



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's democratic republic of Algeria

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

Ministry of higher education and scientific research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج

University of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi – BBA

كلية الحقوق و العلوم السياسية

Faculty of Law and political Sciences

مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

آليات الحجز العقاري في القانون الجزائري

إعداد الطالبتين:

- بوطريق أميرة

- زكارة زينة

نوقشت وأنجزت يوم : 2025/06/11

أمام اللجنة المناقشة :

أستاذ محاضر قسم أ	رئيسا	ماني عبد الحق
أستاذ محاضر قسم أ	مشرفا	بوجادي صليحة
أستاذ محاضر قسم أ	ممتحنا	قيرة سعاد

السنة الجامعية: 2025/2024



ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 أيار 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): بوطن يوق أ. ميسرة..... الصفة: طالب. أسلاذ. بالمت. طالبة
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 409538464 والصادرة بتاريخ: 04 - 08 - 2020
المسجل (ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم حقوق تخصص تهيئة و تدمير
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج. مذكرة ماستر. مذكرة ماجستير. أطروحة دكتوراه).
عنوانها: آليات العجز العقاري في قانون الجزائي

أصح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

شوشة شوشة

التاريخ: 28.05.2020 السيد: الحويج

بطاقة التعريف الوطنية رقم:

مستخرج بتاريخ:

28 ماي 2020

توقيع المعني (ة)

الرئيس المجلس العلمي والتنقيض منه

ضابط الحالة المدنية

حروز زهير



الشكر و التقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: " من لم يشكر الناس، لم يشكر الله عز وجل "

نحمد الله عز وجل الذي وفقنا في إتمام هذا البحث العلمي، وألهمنا الصحة والعافية

والعزيمة

نتقدم بجزيل الشكر و التقدير إلى الأستاذة "بوجادي صليحة" على كل ما قدمته لنا من

توجيهات وتعليمات و معلومات قيمة ساهمت في إثراء موضوع دراستنا في كافة جوانبها

كما أتقدم بجزيل الشكر والعطاء إلى كل يد رافقتنا في هذا العمل سواء من قريب أو بعيد

والشكر الموصول كذلك إلى أمهاتنا الذين سهروا على تقديم لنا كل الظروف الملائمة

لإنجاز هذا العمل

كما لا أنسى أن أشكر جميع الأساتذة والمؤطرين الذين قدموا لنا يد المساعدة و إلى كافة

الزملاء و الأساتذة تتلمذنا على أيديهم و أخذنا منهم الكثير

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى من سهرت الليالي إلى قرة عيني أمي الحبيبة

أهدي ثمرة هذا الجهد إلى والدي رحمه الله أسأل الله أن يجمعني به في الفردوس الأعلى

و إلى إخوتي و أخواتي أنتم النور الذي أنار دروبنا

وإلى أساتذتنا الكرام الذين علمونا و سهروا على غرس القيم و المعلومات شكر لكم على

صبركم و تشجيعكم لنا

وإلى كل من آمن بنا و ساندنا على القدم مضيا هذا إنجازكم كذلك

-أميرة-

الإهداء

إلى روح والدي الطاهرة،الذي غادر الدنيا وبقي في قلبي رحمه الله

إلى الصابرة المحتسبة أمي الحبيبة،سندي بعد الله،بارك الله في عمرك

إلى إخوتي الأعزاء،شركاء الصبر والدعاء،إلى أصدقائي الذين رافقوني في مسيرتي

الجامعية

إلى الصديق الفاضل نور شريف الذي لم يبخل عليّ بالمساندة شكرا لصدقك ودعمك

إلى كل من قدم لي يد العون وساندني بكلمة أو دعاء، أهدي هذا العمل المتواضع عرفانا

وامتنانا

-زينة-

قائمة المختصرات:

ص: صفحة

ق ل ع: قانون الالتزامات و العقود

ق إ م إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق م: قانون المدني

مقدمة

مقدمة:

وباعتبار الحجز العقاري وسيلة قانونية هامة و فعالة، أتاحها المشرع الجزائري لحماية حقوق الدائنين و ضمان استيفاء ديونهم خاصة فيما يتعلق بارتباط عقارات المدين بحقوق الدائنين، كما يكتسي الحجز العقاري أهمية بالغة في المعاملات المدنية و التجارية، بالنظر إلى قيمة العقار فهو من أبرز عناصر الذمة المالية وبمثابة ضمان التزام المدين بالوفاء بالدين.

وبما أن العقار أداة لضمان الوفاء حصر المشرع على وضع آليات قانونية تضبط كيفية الحجز عليه وفقا لإجراءات دقيقة توازن بين مصلحة الدائن في استفاء حقه ومصلحة المدين في حماية أمواله من التعسف.

تكمن هذه الآليات في أنها تحدد المسار الذي يسلكه الدائن إلى التنفيذ بإتباع مراحل إجرائية تسبق بيع العقار وصولا إلى إستيفاء الدين، وهذه الإجراءات تشمل مجموعة الضوابط و الشروط التي تضمن فعالية الحجز و ما تتطلبه من تنسيق بين مختلف الجهات منها القضاء والمحافظات العقارية، وأعاون التنفيذ وانطلاقا من هذا الأمر يستوجب التطرق إلى الحجز العقاري من حيث إطاره العام، وكذا تسليط الضوء على الإجراءات المتبعة في توقيعه.

-أهمية الموضوع

- تتضاعف أهمية دراسة الحجز العقاري بالنظر إلى الإشكالات العملية التي يثيرها تطبيقه في الواقع، سواء من حيث تعقيد الإجراءات، أو بطء التنفيذ، أو الصعوبات المتعلقة بالتنسيق بين جهات المختصة، وهو ما يستدعي البحث في تطوير آليات الحجز العقاري وتحديثها.

- إن دراسة الحجز العقاري تكتسي أهمية علمية وعملية بالنسبة للباحثين والممارسين، لما لها دور في تعميق الفهم القانوني لهذا الإجراء، وتقديم مقترحات من شأنها تحسين المنظومة القانونية ذات الصلة.

- أهداف الموضوع

إن الهدف من هذه الدراسة يتمثل أساسا في:

- بيان الإطار المفاهيمي للحجز العقاري.

- بيان النظام القانوني الذي يحكم وينظم الحجز العقاري في القانون الجزائري.

- أسباب اختيار الموضوع

يكن سبب اختيارنا لهذا الموضوع هي رغبتنا الشخصية في التقصي والبحث فيه و معرفة إجراءاته و الآثار المترتبة عنه، وكذلك النقص الملاحظ في تناول هذا الموضوع لأنه من خلال المطالعة لمختلف المراجع فإنه لا توجد مراجع كافية متخصصة تخصصا مباشرا في هذا الموضوع، ونضيف إلى أن موضوع الحجز العقاري يكتسي أهمية بالغة باعتباره من المواضيع الحساسة التي تمس الملكية العقارية لأن هذا الأخير له ثروة اقتصادية هامة.

- الدراسات السابقة

اعتمدت في بحثي هذا على جملة من الدراسات السابقة من بينها:

-بايك ناصر، الحجز على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 20-03-2023.

و بالإضافة إلى ذلك تناول الباحث في هذه الأطروحة الحجز على العقار في ظل ق إ م إ بصفة عامة، حيث الباحث توسع في موضوع بحثه وتناول الاجراءات المتعلقة بالحجز العقاري مع التركيز على السندات التنفيذية، بالإضافة إلى مراحل التنفيذ من إيداع

قائمة شروط البيع حتى المزاد العلني، بينما تناول موضوع دراستنا آليات الحجز العقاري و تم تقسيمه إلى الفصلين حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي والفصل الثاني إلى الإجراءات القانونية للحجز العقاري .

- حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء ق إ م إ، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة وهران، 2013-2014.

حيث تناول الباحث في موضوع بحثه الحجز التنفيذي على العقار، و الحقوق العينية على ضوء ق إ م إ حيث نرى أن الباحث تطرق في موضوع بحثه إلى الإجراءات الحجز العقاري في الفصل الأول عن طريق وضع العقار تحت اليد القضاء و إعداد العقار محل البيع و الفصل الثاني إلى البيع الجبري للعقار المحجوز عن طريق إجراءات البيع الجبري و حكم رسو المزاد و إعادة بيع العقار بالمزاد العلني و توزيع حصيلة البيع إلا أنه لم يتعرض لموضوع الإطار المفاهيمي للحجز العقاري، والامر الذي سنحاول من خلال الدراسة تسليط الضوء عليه مع إضافة الإجراءات القانونية للحجز العقاري بشئ من التفصيل في ظل القانون الجزائري.

- إشكالية الموضوع

من خلال ما سبق نطرح الإشكالية التالية: ماهي الآليات القانونية التي نظمها المشرع

الجزائري للحجز على العقار في القانون الجزائري؟

- المنهج المتبع

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي والتحليلي في دراسة موضوعنا لأنه يوفر وصفا دقيقا وشاملا للإطار المفاهيمي للحجز العقاري وإجراءاتها القانونية والتنظيمية أما بالنسبة لتحليلي فيقوم بتحليل وتفسير كامل إجراءات الحجز العقاري.

- صعوبات الموضوع

من بين الصعوبات التي واجهتنا أثناء إعدادنا لهذه المذكرة ، ضيق الوقت باعتبار هذا الموضوع يسلتزم مدة من الوقت من أجل دراسته دراسة متأنية و كافية و ذلك من أجل التسهيل على القارئ استيعاب الموضوع.

و يضاف إلى ذلك صعوبة إيجاد المراجع المتخصصة في موضوع الحجز العقاري، لأن معظم المراجع جاءت عامة تناولت الحجز التنفيذي.

- تقسيم الموضوع

تم تقسيم موضوع بحثنا إلى فصلين حيث تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للحجز العقاري وتم تقسيمه إلى مبحثين في المبحث الأول تطرقنا إلى ماهية الحجز العقاري أما المبحث الثاني إلى نطاق الحجز العقاري.

أما الفصل الثاني اشتملت الإجراءات القانونية للحجز العقاري، وتم تقسيمه إلى مبحثين حيث تناولنا في المبحث الأول وضع العقار تحت يد القضاء و المبحث الثاني إلى إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني، وانتهت موضوع الدراسة بخاتمة ضمت أهم النتائج المتوصل إليها.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للحجز العقاري

تمهيد:

يعد العقار من أبرز عناصر الثروة الاقتصادية لما يتميز به من استقرار نسبي مقارنة بباقي الأموال الأخرى مما جعله محل اهتمام الأفراد، والدائنين على حد سواء، إذ يمثل الضمان الأمثل لاستيفاء الحقوق ومن هذا المنطلق برز نظام الحجز العقاري كوسيلة قانونية فعالة ترمي إلى حماية حقوق الدائنين عن طريق وضع يد القضاء على عقار المدين ومنع التصرف فيه تمهيدا لاستيفاء الدين من بيعه.

وقد حظي الحجز العقاري بأهمية خاصة في المنظومة القانونية الجزائرية حيث نظمته المشرع ضمن قواعد دقيقة تهدف إلى تحقيق التوازن بين مصلحة الدائن في ضمان استيفاء حقه، ومصلحة المدين في عدم التعسف في استعمال الإجراءات التنفيذية، وعلى هذا الأساس فإن دراسة موضوع الحجز العقاري تقتضي التمهيد له بتحديد الإطار المفاهيمي الذي ينبنى عليه من خلال ضبط مفهومه، وبيان شروطه وأنواعه، وتحديد نطاقه. وانطلاقاً من أهمية هذا الموضوع ودقته تقتضي الضرورة العلمية التقديم له بدراسة مفاهيمية معمقة قصد الإحاطة بأبعاده النظرية، وتمهيدا للغوص لاحقاً في إجراءاته العملية. وهذا ما سيتم التطرق إليه في هذا الفصل من خلال ضبط الإطار العام لموضوع الحجز العقاري، وذلك بهدف وضع النظرية العامة لفهم الموضوع بصورة شاملة.

المبحث الأول: ماهية الحجز العقاري

يعتبر الحجز العقاري كآلية قانونية فعالة في ميدان التنفيذ، والغاية منها ضمان الأحكام القضائية والوفاء بالديون، وذلك عبر تقييد تصرف المدين في أمواله العقارية مؤقتاً، ولا يمكن اللجوء إلى هذه الوسيلة إلاّ بشروط قانونية دقيقة تهدف إلى حماية حقوق الدائن من جهة وضمان عدم التعسف في استعمال الحق من جهة أخرى.

فالحجز العقاري لا يعد إجراء تعسفياً، بل هو وسيلة قانونية تنطوي على توازن دقيق بين مصلحة الدائن في استيفاء دينه، وحقوق المدين في الحفاظ على ملكيته العقارية إلى حين الفصل في النزاع، وعلى هذا الأساس فإنّ دراسة الحجز العقاري تقتضي التطرق إلى مفهومه وأنواعه، وذلك من أجل وضع إطار عام يساعد على فهم الإشكالات العملية المرتبطة به. وعليه سنحاول من خلال هذا المبحث الإلمام بالمفاهيم الأساسية للحجز العقاري، وذلك من خلال المطلبين الآتيين: المطلب الأول مفهوم الحجز العقاري، والمطلب الثاني أنواع الحجز العقاري.

المطلب الأول: مفهوم الحجز العقاري

للتوصل إلى فهم دقيق لماهية الحجز العقاري، لابد من الوقوف عند التعريف به، ثم التطرق إلى شروطه، وهو ما نعالجه من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: تعريف الحجز العقاري

يتم التطرق إلى التعريف بالحجز العقاري لغة، اصطلاحاً وقانوناً.

أولاً: تعريف الحجز العقاري في اللغة

حجز بينهما حَجَزًا: فصل، والشيء: حازه ومنعه من غيره و فلانا عن الأمر كَفَّه ومنعه والقاضي على المال منع صاحبه من التصرف فيه حتى يؤدي ما عليه¹.

للعقار عدة معاني لغوية فقد يستعمل للدلالة على العقار وجمعه عقاقر أي الدواء أو ما يتداوى به من الأعشاب، كما قد يقصد به العقار وجمعه عقارات، وهو المراد من هذه الدراسة، ويقصد به كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار².

ثانياً: تعريف الحجز العقاري في الاصطلاح الفقهي

الحجز العقاري هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال تمكن الدائن من وضع عقارات أو حقوق عينية عقارية مملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني³.

¹ شوقي ضيف، المعجم الوسيط مجمع اللغة، مكتبة الشروق الدولية، مصر، 2004، الجزء الأول، ص157

² بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017-2018، ص16

³ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ و فقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومة، 2013، ص279

يعرفه الدكتور أحمد مليجي أنه الحجز الذي يوقع تحت يد غير المدين على حق المدين في ذمته أو عين منقولة مملوكة للمدين في حيازته¹.

عرفه الدكتور أحمد الصاوي بأنه "وضع الدائن تحت يد القضاء عقارا مملوكا للمدين وذلك من أجل بيعه و استيفاء حقه من ثمن البيع ،وتسري إجراءات الحجز على العقارات سواء أكانت عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص "

وقد عرّف الدكتور عبد الرزاق السنهوري العقار بأنه: "كل شيءٍ مستقرٍ بجيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف" .

وعليه نجد أن الفقه قد أجمع على إعطاء نفس التعريف للعقار جاعلا أساس التفرقة بينه وبين المنقول والثبات، وعدم إمكانية نقله من مكان إلى آخر دون تلف².

ثالثا: التعريف القانوني للحجز العقاري

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا صريحا ومباشرا للحجز العقاري ضمن القوانين المنظمة له، بل أورد أحكام خاصة بالحجوز في الباب الخامس من قانون الإجراءات، وحدد في الفصل الخامس منه (المواد 721_765)الأحكام الخاصة بالحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية التي لها سندات ملكية مشهورة، وخصص الفصل السادس منه (المواد من 766الى774) لأحكام الحجز على العقارات التي لها سندات ملكية غير مشهورة (عقد عرفي ثابت التاريخ_مقرر إداري)³.

¹ بن بعبوش فؤاد طارق، حجز ما للمدين لدي الغير على ضوء أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013-2014، ص13

² بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص17

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 280

الفرع الثاني: شروط الحجز العقاري

وهي متعددة منها ما يتعلق بالمال المحجوز، ومنها ما يتعلق بالحاجز، وأخيرا بالمحجوز عليه.

يشترط في المال المحجوز أن يكون عقارا سواء :

- 1- عقارا بطبيعته: الأراضي وما ينبت على سطحها من أغراس، وما يشيد فوقها من مباني.
- 2- عقار بالتخصيص: هو شيء منقول بطبيعته رصده المالك لاستغلال عقار بطبيعته لا يمكن فصله عنه بحيث إذا تم فصل هذا المنقول عن العقار فانت قيمة العقار، وإمكانية استثماره.

يستلزم لاعتبار المنقول عقارا بالتخصيص أن يكون المالك للعقار و المنقول شخصا واحدا مخصصا لخدمة العقار لا لمالكه، وارتبط العقار الأصلي، ولو بصفة مؤقتة بل، ولو لم يكن ضروريا هذا الذي لا يجوز حجزه استقلالا عن حجز العقار¹.

- 3- قيمة العقار كافية على الأقل لسداد جزء من الدين ولمصاريف: وهذا الشرط جوهرى فإن لاحظنا أن العقار المراد الحجز عليه لا يغطي التكاليف والمصاريف المختلفة فلا يمكن حجزه، كما أنه منطقي، فذلك يتعدى التكاليف بحيث يجب على الأقل أن يغطي جزءا من الدين².

ثانيا: الشروط المتعلقة بالحاجز

- 1- لا يقبل الحجز التنفيذي على العقار إلا من قبل الدائن الذي يحمل سند تنفيذي.
- 2- أن يقدم الدائن ما يثبت عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها بموجب محضر يحرره المحضر القضائي .

¹ جربوعه منيرة، محاضرات في النظرية العامة للحجوز، موجهة لطلبة ماستر السداسي الثاني، تخصص القانون القضائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2019-2020، ص ص 68-69

² الوافي فيصل، مطبوعة بيداغوجية في الحجوز العقارية، لفائدة طلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2021-2022، ص ص 61-62

- 3- أن تتوافر في الحاجز ذات الشروط المشار إليها في طالب التنفيذ¹.
- 4- أن لا تكون هناك طريقة أخرى لاستيفاء الدين حيث إن وجدت فيجب اتباعها، ولو بعد الحجز.
- 5- أن يكون العقار محددًا ومعينًا بالذات، حيث يجب تحديد مساحته وحدوده وعنوانه بدقة².

ثالثًا: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه

الأصل أن يكون المحجوز عليه في الحجز العقاري هو المدين (مالك العقار أو صاحب الحق العيني العقاري عليه)، ولكن هناك صورًا يكون فيها المحجوز عليه شخصًا آخر غير المدين في حالة ما إذا :

- قام مالك العقار المرهون بالتصرف فيه إلى الغير ففي هذه الحالة الدائن يحجز على العقار، وينفذ عليه مهما كانت اليد التي انتقل إليها العقار تطبيقًا لقاعدة حق التتبع المقرر للدائن المرتهن.

- وقد يكون كفيلاً عينياً قدم عقاره ضماناً للدين المترتب على المدين.

وعليه يعد كل من الكفيل العيني، ومن انتقلت إليه ملكية عقار مرهون ذا صفة في التنفيذ عليه، رغم أنه ليس مديناً للحاجز، وبالنتيجة يكون بقوة القانون ملزماً بدفع دين غيره نظراً لمركزه القانوني تجاه العقار الذي يملكه³.

المطلب الثاني: أنواع الحجز العقاري

نظم المشرع الجزائري أنواعاً مختلفة من الحجز العقاري، يختلف كل منها من حيث الشروط والإجراءات، وسنتناول في هذا المطلب أبرز أنواع الحجز العقاري المعتمد في التشريع الجزائري.

¹ مجدي فتحي، مقياس طرق التنفيذ، سنة رابعة علوم قانونية و إدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2011-2012، ص736.

² الوافي فيصل، المرجع السابق، ص60.

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص282.

الفرع الأول: الحجز التحفظي

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الحجز التحفظي العقاري، وبيان خصائصه والإجراءات القانونية المعتمدة لطلبه .

أولاً: تعريف الحجز التحفظي

هو إجراء وقائي يلجأ إليه الدائن عند الضرورة فيستصدر من القاضي أمراً بتوقيعه على منقول مادي لمدينه حفاظاً على حقه في الضمان العام أي الضمان لكل دائن على أموال مدينه.

فلا يقع على عقار، وإنما يقع على منقول مادي، وهو لا يستهدف ابتداءً بيع المنقول المحجوز عليه وإقتضاء حقه من ثمنه، وإنما وضعه تحت يد القضاء لمنع المدين من التصرف فيه وتهريبه إضراراً بالدائن¹.

عرفته المادة 646 من قانون إجراءات المدينة و الإدارية بأنه : " وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها، ويكون الحجز على مسؤولية الدائن.

ويعرف الحجز التحفظي أيضاً بأنه ذلك "الحجز الذي يكون هدفه الوحيد مجرد وضع الأموال التي يملكها المدين تحت يد القضاء، وذلك لمنعه التصرف فيها تصرفاً يضر بالحاجز"².

من هذا التعريف تبين خصائص الحجز التحفظي، فتوقيعه ليس منوطاً بإدارة المدين وحده، وإنما لا بد من استصدار أمر بتوقيعه من القاضي ولا يكون ذلك إلا في حالة الضرورة، وهي إذا كان ثمة استعجال وخطر يهددان الضمان العام، وقد أجازته المشرع الفرنسي بالقانون

¹ محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، ص 146-147 .

² عبد الله مسعودي، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الطبعة الرابعة، دار هومة للطباعة و التوزيع، 2012، ص209.

الصادر في 12 نوفمبر 1955 الذي أجاز توقيع الحجز التحفظي على المنقولات، إذ كان هناك استعجال وخطر يهددان الضمان العام، كما أجازته المشرع الجزائري في المواد السالف ذكرها.

والأصل أن جميع أموال المدين يجوز التنفيذ عليها، ومن ثم يجوز أن تتخذ في شأنها إجراءات تحفظية¹، والطرق التحفظية تنقسم إلى نوعين كالآتي :

1- طرق يتخذها الدائن بالنسبة إلى حقه الذي يريد التنفيذ به، أي يتخذه في ماله مثل ذلك أن يقطع التقادم بالنسبة إلى هذا الحق حتى يمنع من السقوط أو أن يقوم بقيد رهن ضامن للحق، و/أو بتجديد لقيد هذا الرهن أو يطلب تحقيق إضاء مدينه على سند الدين أو نحو ذلك .

2- وطرق يتخذها بالنسبة إلى أموال المدين حتى يحافظ عليها من الضياع، وهي الضمان العام لحقه كما قدمناه².

- أنه إجراء وقائي الغرض منه وضع الأموال المحجوزة تحت يد القضاء دون أن يؤدي ذلك آليا إلى البيع واستيفاء حق الدائن من ثمنه.

- إن الحجز التحفظي ليس حقا مطلقا إنما هو أمر متروك للقاضي عند تقريره لحالة الضرورة.

- يقتصر الحجز التحفظي على الأموال المنقولة والعقارية طبقا لنفس المادة 646 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- يتم الحجز التحفظي بموجب أمر قضائي، والمراد بذلك إما أمر على ذيل عريضة أو أمر استعجالي.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني آثار الإلتزام الجزء الثاني، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، 2007-2008، ص 837.

² عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 874.

ثالثا: شروط الحجز التحفظي

يستلزم توفر شروط قانونية محددة، وذلك لضمان عدم تفويت فرصة التنفيذ مستقبلا¹.

1- أن يكون الدين محقق الوجود:

يجب أن يكون الحاجز دائنا بدين محقق الوجود، حتى وإن كان الدين متنازع فيه، فذلك لا يمنع اعتباره محقق الوجود.

أما إذا كان الدين احتماليا، أو معلقا على شرط واقف، فإنه لا يصح أن يكون سببا لإجراء الحجز التحفظي².

أي أن يكون حق الدائن ثابت بموجب سبب ظاهر يدل على وجوده، ويفصل قاضي الموضوع في مسألة ثبوت الدين، فأمر الحجز التحفظي يقبل الاعتراض عليه طبقا للقواعد العامة التي تخضع لها الأوامر الولائية حسب نص المادة 310، وما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية³.

2- توفر شرط الاستعجال:

وفكرة الاستعجال فهي الخشية من فقدان أموال الضمان العام، و/ أو بعبارة أخرى الخطر من فقدان أموال التنفيذ غير أن هذه الفكرة لا تكون إلا إذا توفرت مجموعة من الدلائل التي تقيد بحلول خطر داهم، وإمكانية تحويل هذا الخطر إلى ضرر حقيقي للدائن، على أن تكون لهذه الظروف أسباب جدية، وتقع مسؤولية إثبات هذه الأسباب على عاتق الدائن الحاجز

ومنه فإن المشرع الجزائري قصد إقراره لشرط الاستعجال، وهو لتأكيد أن المدين حقيقة يحاول التهرب من تسديد ديونه إما إذا كان شرط الاستعجال غائبا، وأن المدين أظهر حسن النية

¹ الوافي فيصل، المرجع السابق، ص86.

² أقصاصي عبد القادر، الإطار القانوني للحجز التحفظي في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، مجلة الحقيقة، العدد 49، جامعة أحمد دراية أدرار، الجزائر، جوان 2019، ص68.

³ مزعاش أسهمان، منازعات التنفيذ الجبري في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و تطبيقاته العملية، مداخلة مقدمة خلال الندوة البحثية المنظمة من طرف مركز البحوث القانونية و القضائية، بتاريخ 28 فيفري 2023

في تسديد الدين، وأقر بوفائه بالتزاماته القانونية، فإن شرط الاستعجال ينتفي في هذه الحالة، ومنه تسقط إمكانية توقيع الحجز التحفظي¹.

3- تعيين المقدار:

اختلف شراح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري حول مدى لزوم هذا الشرط في التشريع الجزائري.

فيرى اتجاه منهم أن المشرع الجزائري لم يشترط في المادة 646 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن يكون الدين محدد المقدار، وذلك بإعطاء فرصة للدائن بتوقيع الحجز التحفظي دون انتظار تعيين قيمة الدين حتى لا يقوم المدين بتهريب أمواله وبالنتيجة لا يلزم لصحة هذا الحجز أن يكون الدين معين المقدار، فيجوز توقيع الحجز التحفظي استنادا إلى حق التعويض قبل أن يصدر حكم قطعي بتقدير المسؤولية².

لا يشترط في الدين أن يكون معين المقدار لأنه في هذه الحالة يقدره القاضي تقديرا مؤقتا بناءً على الأسباب الظاهرة للدين، وتكون للقاضي في هذه الحالة السلطة التقديرية في تقدير مقدار الدين تحديدا مؤقتا إلى غاية الفصل في موضوع النزاع، وتحديد مقدار الدين بصفة نهائية³.

الفرع الثاني: الحجز التنفيذي

نتطرق في هذا الفرع إلى الحجز التنفيذي كوسيلة قانونية تهدف الى تمكين الدائن من استيفاء حقه عبر التنفيذ على أموال المدين، وفقا لشروط وإجراءات قانونية دقيقة تضمن حقوق جميع الأطراف .

¹ أعر شريف آسية، نورين حسام، الضمانات الممنوحة للمدين عند حجزه عقاره حجزا تحفظيا، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد الثامن، العدد الثاني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، جوان 2023.

² أقصاص عبد القادر، المرجع السابق، ص195.

³ بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير، فرع تنفيذ أحكام قضائية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص16.

أولاً : تعريف الحجز التنفيذي

نظم المشرع الجزائري قواعد الحجز التنفيذي على العقار في المواد 721 إلى 789 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما نجد المادة 667 منه تنص على أنه: "يجوز لكل دائن بيده سند تنفيذي أن يحجز حجزاً تنفيذياً ، على ما يكون لمدينه لدى الغير من الأموال المنقولة المادية و الأسهم أو حصص الأرباح في الشركات أو السندات المالية أو الديون".

وهنا جاءت المادة أعلاه بشرط أساسي يهدف إلى حماية المدين من تعسف الدائن و ضمان أن يكون التنفيذ مستندا إلى حق ثابت ألا وهو شرط وجود سند تنفيذي رسمي. وقد نصت المادة 721 من نفس القانون على أنه: "يجوز لدائن الحجز على العقارات و /أو الحقوق العينية العقارية لمدينه، مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها".¹

والحجز التنفيذي على العقار يعد وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره، والذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء حقه من ثمنها².

يقصد بالحجز التنفيذي وضع أموال المدين تحت يد القضاء، واستقاء الدائن الحاجز لحقه من هذه الأموال، و/أو من ثمنها بعد بيعها بواسطة السلطة العامة.

¹ المادتين 667 و 721، من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008

² حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في قانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران، 2012-2013،

كما عرف بأنه: "وضع المال المحجوز - العقار - تحت يد القضاء وضع المنفذ ضده أن يتصرف فيه، وذلك للمحافظة على حقوق الدائن طالب التنفيذ لإستيفاء دينه من ثمنه عند بيعه"¹.

ثانيا : خصائص الحجز التنفيذي

1- الحجز التنفيذي يهدف إلى نزع الملكية أي بيع العقار أو المنقول، بالإضافة إلى ضبط المال المحجوز، وبيع هذا المال حتى يحصل على حقه من ثمنه.

2- يقوم الحجز التنفيذي على العلنية من خلال مقدمات التنفيذ.

3- الحجز التنفيذي يفل يد المدين بشكل نهائي كونه يؤدي إلى بيع أموال المدين بالدرجة الأولى².

4- تحديد أموال المدين من أجل نزع ملكيتها فهي الهدف المباشر من توقيع الحجز التنفيذي³.

إن الحجز التنفيذي هو الحجز الذي يكون بالاستناد إلى سندات تنفيذية عدتها المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهنا يكون بيد الحائز الدائن سندا تنفيذيا، يبيح اتباع إجراءات الحجز لدى الغير، في حين الحجز التنفيذي على أموال المدين تكون على أموال المدين عموما الموجودة لديه⁴.

هذا النوع من الحجوز يخضع لإجراءات شكلية دقيقة ومعقدة مما يجعله مكلفا وطويلا نسبيا مقارنة مع إجراءات الحجز التنفيذي على المنقول، وذلك يعود من جهة إلى الأهمية

¹ عبد الله مدعث غلاب العازمي، الحجز التنفيذي على العقار " دراسة في التشريع الكويتي"، رسالة مقدمة لنيل شهادة

ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، د س، ص 16

² بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 5

³ عبد الله مدعث غلاب العازمي، المرجع السابق، ص 5

⁴ بن بعطوش فؤاد طارق، المرجع السابق، ص 25

الاقتصادية والاجتماعية التي كان، ومازال يحتلها العقار في حياة الشعوب، بإعتبارها العنصر الأهم في ربطه بقبيلته وبوطنه.

ومن جهة أخرى يرجع إلى محاولة التوفيق بين العديد من المصالح المتضاربة، فمصلحة الدائن تفرض السرعة في إجراءات التنفيذ، ومصصلحة المدين تقتضي المحافظة على عقاره مع حماية الغير من الدائنين الذين لهم حقوق مسجلة على العقار المحجوز¹.

ثالثا: شروط الحجز التنفيذي

1-الصفة:

لتوقيع الحجز الذي يباشره الحاجز يجب أن يكون ذا صفة، أي هو الشخص الذي أعطاه السند التنفيذي الحق في التنفيذ الجبري، إذما يثبت في السند التنفيذي، ذلك سواء كان صاحب الحق الموضوعي أم لا، حيث ينبغي أن يثبت صفته أثناء توقيع الحجز، إذ لم يكتسب الصفة إلا بعد توقيع الحجز كان ذلك باطلا.

إذ أن المشرع يتطلب أن تبدأ إجراءات التنفيذ ومقدماته في صورة جدية حتى يتمكن المدين من إجبار الدائن على التنفيذ، وبالتالي إذا توفرت صفة الدائن له الحق في توقيع الحجز.²

2-الأهلية:

يجب لصحة تنفيذ أن يكون طالب التنفيذ أهلا لإجراء التنفيذ الجبري، ولما كان من المسلم به أن طلب التنفيذ يعتبر من الأعمال النافعة نفعا محضا لأنه يهدف إلى قبض الدين، وهو من أعمال الإدارة لذلك يكفي أن تتوافر في طالب التنفيذ أهلية الإدارة، ولا يشترط فيه أهلية

¹ حمه مرارويه، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008-2009، ص158.

²فتيحة آيت المحجوب و آخرون، الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي في ضوء المسطرة المدنية، بحث مقدم لنيل شهادة الاجازة في الحقوق، تخصص قانون خاص مدني، جامعة القاضي عياض، المغرب، 2018-2019.

الأداء، لذلك يجوز للصبي المأذون بإدارة أمواله أن يطلب التنفيذ أيا كان نوعه مباشرة أم غير مباشر، وأيا كان محله عقارا أم منقولاً أم نقوداً.¹

3- أن يحمل صفة السند التنفيذي:

من أجل أن يكتسب السند الصفة التنفيذية لا بد أن يكون من ضمن الأعمال القانونية التي اعترف لها المشرع بموجب نص المادة 600 من ق.م.ع.م. بهذه الصفة أو بموجب نصوص خاصة، ذلك أن السندات التنفيذية واردة على سبيل الحصر لا المثال، وهو ما يؤكد صياغة المادة 600 أعلاه بعبارة "لا يجوز التنفيذ إلا بسند تنفيذي"، وقد تكون هذه السندات قضائية، وقد تكون غير قضائية، كما قد تكون وطنية أو أجنبية.²

4- أن يكون المنفذ عليه مدينا شخصيا بالدين:

بمعنى هو المسؤول بصفته شخصه عن أداء الدين، وبهذه الصفة فهو أول من تباشر ضده إجراءات التنفيذ الجبري، فذلك لا يعني أن المدين وحده ملتزما بالدين، بل يمكن أن تباشر إجراءات التنفيذ ضد المدين المتضامن طبقا للفصل 166 من ق.ل.ع.م. في هذا الصدد يجب أن نشير إلى إذا كان المحجوز عليه شركة، فإنه يلزمه معرفة الحدود الفاصلة بين عقارات الشريك، فلا يجوز الخلط بين ذمته المالية لكل واحد منها شريك متضامن.³

¹عثماني التكروري، الوجيز في شرح قانون التنفيذ رقم 23 لسنة 2005، الطبعة الأولى، فلسطين، 2020، ص103.

²بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص5.

³فتيحة آيت المحجوب وآخرون، المرجع السابق.

المبحث الثاني: نطاق الحجز العقاري

تحديد نطاق الحجز العقاري خطوة أساسية لفهم الإطار القانوني الذي ينظمه، إذ يبين هذا النطاق حدود تطبيق الحجز، والجهات المختصة به إذ يتعين معرفة العقارات التي يمكن أن تكون محلا له، وكذا الأشخاص الذين يمكن أن يفرض عليهم هذا الإجراء، لذلك فإن دراسة نطاق الحجز العقاري تكتسي أهمية بالغة في الفهم حدوده القانونية والعملية، وضمان عدم التوسع فيه على حساب الضمانات المكفولة للمدين.

وهذا ما سنسعى إلى توضيحه من خلال هذا المبحث، بحيث نتناول في المطلب الأول (العقار محل الحجز)، وفي المطلب الثاني (أشخاص الحجز العقاري).

المطلب الأول: العقار محل الحجز

لا يمكن تنفيذ الحجز دون تعيين عقار محدد، لأن هذا الأخير يعد محورا جوهريا في إجراءات الحجز العقاري، وعنصرا أساسيا في تنفيذها، مما يقتضي تحديد طبيعة العقارات التي يجوز الحجز عليها وفقا للشروط القانونية التي تضمن صحة الحجز وفعاليتها.

الفرع الأول: العقارات محل الحجز

نصت المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري بأنه: "يجوز للدائن الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه كانت أو مشاعة إذا كان بيده سند تنفيذي...."¹

أولا: أنواع العقارات القابلة للحجز

تختلف العقارات القابلة للحجز باختلاف طبيعتها، ووضعها القانوني مما يستدعي بيان أنواعها لتمييز ما يجوز عليه منها، وما لا يجوز وفقا لأحكام القانون.

¹ المادة 721، من القانون رقم 08-09 .

1-العقار بطبيعته

فهو كما سبق تعريفه كل شيء ثابت في مكانه، ولا يمكن نقله دون تلف كالأراضي والمباني والأشجار التي تتصل بالأرض اتصال قرار، ويستوي الأمر أن يكون العقار أرضا زراعية أو أرضا بورا أو منشآت أو مباني، وتعتبر محجوزة بمجرد حجز العقار،¹ومنه يدخل في هذا النوع الأشياء التالية:

أ-الأرض:

الأصل في العقار بطبيعته هو الأرض، باعتبارها الشيء الوحيد الذي تجمع القوانين المقارنة على اعتبارها عقارا، لما لهما من صفتي الثبات والدوام، فهي التي لا يمكن نقلها من مكان إلى آخر مع الاحتفاظ بذاتيتها، وتشمل الأرض و سطحها وباطنها.

ب-الأموال المدمجة في الأرض :

فالإدماج هو الذي يضيف عليها صفة العقار، منها:

_ الأبنية ويقصد بها المساكن، وكذلك الجسور والسدود والمطاحن، ولا يشترط أن تكون البناءات قد شيدت على سبيل الدوام.

_الأشجار والنباتات وجميع المحصولات الزراعية الثابتة بجذورها، والثمار التي لم تجن و الغابات التي لم تقطع، والتي لا تزال متصلة بأصولها، فالمعيار العام اعتبار الشيء بالطبيعة هو استقرار الشيء وثباته بالأرض، وعدم إمكان نقله أو تحويله دون تلف.²

2- العقارات الحكيمة :

وهي ما اصطلح على تسميتها بالعقارات بالتخصيص وهي في الأصل منقولات جعلت خصيصا لخدمة العقار، وقد عرفت بأنها: " كل منقول وضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا

¹بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص18.

² حمه مراميه، المرجع السابق، ص63.

على خدمة هذا العقار واستغلاله فتعتبر بذلك المنقولات عقارات بالتخصيص وفقا للاقتراض القانوني " .

فالعقار بالتخصيص هو مجرد حيلة قانونية وضعها المشرع للتوصل إلى ترتيب أحكام العقار على ما يتبعه من منقولات مرصودة لخدمته واستغلاله ، والغاية المتوخاة من ذلك هو تعزيز هذه الرابطة بين العقار والمنقول الذي رصد لخدمته، ومنع انفصاله عنه، فإن انفصال المنقول عن العقار يحط من قيمة هذا الأخير ويحول دون استثماره، بل ويحط من قيمة كليهما على حد سواء.¹

ثانيا: تسجيل العقار كشرط لإمكانية الحجز

جاءت المادة 793 بالنص على أنه: "لا تنتقل الملكية و الحقوق 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".²

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 معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري " .

وعليه فإن إنتقال الملكية و الحقوق العينية كأثر من آثار العقد لا يتم إلا بتسجيل هذا العقد وشهره بالمحافظة العقارية، فالرسمية لا تغني عن الشهر سواء بين الأطراف المتعاقدة أو الغير، وعدم إشهار التصرفات المكسبة للملكية العقارية يحول دون ترتيب أثرها العيني.³

¹بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص18.

² المادة 793، من قانون رقم 08-09 .

³شهبيرة بولحية ، نجات حملاوي، خصوصية توقيع الحجز على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة و غير المشهورة في التشريع الجزائري، مجلة المنار للبحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد الرابع ، المركز الجامعي بريكة ،جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة، مارس2018، ص185-184.

الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة على العقار محل الحجز

الاستثناء لا يكون إلا بموجب نص في القانون، ومقتضاه أن العقارات التي يمنع المشرع الحجز عليها لا يجوز أن تكون محلا للتنفيذ، وهي العقارات الآتية :

أولا : العقارات المملوكة للدولة

ونصف على عدم جواز حجزها المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ومضمونها جاء منسجما مع المادة الرابعة من القانون 08-14 التي تقضي صراحة بأن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز، أما الفقرة الثانية من نفس المادة فنصت على أن الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم، ولا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية والاقتصادية وما استثني بنص تشريعي آخر.¹

ثانيا: العقارات التي تدخل في الأموال الموقوفة

الوقف وبحكم طبيعته القانونية إذ يتسم بالتأبيد وقداسته كصدقة جارية وتمتعه بالشخصية المعنوية، فهو محصن بعدم جواز تملك أصله ، ولا التصرف فيه ،ولا حجزه إذ أن هذا الحجز يؤدي في أغلب الأحيان إلى بيعه بالمزاد العلني لاستيفاء قيمة الدين ، ومن نتائج هذه العملية أن تنتقل ملكيته إلى طرف جديد تقدم إلى هذا المزاد، وهوما يتعارض و يتناقص مع مبدأ جوهر الوقف.²

كما أن المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أخرجت الأموال الموقوفة وقفا عاما أو خاصا من الأموال القابلة للحجز ما عدا الإيرادات الناتجة عن استغلال واستثمار هذه الأملاك.

¹مقني حياة، إجراءات الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2016-2017، ص21.

²عمار نكاع، نظام الوقف في التشريع الجزائري، محاضرات موجهة إلى طلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون أسرة قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 1، الجزائر، 2022-2023، ص98.

ويترتب على ذلك بالتبعية أن الملك الوقفي لا يكون محلا للرهن بنوعية الرسمي والحيازي باعتباره حقا عينيا تبعا يتقرر ضمانا لحقوق الدائن المرتهن في مواجهة المدين الراهن.¹

ثالثا: العقارات التي يملكها المدين ولا يجوز له التصرف فيها

يشترط أيضا في العقار محل التنفيذ أن يكون جائز لتصرف فيه لأن الهدف من التنفيذ الجبري هو بيع أموال المدين جبرا عنه وانتقال ملكيته إلى الراسي عليه المزاد، فإذا كان المدين لا يملك التصرف في المال، فالنتيجة أن الحجز على هذا المال يكون باطلا طالما أنبيعه غير جائز لذلك، فإن العقار الذي لا يجوز التصرف فيه لأي سبب لا يصلح محلا للتنفيذ.²

متى انتقلت ملكية العقار للمدين مقيدة بشرط مانع من التصرف سواء بموجب عقد أو وصية، فإن هذا الشرط يعد إستثناءا يقيد ويحد من سلطات المالك، والتي الأصل فيها حرية المالك في التصرف فيما يملك المنصوص عليها في المادة 674 من ق م ج. وعليه يمنع على المالك مخالفة هذا الشرط لأنه إرتضاه بإرادته، وعلى أن يتحقق فيه جميع الشروط لصحة الشرط المانع من التصرف لاسيما أن يرد هذا الشرط على عقد ناقل للملكية، على أن يكون الشرط المانع مبنيا على سبب مشروع، وأن يكون المنع من التصرف مقصورا على مدة معقولة، أي ألا يكون المنع مؤبدا.³

المطلب الثاني: أشخاص الحجز العقاري

لأجل صحة الحجز العقاري وفعاليتها، يجب أن تتوافر أطراف معنية يكون لكل منها دور أساسي في مباشرة الحجز، سواء كان الحاجز الذي يسعى لحماية حقه، أو المحجوز عليه

¹ غربي علي، الحماية القانونية والقضائية للأموال الوقفية في الجزائر مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، ص334.

² مقني حياة، المرجع السابق، ص22.

³ بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في قانون الجزائري، المرجع السابق، ص73.

الذي تتعرض أملاكه للحجز، بالإضافة إلى أطراف أخرى تتدخل لضمان تنفيذ الإجراءات القانونية وفقا لما نص عليه المشرع .

الفرع الأول: الدائن الحائز والمدين المحجوز عليه

يشكل كلا من الدائن والمدين طرفين أساسيين في عملية الحجز العقاري، تتداخل مصالحهما ضمن إطار قانوني منظم.

أولاً: الدائن الحائز

هو صاحب الحق الموضوعي ويجب أن يكون له الصفة والمصلحة في طلب التنفيذ عملاً بأحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية طوال جميع مراحل التنفيذ تحت طائلة عدم القبول، ويمكن أن يحل محله الخلف الخاص كأطراف العقد: البائع و المشتري، الواهب، والموهوب له، كما يمكن أن يوكل بموجب وكالة خاصة من ينوب عنه في عملية التنفيذ، وإلى جانب الخلف العام كالورثة، وهي الحالات التي نظمها ق إ م إ بالتفصيل.¹ وهو الطرف الدائن الذي يطلب و يباشر إجراءات الحجز، ويكون الشخص الذي يكون المدين دائناً له بمبلغ من المال أو ما شابه ذلك، أو بتعبير آخر من يبادر بإجراءات الحجز.²

أي هو الطرف الإيجابي في خصومه التنفيذ التي لا يشرع فيها إلاّ بناء على طلبه بحيث يكون للحاجز وحده مباشرة إجراءات التنفيذ باعتباره صاحب الحق الموضوعي الثابت في السند التنفيذي.³

¹ مزعاش أسمهان، المرجع السابق.

² بن يعطوش فؤاد طارق، المرجع السابق، ص 15 .

³ كحيل حكيمة، محاضرات في طرق الإثبات والتنفيذ، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البلديّة، 2021-2022، ص 68

ثانياً: المدين المحجوز عليه

وهو المدين والمسؤول الشخصي عن الوفاء بديونه، وهو الملتزم في السند التنفيذي، وتتخذ إجراءات التنفيذ ضده إلا إذا ناقص الأهلية، ففي هذه الحالة تتخذ إجراءات التنفيذ ضد وليه أو الوصي أو القيم بحسب الحالات، ويمكن في حالة وفاة المدين أن تتم إجراءات التنفيذ ضد الورثة أي ضد الخلف العام للمدين، فإذا وقعت الوفاة قبل بدأ التنفيذ، فيجب على الدائن أن يكلف الورثة أو أحدهم المتواجدين في مقر سكن المدين قيد حياته، بالسند التنفيذي مع التكليف بالوفاء عملاً بأحكام المادتين 612 و 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وإذا توفي المدين بعد بدء إجراءات التنفيذ فإنها تستمر على تركته حسب أحكام المادة 618 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

الفرع الثاني: الغير كطرف في التنفيذ و المحضر القضائي

تمتد إجراءات التنفيذ إلى الغير الذي تربطه مصلحة قانونية بالعقار محل الحجز بالإضافة إلى أن المحضر القضائي يلعب دوراً هاماً في هذه الإجراءات وفقاً للقانون.

أولاً: الغير كطرف في التنفيذ

ويقصد به هنا كل من ليس مديناً أو مسؤولاً عن الدين، ولكن توجد لديه حقوق المدين أو أمواله، أي أنه ليس طرفاً في الحق الموضوعي الثابت في السند التنفيذي، ولكنه ملزم قانوناً بالاشتراك في إجراءات التنفيذ.²

الغير هو من له حيازة مستقلة في حيازة المدين، وتعتبر الحيازة مستقلة إذا كانت شخصية الحائز القانونية مستقلة عن شخصية المدين، وتطبيقاً لذلك لا يعتبر من الغير الحائز إذا كان يرتبط بالمدين برابطة التبعية كالعامل، وعلى العكس يعد من الغير الوكيل والمدين و الحارس والمودع لديه.³

¹ مزعاش أسهمان، المرجع السابق.

² عثمان التكروري، المرجع السابق، ص 79.

³ مرامرية حمه، المرجع السابق، ص 22.

يعتبر الغير في النظرية العامة للالتزامات، وكل شخص أجنبي عن العقد لا يلحق من جراه أي نفع أو ضرر، أما في إطار التنفيذ بطريق الحجز فقد يكون الغير كل شخص أجنبي لم يكن طرفا في السند التنفيذي، ولكن يستلزم لتنفيذه اشتراكه في خصومة التنفيذ إما بسبب صفته، أو وظيفته أو علاقته بالخصوم، وتأسيسا على ذلك، فإن الغير في التنفيذ بطريق الحجز، وهو كل شخص له صلة بالمال المراد التنفيذ عليه بما يفرض عليه المشاركة في التنفيذ دون اعتباره طرفا فيه.¹

ثانيا: المحضر القضائي

يعد المحضر القضائي أحد الفاعلين الأساسيين في تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية وقد خصه المشرع الجزائري بتنظيم قانوني خاص، ويحدد صلاحياته وضوابط تدخله في الخصومات القضائية والتنفيذية، وعليه سنسلط الضوء في هذا الفرع على ماهية المحضر القضائي ودوره القانوني، وكذا الضمانات القانونية الممنوحة له.

1- تعريف المحضر القضائي

حسب المادة 4 من القانون رقم 03-06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي فإن:"المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، على أن يكون المكتب خاضعا لشروط ومقاييس خاضعة تحدد عن طريق التنظيم".²

فالمحضر القضائي هو موظف عام، وتتحصر مهمته قانونا بإعلان الأوراق القضائية وإجراء التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية في حدود القانون، وبناء على طلب صاحب التنفيذ دون أن يتوقف ذلك على إذن من القاضي ودون رقابة القضائية على الإجراءات، وفي ظل هذا النظام يعتبر المحضر القضائي ممثلا للسلطة العامة ووكيلا عن طالب التنفيذ إلا أن هناك

¹ كحيل حكيمة، محاضرات في طرق الإثبات والتنفيذ، المرجع السابق، ص79.

² المادة 4 من القانون رقم 03-06، المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادر بتاريخ 22 فبراير 2006.

من يذهب بالقول أن المحضر لا يعد وكيلا عن طالب التنفيذ فهو لا يمثل الخصم، ولا يعمل من أجل المصلحة العامة في الحماية التنفيذية.¹

2- مهام المحضر القضائي

حددها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 12 من القانون رقم 06-03 وتتمثل في:

▪ تبليغ العقود والسندات والإعلانات التي تنص عليها القوانين والتنظيمات ما لم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ.²

- تنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة في جميع المجالات ماعدا المجال الجزائي، وكذا تنفيذ المحررات أو السندات في شكلها التنفيذي.

▪ القيام بتحصيل الديون المستحقة وديا، أو قضائيا أو قبول عرضها أو إيداعها.

▪ القيام بمعاینات أو استجوابات أو إنذارات بناء على أمر قضائي دون إبداء المحضر القضائي لرأيه.

كما يمكن انتدابه قضائيا أو بالتماس من الخصوم للقيام بمعاینات مادية بحته أو إنذار أو تلقي تصريحات بناء على طلب الأطراف .

زيادة على المهام السالفة الموكلة للمحضر القضائي فقد أجازت المادة 13 من القانون أعلاه أن يستدع أو يسخر للقيام بالخدمة لدى الجهات القضائية.³

ولا يجوز لحامل السند التنفيذي أن يتقدم لمدينه ليقضي حقه منه بنفسه جبرا عنه، بل يتعين أن تتم إجراءات التنفيذ بتدخل الجهاز القضائي عن طريق القائم بالتنفيذ، حيث تسند له مهمة القيام بالأعمال المؤدية إلى اقتضاء حق الدائن والقائم بالتنفيذ في الجزائر هو

¹مراميه حمه ، المرجع السابق، ص27.

²بايك ناصر، الحجز على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم تخصص القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 20-03-2023، ص186

³بايك ناصر، المرجع السابق، ص 186-187.

المحضر القضائي، وهو الشخص الوحيد المؤهل قانونا لمباشرة إجراءات التنفيذ بما فيها البيع في المزاد العلني إلا أنه يجوز له التخلي عنه لصالح محافظ البيع بالمزاد العلني.¹

من خلال أحكام القانون المنظم لمهنة المحضر القضائي، وأضفى المشرع صفة الضابط العمومي للمحضر القضائي، وأعطى له جزء من السلطة العمومية التي بفضلها يحوز على ختم الدولة، ويسبغ طابع الرسمية على العقود التي يحررها، ويقوم بتنفيذ الأحكام القضائية باستعمال القوة العمومية، كما يسعى إلى تحصيل الرسوم والحقوق الجبائية لفائدة الخزينة العمومية، ويمارس مهامه في مكتب عمومي يتمتع بحماية خاصة.²

لقد استحدث قانون الإجراءات المدنية والإدارية نوع جديد من الحجوز التنفيذية على العقار في إطار إجراءات التنفيذ الجبري، لم يتناولها التشريع من قبل حتى في الدول الأوروبية، وهو الحجز على عقار المدين (المنفذ ضده) الغير مشهر تضمنته المواد 766 إلى 771 ويضاف هذا الإجراء إلى الصلاحيات الجديدة للمحضر القضائي، وحصره المشرع على العقار الذي له مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني.³

والمؤكد أن المدين لا يملك اتخاذ إجراءات التنفيذ في مواجهة نفسه لأن المصلحة في إجراء التنفيذ الجبري هي لصاحب الحق طالب التنفيذ، كما لا يملك الدائن اتخاذ إجراءات التنفيذ بنفسه حفاظا على النظام العام، ويعود الحق بمباشرة التنفيذ إلى المحضر القضائي الذي يعمل على حمل المدين إلى تنفيذ التزامه طوعا واختياريا، وإذا امتنع المدين عن التنفيذ يُجبر عليه بتدخل السلطة العامة.⁴

¹ عجابي إلياس، فعالية المحضر القضائي في التنفيذ، مجلة المفكر، المجلد 18، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف، المسيلة، ص 756.

² الكوشة يوسف، مسؤولية المحضر القضائي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون المسؤولية المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 13-03-2013، ص 3.

³ شريف محمد وآخرون، صلاحيات المحضر القضائي الجديدة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ملتقى الجزائر، يومي 17 و 18 جانفي 2009، ص 13

⁴ الكوشة يوسف، المرجع نفسه، ص 1

3- الضمانات القانونية الممنوحة للمحضر القضائي

في هذا السياق نصت المادة 19 من القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي على أنه: "يعاقب على الإهانة أو الاعتداء بالعنف أو القوة على المحضر القضائي خلال تأدية مهامه طبقاً للأحكام المنصوص عليها في قانون العقوبات" وهذا النص الذي جاء كإمتداد لنصوص قانون العقوبات وبالضبط نص المادة 144 التي قررت عقوبة الإهانة على الموظفين ومؤسسات الدولة.¹

جاء في نص المادة 610 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه: "إذا تعرض الضابط العمومي المكلف بالتنفيذ إلى إهانة أثناء أداء وظيفته ، وجب عليه تحرير محضر يبين فيه مناسبة أداء مهمته ، و التاريخ والساعة و مكان المهمة ، ونوع الإهانة و الألفاظ الصادرة ضده ، وأسماء و ألقاب الأطراف و الشهود و الحاضرين أثناء الواقعة ."

وتتبع في هذا الشأن الأحكام المقررة في قانون العقوبات.²

جاء المشرع وقرر الحماية القانونية التي يتمتع بها مكتب المحضر القضائي، وكان حريصاً كل الحرص على المحافظة وصيانة حرمة مكتبه، وقد اشترط المشرع لتفتيش مكتبه ضرورة وجود أمر قضائي مكتوب، وحضور رئيس الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين أو من يمثله أو إخطاره بذلك.³

¹المادة 610 من قانون رقم 08-09

²بن خليفة إلهام ، محاضرات في الحجز التنفيذي على العقار، أقيمت على طلببة السنة الثانية ماستر ل م د، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد لخضر، 2020-2021، ص8.

³جاهل مرزاق، معمري سميحة، التنظيم القانوني لمهنة المحضر القضائي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2022-

2023، ص32

خلاصة الفصل الأول

يعد الحجز العقاري من أهم الآليات القانونية التي تضمن حقوق الدائنين، وتحقيق التوازن بين مصالحهم ومصالح المدينين من خلال منع التصرف في العقار محل النزاع أو التنفيذ، وقد تناول الفصل الأول الإطار العام للحجز العقاري، من خلال تحديد مفهومه و شروطه و كذلك أنواعه، وفي المبحث الأول تطرقنا إلى ضبط تعريف الحجز العقاري و تحديد شروطه وأنواعه المتمثلة في الحجز التحفظي الذي يهدف إلى تأمين الحقوق، والحجز التنفيذي الذي يتبع إجراءات تنفيذية للمطالبة بحقوق الدائن.

أما في المبحث الثاني، فقد تم تسليط الضوء على نطاق الحجز العقاري، حيث تم توضيح الاستثناءات التي قد تطرأ على بعض العقارات، والمطلب الثاني بعنوان الأشخاص المعنيين بالحجز العقاري، وهم الدائن والحائز والمدين المحجوز عليه والغير كطرف في التنفيذ، وأخيرا المحضر القضائي الذي ينظم الإجراءات.

يجمع هذا الفصل بين الجوانب القانونية والإجرائية للحجز العقاري، مقدماً قاعدة معرفية شاملة حول كيفية تطبيق هذا الإجراء على العقارات، وكذلك الأطراف المعنية. وبهذا يكون الفصل الأول قد وضع الأساس النظري الضروري لفهم موضوع الحجز العقاري محل الدراسة، ممهداً بذلك للفصل الثاني.

الفصل الثاني

الإجراءات القانونية للحجز العقاري

تمهيد:

تطرقنا في هذا الفصل في المبحث الأول إلى وضع العقار تحت يد القضاء، ونبين فيه إجراءات الحجز العقاري في المطلب الأول حيث تم تقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع تطرقنا في الفرع الأول إلى إجراءات الحجز عقار تحت يد المدين أما الفرع الثاني إلى إجراءات الحجز العقاري تحت يد غير المدين أما الفرع الثالث إلى إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة أما المطلب الثاني تطرقنا فيه إلى آثار المترتبة في الحجز لعقاري. وقسمنا هذا المطلب إلى ثلاث فروع نوضح في الفرع الأول تقييد حق المدين في تأجير واستغلال العقار المحجوز أما الفرع الثاني نوضح فيه عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز أما الفرع الثالث إلحاق الثمار بالعقار المحجوز.

أما في المبحث الثاني تناولنا فيه إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني و نبين فيه الإجراءات جلسة بيع العقار في المطلب الأول قسمنا هذا الأخير إلى ثلاث فروع الفرع الأول ندرس فيه إعداد العقار للبيع أما الفرع الثاني تحديد زمان و مكان إجراء البيع بالمزايدة و الفرع الثالث إلى الإعلان عن البيع أما المطلب الثاني تطرقنا إلى الإجراءات المتبعة في جلسة بيع العقار بالمزايدة .

وقسمنا هذا المطلب الى ثلاث فروع في الفرع الأول وضحنا الإجراءات المزايدة والفرع الثاني إلى حكم رسو المزاد و الفرع الثالث آثار بيع العقار بالمزاد العلني و هيا عبارة عن الالتزام بتسليم العقار و ثقل ملكية إلى الراسي عليه المزاد و تطهير العقار أو الحق العيني العقاري.

المبحث الاول: وضع العقار تحت يد القضاء

إن الحجز التنفيذي من المواضيع المهمة والحساسة باعتبارها تمس بملكية المدين، ولحماية هذا الاخير تم وضع العقار تحت يد القضاء، لأن الغرض منه ضبط المال المحجوز عليه، ووضعه تحت يد القضاء لمنع المحجوز عليه من التصرف بطريقة تضر بمصلحة الحاجز لذا فالحجز العقاري هو عمل إجرائي قد يقع على عقار المدين وقد يقع على عقار مملوك للغير مدين ويترتب على الحجز العقاري جملة من الاثار التي تم تطرق اليها في المواد 730 إلى 736 من قانون الاجراءات المدنية والادارية. لذا سنتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين بحيث نتطرق في المطلب الأول إلى إجراءات الحجز العقاري وفي المطلب الثاني إلى آثار الحجز العقاري .

المطلب الاول: إجراءات الحجز العقاري

سنتطرق في هذا المطلب إلى إجراءات الحجز العقاري لذا يستوجب منا إتباع هذه الإجراءات التي حددها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حتي يتم توقيع الحجز على عقار المدين و عقار غير المدين ثم الحجز على العقارات غير المشهورة.

الفرع الأول : إجراءات الحجز عقار تحت يد المدين

قبل إجراء الحجز على العقار يجب على الحائز أن يكون بيده سند تنفيذي ومحضر إلزام بالدفع و محضر عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها ومستخرج من سند الملكية للعقار وشهادة العقارية تثبت عدم تصرف المدين في العقار تصرفا ناقلا للملكية.¹

¹ - ختير مسعود، إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث الدراسات القانونية و السياسية، المجلد الأول، العدد الثامن،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، ديسمبر 2017، ص294

وما يثبت أنه دائن مرتهن أو يملك حق تخصيص أو امتياز على العقار بالنسبة للدائن غير العادي وسواء كان محل الحجز بطبيعته أو بالتخصيص أو حق عيني عقاري يمكن الحجز عليه كحق انتفاع فإن توقعه يتم¹ ذلك عن طريق ثلاث مراحل: أولاً باستصدار أمر الحجز ثانياً تبليغ أمر الحجز وقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ثالثاً.

أولاً: استصدار أمر الحجز

يتم الحجز التنفيذي على العقارات أو الحقوق العقارية المشهورة بناءً على طلب يقدمه الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار،² وفي حالة تعدد العقارات يوجه إلى طلب أي محكمة من المحاكم التي يقع بها أحد العقارات أو الحقوق العينية العقارية لأنه يجوز الحجز على عدة عقارات في آن واحد وبأمر على العريضة³.

وقد نصت المادة 722 من ق إ م إ على أنه يجب أن يتضمن الطلب مجموعة من البيانات:

1. اسم و لقب الدائن و موطنه الحقيقي و موطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/أو الحق العيني العقاري.
2. اسم و لقب المدين و موطنه.
3. وصف العقار أو الحق العيني المطلوب حجة مع بيان موقعه، وآية أخرى تفيد في تعيينه طبقاً لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية⁴.

¹ د. خليفي مريم، إجراءات توقيع الحجز على العقار والأثار المترتبة عليه في ظل قانون الاجراءات المدنية و الادارية، المجلة الإفريقية للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 06، العدد 01، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة طاهري محمد بشار، 2022/06/30، ص 120 - 121.

² بن خليفة د. إلهام ، المرجع السابق ، ص 34.

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 283.

⁴ المادة 722 من قانون رقم 08-09

وقد سمح المشرع أنه في حالة عدم معرفة العقار من طرف الحائز جاز له أن يستصدر أمر على عريضة من رئيس المحكمة يقوم بموجبها المحضر القضائي بدخول العقار من أجل الحصول على الوصف الدقيق للعقار ومشمولاته ويعتبر الأمر أمر ولائي غير قابل لأي طعن،¹ ويجب أن يرفق طلب الحجز بالوثائق المحددة في المادة 723 من ق إ م إ والمتمثلة في:

- الوثائق المرفقة بالطلب إذا كان العقار غير مثقل بتأمينات عينية:

1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، ونسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء.

2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن المرتهن.

3- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية.

4- مستخرج من سند ملكية المدين العقار.

5- شهادة عقارية.

إذا لم يرفق الطلب بإحدى هذه الوثائق رفض طلب الحجز ويمكن تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة².

- الوثائق المرفقة بالطلب في حالة العقار المثقل بتأمين عيني:

ينبغي على أصحاب التأمينات العينية تقديم:

- مستخرج من عقد الرهن، و/أو أمر التخصيص على عقاره أم مستخرج من قيد حق الامتياز.

- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار³.

¹ حسيان رضا، المرجع السابق، ص 17.

² المادة 723 من قانون رقم 08-09

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 284.

بعد تأكد من استقواء الطلب للشروط المذكورة أعلاه يصدر رئيس المحكمة المختص إقليمياً¹ أمر على عريضة في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ الطلب².
إذا كان للمدين عدة عقارات، و/أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة فإنه يجوز للدائن أن استصدار أمر واحد بالحجز عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات، و/أو الحقوق العينية العقارية.
وفضلاً على البيانات المعتادة يجب أن يتضمن أمر الحجز تحت طائلة للإبطال³، والتي نصت عليهم المادة 724 من ق إ م إ كالاتي:
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 تاريخ الحق العيني العقاري المحجوز تعييناً دقيقاً لا سيما موقعة وحدوده ونوعه و مشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزاً أو مشاعاً، وغيرها من البيانات التي تقيده في تعيينه وإذا كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات⁴.
حسب المادة 724 من الفقرة الأخيرة من ق إ م إ ك إذا خلا الأمر من أحد البيانات الثلاثة أعلاه كان قابلاً للإبطال وبالتالي الجزاء المترتب عن تخلف بيان من بياناته هو البطلان، وهذا الأخير هو عمل قانوني نص عليه المشرع صراحة⁵.

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص284

² بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، المرجع السابق، ص 69-70

³ بوعروج مداني، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، محاضرة ألقى بمجلس قضاء قسنطينة، يوم 03/06/2009 ص03

⁴ المادة 724 من قانون رقم 08-09

⁵ حسيان رضا، المرجع السابق، ص26

ثانيا: تبليغ أمر الحجز

يطلق عليه كذلك التنبيه بنزع الملكية أو التنبيه العقاري،¹ ويقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين، وإذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مثقل بتأمين عيني للغير وجب القيام.

بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز.² وينذر المدين المحجوز عليه بأن له مهلة شهر من يوم التبليغ الرسمي لأمر الحجز من أجل الوفاء اختياريا، و بعد هذا الأجل يباع العقار أو الحق العيني إذا لم يدفع. وعلى الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل يودع هذا الأمر في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيده، ومن تاريخ القيد يعد العقار محجوزا، والهدف من ذلك هو منع المدين من تهريب العقار عن طريق التصرف فيه.³

وإذا كان الحاجز دائن ممتازا يتمتع بتأمين عيني على العقارات المراد حجزها، يتم التبليغ الرسمي إلى الحاجز العقار المرهون وإلى الكفيل العيني إن وجد ليكون لهؤلاء الخيار إما بالوفاء بالدين المستحق و بالتالي تتوقف إجراءات الحجز أو قبول إجراءات الحجز والبيع.⁴

وفي حالة تعدد الدائنين وإذا تقدم دائن آخر بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به بعد قيد أمر الحجز فالقاعدة أنه لا يجوز الحجز بعد الحجز الأول لأن الغرض من توقيع الحجز الثاني قد تحقق بتوقيع الحجز الأول ويجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين واستصدار أمر على عريضة من رئيس المحكمة المختص يتضمن

¹ بوغنيمة سمية ، لحرش أيوب النومي، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية، المجلد الرابع، العدد الأول، جامعة الحاج لخضر باتنة1، ، 24-01-2020، ص 523

² المادة 725 من قانون رقم 08-09

³ بن خليفة إلهام ، المرجع السابق، ص37

⁴ د.عثماني عبد الرحمان، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، مجلد03، العدد16 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولاي طاهر، سعيدة، 22-03-2021، ص160

قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين يؤشر به المحافظ العقاري على هامش الحجز الأول ويصبح ابتداء من تاريخ هذا التأشير طرفا في إجراءات التنفيذ، ولا يجوز شطب التسجيلات والتأشيريات إلا بأمر مخالف¹.

ثانيا : قيد الامر في المحافظة العقارية

يقوم المحافظ العقاري على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز كأقصى أجل بإيداع أمر الحجز في المحافظة العقارية التابع لها، وبالتالي يعتبر قيد الحجز هو البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء².

حيث يستطيع كل من يريد التعامل مع العقار أن يعرف بمجرد اطلاعه على السجل في مكتب الرهون أن العقار قد حجز، وأنه إذا اشتراه فإن هذا الشراء لن يكون نافذا فيأخذ حيطته³.

وتأسيسا على المادة 728 من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي ألزمت 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 منهم⁴.

يتم قيد أمر الحجز العقاري في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار المحجوز في خانة خاصة تسمى بالأعباء، وبهذا يكون أمر الحجز تم قيده ويكسب الدائن الحاجز مرتبة بين الدائنين المقيدون إن وجد في تلك البطاقة العقارية كل حسب تاريخ وساعة وروده⁵.

¹بوعروج مداني، المرجع السابق، ص04.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص286.

³إلهام بن خليفة، المرجع السابق، ص38.

⁴د.خليفة مريم، المرجع السابق، ص129.

⁵كحيل حكيمة، محاضرات في طرق الإثبات و التنفيذ، المرجع السابق، ص141

الفرع الثاني: إجراءات الحجز العقاري تحت يد غير المدين

إن الدائن العادي لا يحق له توقيع الحجز على عقار غير مملوك للمدين إطلاقاً، وإنما الدائن الذي له حق توقيع الحجز على العقار مملوك للغير المدين هو الدائن الذي له حق عيني على العقار المراد الحجز عليه كالدائن المرتهن رسمي أو حيازي أو صاحب حق تخصيص أو حق امتياز.

وسنتطرق في هذا الفرع إلى نقطتين هما¹:

أولاً: حجز العقار تحت الحائز

عرفت المادة 911 الفقرة الثانية من ق م حائز العقار على أنه: " ويعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن"².

وقد حددت المادة 734 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بشكل أخص الحائز الذي تجري في مواجهته إجراءات حجز العقار بأنه الحائز للعقار بعقد رسمي مشهر قبل قيد أمر الحجز، وعلى ذلك يجب لكي يوجد حائز للعقار أن تتوفر فيه الشروط التالية³:

- أن يكون العقار مملوك للمدين، ومرتب عليه حق عيني تبعي مقيد ومشهر بحيث يكون نافذاً في مواجهة الغير.

¹ ختير مسعود، المرجع السابق، ص298.

² المادة 911، الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن قانون

المدني، الجريدة الرسمية، العدد78، الصادرة في 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم ، ص 149.

³ مراميه حمة ، المرجع السابق، ص163.

- أن يكون التصرف الناقل لحق الملكية أو أي حق عيني آخر، قد تم تسجيله قبل تسجيل أمر الحجز¹.

- أن لا يكون الحائز مدينا للدائن المرتهن، أو بعبارة أخرى أن لا يكون مسؤولاً مسؤولية يستطيع الدائن أن ينفذ ضده مباشرة.

- أن تنتقل ملكية العقار الرهون أو أي حق عيني آخر عليه جائز رهنه².

وجب على الدائن الحاجز القيام بإجراءات إضافية توجه ضد الحائز كما لو كان ينفذ على عقار المدين وهو أن يتم تبليغه بأمر الحجز هو الآخر، وهذا ما نصت عليه المادة 726 من ق إ م إ بالإضافة إلى إنذار حائز العقار بسداد الدين، التخلية أو مواجهة إجراءات التنفيذ ولكي ينتج الإنذار أثره اتجاه الحائز وجب أن يكون مصحوباً بتبليغ الإنذار في وقت واحد³.

والإنذار عبارة عن محضر من محاضر المحضرين، ويجب أن يشمل الإنذار البيانات المعتادة التي نصت عليهم المادة 734 من ق إ م كالاتي⁴:

1- بيان سند التنفيذ والإجراءات التالية له.

2- بيان أمر الحجز وتاريخ القيد

3- إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال أجل شهر واحد من تاريخ تبليغ الرسمي وإلا بيع العقار جبراً عليه⁵.

فيما يخص ميعاد الإنذار الحائز يمكن الإنذار إما بعد التبليغ المدين بأمر الحجز وقبل تسجيله كما يمكن إنذار الحائز بعد تبليغ المدين وقيد الأمر بمصلحة الشهر العقاري وهذا

¹بوجلال فاطيمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، المرجع السابق، ص74

²حسيان رضا، المرجع السابق، ص44

³بوجلال فاطمة الزهراء، محاضرات في الحجز العقارية، مخصصة لطلبة سنة أولى ماستر، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحي الوتشرسي، تيسمبيلت، 2019/2020 ص21.

⁴حسيان رضا، المرجع نفسه، ص45.

⁵ المادة 734 من قانون رقم 08-09.

الحل الذي يفضله البعض من الفقه حماية لمصلحة الدائن الحاجز بالأساس بعد ذلك يجب تسجيل الإنذار الموجه للحائز في مكتب شهر عقاري¹.

ثانياً: الحجز على العقار تحت يد الكفيل العيني

الكفيل العيني هو شخص يقدم عقاره كضمان للوفاء بدين في ذمة شخص آخر، ويتم ذلك في صورة قيام مالك العقار برهن عقاره لصالح دائن المدين دون أن يكون مسؤولاً عنه مسؤولية شخصية².

لم يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إلا مادة وحيدة التي عالجت إجراءات الحجز على عقاره الكفيل العيني وهي المادة 726³، والتي ألزمت الدائن الحاجز إذا توفرت فيه صفة الدائن الممتاز، والذي له تأميناً على العقار المراد حجزه أن يقوم بالتبليغ الرسمي للأمر بالحجز عن طريق المحضر القضائي إلى الكفيل العيني، والذي له حق الخيار الوفاء بالدين أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز والبيع⁴، وفور ذلك يسجل أمر الحجز لدى مصلحة الشهر العقاري باسم الكفيل، وبذلك تتحقق الحماية لمن يتعامل مع الكفيل العيني في العقار بعد الحجز عليه، لأنه لو يسجل باسم المدين لما استطاع الغير أن يعلم بالحجز⁵.

¹مراميه حمة، المرجع السابق، ص164.

²بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، المرجع السابق، ص76.

³بوجلال فاطمة الزهراء، محاضرات في الحجز العقارية، المرجع السابق، ص23.

⁴بايك ناصر، المرجع السابق، ص303.

⁵مراميه حمة، المرجع نفسه، ص165.

الفرع الثالث: إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة

إن العقارات غير المشهورة هي تلك العقارات التي لم تخضع لإجراءات المسح العقاري للأراضي¹.

ولذلك يجب إتباع إجراءات الحجز حتى تتم عملية الحجز على العقار الغير المشهورة بعمل قانوني مركب من ثلاث عناصر استصدار أمر الحجز أولاً وتبليغه ثانياً ثم قيد أمر الحجز ثالثاً².

أولاً: استصدار أمر الحجز

يقدم الطلب الحجز بمبادرة من الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقية إلى رئيس المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار، ويرفق طلب الحجز ما يلي :

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.
- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه³.

ثانياً: تبليغ أمر الحجز

وبالرجوع إلى الإجراءات فإنه وبعد إصدار رئيس المحكمة لأمر الحجز بعد اكتمال الوثائق يقوم الدائن بمعرفة محضر قضائي بتبليغ أمر الحجز إلى مدينه وإلى حائز العقار إن وجد، ويكون تبليغ المحجوز عليه شخصياً أو إلى أحد أفراد عائلته المقيمين معه، وإذا

¹ غريبي محمد ، مسعودي خطوي، إجراءات الحجز على العقارات ذات الوضعية الخاصة، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، المجلد 06، العدد خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي بالأغواط الجزائر، 13/08/2023، ص174.

² قليب فاطمة الزهراء، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار غير المشهورة في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والإقتصادية، المجلد 58، العدد 03، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 05/04/2021، ص7.

³ د.عثماني عبد الرحمان، المرجع السابق، ص178.

كان يقيم خارج وطن وجب تبليغه بأمر الحجز في موطنه بالخارج في هذه الحالة لا يتم البيع إلا بعد انقضاء مدة عشرة أيام من تاريخ التبليغ¹.

ثالثا: قيد أمر الحجز

بما أن العقار لا يملك سند ملكية مشهر، فإن أمر الحجز لا يمكن قيده بالمحافظة العقارية لذلك استحدث المشرع الجزائري إجراء جديد يتمثل في قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار يسجل قيد الحجز العقارية غير المشهورة².

وأیضا يقيد به الدائنون الحاجزون والدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه وبهذا يعد العقار محجوزا من تاريخ هذا القيد، ويترتب عليه نفس الآثار كما لو كان العقار مشهرا المادة 768 ق إ م³.

المطلب الثاني: آثار الحجز العقاري

يترتب على تسجيل أمر الحجز عدة آثار ترجع كلها إلى فكرة واحدة، وهي أن العقار تعتبر من يوم تسجيل أمر الحجز محجوز وبالتالي موضوعا تحت يد القضاء، وتلك الآثار هي⁴:

¹ لوصيف نجاه، الحجز على العقارات غير المشهورة، ملتقى دولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، جامعة قسنطينة، يوم 31 جانفي 2010، ص 15

² د.خلفي مريم، المرجع السابق، ص 129

³ حسيان رضا، المرجع السابق، ص 42

⁴ حسين محمد، المرجع السابق، ص 131

الفرع الأول: تقييد حق المدين في تأجير و استغلال العقار المحجوز

حجز العقار لا يؤدي إلى نزع الملكية من المدين وإخراجه من حيازته، بل يضل المدين له صفة المالك، وبالتالي له على العقار المحجوز العديد من السلطات نعالجها فيما يلي¹:

- إذا كان المدين المحجوز عليه ساكنا في العقار وقت قيده أمر الحجز له أن ينبغي ساكنا فيه بدون أجره باعتباره حارسا قضائيا بحكم القانون وأن يتم البيع.

- وإذا لم يكن العقار المحجوز مؤجر وقت قيده أمر الحجز استمر المدين المحجوز عليه حائزا له بصفته حارسا قضائيا بحكم القانون إلى أن يتم البيع، وهذا ما نصت عليه المادة 730فقرة 01 غير أنه يجوز له أن يستصدر أن على عريضة من رئيس المحكمة المختص يرخص له بإيجار العقار، و/أو الحقوق العينية إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز².

- إذا كان العقار مؤجر وقت قيد أمر الحجز حسب نص المادة 730 فقرة 3 من ق إ م إ اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز ويمنع عليه الوفاء بها للمالك العقار، وبالتالي فهو بمثابة حجز ما للمدين لدى الغير.

- وإذا قام المستأجر بالوفاء بالأجرة المدين قبل هذا التبليغ صح وفاؤه ويسأل المدين عن الأجرة في هذه الحالة بصفته حائزا لها وتأخذ حكم الثمار الملحقة بالعقار المحجوز وإذا أراد أحد الدائنين الحجز على الأجرة السابقة على التبليغ وجب عليه إتباع طريق الحجز ما للمدين لدى الغير³.

¹حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص290.

²بوعروج مداني، المرجع السابق، ص04.

³مزاميه حمة، المرجع السابق، ص168.

الفرع الثاني: عدم النفاذ التصرفات في العقار المحجوز

إن الحجز لا يخرج المال المحجوز من ملك صاحبه، وإنما يبقى مالكا له إلا أن يباع بالمزاد العلني وكل ما يترتب على الحجز أن المدين المحجوز عليه يمنع من التصرف في المال المحجوز بما يتعارض أو يضر بحق الدائن الحاجز فيما له من حق الضمان.¹ ومادام أن البطلان المقرر بحكم نص المادة 735 ق إ م إ هو بطلان نسبي لا يمكن أن يتمسك به إلا لمن قرر حمايته فلا يحق للمشتري مثلا أن يندرج به، وطبعا هذا المنع يستفيد منه أكثر الدائن العادي لأنه لا يملك حق التتبع على عقارات مدينه كما هو الشأن بالنسبة للدائن المرتهن مثلا.

غير أن المادة 735 من ق إ م إ استثنت في الفقرة 2 من بائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم أن يقيد حق الامتياز على العقار في الآجال والأوضاع التي نصت عليها المادة 999 وما يليها من قانون المدني.²

الفرع الثالث: إحقاق الثمار بالعقار المحجوز

إن كل الثمار التي ينتجها العقار سواء كانت طبيعية أو اصطناعية أو مدنية تدخل في وعاء الحجز وتعتبر ملحقة بأصلها، وهو العقار المحجوز على أن الثمار المستحقة للمحجوز عليه عن الفترة السابقة لقيد أمر الحجز لا تلحق بالعقار حتى ولو لم يقبضها المحجوز عليه.³

فالعبارة بيوم فصلها عنه فإذا فصلت قبل قيد الحجز فلا تلحق بالعقار لأنها فقدت صفة العقار وأصبحت منقولا مستقلا وجب إتباع بشأنها إجراءات الحجز على المنقول و الثمار

¹بوجلال فاطمة الزهراء، محاضرات في الحجز العقارية، المرجع السابق، ص.24.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 289-290.

³ ختير مسعود، المرجع السابق، ص.303.

تعد محجوزة بقوة القانون حسب نص المادة 732 من ق إ م إ ودليل على ذلك صياغة المادة.¹

تلحق بالعقار أو الحق العيني العقارات ثماره وإيراداته من تاريخ قيد الحجر بالمحافظة العقارية فالمدين المحجوز عليه أن يبيع هذه الثمار، ويودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة لتوزع على الدائنين مع ثمن العقار وإذا تقاعد عن ذلك أجاز المشرع الدائن الحاجز أن يستصدر من رئيس المحكمة المختص بموجب أمر على عريضة ترخيصا بحصاد المحاصيل الزراعية، وجني الثمار والفواكه وبيعها بالمزاد العلني عن طريق وسيط أو بأي طريقة أخرى، ويودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة.²

¹حسيان رضا، المرجع السابق، ص63.

²بوعروج مداني، المرجع السابق، ص05.

المبحث الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني

سنتطرق في هذا المبحث إلى إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني، وتتم هذه الأخيرة بمرحلتين المرحلة الأولى عبارة عن الإجراءات التمهيديّة ويقصد بها إجراءات إعداد هذا العقار للبيع مروراً بمرحلة الإجراءات المتبعة في جلسة بيع بالمزاد العلني الذي تتم عن طريق القضاء برسو المزاد و يترتب على هذه الإجراءات جملة من الآثار والتي سنتطرق إليها فيما بعد¹.

المطلب الأول: الإجراءات التمهيديّة لجلسة بيع العقار

بعد أن يتم تسجيل الحجز على مستوى المحافظة العقارية يتم الإعداد والتمهيد لبيع العقار بالمزاد العلني وإستقاء الحاجز لديونه، وهو ما سنتعرض إليه وفقاً لما يلي²:

الفرع الأول: إعداد البيع

هو مرحلة جديدة من مراحل التنفيذ على العقار، وهذه المرحلة بدورها تتضمن سلسلة من الإجراءات القصد منها التمهيد لبيع العقار المحجوز والمنصوص عليها في المواد من 737 إلى 752 من ق إ م إ و سوف نتبع خطوات هذه المرحلة كما يلي³:

أولاً: إعداد قائمة شروط البيع

قائمة شروط البيع هي عبارة عن دفتر يتمثل في ورقة من أوراق التنفيذ الجبري يتولى تحريرها المحضر القضائي⁴، يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي توجد بدائرة اختصاصها المراد حجزه، حيث يقوم رئيس المحكمة المختص إقليمياً بالتأشير على محضر إيداع

¹بوجلال فاطمة الزهراء، محاضرات في الحجز العقارية، المرجع السابق، ص30.

² الوافي فيصل، المرجع السابق، ص71.

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص293.

⁴ بوغنيمة سمية ، لحرش أيوب التومي، المرجع السابق، ص525.

قائمة شروط البيع¹، هذه القائمة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المراد بيعه، وكذا الشروط التي يقوم المزاد على أساسها².

1-البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع

إن قائمة شروط البيع الغرض منه هو تبيان كل ما يهم أصحاب الشأن في التنفيذ سواء الراغب في دخول المزاد أم من مصلحة تتعلق به³.
وحسب المادة 737 التي تنص على يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:

- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم.

- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.

- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.

- تعيين العقار و/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 في تعيينه وإن كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل، أو أنه شاغر.

- شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف⁴.

¹مرامية حمه ، المرجع السابق، ص193.

² كحيل حكيمة، محاضرات في طرق الإثبات و التنفيذ، المرجع السابق، ص146.

³بايك ناصر، المرجع السابق، ص347.

⁴بوعروج مداني، المرجع السابق، ص07.

- تجزئة العقار إلى أجزاء، إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء، وإذا كان محل الحجز وحده استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها.
- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع¹.

و ترفق قائمة شروط البيع بمرفقات نصت عليها المادة 738 من ق إ م إ و هي :

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
- نسخة من أمر الحجز.
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.
- مستخرج جدول الضريبة العقارية².

فإن تم التخلف عن أحد البيانات الإلزامية من قائمة شروط بيع العقار فإن ذلك يؤدي إلى إبطالها من كل ذي مصلحة في العقار، و/أو الحق العيني العقاري خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات، وإلا سقط الحق في إثارة هذا الإبطال حسب نص المادة 737 من ق 09-08 فإن البطلان المقرر هو بطلان نسبي وليس بطلان مطلقاً³.

2- التبليغ الرسمي لقائمة الشروط البيع

حدد المشرع من خلال نص المادة 740 من القانون 09-08 الأشخاص الواجب تبليغهم رسمياً بقائمة شروط البيع بعد إيداعها، حتى يتمكنوا من الاطلاع على مضمونها وإبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم إن وجدت⁴.

¹ المادة 737 من قانون رقم 09-08.

² المادة 738 من قانون رقم 09-08.

³ حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 295.

⁴ كحيل حكيمة، محاضرات في طرق الإثبات و التنفيذ، المرجع السابق، ص 148.

يجب على المحضر القضائي خلال خمسة عشر 15 يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط، أن يبلغ رسميا الأشخاص الآتية:

- المدين المحجوز عليه.
 - الكفيل العيني والحائز للعقار و/أو الحق العيني العقاري إن وجد.
 - المالكين على الشيوع إن كان العقار و/أو الحق العيني مشاعا.
 - الدائنين المقيدون كل بمفرده.
 - بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به، إن وجد¹.
- في حالة وفاة أحد الأشخاص الذين تم تبليغهم بقائمة شروط البيع، ويتم تبليغ ورثتهم بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، وفي حالة عدم معرفة موطنهم يتم تبليغهم بموطن المتوفي².
- حسب المادة 741 يجب أن يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، فضلا عن البيانات المعتادة، ما يأتي :
- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
 - تعيين العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.
 - الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
 - تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني، إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإيداع الملاحظات والاعتراضات المحتملة، وإلا سقط حقهم في التمسك بها³.
- وبعد الإيداع قائمة شروط البيع، وخلال 8 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي لها يعد المحضر القضائي مستخرجا منها، وينشره في جريدة يومية وطنية ويعلقه على لوح الإعلانات

¹ المادة 740 من قانون رقم 08-09.

² بوغنيمة سمية ، لحرش أيوب التومي، المرجع السابق، ص528.

³ المادة 741 من قانون رقم 08-09.

بالمحكمة، وتترفق صورة من الإعلان في الجريدة، ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ، ويجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة¹.

ثانياً: الاعتراض عن قائمة شروط البيع

يعد الاعتراض على قائمة شروط البيع بمثابة منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقار يبدي بها ذوي الشأن ملاحظتهم².

1/ تعريف الاعتراض

هو الطريقة أو الوسيلة القانونية التي تستعمل في إيداء المنازعات، أو بعبارة أخرى الإجراء الذي تقدم به ملاحظات ووجوه الاعتراض التي يبدي بها صاحب المصلحة عدم رضاه عن شروط القائمة أو عن إجراءات التنفيذ³.

وقد عرفها الدكتور أحمد أبو وفاء : "أنها طريق للتمسك بتعديل شروط البيع أو بطلان الإجراءات التنفيذ على العقار لعيب في الشكل أو في الموضوع، أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثراً في طريق التنفيذ أو في سيره أو في صحته أو بطلانه أو في جوازه أو عدم جوازه"⁴.

2/ إجراءات الاعتراض

يتم إجراء الاعتراض بموجب عريضة تتوافر على الشروط المنصوص عليها في مواد 14 و 15 و 16 من القانون 08-09 و تطبيقاً لنص المادة 740 من نفس القانون⁵.

¹ بوعروج مداني، المرجع السابق، ص 07.

² بايك ناصر، المرجع السابق، ص 363.

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 300.

⁴ بايك ناصر، المرجع نفسه، ص 363.

⁵ كحيل حكيمة، محاضرات في طرق الإثبات و التنفيذ، المرجع السابق، ص 151.

ويتم تقديم الاعتراضات بعريضة إلى رئيس المحكمة قبل تاريخ جلسة الاعتراضات التي تعقد بغرفة المشورة بحضور المعارض، الحاجز والمحضر القضائي، بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في الاعتراض¹.

ويفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات، بأمر غير قابل لأي طعن، في أجل أقصاه ثمانية الأيام².

وإذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به، ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني³.

وقد أجاز المشرع الجزائري في المادة 743 لكل من المدين المحجوز عليه، الحائز أو الكفيل العيني أن يرفع دعوى استعجالية من أجل المطالبة بوقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار و/أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة، إذا أثبتت أن قيمة إحدى هذه العقارات و/أو الحق العيني العقاري كاف للوفاء بديون جميع الدائنين، ويحدد الأمر الاستعجالي العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية محل التوقيف المؤقت للبيع⁴.

وأجاز أيضا للأشخاص المذكورين في المادة 744 من ق إ م إ طلب تأجيل إجراءات البيع إذا أثبت الطالب أن صافي ما تغله أمواله في سنة واحدة يكفي لوفاء حقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفا في الإجراءات ويمنح قاضي الاستعجال في هذه الحالة المدين أجلا للوفاء بالدين على أن لا يتجاوز سنة واحدة لإعطائه الفرصة لقيام السداد⁵.

¹ بوعروج مداني، المرجع السابق، ص 08.

² بوجلال فاطمة الزهراء، محاضرات في الحجز العقارية، المرجع السابق، ص 34.

³ بن خليفة إلهام، المرجع السابق، ص 51.

⁴ بوعروج مداني، المرجع نفسه، ص 08.

⁵ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 304-305.

إذا وجد بين الدائنين بائع العقار أو أحد المقايضين به أو الشريك المقاسم يبلغ له المحضر القضائي إنذار بأنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني، والتأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل سقط حقه في ذلك¹.
غير أنه إذا رفع الدعوى الفسخ أو قدم طلباً لإعادة البيع بالمزاد العلني في الأجل المحدد في الفقرة الأولى أعلاه قام المحضر القضائي بتأشير ذلك على قائمة شروط البيع، وتوقف عن الاستمرار في إجراءات البيع إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع².

الفرع الثاني: تحديد زمان ومكان إجراء البيع بالمزايدة

وفقاً لنص المادة 747 من ق إ م إ فإنه إذا لم يتم تحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني فإنه يتعين على المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز شريطة أن يكون مقيد، تقديم طلب بذلك لرئيس المحكمة ليحدده بناءً على أمر عريضة بعد تحققه من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت³.
أما بالنسبة للمقر الذي يجري البيع فيه فهي المحكمة، إلا أنه بناءً على طلب المدين أو الدائن الحاجز أو كل ذي مصلحة بإجراء البيع في مكان آخر وهذا بموجب أمر من رئيس المحكمة⁴.

وبمجرد صدوره خلال ثمانية 08 أيام قبل تاريخ الجلسة البيع، يتعين على المحضر القضائي إخطار جميع الدائنين المقيدين، والمدين المحجوز عليه، والحاجز، والكفيل العيني إن وجدوا، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني⁵.

¹ بن خليفة إلهام ، المرجع السابق، ص53.

² المادة 745 من قانون رقم 08-09.

³ بن خليفة إلهام ، المرجع نفسه ، ص53.

⁴ بوغنيمة سمية ، لحرش ايوب التومي، المرجع السابق، ص529.

الفرع الثالث: الإعلان عن البيع

بعد تبليغ ذوي الشأن بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ويحرر المحضر القضائي في أجل 20 يوما على الأقل و 30 يوما على الأكثر قبل جلسة البيع مستخرجا مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع¹، وحسب المادة 749 الفقرة الثانية يجب أن يتضمن المستخرج فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:

- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كامنهم.

- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/أو الحق العيني العقاري.

- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.

- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.²

وللإشارة فإن الأماكن التي ينشر بها الإعلان عن بيع العقار ضمانا للشفافية والمصادقية

في عملية البيع حددتها المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية³.

والتي نصت على أنه يتم تعليق ونشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني وفق ما يأتي:

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباني.

- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.

- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

- في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.

- في الساحات و الأماكن العمومية.

⁵ كحيل حكيمة، محاضرات في طرق الإثبات و التنفيذ، المرجع السابق، ص153

¹ بوعروج مداني، المرجع السابق، ص09..

² المادة 740 من قانون رقم 08-09.

³ بوغنيمة سمية ، لحرش أيوب التومي، المرجع السابق، ص530.

- وفي كل أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد ممن من المزايدين¹.
ويثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة، أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفع مع ملف التنفيذ².
في حالة إخلال المحضر القضائي في إجراءات النشر والتعليق بإغفال بيان من بيانات الإلزامية الواجب أن يتضمنها المستخرج محل التعليق، أو بإغفال مكان الواجب التعليق فيها أو قيام بإجراءات النشر والتعليق خارج الأجل المحددة أجاز المشرع بموجب نص المادة 751 من ق إ م إ للأشخاص المذكورين في نص المادة تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل ثلاثة أيام من تاريخ انعقاد جلسة البيع لأجل إلغاء إجراءات النشر و التعليق لوجود عيب في النشر³.

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في جلسة بيع العقار بالمزايدة

يراد بالمزايدة العملية التي يعرض فيها المزاد بالزيادة في الثمن، وتجري المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعين لهذا الغرض⁴، والذي يستحسن أن يكون ممن لديه دراية بالمجال العقاري، ولاسيما وأنه ملزم بمراقبة جميع المستندات العقارية ووثائق الأطراف وكذا الإجراءات الأولية المتخذة في التنفيذ.
وعليه لدراسة هذا المطلب بالتفصيل، ارتأينا تقسيمه إلى ثلاثة فروع بحيث نتناول إجراءات جلسة المزايدة في الفرع الأول، وبعدها سنتطرق إلى حكم رسو المزاد في الفرع الثاني، وفي الأخير سوف نستعرض آثار بيع العقار بالمزاد العلني في الفرع الثالث⁵.

¹ المادة 750 من قانون رقم 08-09.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 308.

³ بوجلال فاطمة الزهراء، محاضرات في الحجوز العقارية، المرجع السابق، ص 39.

⁴ حسيان رضا، المرجع السابق، ص 132.

⁵ ببايك ناصر، المرجع السابق، ص 398.

الفرع الأول: إجراءات جلسة المزايدة

سنتطرق في هذا الفرع إلى إجراءات جلسة المزايدة، وهذا ما سيتم توضيحه كالاتي:

أولاً: جلسات المزايدة

يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لذلك بمقر المحكمة التي أودعت بها قائمة شروط البيع بحضور المحضر القضائي،¹ وكاتب الضبط، والدائن المقيد والمدين المحجوز عليه، والحائز والكفيل إن وجدوا، بالإضافة إلى ضرورة حضور عدد من المزايدين لا يقل على ثلاثة، ويقوم القاضي بتحقيق من حضور الأطراف أو غيابهم ومن صحة إجراءات التبليغ الرسمي وصحة إجراءات النشر والتعليق، إذا ثبت ذلك يأمر بافتتاح المزاد العلني.²

ويذكر شروط البيع ونوع العقار والتمن الأساسي، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار الذي لا يقل 10.000 دينار جزائري في كل عرض.³

إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين، وهو ثلاثة 3 أشخاص على الأقل، و/أو لم يتقدم أي مزاييد بأعلى عرض خلال خمسة عشر 15 دقيقة أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بنفس الثمن الأساسي.⁴

يترتب عن تأجيل البيع إعادة النشر التعليق لأمر التأجيل وفقاً لأحكام المادتين 749 و750 من القانون 08-09، وهذا ما أكدته المادة 755 من نفس القانون.

بعد افتتاح الجلسة الجديدة الثانية التي تتم بنفس الخطوات التي تمت بها الجلسة الأولى⁵، وهنا بغض النظر عن عدد المزايدين إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي،

¹ بوعروج مداني، المرجع السابق، ص 10.

² يخلف ياسين، الوافي في طرق التنفيذ، الطبعة الأولى، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 152

³ بن خليفة إلهام، المرجع السابق، ص 50.

⁴ بوغنيمة سمية، لحرش أيول التومي، المرجع السابق، ص 531.

⁵ كحيل حكيمة، محاضرات في طرق الإثبات و التنفيذ، المرجع السابق، ص 157.

وغير كافية لقيمة الدين و المصاريف يقرر رئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة التعليق والنشر وفقا للمادة 750 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.¹

وفي الجلسة الموالية يباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض، ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز إستيفاء الدين عينيا بالعقارات أو الحق العيني بالثمن الأساسي المحدد له، وهذا ما نصت عليه المادة 754 من ق إ م إ في فقراتها الأخيرة.²

وفي حالة وجود أكثر من عقار يجري بيع العقارات، و/أو الحقوق العينية بالتتابع، وإذا كانت تقع في دوائر محاكم مختلفة يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز غير أنه إذا كان الثمن الناتج من بيع العقار، و/أو الحق العيني العقاري واحد أو أكثر كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية³، يأمر الرئيس التوقيف عن بيع باقي العقارات، و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة وقع الحجز عنها تلقائيا لتحقيق الغاية من الحجز.⁴

حسب المادة 757 من ق إ م إ يرسو المزاد على المتقدم بأعلى عرض، ويقوم الرئيس بنداء 3 مرات متتالية، وفي حالة عدم تقديم عرض آخر يعلن رسو المزاد على آخر مزايده، والذي يسمى بالراسي عليه المزاد والذي يلتزم هذا الأخير بإيداع خمس الثمن بأمانة الضبط المحكمة، على أن يدفع الباقي خلال ثمانية الأيام، وإلا أعيد البيع في ذمته.⁵

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 310.

² حسيان رضا، المرجع السابق، ص 140.

³ بوعروج مداني، المرجع السابق، ص 11.

⁴ بن خليفة إلهام، المرجع السابق، ص 58.

⁵ بوجلال فاطمة الزهراء، محاضرات في الحجز العقارية، المرجع السابق، ص 47.

ثانياً: إعادة بيع العقار

إن إعادة البيع يعتبر كجزء عن تخلف الراسي عليه المزاد عن القيام بالتزاماته المنصوص عليها قانوناً تم نص عليها في المادة 757 و 760 من القانون 08-09 كالاتي¹:

1- إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد

إذا تخلف الراسي عليه المزاد بدفع الباقي من الثمن خلال ثمانية أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاد يتم إعداره بدفع الثمن الباقي من الثمن كاملاً في خلال خمسة أيام، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته وإذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد الأول ألزم المزايد المتخلف بفرق الثمن، وإما إذا بيع العقار المحجوز بثمن أعلى لا يكون للمزايد المتخلف الحق في هذه المزايدة، ويجب أن يشير منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني بالزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد².

2- إعادة بيع العقار على من يعرض الزيادة بالسدس

إذ أجاز المشرع لكل شخص أن يطلب إعادة البيع و بالشروط التالية:

- أن يتم البيع بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع.
- أن يتم تقديم طلب إعادة البيع في شكل عريضة خلال 08 أيام التالية لتاريخ رسو المزاد، وهي المدة نفسها الممنوحة للراسي عليه المزاد لتكملة الثمن، قبل انتقال ملكية العقار أو الحق العيني العقاري للراسي عليه المزاد³.
- أن يتعهد المزايد الجديد بأن يكون هو الراسي عليه المزاد طبقاً لمقدار ثمن العقار ومصاريف المزاد الأول مضافاً إليها الزيادة التي تقدم بها.
- تجدد المزايدة ويعاد البيع بالمزاد العلني وفق الإجراءات السابقة الذكر، ويتحمل طالب التجديد جميع النفقات.

¹ لبايك ناصر، المرجع السابق، ص 425.

² بوغنيمة سمية، لحرش أيوب التومي، المرجع السابق، ص 532.

³ كحيل حكيمة، محاضرات في طرق الإثبات و التنفيذ، المرجع السابق، ص 158-159.

- القانون الجديد مكن المزايد الجديد من التراجع وذلك بتقديم طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته وذلك قبل حكم رسو المزاد الجديد، بعد إيداع المصاريف المترتبة عن تراجعه¹.

ويقدم هذا الطلب في شكل عريضة يرفق بها وصل إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة الذي يفصل فيه بأمر غير قابل لأي طعن.

الفرع الثاني: حكم رسو المزاد

يرسو المزاد تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكل الإرتفاقات العالقة بها².

أولاً: تعريف حكم رسو المزاد

عرف الأستاذ بوضياف عادل حكم رسو المزاد على أنه: " ذلك الحكم الذي يصدره الرئيس في جلسة المزايدة الخاصة ببيع العقار المحجوز، وهو حكم ذو طبيعة خاصة لأن القاضي لا يفصل في النزاع طرفين كما هي العادة، وإنما يتمثل في بيع عقار لتحل إرادة القاضي محل إرادة البائع ضمناً، بحيث أنه بموجب هذا الحكم يتم ترسيم البيع الجبري على الشخص الذي قدم آخر عرض أعلاه في جلسة المزايدة"³.

ثانياً: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

يرى الدكتور محمد حسنين بأن حكم مرسى المزاد ليس حكماً قضائياً لأنه لا يفصل في خصومة قضائية، وهو محضر يبين فيه الإجراءات التي وقعت بجلسة المزايدة، ويثبت

¹مراميه حمه ، المرجع السابق، ص 208-209.

²بوعروج مداني، المرجع السابق، ص12.

³بايك ناصر، المرجع السابق، ص ص442-443.

فيه بأن المزاد قد رسا على أحد المشاركين في المزاد، وهذا الحكم يصدر في إطار السلطات الولائية الممنوحة لقاضي البيع¹.

ولقد أعتبر الأستاذ زودة عمر حكم رسو المزاد بأنه: "عبارة عن عمل ولائي يصدر في شكل عمل قضائي"، وهو الرأي الذي نرجحه باعتبار أن القاضي عند استصداره لحكم رسو المزاد لا يمارس مهمة الفصل في منازعة قضائية، وإنما يقتصر دوره في البيع العقاري في التسيير و مراقبة الإجراءات لا غير².

ويعتبر حكم رسو المزاد الخاتمة الطبيعية بالنسبة لإجراءات التنفيذ العقاري فهو إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار ويعد آخر الإجراءات لها، وتنتهي به عملية الحجز، ولا تبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ³.

ثالثا: بيانات حكم رسو المزاد

حكم رسو المزاد يأخذ الشكل العادي للأحكام القضائية و يصدر بديباجتها، لذلك يجب أن يتضمن:

- المحكمة التي أصدرته.
- تاريخ إصداره و مكانه.
- اسم القاضي الذي أجرى المزادة.
- اسم أمين الضبط الذي حضر الجلسة⁴.
- اسم الخصوم و صفاتهم و مواطنهم.
- توقيع القاضي الذي أجرى المزادة.

¹ مراحي ريم ، حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري، المجلد14، العدد02، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021/12/31، ص100.

²بايك ناصر، المرجع نفسه، ص444-445.

³ بوغنيمة سمية ، لحرش أيوب التومي، المرجع السابق، ص553.

⁴ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص315.

إن حكم رسو يشمل على مقدمة بمثابة وقائع التي نصت عليها المادة 763 من ق إ م إ تتضمن الإشارة إلى¹:

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء وإعلان البيع.
- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته والاتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.
- تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع.
- إجراءات البيع بالمزاد العلني.
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا.
- الثمن الراسي به المزاد و تاريخ الدفع.
- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد².

ثالثا: شهر حكم رسو المزاد

بالرجوع للأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، لاسيما المادتين 15 و16 نجدهما تنصان على أن: "الشهر هو وسيلة لانتقال الملكية، ولا وجود لأي حق عيني آخر يتعلق بعقار بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"³.

نتيجة لكون حكم رسو المزاد يرد على عقار و كانت ملكية العقار لا تنتقل في قانون الشهر العقاري الجزائري إلا بالقيود، فإنه يجب شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد.

¹حسيان رضا، المرجع السابق، ص149.

² المادة 763 من قانون رقم 08-09.

³ مراحي ريم ، المرجع السابق، ص106.

وحسب المادة 762 فقرة 02 من ق إ م إ نصت على أنه: " يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره"¹.

رابعاً: الطعن في حكم رسو المزاد

نص المشرع الجزائري بموجب المادة 765 من ق إ م إ على أن: " حكم رسو المزاد غير قابل للطعن"، و عليه لا يجوز الطعن في حكم رسو المزاد سواء بالطرق العادية أو بالطرق غير العادية لان الطعن لا يكون إلا في الأحكام القضائية².

الفرع الثالث: آثار بيع العقار بالمزاد العلني

سنحاول بيان الآثار التي رتبها القانون عند إتمام البيوع العادية والمتمثلة في التزام بتسليم العقار ونقل ملكية إلى الراسي عليه المزاد، وتطهير العقار أو الحقوق العيني العقاري.

أولاً: التزام بتسليم العقار ونقل ملكية إلى الراسي عليه المزاد

إن بمجرد قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، يلتزم المدين المحجوز أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد بنقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز عليه إلى مشتريه، وبالمقابل يلتزم هذا الأخير بدفع خمس الثمن و المصاريف القضائية و الرسوم المستحقة حال انعقاد الجلسة، ودفع باقي الثمن خلال ثمانية أيام من تاريخ صدور حكم رسو مزاد³، وقد رتب المشرع جزاء عدم تنفيذ هذا الالتزام، إذا تخلف عن ذلك يتم إعداره بالدفع خلال خمسة أيام تحت طائلة إعادة البيع بالمزاد العلني على ذمته، و يتضمن الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد⁴.

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص316.

² عزورة سارة ، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار و الآثار المترتبة عليه، مجلة الحوكمة و القانون الاقتصادي، المجلد 01، العدد02، جامعة باتنة01، السنة 2021، ص12.

³ كحيل حكيم، الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، مجلة علمية محكمة، بدون مجلد، العدد الثامن، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي، المدينة، بدون سنة، ص259.

⁴ مراحي ريم ، المرجع السابق، ص107-108.

حسب المادة 762 من ق إ م إ التي تنص على أنه: "تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات المباعة بالمزاد العلني، وكذلك كل الاتفاقات العالقة بها و يعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية".
وعليه فالأثر الجوهري إذن للبيع القضائي للعقار هو نقل الملكية للراسي عليه المزاد الذي وفي بالتزامه المتعلق بدفع الثمن¹.

ثانيا: تطهير العقار أو الحقوق العيني العقاري

يقصد بتطهير العقار تحرير العقار من حقوق الرهن والاختصاص والامتياز أي انقضاء ما تخوله هذه الحقوق لإصحابها من ميزة تتبع العقار في يد مشتريه، بحيث ينحصر حقهم في استيفاء ديونهم من ثمن العقار².

وإن المشرع الجزائري أورد استثناءات من هذه القاعدة، والتي نصت عليها في المادة 764 الفقرة 02 ق إ م إ على أنه: "يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية".

لكن يجب أن يكون أصحاب الحقوق التي يرد عليها التطهير قد أخبروا بإيداع قائمة شروط البيع أو بتاريخ جلسة البيع، ذلك أن الدائن الذي لم يبلغ بإيداع قائمة شروط البيع أو بتاريخ جلسة البيع لا يحتج عليه بإجراءات التنفيذ والبيع وبالتالي يجوز له التمسك بعدم النفاذ في حقه، وله كذلك الحق في رفع دعوى أصلية ببطلان حكم رسو المزاد³.

¹مرامية، حمه المرجع السابق، ص211.

²مراحي ريم ، المرجع نفسه، ص108.

³حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص317

خلاصة الفصل الثاني

تناولنا في هذا الفصل مختلف المراحل و الإجراءات التي يتعين إتباعها قانونيا لإجراءات الحجز العقاري باعتبار أن التنفيذ ليس بالأمر الهين ولا بسيط من حيث إجراءاته، إذ جعل المشرع إجراءاته دقيقة و معقدة في بعض الحالات نظرا لحساسية الموضوع، إذ يخول هذا الإجراء وضع العقارات المملوكة للمدين أو لغيره الذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء و ذلك لبيعها بالمزاد العلني ثم استقاء دينه من ثمنه و يتم ذلك عن طريق استصدار أمر الرخصة ثم تبليغه رسميا للمحجوز فيقده في المحافظة العقارية حيث تترتب مرحلة القيد عدة آثار تؤدي مجملها إلى الحد من سلطة المحجوز عليه في تأجير العقار واستغلاله ومنعه من التصرف فيه .

ثم تأتي مرحلة أخرى و هي عبارة عن مرحلة بيع العقار في المزاد العلني و التي تمت عن طريق إجراءات المذكورة في القانون 09/08 و تم تطرق إليها في دراستنا و التي تكون الغاية منها هو حماية المدينين من خلال سن بعض القواعد الإجرائية و توفير بعض الضمانات للدائنين لاستيفاء حقوقهم وديونهم كاملة من ثمن بيع العقار أو العقارات المحجوزة بالمزاد العلني بأعلى الثمن ممكن من خلال تنظيم إجراءات البيع بالمزاد العلني و كيفية تسيير جلسة بيع و إجراءات التبليغ عن طريق النشر والتعليق إلى حين صدور رسو المزاد على المزاييد قدم أكبر العطاء و صدور حكم برسو المزاد و آثاره.

الخاتمة

الخاتمة

في ختام هذه الدراسة المعنونة بآليات الحجز العقاري في التشريع الجزائري، يمكن القول بأنّ المشرع قد أرسى منظومة قانونية لتنظيم وضبط إجراء الحجز، وهذا نظرا لأهميته في حماية حقوق الدائنين وضمان حسن سير العدالة، لاسيما وأنّ العقار يعد أحد أهم عناصر الضمان العام في ذمة المدين من خلال بحثنا توصلنا إلى عدة نتائج نذكر منها: - كما أن آليات الحجز العقاري لا تقتصر فقط على أنها إجراء شكلي بسيط، وإنما تشكل مسارا قانونيا دقيقا ومتشعبا، يمر عبر عدة مراحل متكاملة.

- تنقسم هذه الآليات إلى آليتين هما: الحجز التحفظي والحجز التنفيذي، فالأول يهدف إلى ضمان المال بوضعه تحت يد القضاء، أي الضغط على المدين للوفاء بالتزامه، من خلال تجميد أمواله ومنعه من التصرف فيها أما الإجراء الثاني، فيرمي إلى ضبط المال المحجوز عن طريق بيع هذا الأخير لاستيفاء الدائن حقه من أموال المدين.

- وقد تبين من خلال هذه الدراسة أن المشرع الجزائري حاول ضبط مختلف مراحل الحجز العقار بدقة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بدءا من وضع العقار تحت يد القضاء إلى غاية بيعه بالمزاد العلني.

- وتظهر آثار الحجز العقاري، في تقييد سلطة المدين في التصرف بالعقار، وإحاق الثمار بالعقار المحجوز، وأخيرا تقييد سلطة المدين في تأجير العقار، هذه الآثار القانونية، تسهم في تعزيز الثقة في المعاملات العقارية من خلال توفير ضمانات للمتعاملين، بحيث تضمن استيفاء الديون وحماية حقوق الدائنين.

- رغم أن الحجز العقاري مؤطر قانونا ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09-08 إلا أن الواقع العملي يظهر بعضا من العراقيل والإشكالات التي تحد من

فعاليته نذكر منها التعقيدات في الإجراءات، طول الأجال في التنفيذ، صعوبة التنسيق بين الجهات القضائية، سوء تفعيل آليات الحجز القانونية.

وبعد الدراسة المعمقة لهذا الموضوع توصلنا إلى جملة من الاقتراحات والتي نامل أن تسهم في دفع عجلة الاصلاح القانوني للأمن العقاري وتعزيز حماية الحقوق العينية ومن هنا ارتأينا إلى اقتراح ما يلي:

- تحين القانون 08-09 مع توضيح مواده وخاصة المتعلقة بمراحل التنفيذ.
- وضع منصات الكترونية تسهل عملية الحجر وتساعد في تبادل مختلف المعلومات بين الجهات القضائية والادارية والمحافظات العقارية.
- توسيع من صلاحيات المحافظ العقاري.
- التكوينات الدورية للقضاة والمحضرين وموظفي المحافظات العقارية وأعوان التنفيذ حول كل ما يتعلق بالحجز العقاري.
- وضع ضمانات قانونية وردعية لحماية حقوق الدائن وضمان حقوق المدين.
- التخفيف من الاجراءات المعقدة في مباشرة الحجز العقاري واعتماد آجال قانونية محددة.
- وفي الأخير فإن الحجز العقاري أداة قانونية هامة، ووسيلة فعالة في تحقيق التوازن بين مصالح الدائنين وحقوق المدينين، في إطار من الشفافية والفعالية. وهذا يستلزم تطوير منظومته القانونية وتحسينها، بتظافر جهود الجهات المختصة لضمان نجاعة الحجز العقاري، بما يُحقق العدالة ويكفل الأطراف المتنازعة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: النصوص القانونية

1-القوانين

- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمن الاجراءات المدنية و الادارية، الجريدة الرسمية ، العدد21، الصادر في 17 ربيع الثاني عام 1429 الموافق ل23 أفريل 2008.

- القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية ، العدد12 الصادر في 20 فبراير 2006

2- الأوامر

- الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1359 الموافق ل26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد78، الصادر في 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم.

ثانياً: الكتب

1- السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الثاني آثار الإلتزام، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، 2007-2008.

2- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومة الجزائر، 2012

3- حسنين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الطبعة الرابعة، ديون المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

4-يخلف ياسين، الوافي في طرق التنفيذ، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2014.

5- مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الطبعة الرابعة، دار هومة للطباعة و التوزيع، الجزائر، 2012.

6-عثماني التكروري، الوجيز في شرح قانون التنفيذ رقم 23 لسنة 2005، الطبعة الأولى، فلسطين، 2020.

7-شوقي ضيف، المعجم الوسيط مجمع اللغة، مكتبة الشروق الدولية، القاهرة مصر الجزء الأول، 2004.

ثالثا: المقالات العلمية

1- أقصاص عبد القادر، الإطار القانوني للحجز التحفظي في قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجزائري، مجلة الحقيقة ، العدد49، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة دراية أدرار، الجزائر، جوان 2019.

2-أمر شريف آسية و نورين حسام، الضمانات الممنوحة للمدين عند حجزه عقاره حجزا تحفظيا، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، المجلد الثامن، العدد الثاني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، جوان 2023

3- بوغنيم سمية و لحرش أيوب التومي، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية، المجلد الرابع، العدد الأول، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة1، 2020/01/24.

4- بولحية شهيرة و نجاه حملاوي، خصوصية توقيع الحجز على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة و غير المشهورة في التشريع الجزائري، مجلة المنار للبحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد الرابع، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، مارس 2018.

5-كحيل حكيمة، الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، المجلة العلمية محكمة، العدد الثامن، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية.

- 6-مراحي ريم، حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري، المجلد14، العدد02، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة،2021/12/31.
- 7-عجابي إلياس، فعالية المحضر القضائي في التنفيذ، مجلة المفكر، المجلد18، العدد1، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، جوان2023.
- 8-عثماني عبد الرحمان، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مجلة البحوث القانونية و السياسية، المجلد03، العدد01،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سعيدة، 2021/03/22.
- 9-عزورة منارة، التكيف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار و الآثار المترتبة عليه، مجلة الحوكمة و القانون الاقتصادي، المجلد 01، العدد02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، السنة 2021.
- 10-قليب فاطمة الزهراء، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر في التشريع الجزائري، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية و الاقتصادية، المجلد 58، العدد 03، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر1، 2021/04/05.
- 11-ختير مسعود، إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث الدراسات القانونية و السياسية، المجلد الأول، العدد الثامن، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، ديسمبر2017.
- 12-خليفي مريم، إجراءات الحجز على العقار و الآثار المترتبة عليه في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المجلة الإفريقية للدراسات القانونية و السياسية، المجلد06، العدد01، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة دراية، أدرار، 2022-06-30
- 13-غربي على، الحماية القانونية و القضائية للأموال الوقفي في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي الاغواط.

14- غريبي محمد و مسعودي خطوي، إجراءات الحجز على العقارات ذات الوضعية الخاصة، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية، المجلد 06، العدد الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي بالأغواط، الجزائر، 2023/08/13.

رابعاً: الأطروحات و الرسائل و مذكرات الجامعية

1- أطروحات الدكتوراه:

- آيت المحجوب فتيحة و آخرون، الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي في ضوء المسطرة المدنية، بحث مقدم لنيل شهادة الاجازة في الحقوق، تخصص قانون خاص مدني، جامعة القاضي عياض، المغرب، 2018-2019.

-بايك ناصر، الحجز على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 20-03-2023.

- بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017-2018.

-مرامية حمه ، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008-2009.

2- رسائل الماجستير:

- بن بعبوش فؤاد طارق، حجز ما للمدين لدى الغير على ضوء أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة مقدمة لنيل الماجستير في القانون الخاص، فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2013-2014.

- بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجزائر، 2014-2015 .
- حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع أحكام قضائية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران، 2014-2015.
- مقني حياة، إجراءات الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2016-2017.
- عبد الله مدعث غلاب العازمي، الحجز التنفيذي على العقار" دراسة في التشريع الكويتي"، رسالة مقدمة استكمال للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الخاص، جامعة الشرق الأوسط.

3- مذكرات الماستر

- جاهل مرزاق، معمري سميحة، التنظيم القانوني لمهنة المحضر القضائي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون الإداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2022-2023.

خامسا: الملتقيات

1- الدولية

- لوصيف نجاة، الحجز على العقارات غير المشهورة، ملتقى دولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية المشهورة و غير المشهورة وفقا لقانون الاجراءات المدنية و الادارية، جامعة قسنطينة، يوم 31 جانفي 2010.

2- الوطنية

- شريف محمد و آخرون، صلاحيات المحضر القضائي الجديدة في ظل قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجزائري، ملتقى الجزائر يومي 17 و18 جانفي 2009.

سادسا: المطبوعات و المحاضرات الجامعية

1- المطبوعات

- الوافي الفيصل، مطبوعة بيداغوجية في الحجوز العقارية، لفائدة طلبة السنة الاولى ماستر، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2022

2- المحاضرات

- بوعروج مداني، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، محاضرة أقيمت بمجلس القضاء قسنطينة، يوم 01/06/2009.

- بوجلال فاطمة الزهراء، محاضرات في الحجوز العقارية، مخصصة لطلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية الادارية، أحمد بن يحيى الونسوسي، تسميلت، 2020.

- بن خليفة إلهام ، محاضرات في الحجز التنفيذي على العقار، أقيمت على الطلبة السنة الثانية ماستر ل م د، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2021.

- جربوعة منيرة، محاضرات في النظرية العامة للحجوز، موجهة لطلبة الماستر السداسي الثاني، فرع القانون القضائي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2022.

- حماني رابح، الحجز التنفيذي على العقارات و البيوع العقارية على ضوء الاجراءات المدنية و الادارية، محاضرة أقيمت في الغرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائيين، بمجلس قضاء برج بوعريريج.

- كحيل حكيمية، محاضرات في طرق التنفيذ، سنة الثالثة ليسانس، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بليدة2، 2022
- مزعاش أسمهان، منازعات التنفيذ الجبري في ظل قانون الاجراءات المدنية و الادارية وتطبيقاته العلمية، مداخلة مقدمة من خلال الندوة البحثية المنظمة من طرف مركز البحوث القانونية و القضائية، بتاريخ 28 فيفري 2023
- نكاع عمار، نظام الوقف في التشريع الجزائري، محاضرات موجهة الى طلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون الاسرة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة1 الجزائر، 2023

فهرس المحتويات

قائمة الفهرس

الصفحة	العنوان
	شكر و التقدير
	إهداء
	قائمة المختصرات
1	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للحجز العقاري	
6	تمهيد
7	المبحث الأول: ماهية الحجز العقاري
8	المطلب الأول: مفهوم الحجز العقاري
8	الفرع الأول: تعريف الحجز العقاري
10	الفرع الثاني: شروط الحجز العقاري
11	المطلب الثاني: أنواع الحجز العقاري
12	الفرع الأول: الحجز التحفظي
15	الفرع الثاني: الحجز التنفيذي
20	المبحث الثاني: نطاق الحجز التنفيذي
20	المطلب الأول: العقار محل الحجز
20	الفرع الأول: العقارات محل الحجز
23	الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة على العقار محل الحجز
24	المطلب الثاني: أشخاص الحجز العقاري
25	الفرع الأول: الدائن الحائز والمدين المحجوز عليه
26	الفرع الثاني: الغير كطرف في التنفيذ والمحضر القضائي
31	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: الإجراءات القانونية للحجز العقاري	

33	تمهيد
34	المبحث الأول: وضع العقار تحت يد القضاء
34	المطلب الأول: إجراءات الحجز العقاري
34	الفرع الأول: إجراءات الحجز تحت يد المدين
40	الفرع الثاني: إجراءات الحجز تحت يد غير المدين
43	الفرع الثالث: إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة
44	المطلب الثاني: آثار الحجز العقاري
45	الفرع الأول: تقييد سلطة المدين في التصرف بالعقار
46	الفرع الثاني: إلحاق الثمار بالعقار المحجوز
46	الفرع الثالث: تقييد سلطة المدين في تأجير العقار
48	المبحث الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني
48	المطلب الأول: الإجراءات لجلسة بيع العقار
48	الفرع الأول: إعداد العقار للبيع
54	الفرع الثاني: تحديد زمان ومكان إجراء البيع بالمزايدة
55	الفرع الثالث: الإعلان عن البيع
56	المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في جلسة بيع العقار بالمزايدة
57	الفرع الأول: إجراءات المزايدة
60	الفرع الثاني: حكم رسو المزاد
63	الفرع الثالث: آثار بيع العقار بالمزاد العلني
65	خاتمة الفصل الثاني
67	الخاتمة
70	قائمة المصادر والمراجع
	فهرس المحتويات
	الملخص

يعد الحجز العقاري من أهم الوسائل القانونية، حيث تمكن الدائن من حماية حقوقه عبر تقييد حرية المدين في التصرف بعقاره، ويصنف الحجز العقاري كإجراء تحفظي، قد يتحول إلى إجراء تنفيذي في حال صدور حكم نهائي لصالح الدائن، مما يبرز أهميته في تحقيق الأمن القانوني والتوازن في المعاملات المدنية والتجارية.

ويعرف بأنه طريق يمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره والذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني، ثم إستيفاء حقه من ثمنها وقد نظمته المشرع الجزائري في المواد من 721 إلى 774 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

Abstract :

Real estate seizure is considered one of the most important legal mechanisms, as it allows the creditor to protect the irrigates by restricting the debtor's ability to dispose of their property. It is classified as a precautionary measure that may turn into an enforcement procedure if a final judgment is issued in favor of the creditor. This highlights its importance in ensuring legal security and balance in civil and commercial transactions. It is defined as a legal process that enables the creditor to place immovable property owned by the debtor- or by another person over whom the creditor has a right of pursuit- under the authority of the court for public auction, so that the creditor may recover their due from the proceeds. The Algerian legislator has regulated this procedure in Articles 721 to 774 of the code of civil and administrative procedure.