



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: القانون الأساسي الخاص

الموسومة ب :

# الحجز على العقارات غير المشهورة

تحت إشراف الأستاذ : حيتالة معمر

تقدم و تناقش من قبل الطالبة: بوفرمة كريمة

لجنة المناقشة

الأستاذ: حميدة فتح الدين..... رئيسا

الأستاذ: حيتالة معمر ..... مشرفا

الأستاذ: بن طريفة معمر ..... مناقشا

السنة الجامعية: 2017-2018

# إهداء

أهدي هذا العمل

إلى والدي الكريمين...

إلى من قاسموني كل تفاصيل الحياة بجلوها ومرها... إخوتي الأحباء.

إلى أستاذي المحترم الذي دعمني و شجعني في انجاز هذه المذكرة...الأستاذ حيتالة معمر.

إلى زميلاتي و صديقاتي القاضيات و خاصة صديقتي التي تدعمني دائما سعيدي شعاعة.

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

بمستغانم.

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

# قائمة المختصرات

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

## مقدمة

الأصل أنه إذا كان الدين مستحقاً، يجب الوفاء به بمجرد حلول آجاله ، وذلك بأن يقوم المدين اختياريًا و طواعية بتنفيذ الالتزام الواقع على عاتقه، أما إذا تماطل و امتنع عن الوفاء ففي هذه الحالة لا يمكن للدائن أن يستوفي حقه بنفسه من مدينه طبقاً لقاعدة عامة و أساسية مفادها " لا يجوز للشخص أن يتقضي حقه بنفسه " و على الدائن أن يلجأ إلى السلطة العامة لاستيفاء هذا الحق من المدين مما يؤدي إلى حجز أموال هذا الأخير، و يقصد بالحجز وضع مال معين من أموال المدين تحت يد القضاء تمهيداً لبيعه بالمزاد العلني، بهدف منعه من التصرف فيه تصرفاً يضر بمصلحة الدائنين، ثم يبيعه لصالحهم، إذا لم يف بديونه ليقترضوا حقوقهم من حصيلة البيع، و الحجز نوعان فهناك حجز تحفظي و حجز تنفيذي و هذا الأخير يؤدي إلى بيع العقار المحجوز لاستفاء الدائن حقه من ثمنه، و لا يجوز إيقاع هذا الحجز إلا إذا كان بيد الدائن سند تنفيذي، و الحجز التنفيذي هو الآخر على نوعين حجز تنفيذي على المنقول، و حجز تنفيذي على العقار،<sup>1</sup> و تجدر الإشارة إلى أنه يتم التنفيذ أولاً على منقولات المدين فإن لم توجد 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 دون شرط عدم كفاية المنقولات، بغض النظر عن وجود أو عدم وجود أموال منقولة لدى المدين<sup>2</sup>.

و الأصل في الحجز العقاري عدم جواز توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة، و استثناء جواز توقيعه على العقارات غير المشهورة و هذا ما استحدثه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

إن تنظيم شهر الحقوق، إنما يضمن الثقة في المعاملات، و لقد ظلت التصرفات بشتى أنواعها سنيين طويلة لا تخضع لأي إجراء شكلي، و نظراً لما للملكية العقارية من دور أساسي في التنمية الشاملة للدول، و ما يعكسه تنظيم و استقرار المعاملات العقارية من رقي و ازدهار على الحياة الاقتصادية و الاجتماعية، اهتمت جل تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد تنظم كل التصرفات التي ترد عليها، و ذلك بواسطة وضع قواعد تبين قوامها المادي من حيث طبيعتها و مساحتها و موقعها، و كذلك تنظيم كيفية التعامل بشأنها بواسطة إيقاع تصرفات قانونية عليها.

ويهدف الشهر العقاري إلى إحاطة الكافة و على الأخص من له مصلحة، علماً بالوضع القانوني للعقار و الحقوق التي ترد عليه، إذ يمكن من الوقوف على مالك العقار و مساحته و حدوده و الحقوق العينية الواردة عليه، و أصحاب هذه الحقوق، و تاريخ نشوئها، حتى إذا ما أقدم الشخص على التعامل في هذا

<sup>1</sup> ليلي زروقي، الحجز العقاري، المجلة القضائية لسنة 1997، عدد 2.

<sup>2</sup> الغوثي بن ملح، الحجز العقاري، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء 01 لسنة 2004، ص 95.

العقار، كان على بينة من أمره وعلى يقين من تحقيق المصلحة المقصودة، فالشهر العقاري يهدف إذن إلى تنظيم هوية كل عقار، بشكل يشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص.<sup>1</sup>

تناول المشرع الجزائري أحكام الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، حيث نظم أحكامه في الباب الخامس تحت عنوان " في الحجز"، وذلك من المواد من 721 إلى 765 ق إ م إ، كما سمح ببيع العقار المحجوز غير المشهر و نص على ذلك في الفصل السادس من نفس الباب في المواد من 766 إلى 774 ق إ م إ.

يطرح موضوع الحجز على العقارات غير المشهورة العديد من الإشكاليات التي تفرض نفسها في إطار دراسته إنطلاقاً من حصر إجراءاته و مجالاته، واستناداً لذلك يمكن إثارة الإشكالية التالية:

- ما هي شروط توقيع الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة و ما هي إجراءاته؟
- و هي الإشكالية التي تحتم علينا طرح الأسئلة التالية:
- لماذا نص المشرع على إمكانية الحجز على عقار مملوك بموجب سند يفقد للشكليات الجوهرية في العقود و ما هي العقارات غير المشهورة المعنية بالحجز؟

- ما مصير حكم رسو المزداد في حال اكتمال إجراءات البيع بالمزاد العلني؟

- هل يتوجب شهر حكم رسو المزداد الناتج عن عملية الحجز على عقار مملوك بسند غير مشهر؟

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

نظراً لما يحتله الموضوع من أهمية فإنّ الإجابة عن الإشكالية المطروحة كانت بإتباع النقاط التالية :

➤ الاعتماد على النصوص القانونية الواردة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري دون إغفال الاستعانة بأراء الفقهاء.

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

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

ولمعالجة هذه العناصر يجب الربط بين العقارات المشهورة و العقارات الغير مشهورة غير أنّ الصعوبة الوحيدة التي واجهتنا هي عدم وجود مراجع خاصة بهذا الموضوع وذلك للإلمام بها ممّا أوجب

<sup>1</sup>مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية، دار هوم، الطبعة الثانية، 2011، ص 25.

العودة لأحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و عليه تمّ إتباع خطة إنتهجنا فيها تقسيما ثنائيا، حيث تطرقنا في الفصل الأوّل إلى الأحكام المشتركة بين العقارات المشهورة و العقارات الغير مشهورة فحدّدنا شروط الحجز العقاري و إجراءاته، و في الفصل الثّاني تناولنا الأحكام الخاصة بالعقارات الغير مشهورة عن طريق التطرّق إلى الطابع الخاص للحجز على العقار الغير مشهر و ذلك بتبيان السندات الغير خاضعة للشهر و إجراءات تنفيذ الحجز و كذا الآثار الناجمة عن حجز العقار الغير مشهر من خلال دعوى بطلان إجراءات الحجز و استحقاق العقار و كذا حكم رسو المزاد على العقار الغير مشهر، متوصلين من خلال الدراسة إلى ضبط النقاط التي تمّ تناولها مع تبيان النتائج المستخلصة.

## الفصل الأول: الأحكام المشتركة بين العقارات المشهورة و العقارات غير المشهورة.

إن محل التنفيذ ذو أهمية كبيرة خاصة إذا كان الأمر يتعلق بالذمة المالية للمدين، فينصب التنفيذ هنا على أموال المدين في حالة كون الدين مبلغاً من النقود، و القاعدة العامة أن كل أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه فينفذ عليها سواء كانت في حيازته أو في حيازة الغير ما لم يمنع القانون التنفيذ عليها. و تشمل الذمة المالية للمدين ما يملكه من أموال منقولة و عقارية، فيبدأ بالتنفيذ على أمواله المنقولة ثم العقارية في حالة عدم وجود منقولات باستثناء أصحاب حقوق الرهن و الامتياز. سنتطرق من خلال هذا الفصل إلى الشروط الواجب توافرها لتوقيع الحجز على العقارات ، ثم النظام القانوني الإجرائي الذي بموجبه تتم إجراءات الحجز على العقارات المشهورة و الغير مشهورة على حد سواء.

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

إن استصدار أمر الحجز التنفيذي على العقار يستوجب توافر مجموعة من الشروط، للاستجابة للطلب المقدم و هذه الشروط أوردتها المشرع في نص المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، منها ما يتعلق بالمال المحجوز عليه، و منها ما يتعلق بالحجز و منها ما يتعلق بالمحجوز عليه.<sup>1</sup>  
**المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالمال المحجوز عليه.**

يقتضي موضوع الشروط الواجب توافرها في المال المحجوز عليه، التطرق إلى تعريف العقار و تحديد أنواع هذه العقارات من أجل تحديد مدى قابليتها للحجز.

### الفرع الأول:تعريف العقار.

يمكن أن نقدم تعريفا للعقار من مجمل ما كتبه الفقه بشكل مقتضب فنقول، بأن العقار هو كل شيء ثابت في مكانه و لا يمكن نقله إلا بإتلافه كالأراضي و البنايات و الأشجار و غيرها و كان متصلا بالأرض اتصالا قارا و استقرارا، و هو بذلك نوعين عقار بطبيعته كالبنايات و السكنات و عقار بالتخصيص، و هو المنقول الذي خصص لخدمة العقار، بحيث لا ينتقل عنه و لا يخدم غيره و لو تبدل مالكه، و يشترط لاعتبار المنقول عقارا بالتخصيص أن يكون كل من المنقول و العقار مملوكين لشخص واحد ، و أن يوضع المنقول و يرصد لخدمة هذا العقار و أن يكون هذا الرصد على سبيل الاستقرار، و لا يعد عقارا بالتخصيص ما تم رصده لخدمة العقار بصفة مؤقتة.

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجزء الثاني، clic édition، سنة 2012 ص 149.  
<sup>2</sup> الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.



لكن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لم ينص على عدم جواز الحجز على العقار بالتخصيص حينما نص في المادة 636 ق إ م إ على الأموال الغير قابلة للحجز، لأن هذه الأموال تكون منقولات مثل الجرار و الحيوان أو الآلات فيعد حجزا على منقول في حالة الحجز عليها مستقلة عن العقار الذي تخدمه. و ربما كان الهدف من عدم جواز التصرف في العقار بالتخصيص و الحجز عليه مستقلا عن العقار المخصص له، حتى لا يتعطل الاستغلال الذي استهدفه المدين منه. على أنه إذا أنهى المالك تخصيص المنقول لخدمة العقار، و لم يتصرف فيه فإنه يفقد صفته كعقار بالتخصيص و يسترد صفته الطبيعية كمنقول، و لذلك يجوز حجزه في هذه الحالة بطريق حجز المنقول و لم يعد من الجائز حجزه بطريق حجز العقار سواء مع العقار أو على استقلال.

### الفرع الثاني: أنواع العقارات

باعتبار العقار محل التنفيذ الجبري ، علينا تقسيم العقارات حسب مالكيها و تصنيفها من أجل تحديد العقار الذي يجوز التنفيذ عليه جبرا بواسطة حجزه و وضعه بين يدي القضاء من أجل بيعه و استيفاء ثمنه لسداد الدين، و العقار الذي لا يجوز التنفيذ عليه. و هذا العقار قد يكون مبينا مثل المحلات السكنية و المهنية أو المحلات يمارس فيها نشاط تجاري أو صناعي أو سياحي فهو عقار حضري، و قد يكون هذا العقار غير مبني مثل الأراضي الفلاحية و الغابية و الرعوية و السهبية و يسمى هذا العقار بالعقار الريفي. و هذا التنوع العقاري الذي ساهمت في رسمه يد الإنسان و اكتتبه أدوات قانونية و صنفته إلى الأملاك عقارية وطنية، و أملاك عقارية و قفية و أملاك عقارية خاصة<sup>1</sup> ، حسب نص المادة 23 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم<sup>2</sup>.

#### 1. العقارات التابعة للأملاك الوطنية:

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

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

- الأملاك العمومية و الخاصة للدولة.
- الأملاك العمومية و الخاصة للولاية.
- الأملاك العمومية و الخاصة للبلدية.

<sup>1</sup> بن رقية يوسف ،محاضرات في القانون العقاري أقيمت على الطلبة القضاة بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 23، سنة 2014.  
<sup>2</sup> القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ج ر رقم 49 لسنة 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ج ر رقم 55.

و قد كرس قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم<sup>1</sup> ازدواجية الملكية الوطنية، فهي إما ملكية وطنية عامة و إما ملكية وطنية خاصة.

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

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

### أ-العقارات التابعة للأملاك الوطنية العامة:

تكون العقارات التابعة للملكية الوطنية العمومية، إما طبيعية مثل شواطئ البحر و مجاري المياه و المواد الطبيعية السطحية و الجوفية... الخ حسب نص المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية وإما اصطناعية مثل السكك الحديدية و الموانئ و المطارات و المباني العمومية و الطرق و الآثار و الحدائق... الخ و هذا حسب نص المادة 16 من نفس القانون.

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

و هو نفس الحكم الذي جاء به قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في مادته 636 فقرة 01 ق إ م إ و الهدف من عدم قابلية العقارات التابعة للأملاك الوطنية العمومية للتنفيذ عليها و حجزها ، يعود أساسا إلى أنها لا تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية من جهة و أن الذمة المالية للدولة و الجماعات المحلية يفترض فيها الملاءة و بالتالي لا يتصور الوصول إلى مرحلة التنفيذ الجبري على عقاراتها من جهة أخرى.<sup>2</sup>

و لقد بسط المشرع على أملاك الإدارة العامة و أموالها حماية متميزة ، من حيث عدم إمكانية الحجز عليها للوفاء بالديون الواقعة على عاتق الإدارة تأسيسا على الافتراض ملاءة الأشخاص المعنوية العامة باعتبارها قادرة على تنفيذ التزاماتها دون ضغط أو إكراه هذا من جهة، و ضمان مبدأ استمرارية المرافق العامة من جهة أخرى.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية ج ر رقم 52 لسنة 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 200\_ ج ر رقم 44 لسنة 2008.

<sup>2</sup> بربارة عبد الرحمن طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية وفقا للتشريع الجزائري، لاسيما قانون الاجراءات المدنية و الادارية رقم 08-09، منشورات بغدادي، الطبعة الاولى 2009 ص 265.

## ب-العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة:

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

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

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

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

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

و قد منح هذا القانون في مادته 06 و 07 للمنتجين الفلاحين حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة الفلاحية، و يمنح هذا الحق العيني العقاري على الشيوخ بالتساوي بين أعضاء المستثمرة، و كذلك تمنح لهم الملكية المطلقة للعقارات بالتخصيص، بينما تحتفظ الدولة بملكية الرقبة و الذي يهمننا هنا هو التحديد المفهوم القانوني لحق الانتفاع الدائم حسب ما جاء به القانون 19/87 الذي جعل هذا الحق حقا عينيا عقاريا ينتقل إلى الورثة، و يمكن التنازل عنه و الحجز عليه و كذلك يمكن رهنه أيضا.<sup>2</sup>

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

<sup>1</sup> القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، ج ر رقم 50، لسنة 1987.  
<sup>2</sup> حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الاحكام، دار هومة للنشر، الطبعة العاشرة، الجزائر 2008، ص 113.

و للدولة ممارسة حق الشفعة بواسطة الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري، المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>1</sup> بحسب نص المادة 62 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

في حالة الحجز عن حق الانتفاع الدائم باعتباره حقا عينيا و في مرحلة بيعه بالمزاد العلني، يجوز للدولة ممثلة في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، ممارسة حق الشفعة دون مواصلة إجراءات الحجز و البيع بالمزاد العلني، من أجل المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية و مواصلة الاستغلال، و الإنتاج و عدم تغيير الوجهة الفلاحية للأراضي.<sup>2</sup>

## 2-العقارات التابعة للأمالك الوقفية:

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

### أ-الوقف العام:

و قد عرفته المادة 03 من قانون الأوقاف<sup>3</sup> بأنه "حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصدق بالمنفعة على الفقراء، أو على وجه من أوجه البر و الخير."

و بالتالي فان الوقف العام للعقار عبارة عن عقد ملزم لجانب واحد يحرره الموثق و يسجله لدى المحافظة العقارية، إذ يزول حق ملكية الواقف و يؤول حق الانتفاع إلى الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف و شروطه، أي أن حق الملكية يتجزأ فملكية الرقبة تصير شخصية معنوية تراقبها مديرية الأوقاف (ناظر الوقف) أما حق الانتفاع فيؤول للمنتفع، إذن يرتب عقد الوقف حقا عينيا أصليا، و حق انتفاع على عقار لصالح الموقوف عليه، و الذي يجب أن يكون جهة خيرية و يحكم هذا التصرف قانون الأوقاف.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> أنشأ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي 87-96 المؤرخ في 24 فيفري 1996 ، و تم تنصيبه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 339-09 المؤرخ في 22-10-2009 الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 87-96.

<sup>2</sup> برقية يوسف، المرجع السابق، بدون رقم.

<sup>3</sup> قانون الأوقاف رقم 10-91 المؤرخ في 27-04-1991، ج ر، رقم 21 و المعدل بالقانون رقم 07/01 المؤرخ في 22-05-2001 ج ر، رقم 29.

<sup>4</sup> بن رقية بن يوسف، نفس المرجع، ب.ر.

## ب-الوقف الخاص:

الوقف الخاص يخضع للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها حسب نص المادة 01 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم، وبالتالي فان الوقف الخاص يخضع إلى القانون المدني في الأحكام المتعلقة بحق الانتفاع من المواد 844 إلى 854 من ق م.<sup>1</sup>

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

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

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

و لكن بتصفح قانون الأوقاف يبدو في الوهلة الأولى أنه يجوز الحجز على حق الانتفاع، إذ تنص المادة 21 منه على أنه "يجوز جعل حصة المنتفع ضمانا للدائنين في المنفعة فقط أو في الثمن الذي يعود عليه".<sup>2</sup>

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

### 3. العقارات التابعة للأمالك الخاصة:

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

<sup>1</sup> الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن التقنين المدني، ج.ر عدد 31 لسنة 1975.  
<sup>2</sup> القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المعدل و المتمم المتضمن قانون الأوقاف، ج ر رقم 21.

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

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

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

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

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

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

و قد أكدت على ذلك المادة 636 فقرة 5 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات، دار هوم، الطبعة التاسعة، 2013، ص

## المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالحاجز.

إن الحاجز على العقار هو حجز تنفيذي ، لا يكون إلا من قبل دائن يحمل سنداً تنفيذياً<sup>1</sup> سواء كان دائن عادي أو صاحب امتياز خاص أو رهن يؤكد بصفة نهائية حقه و يكون هذا الحق معين المقدار و حال الأداء عند الحجز بالإضافة إلى ذلك يشترط في طالب الحجز أن يكون قد قام بمقدمات التنفيذ و ذلك بتبليغ السند التنفيذي للمدين و تكليفه بالوفاء و إمهاله خمسة عشر (15) يوماً للقيام بالوفاء كما لا يمكن للدائن العادي مباشرة إجراءات الحجز على العقار ، إلا في حالة عدم وجود منقولات لدى مدينه أو عدم كفايتها .

و قد خصت المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بالذكر هذه الشروط و هي أن يكون بيد الدائن الحاجز سنداً تنفيذياً و أن يكون هذا السند ممهوراً بالصيغة التنفيذية ، و شرط عدم وجود أموال منقولة تكفي للوفاء بالدين أو عدم وجودها لدى المدين أو في حيازة الغير، مع شرط القيام بمقدمات التنفيذ.

و نصت المادة 600 ق إ م إ على أنه " لا يجوز التنفيذ إلا بسند تنفيذي".

و أضافت المادة 601 ق إ م إ شرطاً شكلياً مادياً ينبغي توافره حتى يصبح السند التنفيذي صالحاً كأداة تنفيذ، و هذا الشرط هو أن تكون نسخة السند التنفيذي ممهورة بالصيغة التنفيذية.

### الفرع الأول: أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي

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

#### 1-تعريف السند التنفيذي:

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

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

<sup>1</sup> السند التنفيذي هو عبارة عن محرر مكتوب يتضمن بيانات معينة حددها القانون، و يحمل توقيعات معينة و أختام، و عليه صيغة تنفيذية و وجوده جوهري و لازم لإمكانية الشروع في التنفيذ الجبري بتوقيع الحجز التنفيذي و السند التنفيذي هو السبب المباشر للتنفيذ الجبري و للحق محل التنفيذ، و وجوده يؤدي إلى إبعاد أي تعسف في التنفيذ سواء من جانب الدائن أو المدين أو القائم بالتنفيذ.

و هناك من عرف السند التنفيذي على أنه عمل قانوني يحدد حق الدائن بطريقة يفترض فيها القانون حسم كل منازعة سابقة في موضوعه أو كل منازعة في صحته و من ثم يجعله وثيقة يتحتم على ممثل السلطة العامة المختص تنفيذ ما يثبتته من حق على من هو ثابت ضده هذا الحق<sup>1</sup>.

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

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

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

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

بمعنى ألا يكون الحق الذي يتضمنه السند التنفيذي حقا احتماليا أو معلقا على شرط لم يحقق بعد.

لكن لا يقصد بهذا الشرط أن يكون الحق خاليا من النزاع من جانب المدين لأنه لو كان هذا المعنى المقصود بهذا الشرط لما أمكن تحقيق التنفيذ مطلقا ، و استحال إجرائه على المدين جبرا لأن الأخير سوف ينازع دوما في الحق، كما أن هذا المدعى يجعل قوة السند التنفيذي تتوقف على إرادة المدين و هذا ما يتعارض مع فكرة أن مجرد توافر السند التنفيذي يعني أن الحق الثابت فيه و قد حسمت المنازعات في شأنه و بالنتيجة يكون كافيا بذاته لإجراء التنفيذ الجبري.<sup>2</sup>

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

#### **2- أن يكون معين المقدار:**

ينبغي أن يكون محل الحق الوارد في السند التنفيذي معين المقدار، و هذا شرط بديهي لأن الدائن لا يمكن أن يقضى له بتنفيذ أكثر من حقه فوجب من أجل ذلك أن يكون الحق المطلوب معين المقدار كما

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومو الجزائر، سنة 2012 ، ص 120.

<sup>2</sup> بن عبو عفيف، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القوانين الإجرائية و التنظيم القضائي، جامعة وهران، 2012-2013، ص 35.



أن للمدين أن يتقاضي التنفيذ الجبري بالوفاء ، و لذلك يجب أن يكون الحق معين المقدار حتى يقوم المدين بالوفاء بهذا المقدار فقط، كذلك فإن التنفيذ بطريق الحجز يقتضي بيع أموال المدين بمقدار ما يكفي لتنفيذ التزامه و يجب على المحضر القضائي أن يكف عن البيع إذا وصل ناتج البيع إلى الحد الكافي لأداء حق الدائن.<sup>1</sup>

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

### 3-أن يكون الحق حال الأداء:

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

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

### الفرع الثالث: القيام بأعمال مقدمات التنفيذ

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

<sup>1</sup> المادة 621 ق إ م إ " لا يجوز أن يتجاوز التنفيذ عند القيام بعمل أو الامتناع عن عمل أو عند البيع بالمزاد العلني أو عند التخصيص القدر الضروري الذي يقتضيه حق الدائن الأصلي و ما استلزمه من مصاريف و يجب رد الأشياء التي لم يتناولها التنفيذ إلى المحجوز عليه أو وضعها تحت تصرفه لمدة 8 أيام ، فإذا رفض استلامها بعد إنذاره من طرف المحضر القضائي ، يحرر هذا الأخير محضرا برفض الاستلام و في هذه الحالة يقوم المحضر القضائي باستصدار أمر على عريضة لبيع هذه الأشياء بالمزاد العلني ، و يودع المتحصل من بيعها بأمانة ضبط المحكمة بعد استيفاء المصاريف و إذا تعذر بيعها لأي سبب كان ، تعد من الأموال المتخلى عندها و توضع في المحشر".

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

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

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

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

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

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

كقاعدة عامة هنا لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها. و القاعدة العامة في القانون المدني أنه لا يتعلق حق الدائن العادي أيا كان مصدره على مال معين للمدين بل يتعلق مع بقية الدائنين بالذمة المالية لهذا الأخير، إذ تكون أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه.<sup>5</sup> و بالتالي فإن للدائن إمكانية إخضاع أموال المدين للتنفيذ، و هي إمكانية متاحة لكل دائن فإلما الواحد يمكن أن يكون ضمانا لأكثر من التزام، و تبعا لذلك يكون للدائن أن يحجز على أي مال للمدين و أي مال للمدين يمكن أن يكون محلا لأكثر من حجز.

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

<sup>2</sup> أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، الدار الجامعية ببيروت، طبعة 4، 1984 ص 223.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 201.

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

<sup>5</sup> المادة 188 من القانون المدني ، و تنص المادة 636 ق إ م إ على أنه لا يجوز الحجز على الأموال باعتبار ذلك من القواعد العامة التي تخضع لها الحجوز مهما تنوعت و اختلفت، و لذلك لا يمكن اللجوء إلى استصدار أمر الحجز على العقار إلا في حالتين اثنتين و تتمثل الحالة الأولى في عدم كفاية الأموال المنقولة و الثانية في عدم وجود أموال منقولة أصلا، و لهذا لم يقيد المشرع الجزائري الدائن الحاجز في أن يحجز في حدود قيمة دينه لدى المدين و إنما يمكن ذلك من خلال توزيع متحصلات البيع فلا ينصرف ذلك التوزيع إلا في حدود قيمة الدين.

غير أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية قد أورد قيودا على هذه القاعدة و جعل من إمكانية الحجز على عقارات المدين متوقفة على شرط يجب تحققه حتى يجري الحجز على هذا النوع من الأموال<sup>1</sup> و ذلك طبقا لنص المادة 721 من ق إ م إ يجوز للدائن الحجز على عقارات و أو الحقوق العينية العقارية لمدينه سواء كانت مفرزة أو مشاعة إذا كان بيده سند تنفيذي و أثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها<sup>2</sup> و عليه فإنه لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها.

و لكن اذا كان المشرع الجزائري قيد الدائن في الحجز على العقار بعدم كفاية المنقولات لدى المدين فإنه من جهة أخرى لم يشترط على الدائن في التنفيذ على العقار توافر تناسب بين مقدار الدين المطلوب للوفاء و قيمة العقار المراد الحجز عليه، فله أن يحجز على العقار أو عدة عقارات أو على البعض منها دون البعض الاخر، بشرط أن لا يحصل من ثمن العقار المحجوز إلا على ما يساوي حقه عليه، و يجب أن تكون قيمة العقار كافية على الأقل لسداد الدين و المصاريف حيث إذا كان لا يغطي التكاليف و المصاريف المختلفة فلا يجوز حجزه.

و هنا يمكن الإشارة كذلك إلى أنه يمكن توقيف الحجز، إذا أثبت المدين أن العقار المراد الحجز عليه يمكن في خلال سنتان أن يغطي مردوده سداد الديون و كل المصاريف<sup>3</sup>.

غير أن أصحاب التأمينات العينية مستثنون من هذه القاعدة، بحيث يجوز لهم التنفيذ مباشرة على العقار المثقل بالرهن لاستيفاء ديونهم<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> محمد حسنين، المرجع السابق ، ص 128.

<sup>2</sup> المادة 721 ق إ م إ.

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

<sup>4</sup> سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني، طرق التنفيذ دار الهداية عين مليلة الجزائر 2006، ص

### المطلب الثالث: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه

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

#### الفرع الأول: المحجوز عليه مالك العقار

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

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

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

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

و عليه يعد كل من الكفيل العيني و من انتقلت إليه ملكية عقار مرهون ذا صفة في التنفيذ عليه رغم أنه ليس مدينا للحاجز، و بالنتيجة يكون بقوة القانون ملزما بدفع دين غيره نظرا لمركزه القانوني تجاه العقار الذي يملكه.<sup>2</sup>

و تنتقل ملكية المرهون إلى الحاجز بجميع أسباب كسب الملكية، مثل البيع، الهبة الوصية، الميراث، الشفعة، التقادم المكسب، فيصبح من انتقلت إليه الملكية مالكا تجاه الكافة و حائزا تجاه الدائن المرتهن وفقا لأحكام المادة 911 من القانون المدني.<sup>3</sup>

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

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

<sup>1</sup> المواد 901.902.911، من القانون المدني.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 280.

<sup>3</sup> المادة 911، من القانون المدني.

## الفرع الثاني: المحجوز عليه حائز العقار:

لم يخص المشرع الجزائري الحائز بتعريف محدد، بل تمت الإشارة له في العديد من المواد ، و منها المادة 734 من ق ا م ا و في ضوء عدم الوقف على تعريف محدد ارتأينا الرجوع إلى ما كتبه الفقه في هذا المجال، فقد عرف الحائز على أنه كل من انتقلت إليه و بأي سبب من الأسباب ملكية العقار أو أي حق عيني عقاري قابل للرهن، دون أن يكون هذا الغير مسئولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون.<sup>1</sup>

و لا يقصد بالحائز في هذا المقام، اصطلاح الحائز في القانون المدني بصدد الحقوق العينية الأصلية و هو ذلك الشخص الذي يضع يده على محل حق عيني عقاري مدة محددة و يمارس عليه سلطات محددة تنصرف إلى اكتساب الحق العيني عليه بانقضاء المدة المحددة في القانون.<sup>2</sup>

بل يقصد به أن يكون للدائن رهن أو حق تخصيص أو امتياز على العقار، ثم يتصرف المدين في العقار قبل الشروع في التنفيذ عليه.<sup>3</sup>

فيكون للدائن صاحب الرهن أو الامتياز أن يتتبع العقار تحت يد الحائز الذي انتقلت إليه ملكية العقار و ينفذ عليه، و يقتضي رعاية مصلحة الحائز اتخاذ بعض الإجراءات العادية التي تتخذ في حالة التنفيذ على العقار، فإذا كان العقار تحت يد المدين وجب على الحائز، توجيه الإجراءات المؤدية لإعداد العقار للبيع.<sup>4</sup>

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

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

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

1 بوضياف عادل المرجع السابق، ص 161.

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

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

4فتحي والي ، التنفيذ الجبري، مطبعة جامعة القاهرة، سنة 1991، ص 321.

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

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

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

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

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

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

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

### الفرضية الأولى:

تتطلب هذه الفرضية أن يسجل التصرف إلى الحائز بعد تسجيل أمر الحجز، و عنئذ لا يكون هذا التصرف نافذا في مواجهة الدائن الحاجز و يكون لهذا الأخير أن يتابع إجراءات التنفيذ على العقار ضد المدين فلا يلزم بإجراء أي إجراء للحاجز.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> مروي نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة الجزائر، سنة 2005، ص 210.

<sup>2</sup> فريجة حسين المبادئ الأساسية في القانون الاجراءات المدنية و الادارية، ديوان المطبوعات الجامعية سنة 2010 ص 300.

<sup>3</sup> بن عيو عفيف، المرجع السابق، ص 56.

## الفرضية الثانية:

تتطلب هذه الفرضية أن يسجل التصرف إلى الحائز بعد تسجيل أمر الحجز، و عندئذ لا يكون هذا التصرف نافذا في مواجهة الدائن الحاجز و يؤدي هذا التصرف إلى إخراج العقار من ملك المدين و يمنع دائنيه من التنفيذ عليه، على أن هذا المنع لا يسري على الدائن صاحب الحق العيني التبعية على العقار، فهذا الأخير رغم التصرف في العقار أن يحجز عليه و لأن الحاجز قد انتقلت إليه الملكية من المدين، فإنه يجب حماية الغير الذي قد يتعامل في توجيه إجراءات حجز مشهورة في مواجهة كل من المدين و الحاجز، و معنى هذا أن المنفذ ضده لا يكون الحائز وحده ، بل ينضم كطرف سلبي في الخصومة إلى جانب المدين.<sup>1</sup>

## الفرع الثالث: عقار الكفيل العيني:

عرف المشرع الكفالة في نص المادة 644 من القانون المدني بأنها عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام، و بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين بنفسه و تطرق المشرع في المواد التي تلي نص المادة 644 من القانون المدني إلى الأحكام التي تخضع لها الكفالة و شروطها.<sup>2</sup>

و الكفيل العيني هو شخص يقدم عقاره كضمان للوفاء بدين في ذمة شخص آخر و يتم ذلك في صورة قيام مالك العقار برهن عقاره لصالح دائن المدين دون أن يكون مسئولاً عنه مسؤولية شخصية و قد ذهب الفقهاء في فرنسا و مصر إلى تحديد هذا المسلك، و حجة هذا الرأي أن الكفيل العيني هو كالحائز غير مسئول شخصياً عن الدين.<sup>3</sup>

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

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

<sup>1</sup> بن عيو عفيف، المرجع السابق ، ص 56.

<sup>2</sup> بوضياف عادل المرجع السابق، ص 162.

<sup>3</sup> رمزي سيف قواعد و تنفيذ الاحكام و العقود الرسمية، دار النهضة العربية، الطبعة السابعة، ص 461.

## المبحث الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات.

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبرى للحجز على العقارات و الحقوق العينية العقارية لما يترتب عنها من مخاطر على حق الملكية المكرس دستوريا و على الأمن العام. و يمكن تعريف الحجز العقاري على أنه طريق من طرق التنفيذ، يتم بمقتضاه وضع عقارات المدين تحت يد القضاء.<sup>1</sup>

و تمر إجراءات التنفيذ على العقار بثلاث مراحل، أولها وضع العقار تحت يد القضاء عن طريق استصدار أمر الحجز، ثم إعداد العقار و التمهيد لبيعه بالمزاد العلني عن طريق التبليغ الرسمي لأمر الحجز و قيده في المحافظة العقارية ، لتأتي آخر مرحلة و هي بيع العقار بالمزاد العلني.<sup>2</sup>

**المطلب الأول: استصدار أمر الحجز**

حتى يتحصل الدائن على أمر بوضع العقار أو الحق العقاري العيني تحت تصرف القضاء يتعين عليه تقديم طلب إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها الإقليمي العقار أو الحق العيني العقاري، وفقا للشروط الآتي ذكرها.

### الفرع الأول: شروط أمر الحجز

يشترط في الطلب المقدم لرئيس المحكمة لخصوص استصدار أمر الحجز البيانات التالية:

- اسم ولقب الدائن وموطنه.
- اسم ولقب المدين وموطنه.
- وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه حسبما ورد في مستخرج عقد الملكية يرفق هذا الطلب بالوثائق الآتي تحديدها:

- 1- نسخة من السند التنفيذي : و السندات التنفيذية المعنية ورد ذكرها ضمن المادة 600 ق إ م .إ.
- 2- محضر التبليغ الرسمي لأمر الحجز : ذلك أنه من حق المدين تسديد الدين العالق في ذمته بمجرد تبليغه بأمر الحجز قبل قيده بالمحافظة العقارية لأنه بعد القيد يمنع عليه التصرف في العقار.
- 3- محضر التكليف بالوفاء : يتضمن مطالبة المدين بتسديد مبلغ الدين خلال 15 يوما.
- 4- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي ذلك أن الدائن المرتهن يوقع الحجز على العقار المرهون دون اللجوء إلى الحجز على منقولات المدين ، لذلك فالدائن المرتهن يستوجب عليه إرفاق:

<sup>1</sup> عبد السلام نيب ، المرجع السابق، ص369.

<sup>2</sup> رمزي سيف، المرجع السابق، ص 380.



طلب الحصول على أمر الحجز بمستخرج من عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار أو مستخرج حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية.

-مستخرج من سند ملكية العقار.

-شهادة عقارية.

يتعين توقيع الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري بموجب أمر رئيس المحكمة خلال 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب ، ويجوز للدائن استصدار أمر واحد بالحجز على عدة عقارات متواجدة في دوائر اختصاص مختلفة طبقا لنص المادة 724 ق إ م !.

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

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

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

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

3- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا من حيث الموقع، المساحة، رقم القطعة الأرضية، مفرزة أو مشاعة، رقم بناية والشارع وأجزاء العقار الخاصة والمشاركة.

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

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

### الفرع الأول: التبليغ الرسمي لأمر الحجز

التبليغ الرسمي لأمر الحجز يتم بموجب محضر يعده المحضر القضائي و يتحقق التبليغ الرسمي بإشارة المحضر القضائي إلى أنه سلم الوثيقة موضوع التبليغ إلى المبلغ له و يعتبر التبليغ الرسمي شخصا في الحالات التالية:

-إذا سلم المحضر القضائي محضر التبليغ و أمر الحجز إلى المدين المحجوز عليه شخصا.

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

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

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

-إذا سلم المحضر القضائي محضر التبليغ و أمر الحجز لشخص محبوس في مكان حبسه.  
أما في الحالات غير المذكورة أعلاه يعد التبليغ صحيحا و ليس شخصا و التبليغ الرسمي لا يجوز القيام به لا قبل الساعة 08 صباحا ولا بعد الساعة 08 مساء إلا في حالة الضرورة و بناء على إذن قضائي طبقا للمادتين 416 و 725 ق إ م ! .

### الفرع الثاني : قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية وآثاره القانونية

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

البيع بالمزاد يعد من بين الآثار المترتبة عن وضع العقار أو الحق العيني العقاري تحت سلطة القضاء بسبب امتناع المدين عن تسديد الدين خلال 30 يوما رغم تبليغه رسميا بأمر الحجز.

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

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

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

يتولى المحضر القضائي إعداد قائمة شروط البيع هذه الأخيرة تتضمن كافة البيانات التي تعين العقار تعيينا دقيقا كافيا نافيا للجهالة، هذه القائمة تشتمل على البيانات التالية:

- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه و الدائنين المقيدين وموطنهم.
- بيان السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز و مبلغ الدين
- أمر الحجز و تاريخ تبليغه الرسمي و قيده و تاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا (بناية، مفرز، مشاع ، المساحة، الحدود ، الشارع ، الرقم ... الخ).
- تحديد شاغل العقار و صفته و سبب الشغل أو الشغور.
- شروط البيع و الثمن الأساسي.
- تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان ذلك أفضل عند البيع مع تحديد ترتيب البيع.
- بيان المحكمة التي يتم أمامها البيع.

أما بخصوص تحديد الثمن الأساسي الواجب ذكره ضمن قائمة شروط البيع فإن ذلك يتم بموجب أمر على ذيل عريضة محررة من قبل المحضر القضائي أو الدائن على أساسها يعين خبير عقاري لتحديد الثمن الأساسي على أن يودع تقرير الخبرة خلال 10 أيام من تاريخ تعيين الخبير العقاري وفي حالة ما إذا تعذر عليه انجاز المهمة المسندة إليه يستبدل بخبير عقاري آخر ( 739 ق إ م ).

## 2-التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:

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

- 1- المدين المحجوز عليه.

- 2- الكفيل العيني و حائز العقار أو الحق العيني العقاري إن وجد.

- 3- المالك على الشيوع.

- 4- الدائنين المقيدون كل بمفرده.

- 5- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المتقاسم أو المقايض به إن وجد.

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

- 1- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

- 2- تعيين العقارات أو الحقوق العقارية العينية المحجوزة.

- 3- الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقاري.

- 4- تاريخ و ساعة انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني.

- 5- إنذار المبلغ لهم للإطلاع على قائمة شروط البيع حتى يتسنى لهم تقديم اعتراضاتهم.

## 3-الاعتراضات على قائمة شروط البيع و دعاوى وقف البيع:

### أولاً:الاعتراض على قائمة شروط البيع

إن طلب الاعتراض على قائمة شروط البيع يقدم من قبل الشخص الذي يرى بأن شروط بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية الواردة في القائمة من شأنها إلحاق ضرر به ، و عليه فإن صفة المعارض تثبت للمدين المراد بيع عقاره المحجوز و الكفيل العيني باعتبار أن عقاره الضامن للدين قد يباع بالمزاد و المالكين على الشيوع على أساس أن أنصبتهم غير مفرزة مما يجعل الجميع متضررا و الدائنين المقيدون و بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المتقاسم أو المقايض به باعتبارهم من ذوي حقوق الامتيازات الخاصة الواقعة على عقار (المواد من 999 إلى 1003 من القانون المدني).

من بين الاعتراضات التي يمكن تصورها الاعتراض على الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني

العقاري المحدد من قبل الخبير العقاري باعتباره أقل من تكلفة إنجاز العقار أو أقل من قيمته بحسب السوق العقاري، الاعتراض على بيع العقار بعد تجزئته على أساس أن الشرط الوارد في القائمة الذي نص على بيعه غير مجزأ يجعل المزايدين لا يقبلون على المزايدة لضخامة العقار الذي يتطلب من الراسي عليه المزداد تسديد مبلغ مهم.

أما بخصوص إجراءات الاعتراض فقبل ثلاثة أيام من تاريخ عقد جلسة الاعتراضات المذكورة في قائمة شروط البيع يجوز لكل من المدين و الكفيل العيني و المالكين على الشيوخ و الدائنين المقيدون و بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المتقاسم أو المقايض به تقديم طلب اعتراض إلى رئيس المحكمة يسجل في سجل خاص بعد دفع الرسوم و تعقد الجلسة في غرفة المشورة بحضور المعارض و الحائز و المحضر القضائي، يبيث فيه رئيس المحكمة بموجب أمر غير قابل لأي طعن يصدره خلال 08 أيام، وفي حالة ما إذا لم يقدم أي اعتراض يؤشر أمين الضبط في السجل الخاص به بعدها يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع.

إن عدم تسجيل طلب الاعتراض بثلاثة أيام على الأقل قبل تاريخ جلسة الاعتراضات المحدد في قائمة شروط البيع يؤدي إلى سقوط الحق في الاعتراض.

#### **ثانياً: دعاوى وقف البيع أو تأجيله:**

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

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

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

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

#### **ب- الدعوى الاستعجال الرامية لتأجيل البيع:**

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

## ج- دعوى الفسخ:

هذه الدعوى تقدم من ذوي المصلحة في شكل اعتراض على قائمة شروط البيع، إذا لم يوف المدين بثمن العقار المباع له من طرف البائع أو لم يدفع فارق المقايضة للبايع أو المقايض الحق في رفع دعوى فسخ عقد البيع أو المقايضة لأن له امتيازاً على ثمن البيع أو فارق المقايضة يرد على العقار المحجوز، ومن شأن هذه الدعوى توقيف إجراءات البيع بالمزاد العلني.

### الفرع الثاني: جلسة البيع بالمزاد العلني.

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

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

يحدد تاريخ عقد جلسة بيع العقار أو الحق العيني العقاري في محضر إيداع قائمة الشروط المعد من طرف رئيس المحكمة إذا لم تقدم اعتراضات على القائمة فإذا قدمت اعتراضات فإن التحديد المتقدم لتاريخ انعقاد الجلسة يسقط و يكون للدائن أو المحضر القضائي الحصول على أمر على ذيل عريضة يتضمن منطوقه تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني، عندها يتولى المحضر القضائي إخطار جميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد بذلك قبل جلسة البيع ب 08 أيام على الأقل. الأصل أن يتم بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية في المحكمة غير أنه يجوز عقد جلسة المزايمة في مكان آخر إذا ارتأى الدائن أو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني وكل ذي مصلحة ضرورة لذلك (المادة 749ق إم إ)، و إذا كان المشرع لم ينص صراحة على أن إجراء البيع في مكان آخر يتطلب استصدار إذن من رئيس المحكمة غير أنه يستشف من خلال مختلف النصوص أن إجراء البيع في مكان آخر غير المحكمة يجب ذكره كشرط من الشروط الواجب ذكرها في قائمة شروط البيع.

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

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

1- اسم الدائن و المدين و الحائز و الكفيل العيني و لقبه و مهنته و موطنه الأصلي.

2- بيان العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

3- الثمن الأساسي لكل عقار، فإذا كان مجزأً فيذكر الثمن الأساسي لكل جزء.

4- بيان المحكمة أو المكان الذي يحصل فيه البيع و بيان يوم المزايمة.

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

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

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

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

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

- المحضر القضائي .

-أمين الضبط .

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

-المزايدين الذين لا يقل عددهم عن 03 أشخاص .

### 5-تأجيل البيع:

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

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

الجلسة الثانية : بغض النظر عن عدد المزايدين إذا كان العرض أقل من الثمن الأساسي وغير كاف لتغطية الدين و المصاريف يؤجل البيع مع إنقاص عشر الثمن الأساسي و إعادة النشر و التعليق .  
الجلسة الموالية : يباع العقار أو الحق العيني العقاري ولو بأقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن إستيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له.  
يؤجل البيع لمدة لا تقل عن 30 يوما و لا تزيد عن 45 يوما ليفسح المجال للنشر و التعليق (المادة 755 ق إ م إ) و مادام أنه يجوز بواسطة أمر واحد الحجز على عقارات المدين الواقعة في دوائر اختصاص محاكم مختلفة (المادة 724 ق إ م إ) فإنه يجوز بيع عقارات أو حقوق عينية عقارية واقعة في دوائر اختصاص محاكم مختلفة مع مراعاة تتابع الحجز (المادة 756 ق إ م إ).

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

تفتتح جلسة البيع بالتأكد من حضور أطراف المزايدين إلى جانب المحضر القضائي و المزايدين وبعد الوصول إلى أعلى سعر أو عرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء عليه ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، و يتعين على الراسي عليه المزاد أن يودع حال انعقاد الجلسة بأمانة ضبط المحكمة خمس ثمن رسو المزاد على أن يدفع الباقي في أجل 08 أيام.  
إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن في المهلة المحددة له يعذر بالدفع خلال 05 أيام و إلا أعيدت المزايدين على ذمته ، وفي هذه الحالة إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي فإن الراسي عليه المزاد المتخلف ملزم بدفع فارق الثمن.

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

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

تعاد المزايدين بنفس الكيفيات المذكورة في المواد من ( 749 إلى 757 ق إ م إ) ، كما يحق للمزايدين الجديد طلب وقف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعهم بأمانة ضبط المحكمة وهذا الطلب يبيث فيه رئيس المحكمة بموجب أمر غير قابل للطعن.

#### الفرع الثالث: الحكم برسو المزاد و حجيته

يعد الحكم برسو المزاد من بين السندات التنفيذية المنصوص عليها بالمادة 600 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الواقع أنه عادي ينعقد تحت إشراف القضاء، وأهم البيانات الواجب ذكرها في هذا الحكم : هوية الأطراف ، السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز ، التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء

الإعلان عن البيع وتعيين العقار أو الحق العيني العقاري المباع و مشتملاته، تحديد الثمن الأساسي، إجراءات المزايمة ، الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد وتاريخ الدفع وتجدر الإشارة إلى أنه جرى العمل في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم على أن الراسي عليه المزاد يرفع دعوى استعجالية من ساعة إلى ساعة لإخلاء العقار الذي بيع بالمزاد العلني على اعتبار أن الراسي عليه بالمزاد أصبح بيده سند تنفيذي وأن استمرار احتلال العقار المباع من قبل الشاغل دون حق من شأنه إلحاق أضرار به، غير أن القانون الجديد نص في المادة 763 على ضرورة النص في منطوق الحكم على إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد وخلال فترة شهرين من تاريخ صدور الحكم بالمزاد العلني يتعين على المحضر القضائي قيد هذا الحكم الغير القابل لأي طعن (المادة 765 ق إ م إ) بالمحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، ومن آثار ذلك أن القيد يطهر العقار من كافة حقوق الرهن والتخصيص والامتياز المثقلة له.



## الفصل الثاني: الأحكام الخاصة بالعقارات غير المشهورة

إن الأصل في الحجز العقاري عدم جواز توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة أما إمكانية الحجز على العقار غير المشهر فهي استثناء نظراً للطابع الخاص لهذا الحجز باعتباره يقع على عقارات لم يتم شهرها بالمحافظة العقارية و لما لهذا الأخير من آثار قانونية بالغة الأهمية.<sup>1</sup>

و قد كان قانون الإجراءات المدنية القديم لا يعترف إلا بالحجز على العقار المملوك بموجب سند رسمي مشهر ، ليتم الاستغناء عن هذا الشكل في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و الذي أفرد له المشرع الجزائري الفصل السادس من الباب الخامس تحت عنوان " في الحجز على العقارات غير المشهورة" ، و ذلك ضمن قسمين تضمن القسم الأول أحكاماً عامة موزعة على ستة مواد من المادة 766 إلى المادة 771 ق إ م إ و التي أحالت بدورها على المواد المتعلقة بالحجز على العقارات المشهورة كما سبق تبيانه في الفصل الأول من هذه المذكرة، ليتضمن القسم الثاني موضوع " طلب استحقاق العقار المحجوز" و ذلك ضمن ثلاث مواد من المادة 772 – 774 ق إ م إ ، و الذي تضمن أحكاماً خاصة بهذا الحجز.

---

<sup>1</sup> مجيد خلوفي، المرجع السابق ، ص 18.

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

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

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

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

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

و إذا كان محتوى نص المادة 12 أعلاه توجب مراعاة ما قرره التشريع العقاري في مجال ركن الشكل عند نقل الملكية العقارية، فإن المادة 16 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، راحت إلى أبعد من ذلك، إذ قررت بأن التصرف العقاري ذاته لا يكون كذلك، إلا إذا أخضع إلى شكل معين و ذلك بإفراغ إرادة الطرفين في ورقة رسمية، تحرر بمعرفة المكتب العمومي للتوثيق، مع إخضاعها إلى عملية الإشهار العقاري حتى يرتب آثارا قانونية و ذلك بإنشاء أو تعديل أو نقض... الحق العيني العقاري، و في حالة عدم إتمام التصرف العقاري بختم المحافظ

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

<sup>2</sup> الأمر 27-88 المؤرخ في 12-11-1988 المتضمن قانون التوثيق، ج ر عدد 28

العقاري، فإن هذا التصرف لا يولد أي آثار قانونية و ينزل من مرتبة الورقة الرسمية منزلة الورقة العرفية طبقاً لنص المادة 326 مكرر 02 من القانون المدني.<sup>1</sup>

و لقد عرفت الجزائر إزدواجية في نظام الشهر العقاري و استمرت هذه الازدواجية إلى فترة ما بعد الاستقلال، أين بدأت بوادر التغيير تظهر قصد تبين نظام الشهر العيني في السبعينات بصدور قانون التوثيق و قانون الثورة الزراعية و المرسوم المتعلق بإثبات الملكية الخاصة و تجسدت أكثر بأحكام الأمر 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري و المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المطبق له إلى جانب المراسيم التنفيذية المتعلقة بالمسح و في إطار التحولات التي عرفها التشريع الجزائري تطبيقاً لدستور سنة 1989 صدر القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري للتأكيد على الاتجاه الجديد لنظام الشهر في الجزائر.<sup>2</sup>

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

كما أن الدقة في تحديد البيانات المتعلقة بالأطراف و العقار تسهل عملية بيع العقار بالمزاد العلني و الشهر يجعل الدائن الراسي عليه المزاد في مأمن من المنازعات التي قد تنجم عن الحجز، كالمطالبة باستحقاق العقار، كما انه يسهل عملية شهر حكم رسو المزاد نظراً لاحترام قاعدة الأثر النسبي للشهر و إمكان الإشارة إلى البيان المتعلق بأصل الملكية، إلا أن هذه الأحكام صعبة التطبيق بالنسبة للعقارات الغير مشهورة و بالرغم من ذلك أجاز المشرع إمكانية الحجز عليها وفقاً للشروط و الإجراءات الآتي بيانها،<sup>3</sup> و الجدير بالإشارة إليه أنه إذا كانت البلدية الواقع بها العقار ممسوحة فلا يجوز توقيع الحجز على عقار مملوك بسند عرفي ثابت التاريخ أو عقد إداري غير مشهر، لأنه بعد عملية المسح يكون للعقار إما دفتر عقاري أو شهادة ترقيم مؤقت.<sup>4</sup>

و ستم دراسة هذا المبحث من خلال تحديد العقارات المملوكة بسندات غير مشهورة، و التي أجاز المشرع الحجز عليها و كذا إجراءات التنفيذ على العقارات المملوكة بسند غير مشهر.

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

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 45.

<sup>3</sup> مجيد خلوفي، نفس المرجع، ص 125.

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، نفس المرجع، ص 322.

## المطلب الأول: السندات الغير مشهرة الخاضعة للحجز.

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

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

### الفرع الأول: المقرر الإداري

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

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

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

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

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 325.

<sup>2</sup> مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص 110.

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

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

د- عقود التنازل التي حررت في ظل الأمر 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 المتعلق بالإحتياجات العقارية: ظلت الكثير من العقود الإدارية التي حررتها البلديات في ظل قانون الإحتياجات العقارية بدون شهر<sup>3</sup> رغم أن المادة 90 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تلزم السلطات الإدارية أن تعمل على الشهر التلقائي لجميع العقود المحررة من قبلها ضمن الأجال القانونية المحددة.<sup>4</sup>

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

و- العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد صدور قانون التوجيه العقاري: بعد صدور القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-12-1990 المتضمن التوجيه العقاري ، فإن المادة 73 حظرت على رؤساء البلديات التصرف في المحفظة العقارية البلدية لصالح الخواص إلا عن طريق الوكالة العقارية<sup>5</sup>، لكن رغم صراحة نص المادة 73 المذكور أعلاه، إلا أن رؤساء البلديات أبرموا عقود إدارية لفائدة خواص و لم يتم شهرها بالمحافظة العقارية.

أما العقود الإدارية التي تم تحريرها من قبل رؤساء البلديات على عقارات فلاحية فهي غير معنية بأحكام المادة 766 ق إ م ، لأنها لا تدخل ضمن الذمة العقارية للبلدية بل هي جزء من الأملاك الخاصة للدولة

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

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر و ليلي زروقي المرجع السابق، ص 112.

<sup>3</sup> تم إلغاء قانون الإحتياجات العقارية بموجب المادة 88 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر و ليلي زروقي المرجع السابق، ص 326.

<sup>5</sup> و هو ما أكده مجلس الدولة في القرار رقم 003808 المؤرخ في 08-04-2002، مجلة مجلس الدولة 2002، العدد 02، ص 206، (العقد الإداري المتضمن بيع قطعة أرض موضوع مداولة يحرر وجوبا من طرف الوكالة العقارية دون سواها. العقد الإداري المحرر من طرف البلدية عقد غير نظامي لا يرتب أي حق مهما كان نوعه اتجاه الوكالة العقارية المحلية و إنما يرتب للمستفيد منه شخصيا اتجاه البلدية)

بحكم نص المادة 18 من القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم.<sup>1</sup>

**ز-مقررات التنازل عن حق الانتفاع الدائم:** الأصل هو أن يتم إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية، لكن في الكثير من الحالات تم التنازل عن حق الانتفاع الدائم للفلاحين من قبل الولاية بمقتضى مقررات إدارية لم تجسد بعقود مشهورة كما توجبه أحكام القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تجديد حقوق المنتجين الفلاحين و واجباتهم.<sup>2</sup>

**ح- عقود الوكالات العقارية:** تعاملت الوكالات العقارية في العقارات التابعة لذمتها بالعديد من العقود و المقررات غير المشهورة، لأسباب عديدة منها بطء الإجراءات الخاصة بتحويل الملكية من الجهة المالكة ، و هو ما جعلها و حفاظا على توازنها المالي تلجأ إلى البيع بدون عقود مشهورة.<sup>3</sup>

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

## الفرع الثاني: العقد العرفي ثابت التاريخ

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

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

<sup>1</sup> قرار رقم 478957 المؤرخ في 12-11-2008، مجلة المحكمة العليا، العدد 01 لسنة 2009، ص 214: المبدأ لا يحق للبلدية منح شهادة إدارية منصبية على أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبارها من الأملاك الوطنية.

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

<sup>2</sup> في حالة الحجز على مستثمرة فلاحية فإن عملية البيع بالمزاد العلني يشترط فيها أن يكون المزاد من جنسية جزائرية، له صفة العامل في القطاع الفلاحي ، و لا يمتلك حق انتفاع في مستثمرة أخرى، علما أن القانون 87-19 ألغى بموجب القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط و كفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

<sup>3</sup> حميدي باشا عمر و ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 328.

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

أولاً: من يوم تسجيله.

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

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

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

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

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

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

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

في هذه الحالة يكون الدائن في مأمن من المنازعات التي قد تنجم عن حجز العقار غير المشهر، غير أن ذلك لا يمنع قانونا من إمكانية مباشرة الحجز على هذا النوع من العقار دون المبادرة إلى إيداعه لدى الموثق و شهره لعدم وجود نص يستوجب ذلك<sup>2</sup>.

و عن تسجيل العقود العرفية، تجب الإشارة في هذا الصدد، إلى أن الغرض منه هو جباية رسم لفائدة الخزينة العمومية، لكن و مدام أنه يتم أمام جهة رسمية فقد تم الاعتماد بالتاريخ الذي يقع فيه هذا الإجراء لا اعتبار العقد العرفي ثابت التاريخ، لكن و منذ صدور قانون المالية لسنة 1992 (المادة 63 المعدلة للمادة

<sup>1</sup> زروقي ليلي، اجراءات الحجز العقاري محاضرة منشورة بالمجلة القضائية العدد الثاني 1997 الصفحات من: 25 الى 36.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المرجع السابق ص 323.

351 من قانون التسجيل) فقد تم منع مفتشي التسجيل من تسجيل العقود العرفية المتضمنة التصرف في العقار و عليه فإن عملية تسجيل العقود العرفية و اكتسابها تاريخا ثابتا قد مرت بمراحل سيتم تبيانها تباعا.

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

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

يمكن للدائن الحجز على عقارات المدين المملوكة بسند عرفي اكتسب تاريخا ثابتا قبل 01-01-1971<sup>1</sup> فهذا المحرر رغم أنه غير رسمي إلا أنه لا يختلف بقوته عن العقد الرسمي، لكونه دليلا صحيحا لإثبات التصرف الناقل للملكية العقارية لوقوعه في ظل أحكام القانون الفرنسي الذي كان مطبقا آنذاك في الجزائر قبل صدور قانون التوثيق في 25-12-1970،<sup>2</sup> و القانون الفرنسي لم يكن يشترط الرسمية لانعقاد العقد الوارد على العقار.

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

كان من المفروض أنه و بعد صدور الأمر 91/70 المتعلق بالتوثيق ينتهي العمل بالعقود العرفية، لكن محدودية ثقافة المواطن الجزائري آنذاك في مجال المعاملات العقارية ، أدت بمواصلة التعامل بالعقود العرفية و هو ما أدى بالمجلس الأعلى آنذاك (المحكمة العليا حاليا) بأن يعطي للعقود العرفية مرتبة العقود الرسمية و يرتب عليها نفس الآثار.<sup>3</sup>

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

<sup>1</sup> المادة 89 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .  
<sup>2</sup> الأمر رقم 91-70 المؤرخ في 15-12-1970 المتعلق بالتوثيق، بدأ العمل به في 01-01-1971.  
<sup>3</sup> قرار الغرفة المدنية رقم 61/769 المؤرخ في 19-11-1990 " غير منشور " (حيث كان على قضاة الموضوع مناقشة المادتين 351 و 361 من القانون المدني و ليست المادة 12 من الأمر 91/70 الغير قابلة للتطبيق في قضية الحال و أن المشرع قد قصد فعلا تخصيص مكانة للعقد العرفي في العلاقات القانونية و يعد في نظر القانون مصدر الالتزامات بين الطرفين).  
<sup>4</sup> المادة 63 من القانون 91-25 المؤرخ في 16-12-1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ( يمنع مفتشوا التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية، المتضمنة الأموال العقارية العرفية، المتضمنة الأموال العقارية و الحقوق العقارية...)



## ج- العقود العرفية المحررة بعد 1992:

رغم حظر تسجيل العقود العرفية بمقتضى قانون المالية 1992 و رغم صراحة نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني التي تشترط الرسمية في المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان ، إلا أن المواطنين واصلوا التعامل بالعقود العرفية ، كما أن المحكمة العليا بقيت على اجتهادها القديم القاضي بصحة العقود العرفية المتعلقة بالمعاملات العقارية<sup>1</sup>، إلى أن صدر القرار المبدئي المنشور في 18-02-1997<sup>2</sup> بكل غرف المحكمة العليا مجتمعة ، و الذي غلب جانب القانون على جانب الواقع الذي فرضه المتعاملون في العقار.

إذ اعتبر أن كل تصرف وارد على عقار يجب أن يصب في قالب رسمي تحت طائلة البطلان المطلق<sup>3</sup>.

و عليه فإذا كان المحرر العرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني ، فإنه يصلح كسند للحجز العقاري بمفهوم نص المادة 766 ق إ م إ ، شريطة أن تكون البلدية الواقع بها العقار محل الحجز لم تشملها بعد عملية المسح العقاري<sup>4</sup>.

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

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

<sup>1</sup> قرار الغرفة المدنية رقم 180-101 الصادر بتاريخ 05-05-1995 " غير منشور" و أنه بإحالة الطرفين أمام الموثق لإتمام البيع، فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقا سليما، و أنه لا يمكن للمدعي الاحتجاج بالمادة 12 من الأمر 70-91 و التي جاءت في صالح الخزينة العمومية و شهر العقار فقط.

<sup>2</sup> قرار رقم 136156 مؤرخ في 18-02-1997، مجلة قضائية 1997، عدد 01، 1000.

<sup>3</sup> و مع ذلك لم تلتزم الغرفة العقارية للمحكمة العليا بهذا القرار المبدئي في القرار الصادر عنها بتاريخ 25-07-2001 تحت رقم 213754 " غير منشور" (...حيث أنه بالفعل و بالرجوع إلى القرار محل الطعن فإن قضاة المجلس لكي يرفضوا الطلب الأصلي قد صرحوا بأن الملكية لا تثبت بوصولات بل تثبت بطرق أخرى حددها القانون، و لكن الملكية واقعة مادية يمكن إثباتها بكافة طرق الإثبات و في قضية الحال فإن المدعي لإثبات الملكية قد قدم وصولات للمجلس و بدون مناقشة هذه الوثائق رفضها و بقضائهم كما فعلوا قد خرقوا المبدأ الذي بموجبه يجوز إثبات الملكية بكافة الطرق...)

<sup>4</sup> حمدي باشا عمر و ليلي زروقي المرجع السابق ، ص 325.

## الفرع الأول: استصدار أمر الحجز و تبليغه

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

### يرفق طلب الحجز بالوثائق التالية:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين،
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها،
- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه ، المادة 766 ق إ م إ.

و مع ذلك فإذا كانت البيانات المتعلقة بالعقار محل الحجز غير وافية، لاسيما بالنظر إلى المقرر الإداري و العقد الثابت التاريخ الذي غالبا ما يكون مفقدا لهذه البيانات الدقيقة على عكس العقد الرسمي فإنه لا يوجد ما يمنع الدائن من اللجوء إلى تقني مختص لتحديد هذه البيانات لما لها من أثر على تجسيد الحجز العقاري و البيع بالمزاد.<sup>2</sup>

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

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

يجدر التأكيد أنه و على عكس العقار المشهر، فإنه يصعب على الدائن الحصول على المقرر الإداري أو العقد العرفي الثابت التاريخ فالبطاقة العينية للعقار المشهر الموجودة على مستوى الحفظ العقاري

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

<sup>2</sup> ليلي زروقي ، المرجع السابق، ب ر.

تسهل عملية الحصول على كشف عقاري للعقار المراد توقيع الحجز عليه و كذا كافة المعلومات المتعلقة به.<sup>1</sup>

و يمكن الإشارة في هذا الصدد إلى أنه بالنسبة للعقد العرفي المستمد ثبوت تاريخه من تسجيله بمصلحة التسجيل و الطابع فإنه و على عكس المحافظ العقاري الذي ألزمه القانون بضرورة إعطاء معلومات للجمهور فان قانون التسجيل رقم 105/76 نص صراحة على منع مفتش التسجيل من تسليم مستخرجات عن سجلاته، إلا لفائدة الأطراف المتعاقدة أو ذوي حقوقهم، لكنه أكد على إمكانية الحصول على هذا المستخرج، إذا كان طالبه من الغير (أي ليس أحد الأطراف المتعاقدة و ليس من ذوي حقوقهم، كالدائن مثلا) هذا بعد استصدار أمر من رئيس المحكمة بذلك، و في هذه الحالة تسلمه مصلحة التسجيل نسخة عن هذا المستخرج بعد دفع الرسوم المحددة قانونا.<sup>2</sup> و هو ما أشارت إليه المادة 183 من قانون التسجيل بنصها "لا يستطيع أن يسلم مفتشوا التسجيل مستخرجات من سجلاتهم إلا بأمر من رئيس المحكمة عندما لا يطلب هذه المستخرجات أحد الأطراف المتعاقدة أو ذوي حقوقهم.

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

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

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

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

<sup>1</sup> لوصيف نجاه، مستشارة بمجلس قضاء قسنطينة، محاضرة أقيمت بالملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة و الغير مشهورة يوم 05-12-2009، جامعة قسنطينة.

<sup>2</sup> مقابلة مع السيدة هيشور يسمينة مفتشة رئيسة بمديرية الضرائب بقسنطينة-دار المالية- يوم 2009/11/22 التي أكدت لي على أن صعوبة في هذه الحالة تكمن في الرجوع الى الارشيف للبحث عن هذه العقود التي تعود للفترة ما قبل 1971/01/01، و أن عملية تنظيم الارشيف عن طريق الاعلام الالي تم البدء فيها و لم تصل العملية الى هذه المرحلة التاريخية.

## الفرع الثاني: قيد أمر الحجز

بما أن العقار المحجوز ليس له سند ملكية مشهر، فإن أمر الحجز لا يمكن قيده بالمحافظة العقارية، لذلك استحدث المشرع في المادة 768 ق إ م إجراء جديداً يتمثل في قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، في السجل المفتوح على مستوى أمانة الضبط و الخاص بقيد الحجز العقارية و قيد الدائنين الحاجزين و الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه.<sup>1</sup>

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

### أ- عن الثمار:

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

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

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

### ب- عن عدم نفاذ تصرفات المدين:

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

قيد الحجز بالسجل الممسوك على مستوى أمانة ضبط المحكمة المنصوص عليه في المادة 768 ق إ م إ المذكورة يترتب عليه أن عقود الإيجار التي أبرمها المدين بتاريخ سابق على تاريخ قيد أمر الحجز تبقى نافذة في حق الحاجزين و الدائنين الذين لهم حقوق مقيد، إلا إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزداد

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر و ليلي زروقي المرجع السابق، ص 329.

و لو بعد البيع وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا الإيجار، ففي هذه الحالة يمكن فسخ الإيجار، المادة 731 ق إ م إ.

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

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> لوصيف نجاه، المرجع السابق ، ب ر.

<sup>2</sup> لوصيف نجاه، نفس المرجع، ب ر.

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

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

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

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

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

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

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

### الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق

تعرف دعوى الاستحقاق الفرعية في مجمل ما جاء به الفقه بأنها، الدعوى التي يقيمها من يدعي ملكية أشياء يحاول شخص آخر وضع يده عليها بأن يعتبرها ملكا له، وتعرف أيضا بأنها" تلك الدعوى التي يرفعها الغير أثناء التنفيذ على العقار مدعيا ملكية العقار المنفذ عليه أو جزء منه، طالبا بطلان إجراءات التنفيذ لوقوعها على مال غير مملوك للمنفذ عليه، فهي الدعوى التي يرفعها الغير الذي لا يعتبر طرفا في إجراءات التنفيذ، مدعيا ملكية العقار الذي بدئ بالتنفيذ عليه ويطلب في النتيجة إقرار حقه على العقار وإبطال هذه الإجراءات. يتضح من هذه التعريفات بأنه لكي تعتبر الدعوى دعوى استحقاق يجب أن تتوافر فيها جملة من الشروط.

## الفرع الثاني: شروط دعوى استحقاق العقار

### 1- عن الاختصاص في رفعها:

كأصل عام دعوى الاستحقاق تعد من الدعاوى التي تباشر عادة أمام قاضي الموضوع لكن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية خرج عن هذه القاعدة و أجاز مباشرتها أمام قاضي الاستعجال إذا تعلق الأمر بعقار محل حجز عقاري طبقا لنص المادة 772 ق إ م<sup>1</sup>.

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

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

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

### 2- عن ميعاد رفعها :

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

### 3 – أطرافها:

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

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، المرجع السابق ، ص 330.



### 3- آجال الفصل فيها:

هذا ويتوجب على رئيس المحكمة الفصل في هذه الدعوى في أجل أقصاه ثلاثين يوماً من تاريخ تسجيل عريضة افتتاح الدعوى لدى أمانة ضبط المحكمة و ليس من تاريخ أول جلسة.

و في حالة ثبوت استحقاق العقار للمدعي، فإن قاضي الاستعجال يقضي باستحقاق العقار لفائدته مع بطلان إجراءات الحجز.<sup>1</sup>

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

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

أما إذا تم رفض الدعوى الاستعجالية الرامية إلى بطلان إجراءات الحجز و استحقاق العقار المرفوعة من طرف حائز العقار أو الغير، فإن إجراءات الحجز تستمر و تعقد جلسة البيع بالمزاد العلني وفق ما تم توضيحه سابقاً.<sup>2</sup>

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

و سندرس من خلال هذا المطلب الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد الصادر على إثر الحجز على العقار الغير مشهر و البيانات الواجب توفرها فيه ، و آثاره باعتبار أنه يتم شهره بالمحافظة العقارية رغم عدم شهر أصل الملكية.

#### الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

إن حكم رسو المزاد لا يفصل في خصومه، فهو مجرد محضر و يعد من قبيل الأعمال الولائية للقاضي لذلك فهو غير قابل للطعن فيه بأي طريق من طرق الطعن المقررة عادة للأحكام و القرارات القضائية التي تعتبر من صميم الأعمال القضائية و يعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية، المادة 762 ق إ م إ.

و يجب أن يتضمن حكم رسو المزاد نفس البيانات المقررة للحكم القضائي كتحديد المحكمة التي وقعت بها جلسة البيع و اسم و لقب القاضي الذي ترأس الجلسة و اسم و لقب كاتب الضبط و أسماء و ألقاب و مواطن الأطراف، هذا فضلاً عن وجوب الإشارة إلى السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز، و التواريخ

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر و ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 334.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 330.

المتعلقة بالتبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء و إعلان البيع و كذا تعيين العقار كما هو مبين في قائمة شروط البيع و تحديد الثمن الأساسي للعقار المباع و الثمن الذي رسي به المزاد و تاريخ دفعه و إجراءات البيع بالمزاد العلني و الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد و الثمن الراسي به المزاد و تاريخ الدفع و يتعين على القاضي الإشارة ضمن الحكم إلى كون المحجوز عليه أو الحائز ملزم بتسليم العقار إلى الراسي عليه المزاد، المادة 763 ق إ م .!

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

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

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

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

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

إن تأكيد المشرع كقاعدة عامة على وجوب الإشارة إلى أصل الملكية ضمن السندات الناقلة للملكية لعقارية و إن كانت عن طريق البيع بالمزاد العلني يعود إلى أخذه بمبدأ الشهر المسبق أو ما يسمى بالأثر الإضافي للشهر م 88 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و مفاد هذا المبدأ أنه لا يمكن شهر حق ينصب على عقار إلا إذا تم شهر السند السابق للمتصرف.

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

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

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

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

لذلك فمن المنطق أن يأخذ المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بهذا الاستثناء مادام أنه سمح بالحجز على العقار الغير مشهر إذا كان له سند عرفي ثابت التاريخ قبل 1971/01/01 يستحيل مع هذا النوع الأخير من السندات احترام قاعدة الأثر الإضافي للشهر عن طريق التأكيد على وجوب ذكر بيان أصل الملكية لافتقاد السند العرفي أصلاً لهذا البيان و هو ما نصت عليه المادة 774 ق إ م إ " ... تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية " <sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر و ليلي زروقي ، المرجع السابق ، ص 325

## خاتمة

إن استحداث هذا الشكل الجديد من الحجز المنصب على العقار غير المشهر، جاء لغرض توسيع الضمان العام للمدين تجاه الدائنين أفرادا كانوا أو مؤسسات مالية و حماية لحقوق هؤلاء.

ذلك أن المشرع الجزائري رغم تبنيه لنظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و الذي أساسه و ركيزته شهر الممتلكات العقارية ، كون أن كل عقار يصبح بعد عملية المسح له سند ملكية واضح ألا و هم الدفتر العقاري و الذي يشكل السند الوحيد المثبت للملكية بعد عملية المسح، و أمام عدم تمام هذه العملية عبر كل الإقليم الوطني فإن الأفراد لا يزالون يتعاملون في عقاراتهم بسندات عرفية ، بل حتى مؤسسات الدولة تعاملت في آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة، و بالتالي أصبحت الأملاك العقارية التي ليس لها سندات ملكية مشهورة تشكل أكبر وعاء عقاري في المعاملات العقارية، لكن إذا أراد الدائن التنفيذ عليها اصطدم بمبدأ عدم جواز الحجز عليها، لعدم شهرها بالمحافظة العقارية و هو ما دفع بالمشرع الجزائري لتدارك الوضع و إيجاد حل لهذه الوضعية، بإدخال العقارات الغير مشهورة سندات في الضمان العام للمدين و بالتالي إمكانية التنفيذ عليها و لكن في المقابل لم يترك المشرع تطبيق هذه الرخصة على إطلاقه و إنما حصره في العقود العرفية ثابتة التاريخ و المقررات الإدارية.

و لا يمكن في هذا الصدد التغاضي عن دور المحضر القضائي في هذا النوع الجديد من الحجز، ذلك أنه إذا كان الحجز على العقار المشهر، يتطلب دقة في إتمام الإجراءات، فإن الحجز على العقار غير المشهر، يضيف إلى ذلك مسائل أخرى، تتعلق على الخصوص، بعدم سهولة الحصول على المقرر الإداري أو السند العرفي، و إن وجد عدم احتواءه على كل البيانات الدقيقة المتعلقة بالعقار، رغم أن عملية الحجز تستوجب ذلك فيصبح عبء تجميع هذه المعلومات و السهر على صحة الإجراءات على عاتق المحضر القضائي باعتباره القائم بالحجز.

كما إن إجراءات الحجز على العقار الغير مشهر لا تعطي للدائن ضمانا كافيا لاستيفاء دينه ، ذلك أنها تبقى معرضة لإمكانية القضاء ببطلانها متى ظهر المالك الذي بيده سند ملكية معترف به قانونا و باشر دعوى الاستحقاق.

أشير في النهاية إلى أن هذه الدراسة جاءت غير مدعمة باجتهادات قضائية و هذا راجع إلى كون موضوع الحجز على العقار غير المشهر مستحدث بموجب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السارية المفعول ابتداء من 2009/04/25، لذلك فان ساحات القضاء لم تسفر عن اجتهادات قضائية فاصلة في مثل هذه النزاعات.

# المراجع

## أهم النصوص التشريعية و التنظيمية :

- 1- الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.
- 2- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ج.ر.92.
- 3- المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.30.
- 4- الأمر 88627 المؤرخ في 12-11-1988 المتضمن قانون التوثيق، ج ر 28 لسنة 1988.
- 5- القانون 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر رقم 49 لسنة 1990.
- 6- القانون 30-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر 52 لسنة 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 14-08 المؤرخ في 20-07-2008 ج ر رقم 44 لسنة 2008.
- 7- القانون 10-91 المؤرخ في 27-04-1991 المتضمن قانون الأوقاف، ج ر 21 لسنة 1991، المعدل و المتمم بالقانون 07-01 المؤرخ في 22-05-2001، ج ر 29 لسنة 2001.
- 8- القانون 25-91 المؤرخ في 16-12-1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، ج ر 45.
- 9- القانون 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري، ج ر 1995 رقم 55.
- 10- القانون 09-08 المؤرخ في 25-02-2008 المضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لسنة 2008.
- 11- الأمر 04-08 المؤرخ في 01-09-2008 المحدد لشروط و كيفية منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر 40 ، لسنة 2008.
- 12- القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، المعدل و المتمم للقانون المدني الجزائري 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ج.ر.31.
- 13- القانون 10-05 المؤرخ في 20 جويلية 2005 المعدل و المتمم للقانون المدني الجزائري رقم 58-75 ج.ر.44.

## المراجع العامة :

- 1- أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، الدار الجامعية بيروت، طبعة 4، 1984.
- 2- أحمد خلاصي، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري، منشورات عشاش، الجزائر 2003.
- 3- بربارة عبد الرحمن طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية وفقا للتشريع الجزائري، لاسيما قانون الاجراءات المدنية و الادارية رقم 08-09، منشورات بغدادي، الطبعة الاولى 2009.
- 4- بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام الجزائري، دار هومة 2006.
- 5- بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجزء الثاني، clic édition، سنة 2012.
- 6- حمدي باشا عمر و ليلى زروقي، المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الاحكام، دار هومة للنشر، الطبعة العاشرة، الجزائر 2008 .
- 7- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومه الجزائر، سنة 2012 .
- 8- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات، دار هومه، الطبعة التاسعة، 2013.
- 9- رمزي سيف قواعد و تنفيذ الاحكام و العقود الرسمية، دار النهضة العربية، الطبعة السابعة.
- 10- سليمان بارش، شرح قانون الاجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني، طرق التنفيذ دار الهداية عين مليلة الجزائر 2006.
- 11- فتحي والي ، التنفيذ الجبري، مطبعة جامعة القاهرة، سنة 1991.
- 12- فريجة حسين المبادئ الاساسية في القانون الاجراءات المدنية و الادارية، ديوان المطبوعات الجامعية سنة 2010.
- 13- مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية، دار هومة، الطبعة الثانية 2011.
- 14- محمد حسين، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مكتبة الفلاح، بيروت، الطبعة 2، 1986.
- 15- مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة الجزائر، سنة 2005.
- 16- نبيل عمر و محمود هندي، التنفيذ الجبري و قواعده و إجراءاته، دار الجامعة الجديدة الاسكندرية 2002.

## المذكرات والمحاضرات

- 1- الأستاذ بن رقية يوسف ،محاضرات في القانون العقاري أقيمت على الطلبة القضاة بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 23، سنة 2014.
- 2- الأستاذة لوصيف نجاه، مستشارة بمجلس قضاء قسنطينة، محاضرة أقيمت بالملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة و الغير مشهورة يوم 05-12-2009، جامعة قسنطينة.
- 3- بن عبو عفيف،إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القوانين الإجرائية و التنظيم القضائي، جامعة وهران،2012-2012.
- 4- السيدة/ليلي زروقي اجراءات الحجز العقاري محاضرة منشورة بالمجلة القضائية العدد الثاني 1997.

## الأحكام القضائية

- 1- قرار رقم 003808 المؤرخ في 08-04-2002 ، مجلة مجلس الدولة 2002، العدد02، ص 206 .
- 2- قرار رقم 478957 المؤرخ في 12-11-2008، مجلة المحكمة العليا، العدد 01 لسنة 2009، ص 214.
- 3- قرار رقم 61/769 المؤرخ في 19-11-1990، صادر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا " غير منشور".
- 4- قرار رقم 101-180 الصادر بتاريخ 05-05-1995 ، صادر عن الغرفة المدنية " غير منشور".
- 5- قرار رقم 136156 مؤرخ في 18-02-1997،مجلة قضائية 1997، عدد01، 1000.
- 6- القرار رقم 213754 الصادر بتاريخ 25-07-2001 ، الغرفة العقارية بالمحكمة العليا،غير منشور.



# الفهرس

العنوان	الصفحة
إهداء	
قائمة المختصرات	
مقدمة	1
الفصل الأول : الأحكام المشتركة بين العقارات المشهورة و العقارات الغير مشهورة	4
المبحث الأول: الشروط الواجب توافرها لتوقيع الحجز على العقار	5
المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالمال المحجوز عليه	5
الفرع الأول: تعريف العقار	5
الفرع الثاني: أنواع العقارات	6
المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالحاجز	12
الفرع الأول: أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي	12
الفرع الثاني: أن يكون محل الالتزام الثابت بالسند التنفيذي مبلغ من النقود محقق الوجود، معين المقدار و حال الأداء	13
الفرع الثالث: القيام بأعمال مقدمات التنفيذ	14
المطلب الثالث: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه	17
الفرع الأول: المحجوز عليه مالك العقار	17
الفرع الثاني: المحجوز عليه حائز العقار	18
الفرع الثالث: عقار الكفيل العيني	20
المبحث الثاني : إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات	21
المطلب الأول: استصدار أمر الحجز	21
الفرع الأول: شروط أمر الحجز	21

- 22.....الفرع الثاني: البيانات الواجب ذكرها في أمر الحجز
- 22.....المطلب الثاني: التبليغ الرسمي لأمر الحجز و قيده في المحافظة العقارية
- 22.....الفرع الأول: التبليغ الرسمي لأمر الحجز
- 23.....الفرع الثاني: قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية و آثاره القانونية
- 23.....المطلب الثالث: بيع العقار بالمزاد العلني
- 23.....الفرع الأول: إعداد و تحضير العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني
- 26.....الفرع الثاني: جلسة البيع بالمزاد العلني
- 30.....**الفصل الثاني: الأحكام الخاصة بالعقارات الغير مشهرة**
- 31.....**المبحث الأول: الطابع الخاص للحجز على العقارات الغير مشهرة**
- 33.....المطلب الأول: السندات الغير مشهرة الخاضعة للحجز
- 33.....الفرع الأول: المقرر الإداري
- 35.....الفرع الثاني: العقد العرفي ثابت التاريخ
- 37.....الفرع الثالث: العقود العرفية التي تصلح كسند لإجراء الحجز العقاري
- 38.....المطلب الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز على العقار المملوك بسند غير مشهر
- 39.....الفرع الأول: استصدار أمر الحجز و تبليغه
- 41.....الفرع الثاني: قيد أمر الحجز
- 42.....الفرع الثالث: إعداد العقار للبيع و جلسة المزايمة
- 44.....**المبحث الثاني: الآثار الناجمة عن حجز العقارات الغير مشهرة**
- 44.....المطلب الأول: دعوى بطلان إجراءات الحجز و استحقاق العقار
- 44.....الفرع الأول: تعريف دعوى الاستحقاق
- 45.....الفرع الثاني: شروط دعوى استحقاق العقار
- 46.....المطلب الثاني: حكم رسو المزاد على العقار الغير مشهر
- 46.....الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد
- 47.....الفرع الثاني: الإعفاء من ذكر أصل الملكية عند شهر حكم رسو المزاد على العقار الغير مشهر

49.....	خاتمة
51.....	المراجع
.54 .....	الفهرس