

## جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

# إجراءات حجز وبيع العقار بالمزاد العلني

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: قانون خاص

تحت إشراف الأستاذ(ة):

حميدة فتح الدين محمد

الشعبة: حقوق

من إعداد الطالب(ة):

بلغالي مراد

أعضاء لجنة المناقشة

رئيساً

مشرفاً مقررًا

مناقشاً

الأستاذ(ة) جواد عبد اللاوي

الأستاذ(ة) حميدة فتح الدين محمد

الأستاذ(ة) بوسحبة الجيلالي

السنة الجامعية: 2022/2021

نوقشت يوم: 2022/07/06

# إهداء وشكر

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أول مشكور هو الله عز وجل، ثم والداي على كل مجهوداتكم منذ ولادتي إلى هذه اللحظات، أنتم كل شيء أحبكم في الله أشد الحب.

يسرني أن أوجه شكري لكل من نصحني أو أرشدني أو وجهني أو ساهم معي في إعداد هذا البحث بإيصالي للمراجع والمصادر المطلوبة في أي مرحلة من مراحلها، وأشكر على وجه الخصوص استاذي

الفاضل الدكتور **حميدة فتح الدين** على مساندي وإرشادي بالنصح والتصحيح وعلى اختيار العنوان والموضوع، كما أن شكري موجه لإدارة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة مستغانم

ولجميع الاساتذة الدكاترة لمجهوداتهم المبذولة لتوفير افضل بيئة تدريس ودعمه للمجهودات المبذولة من قبل أساتذتنا الكرام في الجامعة لتوفير أفضل بيئة تدريس .

# المقدمة

من بين أهم الوسائل التي يلجأ إليها الدائن بغية استيفاء دينه بعدما ألغى الإكراه البدني من مجال التنفيذ، الحجز التنفيذي على العقار هذا الأخير الذي يمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو للغير و الذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استفاء دينه من ثمنها، ذلك أنه ينتهي بتحويل أموال المدين إلى نقود، ما لم يقرر الدائن إستيفاء حقه من الأموال المحجوزة ذاتها، وهذا الحجز تجربة السلطة العامة تحت إشراف القضاء و رقابته، بناء على طلب يقدم من دائن بيده سند تنفيذي مستوف لسائر الشروط الشكلية و الموضوعية بقصد استيفاء حقه الثابت في السند من المدين قهرا عنه.

و التنفيذ على هذه الأموال يتطلب من الدائن إتباع الطرق و الإجراءات التي حددها المشرع و التي تتناسب و طبيعة المال الذي يراد التنفيذ عليه خاصة وأن الحجز التنفيذي على العقار يعتبر من أدق المسائل الإجرائية و أكثرها تعقيدا، وهو من أصعب المواضيع و أطولها و أوسعها، فالتنفيذ على العقار يتميز عن غيره من الحجز الأخرى بكثرة الإجراءات الشكلية، وهذا حتى لا يتم التسرع في نزع ملكية عقار المدين و بيعه لعله يقوم بالوفاء الاختياري بالدين قبل ذلك، وكذا لحماية بعض الأشخاص الذين لهم حقوق على العقار المحجوز، وهنا تتجلى الأهمية النظرية لهذا الموضوع الذي نحن بصدد دراسته الآن.

نهج المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية طريقين للتنفيذ لكي يستفي الدائن دينه أحدهما اختياري يتم بإرادة المدين وهو الأصل. و الآخر جبري له طرق مختلفة فيما بينها بسبب طبيعة المال محل الحجز و الذي قد يكون عقارا أو منقولا، ذلك أن جميع أموال المدين ضامنة لوفاء ديونه، سواء كانت هذه الأموال منقولات أو عقارات، و الأصل أن يتم التنفيذ أو لا على منقولات المدين فإن لم تجد أو كانت غير كافية، ينتقل الدائن إلى التنفيذ على العقارات عن طريق ما يسمى " الحجز العقاري " باستثناء أصحاب التأمينات العينية الذين لديهم سندات تنفيذية فيمكن لهم التنفيذ مباشرة على عقارات المدين.

وبهذا فالحجز العقاري هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين، تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو للغير و الذي يملك حق التبع عليها، تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء دينه من ثمنها، ذلك أنه ينتهي بتحويل أموال المدين إلى نقود، ما لم يقرر الدائن إستيفاء حقه من الأموال المحجوزة ذاتها، وهذا الحجز نوعان، حجز تحفظي و آخر تنفيذي، وهذا الأخير هو موضوع دراستنا لهذه المذكرة، أي الحجز التنفيذي على العقار سواء كان هذا الأخير في يد المدين أو في يد الغير، وهذا الحجز تجر به السلطة العامة تحت إشراف القضاء و رقابته، بناء على طلب من دائن بيده سند تنفيذي مستوف لسائر الشروط الشكلية و الموضوعية بقصد استيفاء حقه الثابت في السند من المدين قهرا عنه و التنفيذ على هذه الأموال يتطلب من الدائن إتباع الطرق و الإجراءات التي حددها المشرع و التي تتناسب و طبيعة المال الذي يراد التنفيذ عليه.

كما آهناك أن إجراءات خاصة يتولى القاضي التدخل لمراقبة مدى احترامها، ولا يمكن مباشرة الحجز بدونها، إذ يوجب القانون على الدائن أن يتخذ مقدمات التنفيذ قبل مباشرة إجراءات الحجز، وهي اعمال إجرائية لا تدخل ضمن إجراءات التنفيذ، إلا أن عدم القيام بها يترتب عليه بطلان الحجز فهي لازمة لصحة الحجز التنفيذي من جهة، ومن جهة أخرى ترمي إلى حماية المدين المراد الحجز عليه و تمنحه فرصة لتجنب الحجز على أمواله عن طريق الوفاء الإختياري و كذلك المنازعة في السند التنفيذي إن كان ثمة وجه لذلك.

و الملاحظة أن فكرة الحجز على العقار لم تستقر إلا حديثا ذلك أنه قبل القرن الثالث عشر لم تكن العقارات محلا للتنفيذ، إلا أنه في نهاية العهد الإقطاعي، تم السماح جزئيا بالتنفيذ على العقار

في حالات محددة، ووفق شروط معقدة، حيث أقر للدائن حق بيع عقار مدينه مع إعطاء مهلة للوفاء بالدين، فإذا انقضت المهلة دون تنفيذ المدين لإلتزامه، تباشر ضده إجراءات نزع الملكية، وفي حالات أخرى كان القضاء يقوم بمنح العقار للدائن دون بيعه، لذا اتسمت إجراءات الحجز العقاري في التشريعات اللاتينية بالتعقيد، وعدم الوضوح، حتى أنه قيل في القرن الثامن عشر إن "القضاة في إيطاليا لا يعرفون كيفية تطبيق إجراءات الحجز العقاري"، إلا أنه مع تطور المجتمعات فإن القوانين الحديثة أتجهت إلى تبسيط هذه الإجراءات و تقصير مواعيدها، وهذا حماية للائتمان العقاري، وكذلك لفقدان العقار الهمة التي كانت له قديما، حيث أصبحت بعض المنقولات تنافس العقار من حيث الأهمية، كالسفن و الطائرات، و المحلات التجارية.

ومع هذا و نظرا لأن العقار لا يزال يعتبر عنصرا هاما و ثابتا في ثروة الإنسان و الدعامه الكبرى في بناء نظام الأسرة، وأهم الجوانب الإيجابية للذمة المالية بما يشكله من ائتمان و ضمان، فإن أهمية الموضوع تكمن في معرفة مدى تحقيق الحجز العقاري كطريق للتنفيذ على العقار

أما الأهمية العلمية فتتمثل في وجود الكثير من الدائنين الذين لا يستطيعون الحصول على ديونهم إلا عن طريق الحجز على أموال المدينين غير المنقولة، هذه الأخيرة تحكمها أحكام إجرائية تناولها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الذي جاءت بعض نصوصه عامة و غير دقيقة و غير واضحة، مما ترتب على ذلك صعوبة في تفسير بعض هذه القواعد الإجرائية من طرف القضاة المطبقين لها، وهذا ما أدى إلى الاختلاف في تطبيق هذه المسائل الإجرائية من الناحية العملية بين محكمة و أخرى، كما أنه في السنوات الأخيرة قد تزايد عدد القضايا المتعلقة بالحجز

العقارية المطروحة على المحاكم الجزائرية، وترتب على ذلك طرح عدة إشكاليات إجرائية و قانونية على القضاء الجزائري تتعلق بموضوع الحجز العقاري.

لذا قمت بدراسة هذا الموضوع بهدف معرفة و توضيح الإجراءات التي يتطلبها التنفيذ على العقار، والتي يتم اتباعها لإيقاع الحجز عليه وبيعه بالمزاد العلني، وكذا بيان الآثار المترتبة على ذلك، وقد اعتمدت في دراستي هذه على المنهج التحليلي الوصفي أساسا، بالإضافة إلى المنهج المقارن و ذلك من خلال المقارنات البسيطة بين قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري و بعض القوانين المقارنة متى تتطلب الأمر ذلك.

و انطلاقا مما تقدم فموضوع إجراءات الحجز العقار ليكن طرح الاشكالية التالية " ما مدى نجاعة إجراءات التنفيذية على العقار في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري ؟ وعن تنوع عنها المجموعة، خصوصا على مستوى الممارسة العملية، ويمكن حصرها فيما يلي:

ما هي مراحل و إجراءات الحجز التنفيذي على العقار؟ وماهي الآثار المترتبة عن تخلفها؟ كيف يتم بيع العقار بالمزاد العلني وماهي الإجراءات المتبعة في ذلك؟ ماهي طرق توزيع حصيلة البيع؟ وماهي الإجراءات المتبعة في ذلك؟

ولدراسة موضوع إجراءات حجز و بيع العقار بالمزاد العلني يستوجب ذلك الإجابة على هذه

الإشكالية وفقا للدراسة الآتي بيانها:

# الفصل الأول

ماهية الحجز العقاري

وشروطه



## الفصل الأول ماهية الحجز العقاري و شروطه

تتميز إجراءات الحجز التنفيذي على العقار دائما بالصعوبة و التعقيد ، و هذا لسببين ، أحدهما اقتصادي و الآخر فني .

فالسبب الاقتصادي يرجع إلى الفكرة التي سادت معظم تشريعات العالم من أن العقارات تعتبر أهم ما يملكه المدين في ذمته المالية ، نظرا لقيمتها الاقتصادية المرتفعة .

أما السبب الفني فيتمثل في كون هذا العقار قد يرتب عليه المدين حقوقا للغير مما يثقله ، ومن ثم يجب اتخاذ إجراءات الحجز ضد المدين بالإضافة إلى الغير صاحب الحقوق المثقلة لهذا العقار ، مما ينتج عنه إنهاء حقوق الغير على هذا العقار بعد بيعه بالمزاد العلني ، لأن هذا الأخير يقضي برسو المزاد على الراسي و العقار خالي من كل ما يثقله من حقوق للغير<sup>1</sup> .

لذا أولى المشرع الجزائري عناية خاصة للتنفيذ على العقار ، من خلال تبسيطه بالقدر المستطاع لإجراءات الحجز عليه ، نظرا لما له من أهمية بالغة في نفوس أصحابه ، لأنه أعز ما يرثه عن أجداده ولا يمكنه التفريط فيه إلا لمصلحة خاصة ، لذا وجب منحه فرصة كافية من أجل تهيئة كل ما لديه للوفاء بما عليه من التزامات ، تجنبه فقدان هذا العقار و تمنحه حمايته و صونه ، لأن إجراءات التنفيذ تعني في النهاية بيعه بالمزاد العلني من أجل تسديد ما على المدين من حقوق للدائن من ثمنه.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> طالع محمود السيد عمر التحيوي / إجراءات الحجز و آثاره العامة في قانون المرافعات المدنية و التجارية ، دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية ، سنة 1999 ، ص 222 .

<sup>2</sup> راجع أحمد أبو الوفا / إجراءات التنفيذ ، دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية طبع سنة 2003 ، ص 623 و ما بعدها ، عبد الرزاق بوضياف منشأة المعارف طبع سنة 2005 ، ص

## المبحث الأول : ماهية الحجز العقاري

بعد التطرق في الفصل التمهيدي إلى أنواع التنفيذ الجبري ، الذي يمكن أن يكون تنفيذا عينيا يحصل من خلاله الدائن على حقه عينا و مباشرة من المدين بشرط أن يكون هذا التنفيذ ممكنا ، وإما أن يكون التنفيذ عن طريق الحجز الذي يتم اللجوء إليه من قبل الدائن في حالة ما إذا تماطل المدين أو رفض الوفاء بالتزاماته التي تكون في هذا النوع من التنفيذ عبارة عن مبلغ من النقود كالتزام أصلي أو نتيجة لتحويل التزام بغير مبلغ من النقود - نتيجة لعدم إمكانية تنفيذه عينا - إلى التزام بتعويض .

لذا فإن الدائن بمبلغ من النقود يحصل على حقه عن طريق الحجز على أموال مدينه و استيفاء قيمة ذلك المبلغ من المال المحجوز أو من حاصل بيعه بالمزاد العلني ، ومن تم فإن الحجز يعتبر وسيلة جبرية يلجأ إليها الدائن بغية استيفاء دينه من المدين ، بعدما تم إلغاء الإكراه البدني من مجال التنفيذ المدني وفق الإجراءات القانونية التي رسمها المشرع ضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>3</sup> .

إن القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 188 من القانون المدني تقرر أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه ، و بما أن محل التنفيذ يعتبر ذا أهمية كبيرة وهامة خاصة إذا تعلق بالذمة المالية للمدين ، فإن الدائن في غالب الأحيان يوجه إجراءات التنفيذ ضد جميع أموال المدين دون استثناء ، إلا ما استثناه المشرع بنص قانوني - المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية - لذلك فالمشرع عند تقريره لهذا المبدأ لم يربط بين قيمة الدين و الضمان ، كما أنه لم يمنع الدائن من التنفيذ على مال دون الأحر كأصل عام ، لأن سبب ذلك هو أن الحجز لا يمنح حق

<sup>3</sup> أنظر بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 224 ، العربي شحط عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 101 ، حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 215 ، حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة وهران ، سنة 2012/2013 ، ص 9.

الأولية و لا حق التتبع للدائن الحاجز ، إلا إذا كان صاحب تأمين عيني ، كما أنه لا يمنع الدائنين الآخرين للمدين من التدخل فيه والتنفيذ على نفس المال مع الحاجز الأول<sup>4</sup>

و عليه قسمت هذا المبحث إلى أربع مطالب ، حيث خصصت المطلب الأول إلى تعريف الحجز و أنواعه ، و المطلب الثاني سأعرض فيه إلى القواعد التي تحكم الحجز ، أما المطلب الثالث سأتناول فيه الشروط الواجب توافرها في الحجز العقاري ، و المطلب الرابع سأتطرق فيه إلى الإستثناءات الواردة على الحجز العقاري.

### المطلب الأول :تعريف الحجز و أنواعه

نظم المشرع الجزائري الحجز في الباب الخامس من الكتاب الثالث من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تحت عنوان " في الحجز " ، و ذلك في المواد من 636 إلى 799 منه ، و كما قلت سابقا فإنه يتم الجوء إلى الحجز في حالة ما إذا تماطل أو رفض المدين الوفاء بما يقع على عاتقه من التزامات عند حلول الأجل المحدد لها ، لذا سأتناول في هذا المطلب تعريف الحجز في الفرع الأول ، وأنواع الحجز في الفرع الثاني ، أما الفرع الثالث فسأخصصه لطبيعة الحجز .

### الفرع الأول : تعريف الحجز

لم يعرف المشرع في أي نص من النصوص التشريعية المعمول بها في الجزائر الحجز بصفة عامة ، و قد أحسن فع ذلك لأن التعاريف ليس من اختصاصه و إنما هي من اختصاص الفقه ، لذا أجمع معظم الفقهاء على تعريف الحجز بأنه " إجراء من إجراءات التنفيذ الجبري الهدف منه وضع مال معين من

<sup>4</sup> راجع حسيان رضا ، المرجع السابق ، ص 13 ، المادة 188 من الأمر 58/57 المتضمن القانون المدني ، المادة 636 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الفصل التمهيدي من هذا البحث .

أموال المدين تحت يد القضاء من أجل منعه من التصرف فيه تصرفا يضر بمصلحة الدائنين له ، تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني قصد استيفاء حقوق الدائنين من ثمنه <sup>5</sup> .

لذا يعتبر الحجز مرحلة ضرورية لا غنى عنها لبدء خصومة التنفيذ ، لأنه إذا اتخذ الدائن - الحاجز - الإجراءات المنصوص عليها قانونا في هذا المجال ، فإن المال المحجوز و إن كان في أغلب الأحيان يبقى في يد المدين - المحجوز عليه - إلا أنه يعتبر موضوع تحت يد القضاء ، أي أن المحجوز عليه لا سيتطيع أن يتصرف فيه أي تصرف يمكن أن يلحق ضررا بالدائن الحاجز ، لكن في حالة ما إذا تصرف المدين المحجوز عليه في المال المحجوز فإن تصرفه هذا لا ينفذ في حق الدائن الحاجز ، وبالتالي يعتبر كأنه لم يكن أصلا ، و يحتج به في مواجهته طالما كان من شأنه إلحاق الضرر به <sup>6</sup> .

### الفرع الثاني : أنواع الحجز

بما أن الحجز يعتبر من أحسن طرق التنفيذ الكفيلة لاستيفاء الدائن حقه من ثمن أموال المدين المحجوزة بعد بيعها بالمزاد العلني ، في حالة ما إذا تعنت و رفض هذا الأخير الوفاء بما عليه من التزامات اتجاه الدائن ، لذلك يقسم الحجز إلى نوعين ، حجز تحفظي و حجز تنفيذي .

فقد عرف المشرع الحجز التحفظي في المادة 646 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأنه

" وضع أموال المدين المنقولة المادية و العقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها ، و يقع

<sup>5</sup> طالع محمود السيد عمر التحيوي / إجراءات الحجز و آثاره العامة ، المرجع السابق ، ص 1 ، نبيل عمر و أحمد هندي ، المرجع السابق ، ص 375 ، بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 224 ، العربي شحط عبد القادر ، طرق التنفيذ في المواد المدنية و الإدارية، مرجاجو للنشر، طبع سنة 2008 ، ص 101 ، عبد الرزاق بوضياف ، منشأة المعارف بالاسكندرية، الطبعة السادسة سنة 1972 ، ص 58 ، أحمد أبو الوفا / إجراءات التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 400 ، محمد حسين / طرق التنفيذ ، في الإجراءات المدنية الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية طبعة سنة 2001 ، ص 82 ، أحمد خليل / مبدأ المواجهة ، المرجع السابق ، ص 112 ، مكتب دار النهضة العربية القاهرة طبعة سنة 1999 ، حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 217 ، الوافي فيصل و سلطاني عبد العظيم ، منشأة المعارف الاسكندرية طبعة سنة 2009 <sup>6</sup> راجع نبيل عمر و الدكتور أحمد هندي ، المرجع و الموضوع السابقان ، محمود السيد عمر التحيوي / إجراءات الحجز ، المرجع و الموضوع السابقان ، العربي شحط عبد القادر ، المرجع و الموضوع السابقان ، أحمد خليل / أصول التنفيذ ، المرجع و الموضوع السابقان .

الحجز على مسؤولية الدائن<sup>7</sup>، و عرفه كذلك في القانون البحري " يقصد بالحجز التحفظي توقيف أو تقييد إبحار سفينة بموجب أمر على عريضة صادر عن جهة قضائية ضمانا لدين بحري " ، و يعرفه الفقه على أنه<sup>8</sup> " منع المدين من التصرف في المال المحجوز تصرفا يضر بحقوق الدائنين بوضعه تحت يد القضاء من أجل الضغط عليه للوفاء بما عليه من التزامات ، فهو لا يهدف إلى بيع أموال المدين المحجوز بالمزاد العلني من أجل استيفاء حق الدائن من ثمنها ، و إنما يهدف إلى اتخاذ إجراءات تحفظية تحمي هذا الأخير و تحافظ على أموال الأخر - المدين - ، لذلك لم يتشدد المشرع في شروط توقيعه ، لذا لم يشترط وجود سند تنفيذي بيد الدائن عند مباشرة إجراءات توقيعه. "

على عكس الحجز التنفيذي الذي بالإضافة إلى وضع أموال المدين المحجوزة تحت يد القضاء ، فإنه يهدف إلى بيعها بالمزاد العلني من أجل الحصول على حقه من ثمنها ، لهذا فإن المشرع وضع مجموعة من الإجراءات و الشروط الشكلية و الموضوعية التي يجب توافرها عند مباشرة إجراءات توقيعه على أموال المدين من قبل الدائن<sup>9</sup> .

و حسب ما جاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن الحجز التنفيذية ثلاثة أنواع ، تختلف باختلاف طبيعة المال المراد الحجز عليه ، بالإضافة إلى اختلافها باختلاف الشخص الحائز له

<sup>7</sup> طالع المادة 646 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، تنص المادة 150 من القانون 80/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن القانون البحري ، المعدل و المتمم ، بالقانون 04/10 المؤرخ في 15 غشت 2010 ، ج ر ، عدد 46 ، لسنة 2010 .

<sup>8</sup> أنظر أحمد أبو الوفا / إجراءات التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 401 ، نبيل عمر و أحمد هندي ، مكتبة دار النهضة القاهرة طبعة سنة 1994 ، ص 375 ، محمود السيد عمر التحيوي / إجراءات الحجز ، المرجع السابق ، ص 20 ، أحمد خليل / أصول التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 241 ، بريارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 154 ، العربي شحط عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 109 ، عبد الرزاق بوضياف ، المرجع السابق ، ص 60 ، حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 222 ، الوافي فيصل و سلطاني عبد العظيم ، المرجع السابق ، ص 119 ، حيتالة معمر ، المرجع السابق ، ص 37 .

<sup>9</sup> طالع عبد الرزاق بوضياف ، المرجع السابق ، ص 58 ، العربي شحط عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 120 ، محمود السيد عمر التحيوي ، المرجع السابق ، ص 1 ، أحمد خليل / أصول التنفيذ الجزري ، المرجع السابق ، ص 243 ، مجد حسنين / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 32 ، بريارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 177 ، حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 241 .

، سواء أكان المدين الأصلي أو غيره ، وهي : حجز ما للمدين لدى الغير ، الحجز التنفيذي على المنقول الحجز التنفيذي على العقار ، وما يهمني في بحثي هذا الحجز التنفيذي على العقار .  
 تجب الملاحظة أن الدائن ليس حراً في إتباع أي طريق من طرق الحجز المذكورة أعلاه على أموال المدين ، و إنما يجب عليه أن يسلك طريق الحجز الذي يناسب المال الذي يريد التنفيذ عليه ، لأنه في حالة ما إذا اتبع الطريق غير المناسب كانت الإجراءات المتخذة باطلة بطلاناً مطلقاً ، وهو ما قضت به محكمة النقض الفرنسية في قرار لها صادر سنة 1876<sup>10</sup> .

#### - التمييز بين الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي

يختلف الحجز التحفظي عن الحجز التنفيذي في الكثير من الأوجه نذكر منها :  
 \* لا يشترط المشرع في الحجز التحفظي أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي ، لأن الهدف منه هو التحفظ على مال معين من أموال المدين فقط ، عكس الحجز التنفيذي الذي يشترط لتوقيعه أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي .

\* لا تسبق الحجز التحفظي أي مقدمات للتنفيذ ، لأن الهدف منه مفاجأة و مباغته المدين حتى لا يقوم بتهريب أمواله قبل الحجز عليها ، على خلاف الحجز التنفيذي الذي يجب أن تسبقه مقدمات للتنفيذ و إلا كان الحجز باطلاً لمخالفته القواعد العامة المعمول بها .

\* لا يشترط المشرع في الحجز التحفظي توفر جميع الشروط الواجب توافرها في حق الدائن المراد استيفاؤه - أن يكون محقق الوجود و حال الأداء و معين المقدار - من أجل توقيع الحجز ، بل

<sup>10</sup> راجع محمود السيد عمر التحيوي ، المرجع السابق ، ص 2 ، نجد حسنين / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 83 عن حكم محكمة النقض الفرنسية الصادر في 4 ديسمبر 1876 " يترتب على الخطأ في سلوك طريق الحجز الواجب إتباعه بطلان الحجز . " ، نبيل عمر و أحمد هندي ، المرجع السابق ، ص 376 ، أحمد خليل / أصول التنفيذ الجبري ، المرجع السابق ، ص 251 و ما بعدها ، إسماعيل إبراهيم الزيايدي ، المرجع السابق ، ص 19 ، حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 218 .

يكفي أن يكون محقق الوجود و حال الأداء ، على عكس الحجز التنفيذي الذي لا يجوز توقيعه على أموال المدين إلا إذا توافر في الحق المراد الحصول عليه شروط الحق الموضوعي لسبب التنفيذ المذكورة آنفا ، و إلا كان الحجز باطلا لعدم توفر شروط الحق الموضوعي<sup>11</sup> .

### الفرع الثالث : طبيعة الحجز

آثار تحديد الطبيعة القانونية للحجز جدلا كبيرا في الفقه ، مما أدى إلى اختلاف الفقهاء فيما بينهم ، حيث تعددت آراؤهم مما نتج عنه بروز عدة نظريات في هذا المجال حاولت كل واحد منها حسب وجهة نظرها إيجاد التكييف القانوني للحجز ، فانقسمت هذه النظريات إلى مجموعتين هما :  
نظريات موضوعية و أخرى إجرائية نذكر منها :

#### أولا : النظريات الموضوعية

أ - يرى أصحاب هذه النظرية أن الحجز على مال معين من أموال المدين يؤدي إلى اعتبار هذا الأخير - المدين المحجوز عليه - عديم الأهلية بالنسبة للمال المحجوز ، ومن ثم فإنه يفقد سلطة التصرف فيه أو إدارته ، حيث يحل محله في القيام بذلك القضاء .

لقد وجهت لهذه النظرية العديد من الانتقادات منها :

- لا توجد أية علاقة بين الحجز على المال و أهلية المدين المحجوز عليه .

<sup>11</sup> أنظر أحمد خليل / أصول التنفيذ الجبري ، المرجع السابق ، ص ص 243 - 244 ، العربي شحط عبد القادر ، المرجع السابق ، ص ص 107 - 109 ، نبيل عمر و أحمد هندي ، المرجع السابق ، ص 377 ، علي هادي العبيدي / البيع الجبري للعقار في قانون المرافعات المدنية التجارية العماني ، دراسة مقارنة بالقانون المصري و الإماراتي و الكويتي ، دار الثقافة ، عمان ، سنة 2006 ، ص 409 ، حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص ص 221 - 222 .

- لا يوجد أي توافق بين آثار الحجز و آثار انعدام أهلية الشخص المحجوز عليه - المدين - ، لأن الأهلية مفادها التمييز و الحجز لا يؤدي إلى التأثير على قدرة الشخص ، أما التصرف الذي يجريه هذا الأخير يعتبر تصرفا صحيحا ، و لكنه لا ينفذ في مواجهة الدائن الحاجز .

- ضف إلى ذلك أن أثر الحجز ينحصر فقط في المال المحجوز دون غيره من أموال المدين

الأخرى .

- إن تصرفات عديم الأهلية في أمواله تعتبر تصرفات باطلة بطلان مطلق لأنها صدرت من شخص ليس أهلا للقيام بها ، لذلك فإن التفاوت الموجود بين الحجز و الأهلية يؤكد أنه لا توجد أي صلة بينهما<sup>12</sup> .

و قد أكد فقهاء الشريعة الإسلامية هذه الحقيقة رغم أنهم استعملوا مصطلح " الحجز " للدلالة على الحجز ، فالمدين المحجوز عليه تبقى له كامل أهليته ، و لا ينال الحجز منها ، لأن الدين لا يعد عارضا من عوارض الأهلية .

أ - و يرى البعض الآخر من الفقهاء أن الحجز ينشأ للحاجز حقا عينيا على المال المحجوز ،

مما يخوله سلطتي التقدم و التبعية كما هو الحال في التأمينات العينية ، استنادا في ذلك إلى

أن الحجز على العقار يخضع لنظام الشهر العقاري مثله مثل الحقوق العينية ، بالإضافة

إلى القاعدة التي تنص على أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه ، و التي حسبهم

تقرر حق عيني للحاجز ، و من تم لا يتم الحجز على العقار إلا بعد تسجيل تنبيه نزع

<sup>12</sup> طالع العربي شحط عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 102 ، الهامش 30 ، فتحي وافي ، المرجع السابق ، ص 335 ، حسيان رضا ، المرجع السابق ، ص 10 .



الملكية ، ما يجعل كل التصرفات في العقار المحجوز بعد هذا التسجيل غير نافذة في مواجهة الدائن الحاجز ، و كنتيجة لذلك فإن الحجز يخول للحاجز حقا عينيا على المال المحجوز .

تعرضت هذه النظرية إلى مجموعة من الانتقادات أهمها :

- لا يتمتع الحجز بسلطتي التقدم و التتبع ، و بذلك فهو لا يخول الحاجز الأولوية في استيفاء حقه على غيره من الدائنين ، لأنه يجوز لكل دائن عادي التدخل في الحجز و اقتسام حصيلة التنفيذ بالمساواة مع من سبقه في القيام بالحجز ، كما لا يترتب على الأسبقية في الحجز الأولوية في اقتضاء الحق

- استئثار الدائن الحاجز بحصيلة التنفيذ على المال المحجوز دون غيره من الدائنين غير الحاجزين ، لا يعتبر نتيجة لكون الحجز حقا عينيا على المال المحجوز ، بل هو نتيجة لكون الحاجز هو وحده الطرف الإيجابي في التنفيذ ، لأن الحجز له أثر فردي<sup>13</sup> .

- إن الحقوق العينية محددة قانونا وحق الضمان لا يعد منها ، كما أن هذا الأخير لا يمنح للدائن سلطة على المال المحجوز ، لأن هذه الحقوق أساسها عنصر المسؤولية في الالتزام المدني .

- إن حق الضمان لا يمنح الأولوية لأي حاجز ، بل كل ما الأمر أن القانون رتب البطلان على تصرفات المدين و عدم نفاذها ، و بذلك يجوز للدائن الاستمرار في التنفيذ دون مراعاة التصرف الذي قام به المدين .

<sup>13</sup> راجع أحمد أبو الوفا / إجراءات التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 665 ، العربي شحط عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 103 ، طلعت نَجْد دويدار / التنفيذ القضائي ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، سنة 1994 ، ص 66 ، حسيان رضا ، المرجع السابق ، ص 10 .

ب - و ترى مجموعة أخرى من الفقهاء أن الحجز هو إنشاء حيازة قانونية للدائن الحاجز على المال المحجوز تمنحه الأولوية في اقتضاء حقه إن وردت على المنقول ، طبقا للقاعدة الفقهية " الحيازة في المنقول سند الملكية " ، لذا فإن الحجز يمنع المدين من التصرف في المال المحجوز بكل ما يضر بحق الدائن الحاجز ، أي ليس للمدين القيام بأي تصرف من شأنه الإضرار بحق الدائن القانوني الذي اكتسب حق الأولوية على ذلك المال نتيجة لحيازته له .

و قد أعيب على هذه النظرية أن قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية لا تسري على

العقارات ، و إنما تقتصر على المنقولات فقط<sup>14</sup> .

### ثانيا : النظريات الإجرائية

هي النظرية الأكثر ترجيحاً ، حيث يرى أصحابها أن الحجز هو وصف إجرائي يلحق بالمال المحجوز عليه مما يجعله قابلاً للتنفيذ ، و بذلك فهو يحقق دورين ، أحدهما مادي يتمثل في تعيين المال محل التنفيذ ، و الآخر قانوني يتمثل في ترتيب مركز قانوني جديد بالنسبة لهذا المال فيجعل منه محلاً للتنفيذ .

بعد اتخاذ إجراءات الحجز ضد مال معين من أموال المدين ، فإن هذا الإجراء يجعل من هذا المال محل للتنفيذ ، و بذلك فهو وصف إجرائي ينسب إلى المال مما يجعله عنصراً من عناصر التنفيذ ، بغية المحافظة عليه من أجل بلوغ غاية التنفيذ ، أي أنه بالحجز يصبح المال المحجوز مخصصاً لغرض معين وهو أن يكون محلاً للتنفيذ لإشباع حق الدائن المنفذ ، معنى ذلك ارتباط المال المحجوز بالمصير

<sup>14</sup>أنظر العربي شحط عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 104 ، فتحي والي ، المرجع السابق ، ص 392 ، طلعت محمد دويدار ، المرجع السابق ص 10 ، حسيان رضا ، المرجع السابق ، ص 11 .

الذي تقوده إليه إجراءات التنفيذ مما يؤدي إلى التأثير في مراكز أطراف التنفيذ و الغير بالنسبة لهذا المال .

فبالنسبة للمحجوز عليه يؤدي إلى تقييد سلطته على المال في الحدود التي تتطلبها إجراءات التنفيذ لإشباع حق الدائن المنفذ ، و بذلك فإن التصرفات التي يقوم بها المدين المحجوز عليه لا تنفذ في حق الدائن المنفذ بعد اتخاذ إجراءات الحجز على المال ،بالإضافة إلى منع المحجوز عليه من التصرف ماديا في المال على نحو يضر بحق الدائن الحاجز .

أما بالنسبة للدائن الحاجز فإن الحجز يمنحه سلطات إجرائية جديدة تتمثل في تحريك إجراءات نزع الملكية بالنسبة للمال المحجوز ، بالإضافة إلى سلطة التمسك بعدم نفاذ التصرفات التي تجري على المال المحجوز دون التقييد بشرط الدعوى البوليصة .

أما فيما يخص الغير الذي يتلقى حقا على المال المحجوز فإن المال ينتقل إليه موصوفا ، لأن المحجوز عليه لا يستطيع أن ينقل إليه أكثر مما يملك ، بموجب هذا الوصف تستمر إجراءات التنفيذ على المال رغم انتقاله إلى هذا الغير ، و يتجاهل بذلك الدائن حدوث هذا الانتقال تجاهلا تاما<sup>15</sup> .

### المطلب الثاني: القواعد المنظمة للحجز

الحجز لا يوقع إلا على مال مملوك للمدين أو على حق شخصي لهذا الأخير موجود لدى الغير وقد يكون المال محل الحجز منقولاً أو عقاراً ، كما يمكن أن يكون موجود عند المدين الأصلي وقت الحجز أو عند غيره و لكن لحسابه ، بالإضافة إلى ذلك وكما سبق القول أن الحجز قد يكون تنفيذياً يؤدي مباشرة إلى بيع المال المحجوز بالمزاد العلني من أجل استيفاء حق الدائن الحاجز من ثمنه ، و قد يبدأ

<sup>15</sup> طالع العربي شحط عبد القادر ، المرجع السابق ، ص ص 104 - 105 ، فتحي والي ، المرجع السابق ، ص 337 ، طلعت محمد دويدار ، المرجع السابق ، ص ص 68 - 69 ، حسين رضا ، المرجع السابق ، ص ص 11 - 12 .

الحجز تحفظيا تم يتحول إلى حجز تنفيذي ، لذا فإن الحجز تحكمه مجموعة من القواعد التي هي في حقيقة الأمر عبارة عن ضوابط للحجز ، إذا تمت اعتبرت الإجراءات المتخذة في الحجز باطلة نظرا لمخالفتها للقواعد العامة المعمول بها ، لذا سأذكر منها ما يلي :

1 - إن الحجز لا يخرج المال المحجوز من ملك المدين المحجوز عليه إلى أن يباع ، على أن

يبقى تحت يده إلى حين الحكم بتثبيت الحجز أو الأمر برفعه ، و له أن ينتفع به انتفاع رب الأسرة

الحريص و أن يمتلك ثماره مع المحافظة عليه<sup>16</sup> ، و من آثار الحجز أن المدين المحجوز عليه يمنع من

التصرف فيالمال المحجوز عليه بما يتعارض أو يضر بحق الدائن الحاجز ، زيادة على ذلك فإن كل

تصرف يقوم به المدين المحجوز عليه في المال المحجوز يعتبر باطلا و عديم الأثر ، لأن المال يظل دائما

ضمن الضمان العام لجميع الدائنين ، بحيث يمكن لكل دائن آخر أن ينضم لحجز على نفس

المال و يشترك بذلك مع الحاجز الأول في اقتسام حصيلة التنفيذ على قدم المساواة ، إلا إذا كان

لأحدهما تأمين عيني خاص - رهن ، حق تخصيص ، حق امتياز - ، ما يمكنه من التقدم على باقي

الحاجزين بناء على حق الأولوية أو الأفضلية ، و في حالة ما إذا تعرض حق الدائن الحاجز للضرر

نتيجة تصرف المدين المحجوز عليه في المال المحجوز ، فإن ذلك يعرضه للعقوبات المتعلقة بجرائم الأموال

لمحجوزة المنصوص عليها في قانون العقوبات<sup>17</sup> .

<sup>16</sup>تنص المادة 660 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " تبقى الأموال المحجوزة تحت يد المحجوز عليه إلى حين الحكم بتثبيت الحجز أو الأمر برفعه .  
<sup>17</sup>طالع مجّد حسنين / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص ص 83 - 84 ، العربي شحط عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 106 ، حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 218 ، تنص المادة 1/661 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " كل تصرف قانوني من المدين لا يكون نافذا ، و يترتب على التصرفات القانونية أو الأعمال المادية المضرة بالحاجز ، تعرضه للعقوبات المتعلقة بجرائم الأموال المحجوزة المنصوص عليها في قانون العقوبات . " ، تنص المادة 1/364 من الأمر 156/66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات ، المعدلة و المتممة بالمادة 60 من القانون رقم 23/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 " يعاقب بالحبس لمدة ستة أشهر إلى ثلاث سنوات بغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج المحجوز عليه الذي يئلف أو يبيد الأشياء المحجوزة و الموضوعة تحت حراسته أو يشرع في ذلك . " .

غير أنه يمكن للمدين أن يؤجر الأموال المحجوزة بترخيص من رئيس المحكمة الذي أمر بالحجز و ذلك بناء على أمر على عريضة<sup>18</sup>.

2 - على المدين المحجوز عليه أن يتخذ من الإجراءات و التصرفات التي لا تضر بالدائن الحاجز ، كرفع دعوى الحيازة أو مطالبة الغير بالوفاء مادامت هذه التصرفات هي في صالح الدائن الحاجز

3 - للحجز أثر نسبي ، لا يستفيد منه إلا الدائن الحاجز لوحده ، كما لا يمتد أثره إلى مال آخر لم يشمله الحجز غير المال المحجوز ، و بهذا يختلف نظام الحجز عن نظام الإفلاس المعمول به في القانون التجاري الذي يكون لحكمه أثر جامعي يمس كل الدائنين وكل أموال المدين المفلس الحاضرة و المستقبلية<sup>19</sup>.

4 - يشمل الحجز كل المال المحجوز حتى و لو تجاوز ذلك قيمة دين الدائن الحاجز ، إذ يتم حبس المال المحجوز كله حتى و لو كان يقبل التجزئة ، وهو ما يعتبر في حقيقة الأمر قيد ثقيل يقع على كاهل المدين المحجوز عليه ، لأنه يتم حبس مال كبير القيمة في بعض الأحيان من أجل الوفاء بدين أقل قيمة منه ، إلا أنه عند مباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني لا يجوز أن يتجاوز البيع القدر الضروري لوفاء حق الدائن و تغطية المصاريف فقط<sup>20</sup>.

<sup>18</sup> تنص المادة 2/661 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " غير أنه يجوز للمدين أن يؤجر الأموال المحجوزة بترخيص من رئيس المحكمة الذي أمر بالحجز و ذلك بأمر على عريضة. "

<sup>19</sup> راجع العربي شحط عبد القادر ، المرجع و الموضوع السابقان ، مجّد حسنين / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 84 ، حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 219 .

<sup>20</sup> راجع مجّد حسنين / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 84 - 85 ، العربي شحط عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 107 ، حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 219 ، تنص المادة 1/621 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " لا يجوز أن يتجاوز التنفيذ ... ، عند البيع بالمزاد العلني ، ... ، القدر الضروري الذي يقتضيه حق الدائن الأصلي و ما استلزمه من المصاريف . "

5 - تعتبر قواعد الحجز من النظام العام ، فلا يجوز لأطراف التنفيذ الاتفاق على ما

يخالفها<sup>21</sup>، كاتفاق الدائن و المدين على أنه عند حلول أجل الدين و عدم قيام المدين بالوفاء يتملك الدائن المال المحجوز ، أو أن يكون لهذا الأخير حق بيع مال معين من أموال مدينه من أجل استيفاء حقه من ثمنه دون إتباع إجراءات البيع الجبري المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و عليه فمثل هذه التصرفات تعتبر باطلة لمخالفتها النظام العام .

6 - الحجز يقطع التقادم حسب ما جاء في المادة 317 من القانون المدني ، و هو ما

أقرته المحكمة العليا في قرارها رقم 162901 المؤرخ في 13/05/1998<sup>22</sup>.

7 - إذا لم يتم الانتهاء من الحجز في يوم واحد ، جاز إتمامه في اليوم الموالي وعلى المحضر

القضائي اتخاذ الإجراءات التي تحفظ الأموال المحجوزة و الأموال المطلوب حجزها إلى أن يتم تحرير محضر الجرد و الحجز ، و إذا اقتضى الأمر الاستمرار في إجراءات الحجز بعد أوقات العمل الرسمية ، أو صادف اليوم الموالي عطلة رسمية ، جاز للمحضر القضائي إتمام الحجز دون الحصول على ترخيص من رئيس المحكمة مع وجوب التنويه في محضر الحجز عن تاريخ و ساعة بدايته و تاريخ و ساعة إنجائه ، تحت طائلة القابلية للإبطال<sup>23</sup>.

<sup>21</sup>أنظر العربي شحط عبد القادر ، المرجع و الموضوع السابقان ، مجّد حسنين / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 85 ، السنهوري عبد الرزاق / الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - في التأمينات الشخصية و العينية - الجزء العاشر ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، سنة 2005 ، ص ص 421 - 424 ، حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 219 ، تنص المادة 903 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني " يكون باطلا كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يتملك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أيا كان ، أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ، ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن . "

<sup>22</sup>طالع حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ص 46 ، تنص المادة 317 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني " ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية و لو رفع الدعوى إلى محكمة غير مختصة بالتنبيه أو بالحجز ، و بالطلب الذي يتقدم به الدائن لقبول حقه في تفليسة المدين أو في توزيع أو بأي عمل يقوم به الدائن أثناء مرافعة لإثبات حقه . " ، قرار المحكمة العليا رقم 162901 المؤرخ في 13/05/1998 ، مجلة قضائية ، عدد 2 ، لسنة 1998 ، ص ص 62 - 63 . (كتبه من قانون المدني ص 78) .

<sup>23</sup>أنظر بريارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 127 ، مولود ديدان ، المرجع السابق ، ص 165 ، حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 220 ، المادة 644 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

8 - لا يجوز أن يتقدم للمزاد العلني ، المدين و القضاة الذين نظروا في القضية والمحضرين

القضائيين ، و محافظو البيع المعنيون بالتنفيذ ، و أمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات و المحامون الذين مثلوا الأطراف ، و الوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو بواسطة غيرهم ، و إلا كان البيع بالمزاد العلني قابلا للإبطال ، على عكس الدائن الذي يجوز له المشاركة في المزاد العلني ، بناء على الحق الذي منحه له قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>24</sup>.

9 - ينعقد الاختصاص في مواد الحجز سواء تعلق الأمر بالأمر بالحجز أو الإجراءات التالية له أمام المحكمة التي وقع في دائرة اختصاصها الحجز ، أما قضايا إشكالات التنفيذ فتكون أمام المحكمة التي وقع في دائرة اختصاصها مكان وقوع الإشكال في التنفيذ أو التدابير المطلوبة<sup>25</sup>.

### المطلب الثالث : الإستثناءات الواردة على الحجز العقاري

أقر المشرع في المادة 2/721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إستثناء عن القاعدة العامة في الحجز على عقارات المدين ، و التي هي عدم كفاية الأموال المنقولة المملوكة له ، حيث أجاز لمجموعة من الأشخاص الذين يملكون تأمينات عينية تحوّلهم حق الأفضلية و حق تتبع العقار في أي يد يكون ، بأن يحجزوا على عقارات المدين مباشرة حتى ولو إنتقلت ملكيتها إلى الغير ، بغض النظر عن كفاية الأموال المنقولة المملوكة لهذا المدين أو عدم كفايتها أو عدم وجودها أصلا ، بشرط

<sup>24</sup> راجع بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 128 ، حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، المادة 645 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

<sup>25</sup> طالع محمد حسنين / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 86 ، العربي شحط عبدالقادر ، المرجع السابق ، ص 107 ، مولود ديدان ، المرجع السابق ، ص 15 ، حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ ، المرجع و الموضوع السابقان ، المادة 7/40 و 9 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

أن يكون بيدهم أحد سندات تنفيذية المنصوص عليها في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>26</sup>.

فإحتمال تعرض الدائن لمخاطر متعددة عند حلول أجل استيفاء حقه من المدين واردة ، خاصة إذا أصبح هذا الأخير معسرا أو كان له عدد من الدائنين الذين يزاحمونه عند استيفاءه لحقه ، مما يعرضه إلى إمكانية عدم حصوله على حقه ، لذلك أصبحت ضرورة المحافظة على الدين تدفع الدائن إلى طلب ضمان من المدين لتأمين حقه ، كون الضمان العام "جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه ، و جميع الدائنين متساوون اتجاه هذا الضمان" أصبح لا يفي بالغرض في حالة تعدد الدائنين. لذا ظهرت التأمينات الخاصة نتيجة لخوف الدائن على حقه من مزاحمة الدائنين الآخرين ، بالإضافة إلى عجز الوسائل القانونية الأخرى في توفير الحماية القانونية اللازمة له<sup>27</sup> ، فهي تأمينات مستقل و يتميز بها الدائن عن باقي الدائنين و التي من شأنها أن تحقق حماية أكبر لحقه ضد هذه

<sup>26</sup> طالع محمد حسنين / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 128 ، العربي شحط عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 131 ، براءة عبد الرحمن / طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 118 - 226 ، مولود ديدان ، المرجع السابق ، ص 156 - 191 ، حلمي محمد النجار / أصول التنفيذ الجبري ، دراسة مقارنة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، سنة 2003 ، ص 485 ، حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ ، 281 ، ليلي زروقي / إجراءات الحجز العقاري ، المرجع السابق ، ص 26 ، تنص المادة 2/620 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " أما أصحاب حقوق الإمتيازات الخاصة أو التخصيص أو الدائنين المرتمنين فيمكنهم التنفيذ مباشرة على العقارات . " ، تنص المادة 2/721 من نفس القانون " غير أن الدائن المرتمن أو صاحب حق الإمتياز الخاص على العقار أو صاحب حق التخصيص على العقار الذي بيده سندا تنفيذيا ، يجوز له الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة حتى ولو إنتقلت ملكيتها إلى الغير . " .

<sup>27</sup> تتمثل هذه الوسائل في : الدعوى غير المباشرة ، الدعوى البوليصية ، الدعوى الصورية ، الحق في الحبس ، إشهار إعسار المدين ، راجع السنهوري عبد الرزاق / الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، نظرية الالتزام بوجه عام ، الإثبات ، آثار الالتزام ، الجزء الثاني ، الطبعة الثالثة الجديدة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، سنة 2005 ، رمضان أبو السعود / أحكام الالتزام ، دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية ، سنة 2010 ، بلحاج العربي / النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، التصرف القانوني ، العقد و الإرادة المفردة ، الجزء الأول ، الطبعة الخامسة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 2007 ، إبراهيم المنجي / الدعوى الصورية و دعوى عدم نفاذ تصرفات التنظيم القانوني و الإجرائي لرفع الدعويين ، الطبعة الأولى ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، سنة 1998 .



المخاطر<sup>28</sup>. فالتأمينات التي سمح المشرع لأصحابها بالحجز على عقارات المدين مباشرة هي التأمينات العينية<sup>29</sup>.

و عليه فإن التأمينات العينية أو بالأحرى الحقوق العينية التبعية هي حقوق لا تقوم مستقلة بذاتها و إنما تستند في وجودها إلى حق شخصي تقوم بضمانه و الوفاء به<sup>30</sup>، بحيث يخصص مال معين من الأموال المملوكة للمدين أو لغيره لهذا الضمان، مما يجنب الدائن مزاحمة الدائنين الآخرين له<sup>31</sup>، و بذلك تكون هذه التأمينات العينية ضمانا حقيقيا و خاصا للدائن<sup>32</sup>.

من خلال هذا التخصيص يكون للدائن حق عيني تباعي على مال معين من أموال المدين، يمكنه في حالة عدم الوفاء من اقتضاء حقه من حصيلة التنفيذ عليه، كما يخوله حق التقدم على الدائنين العاديين و التاليين له في المرتبة، كما أن تصرف المدين في هذا المال لا يحول دون التنفيذ

<sup>28</sup> أنظر رمضان أبو السعود / النظرية العامة للحق، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2005، ص 396، همام محمد محمود زهران / التأمينات العينية و الشخصية، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 2010، ص 5، عوض أحمد الرغبي / المدخل إلى علم القانون، محكم و مقيم علميا، الطبعة الأولى، مكتبة الجامعة، الشارقة، إثراء للنشر، الأردن، سنة 2010، ص 229.

<sup>29</sup> طالع رمضان أبو السعود و همام محمد محمود زهران / المبادئ الأساسية في القانون، منشأة المعارف، مصر، سنة 1996، ص 183، غالب علي الداودي / المدخل إلى علم القانون، الطبعة السابعة، دار وائل، عمان، سنة 2004، ص 226، بناسي شوقي / نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي و التشريع المصري و اجتهادات القضاء الفرنسي، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2010، ص 134.

<sup>30</sup> راجع عبد المنعم فرج الصدة / أصول القانون، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، بدون سنة نشر، ص 343، رمضان أبو السعود و محمد حسين منصور / المدخل إلى القانون، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2003، ص 285، السنهوري عبد الرزاق / الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - التأمينات الشخصية و العينية، الجزء العاشر و الأخير، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2005، ص 6، سوزان علي حسن / الوجيز في القانون المدني، النظرية العامة للقانون، النظرية العامة للحق، النظرية العامة للاتزام، منشأة المعارف، الاسكندرية، سنة 2004.

<sup>31</sup> أنظر إبراهيم فكري / المدخل لدراسة القانون - نظريتنا القانون و الحق، الطبعة الأولى، البديع، المغرب، سنة 2001، ص 2018، أنور سلطان / المبادئ القانونية العامة، دارالجامعة الجديدة، الاسكندرية، سنة 2005، ص 189، محمد الصغير بعلي / المدخل للعلوم القانونية - نظرية القانون، نظرية الحق، دار العلوم، الجزائر، سنة 2006، ص 109.

<sup>32</sup> طالع نبيل إبراهيم سعد و محمد حسين منصور / مبادئ القانون - المدخل إلى القانون - نظرية الالتزامات، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، سنة 1995، ص 132، توفيق حسن فرج / المدخل للعلوم القانونية - موجز النظرية العامة للقانون و النظرية العامة للحق، مؤسسة الثقافة الجامعية، الاسكندرية، بدون سنة نشر، ص 189.

عليه لأنه يتمتع بحق تتبع المال في أي يد يكون ، و هذا ما يعرف بسلطتي التقدم و التتبع التي تخولها التأمينات العينية لصاحبها<sup>33</sup> .

هكذا فإن هذه التأمينات العينية توفر للدائن ضمانا آخر يضاف إلى ما هو ممنوح له من حق في الضمان العام على جميع أموال المدين ، بحيث إذا لم يكفي المال المخصص للوفاء بالدين فإن الدائن يستطيع التنفيذ على جميع أموال المدين الأخرى غير المال المخصص له كضمان من أجل تكملة ما بقي له من حقه ، لأن التخصيص لا يخرج الدائن من الضمان العام<sup>34</sup> .

<sup>33</sup> راجع توفيق حسن فرج و محمد يحيى مطر / الاصول العامة للقانون ، الدار الجامعية ، الاسكندرية ، سنة 1989 ، ص 207 ، نجاة بضراني / مدخل لدراسة القانون ، المبادئ العامة للقانون - المبادئ العامة للحق - التنظيم القضائي المغربي ، الطبعة الثانية مع آخر المستجدات ، مطبعة النجاح الجديدة ، الدار البيضاء ، سنة 2001 .

<sup>34</sup> أنظر أحمد إبراهيم حسن / أصول تاريخ القانون من دروس في مبادئ القانون الروماني ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، سنة 2003 ، مهند وليد الحداد و خالد وليد الحداد / المدخل لدراسة علم القانون ، نظرية الدولة - نظرية القانون - نظرية الحق ، الطبعة الأولى ، الوراق ، الأردن ، سنة 2008 ، ص 369 .

## المبحث الثاني : شروط الحجز على العقار

لقد نظم المشرع الجزائري إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في الفصل الخامس من الباب الرابع من المادة 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، إلا أنه لم يعرفه لذا يمكننا الرجوع في تعريفه إلى الفقه، فهناك من عرفه بأنه : " طريق للتنفيذ توضع بمقتضاه عقارات المدين تحت يد القضاء و تباع بالمزاد العلني لتسديد ديون الحاجزين و الدائنين المشتركين " <sup>35</sup>، كما عرف بأنه : " وضع عقار تحت سلطة القضاء بهدف منع المدين من التصرف فيه اضراراً بدائنه وقد يلاحظ أن إجراءات حجز وبيع العقار بالمزاد العلني طويلة و معقدة، إلا أن مرد ذلك يعود إلى أهمية العقارات في إقتصاد البلاد و ضرورة حمايتها و حماية أصحاب الحقوق عليها، ومن هذا المنطلق سنحاول في هذا الفصل ومن خلال ثلاثة مباحث أن نتعرف على الشروط الواجب توافرها في الحجز على العقار كمبحث أول وفي المبحث الثاني سوف نتناول إجراءات الحجز على العقار وآثاره، أما في المبحث الثالث فسوف نتطرق إلى كيفية إعداد و تحضير العقار المحجوز للبيع.

المبحث الأول : شروط الحجز على العقار نظراً لأهمية العقار و للمكانة المتميزة التي يحتلها في النفوس فإن الحجز عليه يخضع لتدابير خاصة و يفترض توفر شروط خاصة لتوقيعه، هذه الشروط تتعلق بالحجز، بالمدين المحجوز عليه و بالمال المحجوز، و هذا ما سنتناوله بالتفصيل فيما يلي :

<sup>35</sup> الدكتور : أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية، بيروت، لبنان : 1994، ص 422

## المطلب الأول : الشروط المتعلقة بالحاجز

بالإضافة إلى شرطي الصفة و الأهلية فقد اشترط المشرع الجزائري في طالب التنفيذ على العقار شروط جوهرية، وهي أن يكون بيد الدائن سنداً تنفيذياً و أنه قد قام بمقدمات التنفيذ ولا بد أن يتوفر لديه محضر عدم كفاية أو عدم وجود المنقولات<sup>36</sup> في حالة الدائن العادي وهذا على عكس صاحب حق الامتياز الذي أعفاه القانون من هذا الإجراء الأخير و بالتالي يجب على طالب التنفيذ أن تتوفر فيه الشرط التالية:

## الفرع الأول : أن يكون بيده سنداً تنفيذياً وقد قام بمقدمات التنفيذ

إن الحجز على العقار هو حجز تنفيذي<sup>37</sup>، ولا يكون إلا من قبل دائن يحمل سنداً تنفيذياً سواء كان دائناً عادياً أو مرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على العقار أو صاحب حق الترخيص، فهو صاحب الحق الثابت في السند التنفيذي أي يشترط فيه صفة الدائن فإن لم تثبت هذه الصفة وقت الحجز ولو قبل إتمام إجراءات التنفيذ كان الحجز باطلاً<sup>38</sup> وعليه أن يؤكد بصفة نهائية حقه ويكون 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 وإهماله خمسة عشرة ( 15 ) يوماً، وهذا رغبة من المشرع دائماً في منح فرصة للمدين مرة أخرى لتنفيذ التزامه اختيارياً.

<sup>36</sup> وعروج مداني، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، محاضرة القيت بمجلس قضاء قسنطينة، يوم 01/06/2009، ص

<sup>37</sup> الحجز التنفيذي يقصد به إعداد الشيء المحجوز للبيع بغية استفاء الدائن لحقه من ثمنه بعد بيعه بواسطة السلطة القائمة بالتنفيذ

<sup>38</sup> بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري و اشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ و إجراءاته و منازعاته، عنابة دار العلوم للنشر و التوزيع، 2004، ص2

## أولاً- أن يكون بيد الدائن سنداً تنفيذياً:

بنزع الملكية فقد اشترط المشرع الجزائري أن يكون الدائن طالب التنفيذ على عقار المدين حاملاً لسند تنفيذي مهور بالصيغة التنفيذية وأن يكون الحق الثابت به مبلغاً من النقود معين المقدار و حال الأداء، وهذا ما سنتناوله بالتفصيل فيما يلي:

1 - السند التنفيذي: هو ذلك العمل القانوني الذي يتطلب المشرع في تكوينه شروط مختلفة تضمن التأكد الكامل لوجود الحق الموضوعي أو على الأقل ضماناً كبيراً لوجوده، فإذا توافرت هذه الشروط كان للدائن الحق في التنفيذ الجبري و عندها لا يمكن للقائم بالتنفيذ الإمتناع عن إجرائه على أن يبقى للمدين إن أراد الاعتراض و لكن بإجراءات مستقلة عن إجراءات التنفيذ الجبري. ولقد حرص المشرع الجزائري على تحديد الأعمال القانونية التي يعطي لها القوة التنفيذية فبالرجوع إلى نص المادة 600 ق.إ.م.إنجده قد رتب هذه السندات حسب قوة أثارها القانونية فبدأ بالأحكام بمختلف أنواعها سواء كانت صادرة عن القضاء العادي أو الإداري ولا بد أن تكون نهائية أو إبتدائية نهائية، فالأحكام الإبتدائية التي يتم استئنافها أو تكون قابلة للاستئناف، لا تعتبر سندات تنفيذية ماعدا المشمولة بالنفاذ المعجل بعبارة صريحة. ثم الأوامر القضائية "أوامر الأداء، الأوامر على عرائض، أوامر تحديد المصاريف القضائية"، ثم أحكام المحكمين، ثم محاضر الصلح، ثم الشيكات و السفاتج، ثم بعض العقود التوثيقية و محاضر البيوع بالمزاد العلني و أحكام رسو المزاد على العقار، بالإضافة إلى هذه القائمة

فإنه تعتبر من قبيل السندات التنفيذية كل العقود و الأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي.

2 محل الالتزام الثابت بالسند التنفيذي مبلغ من النقود معين المقدار حال الأداء:

لا يكفي بأن يكون الدائن حائزا على نسخة تنفيذية من السند التنفيذي، بل يشترط أن يكون محل الالتزام المطلوب تنفيذه بطريق التنفيذ على العقار هو مبلغ من النقود معين المقدار و حال الأداء.

و القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 188 من القانون المدني أن أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه، و يقتصر الأمر في ذلك على الديون وهي الالتزام بدفع مبلغ من النقود ولا تشمل الالتزامات الأخرى التي يكون محلها القيام بعمل أو الامتناع عن عمل، ذلك أن الذمة المالية تتضمن كل حق يقوم بمال، ومن ثمة لا تضمن إلا الحقوق المالية، وبمقتضى هذه القاعدة فإن للدائن أن ينفذ على أي مال مملوك للمدين وأن عدم جواز التنفيذ على مال معين هو إستثناء لا يكون إلا بنص في القانون<sup>39</sup>.

3 إهمار السند التنفيذي بالصيغة التنفيذية: القاعدة العامة أنه لا يجوز التنفيذ إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها الصيغة التنفيذية<sup>40</sup>، وهي بمثابة أمر للقائم بالتنفيذ إلى إجراء التنفيذ<sup>41</sup>.

<sup>39</sup> عبد الرحمن ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ، الجزء الأول، 2010/2009، صفحة 53

<sup>40</sup> عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص 59

<sup>41</sup> بوشهدان عبد العالي، إجراءات التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية الجزائري، دون دار نشر، وبلد النشر، وسنة النشر، ص 27.

## وتعرف السغة التنفيذية على أنها:

أمر يوجه لجميع المحضرين و رجال السلطة العامة لإجراء التنفيذ، حيث أن عدم إحتواء سند عليها يؤدي إلى بطلانه، وقد أكدت المادة 601 ق.إ.م.إعلى ضرورة هذه النسخة التنفيذية، وهي تختلف عن الصورة العادية أو البسيطة للسند التنفيذي، كما تختلف عن نسخة السند الأصلية، فالصورة التنفيذية طبقا لنص المادة 602 ق.إ.م.إ هي تلك الممهورة بالصيغة التنفيذية و تحتتم بحتم المحكمة و يوقع عليها أمين الضبط أو الموظف المختص، ولا تعطى إلا لمن صدر الحكم لمصلحته لأجل التنفيذ بموجبها وهي تحمل العبارة التالية " نسخة تنفيذية مطابقة للأصل " ، ولا يجوز أن تسلم غير نسخة تنفيذية واحدة، فإذا ضاعت من صاحبها وجب الحصول على نسخة أخرى بأمر من رئيس الجهة القضائية بعد استدعاء الخصوم و التأكد من عدم تمام التنفيذ، وهي قابلة للتنفيذ في كامل الإقليم الجزائري بموجب المادة 604 ق.إ.م.إ.

وقد وردت استثناءات على القاعدة العامة، حيث يكون التنفيذ بدون صورة تنفيذية وذلك بتحقق الشروط التالية:

توافر مقضيات الضرورة القصوى.

- أن يأمر رئيس المحكمة بالتنفيذ بموجب المسودة.
- أن يطلب الخصم ذلك.
- أن يكون ذلك في مادة مستعجلة.

## ثانيا - القيام بمقدمات التنفيذ:

تعرف مقدمات التنفيذ بأنها مجموعة من الإجراءات التي يوجب القانون إتباعها من قبل طالب التنفيذ اتجاه عليه، وهذا قبل الشروع في التنفيذ الجبري، بحيث يبطل هذا الأخير إن لم تتخذ هذه المقدمات، ورغم أن هذه الأخيرة ليست من إجراءات هذا التنفيذ الجبري إلا أن عدم القيام بها ينتج عنه بطلانه<sup>42</sup>. وتعرف أيضا بأنها الوقائع القانونية التي يتطلب القانون أن تتحقق قبل البدء في التنفيذ القضائي، ولا تدخل في تكوينه ولا تعد جزء منه، ومع ذلك فإنها لازمة قانونا لمباشرة التنفيذ وصحته، وبالتالي فمقدمات التنفيذ هي الإجراءات التمهيديّة للتنفيذ وليست تنفيذًا، وقد عالج المشرع الجزائري مقدمات التنفيذ أو ضرورة إعلان سند التنفيذ ضمن نصوص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>43</sup>، وهذا ما سنبينه فيما يلي :

### 1 التبليغ الرسمي للسند و التكاليف بالوفاء كشرط للتنفيذ : أوجب القانون على الدائن

القيام بتبليغ السند التنفيذي إلى المدين قبل اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري ويجب أن يشمل التبليغ على تكليفه بالوفاء و إنذاره بأنه إذا لم يتم بالوفاء اختياريًا فإن الحق سيتم اقتضاؤه جبرًا عنه وفي ذلك نصت المادة 612 ق.إ.م.إ، على أنه يبلغ القائم بالتنفيذ المحكوم عليه بالحكم المطلوب تنفيذه

<sup>42</sup> بوشهدان عبد العالي، إجراءات التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية الجزائري، دون دار نشر، وبلد النشر، وسنة النشر، ص 27.

<sup>43</sup> الدكتور أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، الدار الجامعية، بيروت، ط 1984، 4، صفحة 223.



ما لم يكن قد بلغ به و يكلفه بالسداد في مهلة خمسة عشرة يوما ولا تباشر إجراءات التنفيذ إلا بعد انقضاء هذه المهلة، ويجب أن يتم التبليغ بالنسخة التنفيذية للسند إلى المدين، مع اشتراط تسليم صورة التبليغ لشخص المدين أو في موطنه الأصلي أو في موطنه المعتاد أو على لوحة إعلانات المحكمة<sup>3</sup>، ويحصل التبليغ بناء على طلب ذي الصفة في التنفيذ، فلهذا إذا توفي طالب التنفيذ قبل البدء أو قبل نهايته تعين على الورثة إثبات صفتهم بفريضة وهنا يستكمل التنفيذ من طرف جميع الورثة مجتمعين أو من أحدهم دون تفويض من باقي الورثة مع ذمة المدين اتجاه الورثة الآخرين الذين تنتقل حقوقهم إلى الشخص الذي سعى إلى التنفيذ و الغاية من التبليغ هي إعلام المدين بحق الدائن في التنفيذ الجبري فإما يعترض على التنفيذ أو يقوم بالوفاء بما هو مطلوب منه، أما التكليف بالوفاء فيعتبر آخر إنذار قبل إجراءات التنفيذ الجبرية، وهو إجراء جوهري يترتب عن عدم القيام به بطلان التنفيذ على العقار الذي تم<sup>44</sup>.

**طلب التنفيذ:** يتقدم الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي بطلب الحجز على العقار أو على

الحقوق العينية العقارية للمدين إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار

ويجب أن يتضمن الطلب على الخصوص البيانات المشار إليها في الفقرات 1 و 2 و 3

من المادة 722 ق.إ.م.إو إذا تعذر على الدائن معرفة البيانات اللازمة لوصف العقار و

مشمولاته يجوز استصدار امر على عريضة يقوم بموجبه المحضر القضائي بالدخول الى العقار

والحصول على هذه البيانات وهذا الامر غير قابل لاي طعن

<sup>44</sup>مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الجزائر، دار هومة، 2005، ص 27.

## الفرع الثاني : عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها.

القاعدة العامة في القانون المدني أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء، وبالتالي فإن للدائن إمكانية إخضاع هذه الأموال للتنفيذ، وتبعاً لذلك فإنه يمكن للدائن أن يحجز على أي مال للمدين، غير أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أورد قيوداً على هذه القاعدة، وجعل من إمكانية الحجز على عقارات المدين متوقفة على شرط يجب تحققه حتى يجري الحجز على هذا النوع من الأموال، وهو عدم جواز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بالمدين أو عدم وجودها وهذا عملاً بنص المادة 620 ق.إ.م.إ، والتي تشير إلى وجوب التنفيذ أولاً على المنقولات، وإن لم تكف يرجع بعد ذلك إلى العقار، وإذا لم تكن للمنفذ عليه عقارات يتم التنفيذ على منقولاته مهما كانت قيمتها مع مراعاة أحكام المادتين 622 و 623 من نفس القانون<sup>45</sup>، إلا أن أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سندا تنفيذياً على عقار مثقل برهن أو تخصيص أو امتياز فهم مستثنون من هذه القاعدة، إذ يجوز لهم التنفيذ مباشرة على العقار لاستيفاء ديونهم<sup>46</sup> بصرف النظر عن كفاية منقولات مدينهم أو عدم كفايتها للوفاء بالمدين وهو ما ذهبت إليه الفقرة 02 من المادة ق.إ.م.إ. وعليه فالقائم بالتنفيذ (المحضر القضائي) عليه أن يراعي هذا الإجراء بوصفه إجراءً جوهرياً قبل اللجوء إلى التنفيذ على العقار فيحاول أولاً استثناء

<sup>45</sup> محدي باشا عمر، القضاء العقاري، الجزائر، دار هومة، 2003، ص 59.

<sup>46</sup> مسعودي عبد الله، الوجيز في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجزائر، دار هومة، 2009، ص 200.

الدين من المنقولات المحجوزة أو من المبالغ المالية الموجودة في ذمة المدين لدى الغير فإن انعدمت الأموال المنقولة أو أنها لم تف بكافة الديون المترتبة في ذمة المدين، حرر محضر بعدم وجود منقولات أو محضر عدم كفاية المنقولات، وهذا الأخير شرط لا بد من وجوده في الطلب المقدم إلى الجهة القضائية المختصة للحصول على أمر بحجز عقار المدين، فالدائن العادي الذي يقصد به هنا هو صاحب العلاقة الدائنية البسيطة هذا الأخير ليس له أن يطلب التنفيذ على عقارات مدينه إلا بعد استفاء هذا العنصر الجوهري وهذا على العكس الدائن الممتاز.

### الفرع الثالث : حالة وجود تأمينات عينية :

تنص المادة 721 ق.إ.م.إ في فقرة الثانية على أنه: " غير أن الدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على عقار أو صاحب التخصيص على عقار، الذي بيده سنداً تنفيذياً، يجوز له الحجز على العقارات و / أو على الحقوق العينية العقارية الأخرى لمدينه مباشرة حتى ولو انتقلت ملكيتها إلى الغير". وبناء على نص هذه المادة فإنه في حالة وجود تأمينات عينية فإن يمكن للدائن الممتاز هنا أن ينفذ على عقارات مدينه مباشرة وهذا ما سوف نتعرض إليه بالتفصيل فيما يلي :

أولاً - **الرهن الرسمي**: نصت المادة 882 ق.م و باستقراء هذه الأخيرة يمكن تعريف الرهن الرسمي على أنه حق عيني تبعي ينشأ بمقتضى عقد رسمي ضماناً للوفاء بالإلتزام، ويمكن للدائن المرتهن من تتبع العقار في أي يد كانت لاستفاء حقه من ثمنه بالأفضلية عن الدائنين

التالين له. من خلال هذا التعريف يمكن حصر أهم الآثار التي تترتب على ذلك فيما

يلي<sup>47</sup>:

- أن الرهن الرسمي كقاعدة عامة ينشأ بالاتفاق بين الدائن المرتهن و المدين الراهن.
- أن يحجر في شكله الرسمي لأن الرسمية شرط جوهري و إلا كان باطلا باستثناء المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 التي تميز لمدراء البنوك و المؤسسات المالية تحرير الرهون القانونية و نفس الشيء يقال بالنسبة لمديرية أملاك الدولة.
- أن الرهن الرسمي لا يرد إلا على عقار مملوك للمدين أو كفيله العيني حسب المادة 884 الفقرة الثانية من القانون المدني باستثناء بعض المنقولات التي يمكن شهرها كالسفن مثلا.

أن حيازة العقار المرهون تظل في حيازة المدين فلا تنتقل الحيازة إلى الدائن المرتهن.

- أن الرهن الرسمي يخول للدائن المرتهن ما يلي:

- حق الأولوية و الأفضلية في استفاء حقه من ثمن العقار المرهون قبل الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة.

● الحق في تتبع العقار تحت أي يد كانت إذا قام المدين في التصرف فيه.

ثانيا - **الرهن الحيازي** : نصت عليه المادة 948 ق.م و باستقراء هذه الأخيرة يمكن أن

نعرف الرهن الحيازي على أنه ذلك الحق العيني الذي ينشأ بمقتضى عقد، و يخول للدائن

<sup>47</sup> بلقاسمي نور الدين، المحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون بلد نشر، دون دار نشر، 2006، ص 60.

- المرتهن سلطة مباشرة على مال يحسبه في يده أو في يد الغير و يستوفي منه حقه قبل الدائنين العاديين و التاليين له في المرتبة، و ذلك في أي يد كان هذا المال، ومن خلال هذا التعريف يمكن استنتاج ما يلي:
- أن الرهن الحيازي يمكن أن يرد على عقار أو منقول خلافا للرهن الرسمي الذي لا يرد إلا على عقار.
- انتقال الحيازة من الراهن إلى المرتهن أو إلى الغير الذي يعينه المتعاقدان فيلزم بموجبه الراهن بأن يسلم المنقول أو العقار المرهون إلى الدائن المرتهن وهذا ما نصت عليه المادة 551 من القانون المدني<sup>48</sup>.
- أن الدائن المرتهن يتمتع بحق الأفضلية اتجاه الدائنين العاديين و الدائنين المقيدين بتاريخ لاحق لتاريخ الذي تم فيه تقييد حق الدائن المرتهن الأول و بالتالي فإنه يستوفي حقه بأولوية بالنسبة للدائنين المرتهنين الآخرين حسب نص المادة 966 ق.م.
- يخول الرهن الحيازي للدائن المرتهن حبس العقار المرهون إلى حين استيفاء حقه<sup>49</sup>.
- الحق في التبع العقار تحت أي يد كانت إذا قام المدين في التصرف فيه.
- وللدائن المرتهن كذلك إدارة الشيء المرهون و استثماره، ويكون الانتفاع بالشيء لحساب الراهن وما يكسبه المرتهن من الصافي الربح ومن استثماره للشيء يخصم من المبلغ المضمون بالرهن

<sup>48</sup> مجدي فريدة - زواوي - المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، 2002، صفحة 32.

<sup>49</sup> مجدي فريدة، المرجع السابق، صفحة 32.

أي يخصم من مبلغ الدين وما يبقى فهو للراهن باعتباره هو مالك الشيء، وهذا ما نصت عليه المادة 956 من القانون المدني الجزائري.

### ثالثا : حق التخصيص:

وفقا للمادة 937 من القانون المدني الجزائري " يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل على حق تخصيص بعقارات مدينه ضمانا لأصل الدين و المصاريف".

يظهر من هذا التعريف أن المشرع لم يضع تعريفا لحق التخصيص، ولكن من خلال نص المادة سالفة الذكر يمكن أن نعرفه على أنه حق عيني تبعي يتقرر للدائن على عقار أو أكثر من عقارات المدين بمقتضى حكم و اجب التنفيذ صادر بإلزام المدين بالدين ويحول الدائن حق التقدم على الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة لاستفءائه حقه من المقابل النقدي للعقار في أي يد كان، ومنه يمكن القول أن :

- حق التخصيص مصدره قضائي على خلاف الرهن الرسمي الذي مصدره دائما العقد حق

التخصيص يرد على العقارات المملوكة للمدين دون المنقولات وهذا ما ذهبت إليه المادة 940

ق.م.

**المطلب الثاني : الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه :** لاشك أن المحجوز عليه في الحجز العقاري هو

المدين، وفي الغالب هو صاحب العقار أو صاحب الحق العيني المحجوز، فإذا يشترط أن يكون

المدين مالكا للعقار المراد التنفيذ عليه و أساس هذا الشرط أن المدين يضمن التزاماته بأموال غيره، كما يمكن و طبقا لنص المادة 721 ق.إ.م.إ للدائن التنفيذ على الحصة المملوكة لمدينه في العقار على الشيوخ، إلا أن شرط ملكية المدين للعقار محل الحجز يرد عليه استثناءات كالعقارات المقدمة كضمان لسداد الدين المراد اقتضائه جبرا، فإذا وضع مالك العقار عقاره كضمان لسداد دين المدين أو خصصه كتأمين لسداد الدين، و انتقلت ملكيته لأي سبب من أسباب انتقال الملكية إلى شخص غير مسؤول مسؤولية شخصية عن الدين فيمكن في مثل هذه الحالة أن يقوم الدائن بالتنفيذ على المال حتى ولو أنه كان مملوكا لغير المدين كالكفيل العيني والحائز، وبالتالي تختلف الشروط التي يجب أن تتوفر في المنفذ عليه حسب ما إذا كان العقار تحت حيازة المدين أو الكفيل العيني أو الحائز وهذا ما سنتناوله بالتفصيل فيما يلي:

#### الفرع الأول - الشروط الواجب توافرها في المدين الأصلي : يشترط المشرع في المنفذ عليه أن

تكون له الصفة و الأهلية وقت إجراء الحجز وهذا لصحة إجراءات التنفيذ و تتحقق الصفة في المنفذ ضده إذا كان قد صدر في مواجهته سند تنفيذي يلزمه بأداء ثابت و معين<sup>50</sup>، أما الأهلية فإن غالبية الفقه ترى أن نقص الأهلية لا يحول دون إتخاذ إجراءات التنفيذ و فرق في ذلك بين التنفيذ المباشر و التنفيذ بنزع ملكية المنقول أو العقار، لأن هذه الإجراءات تستهدف ماله دون اعتبار لإرادته، على أن توجه هذه الإجراءات إلى ممثله القانوني بحسب الأحوال<sup>51</sup>، وهذا ما يتفق

<sup>50</sup>عجدي فريدة، المرجع السابق، صفحة 32.

<sup>51</sup>عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، دار النهضة العربية، القاهرة 2001، ص146.

مع عمل جهات التنفيذ في الجزائر، وعلى ذلك جاء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد

حيث فصل في الأمر بموجب المادة 617 ف 2 منه<sup>52</sup>

وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة وفاة المدين قبل الشروع في التنفيذ أو بعد الشروع فيه وقبل نهايته،

فهذا يوجب ضرورة عدم متابعة التنفيذ في مواجهة من يحل محل المدين إلا بعد التبليغ الرسمي

للتكليف بالوفاء لمن قام مقامه في موطن المنفذ عليه و إلزامه بالوفاء وفقا للمادتين 612 و 613

من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كما أنه إذا بدأت إجراءات التنفيذ الجبري على عقار المنفذ

عليه قبل وفاته تستمر على تركته، ولكن السؤال الذي يطرح في حالة عدم وجود ورثة للمنفذ عليه

أو كان موطنه غير معلوم أو كان محبوسا؟

فهنا يمكن لطالب التنفيذ إذا اقتضى الأمر اتخاذ إجراء من إجراءات التنفيذ بحضور المنفذ عليه وكان

الورثة غير معلومين، أن يستصدر أمر على عريضة من رئيس المحكمة التي توجد فيها التركة و ذلك

ليقوم بتعيين وكيل خاص لتمثيل الورثة، أما إذا كان المنفذ عليه محبوسا بسبب جناية أو محكوم عليه

نهائيا في جنحة بعقوبة سنتين أو أكثر ولم يكن هناك من يمثله يمكن لطالب التنفيذ بموجب أمر

استعجالي الأمر بتعيين وكيل خاص من عائلته أو من الغير يحل محله أثناء التنفيذ، كما أنه واستثناء

يمكن أن توجه إجراءات التنفيذ على العقار إلى الغير، وهو حائز العقار أو الكفيل العيني الذي

أوجب القانون أن تتوفر فيهما شروط لصحة إجراءات التنفيذ، هذا بالإضافة إلى الشرطين المتعلقين

بالمصلحة و الصفة.

<sup>52</sup>عزمي عبد الفتاح، المرجع نفسه، صفحة 153.



## الفرع الثاني - الشروط الواجب توفرها في الكفيل العيني:

الكفيل العيني هو من يرهن عقاره ضمانا للوفاء بدين غيره، مع أنه غير المدين لكنه مالك للمال المرهون (المادة 01/824 من القانون المدني)<sup>53</sup>، فإذا رهن عقاره رهنا تأمينيا فهو في حكم الحائز للعقار المطلوب التنفيذ عليه، وقد نصت المادة 884 من القانون المدني الجزائري على أنه يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين، ويجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون و أهلا للتصرف فيه، هذا وإن تشابه الكفيل العيني مع الحائز في انتفاء مسؤوليته الشخصية عن لدين غيره، فإذا لم يف المدين بالدين الذي في ذمته فإن إجراءات التنفيذ تتم في مواجهة الكفيل العيني بتبليغ أمر الحجز إليه مباشرة و تسجيله باسمه في المحافظة العقارية، وكل ما يقوم به الدائن الحاجز بالنسبة للمدين الأصلي و الذي قدم الكفيل العيني عقاره كضمان لدينه هو اتخاذ مقدمات التنفيذ في مواجهته بتبليغه السند التنفيذي و إلزامه بالدفع خلال مدة خمسة عشرة يوما، وتتم إجراءات الحجز على عقار الكفيل العيني بموجب عقد الرهن و أن العقار المرهون مملوك له من قبل الرهن، فيكفي توجيه التنبيه بنزع الملكية إليه، ويجوز للكفيل العيني أن يتفادى أي إجراء موجه إليه إذا تخلى عن العقار المرهون وفقا للأحكام التي يتبعها الحائز في التخليه.

## الفرع الثالث : الشروط الواجب توفرها في حائز العقار.

<sup>53</sup> تنص المادة 617 ف 2 منق.إ.م.د على أنه " : إذا فقد المنفذ عليه أهليته أو زالت صفة من كان يبشر بالإجراءات نيابة عنه قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو قبل إتمامه فلا

يجوز التنفيذ إلا بعد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء لمن قام مقامه في موطن المنفذ عليه و إلزامه بالوفاء وفقا للمادتين 612 و 613 أعلاه"

يعتبر حائزا للعقار المرهون طبقا لنص المادة 2/911 من القانون المدني، كل شخص إنتقلت إليه

بأي سبب من الأسباب، ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون

مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن، وقد حددت المادة 1/734 ق.إ.م.إ. بشكل

أخص الحائز الذي تجري في مواجهته إجراءات حجز العقار، بأنه الحائز للعقار بعقد رسمي مشهر

قبل قيد أمر الحجز وعلى ذلك فلكي نكون أمام حائز للعقار يجب أن تتوافر الشروط التالية:

1 - أن يكون قد تلقى ملكية عقار، أو جزءا منه أو أي حق قابل للتنفيذ عليه كحق الانتفاع،

وكان هذا العقار محملا بحق عيني تبعي مشهر.

2 - أن تنتقل إليه ملكية العقار بعد شهر الحق العيني التبعي وقبل قيد أمر الحجز.

3 - أن لا يكون مسؤولا شخصيا عن الدين فلا يعتبر حائزا كل من المدين المتضامن و الكفيل

الشخصي.

ففي هذه الحالة يكون لصاحب التأمين أن ينفذ على العقار في يد الحائز بما له من حق التتبع

فصورة التنفيذ على العقار تحت يد الحائز إذن أن يكون العقار مرهونا رهنا رسميا أو مرتبا عليه حق

الاختصاص أو الامتياز في إجراء التنفيذ بموجب حقه في تتبع العقار.

**المطلب الثالث: الشروط المتعلقة بالمال المحجوز.**

من المقرر قانونا أن كل أموال المدين ضامنة لوفاء ديونه، سواء أكانت منقول أم عقار، هذا الأخير

يعتبر محلا للحجز العقاري، و الذي لا بد أن تتوافر فيه شروط سوف نتعرض لأهمها فيما يلي:

**الفرع الأول - أن يكون المال المراد الحجز عليه عقارا.**

يشترط في المال محل التنفيذ أن يكون عقارا، سواء كانت هذه العقارات بالطبيعة<sup>55</sup>، أو عقارات بالتخصيص و يشمل العقار بطبيعته الأرض و البناء و الأشجار و الأغراس بأنواعها و ثمارها شريطة أن تحجز هذه الثمار مع الأرض لأن الثمار في الأصل يتم الحجز عليها بطريق حجز المنقول لدى المدين، وذلك رغم أنها في الأصل عقارا لثباتها في الأرض و استقرارها ولكن المشرع يعتد بما ستؤول إليه أي باعتبارها منقولات بحسب المال و يشترط لذلك أن يكون التنفيذ عليها على استقلال، أما إذا تم التنفيذ عليها تبعا للتنفيذ على العقار فإنها تأخذ حكم العقار وهي تلحق به اعتبارا من تاريخ تسجيل أمر الحجز وفقا للمادة 3/725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أو من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية وفقا للمادة 406 من قانون المرافعات المصري.

ويشمل العقار بالتخصيص كذلك الأشياء المنقولة التي رصدها المالك لخدمة أو إستغلال العقار الذي يملكه كالسيارات المعدة لنقل منتجات الأرض أو الحيوانات التي تستخدم في الفلاحة، والأثاث و المفروشات المخصصة للفنادق شريطة أن تحجز كذلك مع العقار الذي أعدت لخدمته وإذا حجزت لوحدها فذلك من قبيل الحجز على المنقول.

كما تحجز بطريق الحجز العقاري الحقوق العينية العقارية كحقوق الرهن الواقعة على العقار، و يقع الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية للمدين سواء كانت مفرزة أو مشاعة أو عقارات بالتخصيص.

الفرع الثاني - أن يكون العقار مشهرا أو له مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ.

الأصل أن التنفيذ على العقار لا يكون إلا على العقارات التي يكون لها عقود ملكية مشهورة لدي محافظة الشهر العقاري، إلا أنه ونظرا لتأخر عملية المسح العام التي صدر في شأنها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، ولكون مؤسسات الدولة الرسمية تعاملت في آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة، قد فرض منطق الواقع نفسه ودفع بالمشرع إلى التجاوب مع هذه الوضعية، فأفرد لها نصوصا لتسوية منها القانون رقم 02/07 المؤرخ في 07/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري والقانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البيانات و إتمام إنجازها المعدل و المتمم المراسيم التنفيذية المطبقة لأحكامه<sup>56</sup>، كما خصها بمواد ضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تكفل حلا لاستحقاق الديون، لأجل ذلك أجاز المشرع الحجز على العقارات غير المشهورة في حالة ما توفرت سندات عرفية مسجلة بإدارة التسجيل أو مقررات إدارية صادرة عن البلديات أو الوكالات العقارية وهذا ما استحدثه قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، ولهذا سوف نتناول كل ذلك بالتفصيل :

#### أولا- أن يكون العقار المراد التنفيذ عليه مشهرا.

من منطلق أنه لا يمكن متابعة إجراءات التنفيذ على عقارات لا تعود ملكيتها للمدين، فالأمر يقتضي كذلك أن تكون لهذه العقارات محل التنفيذ عقود ملكية مشهورة تثبت وضعيتها القانونية،

تؤدي إلى استقرار ملكيتها في يد صاحبها أو مالكيها، لكن يبقى هنا ضرورة معرفة النظام الذي

يقوم عليه شهر العقارات في الجزائر هل هو نظام الشهر العيني أم الشخصي؟

كما نعلم أنه بصدر الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد المسح العام

للأراضي و تأسيس السجل العقاري و المراسيم اللاحقة المطبقة لهذا الأمر لاسيما المرسوم 62/76

المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، و المرسوم 63/76 المؤرخ في

1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في

1980/09/13 وبالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 فإن المشرع

الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني، وهذا النظام لا يمكن تطبيقه إلا بتقدم عمليات مسح الأراضي

والذي يتكفل بتحديد معالم الأرض و تقسيمها إلى وحدات ملكية و إعطائها أرقام خاصة ورسم

مخططاتها<sup>54</sup>، وتخصيص بطاقات عقارية لكل عقار.

ثانيا- أن يكون للعقار غير المشهر المراد التنفيذ عليه مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ:

## 1 - العقار غير المشهر الذي له مقرر إداري :

يعرف المقرر الإداري على أنه شهادة إدارية اسمية ذات طابع شخصي مقدمة من طرف رئيس

المجلس البلدي المختص إقليميا حسب موقع العقار و ذلك بناء على مداولة تنتهي بتقديم سند

حيازي مؤقت (شهادة الحيازة) يثبت فيها حيازة العقار وهذا بعد طلب يتقدم به صاحب المصلحة

<sup>54</sup>مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص 29.

وبعد أن تراعى شروط خاصة سواء في الحائز أو في العقار محل الحيازة و ذلك وفقا للأحكام المقررة بالمرسوم 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها<sup>55</sup>.

ويقصد بالعقارات التي يكون لها مقرر إداري تلك العقارات التي يكون المدين قد استفاد منها بموجب سند إداري يأخذ في العادة شكل مستخرج مداولة دون أن يفرغ في شكل رسمي عملا بالمادتين 15 و 16 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، فالمقررات التي تصدر عادة عن البلديات في شأن الاستفادة من عقارات

وهي كثيرة الشيوخ دون مراعاة لعنصر الشكلية، أصبح بالإمكان الحجز عليها وفق إجراءات استحدثت لذلك<sup>56</sup>.

37 - العقار غير المشهر الذي له سند عرفي ثابت التاريخ : لم يعرف المشرع الجزائري السندات العرفية بل أشار إليها وفق مفهوم المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني التي تنص " يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو إنعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف " إلا أنه و بالرجوع إلى الفقه فيمكن أن نعرف السندات العرفية بأنها تلك المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل تصرف قانوني و

<sup>55</sup>د/ أحمد مليجي، التنفيذ وفقا لقانون المرافعات، دار الفكر العربي، طبعة 1995، صفحة 762.

<sup>56</sup>د/ بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ المدنية و الجزائية، منشورات بغدادية، طبعة 2009، صفحة 224.

يتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم و الشهود إن وجدوا من دون تدخل موظف عام ضابط

عمومي مختص<sup>57</sup>.

مما سبق يمكن إجمال الشروط التي يجب أن يتضمنها المحرر العربي لصحته وذلك كما يلي:

- **الكتابة على الورقة:** ليس المقصود من اشتراط الكتابة في الورقة العرفية أن توجد كتابة فهذا

أمر بديهي، وإنما المقصود أن توجد كتابة ينصب مضمونها على الواقعة المراد إثباتها بالمحرر.

- **التوقيع:** يجب أن يتضمن المحرر توقيع الأطراف و الذي يتمثل في كل علامة أو إشارة أو

بيان ظاهر ما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني على أن "لا يكون العقد العربي حجة

على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابت ابتداء :

- من يوم تسجيله، - من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، - من يوم

وفاة أحد الذين لهم على العقد خط و إمضاء.

غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف، رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة".

**الفرع الثالث :** أن لا يكون العقار من الأموال التي لا يمكن الحجز عليها.

اشترط المشرع الجزائري من خلال نص المادة 636 ق.إ.م.إ على عدم جواز الحجز على بعض

الأموال تحقيقا للمصلحة العامة و نظرا لطبيعتها العامة و الخاصة ومن أهم هذه الأموال، العقارات

المملوكة للدولة و الجماعات المحلية أو للمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية ما لم ينص القانون

على خلاف ذلك، و العقارات الموقوفة وفقا عاما أو خاصا، ما عدا ثمارها و إيراداتها والعقارات

<sup>57</sup> عمر حمدي باشا، المرجع السابق، صفحة 45.

المملوكة للسفارات الأجنبية، وعليه لا يجوز الحجز على العقارات التي تقتضي طبيعتها عدم التصرف فيها أو تملكها عن طريق التقادم.

- الرسمي رغم أن لهما نفس الآثار و تسري عليهما نفس الأحكام.

- حق التخصيص يتقرر بحكم من رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاص موقع العقار<sup>58</sup>.

- حق التخصيص يتقرر لمصلحة الدائن ضمانا لحقه وهذا ما نصت عليه المادة 937 ق.م.

---

<sup>58</sup> عمر حمدي باشا، المرجع السابق، صفحة 55.



# الفصل الثاني

إجراءات الحجز على

العقار واعداده للبيع

## الفصل الثاني : إجراءات الحجز على العقار واعداده للبيع

سنعرض في هذا الفصل الإجراءات الحجز على العقار سواء على العقار + المشهر و غير المشهر لما هذه الأخيرة من خاصيات، وأهتم الفصل بأثر الحجز العقاري

### المبحث الأول: إجراءات الحجز على العقار و آثاره.

تناول المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الحالي عددا من القواعد القانونية المتعلقة بالحجز العقاري و البيع بالمزاد العلني و لأجل تبسيط هذه القواعد القانونية وإثرائها بهدف تفعيل الإجراءات لتكون كفيلة بضمان حقوق المتقاضي أضاف نصوصا لم تكن واردة في ظل القانون القديم من بينها تمكين الدائن المرتهن الذي رتب رهنا على عقارات مدينة أن يوقع حجرا و ذلك رغم ما يتقرر له من حق الأولوية و التقدم على باقي الدائنين.

وإذا كان القانون القديم قد حصر الحجز في العقار المشتمل على حق الرقبة و الإنتفاع معا فإن القانون الجديد قد فصل أكثر إذا نص على إمكانية توقيع الحجز على الحقوق العينية الفلاحية كما أصبح الدائن المتحصل على أمر واحد بالحجز على العقارات و الحقوق العينية العقارية من محكمة معينة توقيع حجوز على عقارات مدينه الواقعة في دوائر اختصاص محاكم أخرى<sup>1</sup>.

كما استحدث قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نوع جديد من الحجوز التنفيذية على العقار في إطار إجراءات التنفيذ الجبري لم يتناولها التشريع من قبل وهو الحجز على عقار المدين (منفذ ضده)

<sup>1</sup>حماني راجح، محاضرة بعنوان: الحجز التنفيذي على العقارات و البيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

غير المشهر تضمنته المواد من 766 إلى 774 وحصره المشرع في العقار الذي له مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني<sup>2</sup>.

لذا سوف نتطرق في هذا المبحث إلى معرفة إجراءات الحجز على العقارات المشهورة، بعدها نتطرق إلى إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة التي لها مقرر إداري أو محرر عرفي، ثم نتناول ذلك الآثار المترتبة على الحجز على العقارات.

### المطلب الأول : إجراءات الحجز على العقارات المشهورة.

يحكم هذا النوع من الحجز الواقع على العقارات المشهورة قواعد و إجراءات خاصة، تختلف نوعا ما عن إجراءات التنفيذ التي يكون محلها عقارات غير مشهورة وقد أوجب المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إجراءات يجب مراعاتها و منصوص عليها في المواد 721 إلى 765 منه هذا حفاظا على حقوق جميع الأطراف.

### الفرع الأول : استصدار أمر بالحجز

تنص المواد من 722 إلى 736 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على ضرورة تقديم طلب استصدار أمر الحجز ثم تبليغه وقيده في المحافظة العقارية.

**أولا - تقديم الطلب إلى رئيس المحكمة :** طبقا لنص المادة 722 ق.إ.م. فإنه يستوجب على

الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي أن يتقدم بطلب الحجز على العقار أو على الحقوق العينية العقارية للمدين إلى رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها العقار المراد الحجز عليه للفصل

<sup>2</sup> نشرة القضاة، العدد 64، الجزء الثاني، ص 22.

فيه وليس إلى رئيس محكمة مقر المجلس كما كان الأمر في ظل القانون القديم، ويجب أن يتضمن هذا الطلب ما يلي:

- تحديد العقار تحديدا دقيقا من حيث الموقع، النوع، المشتملات و تحديد مساحته ورقمه في الخريطة الطبوغرافية إن لم يكن ممسوحا أو رقمه في مخطط المسح وقسمه إن كان ممسوحا وإذا كان العقار مبنيا لابد من تبيان الشارع ورقمه و أجزاء العقارات المقسمة و يتعين ذكر أرقام القطع كما وردت في البيان الوصفي للعقار<sup>3</sup>. وإذا تعذر على الدائن معرفة البيانات اللازمة لوصف العقار و مشتملاته يجوز له استصدار أمر على عريضة يقوم بموجبه المحضر القضائي بالدخول إلى العقار وهذا الأمر غير قابل لأي طعن<sup>4</sup>. كذلك يجب أن يتضمن إسم و لقب الدائن و موطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و / أو الحق العيني العقاري زيادة عن اسم و لقب المدين و موطنه.

**ثانيا - الوثائق المرفقة بالطلب: يرفق طلب الحجز بالوثائق التالية :**

- 1/ - نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، و نسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء.
- 2/ - محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.
- 3/ - مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية.

<sup>3</sup> ذيابي مراد، محاضرة بعنوان الحجز في القانون الجزائري، ص 17

<sup>4</sup> تواتي الصديق، محاضرات ملقاة على طلبة المدرسة العليا للقضاء السنة الثانية، الدفعة 18 لسنة 2008-2009، ص 20.

4- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار.

5- شهادة عقارية يثبت بموجبها عدم تصرف المدين في العقار تصرفا ناقلا للملكية أو يثبت

التصرفات الواردة على العقار المراد حجزه.

إذا تخلفت إحدى الوثائق المطلوبة يرفض الطلب، غير أنه يمكن تقديمه ثانية بعد استكمال الملف<sup>5</sup>.

### ثالثا - صدور أمر بالحجز:

بعد أن يتأكد رئيس المحكمة من توافر شروط الحجز العقاري وعدم وجود المنقولات أو عدم كفايتها

يفصل وفي أجل ثمانية (08) أيام في الطلب بموجب أمر على عريضة، وإذا تعددت العقارات

المطلوب حجزها وكانت واقعة في دوائر اختصاص مختلفة، كان لأي رئيس محكمة، مختص بإيقاع

الحجز عليها بموجب أمر واحد<sup>6</sup>.

ويجب أن يتضمن أمر الحجز، فضلا عن البيانات المعتادة، ما يلي:

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و تاريخه و الجهة التي أصدرته ومبلغ الدين

المطلوب الوفاء به.

- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين..

- تعيين العقار و / أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا لاسيما، موقعه، حدوده،

نوعه، مشتملاته، مساحته، رقم القطعة الأرضية و اسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو

<sup>5</sup> ذيب عبد السلام، المرجع السابق، صفحة 371.

<sup>6</sup> تواتي الصديق، المرجع السابق، ص 19.

مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية، يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات.

- وإذا خلى الأمر من أحد البيانات الثلاث أعلاه، كان قابلا للإبطال<sup>7</sup>.

### الفرع الثاني - التبليغ الرسمي لأمر الحجز.

وبصدور أمر الحجز يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لهذا الأمر إلى المدين و إذا كان العقار و / أو الحق العيني العقاري مثقل بتأمين عيني للغير و يجب بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز حتى يمكن لها التدخل كطرف في الحجز عند وجود ديون ضريبية.

وفي حالة كون الحاجز من أصحاب التأمينات العينية (مرتهن، صاحب حق تخصيص أو امتياز خاص)، ينبغي تبليغ أمر الحجز إلى حائز العقار المرهون وهو المالك الجديد الذي انتقلت إليه الملكية بعد الرهن، وقد يكون صاحب حق الانتفاع، أو الكفيل العيني إنوجد، ولهؤلاء الخيار بين الوفاء بالدين، أو قبول إجراءات الحجز وبيع العقار بالمزاد العلني<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> ذيب عبد السلام، المرجع نفسه، صفحة 371

<sup>8</sup> ذيب عبد السلام، المرجع السابق، صفحة 371.

ويجب أن يتضمن التبليغ الرسمي إنذار المدين بأنه لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ

التبليغ الرسمي، يباع العقار و /أو الحق العيني العقاري جبرا عليه طبقا المادة 725 ق.إ.م.<sup>9</sup>

ويلاحظ أن هذا الإنذار المنوه عنه في المادة 2/725 ق.إ.م. لم ينص المشرع على الجزاء الذي

يترتب على تخلفه مما يتعين معه تطبيق القواعد العامة في البطلان و بالتالي فهناك من يرى أن تخلفه

يؤدي إلى البطلان وهناك من يرى عكس ذلك<sup>1070</sup>.

### الفرع الثالث : قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية.

يقوم المحضر القضائي على الفور في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل بإيداع أمر الحجز في

مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيد أمر الحجز و يعد العقار محجوزا من تاريخ القيد، وهنا

يلتزم المحافظ العقاري بمجرد أن يستلم الملف القيام بما يلي:

**أولا - قيد أمر الحجز :** وعلى خلاف ما نص عليه قانون الإجراءات المدنية القديم الذي لم يحدد

أية مهلة من أجل قيد الحجز بل ترك السلطة التقديرية للمحافظ العقاري، وهذا ما كان يشكل

عائقا كبيرا أمام القائم بالتنفيذ و فرصة للمدين لتهريب أمواله لذلك فإن قانون الإجراءات المدنية و

الإدارية نص على خلاف ذلك و تدارك الأمر، وبناء عليه ألزم المشرع من خلال المادة 728

ق.إ.م. المحافظ العقاري قيد أمر الحجز و ذلك من تاريخ إيداع الملف من طرف المحضر القضائي،

خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام تحت طائلة العقوبات التأديبية.

<sup>9</sup> طابق مينة، مداخلة بعنوان إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية و البيع بالمزاد العلني، صفحة 6.

<sup>10</sup> تواتي الصديق، المرجع السابق، صفحة 20.

- وعليه فإنه على المحافظ العقاري و عند قيده أمر الحجز و طبقاً لنص المادة 729 ق.إ.م.إ أن يراعي ذكر البيانات التالية :
  - ذكر تاريخ و ساعة الإيداع.
  - التنويه بهامشه و بترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده، ذكر الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز، - اسم ولقب و موطن كل الدائنين<sup>11</sup>.
- ويستنتج من ذلك أن تلك البيانات هي التي تسجل في البطاقة العقارية و السجل الخاص بالشهر العقاري.

#### ثانياً - تسليم شهادة عقارية:

تطبيقاً لنص المادة 728 ق.إ.م.إ فإنه على المحافظ العقاري أن يقوم و ذلك خلال مدة أقصاها ثمانية (08) أيام بتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي تحت طائلة العقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول.

ولاشك أن الغاية من تسجيل أمر الحجز هو حماية الغير الذي يتعامل مع صاحب العقار المحجوز بعد الحجز، إذ يمكن للغير بفضل تسجيل أمر الحجز في المحافظة العقارية أن يعرف وضع العقار والمنزعات الواقعة بشأنه وأن أي شراء له من شأنه ألا يكون نافذاً إذا نفذ على العقار في النهاية وبيع بالمزاد العلني.

وقد نصت المادة 728 ق.إ.م.إ على حالة تعدد الدائنين أو تعدد الحجوز على العقار فعند ظهور

<sup>11</sup> نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار الهدى، 2009، صفحة 493.



دائن آخر بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به بعد قيد أمر الحجز وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين و استصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين و يصبح من تاريخ التأشير به طرفاً في إجراءات التنفيذ ولا يجوز شطب التسجيلات و التأشيرات إل بصدور أمر مخالف<sup>12</sup>.

### المطلب الثاني - إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة.

لقد أدخل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أحكام إجرائية تميز الحجز على العقارات غير المشهورة و قد تم النص على ذلك في المواد من 766 إلى 774 منه<sup>1</sup>، فقد نصت المادة 766 ق.إ.م.إ في فقرتها الأولى على أنه " يجوز للدائن وفقاً لأحكام المادة 721 أعلاه، الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة، و هذا إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقاً لأحكام القانون المدني".

وعليه فإنه يمكن لكل دائن عادي أو ممتاز أن ينفذ على عقارات مدينه غير المشهورة و ذلك في حالتين:

في حالة العقارات التي تكون تحت حيازة المدين و ذلك بناء على مقرر إداري صادر عن البلدية أو الوكالة العقارية أو مؤسسة عمومية أخرى دون أن يفرغ في سند شكل رسمي عملاً بنص المادتين 15 و 16 من الأمر رقم 75/74 السالف الذكر<sup>2</sup>.

<sup>12</sup>تواتي الصديق، المرجع السابق، صفحة 21.

العقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 1961/03/01، هذه العقود اكتسبت الشرعية بموجب المرسوم 210/80 المعدل للمرسوم 63/76 المؤرخ في

1976/03/25

المتعلق بتأسيس السجل العقاري وعلى ضوء ذلك أعفيت هذه العقود من الإشهار، وقد تم

تمديد هذه الفترة إلى غاية 1971/01/01 بموجب المرسوم رقم 23/93 المؤرخ في

1993/05/19 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 و عليه أدخلت ضمن القانون

أحكام إجرائية جديدة تميز التنفيذ على هذه العقارات إذا كانت لهذه الأخيرة سندات

عرفية مسجلة بإدارة الضرائب، إلا أن إجراءات التنفيذ على هذا النوع من العقارات أي

العقارات غير المشهورة تختلف بعض الشيء عن الإجراءات التي توجه ضد العقارات التي

تكون لها سندات مشهورة، ولهذا سوف نتناول هذه الإجراءات بشيء من التفصيل.

**الفرع الأول - استصدار أمر بالحجز:** يتم الحجز على هذه العقارات غير المشهورة بموجب أمر

على عريضة صادر من رئيس المحكمة المتواجد في دائرة اختصاصها العقار محل الحجز و ذلك متى

كان بيد الدائن طالب التنفيذ سند تنفيذي طبقاً لأحكام المادة 600 ق.إ.م.إ. وكذا محضر عدم

كفاية المنقولات أو عدم وجودها. وتتم إجراءات الحجز في هذه الحالة وفقاً لأحكام المواد 721-

722-723 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و يرفق مع طلب الحجز ما يلي:

- 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.

**الفرع الثاني - تبليغ أمر حجز:** بعد استصدار أمر الحجز يتم تبليغه إلى المدين و إلى الحائز إن وجد طبقا لنص المادة 767 ق.إ.م.إ، و إلى الكفيل العيني، حيث يقوم المحضر القضائي بالتبليغ 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 الإتفاقي إذا كان شخصا معنويا، و يقوم بعدها المحضر القضائي بتعيين العقار، و ذلك بجرد الأموال الموجودة فيه و المتصلة به (مثلا العقارات بالتخصيص أو الثمار و الإيرادات التي تدرها هذه العقارات إن وجدت) و حجزها في مكان تواجدها و تعيينها تعيينا دقيقا مع وصفها و تحرير محضر بذلك وفقا للمادة 688 ق.إ.م.إ و كل حجز يجريه المحضر القضائي خارج مكان العقار غير المشهر يقع باطلا. و يجب على المحضر القضائي أن يسلم نسخة من محضر الحجز إلى المحجوز عليه في أجل أقصاه ثلاثة أيام (03) وفي حالة رفض الاستلام ينوه بذلك في المحضر و إذا تم الحجز في غياب المدين أو لم يكن له موطن معروف يتم التبليغ الرسمي بالحجز وفقا لأحكام المادة 412 ق.إ.م.إ، أما إذا كان المحجوز عليه مقيما خارج الوطن و يجب تبليغه بأمر الحجز و محضر الحجز و الجرد في موطنه بالخارج حسب الأوضاع المقررة في البلد الذي يقيم فيه مع مراعاة الآجال المنصوص عليها في هذا القانون ولا يتم البيع في هذه الحالة إلا بعد انقضاء مدة عشرة أيام من تاريخ التبليغ.

**الفرع الثالث : قيد أمر الحجز لدى أمانة ضبط المحكمة:** بما أن العقارات المراد حجزها غير مشهورة، فإن أمر الحجز لا يمكن قيده في المحافظة العقارية، و لذلك استحدث القانون مصلحة خاصة بأمانة الضبط تتولى قيد الحجز العقارية وقيد الدائنين الحاجزين عندما يتعلق الأمر بعقار

غير مشهر<sup>13</sup>، وعليه يتم تقييد أمر الحجز في السجل الخاص المفتوح على مستوى أمانة ضبط المحكمة.

التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار و المخصص لتقيد المحجوز العقارية وقيد الدائنين الحاجزين والدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه.

### المطلب الثالث - آثار الحجز على العقار.

كما سبقت الإشارة إليه، فإن العقار يعتبر محجوزا قضائيا من يوم قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، و يترتب على هذا الإجراء آثار قانونية هامة، أهمها وضع العقار تحت يد القضاء، هذا الأثر لا يؤدي إلى إخراج العقار من ملك المدين، بل يظل هذا الأخير محتفظا بملكه، و إنما يؤدي فقط إلى تقييد السلطات المخولة له على العقار، سواء بالنسبة إلى التصرفات التي يكون محلها العقار المحجوز، أو بالنسبة لحقه في استعمال و استغلال هذا العقار على وجه يضر بحقوق الدائنين الحاجزين، وقد نظم المشرع الجزائري هذه القيود في المواد 730 إلى 735 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، غير أنه هناك نصوص أخرى وردت في القانون المدني تخص الحجز على العقار المرهون أيضا تعرضت لآثار الحجز إلى جانب ما ورد في قوانين خاصة، لذا سوف تكون دراستنا لهذه الآثار على النحو التالي:

<sup>13</sup> ذيب عبد السلام، المرجع السابق، صفحة 386.

## الفرع الأول - عدم نفاذ تصرفات المدين على العقار المحجوز.

يقتضي الحجز التحفظ على المال و الحيلولة دون التصرف فيه على نحو يضر بحقوق الحاجزين غير أنه لا يترتب عليه إخراج المال من يد المدين كما سبق و أن قلنا، ولا يعني أنه فاقد الأهلية أو أنه ترتب على ماله المحجوز حق عيني للحاجز لأن المال المحجوز يبقى مملوك للمدين المنفذ عليه، والحجز العقاري كوسيلة من وسائل التنفيذ الجبري ليس بتصرف ناقل للملكية، فالإجراء الذي يتم به نقل ملكية عقار المحجوز عليه إلى الراسي عليه المزاد هو حكم رسو المزاد بعد شهره، و عليه ومادام المحجوز عليه يبقى مالكا محل الحجز، فله اتخاذ كافة الإجراءات التحفظية للحفاظ على المال و ذلك برفعه دعاوى الحيازة، كما له أن يطالب الغير بالوفاء و هذا حتى يزيد في الضمان، وكذلك من آثار اعتبار المدين مالك هو أنه إذا تم بيع العقار المحجوز فإن حق الدائن الحاجز ينتقل إلى الثمن، فإذا استوفى الدائنون ديونهم و بقي شيء من المال فإنه من حق المحجوز عليه<sup>14</sup>.

إلا أنه ومع بقاءه مالكا للمال المحجوز عليه فإن القانون يقيد من السلطات التي يمنحها حق الملكية، فبالرجوع للمادة 1/735 ق.إ.م.إ<sup>15</sup> و التي جاء فيها أنه: " لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولالحائز العقار، و لا للكفيل العيني، بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، أن ينقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، ولا أن يرتب تأمينات عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال".

<sup>14</sup> طرايق بمينة، المرجع السابق، صفحة 13.

<sup>15</sup> طرايق بمينة، المرجع نفسه، صفحة 13.

ويفهم من هذا النص أن المحجوز عليه يمنع من القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع، هبة، وقف، سواء كانت ناقلة لكل الملكية أو لأحد الحقوق العينية الأصلية كحق الانتفاع و الارتفاق وكذلك التصرفات التي ترتب حق عيني تبعي كالرهن مثلاً، لأنه من شأن هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار و الإضرار بالحاجز، حيث لا يجوز الاحتجاج بهذه التصرفات اتجاه الدائن الحاجز متى ثبت شهرها بعد تسجيل أمر الحجز بمصلحة الشهر، فتكون قابلة للإبطال بالنسبة للدائنين الحاجزين، جميع تصرفات المدين في العقار المحجوز عليه اللاحقة للتسجيل، و المقصود بالحماية هم الدائنون الحاجزون، ولكن هذه الحماية لا تكون وافية بالعرض منها إلا إذا امتدت فشملت المشتري بالمزاد حتلاً يحجم الراغبون في الشراء عن المزايدة فيباع العقار بثمن بخس و يضار بذلك الدائنون و القاعدة أنه لا يسري على المشتري بالمزاد من تصرفات المدين إلا ما كان يسري منها على الحاجزين و أن الراسي عليه المزاد يعتبر خلفاً لهم فيما لهم من حقوق و دفع<sup>16</sup>.

كما جاءت المادة 02/735 ق.إ.م.إ. بأحكام أخرى تخص أصحاب حقوق الامتياز الذين لم يسجلوا حقوقهم قبل القيد، فهذه الحقوق لا تكون نافذة في حق الحاجز، لكن هذه المادة استثنت بائع العقار المحجوز عليه، و المقرض ثمنه و الشريك المقاسم إذا سجلت في الآجال القانونية التي نصت عليها المادة 999 من القانون المدني و هي شهرين من تاريخ شهر عقد الملكية حتى ولو تم إشهارها بعد القيد.

<sup>16</sup> محمد حسنين، المرجع السابق، صفحة 132.

غير أن المادة 736 ق.إ.م.إ، أجازت نفاذ التصرف بنقل الملكية أو ترتيب حق عيني على العقار المحجوز عليه إذا ما أودع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني و قبل اليوم المحدد للمزايدة مبلغا يكفي للوفاء بأصل الدين و الفوائد و المصاريف المستحقة للدائنين المقيدين والحاجزين، فإن لم يحصل الإيداع حتى ذلك التاريخ فلا يجوز لأي سبب منح ميعاد للقيام به<sup>17</sup>.

وتجدر الملاحظة أن المشرع الجزائري يأخذ بتسجيل أمر الحجز كإجراء لتقييد سلطة المدين في استغلال العقار و التصرف فيه، عكس ما هو معمول به في فرنسا فالعبرة بتبليغ أمر الحجز للمدين و ليس بتاريخ القيد، فتبليغ أمر الحجز في القانون الجزائري ليس له أثر فيما عدا قطع التقادم إذا تضمن تكليف للمدين بدفع الدين، و خير ما فعل المشرع الجزائري أنه ألزم القائم بالتنفيذ بأن يودع أمر الحجز على الفور، أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيد أمر الحجز وهو النقص الذي تداركه المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### الفرع الثاني : تقييد سلطة المدين المحجوز عليه في استغلال العقار المحجوز و تأجيله.

من بين أهم الآثار التي يمكن أن تترتب على قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية هي تقييد سلطة المدين في تأجيل العقار و استغلاله و ذلك رعاية لمصالح الدائنين وهذا ما تناولته المادتين 730 و 731 ق.إ.م.إ وهذه الآثار تختلف بين ما إذا كان العقار في حيازة المدين أو كان مؤجرا.

<sup>17</sup> نبيل صقر، المرجع السابق، صفحة 493

أولاً - حالة ما إذا كان العقار المحجوز في حيازة المدين : نصت على هذه الحالة المادة 730

ق.إ.م.إ في فقرتيها الأولى و الثانية بقولها : " إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر

الحجز، استمر المدين المحجوز عليه حائزا له بصفته حارسا إلى أن يتم البيع ما لم يؤمر بخلاف

ذلك.

للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكنا فيه بدون أجرة إلى أن يتم البيع".

وعليه إذا كان العقار المحجوز بيد المدين، وكان عقارا مبنيا يظل ساكنا فيه حتى يتم بيعه، ولا يلزم

بهذا الأساس دفع أجرة مقابل سكنه في العقار.

أما إذا تعلق الأمر بأرض زراعية فله الحق في زراعتها، وأن يستخرج منها ما يقتات به هو و أسرته،

و ما يلزم لمعيشتهم، و يظل المدين المحجوز عليه حارسا بقوة القانون، و ليس له أن يستحق أي

جاز لذوي الشأن أن يطلبوا من قاضي الأمور المستعجلة تقييد سلطته أو عزله من الحراسة<sup>18</sup>.

وبهذا جرى العمل في فرنسا على أن للمدين أن يأخذ من ثمار الأرض الزراعية ما يلزم لمعيشته له

ولمن يعولهم قياسا على نص المادة 07/592 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي التي تمنع الحجز

على ما يلزم من الدقيق و الحبوب اللازمة للمدين و أسرته لمدة شهر.

ثانيا - حالة ما إذا كان العقار المحجوز مؤجرا : طبقا لنص المادة 03/730 من قانون

الإجراءات المدنية و الإدارية فالعقار إذا كان مؤجرا وقت قيد أمر الحجز اعتبرت الأجرة المستحقة

محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز ولا يمكن له دفعها إلى المالك.

<sup>18</sup> مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2009، صفحة 168.



وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي صح وفاؤه، ويسأل المدين عن الأجرة في هذه الحالة بصفته حائزاً لها<sup>19</sup>.

أما إذا كان العقار محل الحجز مؤجراً للغير قبل قيد أمر الحجز وكان تاريخه ثابتاً<sup>20</sup> وفقاً لأحكام المادة 731 ق.إ.م.إ فإنه يسري في حق الحاجزين و الدائنين الذين لهم حقوق مقيدة و يحتج به في مواجهتهم غير أن أجرته المستحقة من يوم قيد أمر الحجز تلحق بالعقار المحجوز، و تعتبر كذلك بمجرد إعلان المستأجر عن أن أجرته المستحقة من يوم قيد أمر الحجز تلحق بالعقار المحجوز، وتعتبر كذلك بمجرد إعلان المستأجر عن الحجز، فيصبح هذا الإيجارات اللاحقة للتسجيل لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز، في حين نصت المادة 896 من القانون المدني بأن الإيجار المبرم بعد القيد إذا لم تعجل فيه الأجرة لا يكون نافذاً في حق الحاجز إلا إذا أمكن اعتباره داخلاً في أعمال الإدارة الحسنة، أي لا يهدف للإضرار بالدائنين، و الفرق بين النصين شاسع لأن الأول يقرر بطلان العقد و بالتالي لا يسري حتى بين أطرافه، في حين الثاني يعتبر العقد صحيحاً و لكن لا يسري في حق الحاجز، و يجوز كذلك الحكم بفسخ الإيجارات السابقة بناء على طلب الحاجزين أو الراسي عليه المزداد بناء على طلبهم إذا أثبتوا وقوع غش إضراراً بمصالحهم<sup>21</sup>.

ونجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق لمدة الإيجار في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، كما فعل القانون المدني بالنسبة للعقار المثقل برهن، حيث نصت المادة 896 منه على أن الإيجار السابق

<sup>19</sup> مسعودي عبد الله، المرجع السابق، صفحة 235.

<sup>20</sup> أحمد مليحي، المرجع السابق، صفحة 899.

<sup>21</sup> ليلي زروقي، مقال بعنوان الحجز العقاري، المجلة القضائية، سنة 1997، عدد 2، صفحة 32.

للقيد لمدة تزيد عن تسع سنوات لا ينفذ في حق الحاجز إلا لمدة 09 سنوات ما لم يتم إشهاره قبل القيد، إذ أن الإيجار طويل المدة فيه مساس بأصل الملكية لذلك اشترط المشرع شهر الإيجار الذي تجاوزت مدته 09 سنوات حتى يسري في حق الحاجز كذلك نجد المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري لا ترتب أي أثر للإيجارات لمدة 12 سنة ما بين الأطراف ولا في مواجهة الغير في حالة عدم إشهارها، فإنه يمكن للدائنين العاديين التمسك بهذه المادة لإبطال الإيجارات التي تصل إلى هذه المدة و لم يتم إشهارها، فإنه يمكن للدائنين العاديين التمسك بهذه المادة لإبطال الإيجارات التي تصل إلى هذه المدة ولم يتم إشهارها، بالإضافة إلى انه منذ صدور المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري فإن المادة 21 منه تشترط الكتابة و التسجيل في الإيجارات طبقاً للعقد النموذجي المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 في حق الغير، ويمكن إذا عملاً بأحكام هذه المادة للدائنين الحاجزين و الراسي عليه المزاد التمسك بعدم سريان الإيجارات المبرمة قبل القيد في حقهم و التي لم تحترم الشروط الواردة في المادة المذكورة أعلاه، علماً أن المشرع الفرنسي يرتب الآثار المتعلقة بالإيجارات ابتداءً من تبليغ أمر الحجز للمدين وليس من قيده في الشهر<sup>22</sup>

<sup>22</sup> ليلي زروقي، المرجع نفسه، صفحة 33.

### الفرع الثالث - إلحاق الثمار و الإيرادات بالعقار المحجوز.

وفقا لنص المادة 732 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية فإنه تلحق بالعقار المحجوز ثماره

وإيراداته عن المدة التالية لتسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية، إذ أنها تصبح جزء من العقار

وتأخذ حكمه، حيث تعتبر محجوزة بقوة القانون، أي بمجرد إجراء الحجز على العقار الذي ينتجها

دون حاجة لأي إجراء آخر.

ويشمل الإلحاق غلة العقار الطبيعية و المدنية كالأجرة و المحصولات الزراعية، و إنتاج المناجم

والمحاجر<sup>23</sup>.

وتوزع السابق ذكرها مع ثمن العقار المتحصل من بيعه بالمزاد العلني وبذات الطريقة التي يوزع بها

الثلث، فيفضل في التوزيع الدائنون العاديون ذوي التأمين الخاص سواء كان امتياز أو تخصيصا أو

رهنا على الدائنين العاديين فلا يأخذ الدائنون العاديون من الثمار أو قيمتها إلا بعد أن يستوفي

الدائنون الممتازون حقوقهم، و إذا تزامن الدائنون الممتازون فإن الأولوية عند توزيع الثلث تكون

حسب درجاتهم و مرتباتهم.

و الحكمة من إلحاق الثمار تتمثل فيما يلي:

- أن يتوفر للدائنين أكبر مبلغ ممكن هذا من ناحية.
- ومن ناحية أخرى فإنه لو تركت الثمار للمدين دون اعتبارها محجوزة تبعا لحجز العقار فإن المدين سوف يسعى إلى إطالة الإجراءات ليتمتع بالثمار قبل أن يفقد العقار و لذلك فإن إلحاق

<sup>23</sup> أحمد خلاصي، قواعد إجراءات التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري و التشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش (الجزائر) الطبعة بدون تاريخ، صفحة 361.

الثمار يؤدي إلى عدم تشجيع المدين على إثارة المنازعات و تعطيل إجراءات التنفيذ، و تأخير بيع المال المحجوز حتى يستفيد من ثماره قبل بيعه و عليه تحجز مع المال المحجوز<sup>24</sup>، إلا أنه في بعض الحالات قد تتعارض هذه القاعدة مع حقوق الغير، و يتجلى ذلك في حالة ما إذا قام المدين ببيع المحصولات وهي قائمة بالعقار، ثم يسجل أمر الحجز قبل نضجها، فهل يحتج بالبيع على الدائن المرتهن، أم تلحق هذه الثمار بالعقار؟

في الواقع لا يوجد نص قانوني حسم هذه المسألة، وعليه تدخل الفقه و ذهب بالرأي إلى ترجيح نفاذ هذا البيع في مواجهة الدائنين متى كان ثابت التاريخ قبل تسجيل أمر الحجز حتى ولو تم الجني بعد التسجيل، على شرط أن لا يشوبه تدليس<sup>25</sup>.

وقد يحصل أن تجني المحصولات فور تسجيل التنبية بينما تكون قد بقيت في الأرض عدة شهور قبله، و القاعدة في فرنسا أن العبرة بتاريخ جني الثمار بصرف النظر عن مدة بقائها في العقار قبل التسجيل التنبية أو بعده و ذلك وفقا للمادة 672 من القانون الفرنسي.

أما في مصر فقد أوردت المادة 1037 من قانون المدني المصري، و المادة 406 قانون المرافعات حكما واحدا بالنسبة لجميع الثمار مدنية كانت أم مادية، يكون بمقتضاه أن تلحق بالعقار عن المدة التي تلي تاريخ التسجيل، وقد تبعه المشرع الجزائري من خلال المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه تلحق بالعقار ثماره و إيراداته من تاريخ القيد أمر الحجز

<sup>24</sup>مرامرية حمه، المرجع السابق، صفحة 170.

<sup>25</sup>أحمد خلاصي، المرجع السابق، صفحة 390.

بالمحافظة العقارية بحيث يجوز للمنفذ عليه أن يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من باب الإدارة الحسنة، كما يجوز للدائن أيضا بعد ترخيص من رئيس المحكمة أن يقوم بحصاد المحاصيل الزراعية و جني الثمار و الفواكه و بيعها بالمزاد العلني أو عن طريق وسيط أو بأي طريقة أخرى، على أن يودع ثمنها بأمانة الضبط المحكمة، كما يتعرض المدين أو حائز العقار أو الكفيل العيني في حالة اختلاس أو إتلاف الأموال المحجوز عليها إلى العقوبات المقررة في قانون العقوبات للجرائم والمتعلقة بالأموال المحجوزة فضلا عن قيام المسؤولية المدنية عند الاقتضاء<sup>26</sup>.

- ومن ناحية ثالثة فإن إلحاق الثمار يؤدي إلى دفع ما يعود على الدائن الممتاز من ضرر بسبب طول مدة إجراءات التنفيذ، فلا يعمل الدائن المباشر للإجراءات إن كان دائنا عاديا على إطالة هذه المدة بمسائل فرعية تؤخر سير التنفيذ، فلا يعمل الدائن المباشر للإجراءات إن كان عاديا على إطالة هذه المدة بمسائل فرعية تؤخر سير التنفيذ من أجل الإفادة من اقتسام ثمار العقار بيع جميع الدائنين بدون تمييز الدائنين الممتازين منهم.

و الواقع أن حجز الثمار عن طريق إلحاقها بالعقار هو حجز له طبيعته الخاصة، وهذه الطبيعة تتضح لنا من النواحي الآتية:

- فهذا الحجز يتم بإجراءات التنفيذ العقاري رغم أنه يقع على منقولات وهي الثمار، وقد كان الواجب إتباع طريق حجز المنقول، ولكن المشرع أعفى الدائن الذي يتخذ إجراءات التنفيذ

<sup>26</sup> أنظر المادة 733 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

العقاري من إتباع إجراءات حجز المنقول أو حجز ما للمدين لدى الغير، و اعتبر الثمار المحجوزة مع العقار كنتيجة لإجراءات التنفيذ العقاري.

- كما أن هذا الحجز ينصب بطبيعته على أموال مستقبلية، لأنه ينصب على الثمار التي تستحق بعد تسجيل قيد أمر بالحجز.

- كذلك فإن هذا النوع من الحجز هو حجز عام لأنه يشمل جميع الثمار التي بعد تسجيل

التنبيه<sup>27</sup>.

---

<sup>27</sup> أحمد مليحي، المرجع السابق، صفحة 879.

## المبحث الثاني : إعداد و تحضير العقار المحجوز للبيع.

بقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، تبدأ مرحلة جديدة من مراحل التنفيذ على العقار وهي مرحلة ما قبل بيع العقار تتمثل في إعداد و تحضير العقار للبيع، هذه الأخيرة التي أولاها المشرع اهتماما كبيرا فوضع لها إجراءات تضمن بيع العقار بأحسن الشروط و بالقدر الذي يضمن حقوق الحاجز والمحجوز عليه للحصول على أعلى ثمن<sup>28</sup>، وتبدأ هذه الإجراءات بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة مع تحديد الثمن الأساسي للبيع، بعدها يتم التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، و بعد الانتهاء من الاجراءات التحضيرية لبيع العقار، يتم الفصل في جميع المنازعات التي تثور بشأن التنفيذ على العقار القائمة وهذا ما سنتناوله بالتفصيل فيما يلي:

## المطلب الأول : إعداد قائمة شروط البيع و إيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة.

إن الغاية من إعداد قائمة شروط البيع هي التمهيد لبيع العقار، فهذه الأخيرة هي عبارة عن ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل و الدقيق بالعقار المطلوب بيعه بالمزاد العلني إضافة إلى شروط البيع التي تتضمنها عادة عقود البيع، هذه الورقة يقوم بتحريها المحضر القضائي وفقا لأشكال حددها التنظيم المتعلق بتنظيم مهنة المحضرين القضائيين وفي حدود اختصاصاتهم

<sup>28</sup> حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة

وهران، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2013/2012، صفحة 69.

المخولة قانوناً، و تتضمن السابق ذكرها بيانات تتعلق بالمدين المحجوز عليه و الدائنين الذين يتم الحجز لصالحهم، وكل ما يخص العقار الجاري إعداده للبيع<sup>29</sup>.

### الفرع الأول : إعداد قائمة شروط البيع.

طبقاً لنص المادة 737 ق.إ.م.إ، فإن المدين إذا لم يتم بالوفاء خلال الجمل المحدد بثلاثين يوم (30) من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، وجب على المحضر القضائي إعداد قائمة شروط البيع للعقار المحجوز و إيداعها بأمانة ضبط المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، وفي حالة تعدد العقارات المحجوزة، فإن القائمة تودع في أمانة ضبط أي محكمة يتواجد فيها أحد هذه العقارات و فضلاً عن البيانات المعتادة أوجبت المادة 737 المذكورة أن تتضمن قائمة شروط البيع البيانات التالية:

- 1 - اسم و لقب كل من الدائنين المقيدين و الحاجز و المدين المحجوز عليه، و موطن كل منهم.
- 2 - السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه و مبلغ الدين.
- 3 - أمر الحجز و تاريخ تبليغه الرسمي وقيده، و تاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- 4 - تعيين العقار و /أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعييناً دقيقاً، لا سيما موقعه و حدوده ونوعه و مشتملاته و مساحته ورقم القطعة الأرضية و اسمها عند الاقتضاء، مفرزاً أو مشاعاً، و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه وإن كان العقار بناية، يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات.

<sup>29</sup> أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، صفحة 660.



- 5 - تحديد شاغل العقار و صفته و سبب الشغل، أو أنه شاغر.
- 6 - شروط البيع و الثمن الأساسي و المصاريف.
- 7 - تجزئة العقار إلى أجزاء، إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، و توضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع، عند الاقتضاء، وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها.
- 8 - بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.
- وفي حالة ما إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد البيانات المذكورة أعلاه كانت قابلة للإبطال وفقا لنص المادة 737 السابق ذكرها و ذلك بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات و إلا سقط حقه.
- وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع أعيد تجديدها على نفقة المحضر القضائي<sup>30</sup>.

### الفرع الثاني : إيداع قائمة شروط البيع.

بعد أن يقوم المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ بإعداد قائمة شروط البيع، عليه أن يقوم بإيداعها في أمانة ضبط محكمة موقع العقار و /أو الحق العيني العقاري المحجوز، أو في المحكمة التي يوجد فيها إحدى العقارات إذا كانت متعددة، وترفق مع هذه القائمة مجموعة من المستندات المذكورة في المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية و افدارية، و المتمثلة في : - نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.

<sup>30</sup> المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

- نسخة من أمر الحجز.
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.
- مستخرج جدول الضريبة العقارية.

ويثبت إيداع قائمة شروط البيع و مرفقاتها في محضر يحرر من طرف أمين الضبط و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا، ويحدد فيه جلسة للاعتراضات و جلسة لاحقة للبيع و تاريخ وساعة انعقادها طبقا للمادة 737 من نفس القانون.

### الفرع الثالث : تحديد الثمن الأساسي للبيع.

نصت عليه المادة 739 منق.إ.م.إ، ويقصد به الثمن الذي تنطلق به المزايدة في جلسة البيع، ويتم تحديد هذا الثمن طبقا لنص المادة السابق ذكرها عن طريق طلب يتقدم به إما المحضر القضائي أو الدائن الحاجز إلى رئيس المحكمة بغية تعيين خبير عقاري يتولى تقدير الثمن التقريبي للعقار، وبعد إيداع

أتعاب الخبرة بأمانة الضبط وفقا لتقدير رئيس المحكمة يصدر هذا الأخير أمرا على عريضة بتعيين الخبير المطلوب الذي يجب عليه إيداع تقرير التقييم في الأجل الذي حدده رئيس المحكمة، على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه و إلا أستبدل بغيره طبقا للمادة 739 ق.إ.م.إ.

## المطلب الثاني : التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع.

تنص المادة 740 ق.إ.م.إعلى وجوب تبليغ المعنيين رسمياً بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي خلال خمسة عشرة (15) يوماً الموالية لإيداع قائمة شروط البيع.

### الفرع الأول - تبليغ الأشخاص المعنيين بالبيع.

بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة الضبط و تحديد الثمن التقريبي لانطلاق المزايمة، نصت المادة 740 ق.إ.م.إعلى قيام المحضر القضائي بإجراءات تبليغ القائمة خلال خمسة عشر يوم الموالية لإيداعها إلى الأشخاص الآتية<sup>31</sup> :

- المدين المحجوز عليه.
- الكفيل العيني و الحائز للعقار و / أو الحق العيني العقاري إن وجد.
- المالكين على الشيوع إن كان العقار و / أو الحق العيني العقاري مشاعاً.
- الدائنين المقيدون كل بمفرده.
- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد، وفي حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء و الصفات، في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى و الغاية من إخبار من أوجبت المادة المذكورة إخبارهم تمكينهم من الإطلاع على القائمة لإبداء ما لديهم من ملاحظات عليها أو اعتراضات.

<sup>31</sup> المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

## الفرع الثاني : بيانات محضر التبليغ.

فضلا عن البيانات المعتادة في المحاضر، نصت المادة 741 ق.إ.م.إعلى أن يتضمن محضر التبليغ

الرسمي لقائمة شروط البيع على البيانات التالية:

1. تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
2. تعيين العقارات و /أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.
3. الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
4. تاريخ و ساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة، و تاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.
5. إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات و الاعتراضات المحتملة، وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

## الفرع الثالث : إطلاع العموم على قائمة شروط البيع.

نصت المادة 748 ق.إ.م.إعلى قيام المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع، بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية و التعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة و ترفق صورة من الإعلان في الجريدة و نسخة من محضر التعليق في ملف التنفيذ.

كما أنه بإمكان كل شخص الإطلاع على القائمة سواء في مكتب المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة طبقا للمادة 748 ق.إ.م.إ، و الملاحظ أن قائمة شروط البيع لا تبلغ هي في حد

ذاتها إنما الذي يبلغ هو محضر الإنذار بإيداع قائمة الشروط و الاطلاع عليها، فالمحضر القضائي يوجه الانذار إلى المحجوز عليه و الدائنين المسجلين بعد قيد أمر الحجز يبلغهم فيه بالإطلاع على قائمة شروط البيع المودعة بكتابة الضبط المحكمة المختصة، ومن له اعتراض عليها يقدمه لأمين الضبط و يقوم هذا الأخير بإدراجه في قائمة الشروط و ذلك قبل المزايدة بثمانية أيام (08).

### المطلب الثالث- المنازعات الفرعية في الحجز على العقار.

نظرا لأهمية إجراءات التنفيذ على العقار و قائمة شروط البيع فقد تتخلل هذا الأخير عدة منازعات قد تؤدي إلى تعطيل إجراءات التنفيذ، إلى جانب بعض الاعتراضات التي قد تؤدي هي أيضا إلى وقف إجراءات التنفيذ على العقار، ولقد ورد في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نصوص خاصة، منها ما جاء تحت عنوان "في الاعتراضات و طلب وقف بيع العقار" وهذا من خلال المواد 742 إلى 746 منه، كما جاءت المنازعات الأخرى تحت عنوان "في طلب استحقاق العقار المحجوز" من خلال المواد 772 إلى 774 منه، وهذا رغبة من المشرع الجزائري لتجاوز النقص الذي كان واردا في قانون الإجراءات المدنية القديم الذي أغفل ذلك، و لذلك سنحاول تسليط الضوء في هذا المطلب لأهم المنازعات الفرعية التي قد تتخلل الحجز على العقار وفقا للقانون الجزائري.

### الفرع الأول - الاعتراض على قائمة شروط البيع.

ستعرض في هذا الفرع إلى

1 - ماهية الإعتراض.

2 - أصحاب الحق في الإعتراض.

3 - كيفية تقديم الإعتراض على قائمة شروط البيع و الفصل فيه.

أولا - ماهية الاعتراض:

خصص المشرع وسيلة إجرائية هامة القصد منها تصفية جميع المنازعات التنفيذية المتعلقة بال عقار، قبل الشروع في نزع ملكية عقار المدين و بيعه بالمزاد العلني، هذه الوسيلة هي الاعتراض على قائمة شروط البيع<sup>32</sup> نصت عليها المادة 1/742 ق.إ.م.إ بقولها: " تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاه، أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة، قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل، و إلا سقط حقهم في التمسك بها." وعليه فإن الإعتراض على قائمة شروط البيع هو منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقار يتم بموجبها التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ ليعيب شكلي إجرائي أو موضوعي، أو تعديل شروط البيع الواردة على القائمة<sup>33</sup>.

كما أنه يعتبر خصومة ذات شكل خاص ترفع في ميعاد معين وفي شكل خاص للتمسك بما تقدم، ويتم الفصل فيه بموجب أمر غير قابل لأي طعن، كما تجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لم ينص على التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار عن طريق إبداء الاعتراض على قائمة شروط البيع عكس ما ينص عليه المشرع المصري في المادة 422 من قانون المرافعات

<sup>32</sup> مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، صفحة 197.

<sup>33</sup> مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، صفحة 198.

فيكون الإعتراض طبقا لهذه المادة طريقا للتمسك بتعديل شروط البيع أو ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار لعيب يتعلق بالشكل أو بالموضوع أو بالإعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في طريق التنفيذ أو في سيره أو في سيره أو في صحته أو بطلانه أو في جوازه أو عدم جوازه<sup>34</sup>

### ثانيا - أصحاب الحق في الاعتراض:

أصحاب الحق في الإعتراض هم الأشخاص المبلغين بقائمة شروط البيع المشار إليهم في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وهم :

1. المدين المحجوز عليه.
  2. الكفيل العيني و الحائز للعقار و / أو الحق العيني العقاري إن وجد.
  3. المالكين على الشيوع إن كان العقار و / أو الحق العيني العقاري مشاعا.
  4. الدائنين المقيدين كل بمفرده.
  5. بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.
- لهؤلاء الأشخاص المذكورين أعلاه وورثتهم في حالة الوفاة، أن يتقدموا باعتراضاتهم على قائمة شروط البيع أو طلب وقف البيع إلى رئيس المحكمة قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في التمسك بها<sup>35</sup>

<sup>34</sup> د أحمد أبو الرقاء، مرجع سابق، ص 503.

<sup>35</sup> أنظر المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

### ثالثا - كيفية تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع و الفصل فيه:

يقدم الاعتراض على قائمة شروط البيع حسب نص المادة 742 ق.إ.م.إ بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من نفس القانون، أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة، وذلك خلال ثلاثة (03) أيام على الأقل من جلسة الاعتراضات، وإلا سقط حقهم في التمسك بها، وتسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، وتتعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض و الحاجز و المحضر القضائي. ويتم الفصل في الاعتراض من طرف رئيس المحكمة في غرفة المشورة و ذلك بحضور السابق ذكرهم، وذلك بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام. و إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة المحددة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به و يشرع بعدها المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.

### الفرع الثاني - دعاوى وقف البيع أو تأجيله ودعوى الفسخ:

من أجل تصفية كل المنازعات العالقة قبل اتخاذ إجراءات بيع العقار المحجوز نص المشرع الجزائري على دعاوى يتعلق موضوعها بوقف إجراءات التنفيذ على العقار أو تأجيله أو فسخه و ذلك من خلال رفع دعاوى إستعجالية.



### أولا - طلب وقف إجراءات بيع العقار المحجوز:

أجاز المشرع الجزائري لكل من المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني، أن يطلب بطريق الاستعجال وقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار و /أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة، إذا أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات كاف للوفاء بديون جميع الدائنين. ويجدد الأمر الاستعجالي العقارات و /أو الحقوق العينية العقارية محل التوقيف المؤقت للبيع. مع ذلك يجوز لكل دائن حتى بعد الحكم برسو المزاد أن يستمر في بيع تلك العقارات و /أو الحقوق العينية العقارية إذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع للوفاء بدينه<sup>36</sup>.

### ثانيا - طلب تأجيل بيع العقار المحجوز:

أجازت المادة 744 ق.إ.م.إ، للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد، أن يطلب بطريق الإستعجال، تأجيل إجراءات بيع العقار و /أو الحق العيني العقاري، شريطة أن يثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار لسنة واحدة كافية للوفاء بديون الدائنين. ويجدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع، الأجل الذي تستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء، مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء، على أن لا تتجاوز سنة (01) واحدة<sup>37</sup>.

<sup>36</sup> المادة 743 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

<sup>37</sup> أنظر المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

## ثالثا - دعوى الفسخ:

بعد توجيه المحضر القضائي للأشخاص المذكورين في نص المادة 740 ق.إ.م.إ.م. لإبلاغهم رسمياً وذلك لإبلاغهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع و إبداء ملاحظاتهم و اعتراضاتهم خلال الأجل المحدد و إلا سقط حقهم في إبدائها، ومن بين هؤلاء الأشخاص بائع العقار أو المقايض به أو الشريك المقاسم إن وجدوا، و بالرجوع للمادة 745 ق.إ.م.إ.م. فإن الإنذار الموجه لهؤلاء الأشخاص أنه في حالة ما إذا لم يبادروا إلى رفع دعوى الفسخ لعدم دفع ثمن العقار أو لعدم دفع الفارق فيه أو لم يقدم طلب بإعادة البيع عن طريق المزاد العلني خلال الأجل المحدد لذلك وهو 3 أيام على الأقل قبل الجلسة التي تم تحديدها من قبل رئيس المحكمة لنظر الاعتراضات، فإن حقه في ذلك يسقط قبل الراسي عليه المزاد.

إذن فهذه المادة تعالج الفرض الذي يكون فيه المدين قد اشترى عقارا ولم يدفع ثمنه ثم قام أحد دائنيه باتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري على العقار باعتباره مملوكا لذلك المدين، وقام بائع العقار برفع دعوى على المدين ليفسخ البيع لعدم الوفاء بالثمن أو أن هناك عقد بين المدين المنفذ عليه وشخص آخر هو المقايض و يكون المدين المنفذ عليه لم يدفع فرق المقايضة<sup>38</sup>.

فإذا شاء البائع أو المقايض الاحتجاج على المشتري بالمزاد لفسخ العقد لعدم دفع الثمن أو الفرق فإنه يكون بهذا ساعيا إلى إبطال إجراءات التنفيذ التي وجهت للمشتري، ولهذا نص القانون على

<sup>38</sup> د. أحمد مليجي، مرجع سابق، ص 841.

وجوب اتخاذ إجراء من شأنه التنبيه إلى أن دعوى الفسخ قد رفعت حتى تقف إجراءات البيع ويمنع البيع بالمزاد و حتى يصح الإحتجاج على المشتري بالمزاد إذا فرضنا جدلا إستمرار الإجراءات<sup>39</sup>.  
وتنص المادة 746 ق.إ.م. أن دعوى الفسخ ترفع بالطرق المعتادة لرفع الدعاوى وأمام المحكمة المختصة ببيع العقار و /أو الحق العيني العقاري و مقتضى النص المتقدم أن دعوى الفسخ لا ترفع بطريق الإعتراض على القائمة، فإذا رفعت في الأجل المحدد وجب تدوين ذلك في ذيل قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي حتى لا يحكم رئيس المحكمة بوقف إجراءات البيع، فالذي يطرح عليه بطريق الإعتراض هو طلب وقف البيع حتى يفصل في دعوى الفسخ ولا تطرح عليه هذه الدعوى.

أما بالنسبة للشريك المقاسم، فإن عليه تقديم الطلب بإعادة البيع عن طريق المزاد العلني أيضا خلال نفس الأجل، و يقوم المحضر القضائي بالتأشير بذلك على قائمة شروط البيع و يتوقف بذلك عن الإستمرار في إجراءات البيع ولم ينص المشرع صراحة كما هو الشأن في دعوى الفسخ ما إذا كان هذا

الطلب ينظر فيه قاضي الموضوع، مما يدعو معه للإعتقاد أن هذا الطلب شأنه شأن الإعتراضات التي يفصل فيها رئيس المحكمة.

<sup>39</sup>د.عمر نبيل اسماعيل، التنفيذ الجزري، الاسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2005، صفحة 983.

### الفرع الثالث - دعوى الاستحقاق الفرعية:

تعد هذه الدعوى من أهم المنازعات التي تتعلق بالتنفيذ على العقار، وتوصف هذه الدعوى بأنها دعوى فرعية لأنها متفرعة عن التنفيذ ولو لم تكن متفرعة عن التنفيذ لسميت في هذه الحالة دعوى استحقاق الملكية العادية أي الأصلية<sup>40</sup>.

**أولاً - تعريفها:** تعرف دعوى الاستحقاق الفرعية على أنها دعوى موضوعية يرفعها شخص من غير الأطراف، يدعي ملكية العقار المحجوز أو جزء منه، ويطلب فيها الحكم بملكيته و بطلان الحجز الموقع عليه<sup>41</sup>.

كما عرفت أيضا على أنها: "الدعوى التي يرفعها شخص من الغير إلى محكمة الموضوع المختصة، مدعيا ملكية العقار الذي وقع حجزه ولم ينهي إجراءات المزايدة النهائية الأخيرة طالبا رفع الحجز". وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم ينظم أحكام دعوى استحقاق العقار الفرعية في قانون الإجراءات المدنية، حيث كان هناك فراغ قانوني تم سدده في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الحالي. و الغاية التشريعية من إيداع هذه الدعوى هو من أجل تحقيق التوازن بين أمرين:

- مراعاة مصلحة الغير فلا يترك بدون حماية حتى تنتهي إجراءات التنفيذ.
- حماية إجراءات التنفيذ، وذلك بعدم تركها معلقة، ولو أجاز رفع دعوى الاستحقاق أثناء

التنفيذ إلى حين الفصل فيها<sup>42</sup>.

<sup>40</sup> بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق، فرع الإدارة المالية، 2008، صفحة 86.

<sup>41</sup> نصر محمد محمد، أحكام و قواعد التنفيذ، دون بلد نشر، دار الراجية للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، 2012 المرجع السابق، صفحة 497.

<sup>42</sup> حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، الجزائر، دار هومة، 2012، صفحة 329.



1. أن ترفع الدعوى من الغير : و الغير هنا هو الشخص الذي لا يعتبر طرفا في إجراءات

التنفيذ على العقار.

2. أن ترفع بعد البدء في التنفيذ على العقار وقبل البيع : أي ترفع بعد استصدار أمر الحجز

وتبليغه للمدين ومن حكمة، وإذا رفعت قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو بعد إنتهاء هذه

الإجراءات، تصبح هذه الدعوى.

دعوى استحقاق أصلية أي دعوى ملكية عادية<sup>43</sup>.

3. يجب تؤسس هذه الدعوى على استحقاق العقار محل الحجز: أي أن يطلب فيها المدعي

ملكية العقار المحجوز<sup>2</sup>، ويكون موضوع الدعوى هو الملكية، ولا يجوز لرافعها أن يطلب

تقرير حق آخر غير حق الملكية كحق الانتفاع أو الارتفاع أو الارتفاق، لأن المطالبة بهذه

الحقوق لا يمنع من التنفيذ على العقار.

4. أن يطلب المدعي في الدعوى - إضافة إلى طلب ملكية العقار - إبطال إجراءات التنفيذ

على العقار المطالب بملكيته.

### ثالثا - إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية:

يجب أن يراعى في دعوى الاستحقاق الفرعية الإجراءات التالية:

<sup>43</sup> خلاصي أحمد، المرجع السابق، صفحة 521.

1 - انعقاد الخصومة : من خلال نص المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

نستنتج أنه يتم رفع هذه الدعوى عن طريق طلب (دعوى استعجالية)، وهذه الدعوى

يجب أن ترفع وفقا للإجراءات العادية المعتادة لرفع دعاوى، فضلا عن ذلك فقد

استوجب القانون مراعاة ما يلي<sup>44</sup>:

- أن ترفع الدعوى بموجب عريضة افتتاحية للدعوى تودع لدى كتابة ضبط محكمة التنفيذ.

- ويتم تبليغ الخصوم لهذه الدعوى وفقا لما هو مقرر في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

- أن يودع المدعي لدى كتابة ضبط المحكمة قبل الجلسة المحددة لنظر الدعوى مبلغا للوفاء

بالمصاريف التي تلزم لإعادة الإعلان عن البيع بعد أن يحكم بوقفه، و الغرض من الإيداع هو

ضمان الوفاء بهذه المبالغ و ضمان جدية هذه الدعوى.

2 - المحكمة المختصة: بالرغم من الطبيعة الموضوعية لهذه الدعوى التي تفصل فيها الملكية و

استحقاقها و مناقشة أدلة و سندات إثباتها، إلا أن المشرع أسند الاختصاص فيها

لقاضي الاستعجال، من أجل الفعالية و السرعة في هذا النوع من المنازعات المتعلقة

بالتنفيذ<sup>45</sup>.

3 - الآجال القانونية للفصل في الدعوى: أوجبت المادة 2/772 ق.إ.م.إعلى رئيس

المحكمة الفصل في الدعوى في أجل لا يتعدى ثلاثون يوما من تاريخ تسجيل الدعوى.

<sup>44</sup> أحمد خليل، المرجع السابق، صفحة 442.

<sup>45</sup> نصر محمد محمد، المرجع السابق، صفحة 499.

#### 4 - البيع الجبري للعقار المحجوز بالمزاد العلني.

5 - عندما يكون التنفيذ واردا على عقار فإنه يستهدف ومنذ البداية تحويل العقار إلى مبلغ

من النقود - وهو محل الالتزام الثابت بالسند التنفيذي - لكي يقتضي منه الدائن حقه، و وسيلة التحويل هذه هي بيع العقار المحجوز في المزاد العلني جبرا عن المدين، وللوصول إلى هذه النتيجة لا بد من اتباع سلسلة من الإجراءات، فبعد إعداد العقار المحجوز للبيع يتم بيعه بالمزايدة العلنية باعتماد أكبر عطاء يقدم و يختم البيع برسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء و إصدار حكم برسو المزاد، هذا الأخير الذي يرتب عدة آثار في مواجهة الأطراف، غير أنه و رغم تمام القيام بإجراءات البيع ورسو المزاد على أحد المزايدين فقد لا يتمكن الدائن الحاجز و الدائنين المتدخلين في الحجز من إستيفاء حقوقهم، وذلك في حالات حددها المشرع تؤدي إلى إعادة بيع العقار مرة أخرى بإتباع إجراءات مزايدة جديدة، وفي الأخير فإن ما ينتج عن بيع العقار من ثمن يتم توزيعه على الدائنين استفاء لحقوقهم، ذلك أن حقهم في التنفيذ يتحول لهذا الثمن وفي الصدق قد يحدث الاتفاق رضائيا على التقسيم و إن لم يتم التوصل لذلك يتم توزيع هذه

الحصيلة قضائيا



الختامة

من خلال عرضنا هذا الموجز لإجراءات حجز العقاري فإننا نخلص إلى القول بأن إجراءات التنفيذ الجبري على العقار تهدف إلى توفير الحماية و الضمان لكل من الحاجز و المحجوز عليه، وذلك سواء من حيث عملية الحجز أو عملية البيع.

ففيما يخص ضمانات الحاجز على مستوى عملية الحجز فهي تتمثل في إعلان أمر الحجز و تسجيله كي لا يتصرف المدين في العقار، و بالنسبة لضمانات المحجوز عليه فإن المشرع فرض على الدائن أن ينبهه بتسديد ما في ذمته من دين، و انتظار مهلة خمسة عشر يوما حتى يباشر إجراءات التنفيذ الجبري على العقار، ناهيك على أن التنفيذ يقتصر كمرحلة أولى على المنقولات ثم العقارات مع مراعات المهل التي تمتد إلى جلسة البيع إذا أراد المدين الوفاء بدونه.

أما فيما يخص الضمانات التي سعى إليها المشرع على مستوى عملية البيع بالمزاد العلني هي تحقيق أكبر حصيلة ممكنة من البيع، وذلك تحت إشراف القضاء الذي يكفل و يضمن وصول حصيلة البيع إلى أقصى حد.

وقد اهتم المشرع بموضوع الحجز العقاري وتوسع في تنظيم إجراءاته في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و خصص له (54) مادة على خلاف قانون الإجراءات المدنية القديم الذي كان قد خصص له (21) مادة فقط هذه الأخيرة التي تعتبر قليلة بالنسبة لمادة هامة يقوم عليها حق الملكية، كما عنى المشرع من خلال تعديل قانون الإجراءات المدنية في القسم المتعلق بالحجز العقاري بمعالجة بعض المسائل و التي نذكر بعضها منها :

- توسيع الإختصاص المحلي فيما يتعلق بالحجز لكل المحاكم المتواجد بها الأموال بدل محكمة مقر المجلس.
- تماشي مع واقع عدم إتمام عملية المسح للعقارات وأقر بإمكانية التنفيذ على العقارات غير المشهورة.
- تناول المشرع الحالة المتعلقة بتحديد قائمة شروط البيع بنصه على المستندات الواجب إرفاقها مع هذه القائمة.
- رتب بعض الجزاءات عن عدم مباشرة بعض الإجراءات، أو مباشرتها بعد فوات الأجل المحدد لها.
- تعرض أيضا لحالة إدعاء الغير بأن الحجز امتد إلى عقارات ملك له بتنظيمه لدعوى الاستحقاق الفرعية.
- غير أن هناك بعض المسائل لا تزال عالقة حبذا لو تناولها المشرع، كحالة إعادة المزاد و التي تطرح إشكالية مدى صحة الحقوق العينية التي تمت على العقار، ولمن تسند مسؤولية الأخطار التي يمكن أن تحدث؟ وكذا حالة دخول الراسي عليه المزاد الأول للمزايدة الثانية و رسو المزاد عليه، فما هو الوقت الذي تثبت فيه حقوقه؟
- فيما يتعلق بعوارض الحجز العقاري: و خصوصا حالة شطب الحجز، فالمشرع نص على أنه لا يجوز شطب الحجز غير أنه لم ينظمه بإجراءات محددة، كما أنه لم يتطرق لحالة سقوطه لأن القواعد العامة لا تسمح برفع الحجز نتيجة تقاعس الدائن و ذلك بأن تسقط تلك

الإجراءات بقوة القانون إذا ما تجاوز توقفه أجلا معيناً، عكس المشرع الفرنسي الذي اعتبره دون مفعول، إذا انقضت ثلاث سنوات من يوم الإنذار دون أن تقع مزايدة.

- عدم تحديد موضوع الاعتراضات أو الملاحظات التي يمكن إبدائها أثناء جلسة الاعتراضات.

ومع ذلك لاحظنا من خلال هذا الموضوع اهتمام واضح من المشرع لموضوع الحجز العقاري ولعل مرد ذلك رغبة المشرع في سد بعض النقائص و الفراغ القانوني الذي كان يسود بعض المسائل، و ذلك تماشياً مع مبدأ مكرس دستورياً وهو احترام حق الملكية من جهة و لأهمية العقار من جهة أخرى، كما خص إجراءات الحجز في غالبها بإجراءات واضحة و قابلة للتطبيق وهذا سعياً لإعداد نظام قانوني شامل يمكن الدائن من استيفاء دينه ضمن آجال معقولة، و بمصاريف مقبولة كما تعطي للمدين ضمانات أكثر في الحفاظ على عقاره، وتسهل عمل القائم بالتنفيذ.

ومع ذلك فقد لاحظنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع اهتمام واضح من المشرع بموضوع الحجز العقاري ولعل مرد ذلك رغبة المشرع في سد بعض النقائص و الفراغ القانوني الذي كان يسود بعض المسائل، و ذلك تماشياً مع مبدأ مكرس دستورياً وهو احترام حق الملكية من جهة و لأهمية العقار من جهة أخرى.

## قائمة المراجع

### أ- / المراجع العامة

- 1 - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، الدار الجامعية، بيروت، 1984.
- 2 - أحمد خلاصي، قواعد و إجراءات التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري و التشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش، الجزائر.
- 3 - أحمد مليجي، التنفيذ وفقا لقانون المرافعات، دار الفكر العربي، 1995.
- 4 - بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ المدنية و الجزائية، منشورات بغدادي، 2009.
- 5 - بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون بلد نشر، دون دار نشر، 2006،
- 6 - بوشهدان عبد العالي، إجراءات التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري، دون دار نشر، وبلد نشر، وسنة النشر.
- 7 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الجزائر، دار هومة، 2003.
- 8 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 9 - حمدي باشا، طرق التنفيذ، الجزائر، دار هومة 2012.
- 10 - عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ترجمة للمحاكمة العادلة، موفم للنشر، 2009، الجزائر.

- 11 - مُحمَّد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1985.
- 12 - مُحمَّد دويدار طلعت، طرق التنفيذ القضائي، الاسكندرية، منشأة المعارف، 1994.
- 13 - مُحمَّد فريدة زاوي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2002.
- 14 - مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجزائر، دار هومة، 2009.
- 15 - مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الجزائر، دار هومة، 2005.
- 16 - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار الهدى، 2009، عين مليلة، الجزائر.
- 17 - نصر مُحمَّد مُحمَّد، أحكام و قواعد التنفيذ، دون بلد النشر، دار الراية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2012.
- / المراجع المتخصصة:
- 1 - أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية، بيروت، 1994.
- 2 - بوعروج مداني، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، محاضرة القيت بمجلس قضاء قسنطينة، يوم 01/06/2009.

- 3 - بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري و إشكالاته، دراسة تحليلية و مقارنة لطرق التنفيذ و إجراءاته و منازعاته، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2004.
- 4 - بلقاسمي نور الدين، الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون بلد نشر، دون دار نشر، 2006.
- 5 - عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، دار النهضة العربية، القاهرة 2001.
- 6 - - عمر نبيل اسماعيل، التنفيذ الجبري، الاسكندرية، الجامعة الجديدة، 2005.

ب/ الرسائل و الأطروحات :

- 1 بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق، فرع الإدارة المالية، 2008.
- 2 جبايلية لعفيفي، الحجز على العقار و بيعه بالمزاد العلني، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2007.
- 3 حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص،

2013/2012

مرامية حمه، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه، جامعة باجي مختار عنابة، كلية

الحقوق، قسم القانون الخاص، 2009

### ج/ المحاضرات و الدروس

1 بوعروج المداني، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، محاضرة أقيمت

بمجلس قضاء قسنطينة يوم 2009/06/01.

2 تواتي الصديق، محاضرات في طرق التنفيذ، 2009/2008

3 حماني رابح، الحجز التنفيذي على العقارات و البيوع العقارية على ضوء

قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، محاضرة أقيمت في الغرفة الجهوية للشرق

للمحضرين القضائيين، مجلس قضاء برج بوعرييج، بدون سنة.

4 ذيابي مراد، محاضرة بعنوان الحجز في القانون الجزائري

5 طرايق يمينة، مداخلة بعنوان إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات و

الحقوق العينية و البيع بالمزاد العلني

6 هلزي عبد الرحمن، محاضرات في طرق التنفيذ، 2010/2009.

### د/ المقالات و البحوث :

1 - ليلي زروقي، إجراءات الحجز العقاري، مقال منشور في المجلة القضائية، العدد 2،

سنة 1997.

### ه/ القوانين و الأوامر:



## القوانين:

- 1 - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

## الأوامر :

- 1 - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن المدني المعدل و المتمم.
- 2 - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
- 3 - الأمر 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 يحدد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

## المراسيم:

- 1 - المرسوم 210/80 المعدل للمرسوم 63/76 المرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 2 - المرسوم 254/91 المؤرخ في 254 المؤرخ في 27/07/1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة.

## قائمة الملاحق:

- 01 - محضر تبليغ السند التنفيذي.

- 02 - محضر تكليف بالوفاء.
- 03 - محضر تبليغ تكليف بالوفاء.
- 04 - محضر تبليغ أمر ببيع عقار بالمزاد العلني.
- 05 - أمر تعيين خبير لتقويم العقار المراد بيعه بالمزاد العلني.
- 06 - مستخرج من قائمة شروط البيع.
- 07 - محضر إيداع قائمة شروط البيع.
- 08 - محضر تبليغ مستخرج من قائمة البيع.
- 09 - محضر تبليغ جلسة الاعتراضات.
- 10 - أمر فاصل في طلب الاعتراض عن بيع عقار قضى بإبطال قائمة شروط البيع.
- 11 - أمر فاصل في طلب الاعتراض عن بيع عقار قضى بعدم قبول الاعتراض لوروده خارج الآجال.
- 12 - أمر برفض وقف بيع عقار بالمزاد العلني قضى برفض الاعتراض و مواصلة إجراءات البيع.
- 13 - إعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني بالجريدة اليومية الجمهورية.
- 14 - إعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني لمصلحة الضرائب.
- 15 - إعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني لجميع الأطراف.
- 16 - إعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني للبلدية.

17 - إعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني بالمحكمة.

18 - حكم صدر عن قسم البيوع العقارية قضى بالتنازل عن بيع العقار بالمزاد العلني.

19 - حكم برسو المزاد.

## فهرس

1

مقدمة

الفصل الأول ماهية الحجز العقاري و شروطه

5

6

المبحث الأول : ماهية الحجز العقاري

المطلب الأول :تعريف الحجز و أنواعه

7

الفرع الأول : تعريف الحجز

7

الفرع الثاني : أنواع الحجز

8

الفرع الثالث : طبيعة الحجز

11

المطلب الثاني :القواعد المنظمة للحجز

15

المطلب الثالث : الإستثناءات الواردة على الحجز العقاري

19

المبحث الثاني : شروط الحجز على العقار

23

المطلب الأول : الشروط المتعلقة بالحجز

24

الفرع الأول : أن يكون بيده سندا تنفيذيا وقد قام بمقدمات التنفيذ

24

الفرع الثاني : عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها.

30

الفرع الثالث : حالة وجود تأمينات عينية :

31

المطلب الثاني : الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه :

35

الفرع الأول – الشروط الواجب توافرها في المدين الأصلي

35

الفرع الثاني – الشروط الواجب توافرها في الكفيل العيني:

37

الفرع الثالث : الشروط الواجب توافرها في حائز العقار.

38

39 المطلب الثالث: الشروط المتعلقة بالمال المحجوز.

الفرع الأول – أن يكون المال المراد الحجز عليه عقارا.

39

الفرع الثاني – أن يكون العقار مشهرا أو له مقرر إداري أو سند عرفي ثابت

التاريخ. 40

الفرع الثالث : أن لا يكون العقار من الأموال التي لا يمكن الحجز عليها

44

الفصل الثاني : إجراءات الحجز على العقار واعداده للبيع

45

المبحث الأول: إجراءات الحجز على العقار و آثاره.

45

المطلب الأول : إجراءات الحجز على العقارات المشهورة.

46

الفرع الأول : استصدار أمر بالحجز

46

الفرع الثاني – التبليغ الرسمي لأمر الحجز.

49

الفرع الثالث : قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية.

50

المطلب الثاني – إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة.

52

53 الفرع الأول – استصدار أمر بالحجز

54 الفرع الثاني – تبليغ أمر حجز

54 الفرع الثالث : قيد أمر الحجز لدى أمانة ضبط المحكمة:

المطلب الثالث – آثار الحجز على العقار.

55

الفرع الأول – عدم نفاذ تصرفات المدين على العقار المحجوز.

56

الفرع الثاني : تقييد سلطة المدين المحجوز عليه في استغلال العقار المحجوز و

تأجيله 58.

الفرع الثالث – إلحاق الثمار و الايرادات بالعقار المحجوز.

62

المبحث الثاني : إعداد و تحضير العقار المحجوز للبيع.

66

	المطلب الأول : إعداد قائمة شروط البيع و إيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة.	
		66
	الفرع الأول : إعداد قائمة شروط البيع.	
		67
	الفرع الثاني : إيداع قائمة شروط البيع.	
		68
69	الفرع الثالث : تحديد الثمن الأساسي للبيع.	
	المطلب الثاني : التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع.	
		70
	الفرع الأول – تبليغ الأشخاص المعنيين بالبيع.	
		70
	الفرع الثاني : بيانات محضر التبليغ.	
		71
	الفرع الثالث : إطلاع العموم على قائمة شروط البيع.	
		71
	المطلب الثالث – المنازعات الفرعية في الحجز على العقار.	
		72
	الفرع الأول – الاعتراض على قائمة شروط البيع.	
		72
	الفرع الثاني – دعاوى وقف البيع أو تأجيله ودعاوى الفسخ:	
		75
	الفرع الثالث – دعاوى الاستحقاق الفرعية:	
		79

84	الخاتمة
83	قائمة المراجع:
85	الرسائل و الأطروحات :
	المحاضرات و الدروس :
	85
86	المقالات و البحوث :
	القوانين و الأوامر:
	86
86	القوانين:
86	الأوامر :
87	المراسيم:
87	قائمة الملاحق:



## ملخص مذكرة الماستر

الحجر التنفيذي على العقار باعتباره وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين التي تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه او لغيره والذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء حقها من ثمنها فإجراءات بيع العقار بالمزاد العلني تكون بترخيص من القضاء بالنسبة للعقارات او الحقوق العينية العقارية للمفقود وناقص الاهلية والمفلس او تلك التي تقرر بيعها بموجب حكم قضائي لعقار او حق عيني عقاري لعقار مملوك على الشيوع لعدم امكانية القسمة بغير ضرر او لتعذر القسمة عبثا وهو ما يصطلح عليه بالبيع القضائي.

فبعد توقيع الحجر على العقار نهائيا ووضعه تحت يد القضاء تبدأ مرحلة جديدة وهي مرحلة تنفيذ الحجر وذلك ببيع العقار المحجور بالمزاد العلني وهي مرحلة تنطوي على سلسلة من الاجراءات ثم يجري بيع العقار في المكان والزمان المحددين لذلك و تختتم اجراءات البيع برسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض واصدار حكم رسو المزاد وهذا الاخير الذي يرتب عدة التزامات وحقوق في ذمة الراسي عليه المزاد بالإضافة الى بيع العقار المحجور

### الكلمات المفتاحية:

- |                  |                 |                  |
|------------------|-----------------|------------------|
| 1/العقار المحجور | 2/المزاد العلني | 3/التنفيذ الجبري |
| 4/امر الحجر      | 5/ رسو المزاد   | 6/ البيع القضائي |

### Abstract of Master's Thesis

Executive seizure of real estate as one of the means of enforced execution on the debtor that enables the creditor to place real estate owned by his city or others and who has the right to track them under the control of the judiciary to sell them by public auction and then collect their right from its price . the procedures for selling real estate by public auction are with a licence from the judiciary for real estate the real estate rights of the lost . incompetent bankrupt or those that have been decided to sell by virtue of a judgement or judicial decision to real estate and /or a right in real estate to a common property because division cannot be done in vain which is what is termed as judicial sales.

After the seizure of the property is finally signed and placed under the control of the judiciary a new stage begins which is the stage of implementing the seizure by selling the seized property by public auction . a stage that involves a series of procedures . then the property is sold at the specified place and time and the sale procedure are concluded by awarding the auction to the highest bidder and

issuing a judgment awarding the auction and the latter which entails several obligations and rights in the custody of the auctioneer in addition to the sale of the seized property

**Keywords:**

**1/reserved property**

**2/auction**

**3/algebraic execution**

**4/reservation order**

**5/execution seizures**

**6/public action**