.

### **3-دعوى إلغاء إجراءات النشر و التعليق.**

يجوز للدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل 03 أيام من تاريخ عقد جلسة البيع بالمزايدة قصد إلغاء إجراءات النشر و التعليق لوجود عيب في النشر مثال:الإعلان جعل العقار المراد بيعه قطعة أرضية صالحة للبناء في حين أن هذا العقار بناية، في هذه الحالة إذا أصدر رئيس المحكمة أمرا بإلغاء و بطلان إجراءات النشر و التعليق أجل البيع لاحقا و تكون مصاريف إعادة الإعلان على عاتق المتسبب في ذلك وإذا صدر الأمر برفض طلب إلغاء النشر و التعليق أمر رئيس المحكمة بإجراء المزايدة على الفور ، هذا و تجدر الإشارة إلى أن الأمر الصادر غير قابل لأي طعن(المادة 751 ق إ م إ).

### **4- طوارئ ما قبل جلسة البيع بالمزاد العلني:**

تجري المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم و الساعة المحددين لذلك ويكون بحضور<sup>1</sup>:

✓ المحضر القضائي .

✓ أمين الضبط .

✓ -الدائنين المقيدين، المدين المحجوز عليه، الحائز، الكفيل العيني إن وجد أو بعد تبليغهم بالحضور ب 08 أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة.

✓ المزايدين الذين لا يقل عددهم عن 03 أشخاص .

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ ، المرجع السابق، ص 310

### 5-تأجيل البيع:

قد تحدث ظروف يوم البيع تقتضي تأجيله على أن يتحمل مصاريف النشر و التعليق طالب التأجيل و حسبما يستشف من مختلف النصوص و المواد المتعلقة بجلسة البيع بالمزاد العلني فالمشرع قلص من عدد التأجيلات تفاديا للمصاريف الباهضة الذي تتطلبها إعادة النشر في الجرائد و تكاليف تنقل المزايدين من منطقة إلى أخرى و عليه جعل التأجيل لأسباب جدية كقلة المزايدين الذي قد ينجر عنه بيع العقار أو الحق العيني العقاري بثمان لا يغطي مقدار الدين أو قلة العروض كما جعل مبلغ التدرج في المزايدة بين مزايد و آخر لا يقل عن 10.000 دج<sup>1</sup>.

**الجلسة الأولى :** تؤجل بسبب عدد المزايدين الذي يقل عن 03 أو أن العرض أقل من الثمن الأساسي.

**الجلسة الثانية :** بغض النظر عن عدد المزايدين إذا كان العرض أقل من الثمن الأساسي و غير كاف لتغطية الدين و المصاريف يؤجل البيع مع إنقاص عشر الثمن الأساسي و إعادة النشر و التعليق .

---

1 حمدي باشا ، طرق التنفيذ ، المرجع السابق، ص 311

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

**الجلسة الموالية :** يباع العقار أو الحق العيني العقاري ولو بأقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له.

يؤجل البيع لمدة لا تقل عن 30 يوما و لا تزيد عن 45 يوما ليفسح المجال للنشر و التعليق (المادة 755ق إ م إ) و مادام أنه يجوز بواسطة أمر واحد الحجز على عقارات المدين الواقعة في دوائر اختصاص محاكم مختلفة (المادة 724 ق إ م إ) فإنه يجوز بيع عقارات أو حقوق عينية عقارية واقعة في دوائر اختصاص محاكم مختلفة مع مراعاة تتابع الحجز (المادة 756 ق إ م إ).

### **6- إجراءات جلسة بيع العقار بالمزاد العلني:**

تفتتح جلسة البيع بالتأكد من حضور أطراف المزايذة إلى جانب المحضر القضائي و المزايدين و بعد الوصول إلى أعلى سعر أو عرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء عليه ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، و يتعين على الراسي عليه المزاد أن يودع حال انعقاد الجلسة بأمانة ضبط المحكمة خمس ثمن رسو المزاد على أن يدفع الباقي في أجل 08 أيام.

إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن في المهلة المحددة له يعذر بالدفع خلال 05 أيام و إلا أعيدت المزايذة على ذمته ، وفي هذه الحالة إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي فإن الراسي عليه المزاد المتخلف ملزم بدفع فارق الثمن<sup>1</sup>.

### **7- شروط إعادة البيع بالمزاد العلني:**

إذا بيع العقار أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي، خلال 8 أيام التالية لرسو المزاد الأول يحق لكل شخص تقديم عريضة يلتزم من خلالها إعادة البيع بالمزايذة مع تعهده الكتابي بإيداع مقدار الثمن الراسي به المزاد يضاف إليه هذا المقدار مختلف المصاريف بأمانة ضبط المحكمة مقابل حصوله على وصل يثبت إيداعه لهذه المبالغ.

تعاد المزايذة بنفس الكيفيات المذكورة في المواد من ( 749 إلى 757 ق إ م إ) ، كما يحق للمزايذ الجديد طلب وقف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد إذا قام بإيداع

<sup>1</sup> حمدي باشا ، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 312

## الفصل الاول الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و على العقارات الغير مشهورة

المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه بأمانة ضبط المحكمة وهذا الطلب يبيث فيه رئيس المحكمة بموجب أمر غير قابل للطعن<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: الحكم برسو المزاد و حجيته

يعد الحكم برسو المزاد من بين السندات التنفيذية المنصوص عليها بالمادة 600 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والواقع أنه عادي ينعقد تحت إشراف القضاء، وأهم البيانات الواجب ذكرها في هذا الحكم : هوية الأطراف ، السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز ، التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء الإعلان عن البيع وتعيين العقار أو الحق العيني العقاري المباع و مشتملاته، تحديد الثمن الأساسي، إجراءات المزادة ، الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد وتاريخ الدفع وتجدر الإشارة إلى أنه جرى العمل في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم على أن الراسي عليه المزاد يرفع دعوى استعجالية من ساعة إلى ساعة لإخلاء العقار الذي يبيع بالمزاد العلني على اعتبار أن الراسي عليه بالمزاد أصبح بيده سند تنفيذي وأن استمرار احتلال العقار المباع من قبل الشاغل دون حق من شأنه إلحاق أضرار به، غير أن القانون الجديد نص في المادة 763 على ضرورة النص في منطوق الحكم على إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد وخلال فترة شهرين من تاريخ صدور الحكم بالمزاد العلني يتعين على المحضر القضائي قيد هذا الحكم الغير القابل لأي طعن (المادة 765 ق إ م إ) بالمحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، ومن آثار ذلك أن القيد يظهر العقار من كافة حقوق الرهن والتخصيص والامتياز المثقلة له<sup>2</sup>.

1 حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، المرجع السابق ص 304 .

2 محاضرات ملزي عبد الرحمن ، المرجع السابق.

### الفصل الثاني: الأحكام الخاصة بالعقارات الغير مشهورة

إن الأصل في الحجز العقاري عدم جواز توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية كون أن الملكية العقارية في الجزائر لا تنتقل إلا بالشهر العقاري، زد على ذلك أن المشرع الجزائري ورغم تبنيه لنظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 أساسه وركيزته شهر الممتلكات العقارية كون أن كل عقار يصبح بعد عملية المسح له سند ملكية واضح ألا وهو الدفتر العقاري والذي يشكل السند الوحيد المثبت للملكية بعد عملية المسح لكن عملية المسح العقاري في بلادنا لا تزال في مراحلها الأولى، إذ لم تعمم في كل بلديات الوطن البالغ عددها 1541 بلدية وهو ما جعل الأفراد يتعاملون في عقاراتهم بسندات عرفية، بل أن مؤسسات الدولة الرسمية (البلديات - الوكالات العقارية - السادة الولاية) تعاملت في آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة، وبالتالي أصبحت الأملاك العقارية التي ليست لها سندات هي التي تشكل أكبر وعاء عقاري في سوق المعاملات العقارية، لكن إذا أراد التنفيذ عليها اصطدم بمبدأ عدم جواز الحجز عليها لأنها تفتقر إلى عملية الشهر العقاري .

لذا ارتأى المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد استحداث حل لهذه الوضعية، وذلك بإدخال العقارات غير المشهورة ضمن الضمان العام للمدين وعليه فانه بالنتيجة يمكن التنفيذ عليها، وعلى هذا الأساس أدخلت ضمن القانون أحكام إجرائية جديدة تجيز الحجز على هذا النوع من العقارات في حالتين : أولها إذا كانت لهذه العقارات سندات ملكية ثابتة التاريخ، وإذا كانت لهذه العقارات مقررات إدارية، وقد تطرق له المشرع الجزائري الفصل السادس من الباب الخامس تحت عنوان " في الحجز على العقارات غير المشهورة"، و ذلك ضمن قسمين تضمن القسم الأول أحكاما عامة موزعة على ستة مواد من المادة 766 إلى المادة 771 ق إ م إ و التي أحالت بدورها على المواد المتعلقة بالحجز على العقارات المشهورة كما سبق تبيانه في الفصل الأول من هذه المذكرة، ليتضمن القسم الثاني موضوع " طلب استحقاق العقار المحجوز" و ذلك ضمن ثلاث مواد من المادة 772 - 774 ق إ م إ، و الذي تضمن أحكاما خاصة بهذا الحجز.

و عليه سنتطرق بالدراسة لهذه المواد في هذا الفصل من خلال مباحث موزعة كالتالي:

### المبحث الأول: الطابع الخاص للحجز على العقارات الغير مشهورة.

أحاط المشرع الجزائري التعامل في العقار و نقل ملكيته بحماية قانونية خاصة نظرا لدوره في تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية و كذا نظرا للإرث التاريخي الذي تميز به العقار في الجزائر.

و تجلت هذه الحماية من خلال النص على وجوب إفراغ كافة التصرفات الناقلة للملكية العقارية في شكل رسمي تحت طائلة بطلان التصرف بطلانا مطلقا، إذ جعل من الرسمية ركنا لانعقاد العقد الناقل لملكية العقار إلى جانب الرضا و المحل و السبب.<sup>1</sup>

و أول نص جاء بهذه القاعدة الأمرة هي المادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق، الساري المفعول ابتداء من 01/01/1971 ثم بعد إلغاء هذا القانون عام 1988، تم تحويل محتوى نص المادة 12 حرفيا إلى المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المستحدثة بموجب القانون رقم 14/88 المؤرخ في 03/05/1988.<sup>2</sup>

وتجدر الإشارة على أن التأكيد على شرط الرسمية في نقل الملكية العقارية لا يعني الخواص فيما بينهم فقط، بل إن هذه القاعدة تنصرف كذلك إلى الدولة عند تعاملها في العقار، فالمحركات الرسمية ليست فقط تلك الصادرة عن الموثق، إذ أن العقود الإدارية كذلك تكتسي صفة الرسمية باعتبارها محررة من طرف احد الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 324 من القانون المدني، فمدير أملاك الدولة يعد موثق الدولة.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، المرجع السابق ، ص 321

<sup>2</sup> الأمر 27-88 المؤرخ في 12-11-1988 المتضمن قانون التوثيق، ج ر عدد 2

لذلك يمكن القول أن المشرع جزم بصفة قطعية ومنذ 01 جانفي 1971 في مسالة طريقة نقل الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها، وهي تأكيده على مبدأ الرسمية حتى يرتب التصرف أثره، وهو الالتزام بنقل ملكية عقار، ثم جاء الأمر 74/7 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وأكد على تبني نظام الشهر العيني، وذلك بالشروع في عملية المسح، هذا الأخير الذي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يوضح الوضعية القانونية للعقار ويبين تداول الحقوق العينية، ويمسك هذا السجل في كل محافظة عقارية على شكل مجموعة بطاقات عقارية .

والقيد في نظام الشهر العيني يتم وفقا للعقار ذاته، اذ تكون لكل عقار صفحة أو بطاقة خاصة به تسجل فيها كافة ما يتعلق بالحقوق العينية التي ترد على العقار، مع تحديد موقعه، مساحته، رقمه، حدوده، فالشهر يوفر حماية للمتعاملين، فصاحب الحق العيني المقيد يطمئن لخلو العقار من المنازعة، كما يمكن من الاطلاع على الوضعية العقارية

و إذا كان محتوى نص المادة 12 أعلاه توجب مراعاة ما قرره التشريع العقاري في مجال ركن الشكل عند نقل الملكية العقارية، فإن المادة 16 من الأمر 74-75 المؤرخ في 11-12-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، راحت إلى أبعد من ذلك، إذ قررت بأن التصرف العقاري ذاته لا يكون كذلك، إلا إذا أخضع إلى شكل معين و ذلك بإفراغ إرادة الطرفين في ورقة رسمية، تحرر بمعرفة المكتب العمومي للتوثيق، مع إخضاعها إلى عملية الإشهار العقاري حتى يرتب آثارا قانونية و ذلك بإنشاء أو تعديل أو نقض... الحق العيني العقاري، و في حالة عدم إظهار التصرف العقاري بختم المحافظ العقاري، فإن هذا التصرف لا يولد أي آثار قانونية و ينزل من مرتبة الورقة الرسمية منزلة الورقة العرفية طبقا لنص المادة 326 مكرر 02 من القانون المدني.<sup>1</sup>

1 مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية، دار هومة، الطبعة الثانية 2011، ص 37.

و لقد عرفت الجزائر إزدواجية في نظام الشهر العقاري و استمرت هذه الازدواجية إلى فترة ما بعد الاستقلال، أين بدأت بوادر التغيير تظهر قصد تبيين نظام الشهر العيني في السبعينات بصدور قانون التوثيق و قانون الثورة الزراعية و المرسوم المتعلق بإثبات الملكية الخاصة و تجسدت أكثر بأحكام الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري و المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المطبق له إلى جانب المراسيم التنفيذية المتعلقة بالمسح و في إطار التحولات التي عرفها التشريع الجزائري تطبيقا لدستور سنة 1989 صدر القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري للتأكيد على الاتجاه الجديد لنظام الشهر في الجزائر.<sup>1</sup>

و الجدير بالإشارة إليه أنه إذا كانت البلدية الواقع بها العقار ممسوحة فلا يجوز توقيع الحجز على عقار مملوك بسند عرفي ثابت التاريخ أو عقد إداري غير مشهر، لأنه بعد عملية المسح يكون للعقار إما دفتر عقاري أو شهادة ترقيم مؤقت.<sup>2</sup>

ومما تقدم، تبرز علاقة الرسمية، والشهر بالحجز العقاري فالعقد الرسمي المشهر والمتضمن التصرف في عقار تثبت له الحجية في مواجهة الكافة أي المتعاقدين والغير، ذلك نظرا للشروط التي استوجبها المشرع في طريقة تحرير العقد ومحرره و الإجراءات المتعلقة بالقيود .

إن كل هذه القواعد التي أحاطها المشرع بالتصرف في العقار، فيها حماية للمتعاقدين و تسهل على الدائن الراغب في توقيع الحجز على عقار مدينه، إمكانية الحصول على معلومات تخص عقار أو عقارات مدينه و ذلك بالجوء إلى المحافظ العقاري.

كما أن الدقة في تحديد البيانات المتعلقة بالأطراف و العقار تسهل عملية بيع العقار بالمزاد العلني و الشهر يجعل الدائن الراسي عليه المزاد في مأمن من المنازعات التي قد تنجم عن الحجز، كالمطالبة باستحقاق العقار، كما انه يسهل عملية شهر حكم رسو المزاد نظرا لاحترام قاعدة الأثر

2 حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، المرجع السابق، ص 45.

2 حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المرجع السابق ، ص 322.



النسبي للشهر و إمكان الإشارة إلى البيان المتعلق بأصل الملكية، إلا أن هذه الأحكام صعبة التطبيق بالنسبة للعقارات الغير مشهرة و بالرغم من ذلك أجاز المشرع إمكانية الحجز عليها وفقا للشروط و الإجراءات الآتي بيانها.<sup>1</sup>

وعليه فان دراسة المبحث الآتي بيانه سوف تركز على العقارات المملوكة بموجب سندات غير مشهرة ، والتي أجاز المشرع الحجز عليها ، وكذا إجراءات التنفيذ عليها .

### المطلب الأول: العقارات الغير مشهرة المعنية بالحجز.

إن عملية المسح تعتبر عملية تقنية بحتة و تستوجب تكاليف و نفقات باهضة، و تعد الأساس المادي لنظام الشهر العيني، غير أن عدم الانتهاء من هذه العمليات في كافة البلديات و تعامل مؤسسات الدولة خلال عدة سنوات في آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهرة، جعل من الأملاك التي ليست لها سندات ملكية مشهرة تشكل اكبر وعاء عقاري و عليه فان المشرع و رغبة منه في توسيع الضمان العام للمدين في مواجهة الدائن الذي بيده سند تنفيذي معترف به قانونا، مكنه من الحجز على عقار مدينه و إن كان غير مشهر.

و لقد نصت المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه يجوز للدائن وفقا لأحكام المادة 721 من نفس القانون الحجز على عقارات مدينه غير المشهرة، إذا كان بيده مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني.

كما نستهل مذكرتنا بقرار المحكمة العليا الذي يؤكد على ما جاءت به النصوص القانونية فيما يخص التنفيذ والحجز على العقارات الغير مشهرة بقوله " يجوز قانونا ،للدائن ،الحجز على عقار مدينه ، غير المشهر 41.

1 مجيد خلوفي ، المرجع السابق، ص 125.

41 قرار رقم 0847725 مؤرخ في 2014/10/16 ،مجلة المحكمة العليا، العدد 01 ،سنة 2015 ص200 .

الفرع الأول: المقرر الإداري:

كثيرا ما تتصرف الإدارة في العقار على تنوع طبيعته (عقار فلاحي، صناعي، سياحي أو عمراني) بموجب مقررات إدارية، فماذا نقصد بالمقررات الإدارية؟

يقصد بالمقررات الإدارية في هذا المقام، تلك العقود التي حررتها الإدارة بمناسبة التصرف في المحفظة العقارية التابعة لها لفائدة الغير لكن هذه العقود لم يتم إنشائها في المحافظة العقارية لأسباب عديدة و إيماننا من المشرع بأن هذه العقود تعد إثباتا لتعامل صحيح تم بين الإدارة و المواطن فقد سمح بالحجز عليها،<sup>1</sup> فكثيرا ما تتصرف الإدارة في العقار على تنوع طبيعته (عقار فلاحي، صناعي، سياحي أو عمراني) بموجب مقررات إدارية، و من أمثلة ذلك:

أ- عن العقار الفلاحي: إن القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري أمر بإرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها، و قد كرست الإدارة هذا الاسترجاع بموجب قرارات إدارية.<sup>2</sup>

ب- في مجال العقار الصناعي و السياحي: فان كثيرا من المستثمرين استفادوا بقطع أرضية موجودة داخل المناطق الصناعية و أخرى لغرض الاستثمار السياحي، بموجب قرارات إدارية (رخص).

- بموجب الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، أشار المشرع

1 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 325.

2 مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص 110.

الجزائري إلى الترخيص بالامتياز بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء.<sup>1</sup>

ج- بالنسبة للعقار العمراني: فان الإدارة الإقليمية، و كذا بعض الوكالات العقارية، وزعت أراضي لغرض البناء بموجب مقررات إدارية، و باشر أصحابها عمليات البناء.<sup>2</sup>

د- عقود التنازل التي حررت في ظل الأمر 26-74 المؤرخ في 20-02-1974 المتعلق

بالإحتياطات العقارية: ظلت الكثير من العقود الإدارية التي حررتها البلديات في ظل قانون الإحتياطات العقارية بدون شهر<sup>3</sup> رغم أن المادة 90 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تلزم السلطات الإدارية أن تعمل على الشهر التلقائي لجميع العقود المحررة من قبلها ضمن الأجل القانونية المحددة.<sup>4</sup>

ه- العقود الإدارية المتضمنة بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشرعية: تنفيذ للمرسوم رقم 212-85 المؤرخ في 13-08-1985 الذي يحدد شروط تسوية وضعية الأشخاص الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة و كانت محل مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها.

و- العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد صدور قانون التوجيه العقاري: بعد صدور القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18-12-1990 المتضمن التوجيه العقاري ، فإن المادة 73 حظرت على رؤساء البلديات التصرف في المحفظة العقارية البلدية لصالح

1 الأمر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

2 حمدي باشا عمر و ليلي زروقي المرجع السابق، ص 112.

3 تم إلغاء قانون الإحتياطات العقارية بموجب المادة 88 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

4 حمدي باشا عمر و ليلي زروقي المرجع السابق، ص 326.

الخواص إلا عن طريق الوكالة العقارية<sup>1</sup>، لكن رغم صراحة نص المادة 73 المذكور أعلاه، إلا أن رؤساء البلديات أبرموا عقود إدارية لفائدة خواص و لم يتم شهرها بالمحافظة العقارية.

أما العقود الإدارية التي تم تحريرها من قبل رؤساء البلديات على عقارات فلاحية فهي غير معنية بأحكام المادة 766 ق إ م إ، لأنها لا تدخل ضمن الذمة العقارية للبلدية بل هي جزء من الأملاك الخاصة للدولة بحكم نص المادة 18 من القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم<sup>2</sup>.

ز-مقررات التنازل عن حق الانتفاع الدائم: الأصل هو أن يتم إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية، لكن في الكثير من الحالات تم التنازل عن حق الانتفاع الدائم للفلاحين من قبل الولاية بمقتضى مقررات إدارية لم تجسد بعقود مشهورة كما توجبه أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تجديد حقوق المنتجين الفلاحين و واجباتهم<sup>3</sup>.

1 و هو ما أكدته مجلس الدولة في القرار رقم 003808 المؤرخ في 08-04-2002، مجلة مجلس الدولة 2002، العدد 02، ص 206، (العقد الإداري المتضمن بيع قطعة أرض موضوع مداولة يحرر وجوبا من طرف الوكالة العقارية دون سواها. العقد الإداري المحرر من طرف البلدية عقد غير نظامي لا يرتب أي حق مهما كان نوعه اتجاه الوكالة العقارية المحلية و إنما يرتب للمستفيد منه شخصا اتجاه البلدية)

2 قرار رقم 478957 المؤرخ في 12-11-2008، مجلة المحكمة العليا، العدد 01 لسنة 2009، ص 214: المبدأ لا يحق للبلدية منح شهادة إدارية منصبة على أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبارها من الأملاك الوطنية.

حيث أنه فيما يتعلق بالوثائق المقدمة من طرف الطاعن فقد سبب قضاة الموضوع قرارهم بالقول أن الأراضي الفلاحية ملك للدولة طبقا لقانون 90-30 و قانون 87-19 و أنه ليس للبلدية أي حق في أن تمنح شهادة إدارية على الأراضي التي لا تملكها و لا تسييرها مما يجعل الشهادة الإدارية المزعومة من طرف المستأنف غير منتجة في الدعوى...

3 في حالة الحجز على مستثمرة فلاحية فإن عملية البيع بالمزاد العلني يشترط فيها أن يكون المزايد من جنسية جزائرية، له صفة العامل في القطاع الفلاحي، و لا يمتلك حق انتفاع في مستثمرة أخرى، علما أن القانون 87-19 ألغى بموجب القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

ح- عقود الوكالات العقارية: تعاملت الوكالات العقارية في العقارات التابعة لذمتها بالعديد من العقود و المقررات غير المشهورة، لأسباب عديدة منها بطء الإجراءات الخاصة بتحويل الملكية من الجهة المالكة ، و هو ما جعلها و حفاظا على توازنها المالي تلجأ إلى البيع بدون عقود مشهورة.<sup>1</sup>

ط العقود الصادرة في إطار الترقية العقارية: حررت مؤسسات الترقية العقارية (الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، مؤسسة ترقية السكن العائلي ...) عقود و مقررات لفائدة المستفيدين من سكنات في إطار الترقية العقارية من دون أن يتم إشهارها بالمحافظة العقارية.

#### الفرع الثاني : العقد العرفي ثابت التاريخ:

كانت عملية نقل الملكية العقارية وإثباتها قبل 01 جانفي 1971 تخضع لمبدأ الرضائية، فلا يشترط لصحة التصرف ضرورة إبرامه في شكل رسمي، وكان الأفراد يكتفون غالبا بإبرام تصرفاتهم المتعلقة بالعقار في شكل عرفي .

والعقد العرفي هو المحرر الذي يعده الأطراف فيما بينهم و يتم التوقيع عليه من طرفهم لغرض إثبات تصرف قانوني دون اللجوء إلى الضابط العمومي المختص.

و قد أحال نص المادة 766 ق إ م إ بخصوص العقد العرفي ثابت التاريخ إلى أحكام القانون المدني و قبل دراسة هذه الأحكام لا بأس أن نعرض على ما كان معمولا به قبل سنة 1971، إذ كانت عملية نقل الملكية العقارية و إثباتها قبل تاريخ 1971/01/01 تخضع لمبدأ الرضائية، فلا يشترط لصحة التصرف ضرورة إبرامه في شكل رسمي و كان الأفراد يكتفون غالبا بإبرام تصرفاتهم المتعلقة بالعقار في شكل عرفي، و كان هذا التصرف صحيحا يرتب جميع آثاره القانونية في مواجهة المتعاقدين و الغير.

و بالرجوع لنص المادة 328 من القانون المدني نجدها قد نصت على الحالات التي يكون فيها للعقد العرفي تاريخ ثابت و هي:

1 حميدي باشا عمر و ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 328.

أولاً: من يوم تسجيله.

ثانياً: من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

ثالثاً: من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

رابعاً: من وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

غير أنه يجب التأكيد على أن شرط ثبوت تاريخ العقد العرفي يتعلق بتلك العقود المحررة قبل 1971/01/01 و هو تاريخ فرض الرسمية كركن لنقل الملكية العقارية تحت طائلة بطلان التصرف.

و عليه لا يمكن القول أن المشرع عند نصه على إمكان الحجز على العقار غير المشهر، إذا كان له عقد عرفي ثابت التاريخ قد تراجع عن مبدأ الرسمية في التعاقد لأن هذا الأخير وحده يضمن حسن تطبيق نظام الشهر العيني المرتبط من جهته بعمليات المسح المعقدة و الباهضة التكاليف.

هذا و قد اعترف المرسوم 63/76 المذكور أعلاه بالقيمة القانونية للعقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1971/01/01 و أعفاه من شرط الشهر المسبق، من خلال نص المادة 89 المعدلة بموجب المرسوم 123/93 و استثناء العقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1971/01/01 من هذا الشرط يكمن في الواقع الذي ابرز وجود عدد كبير من العقود العرفية قبل هذا التاريخ.

و هنا يمكن للدائن إيداع هذا السند لدى الموثق إذا كان بحوزته لإفراغه في الشكل الرسمي ليتم تسجيله ثم قيده في المحافظة العقارية بدلا عن مدينه إذا امتنع عن ذلك<sup>1</sup>.

1 زروقي ليلي-قاضية- أستاذة بالمدرسة العليا للقضاء اجراءات الحجز العقاري محاضرة منشورة بالمجلة القضائية العدد الثاني 1997 الصفحات من: 25 الى 36.

في هذه الحالة يكون الدائن في مأمن من المنازعات التي قد تنجم عن حجز العقار غير المشهر، غير أن ذلك لا يمنع قانونا من إمكانية مباشرة الحجز على هذا النوع من العقار دون المبادرة إلى إيداعه لدى الموثق و شهره لعدم وجود نص يستوجب ذلك.<sup>1</sup>

و عن تسجيل العقود العرفية، تجب الإشارة في هذا الصدد، إلى أن الغرض منه هو جباية رسم لفائدة الخزينة العمومية، لكن و مدام أنه يتم أمام جهة رسمية فقد تم الاعتداد بالتاريخ الذي يقع فيه هذا الإجراء لاعتبار العقد العرفي ثابت التاريخ، لكن و منذ صدور قانون المالية لسنة 1992 (المادة 63 المعدلة للمادة 351 من قانون التسجيل) فقد تم منع مفتشي التسجيل من تسجيل العقود العرفية المتضمنة التصرف في العقار و عليه فإن عملية تسجيل العقود العرفية و اكتسابها تاريخا ثابتا قد مرت بمراحل سيتم تبيانها تباعا.

### الفرع الثالث: العقود العرفية التي تصلح كسند لإجراء الحجز العقاري:

العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 01-01-1970:

يمكن للدائن الحجز على عقارات المدين المملوكة بسند عرفي اكتسب تاريخا ثابتا قبل 01-01-1971<sup>2</sup> فهذا المحرر رغم أنه غير رسمي إلا أنه لا يختلف بقوته عن العقد الرسمي، لكونه دليلا صحيحا لإثبات التصرف الناقل للملكية العقارية لوقوعه في ظل أحكام القانون الفرنسي الذي كان مطبقا آنذاك في الجزائر قبل صدور قانون التوثيق في 25-12-1970،<sup>3</sup> و القانون الفرنسي لم يكن يشترط الرسمية لانعقاد العقد الوارد على العقار.

العقود العرفية المحررة في الفترة الممتدة بين 01-01-1971 إلى غاية 1992:

1 حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، المرجع السابق ص 323.

2 المادة 89 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

3 الأمر رقم 91-70 المؤرخ في 15-12-1970 المتعلق بالتوثيق، بدأ العمل به في 01-01-1971.

كان من المفروض أنه و بعد صدور الأمر 91/70 المتعلق بالتوثيق ينتهي العمل بالعقود العرفية، لكن محدودية ثقافة المواطن الجزائري آنذاك في مجال المعاملات العقارية ، أدت بمواصلة التعامل بالعقود العرفية و هو ما أدى بالمجلس الأعلى آنذاك (المحكمة العليا حاليا) بأن يعطي للعقود العرفية مرتبة العقود الرسمية و يرتب عليها نفس الآثار<sup>1</sup>.

كما أن قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 105/76 المؤرخ في 09-12-1076 (عند إلغاء المادة 351 منه بموجب المادة 178 فقرة 06 من قانون المالية التكميلي لسنة 1983) سمح بتسجيل العقود العرفية الثابتة التاريخ، و هو ما أدى إلى إبرام مئات العقود العرفية في تلك الفترة الزمنية و تم تسجيلها بمصلحة التسجيل و الطابع بمفتشية الضرائب، لكن تم حظر تسجيل العقود العرفية بمقتضى المادة 63 من قانون المالية 1992<sup>4</sup>.

ج- العقود العرفية المحررة بعد 1992:

رغم حظر تسجيل العقود العرفية بمقتضى قانون المالية 1992 و رغم صراحة نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني التي تشترط الرسمية في المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان ، إلا أن المواطنين واصلوا التعامل بالعقود العرفية ، كما أن المحكمة العليا بقيت على اجتهادها القديم القاضي بصحة العقود العرفية المتعلقة بالمعاملات العقارية<sup>2</sup>، إلى أن صدر القرار المبدئي المنشور

1 قرار الغرفة المدنية رقم 61/769 المؤرخ في 19-11-1990 " غير منشور" (حيث كان على قضاة الموضوع مناقشة المادتين 351 و 361 من القانون المدني و ليست المادة 12 من الأمر 91/70 الغير قابلة للتطبيق في قضية الحال و أن المشرع قد قصد فعلا تخصيص مكانة للعقد العرفي في العلاقات القانونية و يعد في نظر القانون مصدر الالتزامات بين الطرفين).

4 المادة 63 من القانون 91-25 المؤرخ في 16-12-1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ( يمنع مفتشوا التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية، المتضمنة الأموال العقارية العرفية، المتضمنة الأموال العقارية و الحقوق العقارية... )

2 قرار الغرفة المدنية رقم 101-180 الصادر بتاريخ 05-05-1995 " غير منشور" و أنه بإحالة الطرفين أمام الموثق لإتمام البيع، فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقا سليما، و أنه لا يمكن للمدعي الاحتجاج بالمادة 12 من الأمر 91-70 و التي جاءت في صالح الخزينة العمومية و شهر العقار فقط.



في 18-02-1997<sup>1</sup> بكل غرف المحكمة العليا مجتمعة ، و الذي غلب جانب القانون على جانب الواقع الذي فرضه المتعاملون في العقار .

إذ اعتبر أن كل تصرف وارد على عقار يجب أن يصب في قالب رسمي تحت طائلة البطلان المطلق<sup>2</sup>.

و عليه فإذا كان المحرر العرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني، فإنه يصلح كسند للحجز العقاري بمفهوم نص المادة 766 ق إ م إ ، شريطة أن تكون البلدية الواقع بها العقار محل الحجز لم تشملها بعد عملية المسح العقاري<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز على العقار المملوك بسند غير مشهر

عند تحديد إجراءات حجز و بيع العقار غير المشهر، أخذ المشرع بعين الاعتبار طبيعة السند المتعلق بهذا العقار لذلك فإنه و إن كان قد أحال على بعض المواد الخاصة بإجراءات حجز و بيع العقار المشهر، فإنه خص العقار غير المشهر بقواعد معينة لاسيما فيما يتعلق باستصدار أمر الحجز و تبليغه و كذا إعداد العقار للبيع و جلسة البيع بالمزاد العلني و هو الأمر المستشف من خلال نصوص المواد المنظمة له و التي إن كانت قد أحالت في مجملها على المواد المطبقة على إجراءات الحجز على العقارات المشهورة ، إلا أنها جاءت بإضافات من بينها مرفقات طلب الحجز كما هو منصوص عليه في المادة 766 ق إ م إ، إلى من يتم تبليغ أمر الحجز و آلية قيد الحجز المنصوص عليها بموجب نص المادة 768 ق إ م إ.

1 قرار رقم 136156 مؤرخ في 18-02-1997، مجلة قضائية 1997، عدد 01، 1000.

2 و مع ذلك لم تلتزم الغرفة العقارية للمحكمة العليا بهذا القرار المبدئي في القرار الصادر عنها بتاريخ 25-07-2001 تحت رقم 213754 " غير منشور " (...حيث أنه بالفعل و بالرجوع إلى القرار محل الطعن فإن قضاة المجلس لكي يرفضوا الطلب الأصلي قد صرحوا بأن الملكية لا تثبت بوصولات بل تثبت بطرق أخرى حددها القانون، و لكن الملكية واقعة مادية يمكن إثباتها بكافة طرق الإثبات و في قضية الحال فإن المدعي لإثبات الملكية قد قدم وصولات للمجلس و بدون مناقشة هذه الوثائق رفضها و بقضائهم كما فعلوا قد خرقوا المبدأ الذي بموجبه يجوز إثبات الملكية بكافة الطرق...)

3 حمدي باشا عمر و ليلي زروقي المرجع السابق ، ص 325.

الفرع الأول : استصدار أمر الحجز و تبليغه:

لقد أجازت المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية ، والإدارية للدائن الحجز على عقارات مدينه غير المشهرة ،شريطة أن يكون لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ طبقا لأحكام القانون المدني وتتم إجراءات الحجز في هذه الحالة وفقا لأحكام المواد من 721 - 722 - 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

و يخضع استصدار أمر الحجز على العقار الغير مشهر لنفس إجراءات استصدار أمر الحجز على العقار المشهر ، و هو ما يستشف من نص المادة 766 السالف ذكرها التي أحالت على أحكام المواد 722 و 723 من نفس القانون بالكيفية التي سبق شرحها في الفصل الأول، فيتم حجز العقارات غير المشهرة سندات ملكيتها بموجب أمر على عريضة ، و يقدم طلب الحجز بمبادرة من الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي، إلى رئيس المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها موطن العقار<sup>1</sup> .

يرفق طلب الحجز بالوثائق التالية:

- ✓ نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.
- ✓ محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.
- ✓ مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه.

و مع ذلك فإذا كانت البيانات المتعلقة بالعقار محل الحجز غير وافية، لاسيما بالنظر إلى المقرر الإداري و العقد الثابت التاريخ الذي غالبا ما يكون مفقدا لهذه البيانات الدقيقة على عكس العقد

1 أما الحجز التحفظي على العقار، فلا يكون إلا في العقارات المملوكة بسند عقاري مشهر لأن المادة 2/625 ق إ م !تشرط قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية خلال أجل 15 يوم من تاريخ صدوره و إلا كان الحجز باطلا.

الرسمي فانه لا يوجد ما يمنع الدائن من اللجوء إلى تقني مختص لتحديد هذه البيانات لما لها من أثر على تجسيد الحجز العقاري و البيع بالمزاد.<sup>1</sup>

و يشترط فيمن يريد توقيع الحجز على عقار مدينه أن يكون بيده سند تنفيذي لذلك يتوجب على الدائن أن يرفق بطلب الحجز السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين و محضر تبليغه و السندات التنفيذية محددة بموجب المادة 600 من ق إ م إ.

كما يتوجب على الدائن إرفاق طلبه بمحضر التكاليف بالوفاء و محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها و كذا مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المطلوب حجزه.

يجدر التأكيد أنه و على عكس العقار المشهر، فإنه يصعب على الدائن الحصول على المقرر الإداري أو العقد العرفي الثابت التاريخ فالبطاقة العينية للعقار المشهر الموجودة على مستوى الحفظ العقاري تسهل عملية الحصول على كشف عقاري للعقار المراد توقيع الحجز عليه و كذا كافة المعلومات المتعلقة به.<sup>2</sup>

و يمكن الإشارة في هذا الصدد إلى أنه بالنسبة للعقد العرفي المستمد ثبوت تاريخه من تسجيله بمصلحة التسجيل و الطابع فإنه و على عكس المحافظ العقاري الذي ألزمه القانون بضرورة إعطاء معلومات للجمهور فان قانون التسجيل رقم 105/76 نص صراحة على منع مفتش التسجيل من تسليم مستخرجات عن سجلاته، إلا لفائدة الأطراف المتعاقدة أو ذوي حقوقهم، لكنه أكد على إمكانية الحصول على هذا المستخرج، إذا كان طالبه من الغير (أي ليس أحد الأطراف المتعاقدة و ليس من ذوي حقوقهم، كالدائن مثلا) هذا بعد استصدار أمر من رئيس المحكمة بذلك، و في هذه

1 ليلي زروقي، المرجع السابق، ب ر.

2 الأستاذة لوصيف نجاة، مستشارة بمجلس قضاء قسنطينة، محاضرة أقيمت بالملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة و الغير مشهورة يوم 05-12-2009، جامعة قسنطينة.

الحالة تسلمه مصلحة التسجيل نسخة عن هذا المستخرج بعد دفع الرسوم المحددة قانونا.<sup>1</sup> و هو ما أشارت إليه المادة 183 من قانون التسجيل بنصها "لا يستطيع أن يسلم مفتشوا التسجيل مستخرجات من سجلاتهم إلا بأمر من رئيس المحكمة عندما لا يطلب هذه المستخرجات أحد الأطراف المتعاقدة أو ذوي حقوقهم.

وفيما يخص التبليغ الرسمي لأمر الحجز، فقد نصت المادة 767 ق إ م إ على أنه يتم إلى المدين و إلى حائز العقار إن وجد طبقا للمادة 688 و ما يليها من هذا القانون.

و بالرجوع إلى نص المادة 688 ق إ م إ التي أحالت عليها المادة 767 المذكورة أعلاه فإنها نصت على أنه " يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المحجوز عليه شخصا أو إلى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه، إذا كان شخصا طبيعيا، و يبلغ إلى الممثل القانوني أو الاتفاقي إذا كان شخصا معنويا، و يقوم المحضر القضائي على الفور بجرد الأموال و تعيينها تعيينا دقيقا مع وصفها و تحرير محضر حجز و جرد لها.

و في جميع الأحوال، يجب أن تسلم نسخة من محضر الحجز و الجرد إلى المحجوز عليه في أجل أقصاه ثلاثة (03) أيام، و إذا رفض الاستلام ينوه عنه في المحضر.

إذا تم الحجز في غياب المدين أو لم يكن له موطن معروف، يتم التبليغ الرسمي بالحجز وفقا لأحكام المادة 412 من هذا القانون.

### الفرع الثاني: قيد أمر الحجز:

بما أن العقار المحجوز ليس له سند ملكية مشهر، فإن أمر الحجز لا يمكن قيده بالمحافظة العقارية، لذلك استحدثت المشرع في المادة 768 ق إ م إ إجراءا جديدا يتمثل في قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار بسجل قيد الحجز العقارية غير المشهورة في

1 مقابلة مع السيدة هيشور يسمينة مفتشة رئيسة بمديرية الضرائب بقسنطينة-دار المالية- يوم 2009/11/22 التي أكدت لي على أن صعوبة في هذه الحالة تكمن في الرجوع إلى الارشيف للبحث عن هذه العقود التي تعود للفترة ما قبل 1971/01/01، و أن عملية تنظيم الارشيف عن طريق الاعلام الالي تم البدء فيها و لم تصل العملية إلى هذه المرحلة التاريخية.

السجل المفتوح على مستوى أمانة الضبط و الخاص بقيد الحجوز و قيد الدائنين الحاجزين و الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه.<sup>1</sup>

وكملاحظة فانه وفيما يتعلق بكيفية تحرير قائمة شروط البيع، وتحديد الثمن الأساسي والنشر، والإعلان عن البيع، وكذا تقديم طلبات إلغاء النشر، وإجراءات إعادة المزايدة والبيع فتطبق جميع الأحكام المتعلقة بالعقارات المشهرة.

و قد خص نص المادة 769 ق إ م إ بالذكر حجز الثمار و عدم نفاذ تصرفات المدين على العقار الغير مشهر و أحال على المواد 731، 732 و 733 ق إ م إ بالشكل الآتي بيانه:

#### عن الثمار:

فعن ثمار العقار و إيراداته نص على أنها تكون من ملحقات العقار من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، و أجاز للمدين المحجوز عليه بيع ثمار العقار الملحقة به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة، و يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة.

كما أجاز للدائن الحاجز أن يطلب من رئيس المحكمة الترخيص له بأمر على عريضة، بحصاد المحاصيل الزراعية و جني الثمار و الفواكه و بيعها بالمزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط أو بأية طريقة أخرى، و يودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة.

و إذا قام المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني باختلاس أو إتلاف الأموال المذكورة في المادة 732، تعرض إلى العقوبات المقررة في قانون العقوبات للجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة، فضلا عن التعويضات المدنية، عند الاقتضاء، المادة 733 ق إ م إ.

1 حمدي باشا عمر و ليلي زروقي المرجع السابق ، ص 329.

**عن عدم نفاذ تصرفات المدين:**

بما أن نص المادة 769 ق إ م إ أحوال على نص المادة 731 من نفس القانون فإن التصرف المعني بعدم النفاذ هو عقد الإيجار، و الذي يختلف حكمه بحسب تاريخ إبرامه.

قيد الحجز بالسجل الممسوك على مستوى أمانة ضبط المحكمة المنصوص عليه في المادة 768 ق إ م إ المذكورة يترتب عليه أن عقود الإيجار التي أبرمها المدين بتاريخ سابق على تاريخ قيد أمر الحجز تبقى نافذة في حق الحاجزين و الدائنين الذين لهم حقوق مقيد، إلا إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزاد و لو بعد البيع وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا الإيجار، ففي هذه الحالة يمكن فسخ الإيجار، المادة 731 ق إ م إ.

أما إذا كان تاريخ هذا الإيجار غير ثابت، أو انه أبرم بعد قيد أمر الحجز، فإنه يكون غير نافذ في حق الدائن الحاجز، المادة 731 ق إ م إ فقرة 02.

هذا و يمكن للمدين المحجوز عليه استصدار أمر على عريضة يرخص له إيجار العقار، إذا كان ذلك يزيد من إيرادات هذا العقار و لا يضر بمصالح أطراف الحجز دون الإخلال بأحكام عقود الإيجار واجبة الشهر، و يعود تقدير هذا الأمر إلى رئيس المحكمة.<sup>1</sup>

**الفرع الثالث: اعداد العقار للبيع و جلسة المزايمة:**

إن الإجراءات المتعلقة بإعداد العقار للبيع و جلسة المزايمة هي نفسها بالنسبة للعقار المشهر و العقار غير المشهر كما سبق تفصيله في الفصل الأول فالمرجع و فيما يخص تحرير قائمة شروط البيع أحوال على المادة 737 ق إ م إ التي تقضي انه في حالة عدم قيام المدين المحجوز عليه بالوفاء اختياراً في اجل ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغه بأمر الحجز، فان المحضر القضائي يقوم بتحرير قائمة تتضمن شروط البيع يودعها أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز.

<sup>1</sup> حمدي باشا، و ليلي زركي، المرجع السابق، ص330

و يتوجب أن تتضمن قائمة شروط البيع عدة بيانات تتعلق بهوية الدائن و المدين و السند التنفيذي و تبليغ أمر الحجز و التعيين الدقيق للعقار و شاغله و الثمن الأساسي و المصاريف و كذا بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.<sup>1</sup>

و الملاحظ أنه إن كان يسهل على محرر قائمة شروط البيع تحديد العقار محل الحجز تحديدا دقيقا كما تستلزم ذلك المادة 737 فقرة 04 إذا كان عقارا مشهرا، فإن ذلك يبقى أمرا صعبا بالنسبة للعقار غير المشهر فالمادة المذكورة تستوجب ذكر موقع العقار و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية و اسمها و إن كان العقار بناية ذكر الشارع و رقمه، و أمام صعوبة توفير كل هذه البيانات في العقارات الغير مشهورة يمكن الاستعانة بتقرير تقني قد يساعد على تعيين العقار من حيث البيانات المذكورة أعلاه.<sup>2</sup>

و ترفق قائمة شروط البيع بالمقرر الإداري أو العقد العرفي الثابت التاريخ المتعلق بالعقار محل الحجز.

و يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني من طرف خبير عقاري يعين بموجب أمر على عريضة الذي يودع تقريره في أجل لا يتعدى عشرة أيام و يقوم المحضر القضائي بتبليغ المدين، و الدائنين و يتضمن هذا المحضر قائمة شروط البيع مع تحديد تاريخ إيداع قائمة شروط البيع و تعيين العقارات المحجوزة و الثمن و تاريخ و ساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات و تاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.

و الاعتراضات الصادرة عن المدين، الدائن أو حائز العقار تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل و يفصل رئيس المحكمة في هذه الاعتراضات في أجل أقصاه ثمانية أيام.

1 لوصيف نجاه، المرجع السابق، ب ر.

2 لوصيف نجاه، المرجع السابق، ب ر.

و في حالة عدم تقديم أي اعتراض يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان على البيع بالمزاد العلني و لضمان الشفافية و المصدقية في إجراءات الحجز فإن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أشار إلى الأمكنة المخصصة للنشر و هي باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة، النشر في جريدة يومية وطنية، لوحة إعلانات المحكمة التي يتم فيها البيع، لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب و البلدية حيث يوجد العقار، في الساحات و الأماكن العمومية و أي مكان يمكن أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايديين.

و يترأس جلسة البيع بالمزايدة رئيس المحكمة أو أي قاضي آخر تم تعيينه لهذا الغرض، و يجب أن لا يقل نصاب المزايديين عن ثلاثة أشخاص.

و في حالة تأجيل جلسة البيع بالمزاد العلني بسبب قلة المزايديين وضعف العروض، فإن مصاريف إعادة النشر و التعليق تكون على عاتق من طلب التأجيل.

و أثناء جلسة البيع بالمزاد العلني فإنه إذا كان الغرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة، ولأن نصاب المزايديين غير متوفر، ولم يتقدم أي أحد بأي عرض خلال 15 دقيقة فإن رئيس الجلسة يثبت ذلك في سجل، و يؤجل البيع في جلسة لاحقة، و يؤجل البيع مع إنقاص العشر من الثمن، و أثناء تأجيل الجلسة اللاحقة يباع العقار ولو بثمن أقل من الثمن الأساسي .

أما في الحالة العادية فإن المزاد يرسو على من تقدم من المزايديين بأعلى عرض، و يعتمد الرئيس هذا الغرض بعد نداء دقيقة واحدة، و على الراسي عليه المزاد أ يدفع الخمس من الثمن و يدفع الثمن الباقي في أجل أقصاه ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة، و إذا لم يحترم هذا الأجل يتم اعداره بالدفع خلال خمسة أيام، و إلا يعاد البيع بالمزاد على نفقته<sup>1</sup>.

و يتم رفع الحجز على العقار و الحقوق العينية العقارية في الحالات التالية:

✓ إذا ثبت بطلان إجراءات الحجز (بطلان أمر الحجز).

✓ إذا قام المدين بالوفاء بأصل الدين و المصاريف المستحقة .

و رفع الحجز يكون بموجب دعوى استعجالية أو عن طريق دعوى موضوعية و وفقاً لقاعدة: "قاضي الأصل هو قاضي الفرع، أو من يملك الكل يملك الجزء".

<sup>1</sup> لوصيف نجاة، المرجع السابق، ب، ر



### المبحث الثاني: الآثار الناجمة عن حجز العقارات الغير مشهورة

الملاحظ من خلال قراءة النصوص المنظمة لإجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار غير المشهر في المواد من 766 إلى 744 ق إ م إ ، أن المشرع لم يعترف للمقرر الإداري و للسند العرفي الثابت التاريخ بأنهما سندات ملكية، إذ أنه أعطى هذه الصفة و من خلال نصوص أخرى للعقد الرسمي المشهر و تحسبا لظهور المالك الحقيقي للعقار بسند ملكية معترف به قانونا، استحدث المشرع وسائل و إجراءات خاصة لحماية ملك الغير من خلال دعوى بطلان إجراءات الحجز و استحقاق العقار.

### المطلب الأول: دعوى بطلان إجراءات الحجز و استحقاق العقار

حماية للغير حسن النية بخصوص المعاملة في العقار و لما له من مساس بحق مكرس دستوري و هو حق الملكية، و إن أجاز قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الحجز على العقارات الغير مشهورة ، حماية لمصلحة الدائنين، إلا أنه وازن بين هذه المصلحة و مصلحة الغير الذي يملك حقا على العقار المراد الحجز عليه فجعل بذلك من دعوى بطلان الإجراءات و استحقاق العقار الوسيلة الإجرائية للغير مدعي ملكية العقار الذي شرع في حجزه للمطالبة بتقرير هذه الملكية له، و بطلان إجراءات التنفيذ و نظرا لأن المطلوب فيها له شقان، شق متعلق بالملكية، و الآخر متعلق بإجراءات التنفيذ سميت بدعوى الاستحقاق و هي دعوى عينية<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق

تعرف دعوى الاستحقاق الفرعية في مجمل ما جاء به الفقه بأنها، الدعوى التي يقيمها من يدعي ملكية أشياء يحاول شخص آخر وضع يده عليها بأن يعتبرها ملكا له، و تعرف أيضا بأنها " تلك الدعوى التي يرفعها الغير أثناء التنفيذ على العقار مدعيا ملكية العقار المنفذ عليه أو جزء منه،

<sup>1</sup> لوصيف نجاة ، المرجع السابق، ب، ر

طالباً بطلان إجراءات التنفيذ لوقوعها على مال غير مملوك للمنفذ عليه، فهي الدعوى التي يرفعها الغير الذي لا يعتبر طرفاً في إجراءات التنفيذ، مدعياً ملكية العقار الذي بدأ بالتنفيذ عليه ويطلب في النتيجة إقرار حقه على العقار وإبطال هذه الإجراءات.

كما تعتبر هذه الدعوى المنازعة الموضوعية في التنفيذ التي يرفعها شخص من الغير مدعياً ملكية العقار الذي بدأ التنفيذ عليه وقبل تمامه، ويطلب فيها تقرير ملكيته على العقار المحجوز كله أو بعضه وبطلان إجراءات الحجز، وتعد هذه الدعوى من أهم المنازعات التي تتعلق بالتنفيذ على العقار، فضلاً عن ما زود به المشرع أصحاب المصلحة من وسائل أخرى للمنازعات في التنفيذ كالإشكالات والاعتراضات على قائمة شروط البيع .

والغاية التشريعية من ابتداء هذه الدعوى، هو من أجل تحقيق التوازن بين أمرين :

- 1- مراعاة مصلحة الغير فلا يترك بدون حماية حتى تنتهي إجراءات التنفيذ .
- 2- حماية إجراءات التنفيذ فلا تترك معلقة، ولو أجاز رفع دعوى الاستحقاق أثناء التنفيذ إلى حين الفصل فيها<sup>1</sup> .

ودعوى الاستحقاق ليست اعتراضاً على إجراءات الحجز أو مطالبة بوقف البيع فحسب، بل هي مطالبة باستعادة حق عيني عقاري .

يتضح من هذه التعريفات بأنه و لكي تعتبر الدعوى دعوى استحقاق يجب أن تتوافر فيها الشروط التالية :

<sup>1</sup> لوصيف نجاة ، المرجع السابق.

الفرع الثاني: شروط دعوى استحقاق العقار

كما سبق ذكره فان قانون الإجراءات المدنية، والإدارية قد نظم هذه الدعوى في المواد من 772 إلى 747 وتعرف بأنها الدعوى التي يرفعها الغير الذي لا يعتبر طرفا في إجراءات التنفيذ مدعيا ملكية العقار الذي بدأ التنفيذ عليه لمطالبة بإثبات ملكيته للعقار وإبطال إجراءات التنفيذ عليه، وقد أطلق عليها دعوى فرعية بالرغم من أنها أصلية في الأصل لأنها ترفع في إطار التنفيذ على العقار وليس بعد الانتهاء من اجراءات التنفيذ، كما أنها تهدف إلى طلب ملكية العقار موضوع التنفيذ سواء على كامل العقار، أو على جزء منه، وتواجه هذه الدعوى الوضع التالي :

أ- إجراءات التنفيذ على العقار تتم تجاه المدين .

ب - العقار الذي يجري التنفيذ عليه يدعي الغير أنه غير مملوك للمدين .

ج - يأتي الغير سواء كان حائزا للعقار بسند ملكية أو يحوز سند ملكية فقط ويرفع هذه الدعوى أثناء إجراءات التنفيذ للمطالبة بملكية العقار وبطلان الحجز .

وعليه فما هي الجهة المختصة في النظر في مثل هذه الدعاوى، ومن هم أطرافها، وأجال الفصل فيها؟<sup>1</sup>

✓ عن الاختصاص في رفعها:

بالرغم من الطبيعة الموضوعية لهذه الدعوى التي يفصل فيها في الملكية واستحقاقها ومناقشة أدلة وسندات إثباتها، إلا أن المشرع أناط الاختصاص فيها لقاضي الاستعجال، من أجل الفعالية والسرعة في هذا النوع من المنازعات المتعلقة بالتنفيذ

<sup>1</sup> لوصيف نجاة ، المرجع السابق، ب، ر

و عليه فقد أجاز المشرع الجزائري وخروجاً عن القاعدة العامة مباشرتها أمام قاضي الاستعجال إذا تعلق الأمر بعقار محل حجز عقاري طبقاً لنص المادة 772 ق إ م<sup>1</sup>.

و يتعلق موضوع هذه الدعوى أساساً بالمطالبة باستحقاق المدعي للعقار و بطلان إجراءات الحجز كونه وقع على عقار غير تابع للمدين المحجوز عليه.

و يتوجب على المدعي في دعوى الاستحقاق و بطلان إجراءات الحجز التي رفعها أمام قاضي الاستعجال، أن يثبت ملكيته للعقار الذي يدعي استحقاقه بموجب سند ملكية.

و سند الملكية المعترف به في التشريع الجزائري هو العقد الرسمي المشهر، و الدفتر العقاري لذلك فالمشرع لم يفسح المجال للمطالبة باستحقاق العقار عن طريق التقادم المكسب، بل استوجب سند الملكية.

#### ✓ عن ميعاد رفعها :

ترفع دعوى الاستحقاق بعد البدء في عملية التنفيذ و قبل تمامه ، و إن وقعت بعد صدور الحكم بالبيع بالمزاد العلني فهي دعوى ملكية و ليست دعوى استحقاق، فإذا حل التاريخ المعين للبيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستعجال ، لرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة ( 03 ) أيام على الأقل، بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر و التعليق عند الاقتضاء، المادة 772 الفقرة 03 ق إ م .

1 حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، المرجع السابق ، ص 330.

✓ أطرافها

ترفع هذه الدعوى من طرف حائز العقار بسند ملكية أو الغير الحائز لسند ملكية ضد الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه مع إدخال المحضر القضائي كمدخل في الخصام باعتباره المشرف على إجراءات الحجز، المادة 772 فقرة 1 ق إ م إ.

وعليه فان أطرافها هم :

- المدعي في الدعوى : فلا ترفع إلا من الغير ، ولا يجوز رفعها من شخص يعتبر طرفا في إجراءات التنفيذ.

- المدعى عليه : أما المدعى عليهم فقد أوجبت المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية اختصام :

أ- الدائن الحاجز الذي يباشر إجراءات التنفيذ ،

ب- المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني ،

ج- وبحضور المحضر القضائي المكلف بملف التنفيذ أي القائم بالتنفيذ .

✓ آجال الفصل فيها:

أوجبت المادة 2/772 على رئيس المحكمة آجال للفصل في هذه الدعوى ، وعليه فانه يتوجب عليه الفصل في هذه الدعوى في أجل أقصاه ثلاثين يوما من تاريخ رفع الدعوى أي من يوم تسجيل عريضة افتتاح الدعوى لدى أمانة ضبط المحكمة و ليس من تاريخ أول جلسة.

و في حالة ثبوت استحقال العقار للمدعي، فان قاضي الاستعجال يقضي باستحقال العقار لفائدته مع بطلان إجراءات الحجز.<sup>1</sup>

1 حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 334.

و على رئيس المحكمة عند النظر في طلب وقف البيع التأكيد عما إذا كانت الدعوى تهدف إلى المطالبة ببطلان الإجراءات و استحقاق جميع العقارات محل الحجز أم إحداها فقط.

فإذا كانت الدعوى الاستعجالية تهدف إلى استحقاق أحد العقارات دون غيرها، فإن رئيس المحكمة لا يوقف البيع بالنسبة لباقي العقارات، المادة 773 ق إ م إ.

أما إذا تم رفض الدعوى الاستعجالية الرامية إلى بطلان إجراءات الحجز و استحقاق العقار المرفوعة من طرف حائز العقار أو الغير، فإن إجراءات الحجز تستمر و تعقد جلسة البيع بالمزاد العلني وفق ما تم توضيحه سابقاً.<sup>1</sup>

و عليه فإنه يترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية وقف التنفيذ، وإذا اقتضت هذه الدعوى على جزء من العقار المحجوز فلا يمتد أثر وقف البيع إلى باقي الأجزاء الأخرى طبقاً للمادة 773 من ق ا م و ا .

ويقع عبء الإثبات على عاتق المدعي الذي عليه أن يقدم ما يثبت ملكيته للعقار بالأدلة المقبولة قانوناً، وفي غالب الأحوال يجب أن يكون الدليل عقداً مشهراً في المحافظة العقارية قبل قيد أمر الحجز، لأنه لا يحتج بالملكية تجاه الغير، إلا إذا كان مشهراً عملاً بقواعد نظام الشهر العقاري.

وفي حالة عدم تقديم المدعي لما يثبت ادعائه، بالطرق المقررة قانوناً، فإن رئيس المحكمة يقضي برفضها، وهنا تعاد إجراءات النشر والتعليق، وإذا قبلت الدعوى وأثبت المدعي أحقيته للعقار فإن رئيس المحكمة يحكم للمدعي بملكته للعقار، ويقضي تبعاً لذلك ببطلان الحجز على أساس أنه وقع على مال مملوك للغير .

1 حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 330.

### المطلب الثاني: حكم رسو المزاد على العقار غير المشهر

يؤدي البيع الجبري إلى نقل ملكية العقار، أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني من المدين إلى الراسي عليه المزاد، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها .

ووفقا لأحكام المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية، والإدارية فإن نقل الملكية بين المدين والراسي عليه المزاد يبدأ من تاريخ صدور حكم رسو المزاد الذي يعتبر سند ملكية .

أما بالنسبة للغير فإن الملكية لا تنتقل إلا من تاريخ قيد الحكم المذكور في المحافظة العقارية ونقل الملكية يتم بصورة نهائية ولا تقبل دعاوى البطلان بسبب النقائص أو العيوب التي قد تشوب إجراءات التنفيذ، إقرار بذلك للثقة في هذه البيوع، وهذا ما سيتم دراسته في الفروع الآتية :

### الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

إن حكم رسو المزاد لا يفصل في قضائية، فهو مجرد محضر و يعد من قبيل الأعمال الولائية للقاضي لذلك فهو غير قابل للطعن فيه بأي طريق من طرق الطعن المقررة عادة للأحكام و القرارات القضائية التي تعتبر من صميم الأعمال القضائية و يعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية. و يجب أن يتضمن حكم رسو المزاد نفس البيانات المقررة للحكم القضائي كتحديد المحكمة التي وقعت بها جلسة البيع و اسم و لقب القاضي الذي ترأس الجلسة و اسم و لقب كاتب الضبط و أسماء و ألقاب و مواطن الأطراف، هذا فضلا عن وجوب الإشارة إلى السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز، و التواريخ المتعلقة بالتبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء، و إعلان البيع، و كذا تعيين العقار كما هو مبين في قائمة شروط البيع، و تحديد الثمن الأساسي للعقار المباع، و الثمن الذي رسي به المزاد و تاريخ دفعه و إجراءات البيع بالمزاد العلني و الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد و الثمن الراسي به المزاد و تاريخ الدفع و يتعين على القاضي الإشارة ضمن الحكم إلى كون المحجوز عليه أو الحائز ملزم بتسليم العقار إلى الراسي عليه المزاد، المادة 763 ق إ م .!

و على خلاف الأحكام و القرارات، فإن حكم رسو المزاد لا يبلغ لا للدائن الحاجز، و لا للمدين المحجوز عليه و هذا بالنظر للإجراءات التي سبقت استصدارها<sup>1</sup>.

و في حالة عدم استجابة المحجوز عليه أو الحائز للعقار المبيع لتسليم هذا الأخير للراسي عليه المزاد، فإنه يمكن التنفيذ جبرا عليهم لإلزامهم بالإخلاء.

**الفرع الثاني: الإعفاء من ذكر أصل الملكية عند شهر حكم رسو المزاد على العقار الغير مشهر**

يثور التساؤل حول كيفية شهر حكم قضائي وارد على عقار ليس له أصل ملكية ؟

و هل سيقوم المحافظ العقاري بشهر الحكم رغم انعدام قاعدة الأثر النسبي المنصوص عليها في المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و التتم التي تشترط أصل الملكية ؟

إن انتقال ملكية العقار الراسي عليه المزاد، لا يتم إلا بعد شهر حكم رسو المزاد، و يجب أن يتم هذا الإجراء خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره و عادة ما يتم إيداعه لدى الموثق أو لاثم تسجيله، بمصلحة التسجيل و الطابع لاستيفاء جباية لفائدة خزينة الدولة، ثم شهره بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها موقع العقار.

هذا و قد أبقى المشرع الراسي عليه من وجوب ذكر أصل الملكية استثناء، على عكس المعمول به بالنسبة للعقار المشهر، فما الفائدة من ذكر أصل الملكية، و لماذا الاستثناء؟

إن تأكيد المشرع كقاعدة عامة على وجوب الإشارة إلى أصل الملكية ضمن السندات الناقلة للملكية لعقارية و إن كانت عن طريق البيع بالمزاد العلني يعود إلى أخذه بمبدأ الشهر المسبق أو ما يسمى

1 لوصيف نجاه، المرجع السابق، ب ر.

2 حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 331.



بالأثر الإضافي للشهر م 88 المذكورة أعلاه، و مفاد هذا المبدأ أنه لا يمكن شهر حق ينصب على عقار إلا إذا تم شهر السند السابق للمتصرف.

فهو إذن شرط قانوني، يهدف إلى ضمان استمرار سلسلة انتقال الحقوق العقارية، و يحمي المتصرف و صاحب الحق الأخير، و ذلك بانقضاء حق المتصرف السابق على العقار، بحيث لا يمكن له أن يتنازل عنه أو يتصرف فيه مرة أخرى و ذلك ابتداء من تاريخ شهر السند.

غير أن هذه المبدأ العام ليس مطلقاً، إذ يرد عليه استثناء يتعلق خاصة بالعقارات التي لها سندات اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 1971/01/01 و قد أشارت إلى هذا الاستثناء المادة 89 من المرسوم 63/76 المعدل بموجب المرسوم 123 /93 المتضمن تأسيس السجل العقاري و إعداد مسح الأراضي العام.<sup>2</sup>

لذلك فمن المنطق أن يأخذ المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بهذا الاستثناء مادام أنه سمح بالحجز على العقار الغير مشهر إذا كان له سند عرفي ثابت التاريخ قبل 1971/01/01 يستحيل مع هذا النوع الأخير من السندات احترام قاعدة الأثر الإضافي للشهر عن طريق التأكيد على وجوب ذكر بيان أصل الملكية لافتقاد السند العرفي أصلاً لهذا البيان و هو ما نصت عليه المادة 774 ق إ م إ "... تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية".

ولما كان الحجز العقاري هو التنفيذ على عقارات المدين تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني، واستيفاء المدين الحاجز، وباقي الدائنين المشتركين في الحجز، فإن المشرع الجزائري جعلها من بين أموال المدين التي تضمن الوفاء بديونه .

ولعل ما يطول ويعقد في إجراءات بيعه يعود إلى أهمية العقار في اقتصاد الدولة، وضرورة حمايتها، وحماية أصحاب الحقوق عليها، وعليه فإن المشرع الجزائري سن في بداية الأمر الأحكام المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقارات في ظل ق ا م و القديم، والحقوق العينية العقارية المشهورة و ذلك من أجل استمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية، وذلك بتبنيه لقاعدة الأثر الإضافي للشهر - مبدأ الشهر المسبق - كتقنية لدعم فكرة الانتماء العقاري، وبالتالي المحافظة العقارية على حقوق المالك الجديد، وبذلك بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار مما يسهل انتقالها بطريقة واضحة لا لبس فيها، وحصر آنذاك توقيع الحجز عليها بدون غيرها .

غير أن المشرع الجزائري وبتبنيه لنظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1995/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فإنه وبسبب عملية المسح التي لم تعمم في الوطن جعل الأفراد يتعاملون في عقاراتهم بسندات عرفية بل الأكثر من ذلك حتى مؤسسات الدولة تعاملت بموجب مقررات إدارية غير مشهورة، مما جعل المشرع الجزائري يستحدث أحكاما جديدة تتلاءم والوضع الحالي وخروجها عن القاعدة العامة بجواز توقيع على العقارات التي ليست لها سندات ملكية مشهورة، وبالتالي التنفيذ عليها، وذلك من أجل توسيع الضمان العام للمدين تجاه مدينه أفرادا كانوا أو مؤسسات مالية، وفي النهاية يعتبر حماية لحقوقهم .

وفي النهاية يمكن القول أن إجراءات الحجز على العقار غير المشهورة يبقى تطبيقه في الواقع العملي صعب ومعرض أثناء مباشرة عملية التنفيذ لإمكانية القضاء مواجهة المالك الحامل لسند ملكية مشهورة .

# قائمة المراجع

## أهم النصوص التشريعية و التنظيمية

- 1- القانون 10-05 المؤرخ في 20 جويلية 2005 المعدل والمتمم للقانون المدني الجزائري رقم 58-75 ج.ر.44.
- 2- القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، المعدل والمتمم للقانون المدني الجزائري 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ج.ر.31.
- 3- المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السّجل العقاري، ج.ر.30.
- 11- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ج.ر.92.

## الكتب

### المراجع العامة

- 8- حمدي باشا عمر ، القضاء العقّاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، ط.8، د.هـ، الجزائر، 2009.

### المراجع الخاصّة

## المذكرات والمحاضرات

ملزي عبد الرحمن ألقيت على الطلبة القضاة بالمدرسة العليا للقضاء محاضرة بسنة 2014 ليلي زروقي اجراءات الحجز العقاري دراسة منشور بالمجلة القضائية العدد 02-1997.  
ليلي زروقي :شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري. محاضرة ألقيت على قضاة التكوين المتخصص في القانون العقاري. الدفعة 2002/02.  
لوصيف نجاة التسجيل و الشهر في نقل الملكية العقارية. مذكرة لنيل دبلوم التخصص في القانون العقاري . المدرسة العليا للقضاء.2002.

## الأحكام القضائية

- 1 - قرار رقم 35385 المؤرخ في 01/06/1985، صادر عن المحكمة العليا، م.ق 1989، العدد02، ص..122
- 2 - قرار رقم 36596 مؤرخ في 13/07/1985، صادر عن المحكمة العليا، م.ق 1989، العدد 03، 90.
- 3 - قرار رقم 57842 مؤرخ في 14/05/1989 صادر عن المحكمة العليا، م.ق لسنة 1989، ص..82
- 4- قرار رقم 96307 مؤرخ في 19/10/1992 صادر عن المحكمة العليا، م.ق 1996، العدد 01، ص.152.
- 5- قرار رقم 0847725 مؤرخ في 16/10/2014 صدر عن المحكمة العليا سنة 2005 عدد1 ص200.

- المادة السادسة : الملكية والانتفاع.

- أ - يبدأ الراسي عليه المزداد في الانتفاع فعليا بالعقار المبيع ابتداء من تاريخ دفع ثمن البيع كاملا.  
ب- يصبح الراسي عليه المزداد مالكا للعقار المبيع ابتداء من تاريخ شهر حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية بالشرقة.

- المادة السابعة : الإيجارات.

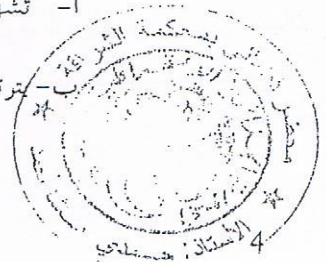
- أ- على الراسي عليه المزداد أن ينفذ العقود الإيجارية السارية عن المدة الباقية بعد تاريخ رسو المزداد.  
ب- يجوز للمحكمة إبطال الإيجارات السابقة لتاريخ رسو المزداد، إذا أثبت الراسي عليه المزداد أنها أبرمت إضرارا بحقوقه.  
ج- تكون الإيجارات اللاحقة لتاريخ رسو المزداد باطلة ما لم يصدر إذن من القضاء بغير ذلك.

- المادة الثامنة : التأمين ضد الكوارث.

- أ- يجب على الراسي عليه المزداد أن يستبقي عقود التأمين ضد الكوارث التي تكون سارية، وذلك من يوم بدى انتفاعه بالعقار حتى نهاية المدة الباقية منها، وعليه أن يدفع الأقساط والرسوم إن وجدت ابتداء من اليوم المذكور، بحيث لا توجه ضد الطرف الآخر أية إجراءات أو يلاقي أية متاعب أو يرجع عليه في شيء.  
ب- على الراسي عليه المزداد في حالة عدم التأمين على العقار المطروح للبيع، أن يؤمن عليه عقب رسو مزاده عليه بصفة نهائية، واستبقاء هذا التأمين لحين سداد ثمنه كاملا.  
ج- في حالة وقوع الحادث قبل كمال سداد الثمن، فإن التعويض يكون من حق الطرف الآخر ليكون بمثابة ضمان ويعتبر حكم رسو المزداد بمثابة تفويض لصالحه عن التعويض المذكور.

- المادة التاسعة : الشهر العقاري.

- أ- تشهر نسخة من حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية بالشرقة بسعي من المحضر القضائي للإعلان والاحتجاج بما ضد الغير.  
ب- ترتب على شهر حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية تطهيره من كل الرهنون.



## - المادة الثانية : طريقة البيع -

- أ- يتم البيع بقاعة جلسات محكمة الشارقة، وفي جلسة علانية مفتوحة لكل متقدم يفترض فيه الاطلاع والخضوع لبنود هذا الدفتر.
- ب- يرسو المزااد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخره م.
- ج- يعتمد العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث "3" مرات متتالية، تفصل بين كل نداءين دقيقة واحدة.

## - المادة الثالثة : دفع الثمن والمصاريف.

- أ- يدفع الراسي عليه المزااد أثناء انعقاد جلسة البيع نسبة خمس 5/1 ثمن البيع والمصاريف والرسوم المستحقة للمحضر القضائي وللدولة، وذلك بواسطة صك مؤشر عليه لفائدة صندوق أمانة ضبط محكمة الشارقة.
- ب- يتكفل الراسي عليه المزااد بدفع باقي المبلغ في أجل أقصاه ثمانية "08" أيام من تاريخ جلسة البيع بصندوق أمانة الضبط.

## - المادة الرابعة : نقل الملكية.

- أ- تنتقل إلى الراسي عليه المزااد كل الحقوق التي كانت على العقار المبيع بالمزااد العلني، وكذلك كل الارتفاقات العالقة به.
- ب- يصير الراسي عليه المزااد مالكا للعقار بمجرد رسو المزااد، ويعتبر حكم رسو المزااد سندا للملكية.
- ج- يستلم الراسي عليه المزااد العقار المبيع بالحالة التي يكون عليها يوم رسو المزااد، دون أي حق في الرجوع بتخفيض الثمن ولا أي ضمان ضد طالب البيع أو المتقاسمين أو الدائنين المسجلين، بسبب الخطأ في المساحة المذكورة بقائمة الشروط سواء بالزيادة أو النقصان.
- د- يعتبر الراسي عليه المزااد وبمجرد مشاركته بالمزااد العلني، أنه عاين العقار المبيع وكان على علم تام به، وبالتالي لا يمكن له طلب استحقاق أي ضمان أو تعويض عن سوء حالة، أو عيوب بناء ظاهرة كانت أم خفية، أو أية أخطاء في التعيين أو في المحتوى.

## - المادة الخامسة : حقوق الارتفاق.

- لراسي عليه المزااد أن ينتفع بحقوق الارتفاق الإيجابية، وعليه أن يتحمل حقوق الارتفاق السلبية سواء أكانت معلنة أو غير معلنة، خفية أو ظاهرة، وكذلك الشروط الخاصة بالأمالك العامة وتلك التي تفرضها مصلحة هندسة المدن، على أن يكون له الحق في المطالبة بالأولى وبالمنازعة على مسؤوليته الخاصة، دون أي رجوع على الطرف الآخر أو دائنيه، ودون أن يكون من شأن هذا البند أن يخول له أو للغير حقوقا غير تلك التي يرتبها سند الملكية أو القاننون.







الدبران العمومي للمحضر القضائي  
لجدي محكمة الشراقة الخصاص مجلس قضاء البلدية  
الأستاذ/ محمد باشا/ عمر  
رقم 29 من 60 مستجابا بمساطرته (بتاريخ) - الشراقة  
هاتف فاكس : 37.49.70 (021)

قائمة شروط بيع عقار بالمزاد العلني  
المادة 737 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بالتالي تهديرات

-I-

01 - أطراف الشراقة : راع :

لفائدة : في حالة تصفية

ممثل في شخص المصفي السيد/ بوزرد عبد الكريم م.

الكائن بقرة : رقم 44 منسج الإحصوة بوغردو بئر مراد رايس، الجزائر م.

الحاج ز.

السيدة/ ز

السكنية : 38 شارع غسلية حسنة بن، الجزائر م.

المحجوز عليه نا.





بشارع فرحات عبد القادر اسطاوالي بتوقيع عقد بيع حقوق عقارية المؤرخ في 2010/05/25،

2010/06/17 البائعون : ~~طالعة طارق بن علي~~ - ~~أحمد بن طوالي~~ بن محمد الشريف - عبد

الحكيم طوالي بن محمد الشريف -

محمد الشريف - سامية شكشاك ابنة صالح - ياسمين طوالي بنت جمال الدين .

المشترين : 1- ~~عبد بن اعلام بن كحل~~ - 2- ~~شهرزاد ماضي~~ ابنة السعيد .

التعيين : حقوق عقارية تقدر بنسبة 12240/11820 في الشياح في قطعة أرض عليها بناية

كائنة بإقليم بلدية دالي ابراهيم الجزائر بالمكان المسمى عين الله تبلغ مساحتها 03 آر و 46 سآر

تشكل مجموعة ملكية رقم 150 قسم 02 .

رئيس المحكمة /

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

مجلس قضاء البلدية

محكمة الشراكة

مكتب الرئيس

فهرس : 2011/

\* أ م ر \*

بتاريخ 2011/11/02

نحن رئيس محكمة الشراكة

بعد الإطلاع على طلب ماضوي شهرزاد زوجة ، القائم في حقهما

الأستاذ يحي ياسين مدني المحامي الكائن مكتبه ب 36 شارع العربي بن مهيدي الجزائر .

هذا الطلب الرامي إلى إصدار أمر بتعيين الشركة المدنية المهنية للتوثيق الأستاذين

الكائن مقرها الرئيسي بحي عيسات إيدير عمارة أ رقم 02 حي 20 مسكن

الشراكة ومقرها الفرعي بشارع فرحات عبد القادر اسطاوالي للتوقيع على العقد التوثيقي المتضمن

بيع حقوق عقارية مشاعة تقدر ب 12240/11820 على الشيوع في قطعة أرض عليها بناية بإقليم

بلدية دالي ابراهيم عين الله سعة المسح بها 03 آر و 46 سآر تشكل مجموعة ملكية 150 قسم 02

لفائدة السيد و السيدة المولود ولاية الجزائر بتاريخ

1964/01/14 ابنة المولودة ببرج بو عريريج بتاريخ 1971/02/15

وذلك بموجب محضر بيع منابات قاصر محرر بمكتب الأستاذ

بعد الإطلاع على صور الوثائق المرفقة بالملف :

- إشهاد مؤرخ في 2011/10/20 محرر من الشركة المدنية المهنية للتوثيق للأستاذين

محمد الأمين مضمونه تحرير الموثق بوثلجة محمد لعقد بيع حقوق عقارية بتاريخ

2010/05/25 ، 2010/06/17 لكن قبل توقيعه للعقد التوثيقي تمت متابعتة جزائيا .

- مشروع بيع توثيقي مؤرخ في 2010/05/25 ، 2010/06/17 (بيع حقوق عقارية ) محرر من

طرف الموثق بوثلجة محمد الكائن مكتبه ب 10 شارع كوشي أحمد أولاد فايت .

- إذن بالتصرف في مناب قاصر مؤرخ في 2010/06/02 صادر عن محكمة بئر مراد ريس .

- الدفتر العقاري المسلم بتاريخ 2003/04/21 .

بعد الإطلاع على المادة 36 من قانون 02/06 المتعلق بمهنة الموثق .

حيث يستخلص من خلال الإشهاد المرفق بالملف أن الموثق بوثلجة محمد قد أعد مشروع عقد بيع

حقوق عقارية بتاريخ 2010/05/25 ، 2010/06/17 وبعد أن وقع هذا العقد من الأطراف

و الشهود حدث مانع للموثق الكائن مكتبه بدائرة إختصاص محكمة الشراكة قبل توقيعه ، مما يتعين

تعيين موثق آخر للتوقيع على هذا العقد .

وعليها

نعين الشركة المدنية المهنية للتوثيق الأستاذين

مقرها الرئيسي بحي عيسات إيدير عمارة أ رقم 02 حي 20 مسكن الشراكة ، مقرها الفرعي





\* أمر بحجز تنفيذي على عقار مرهون وبيعه  
بالمزاد العلني \*

الاستاذ ..... القائم في حقها

الكائن مكتبه بـ .....

هذا الطلب الرامي إلى وضع العقار المرهون تحت تصرف القضاء تمهيدا لبيعه عن طريق اجراءات  
المزاد العلني بهدف استيفاء أقساط القرض التي لم تسدد والفوائد المترتبة وغرامات التأخر ومختلف  
المصاريف المحددة في إطار القوانين والتنظيمات السارية المفعول

بعد الإطلاع على المواد 721-722-723-724 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.  
بعد الاطلاع على المادة 96 من قنون المالية رقم 2002/11 المؤرخ في 2002/12/24 المعدلة بالمادة 50  
من القانون رقم 2004/21 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 .  
بعد الإطلاع على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 2006/04/03 المتعلق بالرهن القانوني  
المؤسس لفائدة البنوك و المؤسسات المالية ومؤسسات أخرى .

- بعد الاطلاع على صور الوثائق المرفقة بالملف .

- صورة عقد الرهن الرسمي المؤرخ في ..... / ..... / .....

- المسجل بتاريخ ..... / ..... / ..... المشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ ..... / ..... / ..... تحت رقم

.....

- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار .

- شهادة عقارية .

- صورة من محضر تبليغ عقد الرهن المؤرخ في ..... / ..... / .....

- صورة من محضر الإنذار الأول بالدفع المؤرخ في ..... / ..... / .....

- صورة من محضر عدم الدفع المؤرخ في ..... / ..... / .....

و عليّه /

نأمر بمباشرة إجراءات الحجز التنفيذي على العقار المرهون لفائدة .....

.....

هذا العقار يتمثل في .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

مع الأمر ببيع هذا العقار المرهون بالمزاد العلني لاستيفاء المبلغ المقدر بـ .....

..... من أصل

الدين وغرامات التأخر عن التسديد والفوائد و مختلف المصاريف سواء تلك المتفق عليها أو المحددة في

إطار القوانين والتنظيمات السارية المفعول .



العقار:.....

بعد الاطلاع على المواد 406، 407، 408، 409، 410، 411، 412، 740، 741، 742 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

حيث ان تحديد تاريخ و ساعة و مكان عقد جلسة بيع العقار بالمزاد العلني متوقف على صدور امر غير قابل لاي طعن فاصل في الاعتراضات المحتمل تسجيلها على البيانات و الشروط المذكورة في قائمة شروط بيع العقار و ذلك بعد استيفاء اجراءات التبليغ الرسمي لقائمة الشروط طبقا لاحكام المواد من 406 الى 412 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية و من ثمة فان تاريخ و ساعة و مكان بيع العقار تحدد استنادا إما الى الامر الفاصل في الاعتراضات المتضمن رفض طلب الغاء قائمة شروط بيع العقار و إما الى الاشهاد بعدم تسجيل أي اعتراض بعد اجراءات التبليغ الرسمي لهذه القائمة.

حيث انه يتعين على المحضر القضائي معد قائمة شروط بيع العقار المبادرة باجراءات التبليغ الرسمي لقائمة الشروط بعد 15 يوما من تاريخ ايداعها بامانة ضبط المحكمة مع ضرورة تقديم هذه المحاضر بجلسة الفصل في الاعتراضات على القائمة التي يحدد تاريخها و مكان انعقادها ادناه.

و عليه

نامر بتحديد يوم ..... الساعة العاشرة صباحا (10) للفصل في

جلسة الاعتراضات على قائمة شروط بيع العقار بمكتب رئيس المحكمة.

رئيس المحكمة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

مجلس قضاء تيبازة

محكمة القليعة

رقم : / ر.م/ 14

أمر بتحديد جلسة الاعتراضات على قائمة بيع عقار

بتاريخ .....

نحن رئيس محكمة القليعة.

بعد الاطلاع على طلب ..... المحضر القضائي الكائن مكتبه بدائرة اختصاص  
مجلس قضاء ..... هذا الطلب الرامي الى تحديد الجهة القضائية و تاريخ و ساعة الفصل في  
الاعتراضات المحتمل تسجيلها بخصوص البيانات و الشروط الواردة في قائمة شروط بيع العقار عن  
طريق اجراءات المزاد العلني، و كذلك تحديد جلسة بيع هذا العقار.

بعد الاطلاع على قائمة شروط بيع العقار المعدة من طرف المحضر القضائي الأستاذ  
..... الكائن مكتبه بدائرة اختصاص مجلس قضاء تيبازة المودعة بامانة  
ضبط المحكمة بتاريخ: .....

المحكوم له: .....

المحكوم عليه: .....



X  
استيفاء قيمة القرض بالعقار وبثمنه الأساسي ، وعدم قبول المزايدين المشاركة في المزايدة على أساس الثمن الأساسي لأنه سبق إنقاص 1/10 الثمن الأساسي .  
وعليه فإن المحكمة

بعد الاطلاع على أحكام المواد :721- إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بعد الإطلاع على الوثائق المرفقة بالملف .

حيث أن المزايدين وهم : ~~الشيخ ، مناصرة محمد~~ قد تقدموا بعروض وكان عولمي مراد آخر من تقدم بأعلى عرض يقدر بواحد مليار وتسع وثمانين مليون دينار جزائري 1089000.000.00 دج ، وبعد لفت انتباه المزايدين إلى الشروع في النداء ثلاث مرات متتاليات يفصل بين نداء وآخر دقيقة واحدة لم يبادر أي مزاد بإقتراح عرض آخر ، وقتها لفت الرئيس انتباه المزايدين إلى أن الراسي عليه المزداد ملزم بدفع باقي الثمن في أجل 08 أيام ابتداء من اليوم الموالي ليوم عقد الجلسة وفي حالة عدم ايداعه لباقي الثمن خلال هذه المهلة يعاد البيع على ذمته كما يتعين عليه تسديد مصاريف إجراءات التنفيذ واتعاب المحضر القضائي ، كذلك فإن حقوق المحجوز عليه التي كانت على العقار المراد بيعه بالمزاد العلني تنقل إلى الراسي عليه المزداد بما فيها الإرتفاقات العالقة به .

### لهذه الأسباب

حكمت المحكمة حال فصلها في قضايا البيوع العقارية علنيا برسو المزداد العلني للعقار المتمثل في قطعة ارض تبلغ مساحتها هكتار وتسع وأربعين آر وواحد وستين سآر (1هـ ، 49 آر ، 61 س) تشكل مجموعة ملكية رقم 617 قسم 04 من مخطط مسح الأراضي لبلدية الشراقة ولاية الجزائر مشيد عليها بناية تقدر مساحتها بأربعة آلاف وثمانين متر مربع (4080.00 م<sup>2</sup>) يحدها شمالا الطريق الريفي رقم 25 ، جنوبا القطعة الأرضية رقم 175 ، شرقا الطريق الوطني 49 ، غربا القطعة الأرضية رقم 174 ب على الشركة ذات المسؤولية المحدودة - صوفاك- ممثلة بمسيرها عولمي مراد المولود بتاريخ 14/06/1967 بمحمد بلوزداد الحامل لرخصة القيادة المسلمة بتاريخ 20/02/2007 الصادرة بولاية الجزائر تحت رقم WA 2007000258 ، هذه الشركة الكائن مقرها بمحطة الساحل الطريق السريع الجنوبي الشراقة بثمن واحد مليار وتسع وثمانين مليون دينار جزائري (1089000000.00) دج بالإضافة إلى أتعاب المحضر القضائي المقدرة بثلاث مائة وواحد وستين ألف وخمسمائة وتسع وعشرين دينار جزائري (361529.00) دج وبالإلزام المحجوز عليه أو الكفيل العيني أو الحارس أو الحائز بتسليم العقار للراسي عليه المزداد وبأن يدفع في الحال 1/5 الثمن والمصاريف و الرسوم المستحقة على أن يدفع باقي الثمن في أجل ثمانية أيام ابتداء من التاريخ الموالي ليوم الجلسة ، وفي حالة عدم ايداعه لباقي الثمن خلال هذه المهلة يعاد البيع على ذمته كما يتعين عليه تسديد مصاريف التنفيذ ، كذلك تنقل إلى الراسي عليه المزداد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت على العقار المباع بالمزاد العلني وكل الإرتفاقات العالقة به .  
بذا صدر الحكم ونطق به في الجلسة العلنية وأمضيها نحن



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

مجلس قضاء البلدية

محكمة الشارقة

باسم الشعب الجزائري

رقم القضية: 2012/03

رقم الفهرس: 2012/05

بتاريخ \_\_\_\_\_ السابع من شهر نوفمبر سنة ألفين وإثني عشر  
بالجلسة العلنية المنعقدة بغرفة البيوع العقارية لمحكمة الشارقة  
تحت رئاسة السيد : رئيس المحكمة  
بمساعدة السيدة : أمينة الضبط  
صدر الحكم الآتي بيانه بين الأطراف التالية :

الحاجز : المولود بتاريخ 1980/07/03 بالأبيار

الساكن بـ : 17 شارع مالكي الأبيار - الجزائر .

المحجوز عليه :

الساكن بـ : 36 شارع المسجد بني مسوس - الجزائر .

المحضرة القضائية : الكائن مكتبه بدائرة اختصاص مجلس قضاء البلدية

بشارع أحمد فروخي رقم 14 بئر توتة - الجزائر .

بيان الوقائع

بتاريخ 2004/06/16 تحصل على السند المتمثل في القرار الجزائري رقم  
03/2388 والقرار القضائي التصحيحي المؤرخ في 2006/04/15 رقم 05/10236 .  
و بعد تكليف المدين بالوفاء بموجب المحضر المؤرخ في 2007/09/30 طبقا لنص المادة  
612 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إمتنع و حرر محضر في شأن ذلك مؤرخ في  
2007/11/07 مما إنجر عنه وضع العقار المملوك للمدين المتمثل في :  
الحصة الشائعة المملوكة للمدين أنشيون بوعلام المقدرة بـ 10368/238 من العقار الكائن  
بإقليم بلدية زرادة ناحية الساحل الجزائري بالمنطقة المسماة البركة والمملوك بموجب عقد  
توثيقي مؤرخ في 1996/12/22 والمشهر بالمحافظة العقارية بزرادة في 1998/12/05  
مجلد 47 رقم 98 تحت تصرف القضاء .

بعد إستلام المحضر القضائي للشهادة العقارية من المحافظة العقارية خلال 08 أيام من  
تاريخ قيد الحجز ، وبعد ثبوت عدم قيام المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال اجل ثلاثين



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

مجلس قضاء البليدة

محكمة الشارقة

رقم : 2011/

\* أمر بتوقيع حجز تنفيذي على عقار \*

بتاريخ .....

نحن رئيس محكمة الشارقة

بعد الإطلاع على طلب ..... المقيم ب

هذا الطلب الرامي إلى وضع عقار المدين .....

المقيم ب .....

تحت تصرف القضاء تمهيدا لبيعه عن طريق المزاد العلني .

هذا العقار يتمثل في .....

- بعد الاطلاع على صور الوثائق المرفقة بالملف .

- النسخة التنفيذية المؤرخة في ...../...../..... تحت رقم .....

- محضر تسليم التكليف بالوفاء المؤرخ في : .....

- محضر التكليف بالوفاء المؤرخ في .....

- محضر الامتناع عن الدفع المؤرخ في : .....

- الأمر المؤرخ في ...../...../..... المتضمن توقيع حجز تنفيذي على منقولات المدين .

- المحضر المؤرخ في ...../...../..... المتضمن عدم وجود منقولات قابلة للحجز .

- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار .

- الشهادة العقارية .....

بعد الاطلاع على المادة 721 من قانون الاجراءات المدنية والادارية .

وعليه

نأمر بتوقيع حجز تنفيذي على عقار المدين ..... هذا العقار

التمثل في .....

.....

.....

.....

و ذلك لاستيفاء مبلغ الدين المقدر ب .....

و المصاريف القضائية ومختلف مصاريف إجراءات التنفيذ .

رئيس المحكمة



يتخذوا التدابير التي تتناسب وطبيعة الدعوى ولما لم يفعلوا فقد عرضوا قرارهم للنقض دون حاجة لمناقشة الوجه الآخر المثار.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلاً.

وفي الموضوع: بنقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء بجاية بتاريخ 2012/02/26 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلاً من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد طبقاً للقانون.

والمصاريف القضائية يتحملها المطعون ضدهم.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس عشر من شهر أكتوبر سنة ألفين و أربعة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الرابع - والمترتبة من السادة:

رئيس القسم رئيساً

مواجي حملاوي

مستشاراً مقررراً

بوجعيط عبد الحق

مستشاراً

بلمكر الهادي

مستشاراً

حمري ميلود

بحضور السيد: بوراوي عمر - المحامي العام،

وبمساعدة السيدة: بسة نصيرة - أمين الضبط.



## الغرفة المقارئة

ملف رقم 0847725

وحيث بلغ المطعون ضدهم بعريضة الطعن بالنقض وردوا عليها وتمسكوا برفض الطعن لعدم التأسيس.

وعليه فإن المحكمة العليا

من حيث الشكك:

حيث إن الطعن بالنقض استوفى أوضاعه القانونية فهو مقبول.

ومن حيث الموضوع:

عن الوجه الأول: المأخوذ من مخالفة القانون،

بدعوى أن التفسير الذي أعله قضاء المجلس ومن قبل المحكمة للمادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضيق وسيء، بل ومخالف للقانون ولتقاصد المشرع وأهدافه الرامية إلى تجسيد أحكام العدالة وحماية الحقوق وبذلك فالقرار المطعون فيه جاء مشوب بعيب مخالفة القانون ويستدعي النقض.

حيث أن ما يبعاه الطاعن في محله، ذلك أن القضاء المستعجل يهدف إلى المحافظة على الأوضاع القائمة أو احترام الحقوق الظاهرة أو صيانة مصالح الطرفين المتنازعين.

وحيث يتبين من أوراق القضية أن الطاعن قد تحصل على قرار مؤرخ في 2011/06/29 قضى بإلزام المطعون ضدهم وبالتضامن فيما بينهم بأن يعرضوا الطاعن بمبلغ إجمالي قدره 35.516.594,50 درج يمثل قيمة البناية الحديثة التي أنجزها بجميع طوابقها ومحتوياتها، ومن ثم فإن سبب طلب الحجز على العقار محل النزاع، قائم إذ يصح للدائن الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة إذا كان لها مقرر اداري أو سند عرقي ثابت التاريخ عملا بالمادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفي قضية فإن الطاعن قدم القرار المؤرخ في 2011/06/29 المشار إليه أعلاه المشكل للسند التثبيني والذي مضمونه ومنطوقه وحده يكفي لاستصدار أمر بالحجز على العقار الغير مشهر وبالتالي كان على قضاة المجلس أن

ملف رقم 0847725

فئة المقارئة

ملف رقم 0847725 قرار بتاريخ 2014/10/16

قضية (ل.ش) ضد ورثة (ب.م)

الموضوع: حجز تقنيدي

تفصيل الموضوع: حجز على عقار غير مشهر

المرجع القانوني: قانون رقم: 09-08 (إجراءات مدنية و إدارية)، المادتان: 721 و 766، جريدة رسمية عدد: 21.

**المبدأ: يجوز قانونا، للدائن، الحجز على عقار مدينه، غير المشهر.**

لإن المحكمة العليا

في جلستها العانية المنعقدة بمقرها شارع 11 ديسمبر 1960، الأيبار، بن عكنون، الجزائر.

بعد المداورة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، و على عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2012/03/14 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضدهم.

بعد الاستماع إلى السيد بوجعيط عبد الحق المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد المحامي العام موسيتري عبد الحفيظ في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث طعن بالنقض المسمى (ل.ش)، بتاريخ 2012/03/14 ضد القرار الصادر بتاريخ 2012/02/26 عن الغرفة الاستيعابية لمجلس قضاء بجاية القاضي بتأييد الأمر على عريضة المستأنف الخاص بالحجز على العقار غير المشهر الصادر بتاريخ 2012/01/03 فهرس 12/10، ويرر عريضة طمغه بوجهين للنقض.



- المادة العاشرة : سندات الملكية.

لا يجوز للراسي عليه المزاو أن يطالب الطرف الآخر بأي سندات ملكية للعقار المبيع، غير أنه يحتفظ بحق استخراج صور أو مستخرجات منها على حسابها الخاص ودون اتخاذ أي إجراء ضده.

- المادة الحادية عشر : إعادة البيع.

أ- إذا لم يودع الراسي عليه المزاو باقي ثمن البيع كاملاً بصندوق أمانة ضبط المحكمة خلال ثمانية "08" أيام من تاريخ رسو المزاو، يتم إعداره بالدفع خلال خمسة "05" أيام، وفي حالة المخالفة يعاد البيع بالمزاو على ذمته.

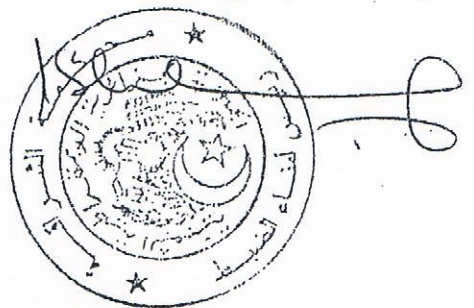
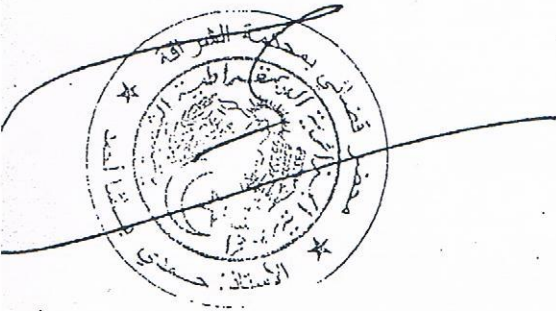
ب- يلزم الراسي عليه المزاو المتخلف بفرق الثمن إذا أعيد البيع بثمن أقل من ثمن رسو المزاو، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى.

ج- إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد بقائمة شروط البيع، يجوز لكل شخص خلال أجل الثمانية "08" أيام التالية لصدور حكم رسو المزاو، تقديم عريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع مع تعهده بزيادة السدس 6/1 عن ثمن رسو المزاو على الأقل، مع إيداعه الثمن الكامل والمصاريف القضائية والرسوم المستحقة بصندوق أمانة ضبط المحكمة مقابل وصل، ويعاد البيع بالمزاو العلني بنفس الكيفية الواردة بالمواد المذكورة أعلاه، ويتحمل طالب تجديد البيع بالمزاو العلني جميع النفقات.

حررت هذه القائمة بديواننا بتاريخ 2012/01/16، وهي تتألف من خمس (05) صفحات، ليتم إيداعها بكتابة ضبط محكمة الشارقة وفقاً لأحكام المادة 786 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المحضر القضائي

أشر عليها بعد الإطلاع رئيسة أمناء الضبط بتاريخ :



11 فيفري 2012

1	المقدمة
	الفصل الأول: الأحكام المشتركة بين الحجز على العقارات المشهورة و الحجز على العقارات الغير مشهورة.
4	المبحث الأول: الشروط الواجب توفرها لتوقيع الحجز على العقار.
5	المطلب الأول : الشروط المتعلقة بالمال المحجوز عليه .
5	الفرع الأول : تعريف العقار.
7	الفرع الثاني:أنواع العقارات .
17	المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالحاجز.
18	الفرع الأول: أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي.
	الفرع الثاني: أن يكون محل الالتزام الثابت بالسند التنفيذي مبلغ من النقود محقق الوجود، معين المقدار و حال الأداء .
19	الفرع الثالث: القيام بأعمال مقدمات التنفيذ
20	المطلب الثالث: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه.
24	الفرع الأول: المحجوز عليه مالك العقار.
24	الفرع الثاني: المحجوز عليه حائز العقار
25	الفرع الثالث:عقار الكفيل العيني.
28	المبحث الثاني:إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات.
29	المطلب الأول: استصدار أمر الحجز
30	الفرع الأول: شروط أمر الحجز

- 32..... الفرع الثاني: البيانات الواجب ذكرها في أمر الحجز
- 32.....المطلب الثاني:التبليغ الرسمي لأمر الحجز وقيده في المحافظة العقارية.
- 33 ..... الفرع الأول: التبليغ الرسمي لأمر الحجز
- 34..... الفرع الثاني: قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية
- 36..... الفرع الثالث:وضع اليد على العقار المحجوز والآثار المترتبة على الحجز
- 38 .....المطلب الثالث: بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.
- 39..... الفرع الأول:إعداد و تحضير العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني
- 44 ..... الفرع الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني.
- 49 ..... الفرع الثالث:الحكم بفسو المزاد و حجيته
- 50..... الفصل الثاني: الأحكام الخاصة بالعقارات الغير مشهرة
- 51.....المبحث الأول: الطابع الخاص للحجز على العقارات الغير مشهرة.
- 54.....المطلب الأول: العقارات الغير مشهرة المعنية بالحجز.
- 55 ..... الفرع الأول: المقرر الإداري:
- 58..... الفرع الثاني: العقد العرفي ثابت التاريخ:
- 60..... الفرع الثالث:العقود العرفية التي تصلح كسند لإجراء الحجز العقاري:
- 62.....المطلب الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز على العقار المملوك بسند غير مشهر.
- 63 ..... الفرع الأول: استصدار أمر الحجز و تبليغه:
- 65 ..... الفرع الثاني: قيد أمر الحجز:
- 67..... الفرع الثالث: اعداد العقار للبيع و جلسة المزايدة:

- المبحث الثاني: الآثار الناجمة عن حجز العقارات الغير مشهرة .....70
- المطلب الأول: دعوى بطلان إجراءات الحجز واستحقاق العقار .....70
- الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق .....70
- الفرع الثاني: شروط دعوى استحقاق العقار .....72
- المطلب الثاني: حكم رسو المزاد على العقار غير المشهر .....76
- الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد .....76
- الفرع الثاني: الإعفاء من ذكر أصل الملكية عند شهر حكم رسو المزاد على العقار الغير مشهر .....77
- الخاتمة .....78
- المراجع .....79