



جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

جامعة بجاية
Tasdawit n Bgayet
Université de Béjaïa



ضمان حق الدائن والمدين عند التنفيذ الجبري

مذكرة لنيل شهادة الماستري في الحقوق

تخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذة:

دموش حكيمة

من إعداد الطالبتين:

- تيسوكاي بسمة

- ركال ليدية

لجنة المناقشة:

الأستاذ خلفي أمين، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية.....رئيسا

الأستاذة دموش حكيمة أستاذة محاضرة قسم أ، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية.. مشرفة ومقررة.

الأستاذ بلول أعمار، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير



نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الائتمان، ووافر التقدير والإحترام

إلى الأستاذة الدكتورة الفاضلة "دموش حكيمة" لقبولها الإشراف على هذه المذكرة

ولما قدمته لنا من النصائح قيمة وتوجيهات صائبة، وهذا في جميع مراحل بحثنا، ومهما قلنا فلن نوفىها حقها من الشكر والثناء، فنسأل الله أن يجزيها عنا خير الجزاء وأن يديم عليها نعم الصحة والعافية.

كما يشرفنا أن نتقدم بخالص الشكر والعرفان لأساتذتنا الأفاضل لقبولهم الإشتراك في لجنة المناقشة فلهم أرقى عبارات الشكر والائتمان والتقدير.

كما نشكر كل من مد لنا يد العون سواء من قريب أو بعيد ولو بالدعاء يظهر الغيب وبورك فيهم جميعا وجزاهم الله عنا الجزاء الأوفى، والله المسؤول أن ينفع بهذا العمل على قدر العناء فيه.

-ليدية-بسة-

إِهْدَاء

إلى من قاد قلوب البشرية وعقولهم إلى مرفأ الأمان، معلم البشرية الأول محمد صلى الله عليه وسلم

إلى من بها أعلو وعليها أرتكز، إلى القلب المعطاء، والدتي الغالية، أمد الله في عمرها

إلى من شجعني على المثابرة طول حياتي، إلى الرجل الأبرز في حياتي والدي العزيز حفظه الله

إلى زوجي المستقبلي الذي كان خير عون في مسيرتي

إلى إخوتي وأخواتي مصدر فخري وأبنائهم وبناتهم

إلى أسرتي وأصدقائي وزملائي

إلى كل من ساهم ولو بحرف حياتي الدراسية

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل



إِهْدَاء

الحمد لله حمدا كثيرا على نعمته التي أنعمها عليا في تسهيل كتابة مذكرة تخرجي أما بعد:

أهدي ثمرة جهدي إلى من أنار درب النجاح أبي العزيز لك كل الإحترام.

إلى والدتي الغالية التي لم تبخل جهدا في تربيتي وتوجيهي

إلى أخواتي سارة، وتتهينان لدعمهما لي خلال مشواري الدراسي

إلى خطيبي جزاه الله خير الذي كان سندا لي

إلى صديقاتي سلينا، كميلية، صارة.



قائمة المختصرات

أولاً: اللغة العربية

ق: قانون.

ق.م.ج: قانون المدني الجزائري

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

د.س.ن: دون سنة النشر.

د.م.ن: دون مكان النشر.

د.ط: دون طبعة

د.ع: دون عدد

ط: طبعة

ص: صفحة

ص.ص: الصفحة إلى الصفحة

ثانياً: اللغة الفرنسية

P : page

Ed : Edtition

N : Numéro

مقدمة

لا يقتصر دور القضاء في التشريع الحديث على مجرد حكم يؤكد حق الدائن حيث أن صدور الأحكام والقرارات القضائية وحدها لا تكفي لضمان حقوق الدائنين، بل يمتد إلى التنفيذ مضمون هذه الأحكام ، وبالتالي فلا يتصور وجود حق إلا وكان لصاحبه سلطة الإلتجاء إلى القضاء لجعل المدين ينفذ إلتزامه ، سواء كان تنفيذا اختياريا ، أو تنفيذا جبريا على أمواله باعتبار جميع أموال المدين ضمانه، سواء كانت منقولات أو عقارات، ومن ثم لا يصبح حق الدائن وهما لا قيمة له بل يصبح واقعا ملموسا رغم إدارة المدين التي قد تسودها روح المماطلة والتقاعد عن الوفاء

وعليه فإن حماية النظام القانوني من الوظائف التي يسعى لها القضاء من خلال حماية الحقوق والمراكز القانونية، لتوفير المصلحة فالحماية القانونية والمصلحة معا ينتجان الحق فالحماية القضائية التي يقدمها القضاء هي صورة من صور الحماية القانونية وتتمثل هذه الحماية ما يقوم به القضاء الموضوعي في دعاوى الحكم أو التحقيق من خلال تأكيد المراكز القانونية.

فالتنفيذ الجبري هو مرحلة من مراحل الحماية القضائية، فلا يكفي لرد الإعتداء على الحق صدور حكم وإنما يلزم بالإضافة إلى ذلك، القيام بمجموعة من الأعمال والوسائل المادية التي تغير في الواقع المادي المخالف وتعيد الحق لصاحبه، نتيجة لذلك فالتنفيذ الجبري يعد بمثابة نشاط قضائي، فهو ليس من أعمال السلطة التنفيذية فالتنفيذ الجبري يباشر بواسطة القضاء وتحت إشرافه ،وهو مرحلة ضرورية مكملة لإجراءات التقاضي فيمكن أن تطلق على أعمال التنفيذ الجبري أي على مجموعة الأعمال الإجرائية التي ترمي إلى إقتضاء حق الدائن جبرا عن مدينه تسمية خصوصية التنفيذ، فيعتبر التنفيذ الجبري ذو أهمية في عنصر الجزاء في القاعدة القانونية فهو يحول السند التنفيذي من نطاق التصور النظري إلى الواقع الفعلي فهو يمكن الدائن ثمرة حقه مجرد وجود السند التنفيذي في حد ذاته ال قيمة له ما لم يتم تنفيذه بالفعل.

فعدم التنفيذ يعتبر تحديا للقانون و خروجا عليه، لذلك كان لا بد من أن توضع تحت يد الدائن الوسائل التي تعينه على اقتضاء حقه جبرا عن المدين، فالقاعدة القانونية هي دائما مقرونة بجزاء فالقانون بنظرته الواقعية لا يمكن أن يسقط من حسابه أن هناك من يخالفه لذلك فإن القانون يقتضي التوفيق بين المصالح المتناقضة لأفراد، فهو يحاول التوفيق بين مصلحة الدائن في تنفيذ سريع لحقه الذي يعاني مرارة الحرمان منه وتعنت مدينه ومماطلته، ومصلحة المدين في حمايته من أي تعسف يقوم به الدائن عند التنفيذ.

يعدّ الحق في مباشرة إجراءات التنفيذ من الحقوق المرتبطة وظيفيا بالحقوق الموضوعية محلّ التنفيذ المكرسة في القانون المدني والقوانين المكملة له¹، فالعلاقة بينهما هي علاقة الوسيلة بالغاية، لذا يؤثر كل منهما في الآخر بطريق غير مباشر، لذلك فإن النظرية العامة للتنفيذ القضائي من المواضيع البالغة الأهمية في المجال الإجرائي، حيث شغلت بال الفقهاء في البحث وشرح القواعد القانونية الإجرائية وتفسيرها، وكذا القضاء والتشريع من خلال الأحكام والاجتهادات الصادرة عن المحاكم عموما.

نهج المشرع الجزائري بدوره نفس نهج التشريعات المقارنة من خلال تنظيمه لقواعد التنفيذ في الكاتب الثالث من قانون الإجراءات المدنية والإدارية² تحت عنوان " في التنفيذ الجبري للسندات

¹ الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، معدل و متمم، ج ر عدد 78، مؤرخ في 19 ديسمبر 1975، معدل و متمم بموجب الامر 07-05، مؤرخ في 25 ربيع ثاني عام 1428 هـ، الموافق ل 13 مايو سنة 2007، يتضمن تعديل القانون المدني الجزائري ج.ر.ج.ج، عدد 31، صادر في 13 ماي 2007.

² الأمر 66-154، مؤرخ في 08 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج.ر.ج.ج، 47، الصادر في 09 يونيو 1966، (ملغي) بموجب القانون رقم 08-09، مؤرخ في 18 صفر عام 1429، الموافق ل 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ج.ر.ج.ج، عدد 21 الصادر في 23 أبريل سنة 2008، معدل و متمم بموجب الأمر 22-13، المؤرخ في 12 يوليو 2022، يتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ج.ر.ج.ج، عدد 48، الصادر في 17 يوليو، 2022.

التنفيذية"، أين نظم فيه مختلف الشروط الموضوعية والإجرائية لمباشرة عملية التنفيذ نظرا لما تحمله هذه الأخيرة من حقوق و ضمانات التي تمس بأصل الحق المشمول بالتنفيذ.

تبدو مهمة المشرع في وضع قواعد و إجراءات التنفيذ في غاية الصعوبة والدقة، إذ يقتضي التشريع التوفيق بين المصالح المتناقضة لأفراد، فهو يحاول التوفيق بين مصلحة الدائن في تنفيذ سريع لحقه الذي يعاني مرارة الحرمان منه وتعتت مدينه ومماطلته، ومصلحة المدين في حمايته من أي تعسف يقوم به الدائن عند التنفيذ.

لذلك فقد قيد مرحلة التنفيذ الجبري بمجموعة من الإجراءات والشروط التي من شأنها حماية حقوق الدائن والمدين، فقد عجل بإعطاء الدائن حقه و تيسير سبل إستيفائه بإجراءات بسيطة سريعة وقليلة الكلفة ، حيث أخذ بعين الإعتبار أن الدائن في الغالب لا يتمكن من إتخاذ إجراءات التنفيذ ، ولا يشرع فيها إلا بعد الإلتجاء إلى القضاء للحصول على حكم قابل للتنفيذ وهو لا يحصل عليه عادة إلا بعد تحمل جهد ونفقات كثيرة لأجل هذا يجب أن تكون الحماية التنفيذية بالقدر الكافي لتجسيد العدل بآليات ووسائل فعالة و كافية.

غير أنه في نفس الوقت قد راعا مصلحة المدين من تعسف الدائن ، لهذا يوجب القانون على الدائن أن يسلك طرقا معينة لوضع الأموال المحجوزة تحت يد القضاء و بيعها بمعرفة رجال السلطة العامة بطريق المزاد العلني، وليس هذا فحسب بل يتعامل القانون الحديث مع المدين بمعاملة أكثر إنسانية فهو يمنع التنفيذ على بعض الأشياء فيمنع الحجز على الفراش اللازم للمدين ولأقاربه ، وحجز ما يرتدونه من ملابس ، ولا أن يجردوا من ضروريات الحياة كالأكل أو الآلات و أدوات المدين اللازمة لصناعته حتى لا يصبح عالة على المجتمع.

تكتسي دراسة موضوع ضمانات حقوق الدائن والمدين خلال مرحلة التنفيذ الجبري أهمية بالغة في النظرية العامة للتنفيذ بشكل عام، من خلال إعتبار هذه الضمانات وسيلة قانونية يمكن من خلال نقل الحقيقة القضائية المتمثلة في الأحكام الصادرة عن القضاء إلى حيز الواقع

ومطابقتها له، وذلك من خلال الإعتماد على مجموعة من الشروط الإجرائية التي من شأنها أن إسناد الحقوق لأصحابها.

كما أن دراسة موضوع ضمانات الدائن والمدين خلال التنفيذ الجبري يؤدي إلى ضبط العلاقات بين أطراف التنفيذ على أسس قانونية حماية لحقوق كل طرف سواء أثناء سريان إجراءات التنفيذ أو من بعدها .

تهدف دراسة موضوع ضمانات الدائن والمدين عند التنفيذ الجبري أساسا إلى تحديد الإطار العام والطرق المتبعة في التنفيذ التي رصدها المشرع الجزائري، وذلك لن يأتي إلا بعد معرفة التوجه الذي تبناه المشرع في تكريس حقوق و ضمانات المنفذ والمنفذ عليه خلال هذه المرحلة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

لقد كان الدافع من وراء إنجاز هذا البحث هو وضع دراسة متكاملة لموضوع ضمانات الدائن والمدين خلال مرحلة التنفيذ الجبري، لذلك كانت محاولتنا تركز على بيان الدور المهم الذي يمكن أن يلعبه القضاء بكل مقوماته وأسسه وأشخاصه، للإشراف على إجراءات التنفيذ وطرقه ولتحقيق طالب التنفيذ في استيفاء حقه، ومصصلحة المطلوب ضده بصفاته من أي تعسف يمكن أن يلحقه بفعل الإجراءات المتخذة ضده، وهذا ما دفعنا إلى طرح إشكالية مدى توفيق المشرع في تجسيد ضمان حق الدائن والمدين خلال مرحلة التنفيذ الجبري؟

إعتمدنا في دراسة هذا موضوع على المنهج التحليلي الإستقرائي من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية والإجتهادات القضائية، كما إعتمدنا على المنهج الوصفي بدرجة أقل من خلال التطرق إلى بعض التعريف الفقهيية لمختلف المصطلحات الغامضة المستعملة في هذا البحث.

للإجابة على الإشكالية المذكورة أعلاه إرتئينا إلى تقسيم موضوع بحثنا هذا إلى فصلين نتناول في (الفصل الأول) ضمان حق الدائن والمدين عند التنفيذ الجبري على المنقول، أما في (الفصل الثاني) سنتناول ضمان حق الدائن والمدين عند التنفيذ الجبري على العقار.

الفصل الأول

ضمان حق الدائن والمدين عند

التنفيذ الجبري على المنقول

الفصل الثاني

ضمان حق الدائن والمدين عند

التنفيذ الجبري على العقار

يعد الحجز على العقار طريقة استثنائية من طرق التنفيذ الجبري بنزع ملكية أموال المدين ،لذلك يتطلب المشرع الجزائري لتوقيعها بالإضافة إلى الشروط العامة التي تتعلق أساسا بمقدمات التنفيذ فإنه هناك بعض الشروط الخاصة المتعلقة أساسا بالطبيعة القانونية للمال محل الحجز بعبارة منقولاً أو عقارا مشهر أو غير مشهر طبقا للمادة 766 من ق.إ.م.¹⁰³.

خص المشرع الحجز على العقار تنفيذا كان أو تحفظيا، بعدة إجراءات تتميز بنوع من التعقيد والشكلية هذا حفاظا على حقوق و ضمانات الدائن والدين خلال هذه المرحلة ، حيث تبدأ باستصدار الدائن لأمر بالحجز على عقارات مدينه من المحكمة المختصة وتبليغه للمدين و إنذاره بدفع ما في ذمته من دين لتنتهي ب قيد أمر الحجز هذا بالمحافظة العقارية ليتم الحجز نهائيا على العقار ووضعه تحت يد القضاء بهدف منع المدين من التصرف في العقار إضرارا بدائنه¹⁰⁴.

والأصل أن الحجز على عقار يشمل الملكية كاملة أي الرقبة و الإنتفاع غير أن المشرع الجزائري في ظل التعديلات أجاز الحجز على حق الإستعمال أو حق السكنى أو حق الإرتفاق أو الحقوق العينية التبعية كالرهن والإمتياز وحدها دون حق الرقبة ،كما أجاز الحجز على العقار بالتخصيص رغم أنه منقول لكن حجزه مع العقار المخصص لخدمته.

ولما كانت إجراءات الحجز على العقار عموما من أهم المواضيع المرتبطة أساسا بحقوق و ضمانات الدائن والمدين أثناء التنفيذ الجبري، فقد قيد المشرع هذا النوع من الحجز بمجموعة من الضوابط والإجراءات التي سنفصل فيها أكثر من خلال التطرق إلى ضمانات الدائن والمدين أثناء الحجز التحفظي على العقار (المبحث الأول)، لنتطرق بعد ذلك إلى ضمانات الدائن والمدين أثناء الحجز التنفيذي على العقار (المبحث الثاني).

¹⁰³ المادة 766 من ق.إ.م.إ، المرجع السابق.

¹⁰⁴ حماني رابح، الحجز على العقار والبيع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص 3 . نقلا عن الرابط التالي www.bibliotdroit.com/2017/09/blog-post_67.html تم الإطلاع عليه في 05-05-2023 على

المبحث الأول

ضمانات الدائن والمدين عند الحجز التحفظي على العقار

يقع الحجز التحفظي على المنقولات المادية للمدين دون العقارات لأن المنقول المادي هو الذي يمكن تهريبه أو إخفاؤه من طرف المدين، ومنه حرمان الدائن من حقه في الضمان العام على أموال مدينه، أما العقار باعتباره مالا ثابتا فإنه لا يستطيع تهريبه تهريبا ماديا، و لا إخفاؤه لأن التصرف فيه يتطلب إجراءات التسجيل و الشهر العقاري، لذلك فليس هناك حاجة للتحفظ عليه¹⁰⁵.

و لكن إذا كان التهريب المادي للعقار، غير ممكن لكونه ثابتا، فإنه يمكن تهريبه قانونيا و ذلك بالتصرف فيه بالبيع أو الهبة، و من ثمة إخرجه من الضمان العام لحق الدائن من هذا المنطلق نص المشرع الجزائري في المادة 652 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على انه "يجوز للدائن أن يحجز تحفظيا على عقارات مدينه، يقيد أمر الحجز التحفظي على العقارات بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ صدوره و إلا كان الحجز باطلا¹⁰⁶".

لتحديد ضمانات الدائن والمدين خلال الحجز التحفظي على العقار و جب التطرق إلى شروط الحجز التحفظي على العقار (المطلب الأول)، لنعرج بعد ذلك إلى إجراءات الحجز التحفظي على العقار (المطلب الثاني).

¹⁰⁵ حماني رايح، الحجز على العقار والبيع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص

.4

المادة 652 من ق.إ.م.إ، المرجع السابق.¹⁰⁶

المطلب الأول

شروط الحجز التحفظي على العقار

طلب ايقاع الحجز التحفظي على العقار لا يأتي من العدم، هذا من خلال وجوبية يتقيد به بعض الشروط التي تعتبر كضمانات موضوعية وإجرائية للمدين والدائن في هذا النوع من الحجز، وبالتالي فالى جانب الشروط العامة التي يجب توافرها في عامة الحجز، فهناك بعض الشروط التي تتعلق بالحجز التحفظي على العقار بحد ذاته.

وتجدر الإشارة إلى أن موضوع الحجز التحفظي على العقار هو موضوع مستجد، لذلك لم تتوافر فيه دراسات خاصة حول شروطه، ولكن بالنظر إلى ما جاء في المادة 647 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹⁰⁷، فإنها نفس الشروط المتعلقة بالمنقول التي سبق التطرق إليها في الفصل الأول من هذه الدراسة، والإختلاف الوحيد هو في طبيعة المال المحجوز عليه وهو أن يكون واقع على عقار مما يستوجب التطرق إلى تحديد المفاهيم العامة للعقار من خلال تحديد المقصود من العقار محل الحجز للحجز التحفظي (الفرع الأول)، لنتطرق بعد ذلك إلى أنواع العقارات التي تكون محل للحجز التحفظي (الفرع الثاني)

الفرع الأول

تحديد المقصود من العقار محل الحجز التحفظي

عرف المشرع الجزائري العقار وحق الملكية على العقار الذي يكون محلّ للحجز في أحكام المواد 683 من ق.م.ج التي تنص " كل شئ مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شئ فهو منقول"، والمادة 684 التي " يعتبر مالا عقاريا كل حق عين على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عين على عقار"¹⁰⁸

¹⁰⁷ المادة 647 من الامر ق.إ.م.إ، المرجع السابق.

¹⁰⁸ المواد 683-684، مرجع نفسه.

يفهم من هذه المواد أن الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الاستعمال وحق السكن والحقوق العينية التبعية، كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحقوق الامتيازات تعتبر عقارا قابلا للحجز عليه إذا كان موضوعها عقارا غير أنها تعتبر منقولا إذا كان موضوعا منقولا¹⁰⁹.

كما أن عقارات بالتخصيص فهي منقولات بطبيعتها رصدت لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته هو أيضا مملوك لنفس الشخص وذلك ما إذا خصص صاحب الأرض الزراعية مواشي والآلات الزراعية يستعين بها على زراعة أرض .

فالعقارات بالتخصيص إذا هي منقولات منحت على سبيل المجاز، صفة العقار لأنها أعدت لخدمة العقار أو استغلاله أو مخصصة له وهذا ما تنص عليه الفقرة الثانية من م 863 من ق.م غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في العقار لا يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص¹¹⁰ ، فهذه الفكرة وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية توصل إلى شمول أحكام العقارات عن المنقولات التي أعدت لخدمته أو استغلاله ، لتأمين الاستمرار بخدمته أو استغلاله بما يترتب منعا على بقاء طبيعتها المنقولة من أحكام وفصلها عن العقار المرصدة لخدمته وهذا يعرقل أو يعطل منفعة العقار أو استغلاله¹¹¹ وهذا وفق شروط وهي:

- أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقار بطبيعته

- مالك العقار هو مالك المنقول في الوقت نفسه

- أن تكون هاته المنقولات لخدمة العقار

- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رغبة رابطة المنقول والعقار

¹⁰⁹ بوضري بلقاسم محمد، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015، ص 77.

¹¹⁰ Jean vincent, Jacques prèvault, voies excusions, 9^{em} édition, dalloz, 1997, P 148.

¹¹¹ حماني رباح، الحجز على العقار والبيع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص

الفرع الثاني

أنواع العقارات محلّ الحجز تحفظيا

صنفت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية¹¹² على اختلاف أنواعها ، ضمن الأصناف القانونية التالية:

أولاً: العقارات التابعة للأملاك الوطنية

ويحكمها القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم 454/91¹¹³ المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها.

1) الأملاك الوطنية العامة

وتشمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور أما مباشرة (الطرق العمومية، شواطئ البحر، مجرى المياه)، وكذلك الأملاك المهيأة خصيصاً لأداء خدمة عمومية (البنائات العمومية، المدارس، الثانويات، المحاكم...)، وقد بينت المادة 26 من ق رقم 30/90 مختلف طرق تكوين الأملاك الوطنية (الاكتساب، التبادل، الهبة، نزع الملكية، الشفعة..). أما أحكام المواد 27 إلى 37 فإنها نظمت إجراءات إدخال وإخراج الأملاك العمومية، بالإضافة إلى تلك المتعلقة بتعيين الحدود وتبيان توابع هذه الأملاك¹¹⁴.

¹¹² المادة 23 من قانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج. عدد 49، صادر، بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990، معدل ومتمم.

¹¹³ مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج. ر.ج.ج، عدد 60 الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1991، معدل ومتمم.

¹¹⁴ إغات ربيحة، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، د.ع.، د.س.ن، ص 190 نقلا عن الرابط التالي <https://www.asjp.cerist.dz> تم الإطلاع عليه في 06-05-2023، على 22:00

ثانيا: العقارات التابعة للأمالك الخاصة

تشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية ، وبما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي ومالي فإنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص غير أنه لا يستتبع التطبيق الكلي لقواعد القانون الخاص على هذه الممتلكات لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية¹¹⁵.

ثانيا: الأملاك الخاصة

الملكية العقارية الخاصة هي سلطة مباشرة تمنح بقوة القانون لشخص معين على عقاره أو حق عيني عقاري، فتخول له سلطة التصرف فيه عينا ومنفعة وإستغلالا، حسب المادة 27 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم¹¹⁶، "على أن الملكية العقارية حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"، وتعد الملكية العقارية الخاصة ملكية تامة مجزأة مشتركة أو مشاعة حسب نص المادة 674 من القانون المدني¹¹⁷

ثالثا: لأمالك الوقفية

الوقف " الحبس " كان قبل سنة 1984 يتم وفقا للأحكام الشرعية الإسلامية وبصدور قانون الأسرة الجزائري بموجب القانون رقم 84/01 المؤرخ في 09/06/1984 نظم الوقف في الفصل الثالث من الكتاب الرابع الخاص بتبرعات المواد 213 إلى 220 من قانون الأسرة وفي سنة 1990 أثناء سن القانون رقم 90/25 المؤرخ في المتضمن توجيه العقاري تم التنصيص على الوقف في المادتين 31 ن 32 ومنه تؤكد المادة 32 بنصها على أن الوقف يخضع لتكوين الأملاك الوقفية وسيرها القانون الخاص وبالفعل تدعم التصرف القانوني في سنة 1991 بصدور قانون رقم 09/10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف ثم تلاه المرسوم التنفيذي رقم 38/381 المؤرخ في 01/02/1998 الذي حدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها. وحمايتها وكيفيات ذلك ، والأملاك الوقفية حسب المادة 06 من قانون الأوقاف نوعان :

إلغات ربيحة، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 192.115

116 المادة 27 قانون 90-25، المرجع السابق.

117 المادة 674 من ق.م.ج، المرجع السابق.

- **الوقف العام** : وهو ما حبس على الجهات الخيرية كوقف الأرض لحساب المستشفى .
- **الوقف الخاص**: هو ما يحبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث الأشخاص المعنيين ثم يؤول إلى جهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم. ويصبح الوقف الخاص عاما إذا لم يتم قبوله من طرف الموقوف عليه ويتولى ناظرا الوقف إدارة الأملاك الوقفية على العين الموقوفة والمحافظة عليها وتوابعه¹¹⁸.

المطلب الثاني

إجراءات الحجز التحفظي على العقار والآثار المترتبة عليه

نظرا للمماطلة وتقاوس المدين عن الوفاء بدينه أو بسبب محاولته تجاهل القانون لاقتضاء حق الدائن أو لجوئه إلى طرق ملتوية لتحقيق مصلحته الخاصة التي تتناقض مع مصلحة الدائن، وبسبب الإجراءات المعقدة للحجز التنفيذي على العقار وطولها قد يتمكن المدين من تهريب أمواله العقارية بطرق قانونية، لذا أود المشرع الجزائري الحجز التحفظي على العقارات كضمانة قانونية هامة للدائن وبدرجة أقل للمدين، وجعل له إجراءات سهلة ومنعه من التصرف فيها بما يضر بمصلحته، وتظهر هذه الإجراءات والضمانات أساسا في توقيع أمر الحجز التحفظي على العقار (الفرع الأول)، وكذا الآثار المترتبة عن الحجز التحفظي على العقار (الفرع الثاني).

الفرع الأول

توقيع أمر الحجز التحفظي على العقاري

تطرق المشرع الجزائري إلى إجراءات الحجز التحفظي على العقار في المادة 652 من ق.إ.م.إ.¹¹⁹، والتي تتعلق أساسا بالإجراءات الأولية والتكميلية لتوقيع الحجز التحفظي على العقار، بحيث سيتم الفصل فيها أكثر على ضوء هذا الفرع.

¹¹⁸ إغاث ربيحة، إغاث ربيحة، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 195.118

المادة 652، من ق.إ.م.إ.، المرجع السابق.¹¹⁹

أولاً: الإجراءات الأولية لتوقيع حجز التحفظي على العقار

يتم الحجز التحفظي على العقار أو الحقوق العينية العقارية بناءً على طلب مقدم من طرف الدائن أو ممثله القانوني باستصدار أمر من أجل توقيع هذا الحجز على عقارات مدينه من رئيس المحكمة الموجود بدائرة اختصاصها العقار محل الحجز أو أحد العقارات إن تعددت، طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبعد استصداره لهذا الأمر يبدأ بإجراءات توقيع الحجز التحفظي على العقار.

1) تقديم طلب الحجز التحفظي على العقار

يتم طلب الحجز التحفظي على العقار أول الحق العيني العقاري إلى رئيس محكمة موطن العقار، وفي حالة تعدد العقارات يوجه الطلب إلى محكمة من المحاكم التي يقع بدائرة اختصاصها أحد العقارات أو الحقوق العقارية لأنه يجوز الحجز على عدة عقارات في آن واحد بأمر على عريضة، بحيث يكفي تقديم طلب واحد إلى رئيس محكمة المجلس الموجودة بدائرة اختصاصها أحد العقارات، إذ لا يشترط تقديم طلب لكل المحاكم التي تتواجد بدائرة اختصاصها هذه العقارات وذلك بغية كسب الوقت وتخفيض التكلفة¹²⁰ و يعتبر تقديم طلب الحجز التحفظي على العقار أول ما يقوم به الدائن الحاجز قبل المباشرة قبل البدء في الإجراءات، و الذي يدعي فيه وجود حق أمر مركز قانوني له مهدد بالإعتداء عليه و يبين فيه رغبته في حمايته بإحدى صور الحماية القضائية في مواجهة المدين، و عند تقديم طلب الحجز لا يدعي المدين إلى الحضور، فخصومة استصدار الأمر بتوقيع الحجز التحفظي هي خصومة تحقيق غير كامل حيث يغيب عنها مبدأ المواجهة و احترام حقوق الدفاع، و ذلك بإرادة المشرع أن هناك اعتبارات أساسية شرعت حماية حقوق الدائنين في مثل هذه الأحوال، و هذه الإعتبارات ينهض أساسها في الخشية من قيام المدين بتهريب أمواله إذ يجب يتوفر عنصر المباغته حتى لا يتمكن المدين من تهريب عقاراته

¹²⁰ محمد رضوان حميدات، الحجز التحفظي بين النظرية والتطبيق، دار الحامد للنشر والتوزيع، الأردن، عمان، 2014،

تهريباً قانونياً، فيكون بذلك هذا التصرف نافذاً في مواجهة الدائن الحاجز على اعتبار أنه قد تم قبل استصدار قيد أمر الحجز¹²¹.

و يحق للدائن طلب توقيع الحجز التحفظي على العقار إذ كان دينه محقق الوجود و حال الأداء كما سلف الذكر، و هذان الشرطان يجب توافرها في الحق المطالب به في جميع أنواع الحجوز، إضافة إلى وجوب وجود مصوغات ظاهرة ترجع وجود الدين يقدرها القاضي الأمر بالحجز التحفظي أو¹²² وجود سند.

الجدير بالذكر أن المشرع إستوجب توفر بعض المعلومات البيانات الجوهرية في طلب الحجز التحفظي على العقار وهي كالتالي:

أ-المعلومات التي يجب توفرها في طلب الحجز التحفظي على العقار

- اسم و لقب الدائن الحاجز وموطنه الحقيقي ومهنته و محل عمله ورقمه الوطني.
- اسم ولقب من يمثل الدائن الحاجز وموطنه الحقيقي ومهنته ومحل عمله ورقمه الوطني.
- تعيين موطن مختار لطالب الحجز في الجزائر، إذ لم يكن له موطن فيها
- اسم و لقب المدين المحجوز عليه وموطنه الحقيقي ومهنته ومحل عمله و رقمه الوطني.
- اسم الجهة القضائية المرفوعة إليها طلب الحجز.
- موضوع الطلب.
- توقيع طالب الحجز التحفظي على العقار أو وكيله القانوني.

121- محمد رضوان حميدات، الحجز التحفظي بين النظرية والتطبيق المرجع السابق، ص113.121.

122- المرجع نفسه، ص.ص113-114.122.

- تاريخ تحرير طلب هذا الحجز مع العلم أن التاريخ المعتبر قانونيا هو تاريخ دفع الرسم.¹²³

ب- البيانات التي يجب أن يتضمنها طلب الحجز التحفظي على العقار

- تاريخ قيام الدين وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين
- المسوغات الظاهرة التي يعتمد عليها الدائن لطلب توقيع الحجز التحفظي على العقار واثبات حالة الخشية.
- قيمة الدين المطلوب بالوفاء به إن كان مقدرا أو يتم تقديره تقديرا مؤقتا من القاضي بعد قبول الطلب .
- تعيين العقار المحجوز تعيينا دقيقا نافيا للجهالة لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته، وغيرها من البيانات التي تفيد تعيينه وإذا كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء القارات.
- وإذا خل الطلب من أحد البيانات كان قابلا للإبطال.¹²⁴

(2) الوثائق المرفقة مع طلب توقيع الحجز التحفظي على العقار

- عند تقديم طلب الحجز التحفظي على عقارات المدين فلا بد من أن يرفق هذا الطلب ببعض الوثائق حتى يتم قبول هذا الطلب وتتمثل هذه الوثائق فيما يلي:
- مسوغات ظاهرة ترجح قيام الدين: فلما كان المقصود بالحجز التحفظي مع المدين من التصرف في أمواله المنقولة والعقارية ومباغتته بالحجز التحفظي، فإنه من المنطقي أن لا يشترط فيه اتخاذ مقدمات التنفيذ بل يكفي وجود مسوغات ظاهرة ترجع قيام الدائن من توقيع هذا الحجز.¹²⁵

- محمد رضوان حميدات، الحجز التحفظي بين النظرية والتطبيق، المرجع السابق، ص.ص 114-115.

123

- بوصبري بلقاسم، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، المرجع السابق، ص.ص 175.124 -

125 - عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، (دط)، دار العلوم للنشر، الحجار، عنابة، 2004، ص 52.

- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي ، فالحجز التحفظي بعد انتهاء المدة المحددة وهي خمسة عشر (15) يوما، وعدم تمكن المدين من سداد دينه خلالها وقيام الدائن بتشبيته يتحول إلى حجز تنفيذي، وبالتالي إمكانية التنفيذ على العقار الذي كان محلا للحجز التحفظي، فإذا تم هذا التنفيذ في وجود المنقول وكفايته نكون بذلك قد أخللنا بشروط الحجز التنفيذي على العقار، والتي تقوم أساسا على عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها، غير أن حمدي باشا عمر له رأي آخر من خلال تعقيب هامش له بأن توقيع الحجز التحفظي على العقار يتم من دون أن يقدم الدائن محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها، لأن الهدف منه هو مباغته المدين حتى لا يهرب أمواله.
- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار أو مستخرج من قيد حق الإمتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية فالمرتهن أو صاحب حق التخصيص أو صاحب حق الإمتياز الخاص على العقار يجوز له الحجز مباشرة على عقارات المدين وحقوقه العينية العقارية حتى بوجود المنقول، وكفايته فالقاعدة العامة التي تنص على الحجز على المنقولات ثم العقارات إذا كانت المنقولات لا تكفي أو كانت غير موجودة أساسا لا تنطبق على هؤلاء الأشخاص¹²⁶ .
- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار، إذ من القواعد الأساسية في الحجز العقاري أن يكون العقار مملوكا للمدين سواء كان هذا العقار مشهرا أو غير مشهر¹²⁷ .
- ولكن إذا كان العقار غير مشهر يجب أن يكون من الأملاك العقارية التي أدرجها المشرع ضمن الضمان العام للمدين اتجاه دائنيه، فالحجز على العقارات الغير المشهرة يكون إما في حالة ما إذا كان للعقار مقرر إداريا، أو كان له سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني.

- عمار بالغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، المرجع السابق ، ص 69. 126

- بوسبري بالقاسم ، طرق التنفيذ من الناحية المدنية ،المرجع السابق، ص 179.127

• شهادة عقارية من أجل إثبات التصرفات الواقعة من طرف المدين على العقار، فكل تصرف جاء به المدين كالبيع أو الهبة قبل استصدار أمر الحجز التحفظي يعتبر غير نافذ في مواجهة الدائن الحاج.

فإذا لم يرفق الطلب بإحدى هذه الوثائق ثم رفض الطلب المقدم للحجز التحفظي على العقار، ويمكن تجديده باستكمال الوثائق المطلوبة¹²⁸

3) تسجيل طلب الحجز التحفظي على العقار

يقدم طلب الحجز التحفظي إلى المحكمة مرفقا بجميع المستندات ويجب على الدائن الحاجز أو وكيله القانوني أن يوقع المستندات مع إقراره بأنها صورة طبق الأصل إذا لم يقدم الوثائق الأصلية، وفي الأصل على طالب الحجز التحفظي حتي يقوم بتسجيل طلب الحجز كطلب مستعجل أن يقوم بتقديم طلب الحجز التحفظي كطلب وقتي مستعجل ينظر تدقيقا دون الحاجة لظهور الأطراف، ويتم قيد طلب الحجز التحفظي بعد تقديمه للمحكمة.¹²⁹

ثانيا: الإجراءات التكميلية لتوقيع الحجز التحفظي على العقار

بعد إستصدار الأمر بالحجز على العقار يكون الدائن أو موكله القانوني أمام إجراءات تكميلية من شأنها أن تدخل الامر بالحجز التحفظي على العقار حير النفاذ والمتمثلة أساسا في تبليغ الامر بالحجز وكذا قيده في المحافظة العقارية .

أولا: تبليغ الأمر بالحجز

أوجب المشرع على الدائن أن يقوم بتبليغ أمر الحجز، لكن تبليغ أمر الحجز يتبع بتحريير محضر الحجز إذ يترتب على إغفال تبليغ أمر الحجز التحفظي، وهذا في أجل ثمانية أيام وهذا وفقا لأحكام المادة 688 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويرجع إلى رئيس المحكمة من

- بوسبري بالقاسم ، طرق التنفيذ من الناحية المدنية ،المرجع السابق، ص 179.128

- محمد رضوان حميدات، الحجز التحفظي بين النظرية والتطبيق ،المرجع السابق،ص177.129

إشكالات ولم ينص القانون على مدى قابلية أمر الحجز للاعتراض أو المعارضة أو الإستئناف.¹³⁰

ثانيا: قيد أمر الحجز التحفظي بالمحافظة العقارية

يتم قيد أمر الحجز التحفظي على العقار بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار المراد الحجز عليه، وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إصدار أمر الحجز التحفظي وإلا كان باطلا وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 652 " يجوز للدائن أن يحجز تحفظيا على عقارات مدنية.

يقيد أمر الحجز التحفظي على العقارات بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار خلال أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ صدوره وإلا كان الحجز باطلا"¹³¹. وذلك أن العقار ثابت ولا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر، بل يكفي تحديده ووصفه وتحديد موقعه وساحته، والغاية الأساسية من هذا القيد مراقبة تصرفات المدين في العقار فكل ما جاء به من تصرفات قبل صدور امر الحجز التحفظي فهو ليس نافذا في مواجهة الدائن الحاجز ويعتبر باطلا.

الفرع الثاني

آثار الحجز التحفظي على العقار

يمكن جوهر الحجز التحفظي على العقار في وضع عقارات المدين تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها بما يضر مصلحة الدائن الحاجز، ولا تنتج آثار الحجز التحفظي إلا بعد قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية التي تقع في دائرة اختصاصها العقار المراد الحجز علي، وعليه تناولها في هذا المطلب الآثار الناتجة عن توقيع الحجز التحفظي على العقار.

¹³⁰ - بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017-2018، ص21.

- المادة 652 من ق.إ.م.المرجع السابق.¹³¹

أولاً: إنقطاع التقادم

ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية حتى ولو رفعت دعوى إلى محكمة غير مختصة بالتنبيه أو الحجز وبالطلب الذي يتقدم به الدائن بقبول حقه في تفسلة المدين، أو في توزيع أو بأي عمل يقوم به الدائن أثناء المرافعة لإثبات حقه وهذا ما نصت عليه المادة من القانون المدني الجزائري.¹³²

من المتفق عليه أن الحجز التحفظي هو إجراء قضائي يترتب عليه قطع تقادم الحاجز قبل مدينه، فالتقادم ينقطع بالحجز أو التنبيه لأن ذلك يعني التمسك بالحق والمطالبة به، فالحجز أيا كان طريقه أو وعه سواء على المنقول أو العقار، وسواء كان الحجز تحفظيا أو تنفيذيا يؤدي إلى قطع تقادم الحق الدائن قبل مدينه¹³³.

ثانياً: عدم نفاذ التصرف في المال المحجوز

إن توقيع الحجز التحفظي على عقارات المدين يعني وضع هذه العقارات تحس سلطة القضاء ومنع المدين المحجوز عليه من التصرف فيها¹³⁴، طبقاً لنص للمادة 646 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹³⁵ كما أن المشرع وضع أحكاماً لتصرفات المدين في العقارات المحجوز عليها، إذ لا يمكن للمدين أن يتصرف تصرفات خارجة عما حدده له المشرع.

بمعنى آخر أن كل تصرف قانوني من المدين في الأموال المحجوزة بعد توقيع الحجز وتبليغه له، يعد عملاً غير مشروع وعديم الأثر وبالتالي بعد أي تصرف في هذه الأموال باطلاً، كما يعد أي تصرف قانوني أو عمل مادي مضر بالحاجز غير قانوني، ويترتب عنه عقوبات متعلقة بجرائم الأموال المحجوزة جاءت في قانون العقوبات¹³⁶

- المادة 17 من ق.م.ج، المرجع السابق.¹³²

- محمد رضوان حميدات، الحجز التحفظي بين النظرية والتطبيق، المرجع السابق، ص 153.¹³³

134- "كل تصرف قانوني من المدين في الأموال المحجوزة، لا يكون نافذاً، ويترتب على التصرفات القانونية أو الأعمال المادية المضرة بالحاجز تعرضه للعقوبات المتعلقة بجرائم الأموال المحجوزة المنصوص عليها في قانون العقوبات" المادة 661 من ق.إ.م.إ، المرجع السابق.

المادة 646 مرجع نفسه.¹³⁵

- بوضري محمد بلقاسم، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، المرجع السابق، ص 248.¹³⁶

تسري هذه القاعدة على جميع تصرفات المحجوز عليه، سواء كان مدينا أو كفيلا أو حائزا للعقار، ما دامت هذه التصرفات من شأنها اخراج العقار من ملك المحجوز عليه أو ترتيب حق عليه، مما يعارض الغاية من توقيع الحجز سواء كان هذا التصرف بالبيع أو الهبة حيث ينشأ عنه حق عيني تبعي، فيشمل كل من البيع والمقايضة والهبة وإنشاء حق إنتفاع أو الإقرار به أو النزول عن حق ارتفاق مقرر لمصلحة العقار المحجوز.

الجدير بالذكر أنه لا ينفذ في المال العقاري المحجوز في مواجهة كل من:

- الدائن الحائز ولو كان دائنا عاديا، أو لم يكن هو مباشر الإجراءات.
- لدائن ذو تأمين الخاص على العقار، إذا كان حقه قد قيد قبل تسجيل التتبيه وذلك من تاريخ التأشير على هامش التتبيه لحصول إخبار بإيداع قائمة بشروط البيع.
- المشتري بالمزاد العاني: ذلك لامتناع الناس عن التقدم للشراء بالمزايدة فيباع العقار بثمن بخس ويضار الدائنون.

وفيما عدا هؤلاء الأشخاص ليس لأحد التمسك بعدم نفاذ التصرف في العقار المحجوز. وحتى يتمكن ذوي المصلحة من التمسك بعدم نفاذ التصرف في العقار المحجوز فيجب أن لا يؤثر التصرف في إجراءات التنفيذ إذا كان التصرف في إجراءات التنفيذ قد حصل شهره بعد تسجيل أمر الحجز، فإذا كان التصرف ثابت قبل تسجيل أمر الحجز فإنه يسري في حق الحاجز لأن العبرة في ذلك هي ثبوت التاريخ وليس لشهر التصرف.¹³⁷

¹³⁷ مشري راضية ، الحجز التحفظي على العقار في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، عدد 02، محلد

10، جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة، 2022، ص 106.

ثالثاً: تنفيذ سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار.

1) بقاء العقار المحجوز في حياة المدين

يكمن جوهر الحجز التحفظي في وضع أموال المدين المنقولة والعقارية تحت يد القضاء لمنع المدين من التصرف فيها بما يضر بمصلحة الدائن الحاجز، وذلك فإن أي تصرف من طرف المدين في الأموال المحجوز عليها بعد توقيع الحجز التحفظي لا يكون نافذاً في حق الحاجز، لكي يبقى المدين حائزاً للمال المحجوز وينتفع به انتفاع رب الأسرة الحريص، إذ من بين آثار الحجز التحفظي على العقار أن المحجوز عليه يبقى يستغلها غير أنه يفقد حقه في التصرف فيها، وعليه أن ينتفع منها انتفاع رب الأسرة الحريص وأن يمتلك ثمارها مع المحافظة عليها وإذا كان يمكنه إبرام عقد إيجار على العقار المحجوز، فإنه والأهمية من التصرف يتبين عليه طلب ترخيص له من القاضي الذي أمر بالحجز، بواسطة أمر على عريضة.¹³⁸

2) تعيين حارس على العقارات المحجوزة

إذا كان العقار المحجوز عليه مؤجر اعتبر المدين المحجوز عليه حارساً عليه، ولو أن يستمر في استعمال سكناه أو زراعته وبغير أجر، وإذا كان العقار المحجوز أرضاً أو زراعة يمكنه الحصول على الثمار اللازمة لمعيشته هو وعائلته، وإذا خيف أن يسيئ المدين المحجوز عليه استعماله للعقار جاز للدائن أن يطلب من قاضي الأمور وعائلته، وإذا خيف أن يسيئ المدين المحجوز عليه استعماله للعقار جاز للدائن أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس يدل المدين المحجوز عليه، ويشترط لعزل المحجوز عليه و تعيين حارساً بدله يقوم ما يبرر هذا التغيير¹³⁹

138 - ديب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة المحاكمة العادلة، الطبعة الثانية، موفم لنشر، الجزائر، 2011، ص376.

139 - مشري راضية، الحجز التحفظي على العقار في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.ص، 108-109.

4) تنفيذ حق المحجوز عليه في استغلال العقار

لا يجوز للمدين توقيع عقد إيجار بعد تسجيل أمر الحجز التحفظي على العقار، إذ لا يكون عقد الإيجار نافذا في مواجهة الدائنين الحائزين سواء كان الدائن دائنا صاحب الحق أو دائنا عاديا، فلا يكون عقد الإيجار الذي يوقعه المدين نافذا إلا في حلتين:

- إذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل الأمر الحجز: فكل تصرف تصرفه المدين قبل صدور أمر الحجز يكون نافذا في مواجهة الدائنين الحاجزين مهما كانت صفتهم حتى إن كانوا من أصحاب الحق على العقار.
- الإجراءات اللاحقة للتسجيل إذا أذن بها القاضي أن تكون نافذة.¹⁴⁰

5) ما يترتب على التصرف في الأموال العقارية المحجوزة

فمن حق كل دائن حاجز على عقار معين بالإضافة إلى اعتبار التصرف في العقارات المحجوزة غير نافذ في مواجهة حقه، حقه في مطالبة الحارس بالتعويض عند تبديد العقارات المحجوزة طبقا لقاعد المسؤولية المدنية وذلك سواء كان الحارس هو المدين المحجوز عليه أو كان شخصا آخر، بحيث فرض المشرع في هذه الحالة عقوبات جنائية لحماية العقارات المحجوزة، حيث يترتب على كل التصرفات القانونية أو الأعمال المادية المضرة بالحاجز مسؤوليتين الأولى مدنية، والثاني جزائية.¹⁴¹

رابعاً: الدعاوي الناشئة عن قيد توقيع الحجز التحفظي على العقار

تتمثل الدعاوي الناشئة عن الحجز التحفظي أساسا في دعوى تثبيت الحجز التحفظي ودعوى رفع الحجز التحفظي، وكلاهما يعتبر ضمانا قانونية هامة للدائن والمدين على حد سواء .

- مشري راضية ، الحجز التحفظي على العقار في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 109.140

- بوضري بلقاسم محمد، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، المرجع السابق، ص 250.141

1) دعوى تثبيت الحجز التحفظي على العقار

أ- الأجل القانونية لرفع دعوى تثبيت الحجز التحفظي

بعد توقيع أمر الحجز التحفظي على العقار يحتاج هذا الحجز إلى رفع دعوى تثبيت إلى نفس المحكمة التي تم استصدار أمر توقيع الحجز التحفظي لتثبيت الحجز التحفظي على العقار خلال أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ صدور أمر الحجز التحفظي على العقار، وهو أجل ناقص لا بد من اتخاذ الإجراء خلاله، وإلا كان الحجز التحفظي وجميع الإجراءات الموالية له باطلين¹⁴².

وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 662 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها " يجب على الدائن أن يرفع دعوى تثبيت الحجز أمام قاضي الموضوع في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ صدور أمر الحجز، وإلا كان الحجز والإجراءات التالية باطلين "143، وهذه الدعوى موضوعية ترفع على المحجوز على أمواله تحفظيا وفقا للإجراءات العادية في رفع الدعوى، ويكون موضوع الدعوى هو إثبات وجود الدين الذي يتم بمقتضاه توقيع أمر الحجز التحفظي، وتجدر الإشارة إلى موضوع الدعوى هو إثبات وجود الدين الذي يتم بمقتضاه توقيع أمر الحجز التحفظي.¹⁴⁴

الجدير بالذكر أنه يمكن للدائن الذي يرغب في توقيع الحجز التحفظي أن يرفع دعوى أمام القاضي لإثبات الدين الذي يحوز له إتباعها بمذكرة إضافية لتثبيت الحجز دون انتظار صدور أمر الحجز التحفظي من القاضي ليتم فيما بعد الفصل فيهما معا، على أن تقدم المذكرة إلى نفس قاضي الموضوع والتي تهدف أساسا إلى تثبيت الحجز التحفظي على العقار، ذلك أن المشرع

- بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص

107¹⁴²

- المادة 662، من، ق.إ.م.إ، المرجع السابق. 143.

- بوصري بالقاسم محمد، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، مرجع اسابق، ص 238. 144.

الجزائري أجاز تحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي حتى حكمت المحكمة المختصة بصحة الحجز¹⁴⁵.

تكمن الغاية من تحديد هذا الأجل وقيّد الدائن هو حمل الدائن الحاجز على اتخاذ م يراه مناسباً أمام قاضي الموضوع بما يثبت جدية مسعاه، وتمكين المحجوز عليه من الدفاع عن حقوقه ومركزه وفقاً للقواعد العامة في سير الدعوى العادية على خلاف الإجراءات المقررة عند المطالبة بتوقيع الحجز التحفظي فهي ذات طبيعة تتسم بالاستعجال، كما له أخرى تتمثل في حماية حق المدين من تعسف الدائن الذي يوقع الحجز ويأخذ مدة طويلة لتثبيته، فيتسبب بذلك للمدين بالضرر من خلال حجزه على عقاراته ومنعه من التصرف فيها والإستفادة منها¹⁴⁶.

ب- امكانية الطعن في تثبيت الحجز التحفظي على العقار

تعد دعوى تثبيت الحجز التحفظي على العقار هي دعوى إستعجالية وترفع بالإجراءات المعتادة أمام محكمة موطن العقار المختصة، والحكم الصادر فيها هو حكم موضوعي يحسم من خلاله النزاع القائم حول مدى تأسيس الإجراءات وثبوت الحق ولم ينص القانون على مدى قابلية أمر الحجز للإعتراض أو المعارضة أو الإستئناف، وباعتبار أن أمر الحجز أمر على عريضة فلا يجوز استئنافه إلا في حالة رفضه، وهذا ما نصت عليه المادة 312 في فقرتها الثانية من ق.إ.م.إ.¹⁴⁷

ج- تحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي

خلافاً لما كان منصوصاً عليه في المادة 369¹⁴⁸ من قانون الإجراءات المدنية القديم من ضرورة استصدار أمر على عريضة من رئيس المحكمة لتحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي، فإن المشرع لم ينص في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الطريقة التي يتم بها تحويل الحجز التحفظي إلى إجراء تنفيذي، وبالتالي فإنه متى قضت المحكمة بإثبات الدين

¹⁴⁵- المادة 648 من ق.إ.م.إ، المرجع السابق.

- بوصري بلقاسم محمد، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، المرجع السابق، ص 224.¹⁴⁶

- بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 21.¹⁴⁷

المادة 369 من ق.إ.م.إ، المرجع السابق¹⁴⁸

وبصحة الحجز التحفظي وتثبيته وحاز هذا الحكم على قوة الشيء المقضي به واتبعت بشأنه مقدمات التنفيذ، وبخاصة التبليغ الرسمي للسند التنفيذي والتكليف بالوفاء وفقا لأحكام المادتين 612 و613 من ق.م.إ،¹⁴⁹ وحرر المحضر القضائي محضر امتناع عن الوفاء، فإن الحجز التحفظي بذلك يتحول إلى حجز تنفيذي ويتم بعدها بيع الأموال المحجوزة تحفظيا بذات الطريقة التي تباع بها الأموال العقارية في الحجز التنفيذي¹⁵⁰

(2) دعوى رفع الحجز التحفظي على العقار وإبطاله.

إن دعوى رفع الحجز التحفظي على العقار هي دعوى موضوعية يرفعها المحجوز عليه في حالة وجود سبب من الأسباب التي قد تبطل هذا الحجز، وبالتالي يصبح بإمكان المدين المحجوز عليه رفع الحجز عن عقاراته، حيث أجازت المادة 663¹⁵¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المطالبة برفع الحجز التحفظي على العقار بموجب دعوى إستعجالية في الحالات التالية:

- إذا لم يسع الدائن إلى رفع دعوى تثبيته في الأجل المنصوص عليه في الماد 662.
- إذا قام المدين بإيداع مبالغ مالية بأمانة ضبط المحكمة أو بمكتب المحضر القضائي لتغطية أصل الدين والمصاريف يتم رفع الحجز التحفظي على العقار كليا بمجرد تقديم مستندات ومبررات من طرف المحجوز عليه تثبت براءته من الدين المنسوب إليه، وذلك من خلال إثباته للوفاء بديونه أو أنه يثبت أن إجراءات الحجز باطلة لأي سبب من الأسباب، أو أن الدائن الحاجز لم يسعى إلى رفع دعوى تثبيت الحجز التحفظي في الأجل المنصوص عليه وهو خمسة عشر (15) يوما¹⁵².

المواد 612-613، من ق.م.إ، المرجع السابق.¹⁴⁹

¹⁵⁰ - عثمان محمد، محاضرات في إجراءات التنفيذ في ق.م.إ، السنة الثالثة نظام ل.م.د، السداسي الخامس، 2010، ص 12.

المادة 663 من، ق.م.إ، المرجع السابق.¹⁵¹

- بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 113.¹⁵²

المبحث الثاني

ضمانات الدائن والمدين عند الحجز التنفيذي على العقار

للعقار أهمية اقتصادية كبيرة باعتباره الركيزة الأساسية له فلا بد أن يعامل معاملة خاصة تتلاءم وطبيعته الحساسة خصوصا وإن تعلق الأمر بالتنفيذ الجبري خاصة أن هذا الأخير من شأنها المساس على الدائن والمدين في نفس الوقت، كل هذا جعل المشرع الجزائري يحيطه بمجموعة من الشروط الواجب توافرها، والتي تعتبر أكثر تعقيدا مقارنة بالتنفيذ الجبري على المنقول.

لقد نظم المشرع الجزائري قواعد الحجز التنفيذي على العقار في المواد من 721 إلى 789 من ق إ م إ، حيث أنه كقاعدة عامة لا يجوز للدائن مباشرة إجراءات التنفيذ على عقارات مدينه إلا إذا كانت مشهورة و لها سند ملكية ثابت، إلا أنه يمكن الحجز على عقارات المدين الغير المشهورة في بعض الحالات طبقا للمادة 2/721 من ق.إ.م.إ.

هذا ما يدفعنا إلى التطرق إلى ضمانات الدائن والمدين عند إجراءات الحجز التنفيذي على العقار المشهر (المطلب الأول)، لنتطرق بعد ذلك ضمانات الدائن والمدين عند الحجز التنفيذي على العقار الغير المشهر (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الحجز التنفيذي على العقار المشهر

يقصد بالعقار المشهر ذلك العقار الذي يخضع إلى مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقارية أو حقوق عينية عقارية لشخص أو أشخاص معينين تجاه الغير، وكذا تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر العقاري، والمتمثلة في المحافظة العقارية، لإعلام الكافة بها، وذلك من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين إستقرار المعاملات

العقارية بين الأشخاص، لذلك فإن الحجز على هذا النوع من العقارات لا يطرح أي تعقيدات من الناحية العملية مقارنة بالعقارات الغير المشهورة التي سوف يتم التطرق إليها لاحقاً¹⁵³. على ضوء هذا المطلب سوف نحاول التطرق إلى مختلف إجراءات وشروط الحجز التنفيذي على العقار المشهر من خلال كونها ضمانات قانونية وضعها المشرع لحماية للدائن والمدين عند تطبيق هذا النوع من الحجز هذا من خلال التطرق إلى بوضع العقار محل الحجز تحت يد القضاء (الفرع الأول)، وكذا إعداد العقار لبيعه بالمزاد العلني (الفرع الثاني).

الفرع الأول

وضع العقار تحت يد القضاء

وتبدأ إجراءات الحجز التنفيذي على العقار بوضعه تحت يد القضاء، وهذا ما سوف في هذا الفرع من خلال إصدار الأمر بالحجز (أولاً)، وتبليغه (ثانياً)، وكذا تسجيله بالمحافظة العقارية (ثالثاً).

أولاً: إصدار الأمر بالحجز

إن أول إجراء يقوم به الحاجز يتمثل في الحصول على أمر من رئيس محكمة مقر المجلس المختص نوعياً بحكم المادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية، ثم يقدم ملفه للمحضر القضائي الكائن مكتبه في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد بها هذا العقار المراد الحجز عليه، ويتكفل هذا الأخير بإجراءات توقيع الحجز، تبدأ بتحريره لأمر الحجز و تبليغه للمدين، وقد بين المشرع ما يجب أن يتضمنه أمر الحجز، فقد نصت المادة 379 من ق.إ.م¹⁵⁴ على ذكر السند التنفيذي، وكذا تبليغ الحكم إذا كان الدين ثابتاً بحكم، وحضور المدين أو غيابه في إجراءات الحجز، ثم إذار المدين بأنه

حماني رايح، الحجز على العقار والبيع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص

153.12

المادة 379 من ق.إ.م.إ، المرجع السابق¹⁵⁴

إذا لم يسدد الدين في الحال ، فإن أمر الحجز يسجل بمكتب الرهون بمصلحة الشهر العقاري، و يصبح نهائياً، وأخيراً يجب ذكر موقع العقار وصفته و مشتملاته بدقة¹⁵⁵.

نجد أن هذا الإجراء لا يثير أي أشكال إذا كان الشخص المراد الحجز عليه هو المدين نفسه، لكن الأمر يختلف إذا انصب الحجز على عقار مملوكا للغير كالكفيل العيني، أو مالك العقار المثقل برهن أو تخصيص قبل اكتسابه هذا ما سيتم الفصل فيه لاحقاً.

ثانياً: تبليغ الأمر بالحجز التنفيذي على العقار

منح المشرع المحضر القضائي صلاحية تبليغ الامر بالحجز وفقاً للمادة 12 من الأمر 03-06 المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي¹⁵⁶، وطبقاً للمادة 725 من ق.إ.م.إ، فإن المحضر القضائي يتوجب عليه تبليغ أمر الحجز إلى المدين تبليغاً رسمياً بموجب محضر، وإنذاره بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد (01) من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار جبراً عليه أما إذا تعلق الأمر بعقار مثقل بتأمين عيني للغير، وجب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز¹⁵⁷.

وبالتالي إذا كان الدائن الحاجز دائناً ممتازاً له بتأمين عيني على العقار المراد حجزها، يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حائز العقار المرهون، أو الكفيل العيني إن وجد، كما يحق لحائز العقار المرهون أو الكفيل العيني الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز و البيع¹⁵⁸ وهذا ما ورد في نص المادة 726 من ق.إ.م.إ¹⁵⁹.

¹⁵⁵ ختير مسعود، توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث، للدراسات القانونية والسياسية، عدد 08، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2017، ص.ص 295-300.

¹⁵⁶ المادة 12 من القانون 03-06، المرجع السابق

المادة 725 من ق.إ.م.إ، المرجع السابق.¹⁵⁷

ختير مسعود، توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 304.¹⁵⁸

المادة 726، من ق.إ.م.إ، المرجع السابق.¹⁵⁹

ثالثاً: قيد الأمر بالحجز لدى المحافظة العقارية

ليس لاستصدار أمر الحجز العقاري و تبليغه للمحجوز عليه أي أثر إذا لم يتم قيده بالمحافظة العقارية التابعة لها العقار، و عليه فيجب أن يتم قيد أمر الحجز لدى محافظة الشهر العقاري لقيده على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل، كما يعتبر العقار محجوز حجزاً فعلياً من تاريخ القيد، و هذا طبقاً لما هو وارد في الفقرة الثالثة من نص المادة 725 من ق إ م إ. و في هذا القيد حماية لمصالح الغير الذين قد يتعاملون في العقار المحجوز بإعلامهم بوضعية العقار و المنازعات المتعلقة به، و حماية لمصلحة الدائن الحاجز بمنع مدينه من التصرف في العقار المحجوز بما يضره¹⁶⁰.

الفرع الثاني

إعداد العقار لبيعه في المزاد العلني

بعد تبليغ أمر الحجز إلى الدائن المحجوز عليه، و استفتاء إجراءات قيده بالمحافظة العقارية تبدأ مرحلة إعداد العقار للبيع، و تعتبر مرحلة تمهيدية الهدف منها تصفية جميع الحقوق العالقة بالعقار، لذا اهتم المشرع بهذه المرحلة حتى يضمن بيع العقار بأحسن الشروط و بالتقدر الذي يضمن حقوق الحاجز و المحجوز عليه، لأن الحجز التنفيذي على العقار يهدف في النهاية إلى إيفاء ديون أصحاب الحقوق ، و للوصول إلى هذه النتيجة لابد من إتباع الإجراءات التي رسمها القانون، أي بعد إعداد العقار المحجوز للبيع يتم بيعه في المزاد العلني باعتماد أكبر عطاء يقدم، و تنتهي جلسة البيع بالمزاد العلني برسو المزاد على المتزايد المتقدم به، حيث يصدر حكم رسو المزاد متضمناً جميع الإجراءات التي مر بها التنفيذ على العقار¹⁶¹.

بعد انتهاء من إجراءات إعداد العقار للبيع، تبدأ مرحلة البيع بعد الإعلان عنها أي إجراء المزايدة بالاعتماد على أكبر عطاء يقدم و إيقاع البيع على المشتري، و للوصول لهذه النتيجة لابد من إتباع الإجراءات و القواعد التي رسمها القانون، و تنتهي المزايدة برسو المزايد على من يتقدم بأعلى

بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 218.160

161 حسناوي عادل، إجراءات الحجز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017، ص 27.

عطاء، وبالرغم من رسو المزاد على أحد المزايدين فقد لا يتمكن الدائن الحاجز و الدائنين المتدخلين في الحجز من استيفاء حقوقهم مما يستدعي إعادة بيع العقار مرة أخرى بإتباع إجراءات مزايمة جديدة و في الأخير يتم توزيع ثمن بيع العقار على الدائنين استيفاء لحقوقهم لأن حقهم في التنفيذ يتحول لهذا الثمن¹⁶².

المطلب الثاني

الحجز التنفيذي على العقار الغير المشهر وبعض البيوع الخاصة

إن الأصل في الحجز العقاري هو عدم جواز توقيعه إلا على عقارات مشهورة و لها سندات ملكية تثبت أصحابها، و تماشياً مع واقع عدم إتمام عملية المسح للعقارات لأنها تعتبر عملية تقنية بحتة تستوجب تكاليف و نفقات باهظة، و تعامل مؤسسات الدولة خلال عدة سنوات في الكثير من العقارات بموجب قرارات إدارية غير مشهورة جعل من الأملاك التي ليست لها سندات ملكية أكبر وعاء عقاري في الدولة، و عليه فان المشرع الجزائري ورغبة منه في حماية حقوق الدائن الحاجز الذي بيده سند تنفيذي¹⁶³، أجاز له الحجز على عقار مدينة غير المشهر و لتوسيع الضمان العام لديه، و هذا ما نصت عليه المادة 766 من ق.إ.م.إ.¹⁶⁴.

كما أقر كذلك المشرع ببيع بعض الحقوق العينية العقارية تحت يد القضاء أي طريق المزاد العلني و هذه للحالة الخاصة التي تكون عليها هذه الحقوق العقارية فقد تكون في حالة شيوع أو مثقلة بتأمين عيني أو تكون مملوكة لمفقود أو ناقص الأهلية أو المفلس هذا ما ورد في المواد 783 إلى 789 من ق.إ.م.إ.¹⁶⁵ و عليه للفصل أكثر في هذا الموضوع سوف نتطرق إلى الحجز على العقار الغير المشهر في (الفرع الاول)، لنعرج بعد ذلك إلى البيوع العقارية الخاصة (الفرع الثاني).

بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 252.162

¹⁶³ حامي رابح، الحجز على العقار والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 19.

المادة 766 من، ق.إ.م.إ. المرجع السابق.¹⁶⁴

المواد 783- 789، من، ق.إ.م.إ. المرجع السابق.¹⁶⁵

الفرع الاول

الحجز على العقار غير المشهر

في تحديد إجراءات الحجز على العقار غير المشهر، أخذ المشرع بعين الاعتبار الطابع الخاص لهذا العقار و هو أنه ليس له سند ملكية يثبت صاحبه و طبيعة السند المتعلق بهذا العقار، لذا و إن كان قد أحال على بعض المواد الخاصة بإجراءات حجز و بيع العقار المشهر، فإنه أورد بعض القواعد الخاصة بالحجز على العقار غير المشهر، خاصة فيما يتعلق باستصدار أمر الحجز و تبليغه و إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني.

أولاً: العقار غير المشهر المعني بالحجز

تعتبر عمليات المسح تقنية بحتة و تستوجب تكاليف و نفقات باهظة، و تعد الأساس المادي لنظام الشهر العيني غير أن عدم الانتهاء من هذه العمليات في كافة البلديات، و تعامل مؤسسات الدولة خلال عدة سنوات في آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة، جعل من الأملاك التي ليست لها سندات ملكية مشهورة تشكل اكبر وعاء عقاري، و عليه فإن المشرع و رغبة منه في توسيع الضمان العام للمدين في مواجهة الدائن الذي بيده سند تنفيذي معترف به قانوناً، مكنه من الحجز على عقار مدينه و إن كان غير مشهر¹⁶⁶.

المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نصت على ما يلي: ” يجوز للدائن وفقاً لأحكام المادة 721 أعلاه، الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة، إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقاً لأحكام القانون المدني.¹⁶⁷”

¹⁶⁶ زهدور السهلي، إجراءات بيع العقار غير المشهر وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة الجزائرية

للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، د.ع، جامعة وهران، د.س.ن، ص 193.

المادة 766 من ق.إ.م.إ، المرجع السابق.¹⁶⁷

أ- ملكية العقار بموجب مقرر الإداري

كثيرا ما تتصرف الإدارة في العقار على تنوع طبيعته (عقار فلاحى-صناعى- سياحى أو عمرانى) بموجب مقررات إدارية فعن العقار الفلاحى، فان القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقارى¹⁶⁸ أمر بإرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها، و قد كرسست الإدارة هذا الاسترجاع بموجب قرارات إدارية¹⁶⁹.

أما مجال العقار الصناعى و السياحى فان كثيرا من المستثمرين استفادوا بقطع أرضية موجودة داخل المناطق الصناعية و أخرى لغرض الاستثمار السياحى، بموجب قرارات إدارية (رخص) ، هذا بموجب الأمر 04/08 المؤرخ في : 2008/09/01 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

الجدير بالذكر القانون 14/08 المؤرخ في: 2008-07-20 المعدل و المتمم للقانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية، نص في المادة 04 منه على أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للحجز و أشار إلى أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للحجز، و أشار إلى أن الأملاك الوطنية يمكن تسييرها و استغلالها و استصلاحها بموجب رخصة لفائدة أشخاص معنويين تابعين للقانون العام أو القانون الخاص و أشخاص طبيعيين¹⁷⁰.

نصت المادة 69 مكرر 03 من نفس القانون المذكور أعلاه، على جواز مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري على الحقوق و البنائيات و التجهيزات ذات الطابع العقارى، إذا كانت لضمان القروض التي تحصل عليها صاحب الرخصة من اجل تمويل انجاز أو تعديل أو توسيع الأملاك الواقعة على ملحق الملك العمومى المشغول ; فالدائن الحاجز في هذه الحالة هو دائما هيئة القرض و إن كانت دائما عاديا¹⁷¹.

¹⁶⁸ قانون 90-25، المرجع السابق.

¹⁶⁹ سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، د.ط، دار هومة لطباعة والنشر، الجزائر، 2015، ص 59.

مرجع نفسه، ص. ص 59-60.¹⁷⁰

¹⁷¹ زهدور السهل، إجراءات بيع العقار غير المشغول وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص

يمكن الإشارة في هذا السياق، إلى المقررات التي أصدرها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP لفائدة المستفيدين من سكنات بمناسبة قيامه بعمليات الترقية العقارية، إذ لم يتم تحرير عقود لفائدة هؤلاء و هم يشغلون الشقق بموجب مقررات.

ب- ملكية العقار مرجب عقد عرفي

كانت عملية نقل الملكية العقارية وإثباتها قبل 1971/01/01 تخضع لمبدأ التراضي، فلا يشترط لصحة التصرف ضرورة إبرامه في شكل رسمي، وكان الأفراد يكتفون غالباً بإبرام تصرفاتهم المتعلقة بالعقار في شكل عرفي، والعقد العرفي هو المحرر الذي يعده الأطراف فيما بينهم، و يتم التوقيع عليه من طرفهم لغرض إثبات تصرف قانوني دون اللجوء إلى الضابط العمومي المختص¹⁷².

أما المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد نصت على إمكان الحجز على العقار إذا كان له عقد عرفي ثابت التاريخ وفقاً لأحكام القانون المدني، هذا الأخير الذي نصت المادة 328 منه¹⁷³ على الحالات التي يكون فيها للعقد العرفي تاريخاً ثابتاً و هي:

- من يوم تسجيله.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

- من وفاة احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

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

وعليه لا يمكن القول أن المشرع وعند نصه على إمكان الحجز على العقار الغير مشهر،

¹⁷² سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، المرجع السابق، ص55.

المادة 328 من ق.إ.م.إ، المرجع السابق.¹⁷³

إذا كان له عقد عرفي ثابت التاريخ ، قد تراجع عن مبدأ الرسمية، لان هذا الأخير وحده يضمن حسن تطبيق نظام الشهر العيني المرتبط من جهته بعمليات المسح المعقدة و الباهظة التكاليف¹⁷⁴.

ثانيا: إجراءات حجز تنفيذيا على العقار غير المشهر

عند تحديد إجراءات حجز وبيع العقار غير المشهر، اخذ المشرع بعين الاعتبار طبيعة السند المتعلق بهذا العقار، لذلك فانه وإن كان قد أحال على بعض المواد الخاصة بإجراءات حجز وبيع العقار المشهر، فانه خص العقار غير المشهر بقواعد معينة، سيما فيما يتعلق باستصدار أمر الحجز و تبليغه، وكذا إعداد العقار للبيع، و جلسة البيع بالمزاد العلني¹⁷⁵.

يقدم طلب الحجز بمبادرة من الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي، إلى رئيس المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار بموجب 722 من ق.إ.م.إ.¹⁷⁶

ويمكن للدائن استصدار أمر على عريضة يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار، ومع ذلك فإذا كانت البيانات المتعلقة بالعقار محل الحجز غير وافية، سيما بالنظر إلى المقرر الإداري والعقد الثابت التاريخ، الذي غالبا ما يكون مفتقدا لهذه البيانات الدقيقة على عكس العقد الرسمي فانه يتوجب على الدائن أن يرفق بطلب الحجز، السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين ومحضر تبليغه، السندات التنفيذية محددة بموجب المادة 600 من نفس القانون المذكور أعلاه، كما يتوجب على الدائن إرفاق طلبه بمحضر التكليف بالوفاء، و محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها، كذا مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المطلوب حجزه¹⁷⁷.

¹⁷⁴ زهدور السهلي، إجراءات بيع العقار غير المشهر وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص 195.

¹⁷⁵ دالندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 45.

¹⁷⁶ المادة 722 من ق.إ.م.إ.، المرجع السابق.

دلندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، المرجع السابق، ص 46.¹⁷⁷

يجدر التأكيد أنه و على عكس العقار المشهر ، فإنه يصعب على الدائن الحصول على المقرر الإداري أو العقد العرفي الثابت التاريخ، فالبطاقة العينية للعقار المشهر الموجودة على مستوى الحفظ العقاري تسهل عملية الحصول على كشف عقاري للعقار المراد توقيع الحجز عليه و كذا كافة المعلومات المتعلقة به¹⁷⁸.

و يمكن الإشارة في هذا الصدد، انه بالنسبة للعقد العرفي المستمد ثبوت تاريخه من تسجيله بمصلحة التسجيل و الطابع، فإنه و على عكس المحافظ العقاري الذي ألزمه القانون بضرورة إعطاء معلومات للجمهور فان قانون التسجيل رقم 105/76 نص على منع مفتش التسجيل من تسليم مستخرجات عن سجلاته، إلا لفائدة الأطراف المتعاقدة أو ذوي حقوقهم¹⁷⁹.

لكنه أكد على إمكانية الحصول على هذا المستخرج، إذا كان طالبه من الغير (أي ليس أحد الأطراف المتعاقدة و ليس من ذوي حقوقهم) كالدائن مثلا، إذا استطاع استصدار أمر من رئيس المحكمة بذلك، و في هذه الحالة تسلمه مصلحة التسجيل نسخة عن هذا المستخرج بعد دفع الرسوم المحددة قانونا.

و بعد إصدار رئيس المحكمة لأمر الحجز بعد اكتمال الوثائق، يقوم الدائن بمعرفة محضر قضائي بتبليغ أمر الحجز إلى مدينه و إلى حائز العقار إن وجد، و يكون تبليغ المحجوز عليه شخصا، أو إلى احد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه، و إذا كان يقيم خارج الوطن، و جب تبليغه بأمر الحجز في موطنه بالخارج، و في هذه الحالة لا يتم البيع إلا بعد انقضاء مدة عشرة أيام من تاريخ التبليغ.

عوض أن يقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، فان المشرع و تسهيلا لعملية الحجز، استحدث بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، سجل خاص لقيد الحجز العقارية، و قيد الدائنين الحاجزين و الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المحجوز عليه المادة 768 من ق.إ.م.إ.¹⁸⁰.

¹⁷⁸ زهدور السهلي، إجراءات بيع العقار غير المشهر وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص.ص 194-195.

¹⁷⁹ دلندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، المرجع السابق، ص 46.

المادة 768، من ق.إ.م.إ.، المرجع السابق.¹⁸⁰

أما عن إن الإجراءات المتعلقة بإعداد العقار للبيع و جلسة المزايدة هي نفسها بالنسبة للعقار المشهر و العقار غير المشهر.

الفرع الثاني

البيع العقارية الخاصة

لقد نظم المشرع الجزائري في الفصل الثامن من الباب الخامس من ق إ م إ بعض البيوع العقارية الخاصة و أقر لها إجراءات مميزة في المواد 783 إلى 789 من ق.إ.م.إ، كون هذه العقارات أو الحقوق العينية العقارية ليست في حالة تسمح ببيعها بيعا عاديا، فهي قد تكون مملوكة للمفقود أو ناقص أهلية أو المفلس، كما قد تكون مملوكة على الشيوخ، أو مثقلة بتأمين عيني، لذا وجب بيعها قضائيا بالمزاد العلني

أولا: بيع عقار المفقود و ناقص الأهلية و المفلس

المفقود طبقا لنص المادة 109 من القانون 11/84 المتضمن قانون الأسرة هو الشخص الغائب الذي لا يعرف إن كان حيا أو ميتا و يتعين إصدار حكم بالفقدان¹⁸¹، أما ناقص الأهلية طبقا لنص المادة 43 من القانون المدني ذلك الشخص الذي بلغ 13 من عمره ولم يبلغ سن الرشد أو بلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة¹⁸²، اما المفلس طبقا لأحكام المادة 215 وما بعدها القانون التجاري هو التاجر الذي توقف عن الوفاء بديونه و صدر في شأن ذلك حكم¹⁸³.

استنادا إلى الإذن ببيع عقارات الأشخاص المذكورين أعلاه يتولى المحضر القضائي إعداد قائمة لشروط البيع بناء على طلب الوصي أو الولي أو المقدم، كما يتولى المحضر القضائي التبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية وإخطار النيابة العامة، وللهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض¹⁸⁴.

ثانيا: بيع عقار مملوك على الشيوخ

¹⁸¹ المادة 109 من الامر 84-11 المؤرخ في 12-06-1984، المتضمن قانون الاسرة الجزائري، ج.ر.ج.ج، عدد 12، الصادر في 12 جوان 1984، المعدل والمتمم.

المادة 43 من ق.م.ج، المرجع السابق.¹⁸²

¹⁸³ المادة 215 من الامر 75-59، المؤرخ في 26 سبتمبر، 1975، المتضمن القانون التجاري الجزائري، ج.ر.ج.ج، عدد 101، معدل ومتمم.

حسناوي عادل، إجراءات الحجز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 29.¹⁸⁴

لقد نصت المادة 728 من القانون المدني¹⁸⁵ على أنه إذا تعذرت القسمة عينا ، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة العقار المراد قسمته بيع بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية ، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع. في هذه الحالة يعد المحضر القضائي قائمة شروط البيع بناء على طلب أحد المالكين على الشيعاء ، هذه القائمة تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار ويذكر فيها البيانات المذكورة أعلاه في المادة 783 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإضافة إلى إرفاق هذه القائمة بنسخة من الحكم أو القرار المتضمن رسو المزاد ومستخرج الضريبة العقارية وعقد الملكية والشهادة العقارية¹⁸⁶.

يتولى المحضر القضائي التبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية وجميع المالكين على الشيعاء الذين لهم حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الإعتراض على القائمة¹⁸⁷.

ثالثا: بيع عقار مثقل بتأمين عيني

من حق المدين مالك العقار أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين عيني إذا تقاعس الدائن في طلب ديونه ، أن يطلب من المحضر القضائي إعداد قائمة لشروط بيع هذا العقار أو الحق العقاري العيني بالمزايدة العلنية ، هذه القائمة تودع بأمانة ضبط المحكمة وتبلغ رسميا إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية الذي من حقهم تقديم اعتراضاتهم حول الشروط الواردة في هذه القائمة¹⁸⁸.

المادة 728 من الأمر 75-58، المتضمن ق.م.ج، المرجع السابق.¹⁸⁵

حسنوي عادل، إجراءات الحجز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 30.¹⁸⁶

ختير المسعود، المرجع السابق، ص 308.¹⁸⁷

حسنوي عادل، إجراءات الحجز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ص.ص.31،32.¹⁸⁸

خاتمة

خاتمة

توصلنا في ختام هذه الدراسة إلى أن المشرع تناول إجراءات التنفيذ الجبري كوسيلة وإجراء قانوني يهدف إلى إرغام المدين على الوفاء بالتزاماته من جهة، وكذا حماية المدين من كل أشكال التعسف التي قد تقع على حقوقه إما من المدين أو من طرف السلطة العامة من جهة أخرى.

فإذا كان الأصل هو التطبيق التلقائي للقواعد القانونية الموضوعية إلا أنه قد يعترض سير هذا التنفيذ بما يسمى عوارض النظام القانوني وعندئذ يصعب توفير الحماية القانوني، إذ يجد الشخص نفسه أمام مبدأ أن لا يقتضي أحد حقه بنفسه، وبالتالي لا مناص من حلول الحماية التنفيذية محل الحماية القانونية، وتتحقق هذه الحماية من خلال تدخل القضاء لتكريس الضمانات والحقوق لكل من المنفذ والمنفذ عليه.

نتيجة لما سبق دراسته من ضمانات الدائن والمدين عند التنفيذ الجبري نجد أن المشرع الجزائري تناول أغلب القواعد التي تنظم عملية التنفيذ الجبري ، وهذا يعد شيئا إيجابيا ، و بالتالي نجد أن القانون المدني الجزائري تضمن تنظيم أحكام التنفيذ العيني للإلتزام، بينما تولى قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنظيم مختلف شروط وإجراءات تنفيذه جبرا، محافظا منه على مختلف الحقوق والضمانات التي قد تخترق بمناسبة هذه الإجراءات.

حيث نظم كافة صور الحجز، سواء منها ما تعلق بالنقول أو العقار، من خلال النص على مختلف الإجراءات الواجب إتباعها في كل صورة، ورتب على تخلفها جزاءات إجرائية مختلفة من شأنها المحافظة على حقوق الدائن والمدين خلالها.

غير أن هذه النصوص تبقى غامضة في البعض الحالات ، إذ أنها لم تفصل تفصيلا دقيقا لبعض الإجراءات فمثلا لم يحدد المشرع مدة تقادم الأمر بالحجز ، أو الإلزام بالدفع ، وذلك على غرار ما فعله المشرع الفرنسي.

خاتمة

كما أن إنعدام ثقافة التنفيذ والإرادة الجدية لتحصيل الديون المستحقة ، من شأنها المساس بحقوق الدائن خلال هذه المرحلة الإجرائية، هذا من خلال التعقيد في بعض إجراءات التنفيذ وكثرة تكاليفها تجعل الأفراد يترددون في مباشرتها.

هذا ما يدفع بنا إلى ضرورة إيجاد حلول عملية من أجل الخروج من هذا الوضع ، و في إعتقادنا أن بعض هذه الحلول تتمثل في:

- ضرورة إعادة النظر في قواعد وإجراءات طرق التنفيذ عموما و إجراءات الحجز وذلك من خلال إستحداث نظام قاضي التنفيذ على غرار ما هو معمول به في فرنسا و مصر، يتولى الإشراف على كل الإجراءات المتعلقة بالتنفيذ و إشكالاته ، فيكون الجهة المختصة بإصدار الإذن بالحجز و غيرها من المسائل التي تتعلق بالتنفيذ.

-منح المحضرين القضائيين سلطات أوسع لمباشرة أعمالهم ، مثل تمكينهم من طلب الإستعانة بالقوة العمومية بإجراءات بسيطة و سريعة ، بدلا من الوضع الحالي فالمحضر الذي يطلب تسخير القوة العمومية من وكيل الجمهورية قد يستغرق هذا أيام، و في بعض الأحيان أسابيع مما قد يفوت عليه فرصة توقيع الحجز في حينه و في ظروف مناسبة.

-تغيير الجهاز الذي يسهر على مراقبة أعمال المحضرين ، و جعله تحت إشراف قاضي التنفيذ وأجهزة المحضرين ، فالوضع الحالي يعيق تطور هذه المهنة ويجعل المحضر مهددا بتوقيع عقوبات جزائية ، مما يجعله يشعر بعدم الأمان فيطفيئ روح المبادرة فيه و يجعله لا يقبل على مباشرة التنفيذ في كل الحالات.

قائمة المراجع

ا باللغة العربية

أولاً: الكتب

- 1- العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية و الإدارية، دار الكتب الحديث، وهران ،د س ن .
- 2- العربي شحط عبد القادر، صقر نبيل، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، د س ن .
- 3- الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ و فقا للقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدة 09/08، دار الخلدونية، الجزائر، د س ن .
- 4- بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائئية، ط2، 2009.
- 5- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هومة، منشورات بغداوي، الجزائر، 2016.
- 6- سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الاداريو، ج2، دار الهدى الجزائر، 2011.
- 7- سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية د.ط ، دار هومة لطباعة والنشر، الجزائر، 2015 .
- 9- طلعت محمد دويدر، طرق التنفيذ القضائي، منشورات الحلبي الحقوقية، الإسكندرية، 1994.
- 10- طلعت محمد دويدر ،النظرية العامة للتنفيذ القضائي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية 2008.
- 11- عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجر التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، دار الهدى، الجزائر، د.س.ن.
- 12- عبد السلام ديب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة المحاكمة العادلة، ط2، موفم لنشر الجزائر، 2011.

قائمة المراجع

- 13- عمارة بلغيت، التنفيذ الجبري و إشكالاته، ط، دار العلوم للنشر، عنابة، 2004.
- 14- عمر السلام ديب، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، ط 4، الجزائر، 2006.
- 15- عمر بن سعيد، طرق التنفيذ و فقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دار بلقيس للنشر والتنفيذ، الجزائر، 2019.
- 16- محمد حسين طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 17- محمد رضوان حميدات، الحجز التحفظي بين النظرية والتطبيق، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، 2014.
- 18- محمد نصر محمد، أحكام و قواعد التنفيذ، دار الولاية للنشر و التوزيع، عمان، 2012.
- 19- نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، ط2، الجزائر، 2015.
- 20- دالنده يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ- الأطروحات

- 1- بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018، 2017.
- 2- بوصري بلقاسم محمد، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.

3- حمه مرامية، الحجز التنفيذي، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة 2008.

4- قليب فاطمة الزهراء، التنفيذ الجبري على أموال المدين، أطروحة مقدمة لنيل الدكتوراه، تخصص: تنفيذ الاحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2021، 2020.

ب- المذكرات

1) مذكرات الماستر

1- بودير شهيناز، إلياتن عتيقة، الحجز التنفيذي على المنقول، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2020.

2- حكيمي مسينسا، حماية المشرع مصلحتي الدائن والمدين في التنفيذ الجبري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2022.

3- حمداني إبراهيم، بوشارب وسام، الحجز التحفزي في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2014.

4- حسام الدين بايع راسو، عبد الرحمان قادري، التنفيذ الجبري على المنقول "دراسة في ظل القانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2018.

5- دحو أحمد، إجراءات بيع المنقول و العقار بالمزاد العالمي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون أساسي خاص جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017، 2016.

6- شرقي محمد الأمين، التنفيذ الجبري على المنقول، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021، 2020.

(2) مذكرات نيل إجازة المدرسة العليا للقضاء

-بوقرة صبرينة،الحجز التنفيذي على المنقول في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ،الدفعة السادسة عشر،2005.

ثالثا: المقالات

1- ختيري مسعود،"توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري"،مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، عدد8، 2017، جامعة أحمد دراية،أدرار، ص.ص (104-120).

2- راضية مشري،"الحجز التحفظي على العقار في التشريع الجزائري"، مجلة القانون العقاري و البيئة، مجلد 10، عدد 2، 2022،جامعة 08 ماي 1945،قالمة، ص.ص(1-109-

3- زهدور السهلي، إجراءات بيع العقار غير المشهر وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، د.ع، د.س.ن، جامعة وهران،ص.ص(171-199).

رابعا: النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية

1-الأمر 66- 156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات الجزائري، ج.ر.ج.ج،عدد 49 الصادر في 11 جوان 1966 ،معدل و متمم.

2- أمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ،يتضمن القانون المدني ، معدل و متمم ، ج ر عدد 78 ، مؤرخ في 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم بموجب الامر 07-05، مؤرخ في 25 ربيع ثاني عام 1428 هـ، الموافق ل 13 مايو سنة 2007، يتضمن تعديل القانون المدني الجزائري، ج.ر.ج.ج، عدد 31، صادر في 13 ماي 2007.

قائمة المراجع

- 3- قانون رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون التجاري الجزائري، ج. ر ج، عدد 101، معدل و متمم.
- 4- الامر 84-11 المؤرخ في 12-06 1984 المتضمن قانون الاسرة الجزائري، ج.ر. ج.ج، عدد 12 الصادر في 12 جوان 1984، معدل و متمم.
- 5- قانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج، عدد 49 صادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990 معدل و متمم.
- 6- القانون 06-03 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج ر ج ج، عدد 28، الصادر في 20/02/2005.
- 7- الأمر 66-154، مؤرخ في 08 يونيو 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج.ر.ج.ج، 47، الصادر في 09 يونيو 1966، (ملغي) بموجب القانون رقم 08-09، مؤرخ في 18 صفر عام 1429، الموافق ل 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ج.ر.ج.ج، عدد 21 الصادر في 23 أبريل سنة 2008، معدل ومتمم بموجب الأمر 22-13، المؤرخ في 12 يوليو 2022، يتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ج.ر.ج.ج، عدد 48، الصادر في 17 يوليو، 2022.

ب النصوص التنظيمية

مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسيرها و يضبط كفاءات ذلك، ج.ر.ج.ج، عدد 60 صادرة بتاريخ 24 نوفمبر 1991، معدل و متمم.

خامسا: الوثائق و مصادر الانترنت

أ - الوثائق

محمد عثمانى، محاضرات في إجراءات التنفيذ في ق إ م. إ، السنة الثالثة نظام ل م د، السداسي الخامس، 2010.

ب- الانترنت

1- قانون المرافعات المصري نقلا عن الرابط التالي:

<http://manshurat.org/mode/32203>

2- إلغاء ربيعة، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، د ع ، د س ن، نقلا عن الرابط التالي:

[https:// www.asjp.cerist.dz5](https://www.asjp.cerist.dz5)

3- حماني رابح، الحجز على العقار و البيوع على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، نقلا عن الرابط التالي:

www.bibliodroit.com/2017blog

II باللغة الفرنسية

1JEAN Vincent, PREVAULT Acques, Voies excusions, 9^{ème} édition, paris, Dalloz, 1997.

2-PURRE Julien, taorminan Gilles ,Voies excusions, 2^{ème} édition, LGDG, paris, 2010.

3- PERNANT Reiger, TYERY Paulippe procédures civiles d'executien, Dalloz, paris, 2000.

قائمة المحتويات

قائمة المحتويات

ص	المحتويات
-----	شكر و تقدير
-----	الاهداء
-----	قائمة المختصرات
02	المقدمة
07	الفصل الاول ضمان حق الدائن و المدين عند التنفيذ الجبري على منقول
08	المبحث الاول شروط التنفيذ الجبري على المنقول كضمانة قانونية للدائن و المدين
08	المطلب الأول: الشروط المتعلقة بمحل التنفيذ الجبري على المنقول
09	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بأصل الحق المكتسب
09	الشرط الاول: أن يكون الدين محقق الوجود
11	الشرط الثاني: أن يكون الدين حال الاداء
11	الشرط الثالث: أن يكون الدين معين المقدار
12	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالمنقول محل الحجز
13	أولاً: شروط محل الحجز التنفيذي على المنقول لدى المدين
13	1- أن يكون المال منقولاً و ليس عقاراً
13	2- أن يكون المنقول مادياً أو معنوياً
14	3- أن يكون المنقول مملوكاً للمدين
14	ثانياً: شروط محل الحجز التنفيذي على المنقول لدى الغير
15	1- ان يكون المال المراد الحجز عليه من منقولات مادية أو معنوية
16	2- ان يكون المنقول مملوكاً للمدين و موجوداً في حيازة الغير
16	3- ان يكون حائزاً للمنقولات من الغير
17	المطلب الثاني : الشروط المتعلقة بأشخاص التنفيذ الجبري على المنقول
18	الفرع الأول : الاطراف الاصلية للتنفيذ الجبري على المنقول
18	أولاً: الحاجز كطرف في التنفيذ
18	1- صفة الحاجز

قائمة المحتويات

19	2- المصلحة في الحجز
19	3- توفر الاهلية في الحاجز
20	ثانيا: المحجوز عليه كطرف في التنفيذ
20	1- الصفة
21	2- الاهلية
22	ثالثا:السلطة القائمة بالتنفيذ
24	الفرع الثاني : الغير كطرف التنفيذ الجبري على المنقول
25	المبحث الثاني الضوابط الاجرائية للتنفيذ الجبري على المنقول
25	المطلب الأول :اجراءات التنفيذ الجبري على المنقول
26	الفرع الأول:الاجراءات الخاصة بالحجز التحفظي على المنقول
26	أولا:المطالبة بالحجز التحفظي
26	ثانيا:تثبيت الحجز التحفظي
28	ثالثا:أثار الحجز التحفظي على المنقول
28	1- تبليغ الامر بالحجز التحفظي
28	2- عدم نفاذ التصرف في المال المحجوز
29	الفرع الثاني: اجراءات الحجز التنفيذي على المنقول
29	أولا: اجراءات الحجز التنفيذي على المنقول لدى المدين
29	1- استصدار الامر بالحجز التنفيذي على المنقول
29	2- تبليغ المحجوز عليه بالامر بالحجز
30	أ-تبليغ المحجوز عليه المقيم داخل الوطن
30	ب- تبليغ المحجوز عليه المقيم خارج الوطن
31	2- في اعداد محضر الحجز و الجرد
32	3- اجراءات الحجز التنفيذي على المنقول لدى الغير
32	ثانيا: استصدار أمر بالحجز التنفيذي على منقولات المدين لدى الغير
32	1- تبليغ امر بالحجز التنفيذي على المنقول الى غير المحجوز لديه
33	2- تحرير محضر عن الحجز

قائمة المحتويات

33	3- تبليغ المدين بالأمر بالحجز التنفيذي
33	المطلب الثاني : إجراءات بيع المنقولات في المزاد العلني
34	الفرع الأول: اجراءات اعداد المنقول المحجوز عليه للبيع في المزاد العلني
34	أولاً: تحديد تاريخ بيع المنقول بالمزاد العلني
35	ثانياً: مكان البيع
35	ثالثاً: إعادة جرد الاموال المحجوزة
35	الفرع الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني
36	أولاً: عملية المزايدة
37	ثانياً: تأجيل البيع
37	ثالثاً: الكف عن البيع
38	رابعاً: محضر رسو المزاد
42	الفصل الثاني ضمانات الدائن و المدين من خلال التنفيذ الجبري على العقار
43	المبحث الأول ضمانات الدائن و المدين عند الحجز التحفظي على العقار
44	المطلب الاول: شروط الحجز التحفظي على العقار
44	الفرع الاول: تحديد المقصود من العقار محل الحجز التحفظي
46	الفرع الثاني : أنواع العقارات محل الحجز تحفظيا
46	أولاً: العقارات التابعة للاملاك الوطنية
46	1 الاملاك الوطنية العامة
47	2- العقارات التابعة للاملاك الخاصة
47	ثانياً: الاملاك الخاصة
47	ثالثاً: الاملاك الوقفية
48	المطلب الثاني : اجراءات الحجز التحفظي على العقار و الاثار المترتبة عليه
48	الفرع الاول: توقيع امر الحجز التحفظي على العقار
49	1- تقديم طلب الحجز التحفظي على العقار

قائمة المحتويات

49	1- المعلومات التي يجب توفرها في طلب الحجز التحفظي على العقار
50	ب- البيانات التي يجب أن يتضمنها طلب الحجز التحفظي على العقار
51	2- الوثائق المرفقة مع طلب توقيع الحجز التحفظي على العقار
51	3- تسجيل طلب الحجز التحفظي على العقار
53	ثانيا: الاجراءات التكميلية لتوقيع الحجز التحفظي على العقار
53	أولا: تبليغ الامر بالحجز
53	ثانيا: قيد أمر الحجز التحفظي بالمحافظة العقارية
54	الفرع الثاني: آثار الحجز التحفظي على العقار
54	أولا: انقطاع التقادم
55	ثانيا: عدم نفاذ التصرف في المال المحجوز
55	ثالثا: تنفيذ سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار
57	1- بقاء العقار المحجوز في حيازة المدين
57	2- تعيين حارس على العقارات المحجوزة
57	تنفيذ حق المحجوز عليه في استغلال العقار 3-
58	4- ما يترتب على التصرف في الاموال العقارية المحجوزة
58	رابعا: الدعاوى الناشئة عن قيد في توقيع الحجز التحفظي على العقار
58	1- دعوى تثبيت الحجز التحفظي على العقار
59	أ- الاجال القانونية لرفع دعوى تثبيت الحجز التحفظي
59	ب- امكانية الطعن في تثبيت الحجز التحفظي على العقار
60	ج- تحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي
60	2- دعوى رفع الحجز التحفظي على العقار و إبطاله
61	المبحث الثاني ضمانات الدائن و المدين عند الحجز التنفيذي على العقار
62	المطلب الأول: الحجز التنفيذي على العقار المشهر
62	الفرع الاول: وضع العقار تحت يد القضاء
63	أولا: استصدار الامر بالحجز

قائمة المحتويات

63	ثانيا:تبليغ الامر بالحجز التنفيذي على العقار
64	ثالثا: قيد الامر بالحجز لدى المحافظة العقارية
65	الفرع الثاني: إعداد العقار لبيعة في المزاد العلني
65	المطلب الثاني: الحجز التنفيذي على العقار الغير المشهر و بعض البيوع الخاصة
66	الفرع الاول: الحجز على العقار غير المشهر
67	أولا: العقار غير المشهر المعني بالحجز
67	أ- ملكية العقار محل الحجز بموجب قرار إداري
68	ب- ملكية العقار محل الحجز بموجب عقد عرفي
69	ثانيا: إجراءات الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر
70	الفرع الثاني: البيوع العقارية الخاصة
72	أولا: بيع عقار المفقود وناقص الاهلية و المفلس
72	ثانيا: بيع عقار مملوك على الشيع
73	ثالثا:بيع عقار مثقل بتأمين عيني
76	خاتمة
79	قائمة المراجع

ملخص

تقتضي القاعدة العامة في تنفيذ الإلتزام بأنه يتم إختياري وإرادة المدين دون إجباره على ذلك من أي طرف، لكن قد يتقاعس المدين على تنفيذ إلتزامه وفي هذه الحالة رعى المشرع الجزائري مصلحة الدائن من خلال نصه على وسيلة تمكنه من إجبار مدينه على تنفيذ الإلتزام الذي يقع على عاتقه، والتي تتمثل في الحجز على أمواله سواء كانت منقولة أو عقارية المملوكة للمدين، ووضعتها تحت يد القضاء، لكن المشرع الجزائري قيد حق الدائن والمدين بجملة من الشروط والإجراءات التي تعتبر كضمان لكلا الطرفين.

Résumé

La règle générale en matière d'exécution d'une obligation exige que celle-ci se fasse volontairement et au gré du débiteur sans y être contraint par aucune des parties. Toutefois, le débiteur peut manquer à l'exécution de son obligation. Dans ce cas, le législateur algérien a pris soin de l'intérêt du créancier en prévoyant un moyen lui permettant de contraindre son débiteur à exécuter l'obligation qui lui incombe, qui consiste à saisir ses biens, meubles ou immeubles, appartenant au débiteur, et à les remettre entre les mains du pouvoir judiciaire, mais le législateur algérien a limité le droit du créancier et du débiteur à un ensemble de conditions et de procédures considérées comme une garantie pour les deux parties.