

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

## التنفيذ الجبري للأحكام القضائية في المواد العقارية

مذكرة ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر حقوق , تخصص : القانون العقاري

إشراف الأستاذ :  
د / عباس عبد القادر

إعداد الطالبة :  
عمران أمال

لجنة المناقشة :

1- جمال عبد الكريم رئيسا

2- عباس عبد القادر مقررا

3- ضيفي نعاس مناقشا

السنة الجامعية

2017/2016

وَسِرِّهِ (اللَّهُ) (الرَّحْمَنُ) (الرَّحِيمُ)

(قُلْ) (عِبَادِي) (أَسِرِّي) (اللَّهُ) (عِبَادِي) (وَأَسْئَلُهُ) (وَأَسْئَلُهُ) (وَأَسْئَلُهُ)

ضَرَبَ (اللَّهُ) (الْعَظِيمُ)

# الإهداء

إلى من كلله الله بالهيبة و الوقار.. إلى من علمني العطاء بدون انتظار .. إلى من احمل اسمه بكل افتخار.. أرجو من الله أن يمد في عمرك لثرى ثمار قد حان قطفها بعد طول انتظار و ستبقى كلماتك نجوم اهتدي بها اليوم وفي الغد و إلى الأبد .. والذي العزيز.

إلى ملاكي في الحياة.. إلى معنى الحب و الحنان و التقاني.. إلى بسمه الحياة وسر الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي و حنانها بلسم جراحي إلى أغلى الحبايب.. أمي الحبيبة.

إلى توأم روحي و رفيق دربي .. إلى صاحب القلب الطيب و النوايا الصادقة إلى من رافقني طيلة المشوار و ساندني .. زوجي العزيز .

إلى رفاق دربي في الحياة .. إلى من رافقني منذ الصغر و لا تزالوا ترافقوني حتى الآن  
إخوتي و أخواتي

إلى قرة عيني و سبب سعادتي .. إلى أحباب قلبي .. إلى الوجه المفعم بالبراءة و بمحبتكم أزهرت أيامي أولادي سندي

إلى الأخوات التي لم تلهن أمي .. إلى ينابيع الصدق الصافي وبرفتهم سعدت .. إلى من كانوا معي على طريق النجاح و الخير صديق

إلى العائلتين "عمران" و عائلة " قرميطي " اهدي هذا العمل و اشكرهم جزيل الشكر على مساندتي طيلة المشوار و دعمي لإتمام هذا العمل .شكرا جزيلا .

# شكر و تقدير

أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل أستاذة معهد الحقوق و اخص بالذكر الأساتذة الكرام و على رأسهم الدكتور المشرف عباس عبد القادر و الأستاذ بريكي محمد عرفانا لمجهوداتهم و نصائحهم التي أسدوها إلي حتى يتم هذا العمل على أكمل وجه من خلال إشرافهم المباشر و اللامحدود.

والى كل الزملاء الذين أفادونا بكل ما يخدم مضمون هذه المذكرة .

# المقدمة

للأمالك العقارية أهمية كبيرة و دور فعال في إحداث تنمية في الدولة , حيث تمثل أساس الاستقرار و كذلك للتعامل بين الأشخاص و كذلك مصدر للنزاعات المستمرة .

ما دعى بالمشرع الجزائري إلى تنظيم و حماية العقار و الأملاك العقارية بنصوص قانونية تنظم هذا المجال سواء في القانون المدني وكذا القوانين الخاصة ( قانون الأملاك الوطنية , قانون التوجيه العقاري و قانون الأوقاف , قانون التهيئة و التعمير وكذا الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري و كذا المراسيم المطبقة له .)

وعزز ذلك بإمكانية لجوء أصحاب الحقوق العقارية إلى القضاء باعتباره طريقة من طرق الحماية القانونية للحقوق , و تنفذ أحكامه بصورة مختلفة سواء كانت منشئة أو مقرررة لمركز قانوني دون حاجة للتنفيذ جبرا أو بضرورة تدخل السلطة العادية , بأعمال مادية لإعادة مطابقة مركز المحكوم له الواقعي على مركزه القانوني جبرا على المدين " سلطة قانونية تخول صاحبها مطابقة مركز الواقعي على مركزه القانوني بواسطة أعمال تقوم بها السلطة العامة جبرا على المدين " .

و بما أن موضوعنا التنفيذ الجبري للأحكام القضائية في المواد العقارية فان الضمان الذي يظهر به المدين لاستيفاء حقوق الدائن و إبراء ذمته يتمثل في العقار أو الحقوق العينية العقارية (الأصلية أو التبعية ) والتي تعتبر الكفيلة بان تسمح لذوي الحقوق المترتبة على صاحبها بان يمارسوا عليها ما يمكنهم من اخذ حقوقهم شريطة حلول الأجل المتفق عليه .

وذلك من خلال التنفيذ الطوعي الاختياري للمدين لحقوق الدائن و ذلك بان يقوم طواعية بتنفيذ الالتزام الواقع على عاتقه وهذا لا يطرح أي إشكال و قد تناوله القانون المدني .

ولكن قد يتماطل و يمتنع عن تسديد ما ألزم به انه يمتنع عن الوفاء بالتزاماته فهنا يقع الإشكال و هنا وجب البحث عن الوسيلة الناجعة لإجباره على تنفيذ التزاماته , و هنا نكون بصدد التنفيذ الجبري سواء كان مباشرا (العيني ) باعتباره هو الأصل أو كان غير مباشر, إذا استحال التنفيذ كهلاك العين المحكوم بتسليمها للدائن فهنا لا يكون إما طالب التنفيذ إلا طريق القضاء لاستصدار حكم بالتعويض و إذا امتنع لمدين عن التنفيذ يتم تنفيذ هذا الحكم بالطريق الجبري و القهري ضد المحكوم المماطل و الممانع و ذلك بطريق الحجز على أمواله و هذا هو الطريق غير المباشر و

هو ما يسمى بالحجز العقاري على العقار الذي اخصه المشرع في مجموعة من المواد في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من المادة 721 إلى غاية 799 و ذلك بوضع أملاك المدين العقارية أو الحقوق العينية العقارية تحت يد القضاء و ذلك من اجل استيفاء الديون في حالة عدم كفاية الأموال المنقولة و ذلك من خلال سند تنفيذي و بالتالي فهو طريق استثنائي تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني .

### سبب اختيار الموضوع :

يتمثل في التعرف على التنفيذ الجبري على العقارات بما انه لم يحظى بالدراسة الكافية خاصة بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية , و يضاف إلى ذلك طرح الكثير من القضايا على القضاء التي تتعلق بالحجز على العقارات .

### الإشكالية :

من خلال ما تم تناوله نطرح الإشكالية التالية :

ما هي الطبيعة القانونية للحجز التنفيذي على العقارات ؟ و ما هي آليات الحجز العقاري ؟

ومن خلال هذه الإشكالية نطرح التساؤلات التالية :

\*- هل الإجراءات القانونية كافية لحماية حق الدائن ؟

هل التنفيذ يتم على العقارات المشهورة و العقارات الغير مشهورة ؟

ما هي أطراف التنفيذ ؟

ما هي أطراف التي يجوز الحجز عليها ؟

ما هي آثار الحجز على المدين ؟

و للإجابة على ذلك اتبعنا المنهج التحليلي الذي يعتبر من المناهج التي تستخدم في العديد من الدراسات القانونية و السياسية و الإعلامية .

أما عن الصعوبات التي واجهتنا في هذه الدراسة فهي كثيرة و متنوعة , فبالدرجة الأولى ضيق الوقت على اعتبار أن الموضوع يستلزم أن يتم دراسته دراسة كافية من اجل التحكم فيه و تسهيل على القارئ استيعاب الموضوع , بالإضافة إلى قلة المراجع المتخصصة في الموضوع للاعتماد

عليها في الدراسة , و عليه سوف نقوم بدراسة موضوعنا ضمن فصلين الفصل الأول يكون على الطبيعة القانونية للحجز على العقارات و هو يتضمن مبحثين المبحث الأول مفهوم العقار و الحقوق العينية العقارية و المبحث الثاني مفهوم التنفيذ العقاري و الحجز العقاري أما الفصل الثاني فيكون على آليات الحجز العقاري ويتمحور على مبحثين أشخاص التنفيذ و دور المحضر القضائي و الخاتمة التي حوصلنا فيها نتائج دراستنا هذه .



## الفصل الأول

# الطبيعة القانونية للحجز العقاري

إن استيفاء الحق من المدين ينصب على الذمة المالية له , و بالتالي فإنه يقع التنفيذ على أمواله سواء تحت حيازته أو بحيازة غيره و ذلك من خلال التنفيذ عليها كونها ضامنة للوفاء لديونه , و لما كانت دراستنا تتعلق بالتنفيذ الجبري فإننا ارتأينا أن نعالج الموضوع من خلال أولا معرفة العقار و الحقوق العينية العقارية لما لها أهمية خاصة بالنسبة للأفراد و كقيمة اقتصادية هامة لا يمكن المساس بها إلا بإتباع إجراءات قانونية واضحة و صريحة , والتي يتمتع عن طريقها بالحماية من طرف الدولة , و ما يدخل ضمن نطاق التصرف فيه و كذا إمكانية التنفيذ بصورته الموضوعية و كذا الإجرائية و الذي يتجسد في صورته الجبرية و التي تظهر في التنفيذ غير المباشر أو بطريق الحجز العقاري من خلال تعريفه و أنواعه ( التحفظي و التنفيذي ) و التمييز بينهما على اعتبار أن الحجز العقاري هو الذي سيحظى بالنصيب الأكبر من المناقشة و التحليل كونه يجسد الجانب الإجرائي لاستيفاء الدين , و لهذا ارتأينا إلى إظهار مفهوم العقار و الحقوق العينية العقارية و كذلك مفهوم التنفيذ و الحجز العقاري الواردة على تلك العقارات التي تدخل ضمن استيفاء الدائن لحقوقه , و ذلك بالطرق القانونية السارية المفعول .

## المبحث الأول: مفهوم العقار و الحقوق العينية العقارية

نظرا لما للعقار من أهمية اجتماعية , واقتصادية بالنسبة للأفراد و الدولة فانه من الضروري بما كان التطرق إلى دراسته , و معرفة مضمونه باعتباره عنصرا ماديا ضامنا للذمة المالية للفرد و مقوما هاما يجب تحديد طبيعته , و معرفة أنواعه و التأكد من مالكة الفعلي الذي يمارس كافة الحقوق التي يمنحها له القانون , و كذا ما يترتب من تلك التصرفات التي يبرمها الأشخاص من خلال التنوع العقاري الذي ساهمت فيه يد الإنسان و الذي واكبته أدوات قانونية حيث صنفته إلى أملاك عقارية وطنية و أملاك عقارية و قفية و أملاك عقارية خاصة (1)

### المطلب الأول : تعريف العقار و أنواع العقارات

إن العقارات بمختلف أنواعها سواء كانت صناعية أو فلاحية أو عمرانية تلعب دورا هاما في مجال التنمية الاقتصادية الاجتماعية لذا يجب معرفة طبيعته و معرفة أنواعه .

#### الفرع 01 :تعريف العقار

العقار بفتح العين و القاف عرفته المادة 683 من القانون المدني " بأنه كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار " (2) . ويشمل العقار لهذا المعنى الأراضي و المباني و كل ما يتصل بالأرض بشكل قار لذلك قد يكون العقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص .

أ-العقار بطبيعته : يشمل الأرض و ما اتصل بها بشكل قار مثل المباني و الأشجار و الغراس و ثمارها شريطة أن تحجز مع الأرض و إلا عدت منقولا بحسب المال .

ب-العقار بالتخصيص : هو منقول وضعه المالك خدمة للعقار بصفة دائمة من اجل استغلاله مثل الجرارات و المعدات الفلاحية و الحيوانات , ويجب أن تحجز مع العقار و إلا عد حجز على منقول(3) , و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

لم تنص على عدم جواز الحجز على العقار بالتخصيص حينما نص في المادة 636 على أموال القابلة للحجز لأنها تكون منقولات مثل الآلات و الحيوانات فيعد حجزا على منقول في حالة الحجز عليها مستقلة عن العقار الذي تخدمه

1 - القانون 90-25 المؤرخ في 08 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم -الجريدة الرسمية رقم 49 سنة 1990.

2 - الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم بالأمر 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 الجريدة الرسمية عدد 78.

3 - حسين محمد , طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية و الجزائرية , ديوان المطبوعات الجامعية , الجزائر 2005 , ص 36.

**الفرع 02 :أنواع العقارات :**

باعتبار العقار محل للتنفيذ الجبري يجب تصنيفها و معرفة مالکها من اجل تحديد ما يجوز التنفيذ عليه جبرا بواسطة حجزه و وضعه بين يد القضاء من اجل بيعه و استيفاء ثمنه لسداد الدين , و العقار الذي لا يجوز التنفيذ عليه .

هذا العقار قد يكون مبنيا كالمحلات السكنية و المهنية أو لنشاط تجاري أو صناعي أو سياحي فهو عقار حضري , و قد يكون غير مبني مثل الأراضي الفلاحية و الرعوية و يسمى بالعقار الريفی . هذا التنوع العقاري ساهمت في رسمه يد الإنسان و واكبته أدوات قانونية حيث صنفته إلى أملاك عقارية وطنية و أملاك عقارية وقفية و أملاك عقارية خاصة .

**أولا : العقارات التابعة للأملاك الوطنية**

يدخل ضمن الأملاك العقارية التي تملكها الدولة و جماعتها المحلية في عدد الأملاك الوطنية و تتكون حسب المادة 24<sup>(1)</sup> من قانون التوجيه العقاري من :

-الأملاك العمومية و الخاصة للدولة .

-الأملاك العمومية و الخاصة للولاية .

-الأملاك العمومية و الخاصة للبلدية .

وقد كرس القانون الأملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم<sup>(2)</sup> ازدواجية الملكية الوطنية , فهي إما وطنية عامة , و إما ملكية وطنية خاصة .

**ا-العقارات التابعة للأملاك الوطنية العمومية :**

إما طبيعية مثل الشواطئ و المجاري و غيرها حسب المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية اصطناعية مثل السكك الحديدية و الموانئ و المطارات و المباني العمومية و الطرق و الآثار و الحدائق... الخ حسب المادة 16 من نفس القانون فهي غير قابلة للحجز حسب المادة 04 فقرة 01 من قانون 90-30 بعد تعديل 2008 حيث تنص " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها و لا للتقادم و لا للحجز... " وهو نفس حكم الذي جاء به قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 08-09 بتاريخ 25 فيفري 2008 في مادته 636 فقرة 01 .

<sup>1</sup> - لقانون 90-25 المؤرخ في 08 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم –السابق الذكر .

<sup>2</sup> - القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية – الجريدة الرسمية رقم 52 سنة 1990 و المتمم للقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008-الجريدة الرسمية رقم 44 سنة 2008 .

إن الهدف من ذلك أنها تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية من جهة وان الذمة المالية للدولة والجماعات المحلية يفترض فيها الملاءة و بالتالي لا يتصور الوصول إلى مرحلة التنفيذ الجبري (ملائمة الأشخاص المعنوية باعتبارها قادرة على تنفيذ التزاماتها دون ضغط أو إكراه من جهة , وضمان استمرارية المرافق العامة).

**ب العقارات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة :** حسب نص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية في العقارات التابعة للملكية الوطنية الخاصة هي تلك العقارات التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية .

وبالرجوع إلى نص المادة 04 فقرة 02 المعدلة من قانون الأملاك الوطنية فان الأملاك الوطنية الخاصة كقاعدة عامة غير قابلة للتقادم و لا للحجز بما فيها العقارات و الحقوق العينية العقارية و ذلك يعود أساسا إلى ملاءة الذمة المالية من جهة و إن الدولة تنفذ طواعية دون اللجوء إلى التنفيذ الجبري من جهة أخرى .

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

و كاستثناء أول عن قاعدة عدم جواز الحجز على العقارات و الحقوق العينية العقارية 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 فهي شركات تجارية أموالها بما فيها العقارات قابلة للحجز عليها و بيعها بالمزاد العلني , بما فيها تلك التي تمنحها لها الدولة .

أما الاستثناء الثاني فقد جاءت به نصوص خاصة تتمثل في القانون 87-19 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباته<sup>(1)</sup> والذي منح للمنتجين الفلاحين حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي في المستثمرة الفلاحية , و كذلك تمنح لهم الملكية المطلقة للتخصيص بينما تحتفظ الدولة بملكية الرقبة و بالتالي فحق الانتفاع الدائم حسب قانون 87-19 ما يسمى بالانتفاع الدائم , جعله حقا عينيا عقاريا ينتقل إلى الورثة و يمكن التنازل عنه و الحجز عليه و كذلك يمكن رهنه<sup>(2)</sup>.

وللدولة ممارسة حق الشفعة حسب نص المادة 62 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

<sup>1</sup> - القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الملغى بموجب القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 الجريدة الرسمية 46-2010 الذي يحدد شروط و كليات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة .

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر و زروقي ليلي , المنازل العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام , دار هومة للنشر , الجزائر 2008 , ص 113 .

## ثانيا :العقارات التابعة للأمالك الوقفية

تنص المادة 31 قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على أن الأملاك الوقفية هي أملاك التي حبسها مالکها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة , سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوطاء الدين يعينهم المالك المذكور .

### ا-الوقف العام :

حسب المادة 03 من قانون الأوقاف<sup>(1)</sup> بأنه حبس العين على التملك وجه التأيد 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 اذ تزول 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),إما حق الانتفاع يؤول إلى المنتفع ,إذا يرتب حق الوقف حقا عينيا أصليا هو حق انتفاع واقع على عقار لصالح الموقوف عليه و الذي يجب أن يكون جهة خيرية و يحكم هذا التصرف قانون الأوقاف.

وقد جاء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية صريحا حيث أكد في مادته 636 فقرة 02 عدم جواز الحجز على الأموال الموقوفة وفقا عاما ما عدا الثمار و الإيرادات على أساس أن الإيرادات منقولات (نقود) وان الثمار منقولات بحسب المال .

و المتصفح لقانون الأوقاف يظهر له انه يجوز الحجز على حق الانتفاع حسب المادة 21 منه " يجز جعل حصة المنتفع ضمنا للدائنين في المنفعة فقط أو في الثمن الذي يعود إليه " .

<sup>1</sup> - قانون الأوقاف رقم 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 الجريدة الرسمية رقم 21 المعدل بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001 الجريدة الرسمية رقم 29 و المعدل بالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 الجريدة الرسمية رقم 83 .

إلا انه لا يمكن تصور الحجز على حق الارتفاق في الوقف العام 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 .

### ب-الوقف الخاص :

و هو ما يحبسه الواقف على عقبه من ذكور و الإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم .

و قد تم التعديل فيما يخص الوقف الخاص بموجب المادة 03 من القانون 10-02 حيث أصبحت تنص على الوقف العام , أما الوقف الخاص فقد أحيل للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في قانون الأسرة بموجب المادة الثانية من نفس التعديل (1), حيث ألغيت جميع المواد المتعلقة بالوقف الخاص .

### ثالثا : العقارات التابعة للأمالك الخاصة :

الملكية العقارية الخاصة نظمها القانون المدني و قانون التوجيه العقاري و هي حق التمتع (استعمال و استغلال ) و حق التصرف في العقارات , و يمكن تصورها في عدة حالات :

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

2- قد تكون الملكية العقارية الخاصة مفرزة : فينفد في الحجز عليها و بيعها بالمزاد العلني , و قد تكون ملكية مشاعة فينفد على الحصة و تباع بالمزاد العلني و الراسي عليه المزاد يصبح مالكا شريكا على الشيوع(1) و لا يملك شركاء في الشيوع في هذه الحالة حق الشفعة بالحلول محل

1- قانون الأوقاف رقم 10-91 – السابق الذكر .

2- حسين محمد , طرق التنفيذ في الإجراءات المدنية الجزائرية –مرجع سابق الذكر .

المشتري في شراء العقار باعتبار إن البيع يتم بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون و هذا ما أكدته المادة 778 من قانون المدني .

3- قد تكون الملكية العقارية الخاصة ملكية مشتركة في العقارات المبنية : وهي الحالة التي يكون عليها العقار المبني ملكيته مقسمة حصصا بين عدة أشخاص , و تظهر غالبا هذه الملكية في العمارات مثل الحيطان الفاصلة و تكون الأجزاء المشتركة غير قابلة للحجز منفصلة عن الأجزاء الخاصة , و هذا ما أكدته المادة 746 من قانون المدني فهي لا تباع و مستقلة عن الحق الذي تخدمه , لان استقلالها يعدم فائدتها و قد نظمها المشرع الجزائري في المواد 743 إلى 772 من القانون المدني .

4- قد تكون الملكية العقارية الخاصة مقرونة بشرط مانع للتصرف لمدة معينة : كان يمتلك المدين عقارا و هبه له أبوه بعقد هبة مشروطة بعدم التصرف حتى بلوغ سن معينة , فالقاعدة العامة إن كل ملا يجوز التصرف فيه لا يجوز حجزه , و تطبيقا لذلك يكون الحجز هنا بدون جدوى لان الهدف من الحجز هو البيع , و هذه الأموال لا يجوز للمدين بيعها و من باب أولى إلا تباع في المزاد العلني<sup>1</sup> و قد أكدت ذلك المادة 636 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

1-قانون الأوقاف رقم 91-10 -السابق الذكر



## المطلب 2 : تعريف الحقوق العينية العقارية :

إن التطرق للحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أو تبعية يهدف إلى معرفة معناها و مدى قابليتها للتنفيذ عليها بحجزها و بيعها بالمزاد العلني , و ذلك وفقا لما قدمه المشرع الجزائري في القانون المدني .

### الفرع 1 : الحقوق العينية العقارية الأصلية :

يشمل حق الملكية وما يتجزأ عنها من حق انتفاع و حق استعمال و حق سكن و حقوق ارتفاق .

**1 - حق الملكية العقارية :** المادة 674 من القانون المدني تنص على : " إن الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط إلا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة .

أ- حق التصرف في العقار : كالهدم مثلا فهو عمل مادي و قد يكون عمل قانوني مثل البيع و الرهن .

ب- حق التمتع في العقار :

- حق الاستعمال (الحصول على منافعه مثل سكنه أو زرع أرضه )

- حق الاستغلال وهو الحصول على الثمار سواء طبيعية مثل الكلاً أو صناعية مثل المحاصيل أو المدينة مثل ثمن الإيجار .

- إن حق الملكية بسلطتيه من تصرف و تمتع قابلة للحجز مجتمعة باعتبار كل ما هو قابل للتصرف فهو قابل للحجز , كما يمكن الحجز فقط على الرقبة لصاحب حق التصرف أو على حق الانتفاع لصاحب حق الانتفاع .

### 2- الحقوق المتفرعة عن حق الملكية العقارية :

لقد وردت في المواد 844 إلى 881<sup>(1)</sup> وتتمثل في حق الانتفاع و حق الاستعمال و السكن وكذا حق الارتفاق .

<sup>1</sup> - الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم بالأمر 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 , الجريدة الرسمية عدد 78 .

**أ- حق الانتفاع:** هو ذلك الحق الذي يخول صاحبه سلطة استعمال شيء مملوك للغير و استغلاله في مقابل المحافظة عليه و رده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع و الذي ينتهي حتما بموت المنتفع , ويبقى للمالك ملكية الرقبة و التي تخول له سلطة التصرف , و يترتب على ذلك انه يعتبر مالا عقاريا و بالتالي يجوز التصرف فيه ببيعه مثلا, ولكن لمالك الرقبة حق الشفعة طبقا لنص المادة 795 من قانون المدني<sup>(1)</sup> و كذلك يجوز رهنه رهنا رسميا و من ثم يخضع للشهر مع أخذ بعين الاعتبار الطبيعة المؤقتة لحق الانتفاع, ولقد أورده المشرع الجزائري في القانون المدني من المواد 844 إلى 854 ونشير هنا إلى انه لا تثبت لمالك الرقبة حق الشفعة إذا بيع حق الانتفاع بالمزاد العلني بعد الحجز عليه طبقا لنص المادة 792 من قانون المدني .

**ب- حق الاستعمال و حق السكن :** وهو الحق العيني الذي يتقرر للشخص على شيء مملوك لغيره يخول لصاحبه استعمال الشيء لنفسه و لأسرته, وإذا كان هذا الاستعمال لا يكون إلا بسكناه كان الحق حق للسكنى .

حسب المادة 855 من القانون المدني فان هذا الحق يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق و أسرته لخاصة أنفسهم دون إخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق , أما المادة 856 تنص انه لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال و حق السكن إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي , وتسري القواعد الخاصة بالانتفاع على حق الاستعمال و حق السكن من حيث مدته و التزامات المستعمل أو السكن .

وبالتالي لا يجوز الحجز عليه إلا إذا وجد شرط صريح يجيز التنازل عنه , لذا فانه يستبعد تنفيذ الحجز باعتبار أن هذه الحقوق لا تدخل في الضمان العام للدائنين , لأنها لا تدخل في الذمة المالية للمدين ولا تباع للغير كونها استعمالا على المدين و لا يمكن للغير استعمال هذا الحق .

**ج- حق الارتفاق:** هو حق عيني أصلي عبارة عن قيد يتقرر على عقار يسمى العقار الخادم أو المرتفق به , لمصلحة عقار آخر يسمى العقار المخدم أو المرتفق و بالتالي فهو حق تابع لا ينفصل عن العقار الخادم و المخدم فالأول مثقل به و الثاني منتفع به , و ينتقل دائما مع العقار و يجري على العقار من تصرفات فلا يجوز التصرف فيه مستقلا عن العقار الذي يخدمه بالبيع أو الرهن أو غير ذلك , و يترتب على ذلك أيضا انه إذا بيع العقار أو رهن أو وهب فانه يشمل هذا التصرف حق الارتفاق , كذلك باعتباره من ملحقات العقار محل تصرف و بما انه لا يجوز التصرف في حق الارتفاق مستقلا أيضا عن العقار الذي يخدمه و مثال ذلك الحجز على عقار المدين و لمالك هذا العقار حق الارتفاق على عقار جاره لصالح عقاره بالمرور عليه فيتم الحجز على حق الارتفاق بصفة آلية بمجرد الحجز على العقار المخدم حسب المادة 867 من ق م .

<sup>1</sup> - الامر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم - السابق الذكر .

## الفرع 2 : الحقوق العينية العقارية التبعية :

لقد أورد القانون المدني الجزائري الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية في الكتاب الرابع من المادة 882 إلى المادة 1003<sup>(1)</sup> وحصرها بالترتيب في الرهن الرسمي و حق التخصيص و الرهن الحيازي و حقوق الامتياز , والذي يهمننا في هذا المقام الحقوق العينية التبعية الواقعة على عقار .

لقد أورد المشرع الحق العيني الذي يضمن للدائن الوفاء بحقه كاملا من أموال المدين , فهو سلطة مباشرة للدائن على مال معين من أموال المدين يخول له حق تتبع هذا المال و حق الأولوية على سائر الدائنين .

- **ميزة التتبع** : يعطي للدائن حق تتبع المال (التامين العيني) في أي يد كانت وذلك بالحجز عليه و استثناء حقه منه .

- **ميزة الأولوية** : وهي الأسبقية أو الأفضلية على سائر الدائنين , أي انه إذا تم الحجز على المال من دائن صاحب تامين عيني و دائن عادي ليس له تامين عيني على هذا المال و لم يكفي المال للوفاء بالدينين معا , فلا يدخل الدائن صاحب التامين العيني في قسمة غرماء مع الدائن الآخر أو الدائنين الآخرين , بل يستوفي حقه كاملا قبلهم .

**أولا : الرهن الرسمي** : ورد في المواد 882 إلى 936 من القانون المدني<sup>(2)</sup> .

فهو حق عيني تبعي يرد على عقار , يخول لصاحبه من اجل استثناء دينه من ثمن ذلك العقار ميزتي التقدم و التتبع , وهو ينشأ من خلال عقد مفرغ في شكل معين حسب المادة 885 من القانون المدني , أما المادة 883 من القانون المدني فقد جعلته : "عقد رسمي يحرره الموثق أو بموجب حكم قضائي أو يقرر بمقتضى القانون " , وينبغي تحت طائلة البطلان أن يفرغ عقد الرهن الرسمي في قالب شكلي يعده الموثق و يخضعه للشهر العقاري بالمحافظة العقارية<sup>(3)</sup> .

\*ينشأ الرهن الرسمي بين الدائن و المدين يكسب الدائن على عقار مخصص بوفاء دينه حقا عينيا يكفل له التقدم على غيره من الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة باستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون .

\*يتميز بان مصدره في الأصل اتفاقي على شكل عقد , لكن المشرع أكد انه يمكن أن يكون بموجب حكم قضائي أو بموجب القانون , و يتطلب انعقاده في ورقة رسمية مما يعني انه عقد شكلي و ليس رضائي , وكذلك يجوز لمالك العقار المرهون حق التصرف فيه ببيعه مثلا , ولكن

<sup>1</sup> - الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم -السابق الذكر .

<sup>2</sup> - الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم - السابق الذكر .

<sup>3</sup> - خلفوني مجيد , العقار الجزائري , دار الخلدونية , الجزائر 2012 , ص 54 .

ينتقل للغير مثقلا بهذا الرهن و للدائن حق التتبع في حالة عدم الوفاء بالدين عند حلول الأجل و هذا ما أكدته المادة 894 من قانون المدني .

أما شهره في المحافظة العقارية فيهدف إلى تمكين أطراف عقد الرهن من الاحتجاج به اتجاه الغير من الدائنين الآخرين أو من تنتقل إليهم ملكية العقار , فلا ينفذ الرهن في حق الغير إلا من تاريخ قيده , و يظل العقار في حيازة المدين الذي يباشر عليه كل سلطات المالك حسب ما أكدته المواد 895 و 904 من القانون المدني , وما على الحاجز الانتظار إلى اجل حلول دين مدينه و عندما ينفذ مدينه على العقار المرهون لمدين مدينه , يقوم الدائن بالتنفيذ و الحجز على ما تحصل عليه من مدينه من أموال جراء حجز و بيع العقار المثقل بالرهن الرسمي بالمزاد العلني , أو في حالة تطهير العقار من الرهن اذا كان العقار في يد الغير الحائز له بسند , فينفذ على مقابل التطهير .

**ثانيا : الرهن الحيازي :** هو حق عيني تبعي يرد على العقار و يخول لصاحبه استيفاء دينه متقدما على سائر الدائنين و يخول كذلك تتبعه في أي يد كان (1) .

والرهن الحيازي هو عقد ينشئ الحق في احتباس ما في يد الغير يرتضيه المتعاقدان ضمانا لحق يمكن استفاؤه منه كله أو بعضه بالتقدم على سائر الدائنين , و ينشأ بالاتفاق بناء على عقد فهو عقد رضائي لا يلزم شكل معين و يرد على العقارات و المنقولات بخلاف الرهن الرسمي , و قد أورده المشرع في المواد 966 إلى 968 و أضاف انه من اجل نفاذه تجاه الغير إلى جانب التسليم , شهره في المحافظة العقارية و بموجب عقد الرهن الحيازي على العقار تنتقل حيازة العقار المرهون إلى الدائن ا و إلى الغير الذي يحدده كل من الدائن و المدين و لا يجوز للمرتهن أن ينتفع بالعقار المرهون حيازيا بغير ادن الراهن (2) .

هذا و يخول الرهن الحيازي للدائن المرتهن أفضلية في استيفاء حق قبل غيره من الدائنين العاديين و الدائنين أصحاب الحقوق العينية التبعية المتأخرين عنه في المرتبة , كذلك فان للدائن المرتهن سلطة تتبع المال المرهون بما يتيح له التنفيذ عليه حتى و لو انتقلت ملكيته إلى شخص آخر غير المدين الراهن (3) .

1 - الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل - السابق الذكر .

2 - بن سعيد عمر , الاجتهاد القضائي وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية , دار الهدى , عين مليلة , طبعة 2004 ص 75 .

3 - بن ملحي الغوثي , الحجز العقاري ( الاجتهاد القضائي للغرفة القضائية ) , الجزء الأول , ديوان المطبوعات الجامعية , الجزائر 2004 .

## المبحث الثاني : مفهوم التنفيذ العقاري و الحجز العقاري :

إن العمل على استعادة الطرف المتضرر لحقوقه الثابتة بموجب سند يحوزه من خلال تصرف إجرائي قانوني قد يقصد به , مصطلح الاقتضاء عند التنفيذ الجبري و كذا الوفاء عند التنفيذ الاختياري , فالتنفيذ يظل مستقلا تماما عند الوفاء الاختياري إذ بمجرد استعانة الدائن بالقائم بالتنفيذ بغية استعادة حقه الثابت بعد ذلك تنفيذا و لو استجاب المدين مباشرة بعد اعذراه لأول مرة (1) .

### المطلب الأول : تعريف التنفيذ العقاري

#### الفرع 01 : تعريف التنفيذ العقاري

لغة : هو تحقيق الشيء و إخراجها من حيز الفكر و التصور إلى مجال الواقع الملموس 0 اما في اصطلاح القانون الخاص نقصد به : معنيين الأول موضوعي و الثاني إجرائي .

1/المعنى الموضوعي وهو الوفاء بالالتزام و هذا الوفاء قد يكون اختياريا وهو الأصل وقد يكون جبريا حيث إذا امتنع المدين أو تأخر في تنفيذ التزامه يلجا الدائن إلى القضاء لإجباره على الوفاء رغما عنه و بالقوة و هنا هو التنفيذ الجبري الذي يعنينا في هذه الدراسة لان التنفيذ الاختياري لا يثير أية مشكلة بحسب الأصل.

والمعنى الموضوعي : هو الوفاء بالالتزام و الوفاء عند فقهاء القانون المدني إما اختياري أو قهري ذلك أن الفقه ولاسيما في ألمانيا و إيطاليا يميز في رابطة الالتزام بين عنصرين هما المديونية و المسؤولية (2)

2/المعنى الإجرائي و القاعدة الأساسية في التنفيذ الجبري هو انه لا يجوز للمرء أن يقتضي حقه لنفسه بيده بل يجب أن يلجا إلى السلطة العامة فذلك يحقق حماية حقوق الدائن و المدين و الغير التي يحتمل المساس بها لو ترك الأمر بيد الدائن .

<sup>1</sup> - بربارة عبد الرحمان , طرق التنفيذ من الناحيتين المادية و الإجرائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 08-09 الطبعة الأولى -2009 - منشورات بغدادي ص 83 .

<sup>2</sup> - محمد حسين , مرجع سابق الذكر ص 5-6 .

## الفرع 02 : أركان التنفيذ العقاري

**1- طالب التنفيذ:** وهو كل ما يجري التنفيذ لصالحه على مال معين , ويشترط فيه أن يكون دائن , و يجب أن يبقى حائزا لهذه الصفة (صفة الدائن) من وقت بدء إجراءات التنفيذ إلى نهايتها , عملا بأحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>(1)</sup> التي تشترط في من رفع الدعوى أمام القضاء أن يكون حائزا لصفة و مصلحة في ذلك , و خصومة التنفيذ –الدعوى التنفيذية- و حكمها حكم الدعوى القضائية فيما يتعلق بحيازة الصفة و المصلحة .

ويستمر حق المنفذ له في طلب التنفيذ لمدة خمسة عشر سنة 15 من تاريخ قابلية السند للتنفيذ وهي مدة تقادم الحقوق التي تتضمنها السندات التنفيذية أعمالا لنص المادة 630 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>(1)</sup> .

**وفاة طالب التنفيذ:** إذا مات الدائن قبل أو أثناء مباشرة إجراءات التنفيذ يحل محله خلفه الخاص أو العام كالوارث أو الموصي له بعين معينة بالذات , و يتعين في هذه الحالة إثبات صفة الخلف بفريضة و إعلان المدين عن قبل البدء في إجراءات التنفيذ , و إذا وقعت منازعة في هذه الصفة , و اثبت احد الطرفين انه رفع دعوى حول الصفة أمام قاضي الموضوع فان القائم بالتنفيذ يحرر محضرا عن ذلك و يحيل الخصوم إلى الجهة القضائية المختصة و يجوز له أي الدائن إجراء حجز تحفظي لحفظ حقوق التركة , و الحجز في هذه الحالة لا يخضع للتثبيت و يبقى صحيحا إلى, حين الفصل في دعوى المنازعة في الصفة .

**2- المنفذ عليه :** وهي اشمل من عبارة المدين , ذلك أن المنفذ عليه قد لا يكون مدينا ولكن قد يكون شخصا آخر غير المدين , كما في حالة التنفيذ على الكفيل العيني الذي رهن عقاره لضمان دين غيره حسب المادة 844 فقرة 01 من قانون المدني , و التنفيذ على العقار المرهون وهو في يد حائزه<sup>(2)</sup> تطبيقا لقاعدة حق التتبع المقرر للدائن المرتهن , فالتنفيذ في هذه الحالة يتم ضد الحائز الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون رغم انه ليس مدينا المادة 911 من قانون المدني<sup>1</sup> .

1- القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية –السابق الذكر .

2- المادة 911 من القانون المدني السابق الذكر .

غير انه في حالة الكفيل الشخصي أي الذي قدم ذمته ضمانا لين غيره لا يجوز اتخاذ إجراءات التنفيذ ضده قبل الرجوع على المدين و تجريده من كل الأموال الموجودة لديه (1) و هذا ما أوضحه مضمون المادة 660 من قانون المدني<sup>1</sup>.

**3-السلطة العامة كطرف التنفيذ :** سلطة معينة تباشر إجراءات التنفيذ باعتبار انه لا يجوز للمرء أن يقتضي حقه بنفسه وإنما دوره ينحصر في النشاط القضائي , وهي سلطة خارجية عن كل من الدائن و المدين , فأمر التنفيذ تتولاه الدولة ممثلة بأشخاص تسند إليهم مهمة القيام بأعمال التنفيذ .

**4-الغير كطرف في التنفيذ :** وهو كل من يلزمه القانون بسبب صفته أو وظيفته أو علاقته بالخصوم , بالاشتراك في إجراءات خصومة التنفيذ دون أن يكون من طرفي التنفيذ , و دون أن تكون مصلحة ذاتية بموضوع الحق المراد اقتضاؤه .

### الفرع 03 :أنواع التنفيذ العقاري :

ينقسم التنفيذ العقاري إلى نوعين: تنفيذ اختياري أو رضائي و تنفيذ جبري أو قهري

**التنفيذ الاختياري :** وهو الذي يقوم به المدين بمحض إرادته دون تدخل من السلطة العامة لإجباره عليه , و به ينقضي الالتزام الملقى على عاتقه دون اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري ولا تقوم خصومة التنفيذ , لان المحكوم عليه قد تجنب هذه الخصومة , والدائن قد تحصل على عين ما التزم به المدين , فأى إجراء يلي التنفيذ الاختياري يكون إجراء تعسفيا يهدف إلى إلحاق ضرر بالمحكوم عليه دون جلب مصلحة للدائن .

ويعتبر التنفيذ اختياريًا حتى ولو قام به المدين مدفوعًا بالخوف من إجباره على الوفاء بالالتزام بواسطة ما أعده التنظيم القانوني من وسائل , وهو يعتبر اختياريًا أيضًا حتى ولو قام به المدين تحت تأثير الخوف من بطش الدائن .

1- ملزي عبد الرحمان , طرق التنفيذ الجبري , سلسلة محاضرات القيت على الطلبة القضاة بالمدرسة العليا للقضاء , دفعة 19 السنة الثالثة , 2009-2010 , ص 61 .

ولا يثير التنفيذ الاختياري عادة أية صعوبة , ولا توجد إجراءات خاصة به لأنه لا يتم بتدخل السلطة القضائية إلا إذا رفض الدائن ما يوفي به المدين منازعا إياه في نوعيته أو كفايته , ففي هذه الحالة يقوم المدين باللجوء إلى المحضر القضائي -الذي يقوم دون الترخيص من رئيس المحكمة- طبقا للمادتين 585,584 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>(1)</sup> بغرض الوفاء على الدائن و يحزر محضرا بذلك .

فإذا تم قبول العرض من الدائن يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر إثبات ذلك , وان رفض الدائن ذلك العرض يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر إثبات الرفض و يودع ما تم عرضه إن كان نقود في حساب خاص تابع له , و عند الاقتضاء بأمانة ضبط المحكمة .

ويترتب على إيداع العرض , سقوط حق الدائن في المطالبة بالحق محل العرض و الإيداع ويعد مضي أجال سنة واحدة من تاريخ إيداع العرض .

و يمكن للمدين استرجاع المبلغ أو الشيء المعروض أو المودع بعد انقضاء هذا الأجل بأمر على عريضة صادرة عن رئيس المحكمة .<sup>1</sup>

---

1- القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية -السابق الذكر .



**2-التنفيذ الجبري :** قد لا يتحقق التنفيذ الاختياري من جانب المدين , بمعنى أن الدائنين من يواجه مدينا يتمتع عن الوفاء به , وإزاء إصرار المدين على عدم الوفاء فان اقتضاء الدائن لحقه يستلزم إجبار هذا المدين تنفيذ ما التزم به , و سلطة إجبار المدين على تنفيذ ما التزم به لا يباشرها الدائن و إنما تباشرها السلطة العامة التي تجري التنفيذ تحت إشراف القضاء , بناء على طلب الدائن الذي بيده سند تنفيذي , و على أن تتوافر شروط خاصة مقررة ساء بالنسبة إلى السند التنفيذي أو صاحب الحق في إجراء التنفيذ أو الأموال التي يجوز التنفيذ <sup>(1)</sup> , و يطلق على هذا التنفيذ الذي يتم قهرا لإجبار المدين على الوفاء بما التزم به و تجريه السلطة العامة تحت إشراف القضاء التنفيذ الجبري .

و بالتالي يمكن تعريف التنفيذ الجبري بأنه " ذلك التنفيذ الذي تجريه السلطة العامة تحت إشراف القضاء و رقابتها , بناء على طلب دائن بيده سند تنفيذي مستوفي لشروط خاصة بقصد استيفاء حقه الثابت في السند من المدين قهرا عنه و لو باستعمال القوة العمومية أن استلزم الحال ذلك .

والتنفيذ الجبري يتم بطريقتين : إما بطريقة مباشرة و إما بطريقة الحجز

**أولا : التنفيذ المباشر أو العيني :** بمقتضاه يحصل الدائن على عين ما التزم به المدين أيا كان محله و موضوعه سواء كان التزاما للقيام بعمل أو الامتناع عنه .

و مثال ذلك تنفيذ التزام المدين بتسليم منقول أو عين معينة يكون بإجباره على تسليم المنقول أو العين ذاتها لدائنه , وإذا كان الالتزام بالبناء يكون تنفيذه بتشديد المبنى المتفق عليه , و تنفيذ الالتزام بعد البناء في ارض معينة يكون بهدم ما تم بناءه , و تنفيذ الالتزام بإخلاء عقار معين يكون بإخلاء هذا العقار و طرد المدين منه .<sup>1</sup> وإذا صار التنفيذ العيني غير ممكن لسبب لا دخل للمدين فيه , و مثال ذلك حالة هلاك العين التي التزم المدين بتسليمها للدائن<sup>2</sup> , تحول التزام المدين إلى التزام بدفع تعويض نقدي<sup>(2)</sup> . وفي الأخير ينبغي ملاحظة إن التنفيذ الجبري لا يرد على الالتزام بالامتناع عن العمل , لأنه لا يقبل بطبيعته التنفيذ الجبري , وعليه يكون للدائن المطالبة بالتعويض.

1-ملزي عبد الرحمان , طرق التنفيذ الجبري , المرجع السابق الذكر , ص 63 .

2-بربارة عبد الرحمان , طرق التنفيذ من الناحيتين المادية و الإجرائية وفقا للتشريع الجزائري -سابق الذكر , ص 22 .

## ثانيا : التنفيذ بطريق الحجز أو غير المباشر :

وهو لا يكون غالبا في حالة الالتزام بدفع مبلغ من النقود سواء كانت محل الالتزام أصلا دفع مبلغ من النقود أو انه أصبح كذلك بعد أن تحول الالتزام إلى التزام بمقابل أي عن طريق التعويض نتيجة لعدم إمكانية تنفيذ مباشرة , لوجود مانع مادي مثل هلاك العين الملتزم بتسليمها أو وقوع العمل الملتزم بالامتناع عنه .

وفي التنفيذ الغير مباشر لا يحصل الدائن على محل حقه مباشرة بل يحجز على أي مال من أموال المدين , و استيفاء الدين من المال المحجوز بعد بيعه بالمزاد العلني ليحوله إلى نقود يستوفي حقه منها .

### سبب التنفيذ أو سنده : له معنيين :

**1 - معنى موضوعي :** يتخلص في انه يجب أن يرتكز على حق لطالبه , و يشترط في هذا الحق لإمكان التنفيذ عليه , إن يكون محقق الوجود و معين المقدار و حال الأداء , هذا إذا أراد الدائن إجراءات الحجز التنفيذي لاقتضاء حقه , أما إذا كان الدائن يرمي فقط إلى توقيع حجز تحفظي فان القانون <sup>(1)</sup> لا يشترط توافر كل هذه الشروط , إذ يجوز له ولو كان حقه غير معين بمقدار <sup>(2)</sup> .

**2- معنى شكلي :** مؤداه أن هذا الحق يجب أن يكرس في وثيقة أي في سند كالحكم القضائي أو العقد الرسمي وهذا السند هو أداة للتنفيذ , وقد نصت المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على انه لا يجوز التنفيذ إلا لسند تنفيذي .

و أضافت المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن تكون نسخة السند التنفيذي محصورة بالصيغة التنفيذية .

### المطلب الثاني : تعريف الحجز العقاري :

يتم تحقيق الحجز على العقار بغية تحقيق الهدف المنشود منه و هو اقتضاء الدائن الحاجز حقه الموضوعي في حالة عدم استيفاء جميع منقولات المدين للدين , وذلك بالاعتماد على نظام إجرائي معين سواء كان النظام الإجرائي في مرحلة الحجز بالمعنى الحقيقي أو النظام الإجرائي للمرحلة التالية للحجز , والتي أطلق عليها المشرع مرحلة إعداد العقار للبيع , وذلك من خلال القانون 09/08 المتعلق بقانون ( ا م ا ) و سنتناول بالدراسة مفهوم الحجز على العقار سواء ما تعلق بتعريف الحجز على العقار وبيان العقارات ( المشهورة و غير المشهورة ) محل الحجز .

<sup>1</sup> - المادة 647 من القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , الجريدة الرسمية العدد 21 , المؤرخ في 23 افريل 2008.

<sup>2</sup> - ديب عبد السلام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ( ترجمة للمحاكم العادلة ) - المرجع السابق الذكر , ص 34 .

**الفرع 01 : تعريف الحجز العقاري :**

هو وضع المال العقاري تحت يد القضاء سواء كان عقارا أو منقولا , وذلك لقصد منع صاحبه من الصرف فيه تصرفا يضر بحقوق من أوقع الحجز عليه من الدائنين .

ويمكن القول أن الحجز العقاري هو "وضع أموال المدين المتمثلة في العقارات أو الحقوق العينية العقارية تحت يد القضاء , سواء كانت مفرزة أو مشاعة إذا كان بيد الدائن سند تنفيذي و اثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها حسب المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

**الفرع 02 : الحجز على العقار :**

من مقتضيات تعريف الحجز على العقارات هو الوقوف على أهمية العقار و الدقة التي خصها المشرع باجرات التنفيذ عليه , و ذلك من اجل إدراك انه يتعين الحرص أثناء توقيع الحجز التريث قبل اتخاذ أي إجراء إلا بعد التأكد من سلامة الإجراءات المتخذة , لأنه ليس من السهل الإضرار بحقوق الدائن أو المدين .

والحجز هنا يكون من اجل إجبار المدين على تنفيذ الالتزام الذي على عاتقه أو اقتضاء هذا الدين عن طريق بيع هذا العقار , و نظرا لان كل أموال المدين ضمانه لديونه , فالتنفيذ عليها يجب أن يتناسب مع طبيعة المال الذي يعود للمدين من اجل التنفيذ عليه .

**الفرع 03 : أنواع الحجز على العقارات :**

يرد على العقارات نوعان من الحجوز المتمثلة في الحجز التنفيذي و الحجز التحفظي التي أوردها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

**أولا : الحجز التحفظي :**

**1- تعريف الحجز التحفظي :** هو تدبير مؤقت يهدف إلى وضع الأموال العقارية للمدين تحت يد القضاء بهدف حفظها و عدم إنقاص قيمتها حماية لحقوق الدائن أو الدائنين الحاجزين, ومن هنا يظهر بأنه لا يشكل طريقا من طرق التنفيذ لأنه لا يصل إلى حد بيع العقار المحجوز بل يقتصر على حفظه لضمان حقوق الدائن , وقد تضمنته المواد 646 إلى 652 من قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث عرفه في المادة 646 بأنه " وضع أموال المدين المنقولة المادية و العقارية تحت يد القضاء و منعه من التصرف فيها و يقع الحجز على مسؤولية الدائن " (1) .

<sup>1</sup> - المادة 646 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية – السابق الذكر .

من خلال هذا يمكن القول بأنه إجراء وقائي لمنع المدين من التصرف بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه أن يؤدي إلى استبعاده من دائرة الضمان العام .

### ب - خصائص الحجز التحفظي :

\*- إجراء وقائي .

\*- إجراء مؤقت ( 15 يوما ) يجب على الدائن أن يرفع دعوة تثبيت الحجز أمام قاضي الموضوع .

\*- ليس حقا مطلقا : متروك شان النظر في فحواه للقاضي .

\*- يخضع لقاعدة الضمان العام : إن كل أموال المدين من منقولات مادية و عقارات قابلة للحجز عليها تحفيظا ضمانا للديون .

### إجراءات الحجز التحفظي :

بما أن الغاية من الحجز التحفظي على العقار هي ضبط العقار المجوز لمنع المدين من التصرف فيه , فإن ذلك لا يتم مباشرة من طرف الدائن أو المحضر القضائي بل لابد من إتباع إجراءات معينة نص عليها القانون, و المتمثلة في تقديم طلب إلى رئيس المحكمة المختص, ثم استصدار أمر بإجراء الحجز التحفظي, ثم تبليغ أمر الحجز, و بعده في الأخير يتم تقييد أمر الحجز بالمحافظة العقارية التي يوجد بها العقار .

### أولا : تقديم طلب إلى رئيس المحكمة :

إن المشرع الجزائري لم يحدد الطلب المقدم من الدائن , ولا صيغته , ولكن اقر العمل القضائي على انه إذا أراد الدائن أن يستصدر أمر بإجراء حجز تحفظي على عقار , عليه أن يقدم عريضة مكتوبة إلى رئيس المحكمة التي يوجد فيها العقار , بحيث يجب أن تتضمن هذه العريضة مجموعة من البيانات التي تناولتها المادة 647 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>(1)</sup> , فقد نصت على انه " يجوز للدائن بدين محقق الوجود , حال الأداء أن يطلب بعريضة مسببة , مؤرخة , موقعة منه أو ممن ينوبه استصدار أمر بالحجز التحفظي على منقولات او عقارات مدينه , إذا كان حاملا لسند دين أو كان لديه مسوغات ظاهرة ترجح وجود دين , و يخشى فقدان الضمان لحقوقه " .

<sup>1</sup> - المادة 647 من القانون 09/08 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية - السابق الذكر .

وطبقا مما سبق بيانه يجب أن تتضمن هذه العريضة ما يلي :

- 1 - اسم و لقب و مهنة و موطن الدائن الحائز .
- 2- اسم و لقب و مهنة و موطن المدين المحجوز عليه .
- 3- عرض موجز لسبب الدين .
- 4- السندات التي تبرر وجود الدين أو المسوغات الظاهرة , مع ذكر تقديره إذا كان محددة الوثيقة وان لم يكن محددًا فيذكر المقدار التقريبي .

و في الأخير يلتزم الحاجز في آخر العريضة من رئيس المحكمة أن يمنحه أمر لتوقيع الحجز التحفظي على العقار أو العقارات المراد حجزها ثم يوقع الدائن حتى هذه العريضة .

### ثانيا : استصدار الحجز بإجراء الحجز التحفظي :

يستلزم القانون ليقع الحجز التحفظي على عقارات المدين , استصدار أمر من رئيس المحكمة بناء على طلب ذوي الشأن بإجراء الحجز التحفظي , و القاضي المختص في هذا الشأن هو قاضي محكمة مقر المجلس القضائي التي توجد فيها العقار , يقوم القاضي بتفحص العريضة و الوثائق المرفقة و التي ترجح وجود الدين , و على القاضي هنا أن يخضع هذا الطلب لبحث عميق نظرا لخطورة النتائج المتولدة عن هذا الحجز بالنسبة لسلطات المدين على عقاراته , و على الدائن أن يساعد القاضي في البحث بتزويده بوسائل الاقتناع التي تكون بيده .

غير انه يلزم رئيس المحكمة بالفصل في طلب الحجز التحفظي على العقار في اجل أقصاه خمسة أيام من تاريخ إيداع العريضة بأمانة ضبط المحكمة , وهذا الأجل جديد لم يتضمنه قانون الإجراءات المدنية القديم , و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري جعل هذا الشرط شرطا عاما في كل حالات الحجز التحفظي .

### ثالثا : تبليغ أمر الحجز التحفظي :

بعد حصول الدائن على أمر الحجز التحفظي سيتوجب عليه الاتصال بالمحضر القضائي المعين في أمر الحجز أو أي محضر قضائي آخر يختاره بنفسه في حال عدم تعيينه في أمر الحجز , لكي يبلغ رسميا أمر الحجز التحفظي إلى المدين وفقا للمادة 688 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>(1)</sup>, ويتبع فوراً بالحجز .

لكن هنا بالنسبة للتبليغ الرسمي لأمر الحجز يجب التفرقة بين الحالتين للتبليغ الرسمي , وهي حالة وجود العقار تحت بد المدين و وجود العقار تحت يد الغير .

<sup>1</sup> - المادة 688 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية - السابق الذكر .

**1 - حالة وجود العقار تحت يد المدين :** إذا كان العقار أو العقارات المشهورة المراد حجزها في حيازة المدين نفسه أو حيازة تابعيه , بحيث تكون له عليه سلطة فعلية كالأستغلال و الانتفاع و غيرها , هنا يقوم المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه .

**2 - حالة وجود العقار تحت يد الغير :** تنص المادة 668 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على انه " إن لم يكن بيد الدائن سند تنفيذي لكن مسوغات ظاهرة جاز له أن يحجز تحفظيا على ما يكون لمدينه لدى الغير من الأموال " المشار إليها في المادة 667 من نفس القانون .

و من خلال المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري نص على الأموال المنقولة مادية الوجود في حيازة الغير , ولم ينص على العقارات التي قد تكون لدى الغير خاصة وانه أجاز توقيع الحجز التحفظي على العقارات , ومنه لا يمكن الحديث على التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى الغير .

### رابعا : قيد أمر الحجز التحفظي بالمحافظة العقارية :

بعد أن يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه , يأتي إجراء آخر و هو ما يسمى بقيد أمر الحجز التحفظي , أي انه يجب أن يقيد إما الحجز التحفظي على العقارات بالمحافظة العقارية التي توجد بدائرة اختصاصها العقار خلال خمسة عشر ( 15 ) يوما من تاريخ صدوره و إلا كان الحجز باطلا<sup>(1)</sup> , إعمالا لقاعدة أن الشهر شرط جوهري و انسجاما مع أحكام القانون المدني 793 منه , ولأن المعاملات الواردة على العقار يتعين إشهاره و إلا كانت باطلة .

### د - آثار الحجز التحفظي :

الحجز التحفظي ككل حجز يعتبر عملا إجرائيا قانونيا يقيد سلطة المدين بالنسبة للعقار المحجوز و يمنع نفاذ التصرفات القانونية في حق الحاجز لحين تثبيت الحجز التحفظي أو رفعه , و قد حاول بعض الفقهاء البحث عن طبيعة الحجز و جعله ضمن التصرفات القانونية المعروفة , فذهب رأي إلى أن الحجز على مال معين هو إنشاء حيازة قانونية للدائن على هذا المال , و بالتالي تعطي للحاجز أولوية على هذا المال تطبيقا لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية , و ذهب رأي آخر إلى أن المحجوز عليه عديم الأهلية بالنسبة إلى المال المحجوز فيفقد أهلية التصرف و الإدارة في هذا المال فيحل القضاء محله في الإدارة .

أما فريق آخر فقد ذهب إلى أن الحجز يخول الحاجز حقا عينيا على المال المحجوز , كون أن الحق العيني ليس إلا حق استثنائا بالمنفعة الكلية أو الجزئية لشيء معين , و هذا الحق يخول ل<sup>1</sup>الدائن الحاجز حق الأولوية و التتبع<sup>(2)</sup> .

1- المادة 652 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية -السابق الذكر

كما توجد نظرية شائعة في الفقه الايطالي ترى بان الحجز يحد من سلطة المحجوز عليه على المال المحجوز من اجل تحقيق غاية إجراءات التنفيذ , فالقيد الذي يرتبه الحجز على المال هو قيد إجرائي يفرضه قانون المرافعات , لأنه يترتب على مباشرة الدائن لمكانة عامة هي الحق في التنفيذ , يحرك به سلطة القضاء و تتجه هذه الآثار إلى تحقيق غاية إجرائية هي بيع المال المحجوز و توزيع حصيلته (1) .

أما المشرع الجزائري فقد أشار إلى آثار الحجز التحفظي في المادتين 660 و 661 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والتي تتمثل في بقاء الأموال المحجوزة تحت يد المحجوز عليه و عدم نفاذ تصرفات المدين ثم جزاء التصرف في الأموال المحجوزة .

### 1/ بقاء العقار المحجوز في ذمة المحجوز عليه :

بمجرد استصدار أمر بتوقيع الحجز التحفظي يترتب عليه بقاء العقار المحجوز في ذمة المحجوز عليه , و عدم نفاذ تصرفات المدين في حق الدائن الحاجز , و هذا ما نستكشفه من خلال نصوص المواد التي تناولها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , حيث نص المشرع الجزائري في المادة 660 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد على : " تبقى الأموال المحجوزة تحت يد المحجوز عليه إلى حين الحكم بتثبيت الحجز أو الأمر برفعه , و له أن ينتفع بها انتفاع رب الأسرة الحريص , وان يمتلك ثمارها مع المحافظة عليها . " ويستخلص من نص المادة بالنسبة للعقار :

\*- يظل العقار المحجوز داخلا في الضمان العام لسائر الدائنين , فيجوز لأي دائن أن يوقع حجزا على ذات العقار , و يشترك مع الحاجز الأسبق في اقتسام حصيلة التنفيذ قسمة غرماء , ما لم يكن له حق التقدم , و هذا طبعا بعد أن يصير الحجز التحفظي حجزا تنفيذيا .

\*- إذا هلك العقار المحجوز بقوة قاهرة تكون تبعة الهلاك على المحجوز عليه , فلا ينقضي حق الحاجز وإنما يستطيع التنفيذ على عقارات أخرى لاستيفاء حقه .

\*- في حالة حصول الدائن في الحجز التحفظي على سند تنفيذي , و الوصول إلى إجراءات البيع عن طريق القضاء فان الثمن يحل محله في ذمة المحجوز عليه , فإذا بقي شيء منه بعد اقتضاء الدائنين المنفذين لحقوقهم و كذا مصاريف التنفيذ فانه يكون للمحجوز عليه .

كما يجوز للمحجوز عليه إذا بقي العقار في حيازته أن ينتفع به انتفاع رب الأسرة الحريص و أن يمتلك الثمار , كما يجوز له استعمال الأثاث و المجوهرات الموجودة بحوزته , غير انه ليس له أن يؤجر العقار المحجوز عليه بغير إذن من القاضي (2) .

2- السنهوري عبد الرزاق , الوسيط في شرح القانون المدني , الجزء الرابع , العقود التي تقع على ملكية البيع و المقايضة , بدون طبعة , منشورات  
1 - وجدي راغب , النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية و التجارية , دار الفكر العربي , مصر , ص 156 .  
2 - حسين محمد , طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية - المرجع السابق الذكر .

كما يقتضي القانون للمحافظة على العقار المحجوز لأغراض التنفيذ وضعه تحت حراسة شخص معين , و الأفضل أن يكون المحجوز عليه حارسا على العقارات المحجوزة , وفي هذه الحالة فإنه يحوز العقار المحجوز بصفة جديدة أي باعتباره من أعوان القضاء , و لذا فإنه يلتزم بما فرضه القانون على الحارس من واجبات , غير انه خشى المحضر القضائي من قيام المحجوز عليه بتصرف في العقارات المحجوزة , أو إذا طلب الحاجز تعيين شخص معين أو كان العقار المحجوز في حيازة الغير فإن هذا الشخص يعين حارسا على ذلك المال و على ثماره , ما لم يفضل تسليمها إلى القائم بالتنفيذ و يلتزم بالمحافظة على العقارات المحجوزة , و أن يسلمها كلما طلب منه ذلك هي و ثمارها , و لا يجوز له أن يستعملها أو يستغلها أو يعيرها ما لم يكن هو مالكاها أو صاحب حق انتفاع عليها (1) .

## 12 / عدم نفاذ تصرفات المدين :

إن الغاية من توقيع الحجز التحفظي هي وضع العقار المحجوز تحت القضاء و منع المدين من التصرف فيه أضرارا بالدائن الحاجز , مادامت هذه التصرفات تتعارض مع الغاية من الحجز و يستوي أن يكون هذا التصرف بين الأحياء أو مضاف إلى ما بعد الموت .

و عليه يمكن أن نشير إلى بعض التصرفات غير النافذة في مواجهة الدائن :

1-التصرفات التي تنقل ملكية العقار المحجوز كالبيع و الهبة , ذلك لان الاعتداء بانتقال الملكية للغير يؤدي إلى استحالة التنفيذ بالحجز .

2-التصرفات التي ترتب حقوق عينية كحق الانتفاع أو الاستعمال أو السكن أو حق الارتفاق , وذلك يؤدي إلى الانتقاص من قيمة العقار المحجوز أو نقص ثمنه مما ينقص استيفاء الدائن حقه منها .

3-التصرفات التي ترتب حقوقا عينية كالرهن الرسمي أو الحيازي إذ يترتب على نفاذها أن يسوء مركز الدائن العادي المنفذ , إذ يستوفي الدائن المرتهن حقه أولا مما يهدد حصول الدائن العادي على حقه من هذه الحصيلة .

كل تصرف من المدين في العقارات المحجوزة يقع باطلا و عديم الأثر , و هذا البطلان في الرأي الغالب نسبي بمعنى انه لا يجوز التمسك ب هالا صاحب المصلحة و ليس للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها .

ومن هذا نستخلص أن المشرع قرر جزاء إذا تصرف المدين في العقار المحجوز و المتمثل في البطلان , و هو الحماية المقررة مدنيا كما قرر عقوبة جزائية نص عليها قانون العقوبات , هذا حماية للدائن للمحافظة على ضمان العام لحقه , لكنه في المقابل قرر حماية للمدين إذا تعسف

<sup>1</sup> - القروي بشير سرحان , المرجع السابق الذكر , ص 48 .



الدائن في حقه و المتمثل في طلب رفع الحجز إذا تضرر من هذا الحجز .

## 2/ الحجز التنفيذي :

الحجز التنفيذي على العقارات هو: ذلك الحجز الذي يتم من خلاله وضع أموال المدين العقارية (أو الحقوق العينية العقارية) و ذلك من اجل استيفاء جميع ديون الدائنين و هو ما أشارت إليه المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية, و هو يمثل آخر وسيلة جبرية يلجا إليها الدائن بغية استيفاء دينه .

## 3/ تمييز الحجز التحفظي عن الحجز التنفيذي :

يتميز الحجز التحفظي عن الحجز التنفيذي من حيث :

- \*- عدم اشتراط السند التنفيذي : يتطلب أحيانا السماح للمدين بتوقيع الحجز قبل أن يتحصل على سند تنفيذي خشية فقدان الضمان .
- \*- الغاية التحفظية من الحجز : قد يتوقف الحجز التنفيذي بمجرد وفاء المدين , وقد ينتهي الحجز التحفظي تنفيذا .
- \*- المباغثة : لا يتطلب توقيع الحجز التحفظي استنفاد مقدمة التنفيذ كما هو في الحجز التنفيذي , و ذلك دون سبق تكليف حتى لا يلجا المدين إلى تهريب أمواله قبل الحجز<sup>(1)</sup> .
- \*- عدم وجوب تعيين المقدار: أن يكون دين الحاجز حال الأداء , محقق الوجود , على أن يقدر أمام قضاء الموضوع الفاصل في دعوى التثبيت , بينما يشترط في الحجز التنفيذي أن يكون مبلغ الدين محددًا قبل صدور الأمر بالحجز .
- \*- الانتفاع بالأموال المحجوزة : لا يؤدي الحجز التحفظي إلى نقل حيازة المال أو منعه بالانتفاع به , إنما يظل المحجوز عليه حائزًا مؤقتًا لأمواله و له أن ينتفع بها انتفاع رب الأسرة مع المحافظة عليها , في حين لا يخول للمحجوز عليه في الحجز التنفيذي إن كان مالكا للمحجوزات و اسند إليه حراستها , إلا استعمال تلك الأموال .

<sup>1</sup> - بربارة عبد الرحمان , طرق التنفيذ من الناحيتين المادية و الإجرائية وفقا للتشريع – المرجع السابق الذكر , ص 111 .

## الفصل الثاني

# آليات الحجز العقاري

يمثل الحجز على العقار آخر وسيلة جبرية يلجأ إليها الدائن بغية استيفاء دينه , حيث يخول هذا الإجراء وضع العقارات المملوكة للمدين تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني سواء كانت تحت يد المدين أو حيازة غيره , و لان العقار يحتل مكانة هامة و متميزة في النفوس فان الحجز عليه يخضع لتدابير دقيقة أهمها عدم جواز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حال عدم كفاية المنقولات ما عدا أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سند تنفيذي على عقار مثقل برهن أو تخصيص أو امتياز (1) و ذلك عملا بأحكام المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (2) .

و نظرا لتأخر عملية المسح العام و كون أن مؤسسات الدولة تعاملت مع آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة و التي أصبحت تشكل وعاء عقاري كبير , فقد فرض منطوق الواقع و دفع المشرع إلى التجاوب مع هذه الوضعية , فافرد نصوصا للتسوية منها القانون 02-07 (3) و كذا القانون 15-08 (4) و المراسيم المطبقة لأحكامه وفقا لقانون الإجراءات المدنية الإدارية الذي يحدد كيفيات و آليات الحجز العقاري من خلال النصوص الخاصة به .

1 - زروقي ليلي مستشارة بوزارة العدل , المجلة القضائية 1997 عدد 2 ص 25 .

2 - القانون 09-08 المتضمن الإجراءات الإدارية – السابق الذكر .

3 - القانون 02-07 المؤرخ في 07 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .

4 - القانون 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البيانات و إتمام انجازها .

## المبحث الأول : أشخاص التنفيذ :

يراد بأشخاص التنفيذ, الأطراف المعنية بالإجراء و هم بعدد خمسة , ثلاثة منهم اساسيون لا يمكن الحديث عن التنفيذ إذا غاب ادهم , و نقصد بهم صاحب المصلحة و يدعى طالب التنفيذ ثم الشخص الملزم بالتنفيذ , بينما الشخصان اللذان يمكن مصادفتهم خلال مباشرة التنفيذ , فهما الغير الذي يتم تدخله دون أن يكون طرفا في الخصومة و كذا السلطة العامة من نيابة عامة و قاضي إشكالات التنفيذ .

وصفة الطرف في التنفيذ , لا يراد منها بالضرورة أن يكون الموصوف صاحب مصلحة مباشرة , لان المعنيين المباشرين هما اثنان ,طالب التنفيذ و المنفذ عليه , إنما يستمد صفة الطرف من ضرورة إشراكه في الإجراء وفقا لما يقرره القانون , كان نصف النيابة العامة بالطرف في الدعوى الجزائية رغم أن القضية تتعلق بشخص متهم و طرف مدني متضرر و أحيانا يلحق المسؤول المدني ليتحمل عبء دفع التعويض .

### المطلب الأول : طالب التنفيذ و المنفذ عليه :

#### الفرع 01 : طالب التنفيذ :

طالب التنفيذ هو ذلك الشخص الراغب في استعادة حقه الثابت بموجب سند , و مثلما يشترط في رافع الدعوى القضائية توفر عنصري الصفة و المصلحة وفقا للمادة 13 من القانون الجديد , يشترط كذلك في طالب التنفيذ أن يكون صاحب صفة و مصلحة يستوي في ذلك الأشخاص الطبيعية و المعنوية . كما تطبق أحكام البطلان المشار إليها في المادة 64 من القانون الجديد بالنسبة للتنفيذ , إذ لا يستساغ قيام شخص فاقد لأهلية الأداء سواء لصغر السن أو لمرض عقلي يطال بالتنفيذ ما دام غير مؤهل قانونا للتصرف , و المعيار هنا وقت التنفيذ و ليس وقت استعادة الحق , فقد يكون طالب التنفيذ كامل الأهلية وقت صدور الحكم أو التعاقد ثم يصاب لاحقا بما يحول دون تمكنه من استعادة حقه بنفسه فينوب عنه وليه أو من تعينه المحكمة كمساعد قضائي لإدارة أمواله .

وإذا كانت القاعدة تقضي بوجود توفر عنصر الصفة لدى طالب التنفيذ<sup>(1)</sup> , فان ذلك لا يعني بالضرورة أن يكون طالب التنفيذ هو نفسه الشخص المحكوم لصالحه أو الذي كان طرفا في العقد.

<sup>1</sup> - الانصاري حسن النيراني , التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية , دار الجامعة الجديدة للنشر , طبعة 2001 , ص 134 .

فقد ينوب عن طالب التنفيذ وكيله أو ورثته في حالة الوفاة , على أن يتم تبليغ المنفذ عليه قبل البدء في التنفيذ , بالسند الذي يخول الصفة للوكيل أو الوارث على جانب إعلان السند التنفيذي و إلا كان للمنفذ عليه أن يحتج ببطلان الإجراءات .

## الفرع 02 : المنفذ عليه :

المنفذ عليه هو الطرف الذي يجري التنفيذ ضده سواء كان هو المحكوم عليه بعينه أم كان الغير الضامن كما هو الشأن بالنسبة للكفيل عملا بالمادة 644 من القانون المدني أو يكون مسؤولا مدنيا مثل الأب مع ابنه القاصر . وفي كل الأحوال يجب أن يذكر المنفذ عليه في السند التنفيذي كان تقضي المحكمة بإلزام المتسبب في حادث جسماني للمرور بدفع تعويض للضحية تحت ضمان شركة التامين (1) .

و مثلما يفترض في طالب التنفيذ أن يتوفر لديه عنصر الأهلية , فان الراجح كذلك اشتراط في من يجري التنفيذ ضده أن يكون متمتعا بالأهلية , علما أن المشرع الجزائري لا يشترط صراحة في المنفذ عليه أن يكون أهلا للتصرفات القانونية أثناء التنفيذ لان الإجراءات تستهدف ماله دون اعتبار لإرادته و إن الغرض من التنفيذ اخذ مال المدين بغض النظر عن توقف المنفذ عليه سواء قبل بالوفاء أو رفض الاستجابة .

إلا أن عدم اشتراط المشرع توفر عنصر الأهلية لدى المنفذ عليه , و لا يعني صحة إجراءات التنفيذ المتخذة مباشرة ضد ناقص أو عديم الأهلية , لان عدم توجيه تلك الإجراءات ضد من يمثل القاصر أو عديم الأهلية بغية تمكين وليه من الحفاظ و الدفاع عن مصالحه عملا بالأحكام الخاصة بالولاية على المال , يجعل من التنفيذ ضد من لا تتوفر فيه الأهلية , إجراء باطل لمساسه بالقواعد القانونية العامة , نتيجة حرمان الولي من اتخاذ التدابير المناسبة لحماية أموال من ولي عليه كمقاضاة الغير أو طالب التنفيذ أو المحضر القضائي .

<sup>1</sup> - بربارة عبد الرحمان , طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائرية وفقا للتشريع الجزائري – المرجع السابق الذكر , ص 102 .

## المطلب الثاني : دور المحضر القضائي :

المحضر القضائي هو الشخص الوحيد المؤهل قانونا لمباشرة إجراءات التنفيذ عملا بالنص الصريح للمادة 611 من القانون الجديد , غير أن المستحدث بموجب هذه المادة ليس إسناد مهمة التنفيذ للمحضر القضائي , فذلك أمر معمول به , إنما تحديد صفة طالب التنفيذ.

وتخضع المكاتب العمومية التي يتولى سيرها محضرون قضائيون لحسابهم الخاص وتحت مسؤولياتهم لأحكام القانون رقم 03-06<sup>(1)</sup> . المنظم لمهنة المحضر القضائي .

حيث يتمتع هؤلاء بصفة الضابط العمومي , وقد جاء نص المادة 611 أعلاه منسجما مع أحكام القانون 03-06 الذي خص المحضرون دون سواهم بمهمة التنفيذ كما هو عليه الحال في التشريع الفرنسي .

لقد حددت المادة 12 من القانون 03-06 المهام التي يتولى أداءها المحضر القضائي من أهمها :

\*- تبليغ العقود و السندات و الإعلانات التي نصت عليها القوانين و التنظيمات ما لم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ .

\*- تنفيذ الأوامر و الأحكام و القرارات القضائية الصادرة في جميع المجالات ما عدا المجال الجزائي , و كذا المحررات أو السندات في شكلها التنفيذي .

### أولا : التكيف القانوني لعلاقة المحضر القضائي بطالب التنفيذ :

الراجح فقها و قضاء , اعتبار المحضر القضائي وكيلا عن طالب التنفيذ , فالمحضر الذي يباشر إجراءات التنفيذ الجبري إنما يقوم بذلك بناء على توجيه الخصوم , فإذا ما عين الخصوم إجراءات التنفيذ التي يطلبون اتخاذها , اعتبر المحضر وكيلا من طالب التنفيذ الذي يسأل مسؤولية مباشرة عن توجيه هذه الإجراءات فيما لو ترتب عليها أضرار بالغير .

<sup>1</sup> - قانون رقم 03-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 , يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي , الجريدة الرسمية عدد 14 لسنة 2006 .

وعليه تستمد صفة الوكيل لدى المحضر القضائي , سندها القانوني من الأحكام العامة المتعلقة بالوكالة المنصوص عليها في المادة 571 و ما يليها من القانون المدني , هذه الأحكام تنطبق في جوهرها على العلاقة بين المحضر القضائي و طالب التنفيذ لكون هذا الأخير يفوض المحضر بوصفه غيرا , للقيام بعمل شيء لحسابه و باسمه و هو الموقف المعتمد في كثير من التشريعات المقارنة .

مع ذلك نشير إلى أن المحضر القضائي هو وكيل عن طالب التنفيذ بموجب وكالة خاصة لا تخوله إلا القدرة على مباشرة الأمور المحددة فيها و ما تقضيه هذه الأمور المحددة فيها و ما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية , وان الوكالة فيما بين المحضر القضائي و طالب التنفيذ تنفرد بميزة غير واردة في القواعد العامة الآتي ذكرها في المواد 571 إلى 589 من القانون المدني .

إذا كانت الوكالة بموجب الأحكام العامة هي انصراف إرادة الموكل لتفويض شخص آخر من أجل القيام بعمل شيء لحسابه دون أن يكون المكل ملزما في كافة الأحوال بذلك , بينما تنشأ الوكالة بين المحضر و طالب التنفيذ وجوبا متى أراد الدائن استعادة حقه الثابت بموجب سند رسمي نظرا لاستحالة حلول الدائن محل المحضر القضائي و القيام بإجراءات التنفيذ بما فيها المقدمات أو التدابير الجبرية .

### ثانيا : الاختصاص الإقليمي للمحضرين القضائيين :

عملا بالمادة 02 من القانون رقم 03-06 يمتد الاختصاص الإقليمي للمحضرين القضائيين ليشمل اختصاص المجلس القضائي مكان وجود المكتب العمومي " تنشأ مكاتب عمومية للمحضرين القضائيين لدى المحاكم وفقا لمعايير موضوعية تسري عليها أحكام هذا القانون , يمتد الاختصاص الإقليمي لكل مكتب إلى دائرة الاختصاص الإقليمي للمجلس القضائي التابع له "(1)

### ثالثا : الرقابة على أعمال المحضر القضائي :

وفقا لقانون 03-06 يخضع المحضر القضائي لرقابة مزدوجة :

1- رقابة مهنية تمارسها الغرفة الوطنية للمحضرين وفقا للمادة 44 و ما يليها .

2- رقابة قضائية يباشرها وكيل الجمهورية عملا بالمادة 46 إذ يجوز لهذا القاضي مراقبة و تفتيش مكاتب المحضرين القضائيين التابعين لدائرة اختصاصه بحضور رئيس الغرفة الجهوية أو المحضر القضائي الذي يمثله , بعد إشعاره في آجال معقولة .

#### رابعا : عملا بنص المادة 18 من القانون رقم 03-06 :

لا يجوز للمحضر القضائي رفض القيام بمهمة طلبت منه إلا في حالة وجود مانع , فإذا امتنع المحضر القضائي عن القيام بأي من إجراءات التنفيذ دون سبب مشروع كان يطلب منه دائن عادي , الحجز على عقارات المدين دون إرفاق ما يثبت عدم وجود منقولات أو وجود حالة تنافى. أما إذا كان الطلب مشروعاً , كان يتضمن تكليف المدين بالوفاء مع انعدام التنافى , فلا يجوز للمحضر القضائي رفض أداء المهمة , إن حدث ذلك يجوز لطالب التنفيذ إحاطة النيابة العامة بالأمر أو الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين على اعتبار أن امتناع المحضر يشكل خطأ مهنياً يستوجب المساءلة , و للجهة المحاطة التحقيق فيما إذا كان امتناع المحضر عن القيام بالإجراء المطلوب , يستند إلى سبب قانوني .

فالاعتماد يسلم للمحضر القضائي من طرف السلطة الوصية ممثلة في وزارة العدل من أجل أداء خدمة للجمهور و ليس للمحضر رفض أدائها أو اختيار الأشخاص أو المهمات التي طلبت منه على خلاف المهن الحرة الأخرى , التي تجيز لممارستها الاعتذار للزبون كما هو عليه الحال بالنسبة لمهنة المحامي باستثناء حالة التعيين التلقائي في إطار المساعدة القضائية .

#### خامسا : مسؤولية المحضر القضائي :

أن<sup>1</sup> الاستقلالية المالية للمحضرين القضائيين لا تعني إعفائهم من الالتزامات أو تبرئهم من المسؤولية , فالمادة 05 من القانون 03-06 تصف المحضر القضائي بالضابط العمومي و نتيجة ذلك يعتبر المحضر القضائي مسؤولاً بصفة شخصية عن كل ما يصدر عن مكتبه كما إن المحضر لا يستفيد من امتياز تحمل الدولة للأعباء المدنية الناجمة عن أخطاء موظفيها .

1-قانون رقم 03-06 المؤرخ في : 20 فبراير 2006 , يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي , الجريدة الرسمية عدد 14 سنة 2006



مسؤولية المحضر القضائي سواء كانا بصدد إعلان سند أو تنفيذ , هي من ثلاثة زوايا : مهنية و مدنية و جزائية , إذ يترتب على تقصير المحضر القضائي في التزاماته المهنية أو بمناسبة تأديتها قيام مساءلة مهنية من جهة الرقابة تؤدي إلى توقيع جزاء تأديبي عملا بالمواد 49 و 50 و 51 و 57 من قانون 03-06 حيث تنص الأولى منها على " دون الإخلاء بالمسؤولية الجزائية و المدنية المنصوص عليها في التشريع المعمول به , يتعرض المحضر القضائي عن كل تقصير في التزاماته المهنية أو بمناسبة تأديتها , إلى العقوبات التأديبية المنصوص عليها في هذا القانون " .

و نذكر من هذه العقوبات التأديبية الإنذار و التوبيخ و التوقيف المؤقت عن ممارسة المهنة مدة أقصاها 06 أشهر و قد تصل العقوبة إلى حد العزل .

أما المسؤولية المدنية للمحضر القضائي فهي تشمل ما يقع منه أثناء تأدية وظيفته باعتباره وكيلًا عن طالب التنفيذ و أي ضرر يلحق الزبون نتيجة تقصير من طرف المحضر , يفتح المجال للشخص المتضرر للمطالبة بالتعويض<sup>(1)</sup> .

فإذا تدخلت الدولة عن طريق النيابة العامة بوصفها ممثلة للمجتمع طالبت بوقف التنفيذ أو عدمه بحجة المحافظة على الأمن و النظام العام , فلطالب التنفيذ أن يقيم دعوى قضائية أمام القضاء الإداري , لا لأجل إجبار الدولة على التنفيذ إنما لجبر الضرر من الخزينة العامة نظير ما أصابه نتيجة الامتناع عن تنفيذ حكم صادر لصالحه .

و من أمثلة أخطاء المحضر القضائي أثناء قيامه بمهامه نذكر :

1- عدم مراعاة الآجال المنصوص عليها في المواد المتعلقة بالتبليغات بدء بالمادة 406 و ما يليها من القانون الجديد .

2- عدم احترام أوقات التكليف المنصوص عليها في المادة 416 و التي لا تجيز القيام بأي تبليغ رسمي قبل الساعة الثامنة صباحا ولا بعد الثامنة مساء ولا أيام العطل إلا في حالة الضرورة و بعد إذن القاضي .

<sup>1</sup> - بربارة عبد الرحمان , طرق التنفيذ في المسائل المدنية و الجزائية - المرجع السابق الذكر , ص 141 .

3- أن يستمر في مباشرة التنفيذ قبل أن يفصل القاضي في الإشكال .

4- عدم التوقف عن بيع الأشياء المحجوزة بالرغم من تحصيل مبالغ كافية لوفاء الديون المحجوز من أجلها و المصاريف .

واضح من هذه الأمثلة أن المحضر القضائي لم يراع سواء بطريق العمد أو الإهمال , ما يوجب القانون من إجراءات و مواعيد , لذلك يسأل ممن لهم سلطة الرقابة عليه و يكون مسؤولا عن تعويض الضرر الذي نشأ من جراء خطئه .

أما بالنسبة للمسؤولية الجزائية للمحضر القضائي فهي تقوم بمجرد ارتكاب فعل منصوص و معاقب عليه جزئيا , ولا يتمتع المحضر القضائي بأي امتياز يحول دون متابعتة .

### سادسا : حجية المحررات الصادرة عن المحضر القضائي :

يستخلص من خلال المواد 04 و 14 و 33 من القانون 03-06<sup>(1)</sup> بان المحررات الصادرة عن مكاتب المحضرين القضائيين هي سندات حجية لا تقبل إلا الدفع<sup>1</sup> بالتزوير و يعود ذلك ل :

1- صفة الضابط العمومي التي يتمتع بها المحضر القضائي .

2- إن المحضر القضائي مفوض بصريح نص المادة 04 المذكور أعلاه من قبل السلطة

العمومية .

3- إن العقود و السندات يتم توقيعها و دمجها بخاتم الدولة الخاص به تحت طائلة البطلان وفقا

للمادتين 14 و 33 من القانون أعلاه .

هذه الخصائص تكسب السندات الصادرة عن المحضر القضائي صفة رسمية تجعلها محصنة ضد كل ادعاء يطعن في صحتها .

1- قانون رقم 03-06 المؤرخ في : 20 فبراير 2006 , يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي , الجريدة الرسمية عدد 14 لسنة 2006 .

## المبحث الثاني : أحكام الحجز التنفيذي على العقارات :

لقد عمل المشرع الجزائري على إدخال أحكام جديدة على الحجز العقاري من خلال إجراءات واضحة , و كذا إضافة نصوص جديدة لسد النقص الحاصل خاصة ما تعلق بالعقارات غير المشهورة , و كذا البيوع العقارية المملوكة على الشيوخ بالإضافة للبيوع العقارية الخاصة للمفقود و ناقص الأهلية و المفلس , و بذلك تدارك الخلل أو عمل على توسيع الإجراءات و تفعيلها بما يتماشى مع الواقع .

### المطلب 01 : الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة :

من المقرر قانونا انه لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بالدين<sup>(1)</sup> , وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 149600 المؤرخ في 1997/12/10<sup>(2)</sup> .

### الفرع 1 : إجراءات الحجز التنفيذي :

لقد كان إصلاح الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية , من المواضيع الذي أولاهها المشرع القسط الأكبر من الاهتمام لما يترتب عن هذا النوع من مخاطر على حق الملكية المكرس دستوريا و كذا على الأمن العام , و لهذا تم إدخال أحكام جديدة على الحجز العقاري الذي يشمل العقار بطبيعته و العقار بالتخصيص و الحقوق العقارية و ملحقاتها , و اعتمد في صياغة هذه الأحكام قدر الإمكان تبسيط إجراءات الحجز و توضيحها أكثر , و إضافة نصوص جديدة لسد النقص و الفراغ الذي يكتنف الحجز العقاري<sup>(3)</sup> .

وباعتبار الحجز التنفيذي هو الحجز الذي يوقعه الدائن الحامل لسند تنفيذي على عقار أو حق عقاري مالك مدينه أو عقار بالتخصيص , و يمكن الدائن المرتهن أو صاحب الامتياز الخاص أو صاحب حق تخصيص على عقار إجراء الحجز حتى ضد المالكين الغير . وهو مجال تلتقي فيه قواعد الشهر العقاري و الحقوق العينية من خلال شروط و قواعد موضوعية في التنفيذ.

### 1-شروط الحجز :

الحاجز هو دائن حامل لسند يتوفر على ما ذكر سابقا من الشروط , وقد يكون الدائن دائنا عادي أو ممتاز أو مرتهن , و قد يكون الدائن الخزينة العمومية قصد التحصيل على مبالغ في ذمة المدين تجاه مؤسسات الدولة المكلفة بالضرائب .

1 - حمدي باشا عمر , القضاء العقاري , دار هومة الجزائر 2012 , طبعة 12 ص 81 .

2- المجلة القضائية 1997 , العدد 2 , ص 64 .

3- بربارة عبد الرحمان , طرق التنفيذ في المسائل المدنية و الجزائرية - المرجع السابق الذكر , ص 109 .

يجب إن يتمتع الحاجز بصفة التقاضي ذلك في حالة إرساء المزداد عليه يتعين أن يكون متوفرا على أهلية التصرف , فيما يخص القصر يبدو انه يجب على من يقوم بتمثيلهم أن يتحصل على إذن القاضي كما هو بالنسبة للتصرفات الأخرى في العقارات . أما السند المحتج به من طرف الحاجز فيجب أن يكون سندا رسميا تنفيذيا .

يجب قبل اللجوء إلى الحجز التنفيذي باستعمال حجز المنقول و عدم التوصل إلى نتيجة بسبب انعدام أو كفاية الأموال المنقولة .

## 2- موضوع الحجز :

يمكن للحاجز الذي تتوفر فيه شروط الحجز أن يوقع الحجز على العقارات و الحقوق العينية العقارية , و هي الحقوق التي يمكن رهنها و تتمثل في : حق الملكية و حق الملكية في الشيوع و الرقبة و الانتفاع و الإيجار (1) .

و حق الملكية يخلط بالملكية ذاتها إذ حدودها هي التي تبين مجال هذا الحق , إذا كان الحق في الشيوع يتعين على الحاجز المطالبة بالقسمة و في حالة استحالتها المطالبة بالبيع بالمزداد العلني .

### 1- في استصدار أمر الحجز و قيده :

يختص رئيس المحكمة المتواجد في دائرة اختصاصها العقار أو الحقوق العقارية المطلوب حجزه للفصل في الطلب . ويقدم هذا الطلب من طرف الدائن أو ممثله و يتضمن ما يلي :

- اسم ولقب الدائن و جنسيته و موطنه الأصلي و موطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار أو الحق العيني العقاري .

- اسم ولقب الدائن و موطنه .

- وصف العار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه , مع بيان موقعه , و أية بيانات أخرى تفيد في تعينه , طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية .

و للسماح للمحضر القضائي بالحصول على المعلومات الكافية عن العقار و مواصفاته و مشتملاته اجز القانون للدائن استصدار أمر على عريضة غير قابل للطعن لدخول العقار .

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر , القضاء العقاري , دار هومة الجزائر 2012 , طبعة 12 ص 81 .

يرفق طالب الحجز بالوثائق التالية :

- 1 - نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين , و نسخة من محضر التبليغ الرسمي و التكاليف بالوفاء .
- 2 - محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي .
- 3 - مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز , بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية .
- 4 - مستخرج من سند ملكية المدين للعقار .
- 5 - شهادة عقارية .

إذا تخلفت إحدى الوثائق المطلوبة يرفض الطلب , غير انه يمكن تقديمه ثانية بعد استكمال الملف , يفصل رئيس المحكمة وفي اجل ثمانية أيام في الطلب بموجب أمر على عريضة .  
و إذا تعددت العقارات المطلوب حجزها و كانت واقعة في دوائر اختصاص مختلفة يتم الفصل من إحدى المحاكم الواقع بدائرة اختصاصاتها إحدى العقارات .

**هام :** ويجب أن يتضمن أمر الحجز , فضلا على البيانات المعتادة ما يلي :

1/ نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و تاريخه و الجهة التي أصدرته و مبلغ الدين المطلوب الوفاء به .

2/ تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي , و تاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين .

3/ تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز , تعييننا لاسيما , موقعه , نوعه , مساحته , رقم القطعة الأرضية و اسمها عند الاقتضاء , مفرزا أو مشاعا , و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه , و إذا كان العقار بناية , يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات .

و إذا خلى الأمر من احد البيانات الثلاث أعلاه , كان قابلا للإبطال .

تنص المادة 725 على انه : يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين , و إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقل بتأمين عيني للغير , و جب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار مفتشية الضرائب بالحجز (1) .

<sup>1</sup> - القانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية - السابق الذكر .

ينذر المدين بأنه لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي , يباع العقار أو الحق العيني العقاري جبرا عليه . يودع أمر الحجز على الفور , أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار , و يعد العقار ( الحق العيني العقاري ) محجوزا من تاريخ القيد .

و لسد الفراغ في حالة كون الحاجز من أصحاب التأمينات العينية : مرتهن , صاحب حق تخصيص أو امتياز خاص , ينبغي تبليغ أمر الحجز إلى حائز العقار المرهون و هو المالك الجديد الذي انتقلت إليه الملكية بعد الرهن , و قد يكون صاحب حق الانتفاع , أو الكفيل العيني إن وجد , و لهؤلاء الخيار بين الوفاء بالدين , أو قبول إجراءات الحجز و بيع العقار بالمزاد العلني .

#### ب- في حالة تعدد الدائنين :

من أجل معالجة حالة ظهور دائن بيده سند تنفيذي حائزا لقوة الشيء المقضي به بعد قيد الحجز الأول , حددت الإجراءات الواجب إتباعها ليصبح طرفا في الحجز , في هذه الحالة و جب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين و استصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين , و يصبح منذ تاريخ التأشير به , طرفا في الإجراءات . في قيد الحجز بالمحافظة العقارية : ادخل المشرع آجال ثمانية أيام يجب فيها على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز و تسليم شهادة عقارية تتضمن جميع القيود و الحقوق العالقة بالعقار أو الحق العيني العقاري .

و بغرض توضيح الإجراءات التي يقوم بها المحافظ العقاري عند قيد أمر الحجز , حدد البيانات التي يتعين عليه ذكرها و التنويه بها على هامش القيد .

تم تعديل نص 1996 لمعالجة الحالات المختلفة التي قد يكون عليها , فإذا لم يكن العقار مؤجرا قبل قيد أمر الحجز فإن المدين يبقى حارسا عليه إلى أن يتم البيع , إذا كان هو ساكنه , فيبقى ساكنا دون دفع الأجرة , و في حالة كون العقار مؤجرا , فتدخل الأجرة ضمن الحجز و يلزم بها المحجوز عليه<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية - السابق الذكر .

ولأن عقد الإيجار يرتب حقا شخصيا وهو يسري من تاريخه حتى في حق المالك الجديد , فإن الإيجار الذي حصل قبل قيد أمر الحجز يسري في حق الحاجز , أما الإيجارات التي وقعت من المدين بعد قيد أمر الحجز فلا يحتج بها تجاه الحاجز أو الدائنين . وذلك لا يمنع من إبرام عقود إيجار بإذن من القاضي , إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار المحجوز .

و باعتبار أن ثمار العقار تعد محجوزة من تاريخ الحجز , أوضح المشرع الإجراء المتخذ بشأن الثمار , فنص على جواز بيع الثمار الملحقة به متى كان ذلك من أعمال التسيير العادية للمدين و كل المداخل و الإيرادات تودع بأمانة الضبط لتضاف إلى قيمة الحجز .

أما المحاصيل الزراعية و الفواكه و الثمار المختلفة فيجوز بيعها بالمزاد العلني أو عن طريق وسيط , كأسواق الجملة أو محلات الجملة أو أية طريقة تضمن البيع بثمن أفضل , و يتعين إيداع الناتج من البيع بأمانة الضبط ليضاف إلى قيمة الحجز .

## الفرع 2 : الآثار المترتبة على حجز العقار :

سواء كان الحجز تنفيذيا أو تحفظيا فإن آثار الحجز في جوهرها واحدة , بحيث انه بمجرد تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية يترتب على هذا الحجز عدة آثار . و قد نص المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على مجمل هذه الآثار .

### 1 - تقييد سلطة المحجوز عليه في تأجير العقار و استغلاله :

تطرق المشرع الجزائري لآثار قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية فجعل أول هذه الآثار تلك المتعلقة بها إذا كان العقار المحجوز مؤجر أو غير مؤجر . مع التفرقة بين حالة استعمال العقار المحجوز عليه أو غير مستعمل من طرفه <sup>(1)</sup> , لذلك يتعين التمييز بين الأمرين على النحو .

#### 1 - العقار غير مؤجر قبل قيد أمر الحجز

أن يكون العقار غير مشغل من طرف المدين المحجوز عليه , فيكون هذا الأخير حارس العقار إلى غاية بيعه رغم انه غير مستغل له , لأنه مالك العقار إلا في حالة يؤمر بخلاف ذلك فيعين حارس آخر ليقوم على حراسة هذا العقار .

<sup>1</sup> - بوضياف عادل , شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , الجزء الثاني , الطبعة الأولى , كليك للنشر , الجزائر , سنة 2012, ص

-أن يكون العقار مستغل من طرف المدين المحجوز عليه فيبقى الحال عليه و يبقى المحجوز عليه مستغلا للعقار , و يكون سكنه<sup>1</sup> في هذا العقار بدون أجرة , و ينتهي هذا الاستغلال للعقار ببيع العقار لمن يرسو عليه المزاد , لمكن بعد ذلك أن يبرم عقد إيجار بين المالك الجديد و المدين المحجوز عليه إذا رغب في ذلك المالك الجديد .

## 2- العقار المؤجر وقت الأمر بالحجز (1) :

إذا كان العقار مؤجر وقت قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية فلا يخلو الأمر من حالتين :  
-إذا كان العقار مؤجر من طرف المدين المحجوز عليه و كان المستأجر من تاريخ تبليغه بأمر الحجز , و يمنع على المستأجر الوفاء بهذه الأجرة لمالك العقار , و يمكن لهذا الأخير إن يستردها في حالة دفعها عن طريق دعوى دفع غير المستحق التي يرفعها ضد المالك .

-إذا كان قد تبليغ أمر الحجز للمستأجر بعد أن دفع الأجرة فلا مجال لمسائلة المستأجر عن تلك الأجرة التي كان يتعين أن يمتنع عن الوفاء بها لمالك العقار فهي صحيحة الوفاء و العبرة بسريان هذه الأجرة في حق الدائنين هو من تاريخ قيد أمر الحجز و تبليغه رسميا للمستأجر و بذلك فالعبرة بثبوت تاريخ الإيجار قبل قيد أمر الحجز و تبليغه للمستأجر . وفي حالة دفعا بعد تبليغه مخالفا بذلك الالتزام المقررة في النقطة السابقة أعلاه - 1 - طبقا لنص المادة 730 فيتم مسائلته عنها بصفته حائزا لها و غاية المشرع من تفصيل هذه الأحكام على هذا النحو هو تجنب الأضرار بالدائن أو الدائنين الحاجزين على العقار لان قواعد القانون المدني عند أعمال دعوى عدم النفاذ التصرفات (الدعوى البولصية ) لا تحميهم لأنها تتطلب إثبات غش المدين و إثبات العلم به من طرف المستأجر .

كما نستنتج من خلال نص المادة 731 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إن عقود الإيجار التي تم إبرامها المدين المحجوز عليه أو مالك العقار تكون سارية في حق الدائن الحاجز أو مجموعة الدائنين الحاجزين أو المشتركين في الحجز , و كذلك المشتركين في المزاد العلني و التي لها تاريخ ثابت قبل قيد الأمر بالحجز كما يكون لهذه العقود نفس الأثر في حق بقية الذين لهم حقوق مقيدة و لكنها مقيدة في المحافظة العقارية بعد تاريخ قيد الأمر بالحجز .

1-المادة 730 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية -السابق الذكر .



ويمكن أن يتم إثبات التاريخ بأي طريقة كانت ما دام ذلك متعلق بتاريخ إبرام عقد من العقود , و في حالة لم يتم إثبات تاريخ عقد الإيجار أو كان هذا العقد محرر فلا يسري في حق الدائن الحاجز أو الدائن الراسي عليه المزاد العلني , و يمكنه أن يتفادى سريان عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل قيد أمر الحجز في حالة اثبت وجود غش (1) .

إذا كان التصرف المتمثل في إبرام عقد الإيجار من طرف مالك العقار للغير قد ينطوي على غش , بتواطؤ المحجوز عليه مع شخص ثالث أو احد أفراد عائلته أو أشخاص آخرين أو من المدين المحجوز عليه . ففي هذه الحالة يمكن للدائن الحاجز أو الدائنين المشتركين في الحجز أو من له حق قيد على العقار أو من رسا عليه المزاد العلني أن يطلب فسخ العقد طبقا للقواعد العامة المقررة في القانون المدني , و لتمكين المدين المحجوز عليه من فرصة تأجير العقار الأمر الذي قد يساعده في رد الدين الذي عليه , فأجاز للمدين المحجوز عليه إبرام عقد إيجار و لو بعد قيد أم الحجز بالمحافظة العقارية . و هذا عن طريق طلب إذن من رئيس المحكمة بناء على أمر على عريضة يقدمه المدين المحجوز عليه , فإذا قدم لرئيس المحكمة ما يفيد أن هذا الإيجار قد يزيد في إيرادات العقار و لا يضر في نفس الوقت لمصالح أطراف التنفيذ فيمكن لهذا الأخير أن يسمح بذلك (2) .

ولا ينبغي أن يتم إهمال القواعد التي تنظم إشهار الإيجارات التي يتطلب الأمر بإشهارها و التي تضمنها الأمر : 74/75 في المادة 17 والتي تنص على أن الإيجارات التي تتجاوز مدتها 12 سنة لا يكون لها أي اثر بين الأطراف , ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها (3) .

ومنذ صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري (4) فإنه يشترط الكتابة و التسجيل في الإيجارات طبقا للعقد النموذجي المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي 96/94 المؤرخ في 19/03/1994 لتكون نافذة في حق الغير لما جاء في نص المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 السالف الذكر , و عليه يمكن للدائنين الحاجزين أو الراسي عليه المزاد التمسك بعدم سريات الإيجارات المبرمة قبل القيد في حقهم إذا لم تبرم وفقا للعقد النموذجي المنصوص عليه قانونا .

1- بوضياف عادل , المرجع السابق الذكر , ص 159 .

2 - المادة 731 من القانون 08-09 المتضمن الاجراءات الادارية - السابق الذكر .

3 - بربارة عبد الرحمان , طرق التنفيذ في المسائل المدنية و الجزائية , المرجع السابق الذكر ص 36 .

4 - المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 , المتعلق بالنشاط العقاري , الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 1993 .

**ب - إلحاق الثمار و الإيرادات بالعقار المحجوز :**

ثمار العقار هي ما يفعله العقار من إيرادات الأجرة ( ثمار مدينة ) و المحاصيل الزراعية و المعادن و الأحجار الناتجة من منجم ( ثمار طبيعية ) .

والمقصود بإلحاق الثمار بالعقار من ناحية انه تصبح محجوزة بقوة القانون لحجز العقار دون حاجة إلى اتخاذ إجراءات مستقلة لحجزها , ومن ناحية ثانية أنها تصبح جزءا من العقار فيكون حكمها كحكم ثمن العقار بالتوزيع , و قد اعتبر المشرع الجزائري الثمار تبعية للعقار المحجوز عليه مما يجعلها محجوزة التبعية , و هذا منذ تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية فلا مجال للحديث عن الثمار التي ينتجها العقار قبل قيد أمر الحجز .

ويمكن على سبيل الجواز أن يقوم المحجوز عليه ببيع ثمار العقار المحجوز متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة لان الأصل انه ممنوع من القيام بذلك , و تعتبر من أعمال الإدارة الحسنة تجعل حجز منتجات العقار من ثمار و قابليتها , أم ما شبه ذلك مما يتطلب بيع الثمار من باب تجنب فسادها او تحقيق ربح في وقت غلاء ثمن الثمار في وقت معين أفضل و أحسن من بيعها بعد مضي مدة معينة .

بعد بيع الثمار يقوم المحجوز عليه بإيداع ثمن الثمار بأمانة ضبط المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار المحجوز , و مع ذلك قد تطول إجراءات التنفيذ أو الحجز العقاري لتتجاوز موسم الحصاد , لذلك واجه المشرع هذه الحالة بان أجاز للحاجز التوجه بطلبه إلى رئيس المحكمة ليأذن له عن طريق أمر على عريضة للقيام بعملية حصاد المحصولات , و يدخل في مفهوم المحصولات الثمار و الفواكه و المحاصيل الزراعية ليقوم ببيعها بالمزاد العلني عن طريق شخص آخر وسيط في عملية البيع , أو بأي طريقة أخرى يراها الحاجز لعملية البيع و تحقيق ثمن أفضل , و يقوم بعد ذلك بإيداع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة (1) .

<sup>1</sup> - بوضياف عادل , المرجع السابق الذكر , ص 160 .

ويحدد في الأمر على عريضة طريقة البيع و إن كان المشرع لم يحددها و ذلك عندما يقدم الحجز في الأمر على عريضته المقدمة أمام رئيس المحكمة , و رغم أن المشرع لم ينص صراحة على طريقة بيع الثمار من الحاجز و لكن بعض التشريعات المقارنة قد نصت على ذلك صراحة كما فعل المشرع المصري في نص المادة 923 من قانون الإجراءات المدنية المصري (1) .

و في حالة قام المدين المحجوز عليه أو غيره ممن كان حائزا للعقار المحجوز أو الكفيل العيني تبعا للحالة التي يكون عليها العقار و ظروف حجزه فنص المشرع في هذا القانون إحالة على قواعد قانون العقوبات و المقصود في المادتين 364 و 387 بالنظر لكل حالة , و التكيف القانوني , و الذي ينطبق على الأفعال المرتكبة , بالإضافة إلى ذلك إمكانية مطالبة المتضرر و هو الدائن الحاجز بالتعويض نظير جبر الضرر طبقا لمقتضيات القواعد العامة في القانون المدني (2) .

### ج - منع المحجوز عليه من التصرف في العقار :

من أهم آثار الحجز التنفيذي على العقار أن يمنع الحاجز أو مالك العقار أو الكفيل العيني من التصرف في هذا العقار بنقل ملكيته أو إنشاء حقوق عينية عقارية عليه كالبيع أو المقايضة أو الهبة أو الوقف , و كما لا يستطيع أن يورد بشأنه حق انتفاع أو رهن رسمي أو حيازي أو حق امتياز أو حق تخصيص , و يبدأ من تاريخ تطبيق هذا القيد من تاريخ تسجيل أو قيد أمر الحجز العقاري بالمحافظة العقارية , و في حالة ما إذا قام أي من المالك أو الحاجز أو الكفيل العيني بأي من هذه التصرفات على العقار بعد قيد أمر الحجز كان تصرفه قابل للإبطال و على من يهمله الأمر إبطال ذلك عن طريق دعوى استعجاليه طبقا لقواعد إبطال إجراءات الحجز .

ويمكن لبائع العقار المحجوز أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم بمفهوم المادة 698 و ما بعدها أن يقيد حق الامتياز على العقار في الآجال و الأوضاع المقررة في القواعد الموضوعية الواردة في القانون المدني (3) .

1-بوضياف عادل , المرجع السابق الذكر , ص 161 .

2- المادة 733 من قانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات الإدارية - السابق الذكر .

3- بوضياف عادل , المرجع السابق الذكر , ص 163 .

و خروجاً عن القاعدة المؤصلة في الفقرة الأولى من نص المادة 735 و التي مفادها انه لا يمكن بعد قيد أمر الحجز أن يقوم بالتصرف في العقار المحجوز ولا أن يورد عليه أي حق عيني , إلا في الحالة التي نصت عليها الفقرة الثانية من المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية , و أضاف المشرع في نص المادة 736 من نفس القانون حالة أخرى يمكن فيها التصرف في العقار رغم قيد أمر الحجز , و هو إذا قام المدين المحجوز عليه أو الحائز للعقار أو الكفيل العيني بإيداع بين يدي المحضر القضائي و قبل جلسة المزاد العلني المبلغ الكافي للوفاء بالدين و المصاريف المترتبة عن أعمال إجراءات الحجز العقاري , و يجب أن يكون المبلغ المالي كاف بالوفاء بجميع ديون الدائنين الحائزين و المقيدين في الشهادة العقارية , ولا يمكن تحديد هذه المصاريف إلا من قبل المحضر القضائي الذي يباشر إجراءات التنفيذ والذي يكون اقدر على تقدير المصاريف المترتبة عن أعمال إجراءات الحجز العقاري قبل عقد جلسة المزايمة (1) .

### الفرع 03 : إعداد العقار للبيع :

ادخل المشرع آجال ثمانية أيام يجب فيها على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز و تسليم شهادة عقارية تتضمن جميع القيود و الحقوق العالقة بالعقار أو الحق العيني العقاري . و بغرض توضيح الإجراءات التي يقوم بها المحافظ العقاري عند قيد أمر الحجز , حدد البيانات التي يتعين عليه ذكرها و التنويه بها على هامش القيد .

تم تعديل نص 1996 لمعالجة الحالات المختلفة التي قد يكون عليها العقار , فإذا لم يكن العقار مؤجراً قبل قيد أمر الحجز فإن المدين يبقى حارساً عليه إلى أن يتم البيع , و إذا كان هو ساكنه دون دفع الأجرة , و في حالة كون العقار مؤجراً , فتدخل الأجرة ضمن الحجز و يلزم بها المحجوز عليه .

ولأن عقد الإيجار يرتب حقاً شخصياً و هو يسري من تاريخه حتى في حق المالك الجديد , فإن الإيجار الذي حصل قبل قيد الحجز السري في حق الحائز , أما الإيجارات التي وقعت من المدين بعد قيد أمر الحجز في حق الحاجز , أما الإيجارات التي وقعت من المدين بعد قيد أمر

1-المادة 736 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات الادارية – السابق الذكر .

الحجز فلا يحتج بها تجاه الحاجز أو الدائنين , و ذلك لا يمنع من إبرام عقود إيجار بإذن من القاضي , إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار المحجوز .

و باعتبار أن ثمار العقار تعد محجوزة من تاريخ الحجز , أوضح المشرع الإجراءات المتخذة بشأن الثمار , فنص على جواز بيع الثمار الملحقة به متى كان ذلك من أعمال التسيير العادية للمدين , و كل المداخل و الإيرادات تودع بأمانة الضبط لتضاف إلى قيمة الحجز .

أما المحاصيل الزراعية و الفواكه و الثمار المختلفة فيجوز بيعها بالمزاد أو عن طريق وسيط كأسواق الجملة أو محلات الجملة أو أية طريقة تضمن البيع بثمن أفضل , و يتعين إيداع الناتج من البيع بأمانة الضبط ليضاف إلى قيمة الحجز .

و لمعاقبة حائز العقار أو الكفيل العيني الذي تسبب في اختلاس الثمار أو الإيرادات التي تلحق بالعقار , رتب المشرع عن ذلك مسؤوليته المدنية .

و إذا كان العقار المحجوز مثقلا بتأمين عيني رهن , تخصيص , امتياز و ثم التصرف فيه من المدين للغير , يتعين إلزام الشخص الذي انتقلت إليه ملكية العقار إما بدفع مقدار الدين أو تخليته لبيع بالمزاد العلني , كما حددت البيانات الجوهرية التي يجب أن يتضمنها الإنذار بغرض الإيضاح و توحيد الإجراءات و تسهيل مراقبتها عند الطعن بعدم صحتها .<sup>(1)</sup>

و قد أكد المشرع على أنه بعد قيد أمر الحجز لا يجوز للمدين و لا لحائز العقار و لا للكفيل العيني نقل ملكيته و لا ترتيب تأمينات عينية عليه , و كل تصرف من هؤلاء يكون قابلاً للإبطال من طرف الحاجز باعتبار أن التصرفات القابلة للبطلان يمكن إجازتها . أما بائع العقار المحجوز و مقرض ثمنه و الشريك المقاسم , و بما لهم من حق امتياز على العقار , يجوز لهم ان يقيدوا امتيازاتهم على العقار و الحق العيني العقاري المحجوز وفقاً لأحكام القانون المدني لاسيما المادتين 999 و 1001 منه .

<sup>1</sup> - المادة 736 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات الإدارية - السابق الذكر .

**1- في قائمة شروط البيع :**

إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز , يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز .

في حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة , تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها إحدى هذه العقارات .

أوضح المشرع الآجال التي يشرع فيها المحضر القضائي في إعداد قائمة شروط البيع , و البيانات الجوهرية التي يتعين ذكرها ضمن القائمة حتى تكون بيئة للحاجز و المحجوز عليه و الغير و لكافة الجمهور الذي يحتمل أن يشارك في المزايمة .

إن تحديد البيانات الجوهرية لقائمة شروط البيع يجعل العمل موحدًا بين جميع المحضرين في هذا المجال , و في نفس الوقت تسمح للقاضي مراقبة احترامها عند الطعن و الاعتراض على قائمة شروط البيع (1) .

و اوجب المشرع ذكر المعلومات التالية : في قائمة شروط البيع , فضلا عن البيانات المعتادة :

- اسم ولقب كل الدائنين المقيدين و الحاجز و المدين المحجوز عليه , و موطن كل منهم .
- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه و مبلغ الدين .
- أمر الحجز و تاريخ تبليغه الرسمي و قيده , و تاريخ إنذار الحائز أو الكفيل أو العيني إن وجد .

- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز , تعيينا دقيقا لاسيما موقعه , حدوده , نوعه , مشتملاته , مساحته , رقم القطعة الأرضية و اسمها عند الاقتضاء , مفرزا أو مشاعا , و غيرها و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه , وان كان العقار بناية , يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات .

<sup>1</sup> - بوضياف عادل , شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية -المرجع السابق ص 161 .

- تحديد شاغل العقار و صفته و سبب الشغل , أو انه شاغر .
- شروط البيع و الثمن الأساسي و المصاريف .
- تجزئة العقار إلى أجزاء , إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع , مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء , و توضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع , عند الاقتضاء , و إذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية , لا يجوز تجزئتها .
- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع .

يؤشر رئيس المحكمة المختص محليا على محضر إيداع قائمة شروط البيع و يحدد فيه جلسة للاعتراضات و جلسة لاحقة للبيع , و تاريخ و ساعة انعقادها إذا خلت قائمة شروط البيع من احد هذه البيانات كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال اجل أقصاه جلسة الاعتراضات و إلا سقط حقه .

## 2- في حالة إلغاء قائمة شروط البيع يعد تجديدها على نفقة المحضر القضائي .

تم تحديد الوثائق الأساسية التي ترفق مع قائمة شروط البيع عند إيداعها بأمانة الضبط , مع تقرير جزءا تخلف إحدى البيانات الجوهرية للقائمة حتى يتقاضي المحضر القضائي العمل الارتجالي ولا يتسبب في إضافة مصاريف على الحجز , إن تقرير الجزاءات يعمل على فرض احترام القواعد القانونية من جميع الأطراف (1) .

## و الوثائق المطلوبة :

- نسخة من السند التنفيذي الذي يتم الحجز بمقتضاه .
- نسخة من أمر الحجز .
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد .
- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز .
- مستخرج من الضريبة العقارية .

<sup>1</sup> - ديب عبد السلام , قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ( ترجمة للمحاكم العادلة ) -مرجع سابق الذكر ص 198 .

**3- في تحديد الثمن الأساسي :**

لقد تم توضيح كيفية تحديد الثمن الأساسي للعقار المحجوز , و يكون ذلك بتعيين خبير عقاري بأمر على عريضة لأجل معاينة العقار ووضع تقييم تقريبي و تحديد الثمن الأساسي الذي يعتمد في قائمة شروط البيع لانطلاق المزايمة اعتمادا على السعر التقريبي في السوق , و تودع الخبرة في اجل عشرة أيام من تاريخ تعيين الخبير .

و إذا تقاعس الخبير و لم يسلم تقرير التقييم في الأجل المحدد لذلك استبدل بغيره .

**في التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع :**

نص القانون على وجوب تبليغ المعنيين رسميا بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط التالية من طرف المحضر القضائي خلال خمسة عشر يوما الموالية , و هؤلاء الأشخاص هم :

- المدين المحجوز عليه .
- الكفيل العيني و الحائز للعقار أو الحق العيني العقاري إن وجد .
- المالكين على الشيوع إن كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعا .
- الدائنين المقيدون كل بمفرده .
- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به , إن وجد .
- و في حالة الوفاة , يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء و الصفات , في موطنهم , فان لم يكن موطن معروف ففي موطن المتوفي .
- و يخضع محضر التبليغ الرسمي في هذه الحالة إلى شكليات حددها القانون : (1)
- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع .
- تعيين العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال .
- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء .
- تاريخ و ساعة الجلسة المحدد للنظر في الاعتراضات المحتملة , و تاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزاد العلني .

<sup>1</sup> - ديب عبد السلام , قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ( ترجمة للمحاكم العادلة )-مرجع سابق الذكر .



- إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات المحتملة و إلا سقط حقهم في التمسك بها .

#### 4- في الاعتراضات و طلب وقف بيع العقار :

يمكن الأشخاص الذين تم ذكرهم سابقا تقديم الاعتراضات بعريضة أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة , قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل , وإلا سقط حقهم في التمسك بها .

تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها , و تعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض و الحاجزة المحضر القضائي .

يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات , بأمر غير قابل لأي طعن في اجل أقصاه ثمانية أيام .  
إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة , يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به , و يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزايدة , و يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني , أن يطلب بطريق الاستعجال , وقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار أو حق العيني عقاري أو أكثر من العقارات المجوزة , إذا أثبتت أن قيمة إحدى هذه العقارات أو الحق العيني كافيا للوفاء بديون جميع الدائنين .

يحدد الأمر الاستعجالي للعقارات أو الحقوق العينية العقارية التي تتوقف عليها إجراءات البيع مؤقتا .

مع ذلك يجوز لكل دائن حتى بعد الحكم برسو المزاد أن يستمر في بيع تلك العقارات أو الحقوق العينية العقارية إذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع للوفاء بدينه , و هذا حماية للمدين أو من يكون في وضعه حائز أو كفيل عيني .

و لسد الفراغ في معالجة الحالة التي تكون فيها الإيرادات و المداخل الناتجة في سنة واحدة عن العقارات أو الحقوق العينية المحجوزة , كافية للوفاء بأصل الدين و المصاريف , مثل إيرادات الوحدات الاقتصادية أو المجموعات الفلاحية أو الأراضي و المباني المؤجرة .<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup> -ديب عبد السلام , المرجع السابق الذكر .

إن وقف إجراءات بيع العقار في هذه الحالة فيه ضمان للدائنين في استيفاء ديونهم و حماية للمدين بتفادي تجريده من ممتلكاته العقارية , و طالما إن الغرض من الحجز و البيع هو الوفاء بأصل الدين فإنه متى حصل الوفاء زالت مبررات الحجز .

تم تحديد الأشخاص الذين يوجه لهم الإنذار برفع دعوى الفسخ أو طلب إعادة البيع بالمزايدة في الآجال المقررة لذلك , و إلا سقط حقهم فيما بعد .

إذا رفعت دعوى الفسخ أو قدم طلب إعادة البيع في الآجال يتعين أن يدرج ذلك في قائمة شروط البيع ليعلم به الجميع , و في هذه الحالة توقف إجراءات الحجز و البيع لحين الفصل في دعوى الفسخ من طرف قاضي الموضوع .

و ترفع دعوى الفسخ أمام قاضي الموضوع و أمام المحكمة التي تباشر فيها إجراءات بيع العقار أو الحق العيني العقاري .

#### 5- في إجراءات البيع بالمزايدة :

إذا لم تكن جلسة البيع بالمزايدة قد حددت مسبقا في قائمة شروط البيع , يتم ذلك بموجب أمر على عريضة صادرة من رئيس المحكمة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي طرف من أطراف الحجز . يصدر رئيس المحكمة الأمر بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت .

يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحاجز و الكفيل العيني إن وجد , بتاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزايدة , ثمانية أيام قبل الجلسة على الأقل (1) .

بغرض السماح لكل شخص معرفة شروط البيع , ينشر الملخص في جريدة يومية و يعلق على لوحة الإعلانات بالمحكمة , مع إمكانية الاطلاع على جميع تفاصيل قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو بأمانة الضبط , حتى يعلم الجميع بالإجراءات التي تتبع عند البيع بالمزايدة و كذلك مواصفات العقار المعروض للبيع و مشتملاته .

يجب على المحضر القضائي القيام قبل جلسة المزاييد بتحرير مستخرج يتضمن محتوى السند التنفيذي و محتوى قائمة شروط البيع و قد حدد القانون البيانات الجوهرية التي تدرج في

<sup>1</sup> - ديب عبد السلام , المرجع السابق الذكر , ص 153 .

المستخرج و ألزم المحضر القضائي بنشره حتى يتمكن القاضي من مراقبته .

و يتم الإشهار بالمستخرج كما يلي :

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضاً أو مباني .

- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز .

- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع .

- في لوحة الإعلانات بقابضة الضرائب و البلدية التي يوجد بها العقار .

- في الساحات و الأماكن العمومية .

- وفي أي مكان آخر , يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين .

يثبت نشر و تعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة , أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور و يرفق مع ملف التنفيذ . وفي حالة عدم احترام إجراءات النشر يمكن لأطراف التنفيذ إعادتها من جديد لضمان جلب أكبر عدد من المزايدين , و في حالة إلغاء إجراء النشر يؤجل البيع , و يعاد النشر على مسؤولية و نفقة المحضر القضائي وحده , لان الخطأ في هذه الحالة منسوباً له .

تحديد مصاريف إجراءات النشر و التعليق و أتعاب المحضر القضائي و مصاريف إعادة النشر و المصاريف الناتجة عن البيع بالمزايدة , يحدد من طرف رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة تقدم من طرف المحضر القضائي أو احد الدائنين , و يعلن عنها قبل افتتاح المزاد العلني حتى يكون المزايدون على علم بها , و هي مصاريف إضافية عن الثمن الراسي به المزاد .

تحديد المصاريف يتم على ضوء ما تم صرفه في جميع مراحل التنفيذ إلى غاية حكم رسو المزاد , و تدرج ضمن الحكم بعد رسو المزاد .

## 6- في جلسة البيع بالمزايدة : (1)

تجري المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعنيه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع , في اليوم و الساعة المحددين لذلك , وتكون

<sup>1</sup> - بوضياف عادل , شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية – المرجع السابق الذكر ص 161 .

بحضور المحضر القضائي و أمين الضبط , و حضور الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحاجز و الكفيل العيني إن وجد أو بعد إخبارهم بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة , بحضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة أشخاص .

و يجوز تأجيل المزايدة بطلب من أطراف الحجز إذا كان التأجيل لأسباب جدية , لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض , و في هذه الحالة تعاد إجراءات النشر و التعليق على نفقة طالب التأجيل (1) .

بعد افتتاح جلسة البيع , يقوم رئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز , و إتمام إجراءات التبليغ الرسمي و النشر و التعليق .

إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة , يأمر بافتتاح المزايدة , و يذكر بشروط البيع و نوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع , و الثمن الأساسي و الرسوم و المصاريف , ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري , و في جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار جزائري في كل عرض .

إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض اقل من ثمن الأساسي للمزايدة , أو لم يتقدم احد بأي عرض خلال خمسة عشرة دقيقة , اثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة و قرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي في الجلسة الجديدة , و بغض النظر عن عدد المزايدين , إذا كانت العروض اقل من قيمة الثمن الأساسي و غير كافية لقيمة الدين و المصاريف , قرر الرئيس تأجيل البيع و إنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر و التعليق حسب ما تم بيانه .

في الجلسات الموالية , يباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض و لو كان اقل من الثمن الأساسي , إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو احد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري , بالثمن الأساسي المحدد له بتعين على القاضي أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع , تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوما و لا تزيد عن خمسة و أربعين يوما من تاريخ التأجيل .

<sup>1</sup> -بوضياف عادل , شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية - مرجع سابق الذكر ص 161 .

وفي هذه الحالة , يعاد النشر و التعليق .

يتم بيع العقارات بالتتابع و إذا كانت تقع في دوائر اختصاص محاكم مختلفة يتم ذلك حسب ترتيب قيد الحجز عليها , وإذا بيع أول عقار أو حق عيني عقاري و كان الناتج من البيع يكفي لسداد قيمة الدين و المصاريف القضائية , و جب على رئيس الجلسة وقف بيع باقي العقارات , و الأمر برفع الحجز عنها في الحين .

يرسو المزداد على من تقدم بأحسن عرض و لم يزد عليه بعد ثلاث نداءات , و تترتب التزامات على الراسي عليه المزداد بضرورة دفع خمس الثمن و المصاريف و رسوم التسجيل في جلسة المزايمة و دفع الباقي خلال ثمانية أيام , و إذا لم يف بهذا الالتزام أعيدت المزايمة على ذمته بعد اعذراه و يلزم بدفع فارق الثمن إذا بيع بثمن أعلى .

إذا كان الراسي عليه المزداد هو احد الدائنين , و دخل في المزايمة فإذا كان ثمن المبيع و المصاريف و الرسوم تساوي قيمة الدين , لا يلزم بدفع الخمس الذي يجب على كل راسي عليه المزداد دفعه ولا الثمن الباقي منه , و يقرر الرئيس في حكم رسو المزداد إعفاءه من دفع الثمن و اعتبار دينه ثمنًا للبيع (1) .

## 7- في إعادة البيع بالمزايمة :

حتى يضمن الاستقرار لدى المزايديين و الراسي عليه المزداد يشترط في طلب إعادة المزايمة ما يلي : - أن يكون العقار بيع بأقل من الثمن الأساسي .

- ان يقدم خلال اجل ثمانية أيام من تاريخ حكم رسو المزداد .

- أن يهدف الثمن و المصاريف و الرسوم كاملة بأمانة الضبط لإثبات جدية طلب إعادة المزايمة

- أن يزيد السدس على المبلغ الراسي به المزداد , و تم الأخذ بمبدأ السدس لأنه المعيار المعمول به في القانون المدني .

- أن يتحمل طالب تجديد المزايمة جميع نفقات إعادة النشر و التعليق و أتعاب المحضر القضائي و الرسوم و المصاريف المترتبة عن ذلك .

وفي حالة عدول المزايد الجديد عن طلبه , أمكن إيقاف إعادة البيع إذا قام بإيداع كل المصاريف التي تسبب فيها لدى أمانة ضبط المحكمة .

1 - ديب عبد السلام -مرجع سابق الذكر , ص 116 .

## المطلب 2 : الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة :

ادخل المشرع العقارات غير المشهورة سنداتها ضمن الضمان العام للمدين و بالتالي التنفيذ عليها<sup>(1)</sup> من خلال القانون الجديد 09-08 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية .

### الفرع 1 : إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة :

#### أولا : الأحكام العامة :

أجازت المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية للدائن الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة شريطة أن يكون لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ طبقا لأحكام القانون المدني .

و تتم إجراءات الحجز في هذه الحالة وفقا لأحكام المواد 721 و 722 و 723 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , و يجب أن يرفق مع طلب الحجز الوثائق التالية<sup>(2)</sup> :

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين .

- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها .

- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه .

و يتم تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه وفقا للإجراءات المتبعة في الحجز على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة . و بما أن العقارات المراد حجزها غير مشهورة , فإن أمر الحجز فإن أمر الحجز لا يمكن قيده في المحافظة العقارية , و لذلك استحدث القانون مصلحة خاصة بأمانة الضبط تتولى قيد الحجز العقارية و قيد الدائنين الحاجزين عندما يتعلق الأمر بعقار غير مشهر .

لحجز الثمار و الملحقات المرتبطة بالعقارات المحجوزة التي ليس لها عقود مشهورة و عدم نفاذ تصرفات المدين اتجاه الدائن الحاجز , تطبق نفس الأحكام المعمول بها في حالة الحجز على العقارات المشهورة المنصوص عليها في القانون .

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر , القضاء العقاري , المرجع السابق الذكر ص 322 .

<sup>2</sup> - القانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات الإدارية و المدنية - السابق الذكر .

## ثانيا : في طلب استحقاق العقار المحجوز :

من خلال رفع دعوى الاستحقاق , و بغرض حماية العقار أو إي شخص آخر له سند ملكية على العقار , مكنه المشرع من طلب إبطال إجراءات الحجز و النشر و لو بعد انقضاء الأجل التي حددت في قائمة شروط البيع .

و بغرض تبسيط الإجراءات و عدم توقف عملية التنفيذ , أعطي الاختصاص لقاضي الاستعجال للنظر في دعوى استحقاق العقار , مع تحديد آجال الفصل فيها بثلاثين يوما كأقصى أجل .

إذا حل اليوم المعين للبيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستعجال , على رافع الدعوى أن يطلب وقف البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل , بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر و التعليق عند الاقتضاء (1).

غير انه عند وجود عدة عقارات محجوزة , و قيام احد الحائزين برفع دعوى استحقاق عقار معين بذاته , فان إيقاف إجراءات البيع لا ينصرف إلى بقية العقارات الأخرى .

و عدم شهر عقد الملكية لا يحول دون وجوب شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية بغرض نقل ملكية إلى الراسي عليه المزاد .

## الفرع 2 : استثناءات البيوع العقارية الخاصة :

### 1 - في البيوع العقارية للمفقود و ناقص الأهلية و المفلس :

جاءت هذه الترتيبات لسد الفراغ فيما يخص العقار أو الحق العيني العقاري لفئة معينة من الأشخاص : المفلس , المفقود , ناقص الأهلية .

و حددت إجراءات البيع التي تتم بناء على قائمة شروط البيع يحضرها وكيل التفليسة أو المحضر القضائي , بناء على طلب من له الولاية على حقوق المفقود أو ناقص الأهلية , تودع بأمانة الضبط لتسري عليها إجراءات لبيع بالمزايدة .

<sup>1</sup> - بربارة عبد الرحمان , طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية - مرجع سابق الذكر .

و تتضمن قائمة شروط البيع البيانات التالية :

1- الإذن الصادر بالبيع .

2- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري , تعيينا دقيقا لاسيما موقعه , حدوده , نوعه , مشتملاته , مساحته , رقم القطعة الأرضية و اسمها عند الاقتضاء , مفرزا أو مشاعا , و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه , و إن كان العقار بناية , يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات .

3- شروط البيع و الثمن الأساسي .

4- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء .

5- بيان سندات الملكية .

و ترفق قائمة شروط البيع بالمستندات التالية :

- مستخرج الضريبة العقارية لمعرفة ما إذا كان العقار مثقلا بالضريبة و في هذه الحالة تبلغ إدارة الضرائب بإجراءات البيع بالمزايدة .

- مستخرج من عقد الملكية , و الإذن بالبيع عند الاقتضاء لمعرفة موقع العقار و الهوية الكاملة لمالكه .

- الشهادة العقارية لأنها تبين القيود العالقة بالعقار .

و يجب أن يبلغ المحضر القضائي الدائنين أصحاب التأمينات العينية و يخطر النيابة العامة أيضا و للجميع حق ابداء الملاحظات و الاعتراضات على قائمة شروط البيع و طلب إلغائها وفقا للنصوص المتعلقة بالمزاد العلني الواردة في الفصل السادس من نفس الباب .

**2- في البيوع العقارية المملوكة على الشيوع : (1)**

كثيرا ما تكون الأموال العقارية المملوكة على الشيوع و الأمور ببيعها بحكم قضائي غير قابلة للتجزئة عينا أو بدون ضرر , يؤمر ببيعها بالمزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع , يعدها المحضر القضائي , تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار , بناء على طلب من يهمله التعجيل من المالكين على الشيوع .

<sup>1</sup> - السعدي صبري , التأمينات العينية طبقا لأحداث التعديلات و مزيدة بأحكام القضاء , دار هومة , الطبعة 2009/2008 , ص 213 .



و تشتمل قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المذكورة في المادة 783 على ذكر جميع المالكين على الشيوع و موطن كل منهم , و يرفق بها فضلا عن الوثائق المذكورة في المادة 784 , على نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء البيع بالمزايدة , يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع , إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية , و جميع المالكين على الشيوع , و لهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة , عند الاقتضاء , طبقا لهذا القانون .

### 3- في بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني :

إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم لم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه , و في حالة رغبة الدائن في المبادرة بالوفاء بدينه ببيعه لعقار أو حق عيني و كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني , أمكنه أن يطلب بيعه بالمزايدة , بناء على قائمة شروط البيع , يعدها محضر قضائي , تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار .

يبلغ رسميا المحضر القضائي قائمة شروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية , و لهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة , عند الاقتضاء , طبقا لهذا القانون .

تطبق على البيوع العقارية الخاصة , إجراءات النشر و التعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة التي تم ذكرها (1) .

<sup>1</sup> - السعدي صبري , مرجع سابق الذكر ص 213 .

الخاتمة

تتنوع الأصناف القانونية للملكية العقارية , حيث يتبعها في ذلك تنوع القاعدة القانونية المطبقة على كل صنف من الأصناف القانونية العقارية , فالقانون أعطى حماية دستورية و قانونية للملكية العقارية في مختلف النصوص القانونية و التنفيذية , أهمها "الدستور 1996" و التعديل الدستوري" قانون رقم 01-16 " الذي أسس للملكية العقارية و أعطاه حماية دستورية و قانونية , ثم نلاحظ وجود نصوص في القانون المدني الأمر 58-75 الذي يعتبر الشريعة العامة سواء للمتعاملين العقاريين أو القضاة .

و الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري , و القانون رقم 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية , و التي شكلت أساسا لتنظيم و ضبط الملكيات العقارية و حمايتها بطريقة غير مباشرة من خلال وضعها في إطار قانوني و تحت حماية تلك النصوص القانونية , حيث و قوع نزاع حول ملكيات عقارية أو حقوق عينية عقارية يجد القاضي كل في مجال اختصاصه سواء القاضي العادي أو الإداري النص القانوني و القاعدة التي تنظم و تحمي تلك الحقوق و تعطي الطابع الشرعي لتلك الحقوق أو التصرفات القانونية .

و الحجز العقاري يتمثل في إخراج المال العقاري من حيازة المدين و ملكه , و وضعه تحت يد القضاء , و قد يكون بقصد التحفظ عليه فقط و مباغثة المدين و منعه من التصرف فيه و ذلك من خلال المواد 646 و 652 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

كما يمكن استخلاص أن الحجز التنفيذي على العقارات و بيعها بالمزاد العلني و ذلك من خلال المواد 721 إلى 799 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , يعتبر طريقا استثنائيا لاستيفاء الديون و ذلك بعد توافر مجموعة من الشروط و إلا كان هذا الإجراء باطلا . كما انه يرتب مجموعة من الآثار المتعلقة بالتصرف في العقار المحجوز أو إيجاره أو ثماره .

إن عملية بيع العقار بالمزاد يتطلب إعداد قائمة شروط البيع و إرفاقها بمجموعة من الوثائق و المستندات و إيداعها بأمانة ضبط المحكمة في الأجل المحددة , و من ثمة الانتقال إلى مرحلة البيع بالمزاد العلني و التي تبدأ بمجرد تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع , و إخطار الأطراف المعنية بتاريخ الجلسة ثم الإعلان عن البيع من خلال مجموعة من الجلسات من أجل رسو المزاد

و بعدها صدور حكم رسو المزاد أو ما يسمى ( إيقاع البيع ) , و ذلك استيفاء الدين و هي مرحلة توزيع حصيلة البيع .

و يمكن القول بان المشرع الجزائري عمل على إيجاد نصوص قانونية جديدة على الحجز العقاري , و ذلك من خلال إجراءات واضحة , بغية سد النقص خاصة ما تعلق بالعقارات غير المشهورة و كذا البيوع العقارية الخاصة بالمفقود و ناقص الأهلية , بالإضافة إلى البيوع العقارية المملوكة على الشيوخ , و بذلك تدارك هذا الخلل و وسع الإجراءات الخاصة بها و تفعيلها بما يتماشى و الواقع الاقتصادي و الاجتماعي , و هذا ما تجسد بالقانون 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية .

لذا نقترح ان تكون هناك تعديلات جوهرية على النصوص المنظمة للحجز العقاري و ذلك من خلال

توضيح الاحكام القانونية الغامضة ( احكام الحجز على العقار ) .

تبسيط اجراءات الحجز و البيع العقاري .

سد الفراغات القانونية و اثرها احكام المواد التي تتناول الحجز التنفيذي على العقار و بيعه .

وفي الاخير نتمنى من خلال بحثنا هذا ان نكون قد ساهمنا و لو بالقدر البسيط في توضيح التنفيذ الجبري للاحكام القضائية في المواد العقارية , من خلال التطرق الى محتوى قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد و الاحكام القانونية المختلفة ذات الصلة بالموضوع .

## قائمة المراجع :

### 1- الكتب القانونية :

- 1/ السعدي صبري , التأمينات العينية طبقا لأحداث التعديلات و مزيدة بأحكام القضاء , دار هومة , الطبعة 2009/2008 .
- 2/ السنهوري عبد الرزاق , الوسيط في شرح القانون المدني , الجزء الرابع , العقود التي تقع على ملكية البيع و المقايضة , بدون طبعة , منشورات الحلبي الحقوقية , مصر , سنة 1997.
- 3/ الأنصاري حسن النيراني , التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية , دار الجامعة الجديدة للنشر , طبعة 2001 .
- 4/ بربارة عبد الرحمان , شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 , المؤرخ في : 23 فيفري 2008 , منشورات بغدادي , طبعة ثانية مزيدة طبعة 2009 .
- 5/ بربارة عبد الرحمان , طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 , منشورات بغدادي , طبعة 2009.
- 6/ بن سعيد عمر , الاجتهاد القضائي وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية , دار الهدى , عين مليلة -الجزائر , طبعة 2004 .
- 7/ بن ملحي الغوثي , الحجز العقاري ( الاجتهاد القضائي للغرفة القضائية ) , الجزء الأول , ديوان المطبوعات الجامعية , الجزائر 2004 , بدون طبعة .
- 8/ بوضياف عادل , شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , الجزء الثاني , كليك للنشر , الجزائر , سنة 2012 , الطبعة الأولى .
- 9/ بوضياف عمار , المرجع في كتابة البحوث القانونية , جسور للنشر و التوزيع , المحمدية الجزائر 2014 , الطبعة الأولى .

- 10/ حسنين محمد , طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري .
- 11/ حمدي باشا عمر , القضاء العقاري , دار هومة الجزائر 2012 , طبعة 12.
- 12/ حمدي باشا عمر , طرق التنفيذ , دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع , الجزائر 2012 , بدون طبعة .
- 13/ حمدي باشا عمر , طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في : 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , دار هومة , طبعة 2013 .
- 14/ حمدي باشا عمر و زروقي ليلي , المنازعات العقارية , دار هومة , الجزائر 2014 , طبعة 2014 .
- 15/ خلفوني مجيد , العقار في القانون الجزائري , دار الخلدونية , الجزائر 2012.
- 16/ ديب عبد السلام , قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ( ترجمة للمحاكم العادلة ) , المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية , طبعة ثالثة و منقحة , الجزائر 2012 .
- 17/ ملزي عبد الرحمان , طرق التنفيذ في الإجراءات المدنية و الإدارية .
- 18/ وجمدي راغب : النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية و التجارية , دار الفكر العربي , مصر , بدون طبعة .

## 2-القوانين و المراسيم :

- 1- الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم بالأمر 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 , الجريدة الرسمية عدد 78 .
- 2- الأمر 74/75 المؤرخ في 15 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تسجيل السجل العقاري , الجريدة الرسمية العدد 48 .
- 3-القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل : 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , الجريدة الرسمية العدد 21 , المؤرخة في 23 افريل 2008 .
- 4- قانون الأوقاف رقم 10/91 بتاريخ 10/04/27 1991 , الجريدة الرسمية , العدد 21 و المتمم بالقانون 10-02 المؤرخ في 14/12/2002 .
- 5- القانون الملغى : ( قانون الإجراءات المدنية ) الصادر بموجب الأمر 66-154 المؤرخ في 08 جوان 1966 .
- 6- القانون 30/90 الصادر بتاريخ : 01/12/1990 المتعلق بالأحكام الوطنية , المعدل بموجب القانون 14/08 بتاريخ : 20 يوليو 2008 .
- 7- القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم , الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990 .
- 8- القانون 02-07 المؤرخ في 07/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري .
- 9- القانون 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها .
- 10- المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 متعلق بتسجيل العقاري المعدل و المتمم , الجريدة الرسمية العدد 30 .

11-المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري , الجريدة الرسمية , العدد 14 , سنة 1994 .

### **3- المجالات القضائية :**

1- المجلة القضائية 1997 , العدد 2 .

2- زروقي ليلي مستشارة بوزارة العدل –المجلة القضائية 1997 العدد 2 .

### **4- الرسائل و المذكرات :**

1- بداوي عبد العزيز , الحجز العقاري في القانون الجزائري , رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير – فرع الإدارة و المالية , سنة 2008 .

2- قروي بشير سرحان , مذكرة لنيل شهادة الماجستير , فرع العقود و المسؤولية , إجراءات الحجز في القانون الجزائري , كلية الحقوق , جامعة الجزائر , سنة 2006 .



## قائمة المحتويات

الصفحة	العنوان
	الإهداء .....
	شكر و تقدير .....
01	مقدمة .....
08	الفصل الأول : الطبيعة القانونية للحجز العقاري .....
09	مقدمة الفصل الأول .....
10	المبحث الأول : مفهوم العقار و الحقوق العينية .....
10	المطلب 1 : تعريف العقار و أنواع العقارات .....
10	الفرع 1 : تعريف العقار .....
11	الفرع 2 : أنواع العقارات .....
16	المطلب 2 : تعريف الحقوق العينية العقارية .....
16	الفرع 1 : الحقوق العينية الأصلية .....
18	الفرع 2 : الحقوق العينية التبعية .....
20	المبحث الثاني : مفهوم التنفيذ العقاري .....
20	المطلب 1 : تعريف التنفيذ العقاري .....
20	الفرع 1 : تعريف التنفيذ العقاري .....
21	الفرع 2 : أركان التنفيذ العقاري .....
22	الفرع 3 : أنواع التنفيذ العقاري .....
25	المطلب 2 : تعريف الحجز العقاري .....

26	الفرع 1 : تعريف الحجز العقاري .....
26	الفرع 2 : الحجز على العقار .....
26	الفرع 3 : أنواع الحجز على العقارات .....
33	الفصل الثاني : آليات الحجز العقاري .....
34	مقدمة الفصل الثاني : .....
35	المبحث الأول : أشخاص التنفيذ .....
35	المطلب 1 : طالب التنفيذ و المنفذ عليه .....
35	الفرع 1 : طالب التنفيذ .....
36	الفرع 2 : المنفذ عليه .....
37	المطلب 2 : دور المحضر القضائي .....
42	المبحث الثاني : أحكام الحجز التنفيذي على العقارات .....
42	المطلب 1 : الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة .....
42	الفرع 1 : إجراءات الحجز التنفيذي .....
46	الفرع 2 : الآثار المترتبة على حجز العقار .....
51	الفرع 3 : إعداد العقار للبيع .....
61	المطلب 2 : الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة .....
61	الفرع 1 : إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة .....
62	الفرع 2 : استثناءات البيوع العقارية الخاصة .....
65	خاتمة .....
67	قائمة المراجع .....
71	الفهرس .....