

خصوصية الحجز التحفظي على الأموال العقارية

*The particularity of the seizure on the property*

بوجلال فاطمة الزهراء

Boudjelal fatma zohra

أستاذ محاضر "ب"، كلية العلوم القانونية والإدارية، جامعة أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت

Lecturer B, Faculty of Legal and Administrative Sciences, University Center Ahmed Ibn

Yahya Al-Wancherisi Tissemsilt

boudjelal.fatma.zohra@gmail.com

تاريخ النشر: 2021/06/28

تاريخ القبول: 2021/01/18

تاريخ إرسال المقال: 2020/11/25

ملخص

يهدف المشرع الجزائري من خلال إقرار توقيع الحجز التحفظي عامة، والحجز التحفظي على العقارات خاصة، إلى تحقيق حماية وقتية وسريعة للدائن في مواجهة مدينه مخافة تهريب هذا الأخير لأمواله، وإن كان تهريب الأموال المنقولة للمدين أمر منطقي ووارد جدا، فإنه يصعب تصور ذلك في الأموال العقارية بسبب طبيعتها الخاصة التي لا تسمح بنقل هذه الأموال من مكان لآخر دون تلف، غير أن ذلك ليس صحيحا من الناحية الواقعية، فإن استحالة النقل المادي لهذه الأموال، فإن التهريب القانوني لها وارد جدا عن طريق البيع، أو الهبة إلى غيرها من التصرفات الناقلة للملكية. هذا ما جعل المشرع الجزائري يراجع هذه الأحكام ضمن آخر تعديل لقانون الاجراءات المدنية سنة 2008، أين أقر صراحة جواز توقيع الحجز التحفظي على الأموال العقارية مثلها في ذلك مثل المنقولة، غير أنه في المقابل لم يفرد لها أحكاما خاصة إلا ما جاءت به المادة 522 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية دون أي تفصيل آخر.

كلمات مفتاحية:

الحجز، التنفيذ الجبري، الحجز العقاري، الحجز التحفظي.

**Abstract:**

*The Algerian legislator aims, by adopting the preventive seizure to provide a temporary and rapid protection of the debtor in order to face his creditor of fear of smuggling his funds, even if smuggling of chattels by the creditor is logic, this action may be difficult to conceive in the case of the immovable properties from one place to another without any damage, however, that's not right, because when the material transport of the property is impossible, its legal smuggling can be quite possible through sale, donation or other legal transactions of transporting the property.*

*So that, the legislator revised these provisions and recognized the permissibility of the preventive seizure on the immovable properties as well as the*

*transferred properties, nevertheless, he didn't devote it by particular provisions only those mentioned in the article 522 of the law of civil and administrative procedure without any other details.*

**Keywords:**

*Seizure, Forcible execution, Seizure on the property, Preventive seizure.*

**مقدمة:**

ولأن الهدف المرجو من الحجز التحفظي هو ضبط أموال المدين المحجوز عليه بمنعه من تهريبها إلى أن يحصل الدائن على سند تنفيذي، فقد قصره المشرع وفقا لقانون الإجراءات المدنية السابق على الأموال المنقولة دون العقارية كون أن هذه الأخيرة لا يتصور تهريبها، غير أن ذلك إن كان محققا من الناحية النظرية كون أن العقار ثابت في مكانه ولا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف، فإنه ليس كذلك من الناحية الواقعية فرضية تهريبه واردة جدا لأن المدين قد يتصرف في عقاراته بالبيع أو الهبة، وبالتالي يتمكن من تهريب هذه الأموال دون نقلها من مكان لآخر.

وهذا إضافة إلى العقارات الحكمية أو ما يسمى بالعقارات بالتخصيص والتي هي في الأصل منقولات عاملها المشرع معاملة العقار، وبالتالي يمكن نقلها من مكان لآخر دون تلف وبذلك هي فرضية أخرى تؤكد إمكانية تهريب الأموال العقارية مثلها مثل الأموال المنقولة، ما جعل المشرع الجزائري يراجع هذا الطرح بأن نص صراحة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي على جواز توقيع الحجز التحفظي على العقار.

ولم يخص المشرع الجزائري إجراءات الحجز التحفظي على العقار إلا بمادة واحدة وهي المادة 652 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تتعلق بقيد أمر الحجز التحفظي على العقارات دون أي تفصيل في بقية الإجراءات ما يحتم إسقاط إجراءات الحجز التحفظي بصفة عامة وخصوصية الحجز التنفيذي على العقار بما يتلاءم مع هذا النوع من الحجز.

**وعليه كيف عالج المشرع الجزائري الحجز التحفظي على الأموال العقارية للمدين؟**

من أجل معالجة هذه الاشكالية تم تقسيم هذه الدراسة إلى ثلاث محاور نتناول في أولها القواعد الإجرائية للحجز التحفظي على العقار أما الثاني فنتناول من خلاله الآثار المترتبة على توقيعه أما المحور الثالث فنخصصه لمآل الحجز التحفظي محاولين من خلال هذه المحاور تبيان الخصوصية التي يمتاز بها الحجز التحفظي على العقار عن غيره من صور الحجز، وذلك في ظل شح المواد القانونية المنظمة للحجز التحفظي على العقار الذي يمتاز بطبيعة خاصة، والتي لا تشبه بأي حال الحجز التحفظي على الأموال المنقولة.

**المحور الأول: القواعد الإجرائية للحجز التحفظي على العقار**

لا يمكن الحديث عن القواعد الاجرائية لتوقيع الحجز التحفظي على العقار دون تحديد المقصود بهذا الأخير بمفهومه العام والخاص، وعليه يمكن تعريف الحجز التحفظي على أنه " إجراء وقائي يلجأ إليه الدائن عند الضرورة فيستصدر من القاضي أمرا بتوقيعه على منقول مادي مملوك للمدين حفاظا على حقه في الضمان العام"<sup>1</sup>، غير أن هذا التعريف أصبح قاصرا بعد أن أصبح الحجز التحفظي أكثر شمولية بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية سنة 2008، بأن

أصبح يمكن توقيع الحجز التحفظي على العقار كما في المنقول، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 674 من ق إ م إ بقوله " يجوز للدائن بدين محقق الوجود حال الأداء أن يطلب بعريضة استصدار أمر بالحجز التحفظي على منقولات أو عقارات مدينه إن كان حاملا لسند الدين أو كان بيده مصوغات ظاهرة ترجح وجوده ويخشى فقدان الضمان لحقوقه".

ويمكن تعريف الحجز التحفظي عامة دون التطرق إلى طبيعة المال المحجوز على أنه " ضبط المال ووضعه تحت يد القضاء لمجرد منع المحجوز عليه من التصرف فيه تصرفا يضر بحق الحاجز ولا يؤدي بذاته إلى بيع المال المحجوز واستيفاء دين الحاجز منه"<sup>2</sup>، ويمكن تعريف الحجز التحفظي على العقار على وجه الخصوص على أنه " إجراء وقائي يلجأ إليه الدائن عند الضرورة فيستصدر من القاضي أمرا بتوقيعه على أموال المدين العقارية حفاظا على حقه في الضمان العام، مخافة قيامه بتفريتها أو التصرف فيها أو الإنقاص من قيمتها وذلك بوضع عقاراته تحت يد القضاء".

وعليه فالهدف من الحجز التحفظي على العقار ليس بيع الأموال المحجوزة ابتداء، وإنما هو تدبير مؤقت يلجأ إليه الدائن نظرا لعنصر المفاجأة الذي يتميز به هذا النوع من الحجز، غير أنه ما يلاحظ على القواعد المنظمة لإجراءات الحجز التحفظي أن المشرع الجزائري لم يخص إجراءات الحجز التحفظي على العقار بقواعد خاصة إلا بمادة واحدة وهي المادة 652 من ق إ م إ، والتي تتعلق بقيد أمر الحجز التحفظي على العقارات، وعليه سنحاول إسقاط القواعد العامة للحجز التحفظي من جهة والقواعد الخاصة للحجز التنفيذي على العقار بما يتناسب مع طبيعة الحجز التحفظي وطبيعة العقار من جهة أخرى.

### أولا: سند الحجز

بالنسبة للسند الذي يتم بموجبه توقيع الحجز التحفظي على العقار، فيمكن توقيعه سواء كان بيد الدائن سندا تنفيذيا أم لم يكن بيده بعد، وأكثر من ذلك يجوز إيقاع هذا النوع من الحجز ولو لم يكن في يد الدائن أي سند رسمي أو عربي، بل يكفي في ذلك وجود مسوغات ظاهرة للدين ترجح وجوده.

وإن كان الإشكال لا يثور في حال كان بيد الدائن سند الدين بقدر ما يثور في حالة انعدامه، إذ يبقى على القاضي أن يقدر القرائن التي قدمها الدائن ما إذا كانت توحى بوجود الدين، ومن ثم يسوغ الأمر بالحجز التحفظي أو عدمه، ذلك أن الأصل هو براءة الذمة والدائن يدعي خلاف الأصل وبالتالي وجب عليه الإثبات. إلا أن المنطق يرجح أن القاضي إذا تساوت لديه قرائن الدين وقرائن عدم وجوده، أمر بالحجز تغليبا لمصلحة الدائن الذي يضار من عدم الحجز، بينما المدين لا يضار من هذا الحجز ما دام لا يجرم من استغلال واستعمال المال المحجوز، بالإضافة إلى حق المدين في طلب التعويض في حال انتهت دعوى تثبيت الحجز التحفظي بالرفض.

### ثانيا: شروط توقيع الحجز التحفظي على العقار

يشترط في الحجز التحفظي على العقار ما يشترط في توقيعه على المنقول، هذا إضافة للشروط العامة المتعلقة بجميع الحجز المتمثلة في أن يكون الدين المراد الحجز من أجله مبلغا من النقود، إذ لا يجوز توقيع الحجز التحفظي إلا ضمنا لدين نقدي، ولا يهم في ذلك طبيعة الدين أو مصدره فيجوز أن يكون مدنيا أو تجاريا، سواء كان مصدره التزاما تعاقديا

أو تقصيرها، وفي المقابل لا يصح طلب توقيع الحجز التحفظي لضمان تنفيذ قيام بعمل، وكذا أن يكون الدين محقق الوجود، حال الأداء، معين المقدار وأن يكون محل الحجز مما يجوز الحجز عليه<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للشروط خاصة سيتم تفصيلها كالتالي:

#### أ/ شرط المديونية

على الدائن أن يثبت علاقة المديونية بالسند أو المسوغات الظاهرة، ومن أمثلة ذلك الفاتورة المؤشر عليها من المدين، أو عقد إيجار استغناء للأجرة، فهي ليست بسندات للدائن بل مجرد مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين وعلى القاضي أن يقدر هذا الرجحان من عدمه.

وما يلاحظ على ق إ م إنه ذكر في المادة 647 عبارة سند الدين التي حسمت الإشكال الذي كان يطرح ضمن القانون السابق، وهو عبارة السند التي جاءت عامة، فلم يبين إن كان القصد هو السند التنفيذي أم سند الدين، الأمر الذي جعل وجود تباين في التطبيقات الميدانية، فالبعض أجاز الحجز التحفظي بناء على السند التنفيذي مستندا على إمكانية تهريب المدين للأموال في مدة 20 يوما الخاصة بالتنفيذ الاختياري، والتي قلصت في القانون الحالي إلى 15 يوم<sup>4</sup>، والبعض الآخر فلم يرى داعيا لذلك على أساس لا يوجد مبرر لذلك وعلى الدائن اللجوء مباشرة لإجراءات الحجز التنفيذي على العقار.

غير أن التساؤل الذي لا زال يطرح، هل أن السند التنفيذي هو سند دين أم لا؟ وهل يجوز بذلك ضرب الحجز التحفظي بمقتضاه أم تنعدم المصلحة لحصول الدائن على السند التنفيذي، وبإمكانه اللجوء مباشرة إلى للحجز التنفيذي؟<sup>5</sup>.

حسب رأينا أنه يجوز ضرب الحجز التحفظي حتى في وجود السند التنفيذي، على أساس إمكانية تهريب الأموال محل الحجز في المدة الخاصة بمقدمات التنفيذ، وبالتالي مادام شرط حالة الخشية قائم فإنه مبرر قوي لتوقيع الحجز التحفظي، إلى غاية تثبيته، وفي هذه الحالة ترفع دعوى تثبيت الحجز التحفظي دون المطالبة بإثبات الدين إلى جانبها، ذلك أن الدين مثبت مادام الدائن حاملا للسند التنفيذي.

#### ب/ الخشية من فقدان الضمان

يعتبر الهدف من الحجز التحفظي هو أهم ما يميزه عن غيره من الحجز، لأن الهدف المباشر أو القريب من الحجز التحفظي ليس هو اقتضاء الدائن لحقه وإنما هو مجرد إجراء احتياطي يهدف فقط إلى منع المدين من التصرف في المنقولات المحجوز عليها خشية فقدان الضمان العام<sup>6</sup>.

وبالرجوع للمادة 647 من ق إ م فقد تضمنت عبارة "الخشية من فقدان الضمان لحقوقه" والتي لم تنص عليها المادة 345 من القانون السابق التي كانت تنص على حالة الضرورة، فالتساؤل الذي يطرح إن كانت عبارة الخشية هي نفسها حالة الضرورة؟

بالرجوع إلى مفهوم الخشية هو حالة الاستعجال التي تقتضي التحفظ على أموال المدين لمنع إبعادها، وهي بذلك لها معنى الضرورة والتي يقصد بها أن يكون هناك احتمال قوي بتهريب المدين لأمواله وحرمان الدائن من الحجز عليها لو

انتظر إلى غاية الحصول على السند التنفيذي، وهذا الاحتمال مفترض في كل مدين يحتل فيه الإفلاس أو الإعسار، وبالتالي تنتفي حالة الضرورة إذا كان المدين شركة وطنية من أشخاص القانون الخاص مثل: صندوق الضمان الاجتماعي، شركة التأمين، شركة الكهرباء، والغاز فكل هؤلاء الأشخاص يجوز الحجز على أموالهم حجرا تنفيذيا ولكن ليس هناك ضرورة للحجز على أموالها حجرا تحفظيا لانتفاء مظنة تهريب الأموال أو الإفلاس<sup>7</sup>.

وتجدر الإشارة أن نص المادة 347 من قانون الاجراءات المدنية السابق أجاز قيد رهن قضائي تأميني على عقارات المدين بدلا من الحجز التحفظي، واعتبر هذا القيد إجراء وقائي تحفظي لضمان حقوق الدائن ومنع المدين من التصرف بأمواله العقارية.

وما يثور من تساؤل فيما يخص شروط توقيع الحجز التحفظي على الأموال العقارية هل يشترط فيه ما يشترط في الحجز التنفيذي على هذا النوع من الأموال؟ والمتمثل في وجوب الحجز على المنقولات قبل العقارات، أي لا بد من إثبات عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها لإمكانية توقيع الحجز التحفظي على العقارات؟.

أو بمعنى آخر هل لا بد من الحجز تحفظيا على الأموال المنقولة لإمكانية الحجز التحفظي على العقارات؟ بالرجوع للفصل الثاني المتعلق بالحجوز التحفظية، لم تتضمن الإجابة عن هذا الإشكال، بل اكتفت بإجازة الحجز على العقار حجرا تحفظيا عكس ما تضمنته المادة 721 ق إ م إ المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقار التي ألزمت الدائن بإثبات عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها.

ومن خلال الرجوع للمقصود بالحجز التحفظي<sup>8</sup> فيتبين أن الهدف من هذا الأخير هو حبس أموال المدين حتى لا يلجأ إلى تهريبها قبل التنفيذ عليها، فوظيفته تحفظية دون أن تكون له وظيفة تنفيذية ترمي إلى نزع ملكية الأموال المحجوزة.

غير أنه حتى وإن اعتبرنا أن للحجز التحفظي وظيفة تحفظية دون التنفيذية فإنه بتشبيته يتحول إلى حجز تنفيذي تلقائيا دون الحاجة إلى إعادة إجراءات جديدة ولا حتى رفع دعوى مستقلة لطلب تحويله إلى حجز تنفيذي، وعلى هذا الأساس فإننا نرى أن عدم كفاية الأموال المنقولة شرط ضروري لتوقيع الحجز التحفظي على العقار على اعتبار ما سيؤول إليه هذا الحجز.

وبالتالي وجب التأكد من هذا الشرط قبل توقيع الحجز التحفظي على العقار مثله مثل الحجز التنفيذي عليه، وطبعا هذا الشرط واجب للدائن العادي دون الممتاز كون أن هذا الأخير معفي من هذا الشرط لما له من تأمين عيني على هذه الأموال.

### ثالثا: إجراءات الحجز التحفظي على العقار

يتم توقيع الحجز التحفظي على العقار بإتباع نفس الإجراءات المتبعة للحجز التحفظي عامة والمتمثلة في استصدار أمر الحجز بناء على طلب الدائن وتنفيذ أمر الحجز هذا بالنسبة للقواعد العامة، إضافة إلى إجراء يخص الأموال العقارية والذي يتناسب مع طبيعة هذه الأموال وهو قيد أمر الحجز التحفظي على العقار بالمحافظة العقارية وهو الإجراء الوحيد الذي خصه المشرع بمادة ضمن قواعد الحجز التحفظي على العقار.

تستهل إجراءات الحجز التحفظي على العقار بما يلي:

#### أ/ استصدار أمر الحجز التحفظي

وفقا لنص المادة 647 من ق إ م إ تبدأ إجراءات الحجز التحفظي بتقديم طلب من الدائن لاستصدار أمر الحجز إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار محل الحجز أو مكان تواجد أحد العقارات في حال تعددها، وهو ما أقره المشرع لتوقيع الحجز التنفيذي على الأموال العقارية بموجب المادة 722 من ق إ م إ وهو ما يتناسب أيضا مع توقيع الحجز التحفظي على هذا النوع من الأموال.

أين يقوم رئيس المحكمة بالإطلاع على العريضة والوثائق المرفقة بها ويبحث في مدى توافر شروط توقيع الحجز التحفظي، وإعمالا لسلطته التقديرية يتأكد من وجود حالة الخشية من فقدان الضمان التي تبرر أمر الحجز أو عدم وجودها، فإذا رأى أن طلب الدائن لا يستند لأسباب جدية وكافية رفض طلبه، وإذا رأى أن طلبه يستند إلى أسباب وأدلة تبرر أمر الحجز أصدر على العريضة المقدمة من طرف الدائن أمر بتوقيع الحجز التحفظي.

ولا بد أن يتضمن الأمر نفس بيانات الطلب، إضافة إلى رقم تسجيله وتاريخ صدوره وتوقيع القاضي المصدر له، ويسجل في سجل العقود المختلفة ثم يسجل في مكتب التسجيل باعتباره عقدا قضائيا<sup>9</sup>، وقد ألزمت المادة 649 من ق إ م إ أن يفصل رئيس المحكمة في الطلب في أجل 05 أيام من تاريخ إيداع الطلب.

وتم تحديد هذا الأجل من قبل المشرع حرصا منه على الفصل في الطلبات والقضايا ضمن آجال معقولة. غير أن السؤال الذي يطرح في هذا المجال، أنه وطالما أن الحجز التنفيذي على العقار يتطلب إجراءات خاصة وبيانات جوهرية لتوقيعه، فهل في حالة الحجز التحفظي على العقار لابد من تقديم وثائق العقار وتحديدته في الأمر بدقة أم يصدر الأمر عاما ويتولى المحضر القضائي البحث عن الأملاك العقارية للمدين<sup>؟</sup>.

إن خصوصية العقارات والأهمية التي منحها لها القانون والدستور ترغمنا على القول أنه من غير المنطقي تطبيق القواعد العامة على المنقولات بل لا بد أن يتوافر في الحجز التحفظي على العقار جملة من الشروط لاسيما بتحديدته تحديدا نافيا للجهالة وتقديم المستندات الخاصة به وشهادة تؤكد وضعيته عند استصدار أمر بالحجز، وهو ما يدفعنا للقول أيضا أن الحجز التحفظي لا يمكن أن يكون عاما بل أن يوقع على عقار معين بذاته<sup>10</sup> وهو ما جعل المشرع يدرجه ضمن أنواع الحجز التحفظي.

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن توقيع الحجز التحفظي قبل نشوب نزاع، عندما تتوفر فيه الشروط التي حددها المشرع على سبيل الحصر حماية لحقوق الدائن كما يمكن طلب إجراء الحجز التحفظي على أموال المدين المنقولة والعقارية أثناء نزاع في موضوع الدين وما يهمنا ضمن هذه الدراسة الأموال العقارية، ويتم الأمر بها من طرف رئيس المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل الحجز أو مكان تواجد أحد العقارات في حال تعددها وهو ماسبق توضيحه.

#### ب/ تبليغ أمر الحجز التحفظي

يبلغ المحضر القضائي المختص إقليميا أمر الحجز رسميا وفق ما نصت عليه المادة 659 من ق م إ إلى المحجوز عليه شخصيا أو إلى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه إذا كان شخصا طبيعيا ويبلغ إلى الممثل القانوني أو الاتفاقي إذا كان شخصا معنويا.

غير أنه في حال تعدد العقارات المراد توقيع الحجز عليها، ووجوب تبليغ أمر الحجز التحفظي وقيده بمكتب الرهون بالمحافظة العقارية الكائن مقرها بمكان تواجد العقار، يضعنا أمام إشكالية عملية وهي عدم إمكانية قيام المحضر القضائي بتوقيع الحجز خارج دائرة اختصاصه هذا من جهة، وعدم إمكانية قيد أمر الحجز بمحافظة عقارية غير مختصة إقليميا.

وبالنسبة لمعالجة هذا الإشكال نجد أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على وجوب استصدار أوامر الحجز بعدد أماكن تواجد المحافظات العقارية، غير أننا نجد في المقابل المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري تنص على تمديد الآجال في حالة إجراء القيد في مكاتب أو أكثر<sup>11</sup>، والتي نصت على أنه "... وفي حالة ما إذا كان يجب الإشهار في مكاتب أو أكثر فإن الأجل المنصوص عليه يمدد بخمسة عشر يوم كاملة بالنسبة لكل مكتب زيادة عن الأجل الأول..."

وعليه وعلى الرغم من أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على استصدار عدة أوامر بالحجز حسب المكاتب التي يقيد بها أمر الحجز، فإن المادة أعلاه تستوجب ذلك، وهو الإجراء المعمول به في فرنسا بموجب نص المادة 321-2 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي التي تستوجب استصدار أوامر بالحجز بحسب عدد مكاتب الرهون، وهو الحل المنطقي في نظرنا بالنسبة للحجز على عدة عقارات مشهورة تقع بدوائر اختصاص مكاتب رهون مختلفة<sup>12</sup>.

أما بالنسبة للعقارات الغير مشهورة فنجد أن المشرع الجزائري لم ينص لا على إجراءات توقيع الحجز في حال تعددها، خصوصا في انعدام الإحالة على تطبيق القواعد العامة للحجز التحفظي على العقارات المشهورة التي اعتمدها في كثير من المواطن، ولا خصها بقواعد خاصة.

### ج/ قيد أمر الحجز التحفظي على العقار

يخضع قيد أمر الحجز التحفظي على العقار لمبدأ الشهر المسبق المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي تقضي على أنه "لا يمكن القيام بأي تسجيل في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير..."<sup>13</sup>.

وعلى اعتبار أنه بعد إتمام إجراءات الحجز التحفظي وتثبيته وتحويله إلى حجز تنفيذي، ومن ثمة انتقاله إلى مرحلة البيع وبيعه بالمزاد العلني فإنه يتم انتقال ملكية العقار المنفذ عليه من المدين إلى الراسي عليه المزاد هذا من جهة، وعلى اعتبار أيضا أن كل المعاملات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف أنفسهم ولا اتجاه الغير إلا من تاريخ شهرها ونشرها في البطاقات العقارية للمحافظة العقارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل الحجز، وهذا ما أقره المشرع الجزائري بموجب المادة 793 من ق م، وهو ما أكدته أيضا نصوص

المواد 15 و 16 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أين نصت المادة 15 منه على أنه "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية..." بينما نصت المادة 16 من نفس الأمر على أن "العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"، لذا وجب قيد أمر الحجز سواء كان تحفظيا أو تنفيذيا وشهره بالمحافظة العقارية.

للاعتبارات السابقة 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 ما نصت عليه المادة 652 من ق إ م إ «يجوز للدائن أن يحجز تحفظيا على عقارات مدينه بقيد 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»<sup>14</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا النوع من الحجوز التحفظية لا يمكن توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة، لأن القيد لا يمكن إجراؤه بالمحافظة العقارية إلا إذا كانت العقارات موضوع الحجز مشهورة على مستوى البطاقات العقارية<sup>15</sup>.

### المحور الثاني: آثار الحجز التحفظي على العقار

أهم أثر يسعى الدائن لتحقيقه من وراء توقيع الحجز التحفظي على عقارات مدينه هو منعه من التصرف فيها حفاظا على الضمان العام الذي له على أموال مدينه المنقولة والعقارية على حد سواء، أو إن صح التعبير كل التصرفات التي يوقعها المدين على عقاراته المحجوزة تكون غير نافذة في مواجهة الدائن الحاجز، غير أن ذلك ليس الأثر الوحيد لتوقيعه وإنما يرتب مجموعة من الآثار يمكن عرضها فيما يلي:

#### أولا: وضعية الأموال المحجوزة

طبقا للمادة 660 من ق إ م إ تبقى الأموال المحجوزة تحت يد المدين المحجوز عليه إلى حين الحكم بتثبيت الحجز أو الأمر برفعه وله أن ينتفع بها انتفاع أب الأسرة الحريص، وأن يمتلك ثمارها مع المحافظة عليها، كما يمكنه إبرام عقد إيجار على العقار المحجوز، لكن ولأهمية هذا التصرف يتعين على المحجوز عليه طلب ترخيص له بذلك من طرف القاضي الذي أمر بالحجز، بواسطة أمر على عريضة<sup>16</sup>، وفي المقابل وكنتيجة عن بقاء الملكية للمحجوز عليه يقع على عاتق المدين المحجوز عليه الالتزام بالمحافظة على العقار المحجوز بالقيام بكل التدابير والإجراءات القانونية المادية للحفاظ على العقار المحجوز، كما يمكنه القيام بكل المساعي المخولة له قانونا لحمايته والمقصود هنا دعاوى الحيازة الثلاث.

أما في حال هلاك العقار المحجوز فإن تبعة الهلاك يتحملها المدين المحجوز عليه إذا هلك العقار المحجوز وهو في ذمته مهما كان مصدر هذا الهلاك، سواء تعلق الأمر بقوة قاهرة أو بخطأ منه ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يتحملها الدائن الحاجز ولا مجال للتحدث عن حالة من حالات انقضاء الدين.



ذلك ويترتب أيضا على توقيع الحجز التحفظي قطع مدة التقادم والذي يسري من تاريخ استصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين، بمعنى ليس بالضرورة أن يتم الحجز بصورة فعلية، كي ينتج أثر قطع سريان مدة التقادم، أي لا ينتظر حتى قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وهو ما أكدته المادة 317 من القانون المدني الجزائري بنصها: "ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة بالتبعية أو بالحجز...".

### ثانيا: عدم نفاذ التصرف

إن توقيع الحجز التحفظي على أموال المدين سواء العقارية أو المنقولة يعني وضع هذه الأموال تحت سلطة القضاء، غير أن هذا الوضع لا يعني أبدا منع المدين من التصرف، بل ما يترتب هذا الحجز هو عدم نفاذ تصرفات المدين على العقار المحجوز في مواجهة الدائن الحاجز، وهو ما نصت المادة 1/661 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأنه «كل تصرف قانوني من المدين في الأموال المحجوزة، لا يكون نافذا ويترب على التصرفات القانونية أو الأعمال المادية المضرة بالحاجز تعرضه للعقوبات المتعلقة بجرائم الأموال المحجوزة المنصوص عليها في قانون العقوبات»<sup>17</sup>.

فالتصرفات الناقلة للملكية التي يقوم بها المدين على العقار المحجوز حجزا تحفظيا من بيع، هبة، مقايضة أو وقف أو حتى ترتيب تأمينات عينية عليه كالرهن والتخصيص، لا تعتبر لا باطلة ولا حتى قابلة للإبطال، كون أن التصرف الواقع على العقار صحيح ذلك أنه وقع على مال مملوك للمدين، وكما سبق الإشارة إليه أن الحجز التحفظي على العقار لا يخرج المال المحجوز من ملك صاحبه، هذا الأخير الذي يمنع من التصرف في أمواله، غير أنه ما ينتج عن توقيع الحجز على العقار هو عدم نفاذ هذه التصرفات في مواجهة الدائن الحاجز.

### ثالثا: الجزاء المترتب على التصرف في الأموال المحجوزة

كل تصرف في المال المحجوز من طرف المدين يكون غير نافذا في مواجهة الدائن الحاجز كما سبق تبيانه، إضافة إلى تعرضه للمسؤولية الجزائية<sup>18</sup>.

فبالرجوع إلى قانون العقوبات الجزائري، نجد أن المادة 365 منه تنص على معاقبة من يتلف أو يبدد الأشياء المحجوزة أو الموضوعة تحت حراسته من 6 أشهر إلى 3 سنوات حبس وغرامة من 20 ألف دج إلى 100 ألف دج<sup>19</sup>.

وإذا كانت الأموال المحجوزة تحت حراسة الغير تكون العقوبة من سنتين (2) إلى 5 سنوات حبس وهذا فضلا عن التعويض الذي يطالب به الدائن الحاجز، عن الضرر اللاحق به بسبب هذا الاتلاف للأموال المحجوزة.

كما نصت المادة 365 من نفس القانون على معاقبة من أخفى الأشياء المحجوزة عمدا من سنة (1) إلى 5 سنوات حبس وغرامة من 20 ألف إلى 100 ألف دج<sup>20</sup>.

### المحور الثالث: مآل الحجز التحفظي على العقار

إذا كان الهدف من توقيع الحجز التحفظي هو منع المدين من التصرف في أمواله مؤقتا، فإنه لا بد أن ينتهي هذا الحجز إما بتبنيته بسعي من الدائن وذلك برفع دعوى تثبيت الحجز، أو أن ينتهي إلى رفع هذا الحجز واستعادة المدين سلطته على هذه الأموال سواء كان هذا الرفع جزئيا أو كليا بسعي من المدين.

### أولا: تثبيت الحجز التحفظي على العقار

لما كان الحجز التحفظي يمكن توقيعه قبل أن يتأكد حق الدائن في التنفيذ، فإن الإجراء التالي على ذلك هو تأكيد هذا الحق، ومن ثمة نشأت الحاجة إلى رفع دعوى لتأكيد وجود حق الحاجز وتثبيت حجزه التحفظي ليتحول إلى حجز تنفيذي<sup>21</sup>.

وعلى الرغم من أن المشرع أتاح للدائن توقيع الحجز تحفظيا على عقارات مدينه كوسيلة للحفاظ على ضمانه المقرر له على أموال مدينه، فإنه حرص في ذات الوقت على ألا تكون هذه الوسيلة كيدية يقوم بمقتضاها الدائن بتوقيع الحجز دون السعي إلى استكمال الاجراءات ليصبح تنفيذيا<sup>22</sup>.

لذا أوجب المشرع على الدائن الحاجز تحفظيا مراجعة المحكمة المختصة لاستصدار حكم يستعمل كسند تنفيذي يمكنه من بيع الأموال واستيفاء دينه، وذلك لتحويل الحجز التحفظي إلى تنفيذي، ويسمى هذا الإجراء بتثبيت الحجز التحفظي والذي يتم عن طريق دعوى قضائية ترفع أمام قاضي الموضوع.

فإن لم يسع الدائن الحاجز إلى هذا الاجراء، بأن يرفع الدائن دعوى تثبيت الحجز والمديونية خلال 15 يوما من تاريخ صدور أمر الحجز أصبح الحجز الذي أوقعه كأن لم يكن، ويكون بذلك الحجز والإجراءات التالية له باطلين، والبطلان جزاء يقع بقوة القانون فيترتب عليه زوال الحجز، غير أننا نجد أن المشرع استعمل عبارة البطلان والذي يترتب في حالة عدم توافر أحد الشروط مثلا: عدم وجود محل الحجز أو أدواته، غير أن الحجز صحيح لتوافر شروطه لكن لا يسري في حق المحجوز عليه في حال عدم تثبيته في هذه المهلة، لذلك فالوصف الصحيح هو سقوط الحجز وليس البطلان<sup>23</sup>، وهو ما أشار إليه أيضا الدكتور محمد حسنين بقوله " إن البطلان يصاحب الحجز من وقت إنشائه وفي هذه الحالة فقد طرأ سبب أدى إلى سقوط الحجز وهو عدم رفع الدعوى في الميعاد، وإذا رفعت بعد هذا الميعاد كانت غير مقبولة"<sup>24</sup>.

أما عن المحكمة المختصة فدعوى تثبيت الحجز ترفع أمام قاضي الموضوع لدى المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل الحجز أو أحدها في حال التعدد وفقا للإجراءات المعتادة لرفع الدعوى، أما الطلبات فلن تخرج عن أحد الطلبين، إما إثبات وجود الدين وصحة إجراءات الحجز وبالتالي تثبيت الحجز التحفظي، أو تثبيت الحجز التحفظي فقط في حال كان توقيع الحجز التحفظي بموجب سند تنفيذي.

وتجدر الإشارة أيضا إلى أن المشرع الجزائري لم يلزم الدائن الحاجز برفع دعويين منفصلتين كما هو الحال في التشريع الفرنسي، أي دعوى تثبيت الحجز ودعوى إثبات الدين، إضافة إلى أنه بمجرد الحكم بصحة الدين يؤدي حتما إلى تحويل الحجز من تحفظي إلى تنفيذي دون الحاجة إلى رفع دعوى جديدة لطلب ذلك<sup>25</sup>.

### ثانيا: رفع الحجز التحفظي وإبطاله

ولأن للحجز أثر كلي بأن يمكن توقيعه على جميع أموال المدين منقولة كانت أم عقارية ومهما بلغت قيمتها، حتى إن كان الدين المحجوز من أجله ضئيلا مقارنة بقيمة المحجوزات، وذلك حماية لحق الدائن الحاجز من مزاحمة دائنين آخرين عند توزيع الحصيلة أو قد يتقدموا عليه مرتبة في استيفاء حقوقهم.

فإن المشرع الجزائري منح في المقابل للمدين الحق في طلب رفع الحجز سواء كان هذا الرفع كلياً أو جزئياً، والحد من هذا الأثر الكلي للحجز.

## أ/ رفع الحجز التحفظي

من بين القواعد الأساسية التي تحكم إجراءات الحجز سواء التنفيذي أو التحفظي، قاعدة الشمولية والتي يقصد بها الأثر الكلي للحجز بأن يشمل جميع أموال المدين حتى ما زاد منها عن قيمة الدين المحجوز من أجله، وذلك لما للدائن من حق الضمان العام على أموال مدينه المقررة له بموجب نص المادة 188 ق م، وفي ذلك حماية للدائن الحاجز من خطر نقص أموال المدين التي لم يشملها الحجز، غير أنه في المقابل وعلى الرغم من أهمية هذا المبدأ في حماية حقوق الدائنين.

غير أن هذا الحق لا يمكن أن يترك على إطلاقه فقد يمنع المدين من التصرف في جميع أمواله بينما يمكن سداد الدين المحجوز من أجله من خلال جزء فقط من الأموال المحجوزة، خصوصا وأن الهدف من الحجز التحفظي هو المحافظة على الضمان العام من جهة، واقتضاء حقوق الدائنين في حال تحوله إلى تنفيذي وليس تجريد المدين من كل أمواله لذا منح المشرع الجزائري المدين وسائل تمكنه إما من التخلص من الحجز، أو الحد من أثره الكلي وبذلك استعادة سلطته عليها، وتتمثل هذه الوسائل في كل من:

## 1/ رفع الحجز كليا

يجوز للمدين المحجوز عليه أن يطلب عن طريق دعوى استعجالية رفع الحجز التحفظي كليا في الحالات التالية:

- إذا كان لدى المدين المحجوز عليه مستندات أو مبررات تثبت براءته من الدين المحجوز من أجله عن طريق الوفاء بالدين.

- إذا قام المدين بإيداع مبالغ مالية بأمانة ضبط المحكمة، أو بمكتب المحضر القضائي لتغطية أصل الدين والمصاريف القضائية<sup>26</sup>.

- إذا لم يسع الدائن الحاجز إلى رفع دعوى تثبيت الحجز في أجل 15 يوما المنصوص عليه في المادة 662 من ق م<sup>27</sup>.

## 2/ رفع الحجز جزئيا:

وذلك بالحد من الأثر الكلي للحجز عن طريق وسيلتين منحهما المشرع للمدين لتمكينه من استرجاع سلطته على الأموال المحجوزة التي تزيد عن قيمة الدين المحجوز من أجله من جهة، وحماية الدائن الحاجز من مزاحمة الدائنين الآخرين له، وتتمثل هاتين الوسيلتين في كل من الإيداع والتخصيص وقصر الحجز.

لا يخص هاذين النظامين نوعا من الحجز بذاته فيستوي أن يكون الحجز تحفظيا أو تنفيذيا منصبا على المنقول أو على العقار سواء كان موجودا لدى المدين أو لدى الغير، غير أنه تجدر الإشارة إلى أن الحجز التحفظي على العقار هو محل دراستنا غير أنه سيتم دراسة هذين النظامين بصفة عامة لأن الأحكام المنظمة له واحدة ولم يخص المشرع بها نوعا من الحجز ولم يورد أحكاما خاصة تتعلق بطبيعة المال المحجوز عليه.

## 1.2 / الإيداع والتخصيص

ويقصد بالإيداع وضع مبلغ مالي تحت يد مؤهلة على وجه الضمان، أما التخصيص فيقصد به تحديد الطرف المستفيد من المبلغ المودع<sup>28</sup>.

ويتم الرفع الجزئي للحجز عن طريق الإيداع والتخصيص بتقديم المحجوز عليه طلب رفع الحجز عن جزء من أمواله مقابل إيداع مبلغ مالي إما لدى المحضر القضائي أو لدى أمانة ضبط المحكمة ضمانا للوفاء بأصل الدين المحجوز من أجله والمصاريف القضائية يخصص للدائن الحاجز.

كما يمكن أن يقرر الإيداع والتخصيص بموجب حكم قضائي ويتم اللجوء إلى هذا الطريق عادة إذا لم يكن مبلغ الدين والمصاريف القضائية محدد أو متنازع في قيمته، فيرفع المدين في هذه الحالة دعوى من أجل استصدار حكم بتقدير مبلغ من النقود أو ما يقوم مقامها يودع بأمانة ضبط المحكمة على ذمة الوفاء بالدين المحجوز من أجله المنصوص عليه في المادة 640 من ق إ م إ.

وبالتالي فإن نظام الإيداع والتخصيص هو في جوهره تعديل أو تغيير لمحل الحجز باستبدال الأموال التي باشر عليها الدائنون الحجز بمبلغ من النقود<sup>29</sup>.

ويشترط في الرفع هنا:

- أن لا يتم الوفاء للحاجز إلا بعد ثبوت حقه في أصل الدين وتثبيت الحجز.

- أن يكون المبلغ المودع نقديا مساويا للدين المحجوز من أجله وهو بمثابة وفاء معلق على شرط ألا وهو إثبات الدين وتثبيت الحجز.

## 2.2/ قصر الحجز

إذا كانت قيمة الدين المحجوز من أجله لا تتناسب مع قيمة الأموال العقارية المحجوزة يجوز للمدين قصر الحجز على بعض الأموال التي تغطي مبلغ الدين ومصاريفه، ويتم بذلك رفع الحجز عن باقي الأموال المحجوزة، ويترتب على ذلك أن الدائن الذي تقرر قصر الحجز لمصلحته الأولوية على غيره من الدائنين عند استيفاء حقه من الأموال التي قصر الحجز عليها طبقا للمادة 642 من ق إ م إ.

غير أن الأموال المحررة لا تتحصن فيمكن توقيع الحجز عليها مرة أخرى من قبل دائنين آخرين يظهرون لاحقا. وتجدر الإشارة إلى أن ق إ م إ من خلال المادة 663 لم يشترط في حالة رفع الحجز كليا أو عند تحديد أثره دفع مبلغ نقدي بمثابة كفالة إلا في حال الإيداع والتخصيص، ذلك أن الإيداع غير لازم لأن طلب رفع الحجز يؤسس على أن سبب الحجز زال بوفاء الدين أو أن الحجز باطل، وكذلك لأن المحجوز عليه برر طلبه بعدم تناسب الأموال المحجوزة مع أصل الدين المحجوز من أجله<sup>30</sup>.

## ب/ إبطال الحجز التحفظي

تنص المادة 643 من ق إ م إ " إذا كان إجراء من الإجراءات التنفيذ أو الحجز قابلا للإبطال، يجوز للمحجوز عليه أو من له مصلحة أن يطلب بدعوى استعجاليه ضد الحاجز والمحضر القضائي الحكم بإبطال الإجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار وذلك في خلال شهر 01 واحد من تاريخ الإجراء وإلا سقط الحق في طلب الإبطال واعتبر صحيحا"،

وعليه فإن ق إ م إ أقر صراحة عند تطرقه لمسألة إبطال إجراءات الحجز بصفة عامة على اختصاص القضاء المستعجل بالفصل فيها، بعد أن ترفع من صاحب المصلحة والصفة خلال شهر واحد من تاريخ الإجراء، وعليه فإن البطلان مقرر لمصلحة شخص معين ألا وهو المدين المحجوز عليه أو ما يسمى بالقابلية للبطلان فإن لم يتمسك بهذا الحق خلال شهر من الإجراء المعيب تحسن هذا الأخير واعتبر صحيحاً.

وفي مسألة اختصاص قاضي الأمور المستعجلة بنص القانون، فقد اختلف الفقه في مسألة مدى إمكانية تقرير قاضي الاستعجال عدم اختصاصه من عدمه على اعتبار أن دعوى إبطال الحجز تتعلق بمنازعة جديدة قد تستهدف عدم صحة الاجراءات أو عدم اختصاص المحضر القضائي، أو عدم احترام المواعيد القانونية أو ساعات الحجز أو غيره... فهناك فريق يرى أن المشرع لما نص على اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في مسألة معينة فإن عنصر الاستعجال المفترض هو ظرف الاستعجال، أما ركن عدم المساس بأصل الحق فيخضع للتقدير حسب طبيعة القضية والإجراء المتخذ، وبالتالي إذا رأى قاضي الاستعجال أنه لا بد من اتخاذ إجراء يجوز أن يقرر عدم اختصاصه، بينما يرى فريق آخر أن الركنين مفترضين فإما يقرر اتخاذ الإجراء المطلوب متى كانت الدعوى مبررة وإما يرفض الدعوى لعدم التأسيس<sup>31</sup> وما يلاحظ فيما يتعلق بهذه المسألة فإن المشرع الجزائري ضمن ق إ م إ نص على حالات عديدة وجعلها من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة على الرغم من أنها تمس بأصل الحق.

#### الخاتمة

بعد أن كانت عقارات المدين في مأمن من توقيع الحجز التحفظي عليها بحجة طبيعتها الثابتة بأن لا يمكن تهريبها من مكان لآخر دون تلف، ما ولد ثغرات قانونية يمكن للمدين من خلالها تهريب أمواله العقارية قانوناً بأي تصرف ناقل للملكية رغم مسؤوليته عن الدين وامتناعه عن التنفيذ، ما جعل المشرع الجزائري يتدارك ذلك وأجاز الحجز عليها حماية لحقوق الدائن في الضمان العام لدى مدينه خصوصاً بالنسبة لأهم أنواع الأموال المملوكة له.

ومن خلال هذه الدراسة خلصنا إلى مجموعة من النتائج أبرزها:

- أن المشرع لم ينظم أحكام الحجز التحفظي على العقار بالشكل الكاف بأن خصصها بمادة واحدة بقوله «يجوز

للدائن أن يحجز تحفظياً على عقارات مدينه بقيد أمر الحجز التحفظي على العقارات بالمحافظة العقارية التي

يوجد بدائرة اختصاصها العقار خلال أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ صدوره وإلا كان الحجز باطلاً».

دون أي تفصيل آخر ما جعلنا نلجأ للأحكام العامة المتعلقة بالحجز التحفظي من جهة، ومحاولة توقيعها على

العقار مع مراعاة طبيعته الخاصة، فلذا كان يجدر بالمشرع الجزائري تحديد قواعد خاصة بالحجز التحفظي على العقار كما فعل مع الحجز التنفيذي بما يتماشى مع هذه الطبيعة.

- من أهم ما جاء به قانون الاجراءات المدنية والادارية في مجال التنفيذ هو توسيع محل الحجز العقاري، بإمكانية

الحجز على العقارات الغير مشهورة، وهو ما نص عليه المشرع صراحة، غير أن هذا الحكم لا نجد له مثيلاً فيما

يخص الحجز التحفظي على العقارات، وبالتالي وباستقراء المادة أعلاه المتعلقة بالحجز التحفظي على العقارات

نجد أن هذا الأخير لا ينطبق إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة، لأن القيد لا يمكن إجراؤه

بالمحافظة العقارية إلا إذا كانت العقارات موضوع الحجز مشهورة على مستوى البطاقات العقارية، والاستثناء لا يتم إلا بنص وهو الأمر المنعدم، على عكس الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة الذي يتم قيده على مستوى المحكمة في سجل خاص لقيود الحجز العقارية عملا بنص المادة 768 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

وبالتالي لا يمكن في هذه الحالة تطبيق هذا الاستثناء أو الرجوع للقواعد العامة.

وعليه ومما سبق يمكن تقديم الاقتراحات التالية:

- لا بد من تنظيم إجراءات الحجز التحفظي على العقار بصفة تفصيلية منفصلة عن باقي الحجز الأخرى، وإعطائه الأهمية التي تتميز بها الأموال العقارية.

- وجوب تنظيم إجراءات الحجز التحفظي على العقارات الغير مشهورة مثلما فعل مع الحجز التنفيذي عليها، كون أن الحجز التحفظي يتحول بمجرد تثبيته إلى حجز تنفيذي، وبالتالي فمن غير المعقول عدم إمكانية الحجز التحفظي على العقارات الغير مشهورة مادام أن الحجز التنفيذي عليها جائز، وذلك بالنص صراحة على الاستثناء فيما يخص قيد أمر الحجز التحفظي على العقارات بسجل خاص على مستوى المحكمة.

- النص صراحة على شرط عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها من أجل إمكانية توقيع الحجز التحفظي على العقارات، كون أنه وبما أن الحجز التحفظي سيؤول إلى حجز تنفيذي ومن شروط هذا الأخير عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها، كان الأجدر النص صراحة على هذا الشرط ضمن أحكام الحجز التحفظي عليه.

## قائمة المصادر والمراجع:

### I. النصوص القانونية

1. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون العقوبات الجزائري، المعدل والمتمم.
2. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
3. المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

### II. الكتب

1. أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2007.
2. أحمد الصاوي، أسامة روي عبد العزيز الروبي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، 2005.
3. أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الاجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش، الجزائر.

4. أحمد سمير محمد ياسين الصوفي، بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على اجراءات الحجز، المركز الأكاديمي للنشر، الاسكندرية، 2019
5. بريارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، منشورات بغداددي، ط 1، 2009.
6. حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، دار هومة، الجزائر، 2013.
7. عبد السلام ديب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترجمة للمحاكمة العادلة، موفم للنشر، الجزائر 2009.
8. عيّد محمد القصاص، أصول التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية والتشريعات المكتملة لها في ضوء آخر تعديلاتها، ط 3، دد ن، 2010، ص 520.
9. محمد حسنين، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2001.

### III. المقالات

1. عيساوي نبيلة، وسائل الحد من آثار الحجز على أموال المدين، حوليات جامعة قلمة للعلوم الاجتماعية والانسانية، العدد 16، جوان 2016.
2. ليلي زروقي، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد 2، 1997.

### IV. رسائل الدكتوراه

1. بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة ابن خلدون تيارت، 2018/2019

### V. محاضرات

1. تواتي الصديق، محاضرات في طرق التنفيذ ملقاة على طلبة المدرسة العليا للقضاء، السنة الدراسية 2008/2009.
2. علي البداوي، محاضرات ملقاة على طلبة السنة الثالثة، المدرسة العليا للقضاء، سنة 2005.
3. محاضرة ملقاة بمجلس قضاء معسكر تحت عنوان شرح نظام الحجز في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سنة 2009.
4. ملزي عبد الرحمان، محاضرات في طرق التنفيذ، المدرسة العليا للقضاء، سنة 2008/2009.

### VI. مذكرات

1. شحدان طارق ودريسي عبد المجيد، الحجز التحفظي وتطبيقاته القضائية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 2005-2008.
2. عمارة سهام، نظام الحجز التحفظي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 2007-2010.

- 1 محمد حسنين، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2001.
- 2 - أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2007، ص 845.
- 3 - يرجى الاطلاع على محل الحجز التنفيذي على العقار، بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة ابن خلدون تيارت، 2018/2019، ص 15 وما يليها.
- 4 شحدان طارق ودريسي عبد المجيد، الحجز التحفظي وتطبيقاته القضائية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 2005-2008 ص 5.
- 5 محاضرة ملقاة بمجلس قضاء معسكر تحت عنوان شرح نظام الحجز في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سنة 2009، د ص.
- 6 عيد محمد القصاص، أصول التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية والتشريعات المكتملة لها في ضوء آخر تعديلاتها، ط 3، دد ن، 2010، ص 520.
- 7 ملزي عبد الرحمان، محاضرات في طرق التنفيذ، المدرسة العليا للقضاء، سنة 2008/2009، ص 8.
- 8 هو إجراء وقائي يلجأ إليه الدائن سواء كان بيده سند تنفيذي أو لم يكن بيده سند بقصد وضع أموال المدين المنقولة والعقارية تحت يد القضاء لمنع المدين من التصرف فيها بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه أن يؤدي إلى استبعادها من دائرة الضمان العام للدائن الحاجز.
- 9 شحدان طارق ودريسي عبد المجيد، المرجع السابق، ص 8.
- 10 محاضرة ملقاة بمجلس قضاء معسكر، مرجع سابق، د ص.
- 11 - ليلي زروقي، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد 2، 1997، ص 64.
- 12 - أحمد سمير محمد ياسين الصوفي، بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على اجراءات الحجز، المركز الأكاديمي للنشر، الاسكندرية، 2019، ص 76.
- 13 المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.
- 14 ينظر في ذلك المادة 652 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 15 - مهدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 236.
- 16 عبد السلام ديب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترجمة للمحاكمة العادلة، موفم للنشر، الجزائر 2009، ص 376.
- 17 ينظر في ذلك المادة 661 من ق م إ، السابق ذكره.
- 18 محمد حسنين، مرجع سابق، ص 152.
- 19 المادة 365 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون العقوبات الجزائري، المعدل والمتمم.
- 20 ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 8.
- 21 أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الاجراءات المدنية الجزائرية والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش، الجزائر، 467.
- 22 - أحمد الصاوي، أسامة روي عبد العزيز الروي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، 2005، ص 199.
- 23 علي البدوي، محاضرات ملقاة على طلبة السنة الثالثة، المدرسة العليا للقضاء، سنة 2005، ص 44.
- 24 عمارة سهام، نظام الحجز التحفظي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 2007-2010، ص 18.
- 25 - شحدان طارق ودريسي عبد المجيد، المرجع السابق، ص 17.
- 26 - بريارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، منشورات بغداددي، ط 1، 2009، ص 162.
- 27 - تواتي الصديق، محاضرات في طرق التنفيذ ملقاة على طلبة المدرسة العليا للقضاء، السنة الدراسية 2008/2009، ص 39.
- 28 - بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 133.
- 29 - عيساوي نبيلة، وسائل الحد من آثار الحجز على أموال المدين، حوليات جامعة قلمة للعلوم الاجتماعية والانسانية، العدد 16، جوان 2016، ص 176.
- 30 - عمارة سهام، المرجع السابق، ص 18.
- 31 - شحدان طارق ودريسي عبد المجيد، المرجع السابق، ص 19.