

الحجز على العقارات غير المشهورة و توسيع دائرة الضمان العام في التشريع الجزائري  
*Seizure of unpublished real estate and expansion of the general guarantee circle in Algerian legislation*



العارية بولرباح،  
جامعة زيان عاشور الجلفة (الجزائر)،

[Laria.3838@gmail.com](mailto:Laria.3838@gmail.com)

تاريخ الإرسال: 2021/09/17 تاريخ القبول: 2021/11/06 تاريخ النشر: 2021/12/01

\*\*\*\*\*

**ملخص:**

استحدثت المشرع الجزائري في تطور هام إمكانية الحجز على العقارات غير المشهورة في الفصل السادس في المواد 766 و ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد 08-09 ، موسعا بذلك من دائرة الضمان العام للدائنين ، و مواكبا لما نجم عن العدد الهائل من العقارات الحضرية و الريفية و الصناعية و السياحية ، التي تصرف فيها الدولة بصيغ مختلفة دون حيازتها على سندات ملكية مشهورة ، و رغم مضي أزيد من عقد من الزمن على سريان استحداث الحجز على العقارات غير المشهورة ، إلا أن الممارسة على مستوى الجهات القضائية في هذا الصدد مازالت جد محدودة.

**كلمات مفتاحية:**

الحجز العقاري، الضمان العام، العقارات المشهورة، العقارات غير المشهورة.

**Abstract:**

In an important development, the Algerian legislator introduced the possibility of seizing unpublished real estate in Chapter VI in Articles 766 and thereafter of the new Civil and Administrative Procedures Law 08-09, thus expanding the General Security Department for creditors, and in line with what resulted from the huge number of urban real estate. And rural, industrial and touristic ones, in which the state acted in different ways without acquiring publicized title deeds, and despite the passage of more than a decade since the introduction of seizure of unpublished real estate, the practice at the level of judicial authorities in this regard is still very limited.

**Key words:**

Real estate reservation - general guarantee, declared real estate - unpublished real estate.

**مقدمة:**

أولى المشرع الجزائري شأن جل التشريعات الحديثة الحجز على العقار عناية خاصة، ويعزى ذلك إلى أهمية العقار الاقتصادية والاجتماعية، فالعقار هو أهم أموال المدين وأعزها

## العارية بولرباح

عليه، ورغم التطور التكنولوجي الذي رفع من أهمية بعض المنقولات كالطائرات والسفن، إلا أن العقار مازال يمثل عنصرا هاما في ثروة الإنسان، مما يشكل صمام انتمان و ضمان، وقد خصت كل دساتير العالم العقار بالحماية، ومنها الدستور الجزائري في المادة 60 من التعديل الدستوري الأخير لسنة 2020.

والأصل أن يقوم المدين بتنفيذ التزامه طائعا مختارا مستجيبا إلى احد عنصرى الالتزام وهو عنصر المديونية المتمثل في واجب ملقى على عاتقه يملئ عليه الأداء الاختياري فإذا رفض المدين الأداء الاختياري يستطيع الدائن أن يجبره على هذا الأداء عن طريق تحريك العنصر الثاني وهو عنصر المسؤولية، ومفاده إجبار المدين على تنفيذ التزامه عن طريق اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري ضده ، وهو ما تضمنته المادة 164 من القانون المدني، وذلك من خلال توقيع الحجز التنفيذية على المنقولات ثم العقارات<sup>1</sup>.

ولكن كل التشريعات نصت على التريث في الحجز على عقار المدين و عدم نزعها منه، إلا في حالة عدم وجود المنقولات أو عدم كفايتها، وأنه يجب أن تفسح له فرص كافية للوفاء الاختياري<sup>2</sup>. ففي الجزائر ظل قانون الإجراءات المدنية القديم الصادر سنة 1966 يحضر الحجز على العقارات غير المشهورة، بموجب أحكام المادة 379 منه و ما بعدها لا يمكن توقيع الحجز العقاري إلا إذا كان العقار له سند ملكية مشهرا ، وهو ما أخـرج عشرات الآلاف من العقارات غير المشهورة من دائرة الضمان العام. وفي تطور غير مسبوق أدرج قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 إمكانية الحجز على عقارات المدين غير المشهورة أي التي ليس لها وجود قانوني بالمحافظة العقارية، شريطة أن يكون لها مقرر إداري أو عقد عرفي مما وسع من دائرة الضمان العام للدائنين لاستيفاء حقوقهم .

**الإشكالية: هل شكل إدراج الحجز على العقارات غير المشهورة إضافة حقيقية للضمان العام للدائنين؟ وما مدى كفاية و فعالية النصوص الواردة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في حجز العقار غير المشهورة؟.**

### المبحث الأول

#### توسيع دائرة الضمان العام و أهميته للعقارات غير المشهورة

إن المشرع الجزائري عندما استحدث الحجز على العقارات غير المشهورة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فقد وسع من دائرة الضمان العام للدائنين، و هو ضمان يهدف إلى توفير الحماية القانونية للدائن لاستيفاء حقوقه الشخصية من مدينه.

#### المطلب الأول: مفهوم الضمان العام

إن الضمان العام هو تأمين عام بواسطته يستطيع الدائن الحصول على حقوقه لدى مدينه، وأن هذه الأموال جميعها ضامنة للوفاء بديونه، فالضمان العام يشمل جميع الأموال الملحقة بذمته دون تخصيص طالما أنها قابلة للحجز.

#### الفرع الأول : تعريف الضمان العام:

ينصرف تعريف الضمان العام إلى أن جميع أموال المدين من منقولات و عقارات مشهورة و غير مشهورة ضامنة للوفاء بدينه، ولا يلتبس هذا الضمان العام بالتأمين الخاص الذي يقع على

<sup>1</sup> أوباجي محمد ، الضمان العام و وسائل حمايته ، مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية، مجلة التواصل، العدد 14 ، ص 206 .

<sup>2</sup> عبدالله مدعث غلاب العازمي، الحجز التنفيذي على العقارات، دراسة في التشريع الكويتي، ماجستير، كلية الحقوق، الشرق الأوسط 2011-2012 .

مال معين للمدين لمصلحة أحد دائنيه، فيقدمه على غيره من الدائنين<sup>1</sup> فالأصل أن جميع أموال المدين يجوز التنفيذ و الحجز عليها ،لأن من ألزم نفسه فقد ألزم أمواله ، فأموال المدين تشكل في مجموعها الضمان العام للالتزامات المدين<sup>2</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 188 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن : "أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه وفي حالة عدم وجود حق الأفضلية المكتسب طبقا للقانون ، فان جميع الدائنين متساوون تجاه هذا الضمان "، فمن حق الدائن التنفيذ على أموال مدينه جميعها، لا فرق في ذلك بين مال وآخر ماعدا ما حضر القانون الحجز عليه. إن الضمان العام هو ضمان قانوني يهدف إلى توفير الحماية القانونية للدائن لاستيفاء حقوقه الشخصية من مدينه ، وهذا الضمان هو عام بمعنى أن جميع أموال المدين من منقولات وعقارات ضامنة للوفاء بديونه<sup>3</sup>. ويختلف الضمان العام عن الضمان الخاص.

### الفرع الثاني : الضمان الخاص

الذي يهدف إلى تقوية فرص الدائن في استيفاء حقه تقوية لا تخولها له فكرة الضمان العام، سواء كانت هذه التقوية من مال المدين أو من مال الغير وسواء كان مصدرها الاتفاق أو نص القانون، والضمان الخاص الذي تقرر للدائن، إنما يأتي زيادة لماله أصلا من حق الضمان العام المقرر له بالنسبة إلى جميع أموال مدينه، ولهذا فان الدائن الذي تقرر له هذا الضمان الخاص لا يفقد حقه الأصلي في التنفيذ على أموال المدين الأخرى باعتبارها داخلة في الضمان العام المقرر له شأنه في ذلك شأن باقي الدائنين، وكل ما هنالك أنه سوف يتعرض لمزاحمتهم<sup>4</sup>.

إن حق الأفضلية المكتسب طبقا للقانون هو حق يمنح للدائن على الدائنين الآخرين و يسمى التأمينات العينية ونص عليها المشرع الجزائري في المواد 882 إلى 1001 من القانون المدني وهي تضم الرهن بنوعيه و حق التخصيص و حقوق الامتياز ، و التأمينات العينية لا تلغي الضمان العام بل تعمل على تقويته. ومن ثم فإن الدائن العادي المزود بتأمين عيني يبقى محتفظا بصفته كدائن عادي، وعلى ذلك إذا لم يستوف حقه كاملا من المال المخصص للتأمين جاز له التنفيذ على سائر أموال المدين الأخرى.

الملاحظ أن جل التشريعات نصت على عدم جواز التنفيذ والحجز على بعض أموال المدين لاعتبارات إنسانية، أو لطبيعة هاته الأموال، فقد نصت المادة 856 من القانون المدني الجزائري، وكذا المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه لا يمكن الحجز على أموال لوصف مال معين، ونلاحظ أن بعض التشريعات تنص على عدم جواز النزول عنها للغير، كحق الاستعمال وحق السكنى، فلا يجوز التنفيذ على هذه الأموال ولا الحجز عليها، وذلك لأسباب إنسانية ترجع إلى الشفقة بالمدين والرغبة في أن يترك له الكفاف من العيش المادة 484 وما بعدها من تقنين المرافعات المصري<sup>5</sup>.

### المطلب الثاني: العقارات غير المشهورة

إن الوعاء العقاري بالجزائر يتميز بوجود نوعين من المناطق، مناطق مشهورة و خضعت للمسح وتم تأسيس سجلات عقارية لها ومناطق غير مشهورة و لم يشملها المسح، ومن ثم فلا

<sup>1</sup> السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في القانون المدني، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية القاهرة، مصر، السنة 1982، ص 935 .

<sup>2</sup> خماس نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة، على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 2007-2010.

<sup>3</sup> أوباجي محمد، مرجع سابق ، ص 206 .

<sup>4</sup> المرجع نفسه ، ص 207

<sup>5</sup> السنهوري عبد الرزاق ، مرجع سابق ، ص 12

## العارية بولرباح

وجود لها في سجلات الحفظ العقاري، ومما لا شك فيه أن شهر العقارات المشهورة يؤدي إلى تسهيل حركية الملكية العقارية وضمان انتقالها واطمئنان المتعاملين بها واستقرارها بصفة عامة ودائمة ومستمرة، كما تؤدي إلى الزيادة في قيمة العقارات وتشجيع البناء والتعمير، وتسهيل تهيئة القروض إذ يعتبر الرهن الرسمي من بين الضمانات العينية التي تخول للدائن حق تتبع العقار ولو تغير مالكة وحق الأولوية في استيفاء الدين على بقية الدائنين.

وعموما فشهر العقار يعتبر بمثابة الحالة المدنية للعقار. تتجلى أهمية الشهر العقاري في تثبيت الملكية والحد من المنازعات وتوفير الأمن العقاري، إن العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة، تسهل عملية توقيع الحجز العقاري ووضعه تحت يد القضاء من حيث:

- إن العقار المشهر يسهل التأكد من ملكيته للمدين المنفذ عليه من خلال طلب بطاقة عقارية قبل توقيع الحجز العقاري،

- يساهم شهر العقارات محل الحجز في دقة بيانات العقار من حيث المساحة والحدود،  
- بعد استصدار أمر الحجز العقاري يتولى المحضر القضائي التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري وإيداعه على الفور أو في اليوم الموالي كأقصى أجل بمصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار وهذا لقيده يترتب على التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري وقيده بالمحافظة العقارية اعتبار العقار محجوزا ومن ثم لا يمكن التصرف فيه .

### الفرع الأول: العقارات التي لها مقرر إداري

دخول القانون للدولة ومجموعاتها المحلية، التي تملك رصيذا عقاريا شأن الأفراد التصرف في مجموعة أملاكها العقارية ضمن الأطر القانونية المعترف بها، حيث يمكن لها أن تتصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير عن طريق محررات إدارية تحررها بنفسها مما يجعلها محررات رسمية طبقا لأحكام المادة 324 من القانون المدني<sup>1</sup>.

ويقصد بالعقارات غير المشهورة التي لها مقرر إداري العقارات التي يكون المدين قد استفاد منها بموجب سند إداري من الجهات الإدارية المعنية الولايات، البلديات، الوكالات العقارية، مديريات أملاك الدولة، مؤسسات تسيير المناطق الصناعية في إطار الاستثمار. ويأخذ المقرر الإداري عدة تسميات، قرار، مقرر، تنازل، شهادة استنفادة، قرار منح، عقد بيع إداري، مستخرج مداولة دون أن يفرغ في شكل رسمي عملا بالمادتين 15 و 16 من الأمر 75/ 74 المتضمن المسح العام وتأسيس السجل العقاري، ورغم مجهودات الدولة والإمكانات المادية والبشرية المسخرة لعملية المسح إلا أن هذا النوع من العقارات مازال يشكل الحصة الأهم من الوعاء العقاري بالجزائر<sup>2</sup>.

والملاحظ أن مؤسسات الدولة المختلفة المذكورة تعاملت في آلاف الهكتارات بصيغ مختلفة دون أن تشهر لاعتبارات مختلفة، كعدم تحديد طبيعتها، إجراءات الشهر العقاري المعقدة و البطيئة، ظروف التنمية وإنجاز المشاريع المختلفة التي تتطلب ضرورة الإسراع في التصرف فيها.

والملاحظ كذلك أن ثلاثة أرباع 3/2 الممتلكات في الجزائر تفقد لسندات ملكية ومخططات في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي الأراضي بسبب تباطؤ عملية المسح،

<sup>1</sup> البوابة القانون، المغرب بدون ترقيم .

<sup>2</sup> خماس نبيل ، مرجع سابق ، ص 23 .

## الحجز على العقارات غير المشهورة و توسيع دائرة الضمان العام في التشريع الجزائري

بلغت نسبة 75% بالمناطق الريفية و 39% بالمناطق الحضرية وهذا نتيجة قلة الإمكانيات المادية والبشرية المخصصة لمصالح مسح الأراضي<sup>1</sup>.

### أولا : مقرر إداري

يقصد بالعقارات التي يكون لها مقرر إداري تلك العقارات التي يكون المدين قد استناد بها بموجب سند إداري يأخذ في العادة شكل مستخرج مداولة دون أن يفرغ في شكل رسمي عملا بالمادتين 15 و 16 من الأمر 75-74<sup>2</sup>.

ويدخل في هذا الإطار العقود الإدارية الصادرة عن مدير أملاك الدولة المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام تنفيذ أحكام المادة 02 من القانون رقم 86-03، كذلك عقود ومقررات الاستفادة التي كان يحررها رئيس المجلس الشعبي البلدي ، بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية المدمجة في الاحتياطات العقارية التي تم تجزئتها قبل صدور قانون التوجيه العقاري، أما بعد صدور قانون التوجيه العقاري ، فإن الوكالة الولائية للتسيير، هي المختصة لوحدها بتسيير المحافظة العقارية البلدية، والتي تبرم عقودها عن طريق مكاتب التوثيق طبقا لأحكام المادة 73 من قانون رقم 90-25.

### ثانيا: شهادة الملكية

تعتبر سندا رسميا يثبت حق الملكية الزراعية الخاصة في حالة عدم وجود وثيقة لدى الحائز تثبت هذه الملكية مع تأخر إجراء المسح العام للأراضي وتسلم هذه الشهادة من مصلحة أملاك الدولة المختصة محليا بناء على قرار الوالي وفق شروط وكيفيات حددها المرسوم 73-332<sup>3</sup>.

### ثالثا قرارات استرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية:

ألغى قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 قانون الثورة الزراعية وأمر بإرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي، وبعد تعديل قانون التوجيه العقاري بالأمر رقم 95-296 امتد الاسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية والأراضي الفلاحية<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني : العقود العرفية

اعتبر المشرع الجزائري في المادة 327 من القانون المدني ، يعد تعديلها بموجب القانون 05-10 ، العقد العرفي صادرا ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة أصبغه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه ، ولا يكون هذا العقد حجة على الغير ، بحسب المادة 328 منه حتى يكتسب العقد تاريخا ثابتا ابتداء 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 الذين لهم على العقد خط أو إمضاء، ونميز في العقارات التي لها عقود عرفية ما بين:

### أولا : العقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 1961/03/01

<sup>1</sup> قطاف إسماعيل، الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، رسالة دكتوراه في العلوم ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق جامعة الجزائر -1- ، السنة الجامعية 2019-2020 ، ص 121  
سار القضاء عل جواز الحجز على العقارات غير المشهورة في قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2014/10/16 جاء فيه " يجوز قانونا للدائن الحجز على عقار مدينه غير المشهر " وقرار آخر صادر بتاريخ 2015/12/23 قضى فيه " لا يمكن قبول الحجز على العقار غير المشهر إلا بإرفاقه بمستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري ".  
<sup>2</sup> خماس نبيل، مرجع سابق، ص 23 .  
<sup>3</sup> خماس نبيل، مرجع سابق ، ص 24  
<sup>4</sup> قطاف إسماعيل، مرجع سابق، ص 120.

## العارية بولرباح

هذه العقارات اكتسبت الشرعية بموجب المرسوم 80-210 وعلى ضوء ذلك أعفيت هذه العقارات من الإشهار<sup>1</sup>.

**ثانيا : العقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ من 1961/03/01 : إلى غاية 1971/01/01**

هذه العقود العرفية هي الأخرى اكتسبت الصبغة الرسمية بموجب المرسوم رقم 123/93 هذا المرسوم مدد الفترة من 1961/03/01: إلى غاية 1971/01/01<sup>2</sup>.

**ثالثا : شهادة الحيازة**

نص المشرع على شهادة الحيازة في القانون رقم 90-25 والمرسوم التنفيذي رقم 91-254، وهي شهادة مستحدثة من أجل تطهير وضعية العقار في الجزائر وتكريس الملكية وهذا بالسماح لكل شخص حاز بصفة هادئة وعلنية ومستمرة لا يشوبها انقطاع لمدة سنة كاملة في المناطق التي لم يمسه المسح بعد ولم تحرر عقودها أن يحصل على سند حيازي يسمى بشهادة الحيازة تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، حيث نصت المادة 39 من القانون 90-25 على إمكانية الحصول على سند حيازي من طرف رئيس البلدية المختص إقليميا لكل حائز، بمفهوم المادة 823 من القانون المدني وعلى أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يتم فيها المسح ونصت المادة 43 من قانون رقم 90-25 أنه لا يترتب على شهادة الحيازة تغيير في الوضعية القانونية للعقار ، أي أنها مبدئيا لا يترتب عليها الاعتراف بالملكية ، غير أن المادة 44 من القانون نفسه نصت على أن شهادة الحيازة تمنح لصاحبها حق الاستعمال والاستغلال كالبناء والإيجار ، بالإضافة إلى توقيع رهن عقاري من الدرجة الأولى يبقى صحيحا وناظرا في مواجهة المالك إن ظهر في ما بعد، وهذا ما تضمنه المادة 45 من القانون ذاته<sup>3</sup>.

## المبحث الثاني

### إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة

الأصل العام أن الحجز العقاري لا يمكن توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة تطبيقا للأثر النسبي للشهر، ومما لا شك فيه أن الغرض من الحجز على أموال المدين العقارية هو ضبط هذه الأموال ووضعها تحت يد القضاء لمنع المحجوز عليه من التصرف فيها على نحو يضر بحقوق الحاجز<sup>4</sup>، ولعل الضمانة الأساسية لذلك هي إيداع أمر الحجز العقاري في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار ويعد العقار محجوزا من تاريخ القيد عملا بأحكام المادة 726 الفقرة الأخيرة من ق.م.ا. ويعتبر الحجز العقاري وبيعه بالمزاد العلني الوسيلة الجبرية الأخيرة التي يلجأ إليها الدائن من أجل الحصول على دينه<sup>5</sup>، والمبدأ العام أنه لا يجوز

<sup>1</sup>المرجع نفسه، 120

<sup>2</sup>المرجع نفسه، ص 121.

<sup>3</sup> زهدور السهلي، مزيان محمد أمين، إجراءات بيع العقارات غير المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، 172 .

<sup>4</sup> بربارة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائرية، ط. 01، 2009 منشورات بغدادي الجزائر، ص 64.

<sup>5</sup>حسين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2006، ص 39.



الولوج إلى الحجز العقاري للعقارات غير المشهورة إلا في حالة عدم وجود منقولات أو وجودها ولكن لا تكفي للوفاء .

### المطلب الأول: وضع العقار تحت يد القضاء

إن المشرع الجزائري لم يفرز مواد عديدة للحجز على العقارات غير المشهورة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 بل أحال جل إجراءات و شروط توقيع الحجز والبيع العقاري إلى المواد المتعلقة بالحجز على العقارات المشهورة.

### الفرع الأول : شروط توقيع الحجز على العقارات غير المشهورة

نصت المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والمادة 620 على أنه لتوقيع الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة يجب توفر السند التنفيذي والقيام بمقدمات التنفيذ وضرب الحجز التنفيذي على منقولات المدين و إثبات عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها .

### أولاً: وجود السند التنفيذي

تعرف السندات التنفيذية بأنها السندات التي تخول صاحبها اللجوء إلى التنفيذ الجبري لاستعادة حقه وهي نوعان: سندات تنفيذية وطنية و سندات تنفيذية أجنبية، وتعرف بأنها السند أو الوثيقة أو الورقة التي بيد طالب التنفيذ والمزودة بالقوة التنفيذية، سواء كانت حكماً أو أمراً أو عقداً رسمياً مثبتاً لحق ما<sup>1</sup>.

وقد نصت المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السندات التنفيذية هي: السندات الصادرة عن الجهات القضائية على اختلاف درجاتها وهي: أحكام المحاكم التي استنفدت طرق الطعن العادية والأحكام المشمولة بالنفاذ المعجل، الأوامر الاستعجالية، أوامر الأداء، الأوامر على العرائض، وأوامر تحديد المصاريف القضائية، قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاماً بالتنفيذ، أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة، محاضر الصلح أو الاتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة. أما السندات غير القضائية : وهي أحكام التحكيم، الشيكات، السفاتج، العقود التوثيقية محاضر البيع بالمزاد العلني، أحكام رسو المزاد .و تتولى الجهة التي أصدرت السند التنفيذي مهرة بالصيغة التنفيذية عملاً بأحكام المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### ثانياً : القيام بمقدمات التنفيذ

يتولى المحضر القضائي المختص بطلب من المستفيد من السند التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي و ذلك في مدة خمسة عشر يوماً ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وذلك عملاً بأحكام المواد 612، 613، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعدم مراعاة الأجل المذكورة في حالة الاستعجال عملاً بأحكام المادة 614 من ق.ا.م.ا. يتولى المحضر القضائي تحرير محضر تنفيذ في حالة الوفاء بما تضمنه السند التنفيذي، أو تحرير محضر امتناع عن التنفيذ في حالة عدم الوفاء عملاً بأحكام المادة 625 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

### ثالثاً: التأكد من عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها

نصت المادة 687 من ق،إ،م،إ. على أنه في حالة عدم الوفاء بعد خمسة عشر يوماً من تاريخ التكليف بالوفاء و تبليغ السند، يجوز للمستفيد من السند التنفيذي الحجز على جميع المنقولات و / أو الأسهم و / أو حصص الأرباح في الشركات و / أو السندات المالية للمدين .

وتعد مسألة التأكد من وجود المنقولات من عدمها أو عدم كفايتها مسألة شائكة بالنسبة للمحضر القضائي ، في الممارسة نجد أن المحضر القضائي يلجأ إلى وسائل مختلفة للبحث عن

المنقولات و هي: الاستعانة بطالب التنفيذ الذي في أكثر الحالات هو من يوجه المحضر القضائي إلى ما يملكه مدينه بحكم تعامله مع المدين سابقا.

البحث عن المنقولات و تعترض عملية البحث عدة معوقات نذكر منها: - البحث في دائرة الاختصاص، وتطرح مسألة اختصاص المجلس أم المحكمة فقط؟، و في كلتا الحالتين الأمر معقد خاصة إذا كانت الرقعة الجغرافية للولاية دائرة اختصاص كبيرة .

تتعدد المنقولات القابلة للحجز بين منقولات في حيازة المدين بسكنه أو محله أو مصنعه أو مزرعته وبين منقولات عبارة عن أموال بالبنوك والصناديق، أو أسهم أو حصص أرباح، أو سندات مالية وفي كل الحالات المذكورة، يصعب العثور على هاته الأموال بحكم العدد الكبير للمؤسسات والصناديق المالية .

نعتقد أن البحث عن وجود المنقولات من عدمه مسألة في غاية التعقيد، رغم ما أتاحة المشرع للمحضر القضائي في القسم السادس بعنوان " في البحث عن أموال المدين "، حيث نصت المادة 628، يسمح للمحضر القضائي في إطار مهمته الدخول إلى الإدارات والمؤسسات العمومية أو الخاصة، للبحث عن حقوق مالية عينية للمنفذ عليه أو أموال أخرى قابلة للتنفيذ. وإن تحرير محضر عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها تترتب عليه قيام مسؤولية المحضر القضائي التأديبية و الجزائية و المدنية<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: استصدار أمر الحجز و الآثار المترتبة عليه

يقدم طلب الحجز على عقار المدين غير المشهر من طرف الدائن أو المحضر القضائي المكلف من طرفه إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار.

#### الفرع الأول: استصدار أمر الحجز

لم يخص المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحجز على العقارات غير المشهورة بنصوص خاصة فقد أحالت المادة 766 من ق.ا.م.ا المتعلقة بالحجز على العقارات غير المشهورة إلى أحكام المواد 721، 722، 723 منه الخاصة بالحجز على العقارات المشهورة، حيث يصدر رئيس المحكمة التي يوجد بها العقار محل الحجز أمر الحجز بناء على طلب الدائن أو من ينوبه قانونا أو اتفاقا وفقا لأحكام المادتين المذكورتين ويرفق طلب الحجز ب: - بنسخة من السند التنفيذي -محاضر مقدمات التنفيذ " تبليغ السند، التكليف بالوفاء، محضر الامتناع، محضر أمر الحجز التنفيذي على منقول، محضر تبليغ الأمر، محضر عدم وجود المنقولات أو عدم كفايتها، - نسخة من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار محل طلب الحجز .

#### الفرع الثاني: تبليغ أمر الحجز

يتولى المحضر القضائي القيام عملا بأحكام المادة 767 من ق.ا.م.ا. تبليغ أمر الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر إلى المدين المحجوز عليه أو حائز العقار إن وجد وفقا لمقتضيات إجراءات التبليغ المحددة في المواد 688 و 406 و ما بعدها من ق،ا،م،ا .

#### الفرع الثالث : قيد أمر الحجز

نصت المادة 768 من ق.ا.م.ا يفتح بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، سجل خاص لقيد الحجز العقارية وقيد الدائنين الحاجزين و الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه.

تقيد الحجز العقارية للعقارات غير المشهورة في السجل الخاص المذكور خلافا للعقارات المشهورة المحجوزة كما رأينا، حيث تقيد بالمحافظة العقارية المختصة. وهنا نشير إلى ملاحظة في غاية الأهمية وهي أن المادة 768 من ق.ا.م.ا تبين إجراءات القيد في السجل الخاص

<sup>1</sup> زهدور السهلي، مزيان محمد أمين، مرجع سابق، ص. 175 .



## الحجز على العقارات غير المشهورة و توسيع دائرة الضمان العام في التشريع الجزائري

المفتوح لدى أمانة ضبط المحكمة فهل يتم قيد أمر الحجز العقاري تلقائيا من طرف رئيس أمانة الضبط بمجرد صدور الأمر، أم يتولى الدائن الحاجز عن طريق المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ بعد استخراج نسخة من الأمر طلب قيد الأمر في السجل الخاص بموجب محضر رسمي . إن قيد أمر الحجز العقاري للعقار غير المشهر بالسجل الخاص بالمحكمة يعد العقار محجوزا وموضوعا تحت يدا القضاء من تاريخ القيد<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث : الآثار المترتبة على قيد أمر الحجز

لم يخص المشرع الجزائري الحجز على العقارات غير المشهورة من حيث الآثار بنصوص خاصة، بل أحال الأمر إلى المادة 769 من ق.ا.م.ا إلى النصوص المتعلقة بالحجز على العقارات المشهورة الواردة في المواد 730،731، وما بعدها من نفس القانون .خلافًا للآثار التي تترتب على قيد أمر الحجز العقاري في مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية بالنسبة للعقارات المشهورة، والتي تعتبر ضمانا أساسية لوضع العقار تحت يد القضاء تمهيدا لبيعه واستيفاء المدين لحقه، حيث لا يمكن للمدين القيام بأي تصرف على العقار المحجوز، فإن الأمر يختلف تماما في حجز العقارات غير المشهورة، فبعد قيد أمر الحجز على العقار غير المشهر في السجل الخاص بالمحكمة التي يقع فيها العقار محل الحجز، فإن المدين المحجوز عليه يمكن له أن يتعسف ويتصرف في العقار سواء ببيعه أو هبته أو غيرها من التصرفات الناقلة للملكية باعتبار أن نقل ملكية العقار المحجوز لا تحتاج إلى إشهار، وأن المشتري لا يمكن له التأكد من وضعية العقار بالمحافظة العقارية. فيبقى فقط ترتيب مسؤوليته المتعلقة بالتصرف في العقار بعد حجزه إذا كان قد تم تبليغه و إنذاره رسميا بالحجز .

### الفرع الأول: عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز

إن تبليغ أمر الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر و قيده بالسجل الخاص بمحكمة موقع العقار يترتب عليه عدم نفاذ التصرفات في العقار التي يمكن أن يقوم بها المدين المحجوز عليه، حيث أحالتنا المادة 769 من ق ا م ا إلى المواد 731، 732، 733 من نفس القانون .

### الفرع الثاني: تقييد حق الدائن في تأجير العقار واستغلاله

بعد توقيع الحجز العقاري على العقار غير المشهر فإننا نكون أمام احتمالات:

- إذا لم يكن العقار مؤجرا قبل قيد الحجز فإن المدين يبقى حارسا عليه إلى أن يتم البيع،
- إذا كان العقار مؤجرا فيدخل بدل الإيجار ضمن الحجز و يلتزم المدين بها،
- يبقى الإيجار الحاصل قبل قيد أمر الحجز بالسجل الخاص نافذا ويسري الإيجار في حق المالك الجديد،
- لا يمكن للمدين المحجوز عليه إيجار العقار محل الحجز بعد توقيع الحجز و قيده إلا بإذن من القاضي، إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار المحجوز.
- إلحاق الثمار بالعقار المحجوز تلحق الثمار سواء كانت طبيعية أو اصطناعية التي ينتجها العقار إلى العقار المحجوز أي بوعاء العقار و تعتبر ملحقة بأصلها أي محجوزة معه رغم أنها في الأصل منقول و هذا ابتداء من قيد العقار بالسجل الخاص بالمحكمة. هذا ولم يشر المشرع إلى مآل ثمار العقار المحجوز غير المشهر في حالة ما إذا زرعت قبل قيد أمر الحجز بأمانة الضبط و تم جنيها بعد القيد<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>جواج يمينة ، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة في التشريع الجزائري ، مجلة القانون و التنمية المحلية، مخبر القانون والتنمية المحلية ، العدد-01- السنة جانفي 2019 ، أدرار الجزائر ص 62 .

<sup>2</sup>جواج يمينة، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة في التشريع الجزائري، مجلة القانون و التنمية المحلية، مخبر القانون والتنمية المحلية ، العدد-01- السنة جانفي 2019 ، أدرار الجزائر ص 62 .

### الفرع الثالث: الأثر النسبي للقيد في السجل الخاص

خلافاً للآثار التي تترتب على قيد أمر الحجز العقاري في مصلحة الشهر العقاري بالمحافظة العقارية بالنسبة للعقارات المشهورة، والتي تعتبر ضماناً أساسية لما يمكن أن يقوم به المدين من تصرفات على العقار المحجوز بعد توقيع الحجز فإن الأمر يختلف تماماً في حجز العقارات غير المشهورة.

فبعد قيد أمر الحجز على العقار غير المشهر في السجل الخاص بالمحكمة التي يقع فيها العقار محل الحجز فإن المدين المحجوز عليه يمكن له أن يتصرف في العقار سواء ببيعه أو هبته أو غيرها من التصرفات الناقلة للملكية، باعتبار أن نقل ملكية العقار المحجوز لا تحتاج إلى إشهار وأن المشتري لا يمكن له التأكد من وضعية العقار بالمحافظة العقارية.

### خاتمة:

لقد بينت الممارسة أنه منذ إقرار الحجز على العقارات غير المشهورة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09، لم يكن هنالك إقبال كبير من قبل الدائنين على هذا الإجراء، وربما يعزى هذا إلى عدة أسباب، أهمها حسب اعتقادي: صعوبة حصول الدائن على نسخة المقرر الإداري، أو العقد العرفي الذي يثبت ملكية المدين للعقار المراد الحجز عليه، فبداية لا يمكن للدائن أو المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ التعرف على طبيعة السند هل هو مقرر إداري، أو عقد عرفي، فإذا كان مقرر إداري من هي الجهة التي أصدرته؟. إن الحصول على المقرر الإداري أو العقد العرفي، يعتبر أمر ليس بالهين، فلا يرضى المدين تسليم الدائن أو المحضر القضائي نسخة منه للحجز عليه، ولا يمكن التعرف على الجهة التي أصدرته بخلاف العقود المشهورة، حيث يمكن للدائن أو المحضر القضائي طلب شهادة ايجابية قانوناً من المحافظة العقارية تثبت ملكية العقار المراد الحجز عليه، وتنعكس آثار الشهر من عدمه على قيد الحجز، حيث أن أمر الحجز على العقار المشهر، يخضع إلى يقيد في المحافظة العقارية على عكس أمر الحجز الواقع على العقار غير المشهر، الذي لا يقيد في المحافظة العقارية لأنه عقار مجهول، إذ يكفي بقيده في سجل خاص يفتح بأمان ضبط المحكمة التي يقع بدائرة اختصاص العقار موضع الحجز طبقاً للمادة 768 من ق.إ.م.إ.

ورغم وجود اتجاه كبير من الفقه يدعو إلى التخفيف من تعقيد إجراءات التنفيذ العقاري، بما فيها توسيع الضمان العام، وأساس هذا الاتجاه أن تعدد الإجراءات و بطئها قد يؤدي إلى الإضرار بالمدين لأنه هو الذي يتحمل في النهاية عبء مصاريف التنفيذ، كما أن بطء هذه الإجراءات يؤدي إلى إضعاف الائتمان العقاري، مما لا يشجع على عمليات القروض العقارية.

فالملاحظ أخيراً الدور الإيجابي للحجز على العقارات غير المشهورة، فالحجز على العقارات غير المشهورة و بيعها بالمزاد العلني إجراء هام لتطهير العقارات غير الممسوحة، فحكم رسو المزاد يشهر بالمحافظة العقارية و بالتالي يقيد بالمحافظة العقارية.

ومنه يمكن أن نوصي بما يلي:

نتيجة لعدم كفاية القيد في السجل الخاص المفتوح على مستوى المحاكم الواقع في دائرة اختصاصها العقار، لضمان عدم التصرف في العقار غير المشهر بعد الحجز عليه، فإننا نقتراح تبليغ أمر الحجز إلى الجهة التي صدر عنها المقرر الإداري " البلدية، الولاية، الوكالة العقارية، دواوين الترقية العقارية، وكالات تحسين السكن وتطويره، مؤسسات تسيير المناطق الصناعية على الأقل، وهذا لأنه من العادة أن هذه الجهات ملزمة بتسوية العقارات الممنوحة من قبلها، وإشهارها لدى المحافظة العقارية، وتبليغ أمر الحجز لها، يجعلها تتوقف عن إتمام الإجراءات

## الحجز على العقارات غير المشهورة و توسيع دائرة الضمان العام في التشريع الجزائري

وخاصة الشهر العقاري إلى غاية التأكد من مآل التنفيذ ككل، وضع السجل الخاص الذي تقيد فيه الحجز العقارية للعقارات غير المشهورة والموجود على مستوى في متناول الجمهور. النص على تعليق أمر الحجز العقاري للعقار غير المشهر في باب العقار محل الحجز وفي لوحة الإعلانات بالمحكمة البلدية. يعتبر الحجز على العقارات غير المشهورة وبيعها بالمزاد العلني إجراء هام لتطهير العقارات غير الممسوحة، فحكم رسو المزاد يشهر بالمحافظة العقارية وبالتالي يقيد بالمحافظة العقارية.

### قائمة المصادر والمراجع

#### أولا/ الكتب:

- (01)- بربارة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائئية ، الطبعة الأولى ، 2009 منشورات بغدادى الجزائر .
- (02)- حسنين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2006 .
- (03)- السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في القانون المدني ، الطبعة الثانية ، دار النهضة العربية القاهرة ، مصر، السنة 1982.
- (03)- زهدور السهلي، مزيان محمد أمين، إجراءات بيع العقارات غير المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

#### ثانيا/ المقالات العلمية:

- (01)- أوباجي محمد، الضمان العام و وسائل حمايته، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلة التواصل، العدد 14.
- (02)- جواج يمينة، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة في التشريع الجزائري، مجلة القانون والتنمية المحلية، مخبر القانون والتنمية المحلية، العدد-01- السنة جانفي 2019، أدرار الجزائر.

#### ثالثا/ الرسائل والمذكرات الجامعية:

- (01)- قطاف إسماعيل، الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، رسالة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر -1-، السنة الجامعية 2019-2020.
- (02)- عبد الله مدعث غلاب العازمي، الحجز التنفيذي على العقارات، دراسة في التشريع الكويتي، ماجستير، كلية الحقوق، الشرق الأوسط 2011-2012 .
- (03)- خماج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة، على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 2007-2010.