

إجراءات توقيع الحجز على العقار والآثار المترتبة عليه في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية
The Procedures Adopted to Levy a Seizure on the Real Properties, and The Consequences Resulting there of Under the Algerian Law of Civil and Administrative Procedures.

تاريخ استلام المقال: 2021/11/01 تاريخ قبول المقال للنشر: 2022/03/04 تاريخ نشر المقال: 2022/06/30

د. خليفي مريم

جامعة طاهري محمد ، بشار، (الجزائر) البريد الإلكتروني: khelifi.meriem@univ-bechar.dz

ملخص:

يعد موضوع الحجز العقاري من أدق المسائل القانونية والإجرائية وأكثرها تعقيدا، لأن الأمر يتعلق بحق الملكية المكرس دستوريا والذي أحاطه المشرع بترسانة من القوانين التي تهدف إلى حمايته، فنظرا لخطورة التنفيذ على العقار رسم المشرع قواعد إجرائية محكمة تغطي كل ما يتعلق بأحكام الحجز وتسعى إلى توفير ضمانات كافية لأطراف التنفيذ. ويعكس قانون الإجراءات المدنية السابق التي تميزت بنصوصه بعدم الدقة والتعقيد من جهة وببطء الإجراءات من جهة أخرى، حاول المشرع في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 الحالي بتبسيط الإجراءات وتقصير المواعيد من أجل القيام بعملية الحجز العقاري في وقت معقول حفاظا على حقوق المتقاضى، كما أضاف نصوصا جديدة لم تكن واردة تناولت بشيء من التفصيل البيانات الأساسية لأمر الحجز، ووسعت نطاقه ليشمل العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة، وحول مدى وصول هذه النصوص إلى تحقيق الموازنة بين مصالح أطراف الحجز العقاري فهو جوهر هذه الدراسة.

الكلمات المفتاحية: المدين، الحجز العقاري، التنفيذ الجبري.

Abstract:

The issue related to the real property seizure is considered one of the most accurate and complex legal and procedural issues, since it has concerns the constitutionally enshrined right of ownership, which has been surrounded the Algerian legislator by an arsenal of laws whose main aim is ensuring protection thereto. Nonetheless, in view of the seriousness of implementation on real property, the legislator drew up precise procedural rules that cover every single issue appertaining to the provisions of seizure, and endeavour providing sufficient guarantees for the implementing parties. Nevertheless, and in contrast to the preceding Civil Procedures Law, whose provisions were characterized by inaccuracy and complexity on the one hand, and the slowness of procedures, on the other hand, the legislator tried, in the light of the Law of Civil and Administrative Procedures No.08/09 issued on the 25th of February 2008, to make procedures simpler and deadlines shorter, in such a way to levy a real property seizure in a reasonable time, so as to preserve the rights of the litigant. More to the point, the legislator has added new texts that were not included therein; thus, it dealt in some details with the basic data of the seizure order, and extended its scope to include, in addition to real property, published real property in-kind rights along with the possibility of levy seizure on unpublished real property rights; in addition to the extent to which such texts reach a balance between the interests of the parties to the real property seizure, as it represents the essence of this study.

Keywords: Real property seizure, Forced Execution, Debtor.

المقدمة:

إن الأثر الجوهري والعادي للالتزام بعد نشوئه صحيحا من مصدره هو وجوب تنفيذه¹، فذمة المدين لا تبرأ إلا بتنفيذ التزامه، والأصل أن يتم هذا التنفيذ من المدين طوعا وباختياره سواء من تلقاء نفسه أو بطلب من الدائن وهو التنفيذ الاختياري *L'Exécution Volontaire*.

أما إذا امتنع المدين عن الوفاء بما التزم به يلجأ الدائن إلى إجباره على التنفيذ باتخاذ سبيل التنفيذ الجبري *L'Exécution Forcé* بواسطة السلطة العامة تحت إشراف القضاء ورقابته²، حيث لا يعقل أن يقوم الدائن بإجبار مدينه على تنفيذ ما تعهد به بوسائله الخاصة.

والتنفيذ الاختياري والجبري يكون إما عينيا أو عن طريق التعويض، حيث أن التنفيذ العيني هو الأصل فالمدين ملزم بتنفيذ عين ما التزم به نحو الدائن، فإذا كان موضوع التزامه أداء مبلغ من النقود فإن تنفيذه يكون بالوفاء بقيمة المبلغ، وإذا كان التزامه إقامة بناء مثلا فيكون تنفيذه بإقامة البناء المتفق عليه، وإذا التزم المدين بتسليم شيء معين فلا يكون منفذا لالتزامه إلا بتسليمه للمدين. وإذا صار التنفيذ العيني غير ممكن لسبب لا يد للمدين فيه؛ كهلاك العين المطلوب تسليمها هلاك يشكل مانع مادي يستحيل معه التنفيذ العيني فلا يبقى أمام الدائن سوى اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم بالتعويض ليتحول التزام المدين من التزام عيني إلى التزام بمقابل أي دفع تعويض مالي.

أما وكان التنفيذ العيني ممكنا لكن المدين تعنت في التنفيذ وتقاوس عنه جاز للدائن إجباره على التنفيذ العيني بعد إعداره³.

¹ المادة 160 من القانون المدني الجزائري: "المدين ملزم بتنفيذ ما تعهد به.

² وذلك وفق الإجراءات القانونية التي نص عليها المشرع الجزائري في القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية رقم 21 الصادرة بتاريخ 2008/04/23؛ ضمن الكتاب الثالث المعنون بـ" في التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية" ويشمل هذا الكتاب: ستة أبواب الأول في عرض الوفاء والإيداع والثاني في إيداع الكفالة وقبول الكفيل، والثالث في دعاوى المحاسبة، والرابع في الأحكام العامة في التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية والخامس في الحجوز محل هذا البحث الذي يشمل الحجوز التحفظية وحجز ما للمدين لدى الغير والحجز التنفيذي على المنقول والحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية المشهورة والحجز على العقارات الغير مشهورة والحجز على الأجور والمداخيل والمرتببات وكذا بعض البيوع العقارية الخاصة، والباب السادس خصص لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.

³ المادة 164 من القانون المدني الجزائري: "يجبر المدين بعد إعداره طبقا للمادتين 180 و181 على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا، متى كان ذلك ممكنا".

والتنفيذ الجبري يكون إما مباشر أو غير مباشر، ويتحقق الأول في حالة الالتزام بغير النقود كالالتزام بعمل أو الامتناع عن عمل والالتزام بتسليم شيء غير النقود، شرط أن يكون التنفيذ ممكنا عل النحو السابق الإشارة إليه.

أما التنفيذ غير المباشر فيلجأ إليه في حالة ما إذا كان الالتزام بدفع مبلغ من النقود، سواء نشأ كذلك في الأصل أو نشأ نتيجة تحول التزام بغير نقود — لعدم إمكانية التنفيذ العيني — إلى التزام بالتعويض¹. فالدائن بمبلغ من النقود يحصل على حقه عن طريق الحجز *La saisie* على أموال مدينه المماطل والممتنع واستقاء قيمة المبلغ من المال المحجوز أو ثمنه بعد بيعه.

والحجز بهذا المعنى نوعين: الحجز التحفظي *La Saisie conservatoire* وهو إجراء وقائي يهدف إلى التحفظ على أموال المدين بوضعها تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها إضرارا بالدائن² والحجز التنفيذي *La Saisie exécutoire* الذي يهدف إلى اقتضاء الدائن حقه عن طريق وضع مال معين من أموال المدين تحت تصرف القضاء ثم بيعه وسداد حق الدائن من ثمنه، ويراعى أن هذا الحجز يختلف بحسب طبيعة المال محل التنفيذ فيما إذا كان منقول فيكون الحجز التنفيذي على منقول *La Saisie mobilière* أم عقار فيكون الحجز التنفيذي على عقار *La Saisie Immobilière*، وتختلف إجراءات الحجز الواجبة الإتياع من الدائن تبعا لاختلاف طريق الحجز حيث تكون على مرحلتين: المرحلة الأولى: تخص الحجز والغرض منها وضع المال المطلوب التنفيذ عليه تحت يد القضاء. المرحلة الثانية: تخص البيع والغرض منها بيع المال المحجوز جبرا واستقاء حق الدائن من ثمنه.

بناء على ما سبق سوف نتصب الدراسة في هذه الورقة البحثية حول المرحلة الأولى فقط المتعلقة بإجراءات الحجز التنفيذي على العقار وفق نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، فالمشرع حرصا منه لاستقرار التعامل في العقار ونظرا لأهميته الاقتصادية³ خصص له 80 مادة، من المادة

¹ عبد الباسط جمعي، أمال القزابري: التنفيذ في المواد المدنية والتجارية (المبادئ العامة في تنفيذ طرق الحجز المختلفة) الطبعة الثانية، منشأة المعارف الإسكندرية، 1991، ص16.

² نص عليه المشرع في المادة 646 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وجاء فيها: "الحجز التحفظي هو وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها، ويقع الحجز على مسؤولية الدائن". ولأن هذا النوع من الحجز لا يعقبه بيع المشرع لم يتشدد في شروطه ومن لم يشترط فيه وجود سند تنفيذي ولا إعلان لهذا السند ولا تكليف بالوفاء.

³ أولى المشرع الجزائري اهتماما بالغا بحماية الملكية العقارية الخاصة من خلال تكريس حمايتها دستوريا في صلب الدستور، كما خصص لها نصوص تنظمها في القانون المدني وبعض القوانين الخاصة كقانون الأملاك الوطنية وقانون التهيئة والتعمير وقانون التوجيه العقاري وغيرها، ومنع الاعتداء عليها بنصوص قانون العقوبات، وأولى المشرع إضافة

721 إلى المادة **799**، غايته في ذلك إقامة نوع من التوازن ما بين ضمان حقوق الدائن في استيفاء حقه وحماية الملكية العقارية للمدين حتى لا يتم التسرع في البيع فيجرد من أملاكه.

لنتمحوّر إشكالية البحث حول: ما مدى وصول النصوص التشريعية إلى تحقيق الموازنة بين مصالح أطراف الحجز العقاري؟ وهل رسم المشرع قواعد إجرائية محكمة توفر ضمانات كافية لهم؟ وللإجابة عليها تم إتباع المنهج التحليلي الوصفي بهدف تحليل واستقراء النصوص القانونية ذات العلاقة وتوضيح مدى كفايتها في تكريس الحماية لأطراف التنفيذ.

وعليه تقتضي دراسة الإجراءات الخاصة بالحجز على العقار أو الحقوق العينية العقارية البحث في إجراءات توقيع الحجز على العقار (المبحث الأول) ثم تحديد الآثار المترتبة على هذا النوع من الحجز (المبحث الثاني).

المبحث الأول: إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار

الحجز العقاري من طرق التنفيذ حيث يقوم الدائن عبر القضاء ببيع عقارات مدينه لاستيفاء ديونه¹ وهو كذلك " وضع الدائن تحت يد القضاء عقارا مملوكا للمدين، وذلك من أجل بيعه واستيفاء حقه من ثمن البيع وتسري إجراءات هذا الحجز على العقارات سواء كانت عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص"².

ومن البديهي أن إجراءات الحجز العقاري لا تبدأ إلا بعد توافر المفترضات الأساسية لإجراء التنفيذ³ فطبقا لنص المادة **721** من ق إ م إ يجب على الدائن حتى يمكنه توقيع الحجز العقاري أن يكون بيده سند تنفيذي ومحضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي، وما يثبت أنه دائن مرتهن أو يملك حق تخصيص أو امتياز على العقار بالنسبة للدائن الغير عادي⁴

إلى الحماية المدنية والجنائية للملكية حماية إدارية تتمثل في مجموعة من الإجراءات القانونية يجب على الإدارة إتباعها سواء في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة أو في إطار الاستيلاء على الأملاك.

¹ نزيه نعيم شلالا، المركز في دعاوي الحجز العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، 2007، ص 07.

² أحمد السيد صاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005 ص 309.

³ محمود السعيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز وآثاره العامة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية 1999، ص 226.

⁴ في الأصل لا يجوز الحجز على عقارات المدين إلا في حالة عدم وجود أموال منقولة لديه أو عدم كفايتها وهو ما نصت عليه المادة 620 الفقرة الأولى من ق إ م إ و أكدته مرة ثانية المادة 721 من نفس القانون، غير أن أصحاب حقوق الامتياز والتخصيص والدائنين المرتهنيين يمكنهم التنفيذ مباشرة على العقارات بغض النظر عن وجود أو عدم وجود منقولات لدى المدين، كافية كانت أو غير كافية للوفاء بالدين وهو فحوى نص المادة 620 الفقرة الثالثة من ق إ م إ.

ومستخرج من سند ملكية المدين للعقار وشهادة عقارية. وسواء كان محل الحجز عقار بطبيعته أو بالتخصيص أو حق عيني عقاري يمكن الحجز عليه كحق الانتفاع فإن توقيعه يتم بإجراءين حيث يبدأ باستصدار أمر الحجز (المطلب الأول) ثم تبليغ وقييد هذا الأمر في المحافظة العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: استصدار أمر الحجز على العقار

بالرجوع إلى نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية المواد من المادة 722 إلى 726 يسبق استصدار أمر الحجز على العقار تقديم طلب الحجز سواء تعلق بالتنفيذ بعقار مشهر (الفرع الأول) أو غير مشهر (الفرع الثاني) ثم بعد صدور الأمر يتم تبليغه الرسمي.

الفرع الأول: طلب حجز عقار مشهر

إن إجراءات استصدار أمر الحجز يتم بموجب طلب توقيع الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية للمدين يقدم من طرف الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار أو الحق العيني العقاري المراد حجزه، وقد نصت المادة 722 من ق إ م إ على أنه يجب أن يتضمن الطلب مجموعة من البيانات:

1. اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/ أو الحق العيني العقاري.
 2. اسم ولقب المدين وموطنه.
 3. وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه مع بيان موقعه، وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية.
- وإذا احتاج الدائن لدخول العقار من أجل الحصول على وصفه، فنص المادة 722 من ق إ م إ في الفقرة الأخيرة أجاز للدائن الحاجز أن يستصدر أمرا على عريضة غير قابل لأي طعن يسمح بموجبه للمحضر القضائي¹ بدخول العقار محل التنفيذ للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار وصفا دقيقا وكافيا. كل ذلك من أجل سلامة الطلب ووضوحه وتفاديا لإشكالات التنفيذ فيما بعد.

¹ المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية وكذا المحررات والسندات في شكلها التنفيذي، كما يقوم بالتماس من الخصوم أو بعد انتدابه قضائيا بمعاينات مادية بحتة، وغير ذلك من المهام، المادتين 4 و12 من القانون رقم 03_06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية عدد 14 لسنة 2006.

ولمزيد من الحماية المقررة للمدين المحجوز عليه¹ ، وتأكيدا للدقة في إجراءات الحجز العقاري لا بد أن يكون طلب توقيع الحجز مرفقا بالمستندات والوثائق المثبتة للإجراءات السابقة على الحجز العقاري والمنصوص عليها في المادة 723 من ق إ م إ والمتمثلة في:

1. نسخة من السند التنفيذي المتضمن مقدار الدين: فلا يجوز كمبدأ عام التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي وبيانه في الطلب يفيد التأكد من وجود السند التنفيذي المطلوب قانونا لتوقيع الحجز عملا بالمادة 721 من ق إ م إ والذي قد يكون إما حكما قضائيا أو قرار من المجلس القضائي أو المحكمة العليا، كما قد يكون أمر أداء أو محرر موثق، شيك أو سفتجة وغير ذلك من أنواع السندات التنفيذية²، ويتضمن السند بالطبع مقدار الدين المطلوب الوفاء به.
2. نسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء: المحضر يحرره المحضر القضائي حيث يجب أن يسبق التنفيذ الجبري التبليغ الرسمي للسند التنفيذي³، وتكليف المدين بالوفاء غايته إعداره بما تضمنه السند التنفيذي في أجل خمسة عشر يوما⁴.
3. محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي: في الأصل لا يجوز الحجز على عقارات المدين إلا في حالة عدم وجود أموال منقولة لديه أو عدم كفايتها، ومادام محل الحجز عقار اشترط المشرع محضرا يثبت ذلك⁵.
4. مستخرج من عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية أي الدائنون غير العاديين: لأن أصحاب حقوق الامتياز والتخصيص، والدائنين المرتهنين يمكنهم التنفيذ مباشرة على العقارات بغض النظر عن وجود أو عدم وجود منقولات لدى المدين كافية كانت أو غير كافية للوفاء بالدين⁶.

¹ طرفي الحجز التنفيذي على العقار أساسا هما: الدائن وهو الذي يطالب بإجراء التنفيذ أي طالب التنفيذ وما دمنا بصدد التنفيذ عن طريق الحجز يعبر عنه بالحاجز، و المدين وهو الذي يجري التنفيذ ضده أي المنفذ ضده ويعبر عن المدين بالمحجوز عليه.

² نصت المادة 600 من ق إ م إ على ضرورة وجود السند التنفيذي من أجل التنفيذ الجبري، كما جاء في مضمونها على سبيل الحصر تعداد أنواع السندات التنفيذية التي يجري التنفيذ بمقتضاها.

³ المادة 406 من ق إ م إ: "يقصد بالتبليغ الرسمي التبليغ الذي يتم بموجب محضر يعده المحضر القضائي.

⁴ وفق نص المادة 612 من ق إ م إ: "يجب أن يسبق التنفيذ الجبري التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتكليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي في أجل خمسة عشر (15) يوما.

⁵ وهو ما نصت عليه المادة 620 الفقرة الأولى من ق إ م إ: "يتم التنفيذ على الأموال المنقولة، فإذا كان مقدارها لا يغطي الدين والمصاريف، انتقل التنفيذ إلى العقارات".

⁶ نفس المادة الفقرة الأخيرة "... أما أصحاب حقوق الامتياز الخاصة والتخصيص أو الدائنين المرتهنين فيمكنهم التنفيذ مباشرة على العقارات".

5. مستخرج من سند ملكية العقار: ويقصد بذلك سند ملكية المدين للعقار كالدفتر العقاري¹ أو العقود الموثقة²، أو عقد الشهرة³، وغيرها.

6. الشهادة العقارية: وهي وثيقة أو كشف رسمي يستخرج من سجلات المحافظة العقارية يخص المحررات والقيود المشهورة المتعلقة بالعقار محل الحجز والتنفيذ، تبين الوثيقة وضعية العقار المعني من حيث وجود أي حقوق أو قيود على العقار، أو الدعاوي المسجلة عليه إذا كان محل منازعة قضائية⁴. وإذا لم يرفق طلب الحجز بإحدى هذه الوثائق يرفض الطلب مع إمكانية تجديده عند استكمالها.

الفرع الثاني: طلب حجز عقار غير مشهر

إن الوثائق السابق ذكرها والتي ترفق مع طلب الحجز وفق نص المادة 723 من ق إ م إ تخص العقارات المشهورة بالمحافظة العقارية، أما العقارات الغير مشهورة والتي استحدثت وأجاز المشرع الحجز عليها بموجب المادة 766 من ق إ م إ⁵ فتخضع لنفس إجراءات طلب الحجز المحددة بالمادتين 722 و723 ق إ م إ باستثناء إرفاق طلب الحجز عليها ب: - مستخرج من السند العرفي ثابت التاريخ أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه، بدلا من سند الملكية⁶. ويقصد بالسند العرفي المحرر الذي يقوم بإعداده الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني ويتم توقيعه من قبل المتعاقدين وحدهم أو الشهود إن وجدوا من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص. فهل كل عقار غير مشهر له سند عرفي يمكن الحجز عليه؟

¹ يعتبر الدفتر العقاري سند قانوني إداري لإثبات الملكية العقارية، يسلم للمالك بعد انتهاء عملية مسح الأراضي بدلا من شهادة الملكية، تتسخ فيه جميع البيانات المتعلقة بالعقار وتلك المتعلقة بالمالك، ويشار فيه إلى كل الأعباء والرهون والامتيازات المثقلة للعقار.

² العقود الموثقة هي العقود التي يحررها الموثق بصفته ضابط عمومي ومن أتمثلتها العقود الرسمية كعقد البيع الذي يعتبر من أهم السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية، والعقود الإحتفالية كعقد الهبة والوصية التي تعتبر كذلك من التصرفات الناقلة للملكية والمثبتة لها.

³ عقد الشهرة من قبيل العقود التصريحية وهو عبارة عن محرر رسمي كذلك يعد من قبل الموثق طبقا لأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء على تصريح طالب العقد. أكثر تفصيل حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر 2003، ص 32.

⁴ حمدي باشا عمر، المنازعة العقارية، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 203.

⁵ نص المادة 766 من ق إ م إ الفقرة الأولى: "يجوز للدائن وفقا لأحكام المادة 721 أعلاه، الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة، إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني".

⁶ وفي قرار لها أكدت المحكمة العليا أنه يجوز قانونا للدائن الحجز على عقار مدينه غير المشهر ولا يمكن قبول طلب الحجز إلا بإرفاقه بمستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري، المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 1079782 بتاريخ 23-12-2015 متاح على الرابط: القرار. رقم .1079782. المؤرخ - في - 23 - 12 - 2015 /الغرف - المدنية/ من - قرارات - المحكمة - العليا / <http://www.coursupreme.dz>، تاريخ الإطلاع 2021/10/29.

بالرجوع إلى نص المادة 328 من القانون المدني حتى يحتج بالعقد العرفي على الغير لا بد أن يكون له تاريخ ثابت¹، على أن هذا الشرط هنا يتعلق بإمكانية الحجز على عقارات غير مشهورة لها سندات عرفية بتاريخ ثابت محررة قبل 1971/01/01²، أما العقود العرفية المحررة بعد هذا التاريخ فهي باطلة بطلاناً مطلقاً، وليست قابلة بالطبع للحجز عليها، فبصدور الأمر 91-70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق الذي بدأ سريان تطبيقه في 01/01/1971 جاءت المادة 12 منه وأوجبت صراحة الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان المطلق، وهو نفس مضمون المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني³، التي اشترطت تحت طائلة البطلان الرسمية في العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية.

من جهة أخرى قد تتصرف الإدارة في العقار بموجب مقررات إدارية، فالعقارات التي لها مقرر إداري هي التي يكون المدين استفاد بها بموجب سند إداري، كالأراضي التي تمنحها بعض الوكالات العقارية لغرض البناء بموجب مقررات إدارية، وعليه أجاز المشرع الحجز عليها بالرغم من أنها غير مشهورة⁴.

¹ يكون السند العرفي ثابت التاريخ وفق نص المادة 328 من القانون المدني في أربع حالات حددتها على سبيل الحصر أولاً - من يوم تسجيله والتسجيل هو إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يملكه موظفو التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسماً جبائياً، وما دام يتم على مستوى جهة رسمية فالإجراء يعطي للعقد العرفي تاريخ ثابت، غير أن المادة 63 من القانون 91-25 المؤرخ في 1991/12/16 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 منعت مقتضى التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية والحقوق العقارية. ثانياً - من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، كأن يفرغ مضمون العقد العرفي في عقد رسمي يحرره الموثق ثالثاً - من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص كمصادقة ضابط الحالة المدنية على العقد العرفي رابعاً - من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد العرفي خط وإمضاء فالوفاة واقعة تعطي للمحرر العرفي تاريخ ثابت باعتبار أن الورقة العرفية كانت موجودة قبل يوم الوفاة.

² فبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 1971/01/01 صيغتها الرسمية دون الحاجة للجوء إلى الجهات القضائية لغرض إشهارها إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره في المحافظة العقارية، أكثر تفصيل حمدي باشا عمر، نفس المرجع السابق، ص 22.

³ جاء في نص المادة 324 مكرر 1 ما يلي: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن أسهم شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".

⁴ وهو ما أكدته المحكمة العليا بجواز الحجز على عقار غير مشهر للمدين من طرف الدائن، المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 847725 بتاريخ 16-10-2016 متاح على الرابط: القرار. رقم . 847725. المؤرخ - في . 16 - 10 - 2016 / الغرفة - المدنية / من - قرارات - المحكمة - العليا / <http://www.coursupreme.dz> تاريخ الإطلاع 2021/10/29.

المطلب الثاني: تبليغ أمر الحجز على العقار وقيده في المحافظة العقارية

بعد أن يقدم طلب الحجز على العقار من الدائن مستوفيا كافة الشروط المطلوبة قانونا، يقوم رئيس المحكمة بتفحص الوثائق والمستندات التي تبرر طلبه، وعندما يتأكد من أن هذا الطلب مؤسس قانونا يصدر في أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب أمرا على العريضة يسمى بأمر الحجز على العقار¹ أو الحق العيني العقاري *Le Commandement immobilière* لتستتبع إجراءات التنفيذ تبليغه بشكل رسمي (الفرع الأول) وقيده بعد ذلك في المحافظة العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تبليغ أمر الحجز العقاري

إذا كان طلب الحجز يتضمن عدة عقارات أو عدة حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة، جاز للدائن أن يستصدر أمرا واحد بالحجز عليها من طرف رئيس محكمة التي يقع في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات أو الحقوق العينية العقارية، وهو ما نص عليه المشرع تبسيطا لإجراءات التنفيذ في نص المادة 724 من ق إ م إ .

وفضلا عن البيانات العامة والمعتادة التي يجب أن يشتمل عليها أمر الحجز على العقار يجب أن يتضمن أيضا البيانات الخاصة التالية (الفقرة الثالثة من المادة 724 ق إ م إ):

1. نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم 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 أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد تعيينه، وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقار.

أما إذا خلا الأمر بالحجز على العقار من أحد البيانات السابقة كان قابلا للإبطال لمصلحة المدين المنفذ ضده، فهو وحده من يجوز له التمسك بهذا بالبطلان أو النزول عنه عند إغفال أحد البيانات السابقة لأن هذا البطلان شرع لمصلحته².

ويعقب إصدار أمر الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري إجراء آخر هو التبليغ الرسمي له³ الذي يتولاه المحضر القضائي¹. وهو الوسيلة القانونية لتبليغ المحجوز عليه المدين بالإجراءات المتخذة

¹ تنص المادة 1/724 من ق إ م إ: "يتم الحجز على العقار و /أو الحق العيني العقاري، بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها هذا العقار و أو الحق العيني في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداع الطلب".

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 17.

³ فتحي والي، الوسيط في شرح قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، مصر، 1986، ص 396..

ضده والتي يقتضي القانون تبليغه بها. وبمقتضى المادة 725 ق إ م إ يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى كل من:

- المدين وحده مالك العقار أو الحق العيني العقاري إذا كان الدائن عاديا.

- الغير إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني كأن يكون للغير رهن رسمي، أو حق تخصيص أو حق امتياز على العقار على اعتبار أن دينه يصبح حال الأداء وذو أولوية في استيفائه من ثمن العقار قبل الحاجز وباعتباره دائنا ممتازا والحاجز دائن عادي، ويعرف هذا الغير من خلال الشهادة العقارية التي تبين جميع الأعباء المثقل بها العقار.

- إخطار إدارة الضرائب بالحجز من أجل استيفاء الدولة للضرائب بعد بيع العقار.

أما إذا كان الحاجز دائنا ممتازا بأن يكون له تأمينا عينيا على العقار المراد حجزه كأن يكن صاحب رهن رسمي أو حق تخصيص أو حق امتياز ، وحيث يثبت له حق تتبع العقار في أي يد كانت² ؛ فيجب عليه بموجب نص المادة 726 ق إ م إ أن يقوم بالتبليغ الرسمي إلى حائز العقار المرهون³ وإلى الكفيل العيني إن وجد⁴. للذان لهما الخيار بين الوفاء بالدين أو التخليه أو قبول إجراءات الحجز والبيع⁵.

¹ حسب نص المادة 406 ق إ م إ يتم التبليغ بموجب محضر يعده المحضر القضائي، حيث يمكن أن يتعلق التبليغ الرسمي بعقد قضائي أو عقد غير قضائي أو أمر أو حكم أو قرار ويجوز التبليغ الرسمي للعقود القضائية وغير القضائية والسندات التنفيذية بتسليم نسخة منها للشخص المطلوب تبليغه أينما وجد، وهو الطريقة التي يتمكن بها طرف معين من العلم بإجراء طبقا للقانون. والهدف منه هو تحقيق المساواة في المراكز الإجرائية للأطراف دون تفاضل بينهم.

² حق التتبع هو الحق الذي يخول الدائن أن يتتبع العقار في يد من انتقلت إليه ملكيته فينفذ عليه مستعملا حقه في الأفضلية على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له مرتبة والتتبع المقصود هو التتبع المعنوي للملكية وليس التتبع المادي للحيازة، أسعد دياب، أبحاث في التأمينات العينية، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، دون سنة نشر، ص 117.

³ الحائز أو واضع اليد على العقار وهو من يباشر الدائن في مواجهته حقه في التتبع واصطلاح الحائز هنا مستعمل في معنى خاص يختلف عن المعنى المألوف لهذا الاصطلاح فمن انتقلت إليه الملكية هو صاحب حق عيني على عقار وذلك لا يعتبر حائزا في القواعد العامة، والمقصود بمصطلح الحائز هو للدلالة على من انتقلت إليه ملكية العقار وحيازته بعد نشوء الرهن وهو ليس مسؤول مسؤولية شخصية عن الدين أي أنه هذا الشخص أجنبي عن الدين، سمير عبد السيد نتاغو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية 1996، ص 148.

⁴ الكفيل العيني: هو شخص غير المدين يرتب حق رهن على عقاره لضمان الوفاء بالدين المترتب في ذمة المدين وهو لا يسأل عن الدين إلا في حدود العقار الذي قدمه، عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر التأمينات الشخصية والعينية ، تنقيح المستشار احمد المراغي منشأة المعارف بالإسكندرية ، 2004، ص 17 . فالرهن قد يقدم من المدين وقد يقدم من شخص آخر غير المدين وهو الكفيل العيني وهذا ما نصت عليه المادة 884 مدني جزائري وجاء فيها " يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهناً لمصلحة المدين" .

⁵ يقصد بالتخليه أن يتجنب الحائز إجراءات التنفيذ على العقار في مواجهته .

فضلا عن إخطار إدارة الضرائب بالحجز حتى تتمكن من التدخل كطرف في الحجز عند وجود ديون ضريبية¹.

وبمناسبة تبليغ أمر الحجز العقاري على المحضر القضائي المكلف بالتبليغ إنذار المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني جبرا عليه، ولعل الحكمة من الإنذار منح المدين آخر فرصة لتسديد مبلغ الدين²، فالهدف من الحجز ليس البيع في حد ذاته وإنما الضغط على المدين وحمله على الوفاء.

والملاحظ أن المشرع الجزائري في المادة 725ق إ م إ التي نصت على تبليغ أمر الحجز لم يقرر ولم يحدد المدة التي يتم فيها التبليغ، كما لم ينص صراحة على الجزاء المترتب عند عدم قيام الدائن الحاجز بالتبليغ الرسمي للمدين.

وإذا كان استصدار أمر الحجز وتبليغه الرسمي من أولى إجراءات التنفيذ العقاري إلا أن الحجز العقاري لا يتحقق به وإنما يجب قيد هذا الأمر بالمحافظة العقارية³.

ولذلك يجب على المحضر القضائي حسب ما ورد في نص المادة 725ق إ م إ الفقرة الثالثة أن يودع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيد أمر الحجز، ويعد العقار أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد.

الفرع الثاني: قيد أمر الحجز العقاري

تبدأ إجراءات الحجز باستصدار أمر الحجز العقاري وتبليغه إلى المحجوز عليه وإنذاره بالوفاء، لكنه لا ينتهي إلا بقيدته بالمحافظة العقارية، معنى ذلك أنه ابتداء من تاريخ قيد الحجز العقاري بالمحافظة العقارية يعتبر العقار تحت يد القضاء.

¹ وقد نص المشرع الجزائري بموجب المادة 787 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بمناسبة تبليغ أمر حجز عقار غير مشهر بأنه " يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين وإلى حائز العقار إن وجد طبقا للمادة 688 وما يليها من هذا القانون".

² لا يرتب الاعذار في التشريع المقارن أي أثر ولا ينتج بذاته آثار للحجز سوى أثر وحيد يتمثل في قطع مدة التقادم، أما الحجز فلا يتم إلا بقيد أمر الحجز أو ما يسمى أيضا بالتنبيه بنزع الملكية للاطلاع أكثر أنظر نجيب أحمد عبد الله: قانون التنفيذ الجبري في المسائل المدنية والتجارية دراسة للتنفيذ المباشر وغير المباشر طبقا لقانون المرافعات والتنفيذ المدني اليمني رقم 40 لسنة 2002، الطبعة الثالثة، منشورات مكتبة مركز الصادق، صنعاء، 2006، وكذلك محمود السيد عمر التحيوي، مرجع سابق، ص 230.

³ أحمد هندي، أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999 ص 461.

وتأسيسا على ذلك أوجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري بموجب المادة 728 قيد أمر الحجز العقاري بعد تبليغه للمدين حتى ينتج أثره¹، ويتم القيد بالمحافظة العقارية التي يقع العقار في دائرتها وإذا تعددت العقارات محل التنفيذ وكانت تقع في أكثر من دائرة وجب القيد في كل محافظة منها بهذا الإجراء المشهر تتم البداية الفعلية للحجز التنفيذي على العقار والحكمة من القيد هي إشهار التصرفات المتعلقة بالعقار محل الحجز² التي يتطلبها القانون حماية للغير حتى لا يقعوا فريسة للنصب والاحتيال لعدم إمكانية حيازة العقار حيازة مادية على غرار حيازة المنقول، لذلك لا تترتب آثار الحجز عليه إلا بقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية³.

ولأن الحجز العقاري ينتهي ببيع العقار المحجوز فهو إجراء ناقل لملكية العقار بإجراءات قضائية ولذلك أخضع المشرع الجزائري أمر الحجز للإشهار والقيد تطبيقا لنص المادة 793 من القانون المدني⁴: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار". وكذا المادة 16 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم: "كل حق ملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية..."⁵.

ونشير هنا أن المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم قد نظم كيفية إشهار الحقوق العقارية والوثائق المودعة قصد إشهارها كما منح للمحافظ العقاري الحق في رفض إيداع أمر الحجز إذا تخلفت شروط محددة منصوص عليها في هذا المرسوم⁶.

¹ الإشهار العقاري هو الوسيلة التي تمكن الأفراد من معرفة الوضعية القانونية لعقار ما أي الحقوق العينية الواردة عليه وفق طريقتين الأولى هي التسجيل *transcription* حيث يتم شهر التصرفات التي تنشئ أو تنتقل أو تغير أو تزيل الحقوق العينية الأصلية ويتم التسجيل بنقل صورة كاملة من المحرر محل الشهر في سجل خاص، والطريقة الثانية هي القيد *inscription* حيث يتم تدوين البيانات الجوهرية الواردة في المحرر وهي الطريقة المتبعة لشهر الحقوق العينية التبعية، أكثر تفصيل لدى محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، الطبعة الأولى، دار هومة، 2009، ص 121، 122.

² محمود السيد عمر التحيوي، مرجع سابق، ص 231.

³ أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائرية والتشريعات المرتبطة به منشورات عشاش، ص 370.

⁴ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

⁵ الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، جريدة رسمية رقم 92 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975، ص 1207.

⁶ المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية رقم 30 بتاريخ 25 مارس 1976، ص 498.

وقد ألزمت المادة 728 ق إ م إ المحافظ العقاري بقيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وأن يسلم الشهادة العقارية إلى الدائن بواسطة المحضر القضائي في أجل ثمانية أيام التالية لقيد أمر الحجز العقاري على أن تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم.

ويأخذ الحجز العقاري مرتبته من تاريخ إيداع الأمر بالمحافظة العقارية وقد نصت المادة 729 ق إ م إ بأنه على المحافظ العقاري أن يذكر تاريخ وساعة الإيداع ويؤشر بهامشه وبترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده مع ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز.

أما العقار المحجوز الغير مشهر والذي لا يملك سند ملكية مشهر، فأمر الحجز العقاري هنا لا يمكن قيده بالمحافظة العقارية¹، لذلك استحدثت المشرع في مضمون المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إجراء جديد يتمثل في قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها العقار بسجل قيد الحجز العقارية غير المشهورة²، بعكس العقار المشهر الذي يقيد بالمحافظة العقارية.

المبحث الثاني: آثار توقيع الحجز التنفيذي على العقار

بعد إتمام جميع الإجراءات السابقة من إيداع طلب الحجز واستصداره ثم تبليغه وقيده يصبح العقار محل الحجز تحت يد القضاء، لكن هذا لا يعني أنه قد خرج فعلا من يد المدين بحيث أنه لا يخرج من ذمة صاحبه وإنما يبقى فيها ولكنه يخضع لنظام خاص بمقتضاه تقييد سلطات المدين حتى لا يضر ذلك بالدائنين الحاجزون. فرغم أن المدين مالكا للعقار وله أن يتصرف فيه بكافة التصرفات التي تكون للمالك لكن أثر الحجز بعد التسجيل يقيد تصرفاته (المطلب الأول)، كما أن للحجز أثر كذلك على استغلال المدين للعقار محل التنفيذ (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تقييد سلطة المدين من التصرف في العقار المحجوز

إن تقييد سلطة المدين من التصرف في العقار يعتبر من الآثار القانونية الهامة التي تترتب مباشرة بعد إجراء قيد الحجز في المحافظة العقارية (الفرع الأول)، على أن هذا التقييد لا يخص فقط التصرفات الناقلة لملكية العقار أو الحق العيني بل كذلك يمس توقيع التأمينات العينية عليه (الفرع الثاني).

¹ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09_08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، 2012، ص 326.

² وقد ورد في نص المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما يلي: "يفتح بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، سجل خاص لقيد الحجز العقارية وقيد الدائنين الحاجزين والدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه".

الفرع الأول: مناط منع التصرف

من الثابت أن لمالك العقار كامل الحق في التصرف فيه سواء كان تصرفه ناقلا للملكية أم لا، لكن إجراءات الحجز التنفيذي عليه لها أثر على هذا الحق وقد نصت المادة **735 ق إ م** إ بأنه بعد قيد الحجز في المحافظة العقارية يكون كل تصرف ناقل للملكية أو الحق العيني للعقار المنفذ عليه من طرف المدين أو الكفيل العيني أو الحائز قابلا للإبطال¹. وعلى هذا يعتبر تاريخ القيد في المحافظة العقارية هو مناط المنع من التصرف في العقار المحجوز فكل التصرفات التي يقوم بها المدين المحجوز عليه أو الكفيل العيني أو الحائز بعد تسجيل أمر الحجز والتي تضر بالحاجز بأن تنقص من قيمة العقار أو تزيد في التزامات المدين يمكن مواجهتها بطلب إبطالها حتى لا يعتد بها².

أما التصرفات التي تتم قبل قيد الحجز فتكون نافذة في حق الحائز، إلا إذا اختار وطلب عدم نفاذها عملا بالقواعد العامة في القانون المدني عن طريق دعوى عدم نفاذ التصرفات³، كما يمكنه طلب عدم نفاذها بدعوى الصورية⁴. فالحد الفاصل للمنع من التصرف في العقار أو إبطاله والصادر من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني هو تاريخ قيد الحجز العقاري في المحافظة العقارية دون تفرقة ما بين الحاجزين سواء كانوا دائنين عاديين أو من أصحاب الديون المقيدة.

وإذا كان في الأصل تصرفات المحجوز عليه دائنا كان أو كفيلا عينيا أو حائزا رغم الحجز ورغم المنع صحيحة في العلاقة بين طرفيها المحجوز عليه المتصرف والمتصرف إليه، لكنها قابلة للإبطال ومتى تم ذلك كان لهذا الإبطال أثره الرجعي، والجدير بالذكر أن إبطال التصرف الصادر من المدين بعد قيد الحجز يختلف عن عدم نفاذ التصرفات القانونية، حيث أن إبطال التصرف يمنع الأثر حتى بين طرفيه، لكن عدم النفاذ يبقى على التصرف قائما بين طرفيه لكنه لا ينفذ في مواجهة الدائن⁵.

¹ وقد أراد القانون من تقرير إبطال تصرف المدين في العقار الذي يتم بعد توقيع الحجز حماية الدائن الحاجز وخاصة الدائن العادي الذي ليس له تأمين خاص ولا يملك حق التتبع والأولوية الدائن الحاجز ذو التأمين الخاص، فلولا النص صراحة على قابلية الإبطال لامتنع عليه الاستمرار في التنفيذ إذا تصرف المحجوز عليه في العقار، أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، 1996، ص 336.

² العربي الشحط، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى عين مليلة، دون سنة نشر، ص 149.

³ القانون لم يشترط لمنع تصرف المدين في العقار المحجوز أي شروط أخرى كإعسار المدين أو غشه أو تواطؤ المتصرف إليه، وهي شروط لازمة لرفع دعوى عدم نفاذ التصرفات وهي تختلف عن قابلية إبطال تصرف المحجوز عليه في العقار بعد قيد الحجز العقاري الذي نحن بصدد.

⁴ نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري قواعده وإجراءاته، دار الجامعة الجديدة، 2003، ص 624.

⁵ سيد أحمد محمود، أصول التنفيذ الجبري وفقا لقانون المرافعات في المواد المدنية والتجارية، دار الكتب القانونية، 2006، ص 630.

الفرع الثاني: نطاق منع التصرف

إن نطاق المنع من التصرف بعد قيد الحجز على العقار من حيث الموضوع يتعلق بالحقوق العينية الأصلية الناقلة للملكية كالبيع والمقايضة والهبة، وذلك لأن نفاذ هذه التصرفات يؤدي إلى بطلان الحجز باعتبار أن ملكية المدين للعقار المحجوز شرط لصحته¹. فيجب أن يظل العقار المحجوز على ملكية المدين². وعلاوة على ذلك يشمل المنع من التصرفات الحقوق العينية المتفرعة على حق الملكية كالانتفاع مثلا وذلك لأن هذا النوع من التصرفات ينقص من قيمة العقار المحجوز محل التنفيذ، فينخفض ثمن البيع مما يؤدي إلى انتقاص قدرة المدين على الوفاء بحق الدائن.

كما تنطبق قاعدة المنع من التصرف على التأمينات العينية التي ترتب حقوق عينية تبعية مثل الرهن الرسمي والحيازي وحق الاختصاص أو امتياز³، وعلة ذلك أن هذه التصرفات تعطي المتصرف إليه أولوية موضوعية أي حق الأولوية على غيره من الدائنين العاديين فيترتب على ذلك أن يسوء مركز الدائن الحاجز عند توزيع حصيلة التنفيذ، فالحجز يجمد مركز الدائنين العاديين بالنسبة للمال المحجوز، فلا يحصل أي منهم بعد الحجز على حق الأولوية في اقتضاء حقه بل يشتركون في قسمة المال قسمة غراما في توزيع حصيلة التنفيذ.

ولعله من المفيد أن نؤكد أن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني، فلا تنتقل الملكية في العقارات إلا بشهر التصرف الناقل للملكية سواء بين الأطراف أو بالنسبة للغير، ونتيجة لذلك فالمحافظ العقاري يرفض قيد التصرف الذي يصدر من المدين إذا ثبت لديه أن الحق غير قابل للتصرف، وهو ما يعني أنه لا يتصور عمليا أن يقوم المحافظ العقاري بشهر تصرف على عقار تم قيد أمر الحجز عليه إلا إذا أثبت المدين المحجوز عليه، أو حائز العقار، أو الكفيل العيني أنه أودع بأمانة الضبط، أو بين يدي المحضر القضائي، قبل جلسة المزايدة، مبلغا كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقعدين في الشهادة العقارية والحاجزين، ففي هذه الحالة كل التصرفات الواردة على العقار والمتعلقة بنقل الملكية أو بترتيب تأميمات عينية عليه، تكون نافذة عملا بما ورد في نص المادة 736 ق إ م 1 .

¹ طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994، ص 287.

² الحجز ليس سببا لانقضاء ملكية المدين وليس مصدرا لحق عيني على المال، وإنما هو وصف قانوني إجرائي يلحق بالعقار المحجوز لذلك منع المدين من التصرف فيه حماية للحائز وخاصة الذي لا يملك تأمينا خاصا يمكنه من تتبع العقار عند خروجه من يد المدين للتنفيذ عليه، والعلة من المنع هو استمرار فاعلية الحجز فيما يتعلق بوضع العقار تحت يد القضاء والتنفيذ عليه.

³ أورد المشرع استثناءا بالنسبة لحق الامتياز بموجب المادة 735 من ق إ م 1 الفقرة الثانية وجاء فيها "يجوز لبائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم، أن يقيد حق الامتياز على العقار في الآجال والأوضاع المنصوص عليها في القانون المدني".

المطلب الثاني: تقييد سلطة المدين في استغلال العقار المحجوز

تختلف حدود تقييد سلطة المحجوز عليه في استغلال العقار محل التنفيذ فيما إذا تعلق الأمر بإيجار العقار (الفرع الأول) أو بثماره (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إيجار العقار المحجوز

إذا كان العقار تحت يد المدين بعد الحجز عليه ولم يكن مؤجرا استمر حائزا له بصفته حارسا إلى أن يتم البيع، فإذا كان العقار مبنيا يظل ساكنا فيه وإذا كان أرضا فله أن يزرعها ويقطعها ويغلتها وما زاد عن حاجته فلا حق له فيه¹، وليس له أن يستحق أجرا على حراسته التي تثبت له بقوة القانون كما ليس عليه أجره يدفعها² (المادة 730 ق إ م إ الفقرة الأولى والثانية).

أما إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز العقاري وتم تبليغ المستأجر بهذا الأمر امتنع عليه الوفاء بالأجرة لمالك العقار، وتعتبر محجوزة تحت يده، وإذا سبق وأن دفعها قبل تبليغه الرسمي صح وفاؤه وحينئذ يسأل عنها المدين بصفته حائزا لها (المادة 730 ق إ م إ الفقرة الثالثة والرابعة). ويكون الإيجار الثابت التاريخ قبل قيد الحجز نافذا في حق الحاجز والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة، إلا إذا ثبت غش المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا الإيجار ليستتبع ذلك فسخ الإيجار، والعلة من ثبوت التاريخ هو أن يكون دليل حصوله قاطعا، (المادة 731 ق إ م إ الفقرة الأولى).

وعلى خلاف ذلك إذا كان الإيجار ثابت التاريخ بعد قيد أمر الحجز على العقار فلا يكون نافذا في حق الحاجزين لأنها تكون مشوبة بمظنة التواطؤ والاحتيال، بحيث ينتقص ذلك من قيمة العقار مثلا عن طريق تعجيل الأجرة للمؤجر أو أن يكون الإيجار أقل من إيجار المثل أو يتضمن الإيجار شروطا غير عادية كإبرامه لمدة طويلة فيكون غير نافذ³ (المادة 731 ق إ م إ الفقرة الثانية).

إلا أنه وعلى الرغم من تقييد سلطة الحاجز في تأجير عقاره المحجوز وعملا بأحكام المادة 731 ق إ م إ الفقرة الثالثة فيمكن للقاضي وبطلب من المدين المحجوز عليه أن يرخص بالإيجار الذي يتم بعد قيد أمر الحجز العقاري، على أن يراعي مدى الزيادة أو عدم الزيادة التي تمكن أن تطرأ على إيراد العقار بعد تأجيره وعدم الإضرار بمصالح أطراف الحجز، فيكون الإيجار الصادر من المدين المحجوز عليه بعد قيد الحجز نافذا في حق الدائن الحاجز.

¹ أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص 436.

² أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، 2006، ص 660.

³ سيد أحمد محمود، مرجع سابق، ص 638.

الفرع الثاني: ثمار العقار المحجوز

ثمار العقار هو كل ما يغله بفعل الطبيعة كالمحصولات الزراعية، وكذلك ما يغله العقار من دخل نقدي – وهو ما يسمى بالإيرادات – كالأجرة مثلا¹، ويترتب على حجز العقار اعتباره ثماره أيضا محجوزة بطريق الحجز من تاريخ قيد الأمر بالمحافظة العقارية²، أي تعتبر محجوزة بقوة القانون بمجرد قيد الحجز على العقار دون حاجة إلى أي إجراء آخر.

فثمار العقار تعتبر جزء منه فيتم حجزها وفقا لإجراءاته رغم أنها تعتبر منقولات بحسب المال ويتم توزيعها أي توزيع ثمنها كما يوزع ثمن العقار³ المادة (732 ق إ م إ الفقرة الأولى)، والغرض من ذلك عدم تشجيع المدين على إثارة المنازعات وتحصيل إيرادات التنفيذ وتأخير بيع المال المحجوز حتى يستفيد من ثماره قبل بيعه⁴.

ويرجع مبدأ إلحاق الثمار بالعقار إلى أن هذه الثمار إنما هي تابع له وملحقة به وداخلة ضمن ضمان الدائنين الحاجزين، ورغبة في إجراء توزيع واحد للثمن وملحقاته، وعدم فصلها عنه حتى لا يتسنى للدائن العادي مشاركة المرتهن وصاحب حق الامتياز في توزيع الثمار باعتبارها مالا منقولا منفصلا عن العقار، وغير داخلة في نطاق الضمان⁵.

ويشمل الإلحاق غلة العقار عن المدة التالية لقيد الحجز بالمحافظة العقارية ويعمل بهذه القاعدة أيا كانت طبيعة الثمار⁶، وتطبق سواء كان العقار في يد المدين المحجوز عليه أو كان مؤجرا للغير. وتأسيسا على ذلك فإن كل تصرف في الثمار قبل القيد يكون صحيحا وناظرا في حق الدائن الحاجز أما بعده فعلى المدين متى كان البيع يدخل في أعمال الإدارة الحسنة أن يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة عملا بنص المادة 732 ق إ م إ الفقرة الثانية.

وينبغي على المدين الحاجز عند حصاد المحاصيل الزراعية وجني الثمار والفواكه وبيعها بالمزاد العلني أن يودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة.

وقررت المادة 733 ق إ م إ بأنه " إذا قام المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني باختلاس أو إتلاف الأموال المذكورة في المادة 732 أعلاه، تعرض إلى العقوبات المقررة في قانون العقوبات للجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة، فضلا عن التعويضات المدنية، عند الاقتضاء".

¹ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 290.

² عبد الحميد الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف الإسكندرية، 2002، ص 588.

³ وهو نفس الحكم الوارد في المادة 888 قانون مدني فيما يخص الحجز على العقار المرهون بقولها توقف وتوزع ثمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف ويوزع ثمن العقار ابتداء من تسجيل نزع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري.

⁴ نجيب أحمد عبد الله، مرجع سابق، ص 310.

⁵ أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص 437.

⁶ أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 655.

الخاتمة:

- سعيًا منه إلى تكريس الحماية التنفيذية قام المشرع الجزائري بموجب نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى تفعيل دور الرقابة القضائية وتبسيط إجراءات التنفيذ، وذلك من أجل تخفيف العبء على الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه على حد سواء في محاولة منه إلى ضبط مصالح الأطراف المتعاقدة، وتأسيسًا على ذلك توصلنا من خلال هذه الورقة البحثية إلى النتائج التالية:
- اعتمد المشرع الجزائري منهجًا دقيقًا في حجز العقار ووضعه تحت يد القضاء لا يتم إلا بأمر قضائي تحت طائلة البطالان، ثم تبيغته وإعلانه وقيده في المحافظة العقارية وذلك لحماية الغير.
 - لم يعد محل الحجز محصورًا بالعقار حيث نص المشرع على إمكانية الحجز على الحقوق العينية العقارية الأخرى كحق الانتفاع وحق الرهن سواء كانت مفرزة أو مشاعة.
 - بسط رئيس المحكمة رقابته الظاهرة على حجز العقار من خلال التثبت من وجود سند التنفيذ ومدى كفاية المنقولات بالنسبة للدائنين العاديين، وسند ملكية العقار والشهادة العقارية، على أن كل البيانات يجب أن تقيد في الطلب من أجل الدقة والوضوح وتغاديًا لإشكالات التنفيذ.
 - أوضح القانون أنه في حالة عدم معرفة العقار من طرف الحاجز جاز له أن يستصدر أمر على عريضة من رئيس المحكمة يقوم بموجبها المحضر القضائي بدخول العقار من أجل الحصول على الوصف الدقيق للعقار ومشتملاته ويعتبر هذا الأمر أمر ولائي غير قابل لأي طعن.
 - لزيادة ضمان حقوق الدائن أجاز المشرع الجزائري نوع جديد من الحجز لم يتناولها التشريع من قبل وهو الحجز على عقار المدين المنفذ ضده الغير مشهر تضمنته المواد المستحدثة من 766 إلى 771 ق م إ وحصره المشرع في العقار الذي له مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ.
- وعلى هذا النحو نقترح و نأمل من المشرع الجزائري ما يلي:
- مراجعة نص المادة 735 ق م إ حيث ذهب المشرع بعيدًا إلى حد بطلان تصرف المحجوز عليه في العقار محل الحجز لأن هذا الجزاء يتجاوز حقيقة الحجز والهدف منه، ويكتفي بالنص على عدم نفاذ التصرف كما فعل المشرع المصري.
 - مراجعة نص المادة 768 ق م إ التي تنص على قيد الحجز على العقارات غير المشهورة على مستوى أمانة ضبط المحكمة والتي حولت بمقتضى النص إلى جهة إدارية مما يتعارض مع الدور المنوط بها.
 - ضرورة مراجعة المادة 612 من ق م إ التي تتعلق بأجل التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتكليف المنفذ عليه بالوفاء المحدد بـ 15 يوم وتقليصه إلى يوم واحد كما فعل المشرع المصري والمغربي.
 - ضرورة العمل وتوحيد الاختصاص بتكوين قضاة تعهد إليهم جميع القضايا والإشكالات التنفيذية وذلك على مستوى المحاكم والمجالس القضائية من أجل تعزيز الإشراف والرقابة على تنفيذ الأحكام القضائية.

قائمة المراجع:

المصادر:

1. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 25 فبراير 2008.
2. القانون رقم 03_06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية عدد 14 لسنة 2006.
3. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
4. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري جريدة رسمية رقم 92 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
5. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية رقم 30 بتاريخ 25 مارس 1976.

المؤلفات:

1. أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، 2006.
2. أحمد السيد صاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005.
3. أحمد خلاصي: قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به منشورات عشاش، دون سنة نشر.
4. أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، 1996.
5. أحمد هندي، أحمد خليل: قانون التنفيذ الجبري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999.
6. أسعد دياب، أبحاث في التأمينات العينية، المؤسسة الجامعة للدراسات والنشر والتوزيع، دون سنة نشر.
7. حمدي باشا عمر، المنازعة العقارية، دار هومة، الجزائر، 2012.
8. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر 2003.
9. حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09_08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة، 2012.
10. سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية 1996.
11. سيد أحمد محمود، أصول التنفيذ الجبري وفقا لقانون المرافعات في المواد المدنية والتجارية، دار الكتب القانونية، 2006.
12. طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994.
13. عبد الباسط جمعي، أمال الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية (المبادئ العامة في تنفيذ طرق الحجز المختلفة)، الطبعة الثانية، منشأة المعارف الإسكندرية، 1991.
14. عبد الحميد الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف الإسكندرية، 2002.
15. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2004.
16. العربي الشحط، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى عين مليلة، دون سنة نشر.
17. فتحي والي، الوسيط في شرح قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، مصر، 1986.

18. محمد صبري السعدي: الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، الطبعة الأولى، دار هومة 2009.
19. محمود السعيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز وآثاره العامة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية 1999.
20. نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري قواعده وإجراءاته، دار الجامعة الجديدة، 2003.
21. نجيب أحمد عبد الله: قانون التنفيذ الجبري في المسائل المدنية والتجارية دراسة للتنفيذ المباشر وغير المباشر طبقا لقانون المرافعات والتنفيذ المدني اليمني رقم 40 لسنة 2002 ، الطبعة الثالثة، منشورات مكتبة مركز الصانق، صنعاء، 2006
22. نزيه نعيم شلالا، المرتكز في دعاوي الحجز العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، 2007.

القرارات:

1. المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 847725 بتاريخ 16-10-2016 متاح على الرابط: القرار. رقم 847725. المؤرخ - في - 16 - 10 - 2016 /الغرف - المدنية/ من - قرارات - المحكمة - العليا <http://www.coursupreme.dz/> تاريخ الإطلاع 2021/10/29.
2. المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 1079782 بتاريخ 23-12-2015 متاح على الرابط: القرار. رقم 1079782. المؤرخ - في - 23 - 12 - 2015 /الغرف - المدنية/ من - قرارات - المحكمة - العليا http://www.coursupreme.dz تاريخ الإطلاع 2021/10/29.