

خصوصية توقيع الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة في التشريع الجزائري.

الأستاذة نجاة حملاوي.

طالبة دكتوراه تخصص : قانون الاعمال

جامعة 8 ماي 1945 قلمة

الدكتورة شهيرة بولحية

أستاذة محاضر "أ" تخصص : قانون جنائي

المركز الجامعي بريكمة

الملخص:

إن الاحكام المتعلقة بالحجز العقاري من المواضيع التي اولهاها المشرع القسط الأكبر من الاهتمام بموجب القانون 09/08، وذلك لمساسه بحق الملكية المكرس دستوريا، وعلى هذا الأساس تم ادخال احكام جديدة على الحجز العقاري لم تكن موجودة في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم، من خلال توسيع نطاق الحجز ليشمل الى جانب العقارات، الحقوق العينية العقارية المشهورة، وكذلك إمكانية توقيع الحجز على العقارات غير المشهورة، وتهدف هذه الدراسة على وجه الخصوص الى تبيان الإجراءات المتعلقة بتوقيع الحجز العقارية.

الكلمات المفتاحية :

الحجز العقاري، التنفيذ الجبري، العقارات المشهورة، الحقوق العينية العقارية المشهورة، العقارات غير المشهورة.

Le résumé

La réorganisation des dispositions touchant aux sujets saisis immobiliers que le législateur a attaché l'attention la plus grande dans le code de procédure civile et administratif n 08/09, pour nuire au droit de propriété conservée constitutionnellement, assure que les nouvelles dispositions quant à la saisie immobilière n'ont pas existé dans le code de procédure civile par l'expansion de la portée du saisie pour inclure en plus l'immobilier, des droits réels immobiliers, aussi bien que la possibilité de saisie des biens immeubles non publiés. L'objectif de l'étude en particulier pour clarifier les procédures des saisies immobilières

مقدمة :

أن المكانة الهامة التي يحتلها العقار في المجتمع، باعتباره عنصرا من عناصر الثروة لدى الانسان، انعكس على الجانب التشريعي، من خلال جعل التنفيذ الجبري عليه، هو آخر مرحلة من مراحل التنفيذ ولا يمكن اللجوء اليه إلا بعد التأكد من عدم جدوى كل الإجراءات المتخذة قبله، إذ الأصل أن يتم التنفيذ على منقولات المدين، وفي حال عدم وجودها أو كفايتها يمكن للدائن أن يجز على عقارات المدين عن طريق استنفاذ اجراء **الحجز العقاري** الذي يمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو غيره ، أو التي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني واستيفاء دينه من ثمنها.

حيث يلجأ الدائن الذي بيده سند تنفيذي إلى سلطة القضاء ورقابته حتى يجبر المدين الممتنع عن الوفاء بالدين، تنفيذًا للضمان العام الذي يكون له على أموال مدينه، غير أن توقيع الحجز يفرض عليه الالتزام بالطرق والإجراءات التي حددها المشرع والتي تتناسب وطبيعة العقارات أو الحقوق العينية المراد التنفيذ عليها، والتي تهدف الى حماية حق الدائن في استيفاء دينه من جهة، وحماية المدين من تعسف الدائن وجوره حتى لا يجرده من أمواله ويهدر كرامته وكذا احترام حق ملكيته من جهة أخرى، والذي يعتبر من المبادئ المكرسة وفقا لدستور 1996 في المادة 52 منه.

وقد نظم المشرع الجزائري موضوع الحجز العقاري بالفصل الخامس والسادس من المواد 621 الى 774 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في :2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الذي تضمن بموجب المادة 1064 منه الغاء أحكام الامر 154/66 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم، الصادر في 8 جوان 1966، مستحدثا بذلك أحكاما تتعلق بالحجز العقاري لم تكن موجودة في ظل القانون الملغى.

على أن توقيع الحجز العقاري وفقا لهذا القانون، ينصب على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة، مع استحداث المشرع إمكانية توقيع الحجز على العقارات التي تكون لها سندات غير مشهورة ، وفقا لأحكام المادة 766 من قانون الاجراءات المدنية والادارية .

وعليه فالإشكالية المطروحة : كيف نظم المشرع الاحكام المتعلقة بتوقيع الحجز العقاري في ظل قانون الإجراءات المدنية والادارية ؟

الاجابة على هذه الاشكالية تكون وفقا للخطة التالية :

المبحث الأول: العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة المعنية بتوقيع الحجز.

المطلب الاول : العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة محل الحجز العقاري.

المطلب الثاني: العقارات غير المشهورة محل الحجز العقاري.

المبحث الثاني : إجراءات الحجز على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة والعقارات غير المشهورة.

المطلب الأول : استصدار امر الحجز على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة و غير المشهورة.

المطلب الثاني: قيد أمر الحجز المتعلق بالعقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة وآثاره .

المبحث الأول: العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة المعنية بتوقيع الحجز.

إن البحث في الإجراءات المتعلقة بتوقيع الحجز على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة و العقارات غير المشهورة ، التي يستوجب التقيد بها من طرف الدائن حتى يستطيع اقتضاء حقه من المدين ، تسبقه ضرورة معرفة المقصود بالعقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة ، ثم العقارات غير المشهورة التي يقع الحجز العقاري عليها.

المطلب الاول : العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة محل الحجز العقاري.

وسع المشرع بموجب القانون 09/08 نطاق الحجز الذي كان يقتصر على العقارات فقط ليشمل الحقوق العينية العقارية ، بخلاف ما كان سائدا في ظل الامر 154/66، الامر الذي يقتضي توضيح معنى العقارات والحقوق العينية العقارية ثم المقصود بالشهر العقاري وآثاره .

الفرع الاول : العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة.

يعرف العقار بطبيعته على أنه "كل شيء ثابت في مكانه ومستقر فيه لا يتحرك منه ، ويشغل حيزا معيناً لا يتغير" كما عرفه البعض الاخر على أنه كل شيء ثابت لا يمكن نقله من مكان الى آخر دون تلف⁽¹⁾.

أما المشرع الجزائري فقد عرفه بالمادة 683 من القانون المدني بأنه (كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول) ، و كل ما ليس عقارا - بطبيعته أو بالتخصيص - فهو منقول، وقد يكون المنقول بطبيعته أو بحسب المال وقد يكون منقولاً معنوياً ، والمنقولات لا يمكن حصرها و المشرع لم يحدد المنقول وقال بأنه كل شيء يمكن نقله دون تلف .

والعقار المعني بالحجز هو المملوك للمدين أو للكفيل العيني أو الموجود في حيازة الحائز وعليه فإن الإجراءات المتخذة لحجز عقار المدين أو من في حكمه تكون بغرض بيعه بالمزاد العلني واستيفاء الدين، وتنصب على عقار بطبيعته كالأراضي وما يوجد عليها كالمحاجر والمناجم ، أو على العقارات بالتخصيص كالمنقولات المخصصة لخدمة العقار واستغلاله كالألات الفلاحية المخصصة لخدمة الأراضي الفلاحية، وفصل المنقول عن العقار المخصص لخدمته يكون حجزه كمنقول وليس عقار، أما الثمار فهي تحجز مع الأرض ما لم تنفصل عنها ، وقد يتم الحجز عليها باعتبارها منقولا بالمآل، كما ان الحجز على ارض دون الإشارة الى البناء المشيد عليها يجعل الحجز لا يمتد إلى البناء، لأنه لا يعتبر ثمارا او عقارا بالتخصيص، أما اذا كان الغرض هو الحجز على البناء فلا بد من الإشارة بذلك بأمر الحجز الذي يمتد بقوة القانون الى جميع المنقولات المعتبرة في نظر القانون عقارا بالتخصيص⁽²⁾)

أما الحقوق العينية على العقار فهي تنقسم الى قسمين، وهي الحقوق العينية العقارية الاصلية ، نجد على رأسها حق الملكية ويكون حقا عقاريا اذا وقع على عقار بطبيعته أو عقارا بالتخصيص ثم تأتي حقوق عينية عقارية اصلية تنفرع عن حق الملكية كحق الارتفاق وحق السكنى وحق الحكر وهي لا تقع الا على عقار ، ومنها ما يقع على عقار او منقول مثل حق الملكية، فإذا وقع على عقار كان حقا

عقاريا وهو حق الانتفاع وحق الاستعمال، أما الحقوق العينية العقارية التبعية التي تقع على عقار بطبيعته أو بالتخصيص ومنها مالا يقع الا على عقار كحق الرهن الرسمي و حق الاختصاص ومنها ما يقع على عقار أو منقول، وهي حق رهن الحيازة وحقوق الامتياز⁽³⁾. والتي أجاز المشرع إمكانية الحجز عليها من طرف الدائن .

الفرع الثاني: المقصود بالإشهار العقاري.

يقصد بالشهر العقاري، شهر حقوق الملكية و الحقوق العينية الاخرى للصيقة بالعقارات و بالتحديد شهر بعض التصرفات المتعلقة بهذه الحقوق القانونية المتسببة في نشوئها ، ونقلها وفي تخصيصها (بيع ، هبة... رهن)، الشهادة التوثيقية المتضمنة انتقال التركة، وبعض المحررات الاجرائية كالأمر بالحجز العقاري أو بعض الطلبات القضائية، ويهدف الشهر الى تعريف الغير بحقوقه وتمكينه من الحصول على المعلومات بخصوص السندات المشهورة ويختلف دور الشهر العقاري باختلاف النظام المتبع ، سواء كان نظاما للشهر العيني أو الشهر الشخصي أو نظاما للشهر المختلط أو نظام السجل العقاري⁽⁴⁾

والاشهار هو اجراء ضروري لترتيب الأثر العيني في العقود المثبتة للملكية أو لحق عيني عقار ، وهذا مؤكد بموجب الامر 74/75⁽⁵⁾ الذي قضى بأن كل حق للملكية، والحقوق العينية المنصبة على عقار لا يكون لها اثر بالنسبة للأطراف، ولا في مواجهة الغير إلا من تاريخ الاشهار في مجموعة البطاقات العقارية ، وكذلك العقود الارادية والاتفاقات التي ترمي الى انشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري⁽⁶⁾ وقد حددت المادة 14 من هذا الامر التصرفات التي تخضع الزاميا للإشهار العقاري بدقة⁽⁷⁾.

وتقضي المادة 793 من القانون المدني بأنه " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الاخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري " وأضاف القانون المدني بأن " الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني ، إذا كان محل الالتزام شيئا معيننا بالذات يملكه الملتزم وذلك مع الاحكام المتعلقة بالشهر العقاري"⁽⁸⁾.

وعليه فإن انتقال الملكية و الحقوق العينية كأثر من آثار العقد لا يتم إلا بتسجيل هذا العقد وشهره بالمحافظة العقارية ، فالرسمية لا تغني عن الشهر سواء بين الاطراف المتعاقدة أو الغير ، وعدم اشهار التصرفات المكتسبة للملكية العقارية يحول دون ترتيب اثرها العيني.

المطلب الثاني : العقارات غير المشهورة محل الحجز العقاري.

أوجب المشرع ا فراغ كافة التصرفات الناقلة للملكية العقارية في الشكل الرسمي تحت طائلة بطلان التصرف ، بموجب المادة 12 من الامر 91/70⁽⁹⁾، والمادة 324 مكرر 1 بموجب القانون 14/88⁽¹⁰⁾، وتنصرف هذه القاعدة للدولة عند تعاملها في العقار، غير ان قاعدة الرسمية لا تغني عن الشهر حتى يترتب الأثر العيني للتصرف، وامكانية توقيع الحجز على العقار غير المشهر، يعد استثناء يدعو الى تحديد طبيعة السندات المعترف بها قانونا لتوقيع الحجز .

الفرع الأول : المقرر الإداري

تمتلك الدولة ومجموعاتها المحلية أكبر رصيد عقاري ، القانون خولها التصرف في المحفظة العقارية في اطار القانون ، حيث يقصد بالسندات الإدارية، الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير⁽¹¹⁾، او هي تلك العقود التي يكون أحد طرفيها شخصا معنويا عاما كالدولة والولاية والبلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، فتبرم الادارة عقودا في لنقل املاكها العقارية للغير على تنوع طبيعتها بمقررات إدارية ، ونجد الكثير من الأمثلة في التشريع الجزائري، ونكتفي ببعضها للاستدلال:

– العقود الإدارية المتضمنة بيع عقار في اطار تسوية البناءات غير الشرعية تنفيذا للمرسوم 212/85 المحدد لشروط تسوية وضعية الذين يجوزون أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقهم في التملك والسكن ، بموجب المادة 12 منه " يعد في اطار هذا المرسوم عقد الملكية حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض للبناء مع عبارة تسوية الوضعية " ، كما القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام

إنجازها و الذي تضمنت المادة 40 منه طريقة تسوية وضعية البناءات المشيدة على أرض تابعة لأمالك الدولة أو الولاية أو البلدية عن طريق التنازل بالتراضي .

– العقود الإدارية المتضمنة منح التنازل على الأراضي و الأملاك الوطنية المعد في اطار المرسوم التشريعي 12/93 بتاريخ: 1993/10/15، والمتعلق بترقية الاستثمار، والمرسومين 321/94 و 322/94 المؤرخين في 1994/10/17، المتعلقين بمنح امتياز على الأراضي والأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار.

– العقود الإدارية المعدة من مديرية أملاك الدولة المتعلقة باستصلاح الأراضي التي تبرم في ظل القانون 18/83 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية والمرسوم 724/83 بتاريخ: 1983/12/10، والاستصلاح وفقا للمرسومين يعد سببا لكسب الملكية العقارية .

– العقود الإدارية المعدة من مديرية أملاك الدولة المتعلقة بإنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية و الفردية طبقا لقانون المستثمرات 19/87 بتاريخ 1987/12/08، والملغى بالقانون 03/10 بتاريخ 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية.⁽¹²⁾

– المقررات التي أصدرها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط CNEP لفائدة المستفيدين من السكنات بمناسبة قيامه بعمليات الترقية العقارية ، اذ يشغلون السكنات بموجب مقررات فقط.⁽¹³⁾

الفرع الثاني: السندات العرفية.

و هي المحررات التي يقوم بإعدادها الأطراف بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل اثبات تصرف قانوني، ويتم توقيعها من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا، من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص ولا يعتبر التصديق على توقيعات الأطراف من قبيل إضفاء الرسمية على العقد بل يثبت فقط هوية الموقع دون ممارسة الرقابة على محتوى العقد حسب المادتين 1 و 2 من المرسوم 41/77 المؤرخ في 1977/02/19 المتعلق بالتصديق على التوقيعات⁽¹⁴⁾.

ولم يتطرق المشرع الى تعريف المحررات العرفية بل أشار اليها في المادة 326 من القانون المدني بقوله " يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي او انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا بين الأطراف "

أما ثبوت تاريخ العقد العرفي لا يكون كذلك حسب المادة 328 من القانون المدني إلا "

- من يوم تسجيله

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص

- من يوم وفاة أحد اللذين لهم على العقد خط و إمضاء "

والعقود العرفية المقصودة هي المحررة قبل 1971/01/01، وهو تاريخ فرض الرسمية كركن لنقل الملكية تحت طائلة بطلان التصرف، وعليه فجاوز الحجز على العقار غير المشهر اذا كان له تاريخ ثابت، لا يعتبر تراجعاً عن مبدأ الرسمية لأنه يرتبط بالتطبيق الحسن لنظام الشهر العيني المرتبط كذلك بعمليات المسح.⁽¹⁵⁾ وينحصر الحجز على العقارات غير المشهورة في حالتين :

1- العقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 1961/03/01 تطبيقاً للمرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل للمرسوم 63/76 بتاريخ 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، اذ اعفيت العقارات من مبدأ الأثر الإضافي للشهر المفروض بموجب المادة 88 منه.⁽¹⁶⁾

2 -العقود العرفية الثابتة التاريخ من 1961/03/01 الى 1971/01/01 التي اكتسبت الصيغة الرسمية بموجب المرسوم 123/93 بتاريخ 1993/05/19 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 و الذي تم بموجبه تمديد الفترة من 1961/03/01 الى غاية 1971/01/01 .

وقد جرى العمل أن أغلبية المحافظات العقارية تقوم بإشهار المحررات التي تثبت تواريخها عن طريق التسجيل⁽¹⁷⁾ الذي يكون الغرض منه جباية رسم لفائدة الخزينة العمومية.⁽¹⁸⁾

وعليه فإن تعامل الناس بالعقود العرفية و تعامل الدولة في آلاف العقارات بمقررات إدارية دفع بالمشرع الى استحداث إجراءات خاصة بالحجز على العقارات غير المشهورة⁽¹⁹⁾.

المبحث الثاني : إجراءات الحجز على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة والعقارات غير المشهورة.

يباشر الدائن الذي بيده سند تنفيذي في حال عدم كفاية الأموال المنقولة للمدين أو عدم وجودها إجراءات الحجز، كما يمكن للدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على العقار أو حق التخصيص على العقار مباشرة إجراءات الحجز حتى ولو انتقلت الملكية الى الغير.

المطلب الأول : استصدار أمر الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة و غير المشهورة.

يتطلب استصدار أمر الحجز اتباع إجراءات خاصة تتعلق بالطلب المقدم وشكله والجهة القضائية المختصة وكذا والوثائق المدرجة معه و تبليغه.

الفرع الأول : تقديم طلب الحجز و الوثائق الملحقة به.

يقدم طلب الحجز في شكل عريضة بنسختين بمفهوم المادة 311 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وتكون معللة ، مشيرة للوثائق المحتج بها ، وإذا كانت العريضة مقدمة في شأن خصومة قائمة فيجب ذكر المحكمة المعروضة أمامها ، بمعنى أن يكون الأمر على العريضة مسببا وقابلا للتنفيذ ، ويختلف تحريرها جهة لأخرى ، لكن لا بد من التقيد بالشكليات المنصوص عليها في المواد 13-14-15-16 من ق إ م إ⁽²⁰⁾.

ويودع الطلب لدى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار من طرف الدائن أو ممثله القانوني (كالولي) أو الاتفاقي (كالوكيل)⁽²¹⁾ متضمنا البيانات الآتية :

- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي او المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار او /و الحق العيني العقاري
- اسم ولقب المدين وموطنه
- وصف العقار أو / و الحق العيني العقاري المطلوب حجزه مع بيان موقعه و أية بيانات أخرى تفيد في تعيينه ، طبقاً لما هو ثابت في سند الملكية .(22)
- وللحصول على وصف دقيق للعقار ومعلومات كافية عن مواصفاته ومشمولاته، أجاز القانون للدائن استصدار امر على عريضة غير قابل للطعن لدخول المحضر القضائي للعقار واعداد المحضر(23)
- وقد أنيط المحضر القضائي بمهمة القيام مباشرة اجراءات الحجز العقاري ، مقابل حصوله على اتعابه التي تقدر من طرف رئيس المحكمة ، بناء على استصدار امر على عريضة (24).
- غير ان إعداد المحضر المتعلق بوصف العقار اذا كان لا يثير من الناحية العملية صعوبة بالنسبة للعقارات المشهورة فالأمر على خلاف ذلك بالنسبة للعقارات غير المشهورة ، فغالبا ما يفتقد العقد العرفي أو المقرر الإداري على الوصف و البيانات الدقيقة للعقار المعني، وبالتالي للدائن أن يلجأ لتقني مختص للحصول على البيانات لما لها من اثر على تجسيد الحجز و البيع بالمزاد العلني(25)
- و يرفق طلب الحجز على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة بحسب المادة 723 من قانون إ م و إ بالوثائق التالية :

- 1- السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.
- 2- محضر التبليغ الرسمي لأمر الحجز، لأنه من حق المدين ان يقوم بتسديد الدين بمجرد تبليغه، فالقيد يمنع من التصرف في العقار(26).
- 3- محضر التكليف بالوفاء، يتضمن مطالبة المدين بتسديد مبلغ الدين خلال 15 يوم(27).
- 4- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي، لان الدائن المرتهن يوقع الحجز على العقار المرهون دون اللجوء الى الحجز على منقولات المدين و يستوجب عليه ارفاق الطلب

بمستخرج من عقد الرهن أو امر التخصيص أو مستخرج حق الامتياز على العقار بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية.

5- مستخرج سند ملكية العقار.

6- شهادة عقارية.

أما طلب الحجز المنصب على عقارات غير مشهورة فالمادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بينت الوثائق المرفقة مع مراعاة الإجراءات المنصوص عليها في المواد 721، 722، 723 كالاتي:

1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.

2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.

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

والطلب الذي تنقصه إحدى الوثائق يقع تحت طائلة الرفض، ويمكن تجديده حال اجتماعها، ويصدر الأمر من طرف رئيس المحكمة خلال 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب، وإذا تعددت العقارات المطلوب حجزها وكانت واقعة في دوائر اختصاص مختلفة يتم الفصل من إحدى المحاكم الواقع بدائرة اختصاصها إحدى العقارات⁽²⁸⁾، ويتضمن امر الحجز إضافة إلى البيانات المعتادة مايلي:

1- نوع السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به.

2- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.

3- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا ولاسيما موقعه وحدوده ، نوعه، مشتملاته، مساحته، رقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء ، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات، وإذا خلا الأمر من إحدى البيانات يكون قابلا للإبطال⁽²⁹⁾

والملاحظ أن المشرع وحد الإجراءات المتعلقة بتوقيع الحجز على اختلاف السندات المحتج بها، وكذلك الوثائق المدرجة مع الطلب، دون مراعاته لاختلاف طبيعة السند المعتمد عليه لضرب الحجز العقاري، مما

يشير بعض الإشكالات بمناسبة تطبيق بعض الأحكام ولاسيما ما يتعلق بالمادتين 622 و 623 اللتان تشترطان إرفاق الطلب بشهادة عقارية، ولم تستثنى بالنسبة للعقارات غير المشهورة رغم أن نقص احدى الوثائق يؤدي لرفض الطلب.

الفرع الثاني: التبليغ الرسمي لأمر الحجز.

التبليغ الرسمي لأمر الحجز يكون بواسطة المحضر القضائي، حيث يعد ورقة من أوراق المحضرين يتم إعلانها الى المدين بشخصه و في موطنه، يعذره بها الدائن بأنه سينفذ على عقاره بالبيع ان لم يتم بوفاء الدين³⁰، وتتبع شأن التبليغ الرسمي الإجراءات المبينة في المواد من 406 الى 416 من قانون إ م إ، كونها من النظام العام.⁽³¹⁾

وقد نظم المشرع أحكام التبليغ في المواد 725 و 726 من ق إ م إ بالنسبة للعقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة كالاتي:

- يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز للمدين، وإذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني للغير وجب القيام بتبليغ هذا الأخير كذلك ، مع اخطار إدارة الضرائب.

- ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، يباع العقار جبرا.

- يودع أمر الحجز فورا ، أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيده ، ويعد العقار أو الحق العيني العقاري محجوزا من يوم القيد، على أن الذي استحدثته المادة 725 هو الإسراع في إيداع أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري لمنع المدين من التصرف في العقار.

- وإذا كان الحاجز من أصحاب التأمينات العينية يبلغ أمر الحجز إلى حائز العقار المرهون وهو المالك الجديد الذي انتقلت إليه الملكية بعد الرهن، وقد يكون صاحب حق الانتفاع أو الكفيل العيني أن وجد، ولهؤلاء الخيار بين الوفاء أو قبول إجراءات الحجز وبيع العقار بالمزاد العلني.

ويعتبر الحجز نهائيا والعقار بين يدي القضاء بإجراء هذا التسجيل ومن يوم حصوله³².

تتسم الإجراءات الخاصة بحجز العقاري بالدقة والأفراط في الشكلية لكون العقار أعز ما يملكه الانسان فلا يفرط فيه بسهولة فيمنح فسحة زمنية ليسدد ديونه ويتفادى التنفيذ على العقار بالحجز عليه⁽³³⁾.

وقد بينت المادة 727 الحالة التي يظهر فيها الدائن الذي بيده سند تنفيذي حائزا لقوة الشيء المقضي به بعد قيد الحجز الأول، وألزم القانون المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين واستصدار أمر على عريضة لقيده مع بقية الدائنين، ويصبح من تاريخ التأشير به طرفا في الإجراءات ولا يجوز شطب التسجيلات و التأشيرات إلا بصدور أمر مخالف .

أما بالنسبة للتبليغ الرسمي لأمر الحجز المتعلق بالعقارات غير المشهورة فقد تناولته المادة 767، مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادة 688 وما يليها، إذ يبلغ للمدين أو الى حائز العقار أن وجد، شخصيا أو الى احد افراد عائلته البالغين المقيمين معه، وإذا كان يقيم خارج الوطن وجب تبليغه بأمر الحجز في موطنه بالخارج، ولا يتم البيع الا بانقضاء 10 أيام من تاريخ التبليغ، وإذا لم يبلغ أمر الحجز أو بلغ ولم يتم الحجز في أجل شهرين من تاريخ صدوره، اعتبر لاغيا بقوة القانون، ويمكن تجديده بعد هذا الأجل.

المطلب الثاني: قيد أمر الحجز المتعلق بالعقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة وآثاره .

قيد الحجز بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا هو البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء و امر الحجز لا يترتب عليه اعتبار العقار محجوزا مالم يقيد بها³⁴، وبينت المواد من 728 الى 736 ، كيفية قيد أمر الحجز والآثار المترتبة عليه بالنسبة للعقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة ، والمواد 768 و 769، أوضحت الأمر ذاته بالنسبة للعقارات غير المشهورة.

الفرع الأول: قيد أمر الحجز العقاري.

ألزم القانون المحافظ العقاري الواقع في دائرة اختصاصه العقار محل الحجز، أن يقيد الحجز العقاري المتعلق بالعقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة المقدم اليه من المحضر القضائي، من تاريخ الإيداع وتسليمه شهادة عقارية أو الى الدائن الحاجز خلال اجل اقصاه ثمانية أيام ، وإلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول⁽³⁵⁾.

متضمنة بياناً لكل القيود والحقوق المثقلة للعقار محل الحجز أو الحق العيني وبيان أسماء الدائنين وموطن كل واحد منهم.

ويلزم كذلك بذكر تاريخ وساعة الإيداع وبنوه بهامشه بترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده مع ذكر إسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت الأمر، لتحديد الأولوية في عملية القيد وما يترتب عليها من آثار بالنسبة لأطراف التنفيذ أو الغير.

أما أمر الحجز على العقارات غير المشهورة فلا يقيد في المحافظة العقارية، بل استحدث القانون مصلحة خاصة بأمانة الضبط لقيده مع الدائنين الحاجزين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المحجوز عليه³⁶، وذلك بموجب المادة 768 بأنه " يفتح بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، سجل خاص لقيد المحجوز العقارية وقيد الدائنين الحاجزين والدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه " .

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن قيد أمر الحجز العقاري.

رتب المشرع على قيد أمر الحجز العقاري آثاراً هامة ، تختلف بحسب التصرفات التي ترد على العقار أو الحق العيني العقاري محل أمر الحجز التي قد يقوم بها المدين المحجوز عليه قبل قيد أمر الحجز أو بعده، وقد بين المشرع آثار قيد الحجز بالمحافظة العقارية في المواد 730 الى 736 مع أعمال نص المادة 769 فيما يخص آثار قيد حجز العقارات غير المشهورة وهي :

- أولاً : يترتب عن التصرفات السابقة واللاحقة لقيود أمر الحجز التي يقوم بها المدين المحجوز عليه، تعلق الامر بعقارات مشهورة أو غير مشهورة ما يلي:
- إذا لم يكن العقار مؤجراً قبل قيد الأمر فإن المدين يبقى حارساً عليه حتى يتم البيع ، وإذا كان هو ساكنه فيبقى ساكناً دون دفع الأجرة مالم يؤمر بخلاف ذلك.
 - إذا كان العقار مؤجراً وقت قيد الامر بالحجز، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز و يمنع الوفاء بها لمالك العقار ، أما اذا دفع المستأجر الأجرة للمدين المحجوز عليه صح وفاؤه، ويسأل عنها المدين بصفته حائزاً لها.(37)
 - تبقى عقود الايجار التي لها تاريخ ثابت وكان قد أبرمها المدين المحجوز عليه قبل قيد امر الحجز ، نافذة في حق الحائزين و الدائنين الذين لهم حقوق مقيدة ، الا اذا اثبت الدائن أو الراسي عليه المزاد ولو بعد البيع ، وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في الايجار و يمكن فسخ الايجار.
 - عقود الايجار التي ليس لها تاريخ ثابت، وعقود الايجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد امر الحجز، لا تكون نافذة في حق الدائن الحائز، غير انه يجوز للمحجوز عليه ان يطلب استصدار امر على عريضة، يرخص له فيها إيجار العقارات و أو الحقوق العينية العقارية إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز دون الاخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الايجار الواجبة الشهر.(38)
 - تلحق بالعقار و/أو الحق العيني العقاري ثماره وإيراداته من تاريخ قيد امر الحجز بالمحافظة العقارية ، و للمدين المحجوز عليه ان يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من اعمال الإدارة الحسنة ويودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة، كما يجوز للمدين المحجوز عليه كذلك أن يطلب من رئيس المحكمة الترخيص له بأمر على عريضة بحصاد المحاصيل الزراعية وجني الثمار والفواكه وبيعها بالمزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط أو بأية طريقة أخرى، ويودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة(39).
 - يعاقب المدين المحجوز عليه، أو حائز العقار أو الكفيل العيني الذي يتسبب في اختلاس أو اتلاف المحاصيل أو الثمار أو الفواكه وتترتب عليه المسؤولية الجزائية(40) والمسؤولية المدنية.

ثانياً: ويترتب عن التصرفات التي يقوم بها المدين المحجوز عليه بالنسبة للعقارات و/أو الحقوق العقارية المشهورة آثار أخرى:

– إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلاً بتأمين عيني وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر الى الغير قبل قيد امر الحجز وجب انذار الغير الحائز وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليته العقار وإلا يبيع العقار جبراً عليه، على ان يشتمل هذا الانذار بالإضافة إلى البيانات المعتادة ما يلي:

● بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له.

● بيان امر الحجز وتاريخ القيد.

● انذار الحائز وتكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال اجل شهر واحد من تاريخ التبليغ ، والا يبيع العقار جبراً، وتطبق جميع الاحكام المتعلقة بالإيجار والثمار والمحاصيل واختلاس هذه الأخيرة المنصوص عليها في المواد 731-732-733 من قانون ام ا عند انذار الحائز وتكليفه بالوفاء.

– 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 إن يرتب تأمينات عينية عليه، ويكون تصرفه قابلاً للإبطال، غير انه يجوز لبائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه و الشريك المقاسم أن يقيد حق الامتياز على العقار في الآجال والأوضاع المنصوص عليها في القانون المدني ولاسيما أحكام المادتين 999 و 1001 منه .⁴¹

أما اذا قام المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بإيداع مبلغ كاف بأمانة الضبط لتغطية اصل الدين و المصاريف تصبح التصرفات القانونية الواردة على العقار نافذة.⁽⁴²⁾

ثالثاً : كما تناول المشرع في المادة 772 و 773 من قانون إم إ م بالنسبة للحجز على العقارات غير المشهورة وتحسباً لإمكانية بروز المالك الحقيقي للعقار بسند ملكية معترف به قانوناً، كيفية ايداع طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار كله أو بعضه أمام القضاء الاستعجالي واجراءاته .

– كما أعطى المشرع بموجب المادة 774 من قانون إم إ م العقار غير المشهر الذي يتم بيعه بالمزاد العلني من مبدأ الأثر المسبق للشهر، أي يشهر حكم رسو المزاد دون ذكر لأصل الملكية، حتى يمكن اشهار الحكم المعني.

خاتمة.

إن إصلاح الاحكام المتعلقة بالحجز العقاري من المواضيع التي اولاهها المشرع القسط الأكبر من الاهتمام و العناية، وذلك لما يترتب عليها من مخاطر على حق الملكية المكرس دستوريا، و على هذا الأساس تم ادخال احكام جديدة على الحجز العقاري لم تكن موجودة في ظل قانون الإجراءات المدنية، والتي تشمل العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة و العقارات غير المشهورة ، معتمدا قدر الإمكان على تبسيط إجراءات الحجز وتوضيحها ، وإضافة نصوص قانونية لسد ما كان يكتنف احكام الحجز من نقص و تماشيا مع ما استقر عليه العمل امام الجهات القضائية وما أخذت به التشريعات الحديثة والمقارنة.

وهذا يعكس مدى الحرص على تبسيط أحكام الحجز العقاري وإحاطته بضمانات تحم المدين والدائن وحتى الغير ذلك من خلال إصدار القانون 09/08 .

غير أن ذلك لا ينفي وجود بعض الإشكالات التي تثار بمناسبة تطبيق بعض الأحكام الواردة فيه ولاسيما ما يتعلق بتطبيق المادتين 622 و 623 اللتان تخصان الإجراءات والوثائق المرفقة بطلب الحجز والتي من بينها الشهادة العقارية ، والتي لم ينص المشرع على استثنائها بالنسبة للعقارات غير المشهورة رغم انه رتب على نقص إحدى الوثائق رفض الطلب،

كما أن استحداث الإجراءات المتعلقة بالحجز على العقارات غير المشهورة وإن كان يعكس رغبة المشرع في توسيع نطاق الضمان العام للمدين تجاه الدائنين سواء كانوا أفرادا أو مؤسسات مالية، إلا أن الصعوبات التي تواجه المحضر القضائي في إدارة إجراءات هذا النوع من الحجز كثيرة ، ولا سيما صعوبة الحصول على السند العرفي أو المقرر الإداري في أرض الواقع وصعوبة الحصول على وصف دقيق للعقار، وإمكانية ظهور المالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية معترف به قانونا ومباشرته دعوى الاستحقاق.

الهوامش

- ¹ بدوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة و المالية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008، ص10.
- ² عبد الحميد الشواربي، الاحكام العامة في التنفيذ الجبري، الفقه والقضاء والصيغ القانونية، الإسكندرية، منشأة المعارف 2002 ص554.
- ³ بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية و القضائية، إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و القوانين ذات الصلة، الجزائر عين مليلة، دار هومة، 2015، ص62.
- ⁴ العتروس بشير، مقال الشهر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الاول، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2004، ص15.
- ⁵ القانون 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، ج ر 92 بتاريخ 1975/11/18:
- ⁶ المادة 16 من الامر 74/75 مرجع نفسه .
- ⁷ أنظر المادة 14 من الامر 74/75 ، مرجع نفسه.
- ⁸ المادة 165 من القانون المدني.
- ⁹ الامر 91/70 المتضمن قانون التوثيق المؤرخ في 12/15/ 1970، ج ر 107.
- ¹⁰ القانون 14/88 بتاريخ: 03/05/1988، يعدل ويتمم الامر 58/78 المتضمن القانون المدني، ج ر 18 بتاريخ 1988/05/04.
- ¹¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، دار هومه للطباعة و التوزيع و النشر، 2003، ص 41.
- ¹² سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 93، 92 .
- ¹³ لوصيف نجا، الحجز على العقارات غير المشهورة، مداخلة بالملتقى العلمي الدولي المنعقد بقسنطينة: 05/12/2009، حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ص 19.
- ¹⁴ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 17.
- ¹⁵ لوصيف نجا، مرجع سابق، ص 20 .
- ¹⁶ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 20 .
- ¹⁷ انظر بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 97 " للاطلاع على قرار صادر عن القضاء الإداري بشأن امتناع المحافظ العقاري لولاية بسكرة عن اشهار شهادة توثيقية .
- ¹⁸ منع المشرع مفتشي الضرائب من تسجيل العقود العرفية المتضمنة التصرف في العقار بالمادة 63 من قانون المالية لعام 1992 المعدلة للمادة 351 من القانون 63/76.

- ¹⁹ عبد السلام ديب، قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة الجزائر، دار موفم للنشر، 2011 ط 2 منقحة، ص 409 .
- ²⁰ عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ و الحجز التنفيذي على المنقول و العقار وفقا لقانون 09/08، الجزائر، دار الهدى عين مليلة، 2012، ص 88.
- ²¹ بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 71 .
- ²² المادة 722 من القانون 09/08، مرجع سابق.
- ²³ عبد السلام ديب، مرجع سابق، ص 396.
- ²⁴ المادة 752 من القانون 09/08، مرجع سابق.
- ²⁵ لوصيف نجا، مرجع سابق، ص 21.
- ²⁶ عياد وهاب، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائرية، مداخلة بالملتقى العلمي الدولي المنعقد في 05 ديسمبر 2009 بقسنطينة، حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ص 12 .
- ²⁷ المادة 612 من القانون 09/08، مرجع سابق.
- ²⁸ عبد السلام ديب، مرجع سابق، ص 397 .
- ²⁹ المادة 724 من قانون القانون 09/08، مرجع سابق.
- ³⁰ احمد هندی و احمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 1999، ص 459 .
- ³¹ سليمان بوقندورة، مرجع سابق، ص 76 .
- ³² محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001، ص 129.
- ³³ طاهري حسين، الوسيط في شرح الإجراءات المدنية، مدعما باجتهاد المحكمة العليا ومرفقا بنماذج قضائية، القبة الجزائر، دار ربحانة، للنشر و التوزيع ط 1، 2002 ص 153.
- ³⁴ كرباح أمال، الحجز العقاري، مذكرة تخرج، المدرسة العليا للقضاء، السنة الدراسية 2005-2006، ص 11.
- ³⁵ أنظر المقال المنشور في مجلة المحضر القضائي، الصادرة في نوفمبر 2013، الموسوم بالمسؤولية المهنية للمهنيين القانونيين، المحضر القضائي، دراسة حالة للدكتور سقاش ساسي الذي تطرق فيه بالتفصيل لمسؤولية المحضر القضائي .
- ³⁶ لوصيف نجا، مرجع سابق، ص 22.
- ³⁷ المادة 730 من القانون 09/08، مرجع سابق.
- ³⁸ المادة 731 من القانون 09/08، مرجع نفسه.
- ³⁹ المادة 732 من القانون 09/08، مرجع نفسه.
- ⁴⁰ العقوبة المقررة بالمادة 364 من قانون 23/06 المؤرخ في 20/12/2006 المعدل لقانون العقوبات.
- ⁴¹ عبد السلام ديب، مرجع سابق، ص 399.
- ⁴² المادة 736 من القانون 09/08، مرجع سابق.