

حجز العقار المرهون في ظل الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض

Seizure of mortgaged property in the light of Ordinance No 03-11 related to money and credit

علي صغير جمال

جامعة البلدية 2- (الجزائر)، alisdjamel@gmail.com

تاريخ النشر: 2021/09/25

تاريخ القبول: 2021/07/26

تاريخ الاستلام: 2021/05/10

ملخص:

إن المشرع يولي عناية بإجراءات التنفيذ إلا أنه رغم ذلك يوجد من يدعو نحو التخفيف من تعقيد إجراءات التنفيذ العقاري، ذلك أن بطيء إجراءات التنفيذ على العقار تؤدي إلى ضعف الائتمان العقاري مما لا يشجع عملية الاقتراض العقاري، لذلك يسعى المشرع إلى وضع إجراءات للتوفيق بين مصلحة الدائن المرهون (بنك أو مؤسسة مالية) في التنفيذ السريع لاقتضاء حقه، ومصلحة المدين الراهن أو الكفيل العيني في حمايته من تعسف الدائن عند التنفيذ من جهة، ومن جهة أخرى نظرا لأهمية العقار الاجتماعية وقيمه الاقتصادية فان الحجز على العقار يخضع لإجراءات وتدابير خاصة.

كلمات مفتاحية: حجز، عقار، رهن، نقد، قرض.

Abstract:

The legislator pays attention to the enforcement procedures, however some parties call to minimize the complicated nature of the property enforcement procedures since such procedures might weaken the real estate insurance and discourage the process of obtaining mortgage loan. Subsequently, the legislator endeavors to set up procedures as make the interest of the mortgage creditor (bank or financial institution) in realizing the rapid execution to assert his right, compatible with the interest of the debtor or the guarantee in kind to protect him from the creditor's abuse during the enforcement process, in one side, and due to the social and economic importance of the property, the seizure of the latter is submitted to particular procedures and provisions, in the other side.

Keywords: Seizure; property; mortgage; money; credit.

إن الحجز على العقار المرهون قد يكون في يد المدين أو في يد الغير، بناء على طلب من دائن بيده سند تنفيذي مستوفى للشروط القانونية بقصد اقتضاء حقه الثابت في السند من المدين قهرا عنه، والتنفيذ على هذه الأموال يتطلب من الدائن إتباع الإجراءات التي حددها المشرع، والتي تتناسب وطبيعة المال الذي يراد التنفيذ عليه .

فالقانون يوجب على الدائن أن يتخذ إجراءات تمهيدية قبل مباشرة إجراءات الحجز، وهي أعمال إجرائية لا تدخل ضمن إجراءات التنفيذ، إلا أن عدم القيام بها يترتب عليه بطلان الحجز فهي لازمة لصحة الحجز من جهة، ومن جهة أخرى ترمي إلى حماية المدين المراد الحجز عليه وتمنحه فرصة لتجنب الحجز على أمواله عن طريق الوفاء الاختياري وكذلك المنازعة في السند التنفيذي إن كان ثمة وجه لذلك.

نظرا لأن العقار يعتبر من أهم الجوانب الإيجابية للذمة المالية بما يشكله من ائتمان و ضمان فانه في المعاملات البنكية يعتبر عنصر هام عن طريق تقديمه كضمان لأجل تسهيل التمويل البنكي باعتباره شئ ثابت ومستقر، وفي حالة عدم قيام عميل البنك (المدين المقترض) بتسديد الدين (مبلغ القرض) فإنه للدائن المقرض (بنك أو مؤسسة مالية) أن يتخذ الإجراءات لأجل استيفاء حقه عن طريق الحجز العقاري .

لذا نجد أن المشرع يولى عناية بإجراءات التنفيذ على العقار من خلال القانون رقم 08-09 مؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا أنه رغم ذلك يوجد من يدعو نحو التخفيف من تعقيد إجراءات التنفيذ العقاري، ذلك أن بطئ إجراءات التنفيذ على العقار تؤدي إلى ضعف الائتمان العقاري مما لا يشجع عملية الاقتراض العقاري، لذلك المشرع من خلال الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم، ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 06/132 مؤرخ في 2006/04/03 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، يسعى إلى وضع إجراءات للتوفيق بين مصلحة الدائن المرهن (بنك أو مؤسسة مالية) في التنفيذ السريع لحقه، ومصلحة المدين أو الكفيل العيني في حمايته من تعسف الدائن عند التنفيذ، ذلك إن أصحاب التأمينات العينية الذين يدهم سند تنفيذي لهم التنفيذ مباشرة على العقار المحمل بتأميناتهم العينية من رهن بصرف النظر عن منقولات مدينهم .

تكمن أهمية الموضوع في اعتبار الحجز على العقار والحقوق العينية العقارية المرهونة كوسيلة تنفيذ جبري يلجأ إليها الدائن لاستيفاء دينه عن طريق حجز عقارات والحقوق العقارية المرهونة المملوكة للمدين أو كفيله من اجل بيعها بالمراد العلني واستيفاء الدائن لحقوقه من ثمنها من جهة، ومن جهة أخرى نظرا لأهمية العقار الاجتماعية وقيمه الاقتصادية فإن الحجز على العقار يخضع لإجراءات وتدابير خاصة، لذا نظم المشرع الحجز على العقار في نصوص قانونية متنوعة في سبيل تحديد إجراءات الحجز على العقار المرهون وبيعه في المراد العلني وتحقيق حماية لحقوق الدائن (بنك أو مؤسسة مالية) والمدين أو الكفيل العيني، عبر المراحل التي يمر بها التنفيذ على العقار المرهون.

كما تم اختيارنا لهذا الموضوع وذلك للعمل على تسليط الضوء على إجراءات حجز على العقار المرهون من خلال الأمر رقم 11-03، التي لم تلقي الاهتمام والدراسة من جهة ومن جهة أخرى البحث على بيان تلك الإجراءات وتحديد دور كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والقائم بالتنفيذ .

ومن هنا يمكن أن نطرح الإشكالية التالية :

ما هي الإجراءات التي وضعها المشرع للحجز على العقار المرهون والاثار المترتبة عنه من خلال الأمر رقم 11-03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم والنصوص القانونية الأخرى؟

بالنظر لطبيعة الموضوع محل الدراسة فقد تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي ، وذلك بدراسة اجراءات التنفيذ على العقار المرهون لفائدة المؤسسات البنكية والمالية ، تلك النصوص القانونية المختلفة التي وضعها المشرع كالقانون المدني والقانون رقم 09-08 والامر رقم 11-03 والمرسوم التنفيذي رقم 132-06، وبناء على ما تقدم، ارتأينا أن تكون خطة دراسة هذا الموضوع في فكرتين، نتناول في الأولى اجراءات حجز العقار المرهون في ظل قانون النقد والقرض، أما الفكرة الثانية فسنطرق فيها إلى الآثار المترتبة عنه.

2. اجراءات الحجز على العقار المرهون في ظل قانون النقد والقرض

يعد إجراء حجز وبيع العقار المرهون أسلوب استثنائي مخول للمؤسسات المالية والبنكية إذا ما كانت دائن مرتهن تطبيقاً لأحكام المادة 124 الفقرة 01 من الأمر رقم 11-03 التي تنص "يمكن البنوك والمؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل وبغض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يوماً بعد إنذار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي، الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا للرأسمال وفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة، والمادة 620 الفقرة 3 من قانون رقم 09-08 التي تنص بان أصحاب حقوق الامتيازات الخاصة أو التخصيص أو الدائنين المرتهنين فيمكنهم التنفيذ مباشرة على العقارات والمادة 721 الفقرة 02 من نفس القانون التي جاء في مضمونها أن الدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على عقار أو صاحب حق التخصيص على عقار الذي بيده سنداً تنفيذياً، يجوز له الحجز على العقارات و/ أو على الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة حتى لو انتقلت ملكيتها إلى الغير.

فالبنوك والمؤسسات المالية تعد دائن ممتاز مرتهنا لمدين امتنع عن تسديد ديونه، فيمكن لهذه المؤسسات أن تلجأ إلى الإجراءات القانونية المنصوص عليها في المادة 124 من الأمر رقم 11-03، والتي أهمها استصدار أمر بيع العقار المرهون لفائدة هذا الشخص المعنوي (البنك أو مؤسسة مالية) .

حجز العقار المرهون في ظل الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض

انطلاقاً من أن العقار المحجوز قد يكون مملوك للمدين وهذا هو الأصل، كما قد يكون مملوك لغير المدين، فإنه لا يمكن الأمر ببيع العقار المرهون محل التنفيذ إلا بعد إتباع إجراءات استصدار أمر الحجز على العقار المرهون وتبليغه، وعليه سنتطرق أولاً للحجز على العقار المرهون المملوك للمدين، ثم نتطرق إلى الحجز على العقار المرهون المملوك لغير المدين.

1.2 الحجز على العقار المرهون المملوك للمدين:

طبقاً لأحكام المادة 124 الفقرة 01 من الأمر رقم 03-11 لاستصدار أمر حجز العقار المرهون من طرف الحاجز يجب أن تتوافر شروط قانونية أهمها:

- علاقة مديونية بين طرفين هما الدائن والمدين وأن تكون مصدر علاقة المديونية عقد القرض أو اتفاقية قرض.
- الدائن شخص معنوي أي بنك أو مؤسسة مالية .
- طالب التنفيذ دائن ممتاز مرتهن وليس عادى، حيث ينشئ المدين المقرض لصالح البنك أو المؤسسة المالية التي أبرمت عقد القرض معه تأمينات عينية على عقاراته.
- يتم تسجيل هذا الرهن وفق الأحكام القانونية أي بقيده في جدول قيد الرهون .
- مطالبة البنك أو المؤسسة المالية المدين بالتسديد قيمة القرض أو ما تبقي من أقساط مستحقة الدفع وامتنع المدين عن تسديد رغم حلول اجل الاستحقاق .

تبعاً للشروط السابق ذكرها، لا يجوز استصدار أمر بيع العقار المرهون من طرف الحاجز (بنك أو مؤسسة مالية)

ما لم يكن حائزاً على سند تنفيذي (رهن رسمي)، واتخذ مقدمات التنفيذ والمتمثلة في:

- إعلان السند التنفيذي إلى المدين .
- إلزامه بالدفع وبعد ذلك من الإجراءات الممهدة، فيجب عن طريق المحضر القضائي أن يعلن للمنفذ بالسند التنفيذي في موطنه كما يجب تكليفه بالوفاء وإلزامه بالدفع ويكون السند مهوراً بالصيغة التنفيذية، وبدونه يكون التنفيذ باطلاً¹.
- إن الهدف من كل هذه الإجراءات هو استيفاء الدائن لحقه كما أن الدائن ملزم بإرفاق العريضة المقدمة لرئيس المحكمة بالسند التنفيذي والوثائق التي لا غنى عنها حتى يأذن رئيس المحكمة بأمر بيع العقار المرهون . وعليه نتطرق لإجراءات استصدار أمر الحجز العقار المرهون وتبليغه، ثم شهر أمر حجز العقار المرهون.

1.1.2 استصدار أمر حجز العقار وتبليغه

يتم استصدار أمر بيع العقار المرهون بطلب من الحاجز بموجب عريضة يلتزم من خلالها الحصول على إذن ببيع العقار المرهون من رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار وذلك طبقاً لنص المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على ما يلي: " يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية، إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار " وعليه نتطرق لاستصدار أمر الحجز أولاً وتبليغ أمر الحجز وتحرير محضر بالحجز ثانياً.

¹ - محمد حسين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية 1996، ص 81

1.1.1.2 استصدار أمر الحجز

طبقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132 تتمثل أولى الإجراءات في تبليغ المحضر القضائي المدين إعدارا لتسديد المبالغ المستحقة وذلك في اجل شهر واحد، ثم يبلغ بموجب إعدار ثاني للدفع ويحدد له أجل جديد مدته خمسة عشر (15) يوما عملا بنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132، ثم يبلغ بالسند التنفيذي تبليغا صحيحا بإعلانه بمضمونه اى عقد الرهن الرسمي المهور بالصيغة التنفيذية، ويحرر محضر بذلك عملا بنص المادة 4 من المرسوم السالف الذكر.

إن الإجراء السابق يتطابق مع نص المادة 612 الفقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على إلزام المدين بالدفع، وتسديد الدين المتمثل في مبلغ قرض خلال 15 يوم وتحرير محضر تكليف بالوفاء، وتبنيه بان في حالة عدم الامتثال في المهلة 15 يوم تسري من تاريخ التبليغ ان المحضر يشرع في التنفيذ جبرا عنه بكافة الطرق القانونية ، ثم تحرير محضر امتناع عن التنفيذ وإحالة صاحب المصلحة للعمل بموجبه وفقا للقانون تطبيقا لنص المادة 625 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

انه لاستصدار أمر بيع العقار المرهون طبقا لنص المادة 124 الفقرة 01 من الأمر رقم 03-11، يجب على طالب التنفيذ تحضير ملف من نسختين يوجه لرئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، ويحتوى الملف على الوثائق الآتية الذكر:

- عريضة تتضمن بيانا للوقائع المتمثلة في علاقة المديونية التي تربط بين الدائن (البنك أو المؤسسة المالية) بالمدين، بيان التسمية والمقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية وكذا تعيين ممثلها المؤهل قانونا وتحديد هوية المدين ومقدار الدين وتاريخ استحقاقه، وتعيين العقار المثقل بالرهن وكذا بيان الإجراءات المتخذة قبل المتابعة القضائية ويلتمس من رئيس المحكمة إصدار أمر بيع العقار المرهون لاستيفاء حقوقه.

- ملف موضوع يحتوى على وثائق تثبت ادعاءات طالب التنفيذ (البنك أو مؤسسة مالية) والإجراءات القانونية المتخذة من طرفه وهذه الوثائق هي:

- نسخة اتفاقية القرض المبرمة بين البنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية وزبونها(المدين)

- نسخة السند التنفيذي المتمثل في عقد الرهن الرسمي مرفق بجدول قيد الرهن بالمحافظة العقارية.

- نسخة محضر التبليغ للسند ومحضر التكليف بالوفاء ومحضر امتناع عن التنفيذ.

- طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 06-132 تنص المادة 2 منه على الآتي : " يعاين محضر قضائي عدم وفاء المدين بالتزاماته وديونه في التاريخ المحدد بطلب من الممثل المؤهل للبنك أو للمؤسسة المالية او لصندوق ضمان الصفقات العمومية المدينة بالرهن . يبلغ المحضر القضائي اعدارا بالدفع للدائن لتسديد المبالغ المستحقة في اجل شهر واحد " وتنص المادة 3 منه على الآتي " عند عدم الدفع في الأجل المحدد في المادة 2 أعلاه يبلغ اعدار ثان للدفع للمدين، بالصيغة

حجز العقار المرهون في ظل الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض

المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه ويحدد له اجل جديد مدته خمسة عشر 15 يوما قبل اللجوء إلى المحكمة المختصة إقليميا " وتنص المادة 4 منه على الآتي " عند الامتناع عن الدفع بعد انقضاء الأجل المحدد في المادة 3 أعلاه يقدم الممثل القانوني للبنك أو للمؤسسة المالية أو لصندوق الصفقات العمومية ضد المدين العاجز عن الوفاء طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية طلبا إلى المحكمة المختصة إقليميا للحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكن من تنفيذ إجراء الحجز العقاري " فانه يتعين توجيه إعدار أول لمدة شهر واحد وأعدار ثاني لأجل 15 يوم للمدين المحجوز عليه.

- نسخة شهادة السلبية تثبت عدم التصرف في العقار تسلم من طرف المحافظ العقاري وذلك لتوجيه الإجراءات ضد مالك العقار المرهون مراعاة للشروط الشكلية المتمثلة في الصفة .

بعد تسديد الرسم القضائي، فان رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المرهون بعد تفحصه للعريضة والوثائق المرفقة، وبعد استيفائها للشروط الشكلية والموضوعية يصدر أمر على ذيل عريضة بموجبه يتم الحجز على العقار وذلك في اجل ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداع الطلب طبقا للمادة 724 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يتضمن منطوق الأمر توقيع حجز عقاري على العقار المرهون، ويحدد فيه العقار المراد الحجز عليه تحديدا نافيا للجهالة، حيث إذا كان العقار مشمول بعملية مسح الأراضي فانه طبقا لنص المادة 66 من المرسوم رقم 63-76 يجب أن يبين العقار نوعه والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ومجموعة الملكية، أما إذا لم يكن العقار مشمولا بعملية مسح الأراضي فان المادة 114 من نفس المرسوم السابق الذكر حددت بيانات التي يجب أن يتضمنها الأمر وهي نوع العقار وموقعه ومحتوياته وأسماء المالكين المجاورين .

فالملاحظ أن أمر بيع العقار المرهون يصدر بموجب أمر على ذيل عريضة باعتباره أمر قضائي يصدر عن القاضي بموجب سلطته الولائية¹، وفي حالة عدم الاستجابة إلى طلب أمر الحجز يكون الأمر بالرفض قابلا للاستئناف أمام رئيس المجلس القضائي، وذلك في اجل 15 يوم من تاريخ أمر الرفض وعلى رئيس المجلس القضائي أن يفصل في هذا الاستئناف في اقرب الآجال.

لا يوجد ما يمنع المحجوز عليه، أو لكل ذي مصلحة من مباشرة دعوى استعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي لإبطال إجراءات الحجز وزوال ما ترتب عليه من آثار وذلك خلال اجل شهر واحد من تاريخ الإجراء وإلا سقط الحق في طلب الإبطال باعتباره صحيحا.

2.1.1.2. تبليغ أمر الحجز وتحرير محضر بالحجز

¹ - عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2009، ص

بعد استصدار أمر بيع العقار المرهون يتعين على طالب التنفيذ أن يبلغه للمحجوز عليه عن طريق المحضر القضائي المختص محليا طبقا لنص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء في مضمونها أن المحضر القضائي يقوم بإعداد محضر الحجز العقاري وتبليغه إلى المحجوز عليه مع اعذاره بالوفاء بمبلغ الدين في اجل شهر (1) واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للأمر تحت طائلة شهر أمر الحجز العقاري. بمكتب الرهون العقارية وبيع العقار المحجوز جبرا بالمراد العلني، مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز، وعليه نتطرق للآتي :

1.2.1.1.2 تبليغ أمر الحجز العقاري

لقد نصت المواد 406 إلى غاية 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيانات والقواعد التي يجب ان يتضمنها محضر التبليغ الرسمي بوجه عام وهذه البيانات تتمثل في الآتي:

- بيان السند الذي يتم بموجبه الحجز وذكر تاريخه ومقدار الدين المطلوب الوفاء به وتسليم نسخة منها إلى المطلوب
- اسم ولقب المحضر القضائي وتوقيعه وختمه.
- تاريخ التبليغ بالحروف وساعته.
- طالب التنفيذ تسمية الشخص الطبيعي وطبيعته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
- اسم ولقب وموطن الشخص الذي تلقي التبليغ وإذا تعلق بشخص معنوي تذكر تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي واسم ولقب وصفة الشخص الذي تلقي التبليغ الرسمي
- توقيع الشخص الذي تلقي التبليغ وبيان طبيعة الوثيقة التي تثبت هويته وإذا تعذر على المبلغ له التوقيع على المحضر يجب عليه وضع بصمته.
- و إن البيانات السالفة الذكر يجب أن يشملها محضر تبليغ أمر الحجز العقاري تحت طائلة البطلان.

2.2.1.1.2 تحوير محضر الحجز

أما محضر الحجز على العقار المرهون يجب ان يتضمن فضلا عن البيانات المعتادة في المحاضر طبقا لنص المادة 724 الفقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الآتي "...البيانات المعتادة ما يلي:

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به. وذلك يتم ببيان السند بذكر محرر موثق وتاريخه .
- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين، وذلك ببيان ما اذا كان المدين حاضرا إجراءات الحجز ويجب التنويه بذلك وإذا كان غائبا عنها فيجب كذلك الإشارة بذلك
- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، إذا كان عقارا في منطقة خضعت لعملية المسح العقاري او في منطقة لم يشملها عملية المسح .

حجز العقار المرهون في ظل الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقروض

فان كان العقار المرهون يقع في منطقة مسووحة يتعين مراعاة قواعد خاصة بتعيين العقار تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات .

طبقا للمادة 21 من المرسوم 63-76 إن البيانات الخاصة بتعيين العقارات غير المسووحة يقصد بها العقارات المبنية، غير المبنية والمرقمة بصفة نظامية، والواقعة في المناطق السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، ومن بين العناصر المتطلبة لتعيين مثل هذه العقارات ضرورة ذكر اسم البلدية الشارع الواقعة فيه، الرقم، طبيعة هذه العقارات، مساحتها، كما إن تعيين العقارات يختلف باختلاف نوع البلدية والنظام الذي تخضع إليه كما هو الشأن في نظام العقارات المبنية المشتركة¹.

أما بالنسبة للعقارات التي تخضع لنظام الملكية المشتركة فيجب تعيينها بتحديد رقم الشقة ومكوناتها، مقدار النسب في الأجزاء المشتركة .

يجب أن يتضمن محضر الحجز بيان تعيين العقار مهما اختلفت طريقة تعيينه، وتكمن أهمية تعيين العقار محل الحجز في تفادي أي خلط أو لبس يمكن أن يقع بين العقارات، وخصوصا إذا كانت أراضي زراعية مثلا حيث تكون متشابهة لا يمكن التفريق بينها، وبالتالي تفادي حجز عقارات مملوكة للغير².

بعد إعداد محضر الحجز يجب تبليغه إلى المدين، وإذا خلا الأمر من احد تلك البيانات كان قابلا للإبطال طبقا لنص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2.1.2. شهر أمر حجز العقار المرهون

لاعتبر العقار محجوزا يتعين إشهار أمر الحجز لدى المحافظة العقارية المختصة محليا، التي يقع العقار المحجوز في دائرة اختصاصها طبقا لنص المادة 66 من المرسوم رقم 63-76 ، ولقد نصت المادة 725 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إيداع أمر الحجز العقاري على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى اجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار، وذلك بقيده في السجل العقاري اى في البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار محل الحجز .

ان الغاية من شهر أمر الحجز هو إعلام الغير بوضعية العقار الحالية باعتباره محجوزا عليه من قلا شخص يدعى الحاجز، وذلك بقيده في البطاقة العقارية للعقار محل الحجز، حيث يمكن لاي شخص ان يطلع على البطاقة العقارية حتى يعلم بوجود ذلك الحجز .

فشهر أمر الحجز الغاية منه هو حماية مصالح الدائن الحاجز، حيث يترتب على الشهر وضع العقار بصفة نهائية تحت يد القضاء، فتصبح كل التصرفات القانونية الواردة عليه غير نافذة في مواجهته، بالإضافة إلى حماية مصالح الغير

¹ - عيساوي نبيلة، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البلدية، 2004، ص 57.

² - عيساوي نبيلة، نفس المرجع، ص 58.

حسن النية الذي يريد إبرام تصرفات قانونية مع المدين محلها العقار المحجوز، وعليه سنتناول إيداع أمر الحجز لدى المحافظة العقارية في أولاً، ثم شهر أمر الحجز بعد ذلك لدى المحافظة العقارية المختصة ثانياً

1.2.1.2. إيداع أمر الحجز لدى المحافظة العقارية

إن الإيداع هو إجراء قانوني في كل عملية شهر، له محل وآجال قانونية يجب احترامها، وتتم عملية إيداع الوثائق من أجل على مستوى قسم الإيداع وعملية المحاسبة مع ضرورة مراعاة الآجال المحددة لذلك، ويودع أمر الحجز بعد أن يحرر في نسختين واحدة ترد إلى مودعها بعد التأشير عليها من طرف المحافظ العقاري مما يدل على صحتها وعدم وجود أي نقص بها، بينما الصورة الثانية تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف .

كما بينت المادة 93 من المرسوم رقم 63-76 الوثائق التي يلزم المودع بإيداعها، وتتمثل أساساً في أمر الحجز العقاري، استمارة نموذجية والتي تحتوي على ما يلي :

- تعيين شامل للأطراف وذلك بذكر اسم، لقب، تاريخ الميلاد، الجنسية، موطن، مهنة الأطراف الذي يجب أن يصادق عليها وهذا طبقاً لنص المادة 62 من المرسوم رقم 63-76 بالإضافة إلى تعيين دقيق للعقار المعنى بالحجز طبقاً لنص المادتين 66 و114 من المرسوم السابق الذكر.

- محتوى أمر الحجز العقاري كما أصدره القاضي، ويشهد في آخره على مطابقة ما جاء في محرره للنسخة الأصلية طبقاً للمادة 93 من ذات المرسوم.

يجب إيداع أمر الحجز العقاري الخاضع لعملية الشهر خلال الآجال القانونية، وعدم احترامها يعرض المودع إلى دفع غرامة مالية مدنية حسب المادة 99 من المرسوم رقم 63-76، ويقيد أمر الحجز في سجل الإيداع ويسلم للمودع وصل الاستلام يشار فيه إلى مرجع الإيداع، تاريخه ومرتبته.

إن الغاية من هذا القيد هو التحقق من الأسبقية في عمليات الإيداع خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار انه يمكن أن يوجد أكثر من أمر حجز واحد على العقار واحد، ولكي يقبل المحافظ العقاري الإيداع لا بد من أن يتأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية السابقة عملاً بقاعدة الشهر المسبق بالإضافة إلى مراجع التسجيل، وله أن يطلع على الثمن أو التقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر العقاري الواجب تحصيله.

2.2.1.2 تنفيذ إجراء شهر أمر الحجز

تنص المادة 107 الفقرة 01 من المرسوم رقم 63-76 على انه عندما يلاحظ المحافظ عدم الصحة أو خلافات أو عدم إشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه فانه لا يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية ويبلغ في أقصى أجل قدره 15 يوماً ابتداء من الإيداع عدم الصحة أو الخلاف أو عدم الإشهار المكتشف إلى الشخص الذي وقع شهادة الهوية في أسفل الصور الرسمية أو النسخ أو الجداول.

حجز العقار المرهون في ظل الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض

من خلال ذلك يجب على المحافظ العقاري خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع أن يبلغ للمودع أما رفض الإيداع أو قبوله، ويترتب على قبول الإيداع وهو الأصل إجراء شهر الحجز والذي يأخذ تاريخه ابتداء من ذلك يوم، فلا يكون للشهر اثر رجعي¹، ويترتب على شهر الحجز العقاري التأشير على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل الحجز بما يفيد وضعه تحت يد القضاء، وكذا دفع رسم الشهر.

في حالة رفض الإيداع لأي سبب قانوني، كعدم ذكر البيانات اللازمة لتحديد العقار المعنى بالحجز فان الرفض يتم بعد فحص الوثيقة الخاضعة للإشهار والوثائق المرفقة بها، وتبيان وجه النقص فيها ويتم رفض الإيداع بموجب رسالة مكتوبة توجه لمودع أمر الحجز العقاري يحدد بموجبها تاريخ الرفض، أسبابه، النص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك².

إذا كان رفض الإيداع يؤدي حتما إلى رفض الشهر فإن قبول الإيداع لا يؤدي حتما إلى قبول الشهر فقد يرفض المحافظ العقاري شهر الحجز العقاري في حالة وجود نقص أو خطأ يحول دون إتمام الشهر، إذ يقوم في هذه الحالة بوضع تأشيرة تفيد رفض الإجراء على البطاقة العقارية لاستبعاد أي عملية على العقار أثناء 15 يوما من تاريخ رفض الإجراء. يبلغ قرار رفض الإجراء إلى الموقع على التصديق بواسطة رسالة موصي عليه مع الإشعار بالاستلام ويكون له الحق في تصحيح الوثيقة المرفوضة حيث تمنح له مهلة 15 يوم لاتخاذ احد الحلين:

- إما رفض إيداع الوثيقة التعديلية ضمن الآجال القانونية الممنوحة له أو عدم القدرة على التصحيح فيقوم المحافظ العقاري بتثبيت قراره، ويصبح رفض الإجراء نهائي نع مراعاة المادة 106 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بالرفض الجزئي، ويبلغ المحافظ قرار الرفض الإجراء النهائي للموقع على التصديق .

- إما القيام بإيداع الوثيقة التعديلية، ضمن الآجال القانونية، وهي 15 يوما من رفض الإجراء ليقوم بعدها المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته من تاريخ الإيداع الأولي بأثر رجعي، ويترتب على شهر أمر حجز العقار وضع العقار بصفة نهائية تحت يد القضاء .

2.2. الحجز على العقار المرهون المملوك لغير المدين :

الأصل أن يرد الحجز على العقار المرهون المملوك للمدين المحجوز عليه، إلا أنه قد يضطر المدين إلى تقديم شخص يضمن تنفيذ التزامه في حالة عدم تنفيذه حتى يقبل الدائن (بنك أو مؤسسة مالية) إقراضه مبالغ مالية، وإذا ما أدخل المدين بالتزاماته كان للدائن حق استعمال هذا التامين والتنفيذ على العقار المملوك للشخص الذي كفل تنفيذ الالتزام، وبالتالي يكون للدائن الممتاز حق التنفيذ على العقار في يد الكفيل العيني بحجزه وبيعه في المزاد العلني، رغم انه غير مملوك للمدين،

¹ - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، فصر الكتاب. 2001، الجزائر، ص ص 98-111.

² - رامول خالد، نفس المرجع، ص 113

ولذلك نتطرق إلى إجراءات الحجز على العقار في يد الكفيل العيني ، ثم نبحت موقف الكفيل العيني من إجراءات الحجز

1.2.2. إجراءات الحجز على العقار في يد الكفيل العيني

لقد نصت المادة 644 من القانون المدني بان الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بان يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه، أما الكفيل العيني فهو شخص يقدم عقاره ضمانا لدين شخص آخر وهو كالحائز ليس مدينا أو مسؤولا شخصيا عن الدين فهو كفيل عيني وليس شخصي، ولقد نصت المادة 901 من القانون المدني على الكفيل العيني بأنه " إذا كان الراهن شخص آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله، ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد اتفاق يقضي ذلك "

مسؤولية الكفيل العيني عن الدين مسؤولية عينية وليست شخصية، فتتحدد مسؤوليته عن الدين في حدود عقاره المرهون دون غيره من الأموال¹، وفي حالة عدم تسديد الدين يضطر الدائن الممتاز إلى التنفيذ على العقار في يد الكفيل العيني بحجزه وبيعه في المزاد العلني.

إن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يتعرض للإجراءات التي تلزم مراعاتها عند التنفيذ على عقار رهنه مالكة ضمانا لدين شخص آخر، وباعتبار القانون المدني الشريعة العامة عند غياب النص فان هذا الأخير قد تعرض لإجراءات التنفيذ على العقار المملوك للكفيل العيني من خلال المواد 901 و 902 مدني، فحسب نص المادة 901 من القانون المدني، إن الدائن الممتاز الذي يكون دائن مرتهن له أن يتبع إجراءات التنفيذ في مواجهة الكفيل العيني على العقار الذي قدمه كضمان خاص دون غيره من الأموال ومتى حجز على أموال أجنبي مملوكة للكفيل العيني لا علاقة لها بموضوع الكفالة كانت إجراءات التنفيذ باطلة، لان محل التنفيذ أموال غير مرهونة من طرف الكفيل العيني .

أما المادة 902 من القانون المدني فتخول للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال وفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وإذا كان الراهن شخص آخر غير المدين جاز له تفادي اي إجراءات موجهة إليه، إن هو تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار.

فيظهر ان قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يتضمن اي نص قانوني حول الإجراءات الواجب إتباعها لحجز عقار الكفيل العيني والتي يمكن له تفاديها إن هو تخلى عن العقار المرهون، إلا ما نص عليه في المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه في حالة الحجز على العقار تحت يد الكفيل العيني فإنه يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير والذي يكون له الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز والبيع.

¹ - زهران همام محمد محمود، التأمينات العينية والشخصية، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية مصر. 1999، ص 396

مع ذلك فإن مقدمات التنفيذ تتم في مواجهة المدين على أساس انه المسؤول الأول عن الدين وذلك بإعلانه السند التنفيذي، ثم تكليفه بالوفاء لتسديد الدين، فإذا ما سدد الدين فلا إشكال، أما إذا لم يسدد يجر محضر امتناع عن التنفيذ وفي هذه الحالة نكون أمام احتمالين :

- قيام الدائن بالتنفيذ على عقارات المدين التي رهنها وذلك بحجزها وبيعها بالمزاد العلني لاستيفاء حقه.
- أو التوجه مباشرة إلى الكفيل العيني والتنفيذ على العقارات التي رهنها ضمانا لتسديد دين المدين وذلك بحجزها وبيعها بالمزاد العلني واستيفاء حقه من حصيلة البيع، ولا يستطيع الكفيل العيني أن يدفع بتجريد المدين أولاً، إلا إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

عندما يتوجه الدائن الممتاز إلى الكفيل العيني من أجل التنفيذ على عقاره المرهون فإن الإجراءات الواجبة الإلتباع هي:

- استصدار أمر حجز العقار المملوك للكفيل العيني .
- تبليغ أمر حجز العقار للكفيل العيني.
- شهر أمر حجز العقار بمكتب الرهون الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار المرهون .
و بعدها يصبح العقار محجوز ويترتب عليه كافة الآثار القانونية ويكون للدائن اتخاذ باقي إجراءات التنفيذ من إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني لاستيفاء حقه.

2.2.2. موقف الكفيل العيني من إجراءات الحجز

أعطى المشرع للكفيل العيني الحق في تفادى إجراءات التنفيذ على عقاره المرهون متى قام بالتخلي عنه، أو الدفع بتجريد المدين طبقاً لنص المادة 901 و 902 من القانون المدني ، ولذلك سنتناول تخلية العقار أولاً ثم الدفع بالتجريد ثانياً .

1.2.2.2. تخلية العقار

تطبيقاً لنص المادة 902 فقرة 2 من القانون المدني التي تنص على أنه: "... وإذا كان الراهن شخصاً غير المدين جاز له تفادى أى إجراء موجه إليه إن هو تخلى عن العقار المرهون وفقاً للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار " من خلال هذا النص للكفيل العيني خيار التخلية، وهي ترك الحيازة المادية لشخص آخر غيره تباشريه في مواجهته إجراءات نزاع الملكية هذا الشخص قد يكون حارساً أو أميناً للعقار تعيينه المحكمة، وذلك لتفادى ظهور اسمه في إجراءات نزاع الملكية مما يسئ إلى سمعته ويعطى انطباعاتاً باضطراب مركزه المالي مع انه ليس مديناً¹ .

نصت المادة 922 من القانون المدني على إجراءات التخلية بالاتي " تكون تخلية العقار المرهون بتقرير يقدمه الحائز إلى قلم كتاب المحكمة المختصة، ويجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية وأن يعلن

¹ - سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، دون طبعة، مصر، 1994، ص 75

الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية خلال خمسة 15 يوم من وقت التقرير بما "... فإجراء التخلية يتم بموجب تقرير يقدمه إلى كتابة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ، ويطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية ويجب أن يبلغ الدائن بهذه التخلية خلال خمسة أيام من تاريخ تقديم التقرير بها وإذا حصلت التخلية عن العقار تجري إجراءات التنفيذ في مواجهة الحارس الذي يعينه قاضي الأمور المستعجلة بناء على طلب صاحب المصلحة، فإذا لم يتم بتخلية العقار، ولم يدفع مبلغ الدين فإن إجراءات الحجز تتخذ في مواجهته ويتحمل إجراءات نزع الملكية .

2.2.2.2. الدفع بتجريد المدين

نصت المادة 901 من القانون المدني على أنه "... لا يكون حق الدفع بالتجريد المدين إلا إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك " أما إذا وجد اتفاق كان للكفيل العيني حق الدفع بتجريد المدين أولاً والتنفيذ على أمواله قبل التنفيذ على عقاره المرهون . والدفع بالتجريد معناه أن الدائن لا يستطيع أن ينفذ على أموال الكفيل قبل أن ينفذ على أموال المدين، ويجب أن يتمسك بهذا الدفع وأن يقوم على نفقته بإرشاد الدائن إلى أموال المدين تفي بالدين كله، بشرط أن تكون هذه الأموال داخل التراب الوطني وغير متنازع عليها .

3. الآثار القانونية المترتبة على حجز العقار المرهون

يترتب على شهر أمر حجز على العقار المرهون بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار آثار قانونية هامة، منها ما ورد في القانون المدني وخاصة ما يتعلق بحجز العقار المرهون من طرف الدائن المرهون بالإضافة إلى قوانين أخرى، فرغم الحجز يبقى المحجوز عليه محتفظاً بملكيته للعقار المحجوز من جهة، ومن جهة أخرى تقييد عناصر ملكية المحجوز عليه. فتتقيد سلطته على عقاره من استعمال واستغلال وتصرف، وعليه سنتطرق أولاً إلى بقاء العقار المحجوز في ذمة المحجوز عليه، ثم ثانياً تقييد سلطة المحجوز عليه على عقاره المحجوز.

3.1. بقاء العقار المحجوز في ذمة المحجوز عليه:

إن المبدأ العام هو عدم خروج المال المحجوز عن ملك صاحبه، فللحجز التنفيذي على العقار وظيفة تحفظية تهدف إلى تقييد سلطة المحجوز عليه على العقار المحجوز، لحماية حق الحاجز ذلك أن الحجز كإجراء قانوني لا يؤدي إلى نزع ملكية المدين المحجوز عليه، وإنما إجراء البيع بالمزاد العلني هو الذي يعتبر الأداة القانونية لنزع ملكية العقار المحجوز ونقل هذه الملكية إلى الراسي عليه المزاد¹، وتطبيقاً لذلك فإن حجز العقار يقتضي عدم خروجه عن ملك المحجوز عليه، ويترتب على هذه القاعدة نتائج إجرائية وموضوعية نتطرق إلى كيفية بقاء العقار المحجوز في ذمة صاحبه ثم إلى النتائج الإجرائية والموضوعية المترتبة على المبدأ العام.

3.1.1. المبدأ العام عدم خروج العقار المحجوز عن ملك صاحبه:

¹ - هندی احمد، قانون التنفيذ الجزري، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية ، 1999، ص 470

إن الحجز ليس تنفيذ ولكنه إجراء قانوني يمهّد له، إذ أن التنفيذ يتحقق ببيع العقار المحجوز وسداد حق الدائنين، كما أن الحاجز قد لا يستمر في إجراءات التنفيذ بعد الحجز، فيسقط الحجز ويؤول أثره إذا حقق الدائن الحاجز مبتغاه بحصوله على حقه بأي سبب كان، كان يقوم المدين بتسديده، كما أن للحجز على العقار المرهون وظيفة تحفظية تهدف إلى تقييد سلطة المحجوز عليه على عقاره المحجوز، وذلك لحماية حف الحاجز، ذلك أن الحجز لا يؤدي إلى نزع الملكية المدين المحجوز عليه لأمواله العقارية المحجوزة وإنما إجراء البيع بالمزاد العلني هو الذي يعتبر الأداة القانونية لنزع ملكية العقار المحجوز، ونقل هذه الملكية إلى الراسي عليه المزداد.

فنظام الحجز يحمي الدائن الحاجز من تصرفات المحجوز عليه التي تؤدي إلى ضياع العقار المحجوز، وبالتالي تفويت فرصة استيفاء دينه ببيع العقار، ومن جهة أخرى يبقى العقار المحجوز في ذمة المحجوز عليه ويعطى له فرصة تسديد الدين وتنفيذ الالتزام قبل اللجوء لنزع الملكية العقار جبراً عنه وذلك ببيعه بالمزاد العلني، وفي كل الأحوال متى سدد المحجوز عليه الدين الذي في ذمته للحاجز، رفع الحجز واعتبر كأن لم يكن¹، ويترتب على قاعدة عدم خروج العقار المحجوز عن ملك صاحبه مجموعة من النتائج الموضوعية والإجرائية.

2.1.3. النتائج الموضوعية والإجرائية المترتبة على المبدأ العام

يترتب على قاعدة عدم خروج العقار المحجوز عن ملك صاحبه مجموعة نتائج إجرائية وموضوعية هي:

1.2.1.3. النتائج الإجرائية لعدم خروج العقار المحجوز عن ملك صاحبه

يمكن تحديدها كالتالي :

- إن الحجز لا يؤدي إلى اختصاص الحاجز للعقار المحجوز وبالتالي لأي دائن للمحجوز عليه حق الحجز على نفس العقار الذي سبق حجزه من طرف دائن آخر لاحق وبذلك يشارك الجميع في اقتسام حصيلة التنفيذ وإن الأولوية في الحجز عند حصول احد الدائنين على تأمين عيني على العقار قبل حجزه.
- إذا بيع العقار المحجوز حل ثمنه محله في ذمة المحجوز عليه فيصبح الثمن ملك له بدلاً من العقار المبيع وانه متى استوفى الحاجزون حقوقهم من الثمن كان الباقي من حق المحجوز عليه
- إذا تم التنازل عن إجراءات الحجز أو حكم بإبطاله كانت تصرفات المحجوز عليه بشأن العقار المحجوز نافذة بأثر رجعي من وقت وقوعها².
- إذا عين المدين حارساً على عقاره المحجوز فله طبقاً لنص المادة 730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن يستعمله وفقاً للغرض المخصص له كالإقامة فيه إذا كان ساكناً فيه ولا يكلف بدفع أجره مقابل ذلك فهو يشغله بصفته مالك وليس مستأجر، وله أن يزرعه إذا كان أرضاً ويحصل على الثمار اللازمة لمعيشته وعائلته.

¹ - عيساوى نبيلة، مرجع سبق ذكره، ص 91

² - عزمى عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، كتاب الثان، دار النهضة العربية، مصر، 1999، ص 97

- إن تكون العقارات المحجوزة غير مؤجرة وقت شهر أمر الحجز حيث متى كان العقار مؤجرا وقت شهر أمر الحجز كان المستأجر هو حارس العقار الذي تم حجزه.

2.2.1.3. النتائج الموضوعية لعدم خروج العقار المحجوز عن ملك صاحبه

يمكن تناولها في مجموعة من العناصر كالتالي:

— للمحجوز عليه أن يتصرف في العقار المحجوز كما يشاء وبأي نوع من أنواع التصرفات القانونية، فتصرف المحجوز عليه في عقاره ليس تصرف في ملك الغير، لان الحجز لا ينزع ملكية العقار المحجوز عن صاحبه، غير أن التصرف في حد ذاته يكون غير نافذ في مواجهة دائني المحجوز عليه .

— للمحجوز عليه مباشرة الإجراءات القانونية اللازمة للمحافظة على العقار المحجوز .

— إذا هلك العقار المحجوز بقوة قاهرة وقعت تبعة الهلاك على المحجوز عليه المالك فلا ينقضي حق الحاجز بسبب هذا الهلاك ولا يتحمل تبعته¹.

2.3. تقييد سلطة المحجوز عليه على عقاره المحجوز

فإذا كان القانون يبقي العقار المحجوز على ملك صاحبه إلا أنه يضع قيود على سلطات المحجوز عليه على العقار المحجوز وذلك بهدف حماية حقوق الدائنين الحاجزين أو أصحاب الحقوق المقيدة قبل توقيع الحجز العقاري، وتمثل تلك الضوابط في عدم نفاذ تصرفات المحجوز عليه الواردة على عقاره المحجوز وهو ما سنتناوله أولا، ثم تقييد سلطة المحجوز عليه على عقاره المحجوز ثانيا.

1.2.3. عدم نفاذ تصرفات المحجوز عليه الواردة على عقاره المحجوز

لقد نص المشرع على عدم نفاذ تصرفات المحجوز عليه الواردة على عقاره المحجوز من خلال المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، انه لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولا لحائز العقار ولا للكفيل العيني، بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية أن ينقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، ولا أن يرتب تأمينات عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال، غير انه يجوز لبائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم، أن يقيد حق الامتياز على العقار في الآجال والأوضاع المنصوص عليها في القانون المدني .

فهذه المادة قيدت سلطة المحجوز عليه على عقاره المحجوز في التصرف، ويظهر ذلك من خلال استعمال المشرع مصطلح البطلان، غير أن التصرف الذي يرمه المحجوز عليه على عقاره تصرف صحيح منتج لأثاره القانونية فيما بين المتعاقدين (المحجوز عليه والغير)، فيظهر أن تصرفات المحجوز عليه هي تصرفات غير نافذة لا يجوز الاحتجاج بها في

¹ - عيساوى نبيلة، مرجع سبق ذكره، ص 93

حجز العقار المرهون في ظل الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقروض

مواجهة الدائنين الحاجزين أو أصحاب الحقوق المقيدة على العقار قبل شهر أمر الحجز ولا حتى في مواجهة الراسي عليه المزداد ذلك أن مناط عدم النفاذ هو تأخير شهر التصرف القانوني وكونه مسبوق بشهر أمر حجز العقار¹.

فالدائنون أصحاب الحقوق المقيدة قبل شهر حجز العقار وهم الدائنون الذين اجتازت الإجراءات مرحلة معينة صاروا طرفا فيها بقوة القانون دون حاجة لاتخاذ أى إجراء آخر، وهم أصحاب الحقوق العينية المقيدة قبل شهر أمر الحجز وبالتالي لا يجوز شطب التسجيلات والتأشيرات المتعلقة بهذه الإجراءات إلا بموافقتهم².

لقد نصت المادة 728 الفقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم" فهذه الشهادة تتضمن أسماء وألقاب وموطن وتاريخ قيد كل أصحاب الحقوق العينية الواردة على العقار المحجوز قبل حجزه ويصبح الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة طرف في الإجراءات من يوم إبلاغهم بأمر حجز العقار وقائمة شروط البيع³.

وفيما عدا الأشخاص الذين تم ذكرهم، ليس لأحد التمسك بعدم نفاذ تصرفات المنفذ ضده في العقار المحجوز سواء كان المحجوز عليه أو المتصرف إليه من طرف المحجوز عليه أو دائن عادى غير حاجز.

إذا كان المشرع قد أتى بقاعدة عدم نفاذ التصرفات الواردة على العقار المحجوز بعد توقيع الحجز، وأعطى إمكانية نفاذ هذه التصرفات في حالة إيداع المبالغ المستحقة قبل يوم جلسة المزايدة تطبيقاً لنص المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا انه ورد استثناء في القواعد العامة المتمثل في حق الامتياز إذا قيد دائن حق امتياز على عقار لضمان الثمن المتبقي في ذمة المحجوز عليه وعلى الدائن المرهّن الذي نشأ حق رهنه لضمان قرض الثمن الذي اكتسب به المحجوز عليه العقار إذا قيد رهنه بعد قيد أمر الحجز، ويشترط في هذه الحالات أن يتم قيد هذه الحقوق في مواعيدها، اى في خلال شهرين من تاريخ عقد ملكية المحجوز عليه، وإلا خرجت من الاستثناء وخضعت بالتالي للقاعدة الأصلية المتمثلة في عدم سريانها في حق الحاجز والراسي عليه المزداد⁴.

2.2.3.2. تقييد سلطة المحجوز عليه في استغلال عقاره المحجوز

لقد نص المشرع على صورة من صور استغلال العقار وهي تأجيله والحصول على ثماره المدنية، فالمحجوز عليه قد يستغل عقاره بطريقة مباشرة وذلك باستعماله بنفسه، كأن يسكنه، وقد يستغله عن طريق تأجيله للغير، وعليه سنتناول كالاتي :

1. 2.2.3.2. تأجيل العقار المحجوز

¹ - هندی احمد، مرجع سبق ذكره، ص 470

² - نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2001، ص 245

³ - أبو الوفا احمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2000، ص 106

⁴ - عيساوى نبيلة، مرجع سبق ذكره، ص 99.

إذا كان العقار المحجوز في يد المحجوز عليه وقت توقيع الحجز اعتبر حائز له يتمتع بصفة الحارس القضائي إلى غاية بيع العقار المحجوز في المزاد العلني، إلا إذا صدر أمر قضائي بخلاف ذلك بعزله وتعيين حارس قضائي آخر لأي سبب من الأسباب كالتقصير من المدين في المحافظة على العقار المحجوز .

وإذا كان المدين حارس قضائي للعقار المحجوز كان له استعماله دون إضرار به فإذا كان العقار المحجوز مسكنا بقي المحجوز عليه ساكنا فيه دون دفع أجرة إلى أن يتم بيعه بالمزاد العلني¹.

فإذا كان العقار المحجوز مؤجر وقت توقيع الحجز العقاري، فإن تكليف الحاجز المستأجر بعدم دفع ما يستحق من أجرة بعد شهر الحجز العقاري يقوم مقام الحجز تحت يده، أي مجرد تبليغ المستأجر وتكليفه بعدم دفع الأجرة للمحجوز عليه المؤجر يعتبر بمثابة حجز ما للمدين لدى الغير، أي حجز الأجرة التي يستحقها المدين والموجودة لدى الغير المستأجر وهذا طبقا للمادة 730 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "...إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر. بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز ويمنع عليه الوفاء بها لملك العقار".

كما أن بعد توقيع الحجز فان عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت أو التي أبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز وهذا يتطابق مع المادة 896 من القانون المدني، وكذلك إن المادة 731 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على إمكانية إبرام عقد الإيجار المنصب على العقار المحجوز بعد أن يأذن بذلك القضاء، إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ويضر بمصالح أطراف الحجز.

إلا أن المشرع من خلال نص المادة 731 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قرر لمصلحة الدائن الحاجز أو الراسي عليه المزاد إمكانية فسخ عقود الإيجار السابقة لشهر أمر الحجز العقاري وذلك في حالة ما إذا اثبت هؤلاء وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في الإيجار، وذلك عن طريق رفع دعوى قضائية لفسخ عقد الإيجار المبرم قبل توقيع الحجز العقاري وذلك بإثبات مثلا قيام المحجوز عليه بتأجير العقار المحجوز باجرة زهيدة أو ولمدة طويلة إضرارا بحقوق الدائنين لأنه قد ينقص من قيمة العقار ويقلل فيمن يرغب في شراؤه على أساس الغش طبقا للقاعدة: «الغش يبطل كل شيء»، وهذا يتطابق مع المادة 896 من القانون المدني التي جاء فيها انه لا ينفذ عقد الإيجار الصادر من الراهن في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية أما إذا كان عقد الإيجار المبرم غير ثابت التاريخ قبل شهر أمر الحجز وعقد الإيجار المبرم بعد شهر حجز العقار دون تسجيل الأجرة لا يسري في حق الحاجز وأصحاب الحقوق المقيدة والراسي عليه المزاد، إلا إذا كان من أعمال الإدارة الحسنة ، ويعد من قبيل أعمال

¹ - ابو الوفا احمد، مرجع سبق ذكره، ص 112.

الإدارة الحسنة إذا كانت الأجرة فيه لا تقل عن أجرة المثل وكانت مدته لا تتجاوز المدة المعتادة وفق ما جرت فيه العادة في تأجير مثل هذا العقار¹.

كما أن عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية أو قبل شهر أمر حجز العقار ينفذ في حق الدائنين الحاجزين العاديين والممتازين والدائنين أصحاب الحقوق المقيدة والراسي عليه المزاد بشرط أن لا تزيد مدة الإيجار في كل الأحوال تسع سنوات طبقاً لنص المادة 896 من القانون المدني "...إذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع سنوات فلا يكون نافذاً في حق الدائن المرهمن إلا لمدة تسع سنوات ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن".

وعليه إذا زادت مدة الإيجار على تسع سنوات فلا تسري في حق الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة فيما يزيد على تسع سنوات إلا إذا كان عقد الإيجار قد سجل قبل قيد حقوقهم العينية التبعية المثقل بها العقار.

كما أن المشرع قد أورد حكم خاص يتعلق بالإيجارات لمدة 12 سنة في المادة 17 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري حيث تنص على أن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم شهرها، وعليه يجب أن يشهر عقد الإيجار قبل شهر أمر حجز العقار حتى يكون نافذاً في مواجهة الدائنين الحاجزين وأصحاب الحقوق المقيدة والراسي عليه المزاد².

2.2.2.3. إلحاق الثمار بالعقار المحجوز

تنص المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إلحاق الثمار بالعقار المحجوز كأثر من آثار الحجز العقاري بالتالي " تلحق بالعقار و/أو الحق العيني العقاري ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، كما تنص المادة 888 من القانون المدني على انه توزع ثمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف ويوزع ثمن العقار ابتداء من تسجيل نزع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري" وكذا تنص المادة 895 من القانون المدني إن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار"

فالثمار تأخذ حكم العقار على الرغم من أنها في الأصل منقول فتكون محجوزة بقوة القانون دون إتباع إجراءات مستقلة بالثمار لحجزها وتصبح جزء من العقار فيكون حكمها كحكم ثمن العقار في التوزيع³، ويقصد بالثمار إما :

- الثمار الطبيعية : مثل المحاصيل الزراعية وهي الغلة الناتجة عن العقار، طبقاً لنص المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تلحق الثمار بالعقار عن المدة التالية لتوقيع الحجز العقاري

- الثمار الصناعية: كالمعادن والأحجار، يلحق بالعقار ما يتم استخراجها بعد شهر الحجز، أما ما يثبت انه استخراج قبل توقيع الحجز فلا يلحق بالعقار المحجوز

¹ - أبو السعود رمضان، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الاسكندرية مصر، 1995، ص 340 - 345

² - زروقي ليلي، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية العدد الثاني، 1997، ص 30

³ - عيساوى نبيلة، مرجع سبق ذكره، ص 105

- الثمار المدنية: وهي الأجرة أو إيراد العقار المحجوز المؤجر من طرف المحجوز عليه تلحق بالعقار المحجوز متى كانت تالية عن شهر الحجز، ذلك حسب المادة 730 الفقرتين 3 و4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر. بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز وبمّنع عليه الوفاء بما لمالك العقار إذا سبق للمستأجر أن دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي صح وفاءه ويسال عنها المدين بصفته حائز لها".

كما نصت المادة 897 من القانون المدني فيما يخص تقديم الأجرة والحوالة على ما يلي: "لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة لا تزيد على 3 سنوات ولا الحوالة بما كذلك نافذة في حق الدائن المرهن إلا إذا كان تاريخها ثابتا وسابقا لتسجيل تنبيه نزع الملكية وإذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على 3 سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن وإلا خفضت المدة إلى 3 سنوات مع مراعاة مقتضى الوارد في الفقرة السابقة"

فالمخالصة أو الحوالة بالأجرة ثابتة التاريخ والتي تزيد مدتها على 3 سنوات لا تكون نافذة في حق أصحاب الحقوق المقيدة، إلا إذا كانت مسجلة قبل قيد هذه الحقوق المثقل بها العقار وقبل شهر أمر الحجز، فإذا لم تكن كذلك وكان لها تاريخ ثابت قبل شهر الحجز فإنها تنفذ في حدود 3 سنوات وإذا كانت المخالصة أو الحوالة ثابتة التاريخ تزيد مدتها على 3 سنوات فلا تسري في حق الدائن الحاجز إلا إذا كانت المخالصة أو الحوالة مسجلة قبل شهر أمر الحجز .

فيظهر بان إلحاق الثمار بالعقار هو حجز للثمار في يد المحجوز عليه، وانه حجز على منقول يتابع إجراءات التنفيذ العقاري، وانه حجز يرد مال غير محدد ينصب على أموال مستقبلية لأنه يرتبط بثمار تستحق بعد شهر أمر الحجز العقاري، وانه حجز عام لأنه يشمل جميع الثمار التي تستحق بعد شهر الحجز¹.

بعد اتخاذ إجراءات حجز العقار ووضعه تحت يد القضاء تأتي مرحلة إعداد العقار المحجوز للبيع، يلزم القيام بعدة أعمال إجرائية الغرض منها في مجموعها التمهيد لبيع العقار، تأتي مرحلة إعداد العقار للبيع بالمراد العلني، ولا يتأتى ذلك إلا من خلال اتخاذ مجموعة من الإجراءات من طرف المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة التي يجرى التنفيذ في دائرة اختصاصها، وإخبار ذوي المصلحة في العلم بما الذين أوجب القانون إخبارهم بها، حتى يتمكنوا من تقديم اعتراضاتهم، ثم الإعلان عن جلسة المزايدة والشروع في البيع طبقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

4. خاتمة:

من خلال الأحكام التي تضمنها الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض والقانون المدني والقانون رقم 08-

09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية يمكن ان نخلص الى النتائج التالية:

¹ - عيساوى نبيلة، نفس المرجع، ص 107

حجز العقار المرهون في ظل الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض

- أن إجراءات الحجز على العقار المرهون وبيعه، تهدف إلى توفير الحماية والضمان لكل من الحاجز (بنك أو مؤسسة مالية) والمحجوز عليه (مدين راهن أو كفيل عيني) وذلك سواء من حيث عملية الحجز أو عملية البيع.

فيما يخص الحجز تتمثل الضمانات بالنسبة للمحجوز عليه (المدين) في أن المشرع فرض على الدائن (بنك أو مؤسسة مالية) أن ينبه المدين بتسديد ما في ذمته من دين وانتظار مهلة خمسة عشر يوماً، ثم مهلة شهر وتبليغه السند التنفيذي (عقد الرهن الممهور بالصيغة التنفيذية المرفق بجدول قيد الرهن) وتكليفه بالوفاء حتى يباشر إجراءات التنفيذ الجبري على العقار المرهون وإعلان أمر الحجز وتسجيله في نفس الوقت كي لا يتصرف المدين في العقار، ذلك أن إعلان أمر الحجز لا يؤدي إلى اعتبار العقار محجوزاً، وكذا تسجيل أمر الحجز في المحافظة العقارية يمنع عليه القيام بأي تصرف في العقار، مع مراعاة الآجال التي تمتد إلى جلسة البيع إذا أراد المدين الوفاء بديونه.

أما فيما يخص عملية البيع، فإن الضمان الذي يهدف إليه المشرع هو تحقيق أكبر حصيلة ممكنة من البيع عن طريق المزاد العلني.

- الملاحظ أن النصوص القانونية الخاصة بحجز وبيع العقار المرهون لفائدة البنوك والمؤسسات المالية في حدود 8 مواد وهذا من خلال الأمر رقم 03-11 والمرسوم التنفيذي رقم 06-132، مما يتعين الرجوع إلى القواعد العامة فيما يخص أحكام الحجز العقاري المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإضافة إلى بعض الأحكام الواردة في القانون المدني .

- هناك بعض المسائل لا تزال مبهمة يتعين على المشرع معالجتها خاصة فيما يتعلق بعوارض الحجز العقاري كحالة شطب الحجز، فالمشرع نص على أنه لا يجوز شطب الحجز غير أنه لم ينظمه بإجراءات محددة، كما أنه لم يتطرق لحالة سقوطه لأن القواعد العامة لا تسمح برفع الحجز نتيجة تقاعس الدائن وذلك بأن تسقط تلك الإجراءات بقوة القانون إذا ما تجاوز توقفه أجلاً معيناً.

- عدم تحديد موضوع الاعتراضات أو الملاحظات التي يمكن إبدائها أثناء جلسة الاعتراضات.

ومع ذلك فإن المشرع من خلال الأمر رقم 03-11 والمرسوم التنفيذي رقم 06-132 وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، قد أبدى اهتماماً بموضوع حجز وبيع العقار المرهون لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وذلك تماشياً مع مبدأ احترام حق الملكية من جهة ولأهمية العقار من جهة أخرى، كما خص إجراءات الحجز في غالبها بإجراءات تعطي للمدين ضمانات أكثر في الحفاظ على عقاره وتسهيل عمل القائم بالتنفيذ.

5. قائمة المراجع:

- أبو الوفا احمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الاسكندرية، منشأة المعارف، 2000.
- أبو السعود رمضان، التأمينات الشخصية والعينية، الإسكندرية مصر، منشأة المعارف، 1995.
- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، الجزائر، قصر الكتاب، 2001 .

- زروقي ليلي، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية العدد الثاني، 1997 .
- زهران همام محمد محمود، التأمينات العينية والشخصية، الاسكندرية مصر، دار المعرفة الجامعية. 1999 .
- عبد السلام ذيب ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة للمحاكمة العادلة، الجزائر، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، 2009.
- عزمى عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، كتاب الثاني، مصر، دار النهضة العربية، 1999.
- عيساوى نبيلة، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، 2004 .
- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1996.
- نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، مصر، الدار الجامعية 1996.
- هندی احمد، قانون التنفيذ الجبري، الاسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 1999.