

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

آليات الحجز العقاري في القانون الجزائري

مذكرة تتضمن متطلبات :

نيل شهادة ماستر حقوق تخصص: القانون العقاري

إشراف الأستاذ :

محميد حميد

إعداد الطالب :

طاهري لخضر

لجنة المناقشة :

1 - بوفاتح محمد بلقاسم رئيسا

2 - حمزة عباس مقرا

3 - محميد حميد مناقشا

السنة الجامعية

2016/2015



شكر و عرفان

أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل أساتذة معهد الحقوق وأخص بالذكر الأساتذة الكرام وعلى رأسهم الأستاذ

المشرف محديد حميد والأستاذ مسلمي الجموعي والزميل غربي علي عرفانا لمجهوداتهم ونصائحهم التي

أسدوها إلي حتى يتم هذا العمل على أكمل وجه من خلال إشرافهم المباشر واللامحدود .

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

إهداء

إلى من حملتني وهنا على وهن أُمي الحنون
إلى من سهر الليالي و دأب على توفير الرعاية أبي الوقور
إلى أفراد عائلتي الصغيرة
إلى كل من ساهم في إخراج هذا العمل
أهدي هذا العمل إيماناً مني بأن تحصيل العلم هو أفضل هدية
فجعلني الله على الدوام من المجدين المجتهدين

مقدمة :

لما كان الحق عبارة عن مصلحة مادية ادبية يحميها القانون فإن الحماية القانونية تعتبر عنصرا من عناصر الحق الموضوعي الذي يوفر لصاحبه المصلحة التي تعتبر جوهره حتى يستأثر بمنافعه ومزاياه .

وإذا ما تم الاعتداء تصبح الحماية القانونية غير كافية ، ومن ثم لا بد من تدخل القضاء باعتباره طريقة من طرف الحماية القانونية للحقوق ، وتنفيذ أحكامه بصورة مختلفة سواء كانت منشئة أو مقرررة لمركز قانوني دون حاجة للتنفيذ جبرا أو بضرورة تدخل السلطة العادية بأعمال مادية لاعادة مطابقة مركز المحكوم له الواقعي على مركزه القانوني جبرا على المدين ((سلطة قانونية تخول صاحبها مطابقة مركزه الواقعي على مركزه القانوني بواسطة أعمال تقوم بها السلطة العامة جبرا على المدين)) .

ولما كانت الملكية العقارية هي المقصودة بهذا التنفيذ ونظرا لما لها من أهمية بالغة سواء كانت من الناحية الاجتماعية والاقتصادية والتجارية باعتبارها ثروة هامة لا بد من حمايتها فقد اهتم المشرع الجزائري بها وكذا ما يتفرع عن هذا الحق من حقوق أخرى سواء في القانون المدني وكذا بعض القوانين الخاصة (قانون الاملاك الوطنية ، قانون التوجيه العقاري وقانون الأوقاف وقانون التهيئة والتعمير وكذا الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المراسيم المطبقة له .

وبما ان موضوعنا هو آليات الحجز العقاري في القانون الجزائري فإن الضمان الذي يظهر به المدين لاستيفاء حقوق الدائن وإبراء ذمته يتمثل في العقار أو الحقوق العينية العقارية (الأصلية أو التبعية) والتي تعتبر الكفيلة بأن تسمح لذوي الحقوق المترتبة على صاحبها بأن يمارسوا عليها ما يمكنهم من أخذ حقوقهم شريطة حلول الأجل المتفق عليه .

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

لكن قد يتماثل ويمتتع عن تسديد ما ألزم به أنه يمتتع عن الوفاء بالتزاماته فهنا يقع الإشكال وهنا وجب البحث عن الوسيلة الناجعة لاجباره على تنفيذ التزاماته وهنا نكون بصدد التنفيذ الجبري سواء كان مباشرا (العيني) باعتباره هو الاصل أو كان غير مباشر إذا استحال التنفيذ كهلاك العين المحكوم بتسليمها للدائن فهنا لا يكون أمام طالب التنفيذ إلا طريق القضاء لاستصدار حكم بالتعويض وإذا امتنع لمدين عن التنفيذ يتم تنفيذ هذا الحكم بالطريق الجبري والقهري ضد المحكوم عليه المماثل والممانع وذلك بطريق الحجز على امواله وهذا هو الطريق غير المباشر وهو ما يسمى بالحجز العقاري على العقار الذي أخصه المشرع في مجموعة من المواد في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من المادة 721 إلى غاية 799 وذلك بوضع املاك المدين العقارية أو الحقوق العينية العقارية تحت يد القضاء وذلك من أجل استنفاء الديون في حالة عدم كفاية الاموال المنقولة وذلك من خلال سند تنفيذي وبالتالي فهو طريق استثنائي تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني .

أسباب اختيار الموضوع :

يشكل القانون رقم 08-09⁽¹⁾ نقطة تحول رئيسية في المنظومة القانونية للدولة الجزائرية ، ومحاولة فعالة لمواكبة الظروف الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع ، وكذا الانسجام مع المعطيات والمستجدات الدولية .

لكن الإصلاح التشريعي (قانون الإجراءات المدنية والإدارية) لن يحقق مبتغاه إلا بإدراك أبعاده وفهم مقاصده من مختلف المشتغلين بحقل القانون (أساتذة جامعيون ، طلبة ، قضاة ، محامون ، موثقون ، محضرون قضائيون ، خبراء ، محافظو البيع بالمزاد العلني ، إداريون) ، وإن كانت فاعلية أي قاعدة قانونية لا تقاس إلا من خلال تطبيقها على أرض الواقع ، فإن القضاء هو الذي يعطي تفسيراً لها من خلال التطبيق ، وكذا الاجتهادات القضائية ولهذا الموضوع فقد أفرده المشرع كم هائل من المواد (تبدأ من المادة 584 إلى غاية المادة 799 من القانون) وذلك بهدف الوقوف على أهم الإشكاليات العملية التي تطرح على محك الواقع وكيفية تصدي الجهات القضائية لها .

وذلك بغية سد الفراغ الناجم عن إلغاء قانون الإجراءات المدنية القديم الصادر بموجب الامر رقم 66-154 المؤرخ في 08 جوان 1966 ، ووضع لبنة لبناء فقه جزائري أصيل لا يقتصر دوره على النقل والاقتراس فحسب ، بل يتعداه إلى التحليل والتنظير ، وفق ما يتماشى مع الخصوصيات القانونية التي تحكم إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والإدارية .

والدافع لاختيارنا لهذا الموضوع الذي يبين بين أيديكم له أسباب شخصية ، وأسباب متعلقة بموضوع الدراسة ، فبالنسبة للأسباب الشخصية فنحن نميل للمواضيع ذات الطابع الإجرائي والقضائي ودراسة النصوص القانونية وتحليلها ومقارنتها مع بعضها البعض سواء ما تعلق منها بالقوانين أو المراسيم ، أما من حيث موضوع الدراسة فإن الحجز العقاري لم يحظى بالدراسة الكافية خاصة بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية ، ويضاف إلى ذلك طرح الكثير من القضايا على القضاء التي تتعلق بالحجز على العقارات .

ويعتبر هذا الموضوع من المواضيع الحساسة التي تمس الملكية العقارية ، باعتبار أن العقار ثروة اقتصادية مهمة حيث أولى لها المشرع أهمية بالغة ، وذلك من خلال هذا القانون الجديد .

1- القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة في 23 أبريل 2008.

الإشكالية :

وللإمام أكثر بهذا الموضوع ارتأينا طرح الإشكالية التالية :

- كيف نظم المشرع الجزائري الحجز على العقارات؟ وما هي الأحكام والإجراءات المطبقة له؟

و للإجابة عن هذه التساؤلات اعتمدنا في دراستنا على استعمال المنهج التحليلي على اعتبار أن الموضوع يغلب عليه الطابع الإجرائي من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية ، وأخذاً بالاعتبار الصعوبات المتعلقة بقلّة المراجع المتخصصة في الموضوع كون أن هذا الأخير تم تناوله في القانون 66-154 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

أما عن الصعوبات التي واجهتنا في هذه الدراسة فهي كثيرة ومتنوعة ، فبالدرجة الأولى ضيق الوقت على اعتبار أن الموضوع يستلزم أن يتم دراسته دراسة كافية ومتأنية من أجل التحكم فيه بطريقة جيدة وتسهيل على القارئ استيعاب الموضوع بحيث انه لا يعقل أن يتم إعداد مذكرة بعد التدرج بطريقة ترقى المستوى المطلوب في غضون شهرين ، يضاف على ذلك كلة قلة المراجع المتخصصة في الموضوع للاعتماد عليها في الدراسة ، وعليه اقترحنا خطة تتكون من فصلين :

الفصل الأول : ماهية الحجز العقاري و الذي يتضمن :

مبحثاً أولاً : مفهوم العقار والحقوق العينية العقارية.

مبحثاً ثانياً : مفهوم التنفيذ العقاري و الحجز العقاري.

الفصل الثاني : آليات الحجز العقاري و الذي يتضمن :

مبحثاً أولاً : أشخاص التنفيذ (طالب التنفيذ ، و المنفذ عليه)

مبحثاً ثانياً : دور المحضر القضائي

خاتمة : حوصلنا فيها نتائج دراستنا هذه.

الفصل الأول

ماهية حجز العقاري

مقدمة الفصل الأول :

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 بالحجز العقاري فإننا ارتأينا أن نعالج الموضوع من خلال أولاً معرفة العقار و الحقوق العينية العقارية لما لها من أهمية خاصة بالنسبة للأفراد و كقيمة اقتصادية هامة لا يمكن المساس بها إلا باتباع إجراءات قانونية واضحة و صريحة ، و التي منها ما يتمتع 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 الحال الأجل مع عدم كفاية أمواله المنقولة للسداد أو عدم وجودها ، 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 والحقوق العينية العقارية :

نظراً لما للعقار من أهمية اجتماعية و اقتصادية بالنسبة للأفراد و الدولة فإنه من الضروري بما كان التطرق إلى دراسته ، و معرفة مضمونه باعتباره عنصراً مادياً ضامناً للذمة المالية للفرد و مقوماً هاماً يجب تحديد طبيعته ، و معرفة أنواعه و التأكد من مالكة الفعلي الذي يمارس كافة الحقوق التي يمنحها له القانون ، و كذا ما يترتب عن 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 وقفية و أملاك عقارية خاصة⁽¹⁾.

المطلب الأول : تعريف العقار و أنواع العقارات :

الفرع 1 : تعريف العقار :

العقار بفتح العين والقاف عرفته المادة 683 من القانون المدني (بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار)⁽²⁾

ويشمل العقار لهذا المعنى الأراضي والمباني وكل ما يتصل بالأرض بشكل قار لذلك قد يكون العقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص .

أ- العقار بطبيعته : يشمل الأرض وما اتصل بها بشكل قار مثل المباني والأشجار والغراس وثمارها شريطة أن تحجز مع الأرض وإلا عدت منقولاً بحسب المآل .

ب- العقار بالتخصيص : هو منقول وضعه المالك خدمةً للعقار بصفة دائمة من أجل استغلاله مثل الجرارات والمعدات الفلاحية والحيوانات ، ويجب أن تحجز مع العقار وإلا عدت منقولاً⁽³⁾ ، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص على عدم جواز الحجز على العقار بالتخصيص حينما نص في المادة 636 على الأموال القابلة للحجز لأنها تكون منقولات مثل الآلات والحيوانات فيعد حجزاً على منقول في حالة الحجز عليها مستقلة عن العقار الذي تخدمه.

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

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

3- حسين محمد ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والجزائية، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2005 ، طبعة 4 ، ص 36

الفرع 2 : أنواع العقارات :

باعتبار العقار محل للتنفيذ الجبري يجب تصنيفها ومعرفة مالكيها من أجل تحديد ما يجوز التنفيذ عليه جبرا بواسطة جزه و وضعه بين يد القضاء من أجل بيعه واستيفاء ثمنه لسداد الدين ، والعقار الذي لا يجوز التنفيذ عليه .

هذا العقار قد يكون مبنيا كالمحلات السكنية والمهنية أو لنشاط تجاري أو صناعي أو سياحي فهو عقار حضري ، وقد يكون غير مبني مثل الاراضي الفلاحية والرعية ويسمى بالعقار الريفي .

هذا التنوع العقاري ساهمت في رسمه يد الانسان وواكبته أدوات قانونية حيث صنفته الى املاك عقارية وطنية واملاك عقارية وقفية واملاك عقارية خاصة

1 : العقارات التابعة للاملاك الوطنية :

يدخل ضمن الاملاك العقارية التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية في عدد الاملاك الوطنية وتتكون حسب المادة 24⁽¹⁾ من قانون التوجيه العقاري من :

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة .
- الأملاك العمومية والخاصة للولاية .
- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية .

وقد كرس قانون الاملاك الوطنية 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم⁽²⁾ ازدواجية الملكية الوطنية ، فهي إما ملكية وطنية عامة ، واما ملكية وطنية خاصة

أ- العقارات التابعة للاملاك الوطنية العمومية :

اما طبيعية مثل الشواطئ والمجاري وغيرها حسب المادة 15 من قانون الاملاك الوطنية اصطناعية مثل السكك الحديدية والموانئ والمطارات والمباني العمومية والطرق والآثار والحدائق ... إلخ حسب المادة 16 من نفس القانون فهي غير قابلة للحجز حسب المادة 04 فقرة 01 من قانون 90-30 بعد تعديل 2008 حيث تنص (الاملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز ...) وهو نفس حكم الذي جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 بتاريخ 25 فيفري 2008 في مادته 636 فقرة 01 .

1 - القانون 90-25 المؤرخ في 08 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم - السابق الذكر .

2 - القانون رقم 90-30 المتعلق بالاملاك الوطنية - الجريدة الرسمية رقم: 52 - سنة 1990 والمتمم للقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 - الجريدة الرسمية - رقم: 44 سنة 2008

إن الهدف من ذلك أنها تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية من جهة وان الذمة المالية للدولة والجماعات المحلية يفترض فيها الملاءة وبالتالي 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 للأملك الوطنية الخاصة :

حسب نص المادة 03 من قانون الأملك الوطنية في العقارات التابعة للملكية الوطنية الخاصة هي تلك العقارات التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية .

وبالرجوع إلى نص المادة 04 فقرة 02 المعدلة من قانون الأملك الوطنية فإن الأملك الوطنية الخاصة كقاعدة عامة غير قابلة للتقادم ولا للحجز بما فيها العقارات والحقوق العينية العقارية وذلك يعود أساسا إلى ملاءة الذمة المالية من جهة وان الدولة تنفذ طواعية دون اللجوء إلى التنفيذ الجبري من جهة أخرى.

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

وكاستثناء أول عن قاعدة عدم جواز الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية التابعة للملكية الوطنية الخاصة فإن 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 وبيعها بالمزاد العلني ، بما فيها تلك العقارات التي تمنحها لها الدولة .

أما الاستثناء الثاني فقد جاءت به نصوص خاصة تتمثل في القانون 87-19 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽¹⁾ والذي منح للمنتجين الفلاحين حق الانتفاع الدائم على مجمل الاراضي في المستثمر الفلاحية ، وكذلك تمنح لهم الملكية المطلقة للتخصيص بينما تحتفظ الدولة بملكية الرقبة وبالتالي فحق الانتفاع الدائم حسب قانون 87-19 ما يسمى بالانتفاع الدائم ، جعله حقا عينيا عقاريا ينتقل الى الورثة ويمكن التنازل عنه والحجز عليه وكذلك يمكن رهنه⁽²⁾

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

1 - 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 وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة .

2 - حمدي باشا عمر و زروقي ليلي ، المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الاحكام ، دار هومة للنشر ، الطبعة 10 ، الجزائر 2008 ، ص 113

2 : العقارات التابعة للاملاك الوقفية :

تنص المادة 31 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على ان الاملاك الوقفية هي الاملاك التي حبسها مالكها بمحض ارادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية او جمعية ذات منفعة عامة ، سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوطاء الذين يعينهم المالك المذكور .

أ- الوقف العام :

حسب المادة 03 من قانون الأوقاف (1) بأنه حبس العين على التملك وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من أوجه البر والخير ، وبالتالي فان الوقف العام للعقار عبارة عن عقد ملزم لجانب واحد يحرره الموثق ويسجله لدى المحافظة العقارية إذ تزول حق ملكية الواقف ويؤول حق الانتفاع الى الموقوف عليه في حدود احكام الوقف وشروطه ، أي أن حق الملكية يتجزأ ، فملكية الرقبة تصير شخصية معنوية تراقبها مديرية الأوقاف (ناظر الوقف) ، اما حق الانتفاع يؤول الى المنتفع ، اذا يرتب حق الوقف حقا عينيا أصليا هو حق انتفاع واقع على عقار لصالح الموقوف عليه والذي يجب ان يكون جهة خيرية ويحكم هذا التصرف قانون الأوقاف (2) .

وقد جاء قانون الاجراءات المدنية والادارية صريحا حيث أكد في مادته 636 فقرة 02 عدم جواز الحجز على الاموال الموقوفة وفقا عاما ماعدا الثمار والايرادات على اساس ان الايرادات منقولات (نقود) وان الثمار منقولات بحسب المأل .

والمتصفح لقانون الاوقاف يظهر له انه يجوز الحجز على حق الانتفاع حسب المادة 21 منه (يجوز جعل حصة المنتفع ضمانا للدائنين في المنفعة فقط أو في الثمن الذي يعود إليه)

1 - قانون الأوقاف رقم 91-10 المؤرخ في 27أفريل 1991 الجريدة الرسمية رقم 21 والمعدل بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22ماي 2001 الجريدة الرسمية رقم 29 والمعدل بالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 الجريدة الرسمية رقم 83

2 - بن رقية بن يوسف محاضرات في القانون العقاري أقيمت على الطلبة القضاة السنة الأولى الدفعة 18 السنة الدراسية 2007/2008 ص201.

إلا انه لا يمكن التصور الحجز على حق الارتفاق في الوقف العام وانما يكون الحجز فقط على المنافع من الثمار والايرادات او ثمنها وبالتالي فهي منقولات تخضع في حجزها للقواعد العامة في الحجز على المنقول .

ب- الوقف الخاص :

وهو ما يحبسها الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم .

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

3 : العقارات التابعة للأموال الخاصة :

الملكية العقارية الخاصة نظمها القانون المدني وقانون التوجيه العقاري وهي حق التمتع (استعمال واستغلال) وحق التصرف في العقارات ، ويمكن تصورها في عدة حالات :

أ- قد تكون الملكية العقارية الخاصة كاملة من رقبة (حق التصرف فيها) ، وانتفاع (حق الاستعمال والاستغلال) : فينفذ عليهم جميعا ، وقد تقتصر على ملكية الرقبة فقط أو ملكية الانتفاع فقط ، فينفذ على إحداها .

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

ب- قد تكون الملكية العقارية الخاصة مفرزة : فينفذ في الحجز عليها وبيعها بالمزاد العلني ، وقد تكون ملكية مشاعة فينفذ على الحصة وتباع بالمزاد العلني والراصي عليه المزاد يصبح مالكا شريكا على الشيوع⁽¹⁾ ولايملك شركاء في الشيوع في هذه الحالة حق الشفعة بالحلول محل المشتري في شراء العقار باعتبار ان البيع يتم بالمزاد العلني وفقا لاجراءات رسمها القانون وهذا ما أكدته المادة 778 من القانون المدني .

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

د- قد تكون الملكية العقارية الخاصة مقرونة بشرط مانع للتصرف لمدة معينة : كأن يمتلك المدين عقارا وهبه له أبوه بعقد هبة مشروطة بعدم التصرف حتى بلوغ سن معينة فالقاعدة العامة أن كل ملا يجوز التصرف فيه لا يجوز حجزه وتطبيقا لذلك يكون الحجز هنا بدون جدوى لان الهدف من الحجز هو البيع ، وهذه الأموال لايجوز للمدين بيعها ومن باب أولى ألا تباع في المزاد العلني⁽²⁾ وقد أكدت ذلك المادة 636 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية .

1 - حسين محمد ، طرق التنفيذ في الاجراءات المدنية الجزائرية - المرجع السابق الذكر ص 36

2 - ملزي عبد الرحمان ، محاضرات في طرق التنفيذ ، جامعة الجزائر ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، السنة الدراسية 2007/2008 ص 33

المطلب 2 : تعريف الحقوق العينية العقارية.

إن التطرق للحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أو تبعية يهدف إلى معرفة معناها ومدى قابليتها للتنفيذ عليها بحجزها وبيعها بالمزاد العلني ، وذلك وفقا لما قدمه المشرع الجزائري في القانون المدني .

الفرع 1 : الحقوق العينية العقارية الأصلية :

يشمل حق الملكية وما يتجزأ عنها من حق انتفاع وحق استعمال وحق سكن وحقوق ارتفاق .

1- حق الملكية العقارية : المادة 674 من القانون المدني تنص على : ان الملكية هي حق التمتع والتصرف في الاشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والانظمة .

أ- حق التصرف في العقار : كالهدم مثلا فهو عمل مادي وقد يكون عمل قانوني مثل البيع والرهن.

ب - حق التمتع في العقار :

- حق الاستعمال (الحصول على منفعه مثل سكنه أو زرع أرضه)
- حق الاستغلال وهو الحصول على الثمار سواء طبيعية مثل الكلاً أو صناعية مثل المحاصيل أو المدنية مثل ثمن الإيجار .
- إن حق الملكية بسلطتيه من تصرف وتمتع 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⁽¹⁾ وتتمثل في حق الانتفاع وحق الاستعمال والسكن وكذا حق الارتفاق .

1- الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم 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 واستغلاله في مقابل المحافظة عليه ورده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع والذي ينتهي حتما بموت المنتفع ، ويبقى للمالك ملكية الرقبة والتي تخول له سلطة التصرف ، ويترتب على ذلك انه يعتبر مالا عقاريا وبالتالي يجوز التصرف فيه ببيعه مثلا ، ولكن لمالك الرقبة حق الشفعة طبقا لنص المادة 795 من القانون المدني⁽¹⁾ وكذلك يجوز رهنه رهنا رسميا ومن ثم يخضع للشهر مع أخذ بعين الاعتبار الطبيعة المؤقتة لحق الانتفاع ، ولقد اوردته المشرع الجزائري في القانون المدني من المواد 844 إلى 854 ونشير هنا إلى انه لا تثبت لمالك الرقبة حق الشفعة اذا بيع حق الانتفاع بالمزاد العلني بعد الحجز عليه طبقا لنص المادة 792 من القانون المدني .

ب - حق الاستعمال وحق السكن : وهو الحق العيني الذي يتقرر للشخص على شيء مملوك لغيره يخول لصاحبه استعمال الشيء لنفسه ولأسرته وإذا كان هذا الاستعمال لا يكون الا بسكناه كان الحق حق للسكنى

حسب المادة 855 من القانون المدني فإن هذا الحق يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته لخاصة انفسهم دون إخلال بالأحكام التي يقرها السند المنشئ للحق ، أما المادة 856 تتص أنه لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال وحق السكن الا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي وتسري القواعد الخاصة بالانتفاع على حق الاستعمال وحق السكن من حيث مدته والتزامات المستعمل او السكن .

وبالتالي لا يجوز الحجز عليه الا اذا 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 ولا يمكن للغير استعمال هذا الحق .

ج- حق الارتفاق : هو حق عيني اصلي عبارة عن قيد يتقرر على عقار يسمى العقار الخادم أو المرتفق به ، لمصلحة عقار آخر يسمى العقار المخدوم او المرتفق وبالتالي فهو حق تابع لا ينفصل عن العقار الخادم والمخدوم فالأول مثقل به والثاني منتفع به ، وينتقل دائما مع العقار ويجري عليه ما يجري على العقار من تصرفات فلا يجوز التصرف فيه مستقلا عن العقار الذي يخدمه بالبيع أو الرهن أو غير ذلك ، ويترتب على ذلك أيضا أنه إذا بيع العقار أو رهن

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

أو وهب فإنه يشمل هذا التصرف حق الارتفاق كذلك باعتباره من ملحقات العقار محل تصرف وبما أنه لا يجوز التصرف في حق الارتفاق مستقلا عن العقار الذي يخدمه فإنه لا يجوز الحجز على حق الارتفاق مستقلا أيضا عن العقار الذي يخدمه ومثال ذلك الحجز على عقار المدين ولمالك هذا العقار حق الارتفاق على عقار جاره لصالح عقاره بالمرور عليه فيتم الحجز على حق الارتفاق بصفة آلية بمجرد الحجز على العقار المخدوم حسب المادة 867 من القانون المدني .

الفرع 2 : الحقوق العينية العقارية التبعية :

لقد اورد القانون المدني الجزائري الحقوق العينية التبعية أو التامينات العينية في الكتاب الرابع من المادة 882 إلى المادة 1003⁽¹⁾ وحصرتها بالترتيب في الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز والذي يهمننا في هذا المقام الحقوق العينية التبعية الواقعة على عقار .

لقد أورد المشرع الحق العيني التبعية الذي يضمن للدائن الوفاء بحقه كاملا من اموال المدين ، فهو سلطة مباشرة للدائن على مال معين من اموال المدين يخول له حق تتبع هذا المال وحق الاولوية على سائر الدائنين .

– ميزة التتبع : يعطي للدائن حق تتبع المال (التامين العيني) في أي يد كانت وذلك بالحجز عليه واستيفاء حقه منه .

– ميزة الاولوية : وهي الاسبقية او الافضلية على سائر الدائنين : أي انه إذا تم الحجز على المال من دائن صاحب تامين عيني ودائن عادي ليس له تأمين عيني على هذا المال ولم يكفي المال للوفاء بالدينين معا . فلا يدخل الدائن صاحب التامين العيني في قسمة غرماء مع الدائن الآخر او الدائنين الآخرين ، بل يستوفي حقه كاملا قبلهم .

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

1- الرهن الرسمي : ورد في المواد 882 إلى 936 من القانون المدني⁽¹⁾ .

فهو حق عيني تبقي يرد على عقار ، يخول لصاحبه من اجل استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار ميزتي التقدم والتتبع ، 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 او بموجب حكم قضائي او يقرر بمقتضى القانون. " و ينبغي تحت طائلة البطلان أن يفرغ عقد الرهن الرسمي في قالب شكلي يعده الموثق و يخضعه للشهر العقاري بالمحافظة العقارية"⁽²⁾

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

— يتميز بان مصدره في الاصل اتفاقي على شكل عقد لكن المشرع اكد انه يمكن ان يكون بموجب حكم قضائي او بموجب قانون ، ويتطلب انعقاده في ورقة رسمية مما يعني انه عقد شكلي وليس رضائي ، وكذلك يجوز لمالك العقار المرهون حق التصرف فيه ببيعه مثلا ولكن ينتقل للغير مثقلا بهذا الرهن وللدائن حق التتبع في حالة عدم الوفاء بالدين عند حلول الاجل وهذا ما أكدته المادة 894 القانون المدني .

— اما شهره في المحافظة العقارية فيهدف الى تمكين أطراف عقد الرهن من الاحتجاج به تجاه الغير من الدائنين الآخرين او من تنقل اليهم ملكية العقار ، فلا ينفذ الرهن في حق الغير إلا من تاريخ قيده ، ويظل العقار في حيازة المدين الذي يباشر عليه كل سلطات المالك حسب ما أكدته المواد 895 و 904 القانون المدني وما على الحاجز الانتظار الى اجل حلول دين مدينه وعندما ينفذ مدينه على العقار المرهون لمدين مدينه يقوم الدائن بالتنفيذ والحجز على ما تحصل عليه من مدينه من اموال جراء حجز وبيع العقار المنقل بالرهـن الرسمي بالمزاد العلني او في حالة تطهير العقار من الرهن إذا كان العقار في يد الغير الحائز له بسند ، فينفذ على مقابل التطهير .

2- الرهن الحيازي : هو حق عيني تبقي يرد على العقار وهو يخول لصاحبه استيفاء دينه متقدما على سائر الدائنين ويخول كذلك تتبعه في أي يد كان⁽³⁾ .

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

2- خلفوني مجيد ، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية ، الجزائر 2012 ، ص 54

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

والرهن الحيازي هو عقد ينشئ الحق في احتباس ما في يد الدائن أو يد الغير يرتضيه المتعاقدان ضمانا لحق يمكن استيفاؤه منه كله أو بعضه بالتقدم على سائر الدائنين ، وينشأ بالاتفاق بناء على عقد فهو عقد رضائي لا يلزم شكل معين ويرد على العقارات والمنقولات بخلاف الرهن الرسمي ، وقد اوردته المشرع في المواد 966 إلى 968 وأضاف انه من اجل نفاذه تجاه الغير الى جانب التسليم ، شهره في المحافظة العقارية وبموجب عقد الرهن الحيازي على العقار تنقل حيازة العقار المرهون الى الدائن ا والى الغير الذي يحدده كل من الدائن والمدين ولا يجوز للمرتهن ان ينتفع بالعقار المرهون حيازيا بغير اذن الراهن (1).

هذا ويخول الرهن الحيازي للدائن المرتهن افضلية في استيفاء حق قبل غيره من الدائنين العاديين والدائنين اصحاب الحقوق العينية التبعية المتأخرين عنه في المرتبة ، كذلك فان للدائن المرتهن سلطة تتبع المال المرهون بما يتيح له التنفيذ عليه حتى ولو انتقلت ملكيته الى شخص اخر غير المدين الراهن (2).

1- بن سعيد عمر ، الاجتهاد القضائي وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية ، دار الهدى، عين مليلة - الجزائر، طبعة 2004 ص75.

2- بن ملحي الغوثي ، الحجز العقاري (الاجتهاد القضائي للغرفة القضائية) ، الجزء الأول ، بدون طبعة ، 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 مستقلاً تماماً عن الوفاء الاختياري ، إذ بمجرد استعانة الدائن بالقائم بالتنفيذ بغية استعادة حقه الثابت ، يعد ذلك تنفيذاً و لو استجاب المدين مباشرة بعد اعذاره لأول مرة⁽¹⁾ .

المطلب الأول : تعريف التنفيذ العقاري

الفرع 01 : تعريف التنفيذ العقاري :

التنفيذ لغة هو تحقيق الشيء واخراجه من حيز الفكر والتصور إلى مجال الواقع الملموس ، أما في اصطلاح القانون الخاص نقصد به معنيين : أولهما موضوعي ، وثانيهما إجرائي . إن المعنى الموضوعي هو الوفاء بالالتزام ، فإذا نشأ الالتزام في ذمة شخص ما وقام بتنفيذه عند حلول اجله سمي هذا التصرف (وفاء) واعفي الدائن من اللجوء الى القضاء لاجبار مدينه على التنفيذ ، فينتهي الالتزام في هذه الحالة — وهي الصورة الغالبة — دون الخصومة القضائية إذا ينقضي الالتزام بانقضاء عنصر المديونية دون استعمال عنصر المسؤولية في الالتزام .

أما اذا حل أجل الالتزام وامتنع المدين عن الوفاء أو تأخر ، قام الدائن بتحريك عنصر المسؤولية وهي " الدعوى القضائية " لقهرة على الوفاء بالتزامه رغم ارادته ، لكن إذا التزم التزاماً طبيعياً فإنه لا يتضمن سوى عنصر المديونية فقط ، ومن ثم لا يستطيع الدائن الاستعانة بعنصر المسؤولية لاجبار المدين عن تنفيذ التزامه قهراً .

الفرع 02 : أركان التنفيذ العقاري :

1 – طالب التنفيذ : وهو كل ما يجري التنفيذ لصالحه على مال معين ، ويشترط فيه ان يكون دائناً ، ويجب ان يبقى حائزاً لهذه الصفة — أي صفة الدائن — من وقت بدء اجراءات التنفيذ الى نهايتها ، عملاً باحكام المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾ التي تشترط في من رفع الدعوى أمام القضاء ان يكون حائزاً لصفة ومصلحة في ذلك ، وخصومة التنفيذ -الدعوة التنفيذية- و حكمها حكم الدعوى القضائية فيما يتعلق بحيازة الصفة والمصلحة .

1- بربارة عبد الرحمان — طرق التنفيذ من الناحيتين المادية والإجرائية وفقاً للتشريع الجزائري لا سيما قانون الاجراءات المدنية والإدارية 08-09 الطبعة الأولى — 2009 — منشورات بغدادي ص 83.

2- القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ : 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة في 23 أفريل 2008.

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 اعمالا لنص المادة 630 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾ .

وفاة طالب التنفيذ : اذا مات الدائن قبل او اثناء مباشرة اجراءات التنفيذ يحل محله خلفه الخاص او العام كالوارث او الموصي له بعين معينة بالذات ، ويتعين في هذه الحالة اثبات صفة الخلف بفريضة واعلان المدين عن ذلك قبل البدء في اجراءات التنفيذ، واذا وقعت منازعة في هذه الصفقة ، واثبت احد الطرفين انه رفع دعوى حول الصفة امام قاضي الموضوع فان القائم بالتنفيذ يحزر محضرا عن ذلك ويحيل الخصوم الى الجهة القضائية المختصة ويجوز له أي الدائن اجراء حجز تحفظي لحفظ حقوق التركة ، والحجز في هذه الحالة لا يخضع للتثبيت ويبقى صحيحا الى حين الفصل في دعوى المنازعة في الصفة .

2 – المنفذ عليه : وهي أشمل من عبارة المدين ، ذلك ان 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 القانون المدني ، والتنفيذ على العقار المرهون وهو في يد حائزه⁽²⁾ 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 القانون المدني .

غير أنه في حالة الكفيل الشخصي أي الذي قدم ذمته ضمانا لدين غيره لا يجوز اتخاذ إجراءات التنفيذ ضده قبل الرجوع على المدين و تجريده من كل الأموال الموجودة لديه⁽³⁾ و هذا ما أوضحه مضمون المادة 660 القانون المدني .

3 – السلطة العامة كطرف في التنفيذ : سلطة معينة تباشر إجراءات التنفيذ باعتبار انه لا يجوز للمرء ان يقتضي حقه بنفسه وانما دوره ينحصر في النشاط القضائي ، وهي سلطة خارجية عن كل من الدائن والمدين ، 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 او علاقته بالخصوم ، بالاشتراك في اجراءات خصومة التنفيذ دون ان يكون من طرفي التنفيذ ، ودون ان تكون مصلحة ذاتية بموضوع الحق المراد اقتضاؤه .

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

2- المادة 911 من القانون المدني السابق الذكر.

3- ملزي عبد الرحمان ، طرق التنفيذ الجبري، سلسلة محاضرات أقيمت على الطلبة القضاة بالمدرسة العليا للقضاء ، الدفعة التاسعة عشرة ، السنة الثالثة ، 2009-2010 ، ص 61.

الفرع 03: أنواع التنفيذ العقاري:

ينقسم التنفيذ الى نوعين : تنفيذ اختياري او رضائي وتنفيذ جبري أو قهري او اجباري .

1 – التنفيذ الاختياري : و هو الذي يقوم به المدين بمحض ارادته دون تدخل من السلطة العامة لاجباره عليه ، وبه ينقضي الالتزام الملقى على عاتقه دون اللجوء الى اجراءات 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 اجراءا تعسفيا يهدف الى الحاق ضرر بالمحكوم عليه دون جلب مصلحة للدائن .

ويعتبر التنفيذ اختياريًا حتى ولو قام به المدين مدفوعًا بالخوف من اجباره على الوفاء بالالتزام بواسطة ما اعده التنظيم القانوني من وسائل ، وهو يعتبر اختياريًا أيضا حتى ولو قام به المدين تحت تأثير الخوف من بطش الدائن .

ولا يثير التنفيذ الاختياري عادة أية صعوبة ، ولا توجد اجراءات خاصة به لانه لا يتم بتدخل السلطة القضائية اللهم إذا رفض الدائن ما يوفي به المدين منازعا إياه في نوعيته او كفايته ، ففي هذه الحالة يقوم المدين باللجوء الى المحضر القضائي – الذي يقوم دون الترخيص من رئيس المحكمة – طبقا للمادتين : 584 و 585 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾ بعرض الوفاء على الدائن ويحرر محضرا بذلك .

فاذا تم قبول العرض من الدائن يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر اثبات ذلك ، وان رفض الدائن ذلك العرض يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر اثبات الرفض ويودع ما تم عرضه ان كان نقود في حساب خاص تابع له ، وعند الاقتضاء بأمانة ضبط المحكمة .

ويترتب على ايداع العرض ، سقوط حق الدائن في المطالبة بالحق محل العرض والاياداع وبعد مضي أجل سنة واحدة من تاريخ ايداع العرض .

ويمكن للمدين استرجاع المبلغ أو الشيء المعروض أو المودع بعد انقضاء هذا الاجل بأمر على عريضة صادر عن رئيس المحكمة .

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

2 – التنفيذ الجبري : قد لا يتحقق التنفيذ الاختياري من جانب المدين ، بمعنى ان من الدائنين من يواجه مدينا يتمتع عن الوفاء بما التزم به ، وإزاء اصرار المدين على عدم الوفاء فان اقتضاء الدائن لحقه يستلزم اجبار هذا المدين على تنفيذ ما التزم به ، وسلطة اجبار المدين على تنفيذ ما التزم به لا يباشرها الدائن وانما تباشرها السلطة العامة التي تجري التنفيذ تحت اشراف القضاء ، بناء على طلب الدائن الذي بيده سند تنفيذي ، وعلى ان تتوفر شروط خاصة مقرررة سواء بالنسبة إلى السند التنفيذي او صاحب الحق في اجراء التنفيذ او الاموال التي يجوز التنفيذ عليها (1) ، ويطلق على هذا التنفيذ الذي يتم قهرا لاجبار المدين على الوفاء بما التزم به وتجريه السلطة العامة تحت إشراف القضاء التنفيذ الجبري .

وبالتالي يمكن تعريف التنفيذ الجبري بانه : ذلك التنفيذ الذي تجريه السلطة العامة تحت اشراف القضاء ورقابته ، بناء على طلب دائن بيده سند تنفيذي مستوفي لشروط خاصة بقصد استيفاء حقه الثابت في السند من المدين قهرا عنه ولو باستعمال القوة العمومية أن استلزم الحال ذلك .
والتنفيذ الجبري يتم بطريقتين ، إما بطريق مباشر وإما بطريق الحجز .

أ – التنفيذ المباشر أو العيني : بمقتضاه يحصل الدائن على عين ما التزم به المدين أيا كان محله وموضوعه ،سواء كان التزام المدين التزاما للقيام بعمل او الامتناع عنه .

ومثال ذلك تنفيذ التزام المدين بتسليم منقول أو عين معينة يكون باجباره على تسليم المنقول او العين ذاتها لدائنه ، واذا كان الالتزام بالبناء يكون تنفيذه بتشبيد المبنى المنفق عليه ، وتنفيذ الالتزام بعد البناء في ارض معينة يكون بهدم ما تم بناءه ، وتنفيذ الالتزام باخلاء عقار معين يكون باخلاء هذا العقار وطرده المدين منه .

وإذا صار التنفيذ العيني غير ممكن لسبب لا دخل للمدين فيه ، ومثال ذلك حالة هلاك العين التي التزم المدين بتسليمها للدائن ، تحول التزام المدين الى التزام بدفع تعويض نقدي (2).

1 – ملزي عبد الرحمان ، طرق التنفيذ الجبري- المرجع السابق الذكر ، ص 63

2- بربارة عبد الرحمان – طرق التنفيذ من الناحيتين المادية والإجرائية وفقا للتشريع الجزائري – المرجع السابق الذكر ، ص 22.

وفي الاخير ينبغي ملاحظة ان التنفيذ الجبري لا يرد على الالتزام بالامتناع عن عمل ، إذ ان هذا الالتزام لا يقبل بطبيعته التنفيذ الجبري ، وفي هذه الحالة لا يكون أما الدائن إلا المطالبة بالتعويض من مدينه .

ب - التنفيذ غير المباشر أو بطريق الحجز :

وهو لا يكون غالباً في حالة الالتزام بدفع مبلغ من النقود سواء كانت محل الالتزام أصلاً دفع مبلغ من النقود أو انه اصبح كذلك بعد ان تحول الالتزام إلى التزام بمقابل أي عن طريق التعويض نتيجة لعدم إمكانية تنفيذه مباشرة ، لوجود مانع مادي مثل هلاك العين الملتزم بتسليمها أو وقوع العمل الملتزم بالامتناع عنه.

وفي التنفيذ غير المباشر لا يحصل الدائن على محل حقه مباشرة بل يحجز على أي مال من اموال المدين ، واستيفاء الدين من المال المحجوز بعد بيعه بالمزاد العلني ليحوله إلى نقود يستوفي حقه منها.

سبب التنفيذ أو سنده : له معنيين :

أ - موضوعي يتلخص في انه يجب أن يرتكز على حق لطالبه ، ويشترط في هذا الحق لإمكان التنفيذ عليه ، أن يكون محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء ، هذا اراد الدائن اجراءات الحجز التنفيذي لاقتضاء حقه ، أم اذا كان الدائن يرمي فقط إلى توقيع حجز تحفظي فأن القانون⁽¹⁾ لا يشترط توافر كل هذه الشروط ، إذ يجوز له ولو كان حقه غير معين بمقدار⁽²⁾ .

ب - شكلي مؤداه أن هذا الحق يجب أن يكرس في وثيقة أي في سند كالحكم القضائي او العقد الرسمي وهذا السند هو أداة للتنفيذ ، وقد نصت المادة 600 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على انه لا يجوز التنفيذ الا لسند تنفيذي .

وأضافت المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن تكون نسخة السند التنفيذي ممهورة بالصيغة التنفيذية .

1 - المادة 647 من القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ : 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة في 23 أفريل 2008.

2 - ديب عبد السلام ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد (ترجمة للمحاكم العادلة) - المرجع السابق الذكر ، ص 34.

المطلب الثاني : تعريف الحجز العقاري :

يتم تحقيق الحجز على العقار بغية تحقيق الهدف المنشود منه وهو اقتضاء الدائن الحاجز حقه الموضوعي في حالة عدم استيفاء جميع منقولات المدين للدين وذلك بالاعتماد على نظام اجرائي معين سواء كان ذلك النظام الاجرائي في مرحلة الحجز بالمعنى الحقيقي أو النظام الاجرائي للمرحلة التالية للحجز والتي اطلق عليها المشرع مرحلة اعداد العقار للبيع وذلك من خلال القانون 09/08 المتعلق بقانون الاجراءات المدنية والادارية ، وسنتناول بالدراسة مفهوم الحجز على العقار سواء ما تعلق بتعريف الحجز على العقار وبيان العقارات (المشهرة وغير المشهرة) محل الحجز .

الفرع 01 : تعريف الحجز العقاري :

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

ويمكن القول ان الحجز العقاري هو وضع اموال المدين المتمثلة في العقارات و / أو الحقوق العينية العقارية تحت يد القضاء ، سواء كانت مفرزة أو مشاعة اذا كان بيد الدائن سند تنفيذي واثبت عدم كفاية الاموال المنقولة لمدينه او عدم وجودها حسب المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،

الفرع 02 : الحجز على العقار:

من مقتضيات تعريف الحجز على العقارات هو الوقوف على اهمية العقار والدقة التي خصها المشرع باجراءات التنفيذ عليه وذلك من اجل ادراك انه يتعين الحرص اثناء توقيع الحجز التريث قبل اتخاذ أي اجراء الا بعد التأكد من سلامة الاجراءات المتخذة لانه ليس من السهل الاضرار بحقوق الدائن أو المدين ، والحجز هنا يكون من اجل اجبار المدين على تنفيذ الالتزام الذي على عاتقه او اقتضاء هذا الدين عن طريق بيع هذا العقار ، ونظرا لأن كل اموال المدين ضامنة لديونه ، فالتنفيذ عليها يجب ان 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 التحفظي والحجز التنفيذي التي أوردها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

1/ الحجز التحفظي :

أ- **تعريف الحجز التحفظي :** هو تدبير مؤقت يهدف الى وضع الاموال العقارية للمدين تحت يد القضاء بهدف حفظها وعدم انقاص قيمتها حماية لحقوق الدائن او الدائنين الحاجزين ومن هنا يظهر بانه لا يشكل طريقا من طرق التنفيذ لانه لا يصل الى 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 والإدارية حيث عرفه في المادة 646 بانه وضع اموال المدين المنقولة المادية والعقاري تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها ويقع الحجز على مسؤولية الدائن (1).

من خلال هذا يمكن القول بأنه اجراء وقائي لمنع المدين من التصرف بأي عمل قانوني او مادي من شأنه ان يؤدي الى استبعاده من دائرة الضمان العام .

ب- خصائص الحجز التحفظي :

- اجراء وقائي .
- إجراء مؤقت (15 يوما) يجب على الدائن ان يرفع دعوة تثبيت الحجز امام قاضي الموضوع .
- ليس حقا مطلقا : متروك شأن النظر في جدواه للقاضي .
- يخضع لقاعدة الضمان العام : ان كل اموال المدين من منقولات مادية وعقارات قابلة للحجز عليها تحفظيا ضمانا للديون .

1- المادة 646 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السابق الذكر

ج - إجراءات الحجز التحفظي :

بما ان الغاية من الحجز التحفظي على العقار هي ضبط العقار المحجوز لمنع المدين من التصرف فيه ، فإن ذلك لا يتم مباشرة من طرف الدائن او المحضر القضائي بل لابد من اتباع اجراءات معينة نص عليها القانون ، والمتمثلة اولا في تقديم طلب الى رئيس المحكمة المختص ثم استصدار امر باجراء الحجز التحفظي ، ثم تبليغ امر الحجز ، وبعده في الاخير يتم تقييد أمر الحجز بالمحافظة العقارية التي يوجد بها العقار .

أولا : تقديم طلب الى رئيس المحكمة :

إن المشرع الجزائري لم يحدد الطلب المقدم من الدائن ، ولا صيغته ، ولكن انقر العمل القضائي على انه إذا اراد الدائن أن يستصدر امر باجراء حجز تحفظي على العقار ، عليه ان يقدم عريضة مكتوبة إلى رئيس المحكمة التي يوجد فيها العقار ، بحيث يجب ان تتضمن هذه العريضة مجموعة من البيانات التي تناولتها المادة 647 من ق إ م إ⁽¹⁾ ، فقد نصت على انه يجوز للدائن بدين محقق الوجود ، حال الأداء أن يطلب بعريضة مسببة ، مؤرخة ، موقعة منه أو ممن ينوبه استصدار امر بالحجز التحفظي على منقولات أو عقارات مدينه ، إذا كان حاملا لسند دين أو كان لديه مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين ، ويخشى فقدان الضمان لحقوقه .

وطبقا مما سبق بيانه يجب أن تتضمن هذه العريضة مايلي :

- 1 - إسم ولقب ومهنة وموطن الدائن الحاجز .
 - 2 - إسم ولقب ومهنة وموطن المدين المحجوز عليه .
 - 3 - عرض موجز لسبب الدين .
 - 4 - السندات التي تبرر وجود الدين أو المسوغات الظاهرة ، مع ذكر تقديره إذا كان محددة الوثيقة وإن لم يكن محددًا فيذكر المقدار التقريبي .
- وفي الخير يلتمس الحاجز في آخر العريضة من رئيس المحكمة ان يمنحه امر لتوقيع الحجز التحفظي على العقار أو العقارات المراد حجزها ثم يوقع الدائن على هذه العريضة .

1 - المادة 647 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، السابق الذكر

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 والقاضي المختص في هذا الشأن هو قاضي محكمة مقر المجلس القضائي التي يوجد فيها العقار يقوم القاضي بتفحص العريضة والوثائق المرفقة والتي ترجح وجود الدين وعلى القاضي هنا أن يخضع هذا الطلب لبحث عميق نظرا لخطورة النتائج المتولدة عن هذا الحجز بالنسبة لسلطات المدين على عقاراته وعلى الدائن أن يساعد القاضي في البحث بتزويده بوسائل الاقتناع التي تكون بيده .

غير أنه يلزم رئيس المحكمة بالفصل في طلب الحجز التحفظي على العقار في اجل اقصاه خمسة أيام من تاريخ ايداع العريضة بأمانة ضبط المحكمة وهذا الاجل جديد لم يتضمنه قانون الاجراءات المدنية القديم ، وتجدر الاشارة الى ان المشرع الجزائري جعل هذا الشرط شرطا عاما في كل حالات الحجز التحفظي .

ثالثا : تبليغ أمر الحجز التحفظي :

بعد حصول الدائن على امر الحجز التحفظي ستوجب عليه الاتصال بالمحضر القضائي المعين في أمر الحجز أو أي محضر قضائي آخر يختاره بنفسه في حال عدم تعيينه في امر الحجز لكي يبلغ رسميا امر الحجز التحفظي الى المدين وفقا للمادة 680 أدناه ويتبع فور ابالحجز...

لكن هنا بالنسبة للتبليغ الرسمي لامر الحجز يجب التفرقة بين حالتين للتبليغ الرسمي ، وهي حالة وجود العقار تحت يد المدين وحالة وجود العقار تحت يد الغير (1) .

1 – قروي بشير سرحان ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع العقود والمسؤولية ، إجراءات الحجز في القانون الجزائري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 2006 ص 55.

1 – حالة وجود العقار تحت يد المدين : اذا كان العقار أو العقارات المشهورة المراد حجزها في حيازة المدين نفسه أو حيازة تابعيه ، بحيث تكون له عليه سلطة فعلية كالاستغلال والانتفاع وغيرها ، هنا يقوم المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز الى المحجوز عليه .

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

ومن خلال المادة نلاحظ ان المشرع الجزائري نص على الاموال المنقولة المادية الموجودة 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 الى الغير .

رابعا : قيد امر الحجز التحفظي بالمحافظة العقارية :

بعد ان يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه ، يأتي إجراء آخر وهو ما يسمى بقيد امر الحجز التحفظي أي أنه يجب أن يقيد أما الحجز التحفظي على العقارات بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ صدوره وإلا كان الحجز باطلا (1) إعمالا لقاعدة أن الشهر شرط جوهري وانسجاما مع أحكام القانون المدني 793 منه ، ولأن المعاملات الواردة على العقار يتعين إشهارها وإلى كانت باطلة .

د- آثار الحجز التحفظي :

الحجز التحفظي ككل حجز يعتبر عملا اجرائيا قانونيا يقيد سلطة المدين بالنسبة للعقار المحجوز ويمنع نفاذ التصرفات القانونية في حق الحاجز لحين تثبيت الحجز التحفظي أو رفعه ،وقد حاول بعض الفقهاء البحث عن طبيعة الحجز وجعله ضمن التصرفات القانونية المعروفة ، فذهب رأي إلى أن الحجز على مال معين هو انشاء حيازة قاتونية للدائن على هذا المال ، وبالتالي تعطي للحاجز اولوية على هذا المال تطبيقا لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية ، وذهب رأي آخر إلى أن المحجوز عليه عديم الاهلية بالنسبة الى المال المحجوز فيفقد أهلية التصرف والإدارة في هذا المال فيحل القضاء محله في الإدارة .

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

أما فريق آخر : فقد ذهب إلى أن الحجز يخول الحاجز حقا عينيا على المال المحجوز كون ان الحق العيني ليس إلاحق استئثار بالمنفعة الكلية او الجزئية لشيء معين ، وهذا الحق يخول للدائن الحاجز حق الأولوية والتتبع . (1)

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 وتتجه هذه الآثار إلى تحقيق غاية إجرائية هي بيع المال المحجوز وتوزيع حصيلته . (2)

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

أولا : بقاء العقار المحجوز في ذمة المحجوز عليه وعد نفاذ تصرفات المدين

بمجرد استصدار أمر بتوقيع الحجز التحفظي يترتب عليه بقاء العقار المحجوز في ذمة المحجوز عليه وعدم نفاذ تصرفات المدين في حق الدائن الحاجز وهذا ما نستشفه من خلال نصوص المواد التي تناولها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية . حيث نص المشرع الجزائري في المادة 660 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد : تبقى الأموال المحجوزة تحت يد المحجوز عليه إلى حين الحكم بتثبيت الحجز أو الأمر برفعه ، وله أن ينتفع بها انتفاع رب الأسرة الحريص وان يمتلك ثمارها مع المحافظة عليها .

ويستشف قياسا على هذا النص بالنسبة للعقار ما يلي :

يظل العقار المحجوز داخلا في الضمان العام لسائر الدائنين ، فيجوز لأي دائن ان يوقع حجزا على ذات العقار ، ويشترك مع الحاجز الأسبق في اقتسام حصيلة التنفيذ قسمة غرماء ، ما لم يكن لحق التقدم ، وهذا طبعا بعد أن يصير الحجز التحفظي حجزا تنفيذيا .

1 – السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الرابع ، العقود التي تقع على ملكية البيع والمقايضة ، بدون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية ، مصر ، سنة 1997 ، ص 218.

2 – وجدي راغب: النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، بدون طبعة، دار الفكر العربي، مصر، ص 156

- إذا هلك العقار المحجوز بقوة قاهرة تكون تبعة الهلاك على المحجوز عليه فلا ينقضي حق الحاجز وانما يستطيع التنفيذ على عقارات اخرى لاستيفاء حقه .
- في حالة حصول الدائن في الحجز التحفظي على سند تنفيذي ، والوصول إلى إجراءات البيع عن طريق القضاء فإن الثمن يحل محله في ذمة المحجوز عليه ، فإذا بقي شيء منه بعد اقتضاء الدائنين المنفذين لحقوقهم وكذا مصاريف التنفيذ فغنه يكون للمحجوز عليه .

كما يجوز للمحجوز عليه إذا بقي العقار في حيازته ان ينتفع به انتفاع رب الاسرة الحريص وأن يمتلك الثمار ، كما يجوز له استعمال الاثاث والمجوهرات الموجودة بحوزته غير انه ليس له أن يؤجر العقار المحجوز عليه بغير إذن من القاضي (1)

كما يقتضي القانون للمحافظة على العقار المحجوز لأغراض التنفيذ وضعه تحت حراسة شخص معين ، والافضل أن يكون المحجوز عليه حارسا على العقار المحجوزة ، وفي هذه الحالة فإنه يحوز العقار المحجوز بصفة جديدة أي باعتباره من اعوان القضاء ، ولذا فغنه 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 وعلى ثماره ما لم يفضل تسليمها إلى القائم بالتنفيذ ويلتزم بالمحافظة على العقارات المحجوزة وان يسلمها كلما طلب منه ذلك هي وثمارها ، ولا يجوز له ان يستعملها أو يستغلها أو يعيرها ما لم يكن هو مالكا أو صاحب حق انتفاع عليها . (2)

ثانيا : عدم نفاذ تصرفات المدين :

إن الغاية من توقيع الحجز التحفظي هي وضع العقار المحجوز تحت القضاء ومنع المدين من التصرف فيه إضرارا بالدائن الحاجز ، مادامت هذه التصرفات تتعارض مع الغاية من الحجز ويستوي أن يكون هذا التصرف بين الأحياء أو مضاف إلى ما بعد الموت .

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

- 1- التصرفات التي تنقل ملكية العقار المحجوز كالبيع والهبة ، ذلك لان الاعتداء بانتقال الملكية للغير يؤدي إلى استحالة التنفيذ بالحجز .
- 2- التصرفات التي ترتب حقوق عينية كحق الانتفاع أو الاستعمال أو السكنى أو حق الارتفاق وذلك يؤدي إلى الانتقاص من قيمة العقار المحجوز او نقص ثمنه مما ينقص استيفاء الدائن حقه منها .

1 - حسنين محمد ، طرق التنفيذ في قانون الاجراءات المدنية والإدارية - المرجع السابق الذكر ص 152 .

2 - القروي بشير سرحان ، المرجع السابق الذكر ، ص 48

3- التصرفات التي ترتب حقوقا عينية تبعية كالرهن الرسمي أو الحيازي إذ يترتب على نفاذها ان 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 وعديم الأثر وهذا البطلان في الرأي الغالب نسبي بمعنى انه لا يجوز التمسك به إلا من صاحب المصلحة وليس للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها .

ومن هذا نستخلص ان المشرع قرر جزاء إذا تصرف المدين في العقار المحجوز والمتمثل في البطلان وهو الحماية المقررة مدنيا كما قرر عقوبة جزائية نص عليها قانون العقوبات ، هذا حماية للدائن للمحافظة على الضمان العام لحقه ، لكنه في المقابل قرر حماية للمدين إذا تعسف الدائن في حقه والمتمثل 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 و / أو الحقوق العينية العقارية وذلك من أجل استثناء جميع ديون الدائنين وهو ما أشارت إليه المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وهو يمثل آخر وسيلة جبرية يلجأ إليها الدائن بغية استثناء دينه .

3/ تمييز الحجز التحفظي عن الحجز التنفيذي :

يتميز الحجز التحفظي عن الحجز التنفيذي من حيث :

- عدم اشتراط السند التنفيذي : يتطلب احيانا السماح للمدين بتوقيع الحجز قبل ان يتحصل على سند تنفيذي خشية فقدان الضمان .
- الغاية التحفظية من الحجز : قد يتوقف الحجز التنفيذي بمجرد وفاء المدين ، وقد ينتهي الحجز التحفظي تنفيذا .
- المباغتة : لا يتطلب توقيع الحجز التحفظي استنفاد مقدمة التنفيذ كما هو في الحجز التنفيذي وذلك دون سبق تكليف حتى لا يلجأ المدين الى تهريب امواله قبل الحجز⁽¹⁾.

1 - بربارة عبد الرحمان - طرق التنفيذ من الناحيتين المادية والإجرائية وفقا للتشريع - المرجع السابق الذكر ص 111.

- عدم وجوب تعيين المقدار : ان يكون دين الحاجز حال الأداء ومحقق الوجود على ان يقدر امام قضاء الموضوع الفاصل في دعوى التثبيت بينما يشترط في الحجز التنفيذي ان يكون مبلغ الدين محددًا قبل صدور الامر بالحجز .
- الانتفاع بالأموال المحجوزة : لا يؤدي الحجز التحفظي الى نقل حيازة المال او منعه بالانتفاع به ، انما يظل المحجوز عليه حائزا مؤقتا لأمواله وله أن ينتفع بها انتفاع رب الأسرة مع المحافظة عليها ، في حين لا يخول للمحجوز عليه في الحجز التنفيذي ان كان مالكا للمحجوزات واسند تاليه حراستها ، الا استعمال تلك الأموال .

الفصل الثاني

أحكام حجز العقاري

مقدمة الفصل الثاني :

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 في حيازة غيره ، و لأن العقار يحتل مكانة هامة و متميزة في النفوس فإن الحجز عليه يخضع لتدابير دقيقة أهمها عدم جواز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حال عدم كفاية المنقولات ماعدا أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سند تنفيذي على عقار مثقل برهن أو تخصيص أو امتياز⁽¹⁾ و ذلك عملاً بأحكام المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁽²⁾ .

و نظراً 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 منطق الواقع و دفع المشرع إلى التجاوب مع هذه الوضعية ، فأفرد نصوصاً للتسوية منها القانون 07-02⁽³⁾ و كذا القانون 08-15⁽⁴⁾ و المراسيم المطبقة لأحكامه وفقاً لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الذي يحدد كفيات و آليات الحجز العقاري من خلال النصوص الخاصة به .

1- زروقي ليلي ، المجلة القضائية 1997 عدد 2 ص 25.

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

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

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

المبحث الأول : أشخاص التنفيذ

يراد بأشخاص التنفيذ ، الأطراف المعنية بالإجراء وهم بعدد خمسة ، ثلاثة منهم أساسيون لا يمكن الحديث عن تنفيذ إذا غاب ادهم ونقصد بهم صاحب المصلحة ويدعى طالب التنفيذ ثم الشخص الملزم بالتنفيذ ويدعى المنفذ عليه أما الثالث فهو المحضر القضائي بوصفه قائما بالتنفيذ . بينما الشخصان اللذان يمكن مصادفتها خلال مباشرة التنفيذ ، فهما الغير الذي يتم إدخاله أو تدخله دون أن يكون طرفا في الخصومة وكذا السلطة العامة من نيابة عامة وقاضي إشكالات التنفيذ .

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

المطلب الأول : طالب التنفيذ والمنفذ عليه :

الفرع 01 : طالب التنفيذ :

طالب التنفيذ هو ذلك الشخص الراغب في استعادة حقه الثابت بموجب سند ، ومثلما يشترط في رافع الدعوى القضائية توفر عنصري الصفة والمصلحة وفقا للمادة 13 من القانون الجديد ، يشترط كذلك في طالب التنفيذ أن يكون صاحب صفة ومصلحة يستوي في ذلك الأشخاص الطبيعية والمعنوية . كما تطبق احكام 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 يطالب بالتنفيذ ما دام غير مؤهل قانونا للتصرف ، والمعيار هنا وقت التنفيذ وليس وقت استعادة الحق ، فقد يكون طالب التنفيذ كامل الاهلية 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⁽¹⁾، فإن ذلك لا يعني بالضرورة أن يكون طالب التنفيذ هو نفسه الشخص المحكوم لصالحه أو الذي كان طرفا في العقد.

1 – الأنصاري 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 وإلا كان للمنفذ عليه أن يحتج ببطالان الإجراءات .

الفرع 02 : المنفذ عليه :

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

ومثلما يفترض في طالب التنفيذ ان يتوفر لديه عنصر الاهلية ، فإن الراجح كذلك ، اشتراط في من يجري التنفيذ ضده أن يكون متمتعا بالاهلية علما أن المشرع الجزائري لا يشترط صراحة في المنفذ عليه ان يكون اهلا للتصرفات القانونية اثناء التنفيذ لأن الأجراء ات تستهدف ماله دون اعتبار لإرادته وان الغرض

من التنفيذ الجبري أخذ مال المدين بغض النظر عن توقف المنفذ عليه سواء قبل بالوفاء أو رفض الاستجابة .

إلا أن عدم اشتراط المشرع توفر عنصر الاهلية لدى المنفذ عليه ، ولا يعني صحة إجراءات التنفيذ المتخذة مباشرة ضد ناقص أو عديم الاهلية . لأن عدم توجيه تلك الإجراءات ضد من يمثل القاصر او عديم الاهلية بغية تمكين وليه من الحفاظ والدفاع 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 اموال من ولي عليه كمقاضاة الغير أو طالب التنفيذ او المحضر القضائي .

1 – بربارة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري – المرجع السابق ، 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 ان 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⁽¹⁾ المنظم لمهنة المحضر القضائي .

حيث يتمتع هؤلاء بصفة الضابط العمومي ، وقد جاء نص المادة 611 أعلاه منسجما مع احكام 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 أداؤها المحضر القضائي من أهمها :

- تبليغ العقود والسندات والإعلانات التي نصت عليها القوانين والتنظيمات ما لم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ .
- تنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة في جميع المجالات ما عدا المجال الجزائي ، وكذا المحررات أو السندات في شكلها التنفيذي .

أولا : التكيف القانوني لعلاقة المحضر القضائي بطالب التنفيذ :

الراجح فقها وقضاء ، اعتبار المحضر القضائي وكيفا 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 وكيفا من طالب التنفيذ الذي يسأل مسؤولية مباشرة عن توجيه هذه الإجراءات فيما لو ترتب عليها أضرار بالغير .

1 - قانون رقم 03-06 مؤرخ 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 وما يليها من القانون المدني . هذه الاحكام تنطبق في جوهرها على العلاقة بين المحضر القضائي وطالب التنفيذ لكون هذا الأخير يفوض المحضر بوصفه غيرا ، للقيام بعمل شيء لحسابه وباسمه وهو الموقف المعتمد في كثير من التشريعات المقارنة .

مع ذلك نشير إلى ان المحضر القضائي هو وكيل عن طالب التنفيذ بموجب وكالة خاصة لا تخوله إلا القدرة على مباشرة الامور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الامور من تواجب ضرورية ، وان الوكالة فيما بين المحضر القضائي وطالب التنفيذ تتفرد بميزة غير واردة في القواعد العامة الآتي ذكرها في المواد 571 إلى 589 من القانون المدني .

إذا كان الوكالة بموجب الأحكام العامة هي انصراف إرادة الموكل لتفويض شخص آخر من أجل القيام بعمل شيء لحسابه دون أن يكون الموكل ملزما في كافة الاحوال بذلك ، بينما تنشأ الوكالة بين المحضر وطالب التنفيذ وجوبا متى أراد الدائن استعادة حقه الثابت بموجب سند رسمي نظرا لاستحالة حلول الدائن محل المحضر القضائي والقيام باجراءات التنفيذ بما فيها المقدمات أو التدابير الجبرية .

ثانيا : الاختصاص الإقليمي للمحضرين القضائيين :

عملا بالمادة 02 من القانون رقم 03-06 يمتد الاختصاص الاقليمي 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 الاقليمي لكل مكتب إلى دائرة الاختصاص الاقليمي للمجلس القضائي التابع له"

ثالثا : الرقابة على اعمال المحضر القضائي :

وفقا قانون 03-06⁽¹⁾ يخضع المحضر القضائي لرقابة مزدوجة :

1 – رقابة مهنية تمارسها الغرفة الوطنية للمحضرين وفقا للمادة 44 وما يليها .

1 – قانون رقم 03-06 مؤرخ في : 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ، الجريدة الرسمية عدد 14 لسنة 2006

2 – رقابة قضائية يباشرها وكيل الجمهورية عملا بالمادة 46 إذ يجوز لهذا القاضي مراقبة وتفتيش 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 كأن يطلب منه دائن عادي ، الحجز على عقارات المدين دون إرفاق ما يثبت عدم وجود منقولات أو وجود حالة تنافي . اما إذا كان الطلب مشروعاً ، كأن يتضمن تكليف المدين بالوفاء مع انعدام التنافي ، فلا يجوز للمحضر القضائي رفض أداء المهمة ، إن حدث ذلك يجوز لطالب التنفيذ إحاطة النيابة العامة بالامر أو الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين على اعتبار ان امتناع المحضر يشكل خطأ مهنياً يستوجب المساءلة ، وللجهة المحاطة التحقق فيما إذا كان امتناع المحضر عن القيام بالإجراء المطلوب ، يستند أولاً يستند إلى سبب قانوني .

فالاعتماد يسلم للمحضر القضائي من طرف السلطة الوصية ممثلة في وزارة العدل من أجل أداء خدمة للجمهور وليس 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 :

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

مسؤولية المحضر القضائي سواء كانت سواء كنا بصدد اعلان سند أو تنفيذ ، هي من ثلاثة زوايا ، مهنية ومدنية وجزائية ، إذ يترتب على تقصير المحضر القضائي في التزاماته المهنية أو بمناسبة تاديتها قيام مساءلة مهنية من جهة الرقابة تؤدي الى توقيع جزاء تاديبى عملا

بالمواد: 49 و50 و51 و57 من القانون 06-03 حيث تنص الاولى منها " دون الاخلاء بالمسؤولية الجزائية والمدنية 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 " ونذكر من هذه العقوبات التأديبية الإنذار والتوبيخ والتوقيف المؤقت عن ممارسة المهنة مدة أقصاها 06 أشهر وقد تصل العقوبة إلى حد العزل.

اما المسؤولية المدنية للمحضر القضائي فهي تشمل ما يقع منه أثناء تأدية وظيفته باعتباره وكيلًا عن طالب التنفيذ وأي ضرر يلحق الزبون نتيجة تقصير من طرف المحضر ، يفتح المجال للشخص المتضرر للمطالبة بالتعويض (1).

فإذا تدخلت الدولة عن طريق النيابة العامة بوصفها ممثلة للمجتمع طالبت بوقف التنفيذ أو عدمه بحجة المحافظة على الامن والنظام 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 .

من الأمثلة عن أخطاء المحضر القضائي أثناء قيامه بمهامه نذكر :

- 1 – عدم مراعاة الآجال المنصوص عليها في المواد المتعلقة بالتبليغات بدء بالمادة 406 وما يليها من القانون الجديد.
- 2 – عدم احترام أوقات التكليف المنصوص عليها في المادة 416 والتي لا تجيز القيام بأي تبليغ رسمي قبل الساعة الثامنة صباحا ولا بعد الثامنة مساء ولا ايام العطل إلا في حالة الضرورة وبعد إذن القاضي .
- 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 والمصاريف .

1 – بربارة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ في المسائل المدنية والجزائية – المرجع السابق ، ص141.

واضح من هذه الامثلة ان المحضر القضائي لم يراع سواء بطريق العمد او الاهمال ، ما يوجب القانون من إجراءات ومواعيد .لذلك يسأل ممن لهم سلطة الرقابة عليه ويكون مسؤولا عن تعويض الضرر الذي نشأ من جراء خطئه .

اما بالنسبة للمسؤولية الجزائية للمحضر القضائي فهي تقوم بمجرد ارتكاب فعل منصوص ومعاقب عليه جزائيا ، ولا يتمتع المحضر القضائي بأي امتياز يحول دون متابعته .

سادسا : حجية المحررات الصادرة عن المحضر القضائي :

يستخلص من خلال المواد 04 و 14 و 33 من القانون 03-06⁽¹⁾ بأن المحررات الصادرة عن مكاتب المحضرين القضائيين هي سندات حجية لا تقبل إلا الدفع بالتزوير ويعود ذلك لـ :

1- صفة الضابط العمومي التي يتمتع بها المحضر القضائي .

2- أن المحضر القضائي مفوض بصريح نص المادة 04 المذكورة أعلاه من قبل السلطة العمومية .

3- أن العقود والسندات يتم توقيعها ودمغها 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 مؤرخ 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 ، وكذا 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 1 : الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة :

(من المقرر قانوناً أنه لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بالدين)⁽¹⁾ ، و هذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها رقم 149600 المؤرخ في 10/12/1997⁽²⁾ .

الفرع 1 : إجراءات الحجز التنفيذي :

لقد كان إصلاح الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية ، من المواضيع الذي أولاهها المشرع القسط الأكبر من الاهتمام لما يترتب عن هذا النوع من مخاطر على حق الملكية المكرس دستوريا وكذا على المن العام ، ولهذا تم إدخال أحكام جديدة على الحجز العقاري الذي يشمل العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص والحقوق العقارية وملحقاتها ، واعتمد في صياغة هذه الأحكام قدر الإمكان تبسيط إجراءات الحجز وتوضيحها أكثر ، وإضافة نصوص جديدة لسد النقص والفراغ الذي يكتنف الحجز العقاري⁽³⁾.

وباعتبار الحجز التنفيذ هو الحجز الذي يوقعه الدائن الحامل لسند تنفيذي على عقار أو حق عقاري ملك مدينه أو عقار بالتخصيص . ويمكن 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 والحقوق العينية من خلال شروط و قواعد موضوعية في التنفيذ.

1 - شروط الحجز :

الحاجز هو كل دائن حامل لسند يتوفر على ما ذكر سابقا من الشروط . وقد يكون الدائن دائنا عادي أو ممتاز أو مرتهن ، وقد 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- أنظر المجلة القضائية 1997 ، العدد 2 ، ص 64 .

3- بربرارة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ في المسائل المدنية والجزائية،- المرجع السابق ، ص 109.

يجب أن 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 سنداً رسمياً تنفيذياً .

يجب قبل اللجوء إلى الحجز التنفيذ باستعمال حجز المنقول وعدم التوصل الى نتيجة بسبب انعدام أو كفاية الأموال المنقولة .

2 – موضوع الحجز :

يمكن للحاجز الذي تتوفر شروط الحجز ان يوقع الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية، والحقوق العينية العقارية هي الحقوق التي يمكن رهنها : وهي حق الملكية وحق الملكية في الشيوع والرقبة والانتفاع والإيجار⁽¹⁾ .

وحق الملكية يخلط بالملكية ذاتها إذ حدودها هي التي تبين مجال هذا الحق . اذا كان الحق في الشيوع يتعين على الحاجز المطالبة بالقسمة وفي حالة استحالتها المطالبة بالبيع بالمزاد العلني .

أ – في استصدار أمر الحجز وقيده :

يختص رئيس المحكمة المتواجد في دائرة اختصاصاتها العقار و/أو الحقوق العقارية المطلوب حجزه للفصل في الطلب . ويقدم هذا الطلب من طرف الدائن أو من يمثله ويتضمن ما يلي :

– اسم ولقب الدائن وجنسيته وموطنه الاصيلي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/أو الحق العيني العقاري .

– اسم ولقب الدائن وموطنه .

– وصف العقار و / أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه ، مع بيان موقعه ، وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه ، طبقاً لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية .

وللسماح للمحضر القضائي بالتحصيل على المعلومات الكافية عن العقار ومواصفاته ومشمولاته أجاز القانون للدائن استصدار أمر على عريضة غير قابل للطعن لدخول العقار .

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

يرفق طلب الحجز بالوثائق التالية :

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

إذا تخلفت احدى الوثائق المطلوبة يرفض الطلب، غير أنه يمكن تقديمه ثانية بعد استكمال الملف يفصل رئيس المحكمة وفي أجل ثمانية أيام في الطلب بموجب أمر على عريضة .

وإذا تعددت العقارات المطلوب حجزها وكانت واقعة في دوائر اختصاص مختلفة يتم الفصل من إحدى المحاكم الواقع بدائرة اختصاصاتها إحدى العقارات .

هام : و يجب ان يتضمن أمر الحجز ، فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي :

- 1 - نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به .
 - 2 - تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي ، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين .
 - 3 - تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز ، تعيينا لا سيما ، موقعه ، نوعه مساحته ، رقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء ، مفرزا أو مشاعا ، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ، وإذا كان العقار بناية ، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات .
- وإذا خلى الأمر من أحد البيانات الثلاث أعلاه ، كان قابلا للإبطال .

تنص المادة 725 على أنه : يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين ، وإذا كان العقار و / أو الحق العيني العقاري مثقل بتأمين عيني للغير ، وجب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع اخطار مفتشية الضرائب بالحجز⁽¹⁾.

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

ينذر المدين بأنه لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي ، يباع العقار و / 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 ، لقيد أمر الحجز ، ويعد العقار و / أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد .

ولسد الفراغ في حالة كون الحاجز من أصحاب التأمينات العينية : مرتهن ، صاحب حق تخصيص أو امتياز خاص ، ينبغي تبليغ أمر الحجز الى حائز العقار المرهون وهو المالك الجديد الذي انتقلت اليه الملكية بعد الرهن ، وقد يكون صاحب حق الانتفاع ، أو الكفيل العيني ان وجد ، ولهؤلاء الخيار بين الوفاء بالدين ، أو قبول اجراءات الحجز وبيع العقار بالمزاد العلي .

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 اتباعها ليصبح طرفا في الحجز . في هذه الحالة وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين واستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين ، ويصبح منذ تاريخ التأشير به ، طرفا في الاجراءات .

في قيد الحجز بالمحافظة العقارية : أدخل المشرع آجال ثمانية أيام يجب فيها على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز وتسليم شهادة عقارية تتضمن جميع القيود والحقوق العالقة بالعقار أو الحق العيني العقاري.

وبغرض توضيح الاجراءات التي يقوم بها المحافظ العقاري عند قيد أمر الحجز ، حدد البيانات التي يتعين عليه ذكرها والتنويه بها على هامش القيد .

تم تعديل نص 1966 لمعالجة الحالات المختلفة التي قد يكون عليها العقار ، فإذا لم يكن العقار مؤجرا قبل قيد أمر الحجز فإن المدين يبقى حارسا عليه إلى أن يتم البيع ، إذا كان هو ساكنه

فببقي ساكنا دون دفع الأجرة ، وفي حالة كون العقار مؤجرا ، فتدخل الأجرة ضمن الحجز ويلزم بها المحجوز عليه .

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

وباعتبار 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 وكل المداخل والإيرادات تودع بأمانة الضبط لتضاف إلى قيمة الحجز .

أما المحاصيل الزراعية والفواكه والثمار المختلفة فيجوز بيعها بالمزاد العلني أو عن طريق وسيط ، كأسواق الجملة أو محلات الجملة أو أية طريقة تضمن البيع بثمن أفضل ، ويتعين إيداع الناتج من البيع بأمانة الضبط ليضاف إلى قيمة الحجز

الفرع 2 : الآثار المترتبة على حجز العقار :

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

أ - تقييد سلطة المحجوز عليه في تأجير العقار واستغلاله :

تطرق المشرع الجزائري لآثار قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية فيجعل أول هذه الآثار تلك المتعلقة بها إذا كان العقار المحجوز مؤجر أو غير مؤجر .

مع التفرقة بين حالة استعمال العقار المحجوز من طرف المدين المحجوز عليه أو غير مستعمل من طرفه⁽¹⁾ . لذلك يتعين التمييز بين الأمرين على النحو .

1 - بوضياف عادل ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجزء الثاني ، الطبعة الأولى ، كليك للنشر ، الجزائر ، سنة 2012 ، ص 132.

1 - العقار غير مؤجر قبل قيد امر الحجز :

- ان يكون العقار غير مشغل من طرف المدين المحجوز عليه فيكون هذا الاخير حارس العقار الى غاية بيعه رغم انه غير مستغل له لانه مالك العقار إلا في حالة يؤمر بخلاف ذلك فيعين حارس آخر ليقوم على حراسة هذا العقار .

- ان يكون العقار مستغل من طرف المدين المحجوز عليه فيبقى الحال عليه ويبقى المحجوز عليه مستغلا للعقار ويكون سكنه في هذا العقار بدون اجرة وينتهي هذا الاستغلال للعقار ويكون سكنه في هذا العقار بدون اجرة وينتهي هذا الاستغلال ببيع العقار لمن يرسو عليه المزاد ليتمكن بعد ذلك ان يبرم عقد ايجار بين المالك الجديد والمدين المحجوز عليه إذا رغب في ذلك المالك الجديد .

2 - العقار مؤجر 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 وكان المستأجر من تاريخ تبليغه بأمر الحجز . ويمنع على المستأجر الوفاء بهذه الأجرة لمالك العقار ويمكن لهذا الأخير ان يستردها في حالة دفعها عن طريق دعوى دفع غير المستحق التي يرفعها ضد المالك .

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

كما نستنتج من خلال نص المادة 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن 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 وكذلك المشترين في المزاد العلني والتي لها تاريخ ثابت قبل قيد الأمر بالحجز كما يكون لهذه العقود نفس الأثر في حق بقية الذين لهم حقوق مقيدة ولكنها مقيدة في المحافظة العقارية بعد تاريخ قيد الأمر بالحجز .

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

ويمكن أن يتم إثبات التاريخ بأي طريقة كانت ما دام ذلك متعلق بتاريخ إبرام عقد من العقود وفي حالة لم يتم اثبات تاريخ عقد الايجار او كان هذا العقد محرر فلا يسري في حق . الدائن الحاجز او الدائن الراسي عليه المزداد العلني ويمكنه أن يتفادى سريان عقد الايجار ثابت التاريخ قبل قيد امر الحجز في حالة أثبت وجود غش (1) .

إذا كان التصرف المتمثل في إبرام عقد الايجار من طرف مالك العقار للغير قد ينطوي على غش بتواطؤ المحجوز عليه مع شخص ثالث أو احد أفراد عائلته او اشخاص آخرين او 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 المزداد العلني ان يطلب فسخ العقد طبقا للقواعد العامة المقررة في القانون المدني ، ولتمكين المدين المحجوز عليه من فرصة تأجير العقار الأمر الذي قد يساعده في رد الدين الذي عليه فأجاز للمدين المحجوز عليه إبرام عقد إيجار ولو بعد قيد أم الحجز بالمحافظة العقارية . وهذا عن طريق طلب إذن من رئيس المحكمة بناء على أمر على عريضة يقدمه المدين المحجوز عليه ، فإذا قدم لرئيس المحكمة ما يفيد أن هذا الايجار قد يزيد في إيرادات العقار ولا يضر في نفس الوقت لمصالح أطراف التنفيذ فيمكن لهذا الأخير أن يسمح بذلك (2) .

ولا ينبغي أن يتم اهمال القواعد التي تنظم اشهر الايجارات التي يتطلب الامر باشهارها والتي تضمنها الامر رقم : 74/75 في المادة 17 والتي تنص على ان الايجارات التي تتجاوز مدتها 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الاطراف ولا يحتج بها تجاه الغير فب حالة عدم إشهارها (3) .

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

1 – بوضياف عادل ، المرجع السابق ، ص 159

2- المادة 731 القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات الإدارية السابق الذكر .

3- بربرة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ في المسائل المدنية والجزائية- المرجع السابق ص36

4- المرسوم التشريعي 03/93 ، المؤرخ في : 1993/03/01 ، يتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 14 ، لسنة 1993

2- إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المحجوز :

ثمار العقار هي ما يفعله العقار من إيرادات الأجرة (ثمار مدنية) والمحاصيل الزراعية والمعادن والأحجار الناتجة من منجم (ثمار طبيعية) .

والمقصود بإلحاق الثمار بالعقار من ناحية أنه 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 في التوزيع ، وقد اعتبر المشرع الجزائري الثمار تبعية للعقار المحجوز عليه مما يجعلها محجوزة التبعية وهذا منذ تاريخ قيد امر الحجز بالمحافظة العقارية فلا مجال للحديث عن الثمار التي ينتجها العقار قبل قيد امر الحجز .

ويمكن على سبيل الجواز ان يقوم المحجوز عليه ببيع ثمار العقار المحجوز متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة لان الاصل أنه ممنوع من القيام بذلك ، وتعتبر من اعمال الإدارة الحسنة تجعل حجز منتجات العقار من ثمار وقابليتها أم ما شبه ذلك مما يتطلب بيع الثمار من باب تجنب فسادها أو تحقيق ربح في وقت غلاء ثمن الثمار في وقت معين افضل واحسن من بيعها بعد مضي مدة معينة .

بعد بيع الثمار يقوم المحجوز عليه بإيداع ثمن الثمار بأمانة ضبط المحكمة الواقع بدائرة إختصاصها العقار المحجوز ومع ذلك قد تطول إجراءات التنفيذ أو الحجز العقاري لتتجاوز موسم الحصاد لذلك واجه المشرع هذه الحالة بأن أجاز للحاجز التوجه بطلبه إلى رئيس المحكمة ليأذن له عن طريق أمر على عريضة للقيام بعملية حصاد المحصولات ، ويدخل في مفهوم المحصولات الثمار والفواكه والمحاصيل الزراعية ليقوم ببيعها بالمزاد العلني ان عن طريق شخص آخر وسيط في عملية البيع أو باي طريقة اخرى يراها الحاجز لعملية البيع وتحقيق ثمن أفضل ، ويقوم بعد ذلك بإيداع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة (1) .

1 - بوضياف عادل ، المرجع السابق ، ص 160

ويحدد في الأمر على عريضة طريقة البيع وإن كان المشرع لم يحددها وذلك عندما يقدم الحجز في الأمر على عريضته المقدمة أمام رئيس المحكمة ، ورغم ان المشرع لم ينص صراحة على طريقة بيع الثمار من الحاجز ولكن بعض التشريعات المقارنة قد نصت على ذلك صراحة كما فعل المشرع المصري في نص المادة 923 من قانون الإجراءات المدنية المصري (1)

وفي حالة قام المدين المحجوز عليه او غيره ممن كان حائزا للعقار المحجوز أو الكفيل العيني تبعا للحالة التي يكون عليها العقار وظروف حجزه فغن المشرع في هذا القانون إحالة على قواعد قانون العقوبات والمقصود في المادتين 364 و 387 بالنظر لكل حالة ، والتكييف القانوني ، والذي ينطبق على الأفعال المرتكبة ، بالإضافة إلى ذلك إمكانية مطالبة المتضرر وهو الدائن الحاجز بالتعويض نظير جبر الضرر طبقا لمقتضيات القواعد العامة في القانون المدني (2)

3- منع المحجوز عليه من التصرف في العقار :

من أهم آثار الحجز التنفيذي على العقار أن يمنع الحائز 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 ، وكما لا يستطيع أن يورد بشأنه حق انتفاع أو رهن رسمي أو حيازي أو حق امتياز أو حق تخصيص ويبدأ من تاريخ تطبيق هذا القيد من تاريخ تسجيل أو قيد أمر الحجز العقاري بالمحافظة العقارية ، وفي حالة ما إذا قام أي من المالك أو الحائز أو الكفيل العيني بأي من هذه التصرفات على العقار بعد قيد أمر الحجز كان تصرفه قابل للإبطال وعلى 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 وما بعدها إن يقيد حق الامتياز على العقار في الآجال والأوضاع المقررة في القواعد الموضوعية الواردة في القانون المدني (3).

1 - بوضياف عادل ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية - المرجع السابق ص 161

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

3- بوضياف عادل ، المرجع السابق ، ص 163

وخروجا عن القاعدة المؤصلة في الفقرة الأولى من نص المادة 735 والتي مفادها أنه 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 وأضاف المشرع في نص المادة 736 من نفس القانون حالة أخرى يمكن فيها التصرف في العقار رغم قيد أمر الحجز وهو إذا قام المدين المحجوز عليه أو الحائز للعقار أو الكفيل العيني بايداع بين يدي المحضر القضائي وقبل جلسة المزاد العلني المبلغ الكافي للوفاء بالدين والمصاريف المترتبة عن أعمال إجراءات الحجز العقاري ويجب ان يكون المبلغ المالي كاف للوفاء بجميع ديون الدائنين الحاجزين والمقيدين في الشهادة العقارية ولا يمكن تحديد هذه المصاريف إلا من قبل المحضر القضائي الذي باشر إجراءات التنفيذ والذي يكون أقدر على تقدير المصاريف المترتبة عن أعمال إجراءات الحجز العقاري قبل عقد جلسة المزادة⁽¹⁾.

الفرع 03 : إعداد العقار للبيع :

أدخل المشرع آجال ثمانية أيام يجيب فيها على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز وتسليم شهادة عقارية تتضمن جميع القيود والحقوق العالقة بالعقار أو الحق العيني العقاري .

وبغرض توضيح الاجراءات التي يقوم بها المحافظ العقاري عند قيد أمر الحجز ، حدد البيانات التي يتعين عليه ذكرها والتنويه بها على هامش القيد .

تم تعديل نص 1966 لمعالجة الحالات المختلفة التي قد يكون عليها العقار ، فإذا لم يكن العقار مؤجرا قبل قيد أمر الحجز فان المدين يبقى حارسا عليه إلى ان يتم البيع، واذا كان هو ساكنه دون دفع الأجرة ، وفي حالة كون العقار مؤجرا ، فتدخل الأجرة ضمن الحجز ويلزم بها المحجوز عليه .

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

ولان عقد الايجار يرتب حقا شخصيا وهو يسري من تاريخه حتى في حق المالك الجديد، فان الايجار الذي حصل قبل قيد أمر الحجز يسري في حق الحائز ، أما الايجارات التي وقعت من المدين بعد قيد أمر الحجز في حق الحاجز ، اما الايجارات التي وقعت من المدين بعد قيد امر الحجز فلا يحتج بها تجاه الحاجز أو الدائنين ، وذلك لا يمنع من ابرام عقود ايجار باذن من القاضي ، اذا كان ذلك يزيد من ايرادات العقار المحجوز .

وباعتبار ان ثمار العقار تعد محجوزة من تاريخ الحجز ، أوضح المشرع الاجراء المتخذ بشأن الثمار ، فنص على جواز بيع الثمار الملحقة به متى كان ذلك من اعمال التسيير العادية للمدين ، وكل المداخل والايادات تودع بأمانة الضبط لتضاف إلى قيمة الحجز .

اما المحاصيل الزراعية والفواكه والثمار المختلفة فيجوز بيعها بالمزاد أو عن طريق وسيط كأسواق الجملة او محلات الجملة او اية طريقة تضمن البيع بثمن افضل ، ويتعين ايداع الناتج من البيع بأمانة الضبط ليضاف الى قيمة الحجز .

ولمعاقبة حائز العقار او الكفيل العيني الذي يتسبب في اختلاس الثمار او الايرادات التي تلحق بالعقار ، رتب المشرع عن ذلك مسؤوليته الجزائية ومسؤوليته المدنية .

واذا كان العقار المحجوز متقلا بتأمين عيني — رهن ، تخصيص ، امتياز — وتم التصرف فيه من المدين للغير ، يتعين الزام الشخص الذي انتقلت اليه ملكية العقار إما بدفع مقدار الدين او تخليته لبيع بالمزاد العلني ، كما حددت البيانات الجوهرية التي يجب ان يتضمنها الانذار بغرض الايضاح وتوحيد الاجراءات وتسهيل مراقبتها عند الطعن بعدم صحتها.

وقد اكد المشرع على انه بعد قيد أمر الحجز لا يجوز للمدين ولا لحائز العقار ولا للكفيل العيني نقل ملكيته ولا ترتيب تامينات عينية عليه ، وكل تصرف من هؤلاء يكون قابلا للابطال من طرف الحاجز باعتبار ان التصرفات القابلة للبطال يمكن إجازتها . أما بائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم ، وبما لهم من حق امتياز على العقار ، يجوز لهم ان يقيدوا امتيازاتهم على العقار والحق العيني العقاري المحجوز وفقا لأحكام القانون المدني لا سيما المادتين 999. 1001 منه.

1- في قائمة شروط البيع :

إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز ، يحضر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصاتها العقار المحجوز .

في حالة تعدد العقارات و /أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ، تودع قائمة شروط البيع في امانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها إحدى هذه العقارات .

أوضح المشرع الأجل التي يشرع فيها المحضر القضائي في اعداد قائمة شروط البيع ، والبيانات الجوهرية التي يتعين ذكرها ضمن القائمة حتى تكون بينة للحاجز والمحجوز عليه والغير ولكافة الجمهور الذي يحتمل أن يشارك في المزايدة .

ان تحديد البيانات الجوهرية لقائمة شروط البيع يجعل العمل موحدًا بين جميع المحضرين في هذا المجال ، وفي نفس الوقت تسمح للقاضي مراقبة احترامها عند الطعن والاعتراض على قائمة شروط البيع⁽¹⁾ .

واوجب المشرع ذكر المعلومات التالية : في قائمة شروط البيع ، فضلا عن البيانات المعتادة :

- اسم ولقب كل الدائنين المقيدون والحاجز والمدين المحجوز عليه ، وموطن كل منهم .
- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين .
- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته ، وتاريخ انذار الحائز أو الكفيل أو العيني ان وجد .
- تعيين العقار و / أو الحق العيني العقاري المحجوز ، تعيينا دقيقا لا سيما موقعه ، حدوده نوعه ، مشتملاته ، مساحته ، رقم القطعة الارضية واسمها عند الاقتضاء ، مفرزا أو مشاعا ، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ، وان كان العقار بناية ، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات .

1 - بوضياف عادل ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية - المرجع السابق ص 161

- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل ، او انه شاغر .
 - شروط البيع والتمن الاساسي والمصاريف .
 - تجزئة العقار الى اجزاء ، ان كان في ذلك فائدة افضل عند البيع ، مع تحديد الثمن الاساسي لكل جزء ، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع ، عند الاقتضاء ، واذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية او مجموعة فلاحية ، لا يجوز تجزئتها .
 - بيان المحكمة التي سيتم امامها البيع .
- يؤشر رئيس المحكمة المختص محليا على محضر ايداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه جلسة للاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع ، وتاريخ وساعة انعقادهما . اذا خلت قائمة شروط البيع من احد هذه البيانات كانت قابلة للابطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال اجل اقصاه جلسة الاعتراضات والاسقط حقه .
- 2- في حالة الغاء قائمة شروط البيع يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي .
- تم تحديد الوثائق الاساسية التي ترفق مع قائمة شروط البيع عند ايداعها بأمانة الضبط ، مع تقرير جزءا تخلف إحدى البيانات الجوهرية للقائمة حتى يتفادى المحضر القضائي العمل الارتجالي ولا يتسبب في اضافة مصاريف على الحاجز ، ان تقرير الجزاءات يعمل على فرض احترام القواعد القانونية من جميع الاطراف (1) .
- والوثائق المطلوبة :
- نسخة من السند التنفيذي الذي يتم الحجز بمقتضاه .
 - نسخة من أمر الحجز .
 - نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه او الحائز او الكفيل العيني ان وجد .
 - شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز .
 - مستخرج من الضريبة العقارية .

1 - ديب عبد السلام ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد (ترجمة للمحاكم العادلة) المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، طبعة ثالثة منقحة ، الجزائر 2012 ، ص 198.

3- في تحديد الثمن الاساسي :

لقد تم توضيح كيفية تحديد الثمن الاساسي للعقار المحجوز ، ويكون ذلك بتعيين خبير عقاري بامر على عريضة لاجل معاينة العقار ووضع تقييم تقريبي وتحديد الثمن الاساسي الذي يعتمد في قائمة شروط البيع لانطلاق المزايمة اعتمادا على السعر التقريبي في السوق ، وتودع الخبرة في اجل عشرة ايام من تاريخ تعيين الخبير .

وإذا تقاعس الخبير ولم يسلم تقرير التقييم في الاجل المحدد لذلك استبدل بغيره .

- في التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:

نص القانون على وجوب تبليغ المعنيين رسميا بايداع قائمة شروط البيع بامانة الضبط التالية من طرف المحضر القضائي خلال خمسة عشر يوما الموالية ، وهؤلاء الاشخاص هم :

- المدين المحجوز عليه

- الكفيل العيني والحائز للعقار و / أو الحق العيني العقاري ان وجد .

- المالكين على الشيوع ان كان العقار و / أو الحق العيني العقاري مشاعا .

- الدائنين المقيدون كل بمفرده .

- بائع العقار او مقرض ثمنه او الشريك المقاسم او المقايض به ، ان وجد .

وفي حالة الوفاة ، يكون التبليغ الرسمي الى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الاسماء والصفات ، في موطنهم ، فان لم يكن موطن معروف ففي موطن المتوفي .

ويخضع محضر التبليغ الرسمي في هذه الحالة الى شكليات حددها القانون :

* تاريخ ايداع قائمة شروط البيع .

* تعيين العقارات و / أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالاجمال .

* الثمن الاساسي المحدد جملة او لكل جزء .

* تاريخ وساعة الجلسة المحدد للنظر في الاعتراضات المحتملة ، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني .

* اذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها .

4 - في الاعتراضات وطلب وقف بيع العقار :

يمكن الاشخاص الذي تم ذكرهم سابقا تقديم الاعتراضات بعريضة أو من ورثتهم الى رئيس المحكمة ، قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة ايام على الاقل ، والا سقط حقهم في التمسك بها .

تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها ، وتعد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي .

يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات ، بأمر غير قابل لأي طعن في اجل أقصاه ثمانية أيام .

اذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة ، يؤشر امين الضبط بذلك في السجل الخاص به ، ويشرع المحضر القضائي في اجراءات الاعلان عن البيع بالمزايدة ، ويجوز لكل من المدين المحجوز عليه او الحائز او الكفيل العيني ، أن يطلب بطريق الاستعجال ، وقف اجراءات البيع مؤقتا على عقار و / أو حق عيني عقاري أو اكثر من العقارات المحجوزة ، إذا أثبتت ان قيمة إحدى هذه العقارات و / أو الحق العيني كافيا للوفاء بديون جميع الدائنين .

يحدد الامر الاستعجالي العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية التي تتوقف عليها اجراءات البيع مؤقتا .

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

ولسد الفراغ في معالجة الحالة التي تكون فيها الايرادات والمداخيل الناتجة في سنة واحدة عن العقارات او الحقوق العينية المحجوزة ، كافية للوفاء بأصل الدين والمصاريف ، مثل ايرادات الوحدات الاقتصادية او المجموعات الفلاحية أو الأراضي والمباني المؤجرة .

إن وقف إجراءات بيع العقار في هذه الحالة فيه ضمان للدائنين في استيفاء ديونه وحماية للمدين بتفادي تجريده من ممتلكاته العقارية ، وطالما ان الغرض من الحجز والبيع هو الوفاء بأصل الدين فإنه متى حصل الوفاء زالت مبررات الحجز .

تم تحديد الاشخاص الذين يوجه لهم الانذار برفع دعوى الفسخ او طلب إعادة البيع بالمزايدة في الآجال المقررة لذلك ، وإلا سقط حقهم فيما بعد .

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

وترفع دعوى الفسخ اما قاضي الموضوع وامام المحكمة التي تباشر فيها إجراءات بيع العقار او الحق العيني العقاري .

5- في اجراءات البيع بالمزايدة :

اذا لم تكن جلسة البيع بالمزايدة قد حددت مسبقا في قائمة شروط البيع ، يتم ذلك بموجب أمر على عريضة صادر 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 والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني ان وجد ، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزايدة ، ثمانية أيام قبل الجلسة على الاقل (1) .

1 - ديب عبد السلام ، المرجع السابق الذكر ، ص 153 .

بغرض السماح لكل شخص معرفة شروط البيع ، ينشر الملخص في جريدة يومية ويعلق على لوحة الاعلانات بالمحكمة ، مع امكانية الاطلاع على جميع تفاصيل قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو بأمانة الضبط، حتى يعلم الجميع بالاجراءات التي تتبع عند البيع بالمزايدة وكذلك مواصفات العقار المعروض للبيع ومشتملاته .

يجب على المحضر القضائي القيام قبل جلسة المزايدة بتحرير مستخرج يتضمن محتوى السند التنفيذي ومحتوى قائمة شروط البيع وقد حدد القانون البيانات الجوهرية التي تدرج في المستخرج وألزم المحضر القضائي بنشره حتى يتمكن القاضي من مراقبته .

ويتم الاشهار بالمستخرج كما يلي :

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباني .
- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز .
- في لوحة الاعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع .
- في لوحة الاعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد بها العقار .
- في الساحات والأماكن العمومية .
- وفي أي مكان آخر ، يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايد

يثبت نشر وتعليق الاعلان بتقديم صورة من الجريدة ، او تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ

وفي حالة عدم احترام اجراءات النشر يمكن لأطراف التنفيذ اعادتها من جديد لضمان جلب أكبر عدد من المزايد ، وفي حالة الغاء إجراء النشر يؤجل البيع ، ويعاد النشر على مسؤولية ونفقة المحضر القضائي وحده ، لأن الخطأ في هذه الحالة منسوباً له .

تحديد مصاريف إجراءات النشر والتعليق واتعاب المحضر القضائي ومصاريف إعادة النشر والمصاريف الناتجة عن البيع بالمزايدة ، يحدد من طرف رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة تقدم من طرف المحضر القضائي أو أحد الدائنين ، ويعلن عنها قبل افتتاح المزاد

العلني حتى يكون المزايدون على علم بها ، وهي مصاريف إضافية عن الثمن الراسي به المزداد .

تحديد المصاريف يتم على ضوء ما تم صرفه في جميع مراحل التنفيذ إلى غاية حكم رسو المزداد ، وتدرج ضمن الحكم بعد رسو المزداد .

4- في جلسة البيع بالمزايدة :

تجرى المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع ، في اليوم والساعة المحددين لذلك ، وتكون بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط ، وحضور الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد أو بعد إخبارهم بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة ، بحضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة أشخاص .

ويجوز تأجيل المزايدة بطلب من أطراف الحجز إذا كان التأجيل لأسباب جدية ، لا سيما قلة المزايدين وضعف العروض ، وفي هذه الحالة تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل⁽¹⁾ .

بعد افتتاح جلسة البيع ، يقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز ، وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق .

إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة ، يأمر بافتتاح المزايدة ، ويذكر بشروط البيع ونوع العقار و/أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع ، والثمن الأساسي والرسوم والمصاريف ، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار و /أو الحق العيني العقاري ، وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دج في كل عرض .

إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة ، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر دقيقة ، أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي .

في الجلسة الجديدة ، وبغض النظر عن عدد المزايدين ، إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف ، قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق حسب ما تم بيانه .

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

وفي هذه الحالة ، يعاد النشر والتعليق عن البيع .

يتم بيع العقارات بالتتابع وإذا كانت تقع في دوائر اختصاص محاكم مختلفة يتم ذلك حسب ترتيب قيد الحجوز عليها ، وإذا بيع أول عقار أو حق عيني عقاري وكان الناتج من البيع يكفي لسداد قيمة الدين والمصاريف القضائية ، وجب على رئيس الجلسة وقف بيع باقي العقارات ، والأمر برفع الحجز عنها في الحين .

يرسو المزايدة على من تقدم بأحسن عرض ولم يزد عليه بعد ثلاث نداءات ، وتترتب التزامات على الراسي عليه المزايدة بضرورة ودفع خمس الثمن والمصاريف ورسوم التسجيل في جلسة المزايدة ودفع الباقي خلال ثمانية أيام ، وإذا لم يف بهذا الالتزام أعيدت المزايدة على ذمته بعد إعداره ويلزم بدفع فارق الثمن إذا بيع بثمن أعلى .

إذا كان الراسي عليه المزايدة هو أحد الدائنين ، ودخل في المزايدة فإذا كان ثمن المبيع والمصاريف والرسوم تساوي قيمة الدين لا يلزم بدفع الخمس الذي يجب على كل راسي عليه المزايدة ودفعه ولا الثمن الباقي منه ، ويقرر الرئيس في حكم رسو المزايدة إعفاءه من دفع الثمن واعتبار دينه ثمنا للبيع (1)

1 - ديب عبد السلام المرجع السابق الذكر ، ص 116 .

5- في إعادة البيع بالمزايدة :

حتى يضمن الاستقرار لدى المزايدين والراسي عليه المزاد يشترط في طلب إعادة المزايدة ما يلي :

- أن يكون العقار بيع بأقل من الثمن الأساسي .
 - أن يقدم خلال أجل ثمانية أيام من تاريخ حكم رسو المزاد .
 - أن يدفع الثمن والمصاريف والرسوم كاملة بأمانة الضبط لإثبات جدية طلب إعادة المزايدة .
 - أن يزيد السدس على المبلغ الراسي به المزاد ، وتم الأخذ بمبدأ السدس لأنه المعيار المعمول به في القانون المدني .
 - أن يتحمل طالب تجديد المزايدة جميع نفقات إعادة النشر والتعليق وأتعاب المحضر القضائي والرسوم والمصاريف المترتبة عن ذلك .
- وفي حالة عدول المزايد الجديد عن طلبه ، أمكن إيقاف إعادة البيع إذا قام بايداع كل المصاريف التي تسبب فيها لدى أمانة ضبط المحكمة⁽¹⁾ .

1- بربارة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 ، منشورات بغدادية ، طبعة 2009 .

المطلب 2 : الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة :

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

الفرع 1 : إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة :

1- أحكام عامة :

أجيز الحجز على العقارات التي ليست لها عقود مشهورة بشرط أن تكون لها سندات عرفية ثابتة التاريخ ، أو مقررات إدارية من البلديات أو الوكالات العقارية .

يتم حجز هذه العقارات بموجب أمر على عريضة من رئيس محكمة موطن العقار متى كان للدائن سند استنفذ طرق الطعن العادية ومحضر عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها .

تتم إجراءات الحجز في هذه الحالة وفقا للمادتين 722 و723 أعلاه ، ويرفق مع طلب الحجز⁽²⁾:

– 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 .

ويتم تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه وفقا للإجراءات المتبعة في الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة . وبما أن العقارات المراد حجزها غير مشهورة ، فإن أمر الحجز لا يمكن قيده في المحافظة العقارية، ولذلك استحدث القانون مصلحة خاصة بأمانة الضبط تتولى قيد الحجز العقارية وقيد الدائنين الحاجزين عندما يتعلق الأمر بعقار غير مشهر.

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

تطبق جميع الأحكام المتعلقة بالعقارات المشهورة المشار إليها في هذا القانون فيما يخص كيفية تحرير قائمة شروط البيع وتحديد الثمن الأساسي والنشر والإعلان عن البيع ، وكذا تقديم طلب إلغاء إجراءات إعادة المزايمة والبيع .

1- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري - المرجع السابق ص 322 .

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

2- في طلب استحقاق العقار المحجوز :

من خلال رفع دعوى الاستحقاق ، وبغرض حماية العقار أو أي شخص آخر له سند ملكية على العقار ، مكنه المشرع من طلب إبطال إجراءات الحجز والنشر ولو بعد انقضاء الآجال التي حددت في قائمة شروط البيع .

وبغرض تبسيط الإجراءات وعدم 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 ، فلرافع 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 والتعليق عند الاقتضاء⁽¹⁾ .

غير أنه عند وجود عدة عقارات محجوزة ، وقيام أحد الحائزين برفع دعوى استحقاق عقار معين بذاته ، فإن إيقاف إجراءات البيع لا ينصرف إلى بقية العقارات الأخرى .
وعدم شهر عقد الملكية لا يحول دون وجوب شهر حكم رسو المزايد بالمحافظة العقارية بغرض نقل الملكية إلى الراسي عليه المزايد .

الفرع 2: استثناءات البيوع العقارية الخاصة :

— في البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس :

جاءت هذه الترتيبات لسد الفراغ فيما يخص العقار و / أو الحق العيني العقاري لفئة معينة من الأشخاص — المفلس ، المفقود ، ناقص الأهلية.

1- بربارة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 ، منشورات بغدادي ، طبعة 2009 .

وحددت 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 البيع بالمزايدة .

وتتضمن قائمة شروط البيع البيانات التالية:

1 – الإذن الصادر بالبيع .

2 – تعيين العقار و / أو الحق العيني العقاري ، تعيينا دقيقا لا سيما موقعه ، حدوده ، نوعه ، مشتملاته ، مساحته ، رقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء ، مفرزا أو مشاعا ، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ، وإن كان العقار بناية ، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات .

3 – شروط البيع والتمن الأساسي .

4 – تجزئة العقار إلى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك مع ذكر التمن الأساسي لكل جزء .

5 – بيان سندات الملكية .

وترفق قائمة شروط البيع بالمستندات التالية :

– مستخرج الضريبة العقارية لمعرفة ما إذا كان العقار مثقلا بالضريبة وفي هذه الحالة تبلغ إدارة الضرائب بإجراء البيع بالمزايدة .

– مستخرج من عقد الملكية ، والإذن بالبيع عند الاقتضاء لمعرفة موقع العقار والهوية الكاملة لمالكه .

– الشهادة العقارية لأنها تبين القيود العالقة بالعقار .

ويجب أن يبلغ المحضر القضائي الدائنين أصحاب التأمينات العينية ويخطر النيابة العامة أيضا وللجميع حق إبداء الملاحظات والاعتراضات على قائمة شروط البيع وطلب إلغائها وفقا للنصوص المتعلقة بالبيع بالمزاد العلني الواردة في الفصل السادس من نفس الباب .

— في البيوع العقارية المملوكة على الشيوع :

كثيرا ما تكون الأموال العقارية المملوكة على الشيوع والمأمور 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 يهيمه التعجيل من المالكين على الشيوع .

وتشتمل قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المذكورة في المادة 783 على ذكر جميع المالكين على الشيوع وموطن كل منهم ، ويرفق بها فضلا عن الوثائق المذكورة في المادة 784 ، على نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء البيع بالمزايدة ، يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن ايداع قائمة شروط البيع ، إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية ، وجميع المالكين على الشيوع ، ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة ، عند الاقتضاء ، طبقا لهذا القانون .

— في بيع العقارات المثقلة بتأمين عيني :

إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم لم يباشروا إجراءات التنفيذ عليه ، وفي حالة رغبة الدائن في المبادرة بالوفاء بدينه ببيعه لعقار و/ أو حق عيني وكان العقار و / 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 ، ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة ، عند الاقتضاء ، طبقا لهذا القانون .

تطبق على البيوع العقارية الخاصة ، إجراءات النشر والتعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة التي تم ذكرها (1) .

1- صيري السعدي ، التأمينات العينية طبقا لأحداث التعديلات ومزيدة بأحكام القضاء ، دار هومة ، الطبعة 2008/2009 ، ص 213.

الخاتمة :

إن الدولة التي يتجسد فيها القانون هي التي تكفل حماية الحقوق وتحافظ عليها بواسطة آليات حقيقية ، ومنها آلية الحجز العقاري الذي يظهر بصورة إجراءات بواسطتها تستطيع الدولة عن طريق أعوانها المكلفين بذلك ، وبطلب من أصحاب الحق ان تتدخل وتعمل على رد الحقوق لأصحابها ، حتى لا يبادر هؤلاء إلى السعي من أجل اقتضاء حقهم بأيديهم .

والحجز العقاري يتمثل في إخراج المال العقاري من حيازة المدين وملكه ، ووضعه تحت يد القضاء ، وقد يكون بقصد التحفظ عليه فقط ومباغثة المدين ومنعه من التصرف فيه وذلك من خلال المواد 646 و 652 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

— كما يمكن استخلاص أن الحجز التنفيذي على العقارات وبيعها بالمزاد العلني وذلك من خلال المواد 721 إلى 799 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، يعتبر طريقا استثنائيا لاستيفاء الديون وذلك بعد توافر مجموعة من الشروط وإلا كان هذا الإجراء باطلا .

كما أنه يرتب مجموعة من الآثار المتعلقة بالتصرف في العقار المحجوز أو إيجاره أو ثماره .

إن عملية بيع العقار بالمزاد يتطلب إعداد قائمة شروط البيع وإرفاقها بمجموعة من الوثائق والمستندات وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة في الأجل المحددة ، ومن ثمة الانتقال إلى مرحلة البيع بالمزاد العلني والتي تبدأ بمجرد تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع ، وإخطار الأطراف المعنية بتاريخ الجلسة ثم الإعلان عن البيع من خلال مجموعة من الجلسات من أجل رسو المزاد وبعدها صدور حكم رسو المزاد أو ما يسمى (إيقاع البيع) ، وذلك استيفاء الدين وهي مرحلة توزيع حصيلة البيع.

— ويمكن القول بأن 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 الشيوع ، 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 .

قائمة المراجع :

- 1- السعدي صبري ، التأمينات العينية طبقا لأحداث التعديلات ومزيدة بأحكام القضاء ، دار هومة ، الطبعة 2009/2008.
- 2- السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الرابع ، العقود التي تقع على ملكية البيع والمقايضة ، بدون طبعة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، مصر ، سنة 1997.
- 3- بربارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 ، المؤرخ في : 23 فيفري 2008 ، منشورات بغدادي ، طبعة ثانية مزيدة طبعة 2009.
- 4- بربارة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 ، منشورات بغدادي ، طبعة 2009 .
- 5- بن سعيد عمر ، الاجتهاد القضائي وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية ، دار الهدى ، عين مليلة – الجزائر ، طبعة 2004.
- 6- بن ملحي الغوثي ، الحجز العقاري (الاجتهاد القضائي للغرفة القضائية) ، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2004 ، بدون طبعة.
- 7- بوضياف عادل ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجزء الثاني ، كليك للنشر ، الجزائر ، سنة 2012 ، الطبعة الأولى.
- 8- بوضياف عمار ، المرجع في كتابة البحوث القانونية ، جسور للنشر و التوزيع ، المحمدية الجزائر 2014 ، الطبعة الأولى.
- 9- حسنين محمد ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري .
- 10- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2010.
- 11- حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2012 بدون طبعة.

- 12- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة الجزائر 2012 ، طبعة 12.
- 13- حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، 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 والإدارية الجديد (ترجمة للمحاكم العادلة) المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، طبعة ثالثة ومنقحة ، الجزائر 2012.
- 17- شيهوب مسعود ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، الجزء الثاني ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر طبعة 2005 .
- 18- صقر نبيل ، وسيط في شرح قانون الإجراءات الإدارية والمدنية ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، سنة 2008 ، بدون طبعة.
- 19- ملزي عبد الرحمان ، طرق التنفيذ في الإجراءات المدنية والإدارية .
- 20- نور الدين بلقاسم ، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري (دراسة نظرية وتطبيقية) ، طبعة 2006 .
- 21- وجدي راغب: النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الفكر العربي،. مصر، بدون طبعة

القوانين والمراسيم :

- 1- الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بالأمر 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 الجريدة الرسمية عدد 78 .
- 2-الأمر 74/75 المؤرخ في 15 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتسجيل السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 48 .
- 3-القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ : 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة في 23 أبريل 2008.
- 4- قانون الأوقاف رقم 91 / 10 بتاريخ : 1991/04/27 ، الجريدة الرسمية ، العدد 21 المعدل و المتمم بالقانون 02-10 المؤرخ في 14/12/2002.
- 5-القانون الملغى : (قانون الإجراءات المدنية) الصادر بموجب الأمر 66 -154 المؤرخ
- 6-في 08 جوان 1966 .
- 7-القانون 30/90 الصادر بتاريخ : 1990/12/01 المتعلق بالأحكام الوطنية ، المعدل بموجب القانون 14/08 بتاريخ : 20 يوليو 2008.
- 8-القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990.
- 9- القانون 02-07 المؤرخ في 07/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.
- 10- القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
- 11- المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 متعلق بتسجيل العقاري المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 30 .
- 12- المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 193 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، سنة 1994 .

المجلات القضائية :

- 1- المجلة القضائية 1997 ، العدد 2 .
- 2- زروقي ليلي - المجلة القضائية 1997 العدد 2.

رسائل و مذكرات :

- 1- بداوي عبد العزيز ، الحجز العقاري في القانون الجزائري ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير- فرع الإدارة و المالية ، سنة 2008.
- 2- بن رقية بن يوسف محاضرات في القانون العقاري أقيمت على الطلبة القضاة السنة الأولى الدفعة 18 السنة الدراسية 2008/2007.
- 3- قروي بشير سرحان ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع العقود والمسؤولية ، إجراءات الحجز في القانون الجزائري ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، سنة 2006.

قائمة المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر و عرفان
	الإهداء
05	مقدمة
09	الفصل الأول : ماهية حول الحجز العقاري
10	مقدمة الفصل الأول
11	المبحث 1 : مفهوم العقار والحقوق العينية العقارية
11	المطلب 1 : تعريف العقار و أنواع العقارات
11	الفرع 1 : تعريف العقار
12	الفرع 2 : أنواع العقارات
17	المطلب 2 : تعريف الحقوق العينية العقارية
17	الفرع 1 : الحقوق العينية العقارية الأصلية
19	الفرع 2 : الحقوق العينية العقارية التبعية
22	المبحث 2 : مفهوم التنفيذ العقاري و الحجز العقاري
22	المطلب 1 : تعريف التنفيذ العقاري
22	الفرع 1 : تعريف تنفيذ العقاري
22	الفرع 2 : أركان التنفيذ العقاري
24	الفرع 3 : أنواع التنفيذ العقاري
27	المطلب 2 : تعريف الحجز العقاري
27	الفرع 1: تعريف الحجز العقاري
27	الفرع 2: الحجز على العقار
28	الفرع 3: أنواع الحجز على العقارات
36	الفصل الثاني : أحكام الحجز العقاري
37	مقدمة الفصل الثاني
38	المبحث 1: أشخاص التنفيذ

38	المطلب 1 : طالب التنفيذ والمنفذ عليه
38	الفرع 1 : طالب التنفيذ
39	الفرع 2 : المنفذ عليه
40	المطلب 2 : دور المحضر القضائي
45	المبحث 2 : أحكام الحجز التنفيذي على العقارات
45	المطلب 1 : الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة
45	الفرع 1 : إجراءات الحجز التنفيذي
49	الفرع 2 : الآثار المترتبة على حجز العقار
54	الفرع 3 : إعداد العقار للبيع
65	المطلب 2 : الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة
65	الفرع 1 : إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة
66	الفرع 2 : استثناءات البيوع العقارية الخاصة
69	الخاتمة
70	قائمة المراجع
74	قائمة المحتويات