



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مطبوعة بيداغوجية في الحجوز العقارية

لفائدة طلبة السنة الأولى ماستر *تخصص قانون عقاري*

إعداد الدكتور: الوافي فيصل

السنة الجامعية: 2022/2021

مقدمة :

تكتسي الحجز العقارية أهمية كبيرة لدى المجتمعات المعاصرة، و ذلك لما لها من دور هام وكبير في تحقيق الإستقرار وحفظ الحقوق، ومنع إستخدام القوة في تنفيذ السندات، لأن إستخدام الأساليب البدائية لإستعادة الحقوق مرفوض و مجرم في الدول الحديثة، لذلك خص المشرع الجزائري موضوع الحجز العقاري بمجموعة من الأحكام و القيود، ليجعل منه نظاما متكاملًا في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

وقد سعى المشرع الجزائري إلى حماية الملكيات العقارية الخاصة لما للعقار من أهمية إقتصادية و إجتماعية في نهضة و تطور الأمم لكن حماية العقار قد تصطدم في كثير من الأحيان مع إستيفاء الدائن لحقوقه التي لا تتم إلا بالتنفيذ عن طريق الحجز على العقار و بيعه بالمزاد العلني الذي لا يكون إلا وفقا للأطر القانونية .

ويعد الحجز العقاري من ضمن مراحل التنفيذ على أموال المدين و هذا كله عن طريق التنفيذ المستمد من القواعد الموضوعية التي تلزم كل طرف بالوفاء بما إلتزم به، وهذا الوفاء قد يكون إختياريا أو جبريا في حالة إمتناع المدين عن الوفاء كونه مجموعة من القواعد القانونية التي تبين مختلف الإجراءات و السبل الواجب إتباعها لإكراه المدين على تنفيذ إلتزامه و ذلك بالحجز على عقاره.

والتنفيذ قد يكون مباشرة بحصول الدائن على عين ما إلتزم به و هذا هو الأصل إلا إذا إستحال التنفيذ العيني و تنفيذ غير مباشر وفيه لا يحصل الدائن على حقه إلا بعد إتخاذ إجراءات الحجز على أموال المدين بعينها، لأن التنفيذ أصبح مستحيلا أو غير ممكن.

وقد تناول المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية عددا من القواعد القانونية المتعلقة بالحجز العقاري والبيع بالمزاد العلني، ولأجل تبسيط هذه القواعد القانونية وإثرائها بهدف تفعيل الإجراءات لتكون كفيلة بضمان حقوق المتقاضين.

ومنح المشرع الجزائري إمكانية توقيع الحجز على الحقوق العينية العقارية مستقلة عن حق الرقبة، كالحجز على حق الانتفاع، المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية، أما بخصوص العقارات غير المشهورة فقد أصبحت ضمن الأموال التي يجوز الحجز عليها، أما عن البيوع العقارية الخاصة و منها بيع عقار المفقود وناقص الأهلية والمفلس وبيع عقار مملوك على الشيوخ و كذلك بيع عقار مثقل بتأمين عيني فقد نضمها المشرع الجزائري وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

وقد سعى المشرع الجزائري إلى حماية الملكية العقارية الخاصة لما للعقار من أهمية إقتصادية و إجتماعية في نهضة و تطور الأمم لكن حماية العقار قد تصطدم في كثير من الأحيان مع إستيفاء الدائن لحقوقه التي لا تتم إلا بالحجز على العقار و بيعه بالمزاد العلني الذي لا يكون إلا وفقا للأطر القانونية .

الفصل الأول

الأحكام العامة للحجز العقاري

سيتم في هذا الفصل المعنون بالأحكام العامة للحجز العقاري ببيان القواعد التي تحكم عملية الحجز العقاري و ذلك من خلال ما يلي :

المبحث الأول : السلطة التي تباشر الحجز العقاري

المبحث الثاني : أطراف الحجز العقاري

المبحث الثالث : سبب الحجز العقاري

المبحث الرابع : مقدمات الحجز العقاري

المبحث الخامس : محل الحجز العقاري

المبحث السادس : إشكالات الحجز العقاري

المبحث الأول

السلطة التي تباشر الحجز العقاري

إن إجراءات الحجز العقاري تتولاها الدولة ممثلة في أشخاص محددين، تسند لهم هذه المهمة، حيث تزودهم بكل الإمكانيات التي تساعدهم في أداء هذه المهمة، سواء إمكانيات مادية أو قانونية، وهذا لأجل منع الأفراد من تنفيذ أحكامهم بأنفسهم، لما قد ينجر عنه ظلم وجور، وضياع لحقوق الأشخاص، و الدول في هذا الأمر تأخذ بأحد النظامين، أي نظام المحضرين القضائيين، ونظام قاضي التنفيذ، ومنه نتناول هذين النظامين في المطلبين التاليين:

المطلب الأول : المحضر القضائي

بعد حصول الجزائر على الإستقلال سنة 1962 و صدور الأمر المشهور 157/62 المؤرخ في 1962/12/12 المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي إلا ما تنافى منه مع السيادة، أو كان ذا طابع عنصري⁽¹⁾.

1 / أنظر : الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/12 المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي إلا ما تنافى منه مع السيادة، أو كان ذا طابع عنصري (جريدة رسمية عدد 02 لسنة 1963)

ومنه إستمر العمل بنظام المحضرين القضائيين الموروث عن النظام الفرنسي و ذلك عن طريق فتح مكاتب مستقلة لذلك إلى غاية صدور قانون الإجراءات المدنية سنة 1966⁽¹⁾، الذي أوكل مهمة المحضر القضائي إلى كاتب ضبط المحكمة وسمي القائم بالتنفيذ و هو الذي يتولى مهمة و إجراءات الحجز العقاري وقد إستمر الأمر على هذا الحال إلى غاية صدور قانون المحضر القضائي لسنة 1991

1 / أنظر : القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 2008، المعدل بموجب القانون 13/22.

، وجعل منه مهنة حرة.

بعدها صدر القانون 03/06 المؤرخ في 20/02/2006⁽¹⁾ الذي أعاد تنظيم مهنة المحضر القضائي من جديد.

وقد عرفت المادة 04 من قانون المحضر 03/06 المحضر القضائي على أنه :
ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص و تحت مسؤوليته..".

الفروع الأول

شروط الإلتحاق بمهنة المحضر القضائي

حسب المادة 08 و 09 من القانون 03/06 المستحدث شهادة الكفاءة المهنية لمهنة المحضر القضائي، ويشترط في المترشح لهذه المهن في المترشح على ما يلي :

- التمتع بالجنسية الجزائرية.

- أن يكون المترشح متحصل على شهادة ليسانس في الحقوق أو ما يعادلها.

- بلوغ سن 25 على الأقل.

- التمتع بالحقوق المدنية و السياسية.

التمتع بشروط الكفاءة البدنية ضرورية لممارسة المهنة .

وحسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 77/09 المؤرخ في 11 فبراير 2009 الذي يحدد شروط الإلتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد

1 / أنظر : القانون 03/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي (الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2006) .

تنظيمها⁽¹⁾ فالإلتحاق بمهنة المحضر القضائي تتم عن طريق مسابقة تحتوي على إختبارات كتابية و إختبارات شفوية للقبول و تتم ممارسة هذه المهنة في شكل فردي أو شكل شركة مدنية أو مكاتب مجمعة.

حسب المادة 08 و 09 من القانون 03/06 على أنه تحدث شهادة الكفاءة

المهنية لمهنة المحضر القضائي، ويشترط في المترشح لهذه المهنة ما يلي :

- التمتع بالجنسية الجزائرية .
- حيازة شهادة الليسانس في الحقوق أو ما يعادلها .
- بلوغ سن 25 على الأقل .
- التمتع بالحقوق المدنية والسياسية .
- التمتع بشروط الكفاءة البدنية الضرورية لممارسة هذه المهنة .

وحسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 77/09 المؤرخ في 11 فبراير 2009 الذي يحدد شروط الإلتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها⁽²⁾ فالإلتحاق بمهنة المحضر القضائي تتم عن طريق مسابقة تحتوي هذه المسابقة على إختبارات كتابية وإختبارات شفوية للقبول، وتتم ممارسة هذه المهنة في شكل فردي أو شكل شركة مدنية أو مكاتب مجمعة.

1 / أنظر : من المرسوم التنفيذي 77/09 المؤرخ في 11 فبراير 2009 الذي يحدد شروط الإلتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها (جريدة رسمية عدد 11 لسنة 2009)
2 / أنظر : المرسوم التنفيذي نفسه .

الفرع الثاني

مهام المحضر القضائي

يتولى المحضر القضائي المهام التالية :

- 01/ تبليغ العقود والسندات والإعلانات التي ينص عليها القانون.
- 02/ تنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة في جميع المجالات ما عدا المجال الجزائي.
- 03/ القيام بتحصيل الديون المستحقة وديا أو تلقائيا أو قبول عرضها أو إيداعها
- 04/ القيام بمعاینات أو إستجابات أو إنذارات بناء على أمر قضائي دون إبداء رأيه.
- 05/ يمكن إنتدابه قضائيا أو بالتماس من الحضور للقيام بمعاینات مادية بحتة أو إنذارات دون إستجواب أو تلقي تصريحات بناء على طلب الأطراف⁽¹⁾ .
- 06/ القيام بإجراءات التنفيذ و منها الحجز العقاري.

1 / أنظر المادة 12 من القانون 03/06، مرجع سابق.

الفرع الثالث

ملاقة المحضر القضائي بالنيابة العامة و رئيس المحكمة

أولاً : ملاقته برئيس المحكمة :

رئيس المحكمة هو الذي يشرف على جميع عمليات التنفيذ، ويراقب كل الإجراءات وهو القاضي الذي يعود إليه المحضر القضائي عند حصول أي إشكال في التنفيذ أو عند القيام بإجراءات الحجز العقاري.

ثانياً : ملاقته بالنيابة العامة

يوضع مكتب المحضر القضائي تحت رقابة وكيل الجمهورية مكان وقوع مكتبه، و يلجأ إليه المحضر القضائي لطلب تسخير القوة العمومية كلما تطلب الأمر ذلك في حالة وجود عائق في الحجز أو التنفيذ، حيث تنص المادة 604 / 02 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. على أنه :

" و لأجل التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية يجب على قضاة النيابة تسخير القوة العمومية في أجل 10 أيام من تاريخ ايداع طلب التسخير ."

ثالثاً : الحماية القانونية للمحضر القضائي أثناء تأدية عمله (الحجز على العقار)

تنص المادة 610 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه : " إذا تعرض الضابط العمومي المكلف بالتنفيذ إلى إهانة أثناء تأدية وظيفته وجب عليه تحرير محضر يبين فيه مناسبة أداء مهمته والتاريخ والساعة والمكان والمهمة ونوع الإهانة والألفاظ الصادرة ضده وأسماء وألقاب الأطراف والشهود الحاضرين أثناء الواقعة، و يتبع في هذا الشأن الأحكام المقررة في قانون العقوبات".

رابعاً : محافظ البيع بالمزاد العلني

إستحدث المشرع الجزائري مهنة محافظ البيع بالمزاد العلني بموجب الأمر 02/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996، ومنه يعتبر محافظ البيع بالمزاد العلني بموجب هذا القانون ضابطا عموميا يتم تعيينه في مكتبه بموجب قرار من وزير العدل، يؤدي اليمين أمام المجلس القضائي لمحل إقامته المهنية قبل البدء في ممارسة المهنة، و تتحصر مهمته في القيام بكل إجراءات البيع بالمزاد العلني للمحجوزات المدفوعة إليه من طرف المحضر القضائي ويكون ذلك بناء على حكم قضائي.

المطلب الثاني : نظام قاضي التنفيذ

إن وجود دائرة قضائية أو مصلحة على مستوى كل جهة قضائية تسند لها مهمة القيام بكل إجراءات التنفيذ تحت إشراف القاضي المختص بالتنفيذ ويتولى التنفيذ أعوان التنفيذ وهم عبارة عن موظفين في المحكمة تحت إشراف وسلطة قاضي التنفيذ حيث يقوم العون أو الموظف بإستلام أوراق أو سندات التنفيذ من أصحاب الشأن ويتم بعدها تبليغها وتنفيذها بأمر وتوجيه قاضي التنفيذ، حيث يعرض على قاضي التنفيذ كل ما يثار أثناء التنفيذ من إشكالات و إعتراضات ويتخذ بشأنها قرار سواء بإصدار أوامر ولائية أم بأحكام، فيتحقق لقاضي التنفيذ الإشراف الكامل على التنفيذ.

مميزات نظام قاضي التنفيذ :

يمتاز نظام قاضي التنفيذ بمجموعة من المميزات وهي :

01/ إجراء التنفيذ يتم منذ البداية تحت إشراف القضاء.

02/ توجيه جهة التنفيذ.

03/ إمكان الرجوع إلى القاضي بسهولة لتذليل عقبات التنفيذ.

04/ إن قاضي التنفيذ هو المختص بحل إشكالات التنفيذ.

05/ يجوز لقاضي التنفيذ أن يستوضح المحكمة المصدرة للحكم مما فيه من غموض أو عن طريقة تنفيذه.

06/ لغرفة التنفيذ أن تنيب أي غرفة تنفيذ أخرى في إتخاذ التدابير اللازمة للتنفيذ على الأموال الموجودة في منطقة إختصاصها.

مسؤولية الدولة عن عدم تنفيذ الأحكام :

أقرت محكمة تونسية حق السيد كوتياس في ملكية أرض إكتسبها من الدولة، عند التنفيذ إتضح أن هذه الأرض تحوزها قبيلة تونسية منذ القدم، مما أدى به إلى طلب القوة العمومية لتنفيذ هذا الحكم وطرد القبيلة التونسية حيث رفضت السلطات الفرنسية آنذاك تنفيذ الحكم بحجة حماية النظام العام وعدم تعكير الأمن العام لأن طرد هذه القبيلة من هذه الأرض يؤدي إلى اضطرابات كبيرة، ويزيد من بعث روح الكراهية ضد الوجود الفرنسي في تونس ولجأ بعدها السيد كوتياس إلى مجلس الدولة إلا أن المجلس هو أيضا أقر بشرعية التنفيذ لأن السلطة الفرنسية ما استعملت سوى صلاحياتها في منع التنفيذ حفاظا على النظام العام وأقر في نفس الوقت السيد كوتياس في التعويض عن الضرر الذي لحق به من جراء عدم تمكنه من تنفيذ هذا الحكم القضائي.

المبحث الثالث : أطراف الحجز العقاري

يقصد بأطراف الحجز العقاري أو أطراف التنفيذ كل من الدائن طالب التنفيذ (الحاجز)، و هو الطرف الإيجابي الذي يجري التنفيذ لصالحه على مال معين سواء طلب هو الحجز أو أوجب القانون إدخاله في إجراءات التنفيذ، إذ لكل دائن

الحق في إجراء التنفيذ، سواء كان دائئا مرتها أو دائئا ممتازا أو هو الذي يثبت السند التنفيذي حقا له ويطلب اقتضاءه.

الفرع الأول : الشروط الواجبة توافرها في طالب التنفيذ (الحاجز على العقار)

يشترط في الحاجز أن يكون حائزا لصفة الدائن من وقت بدأ إجراءات التنفيذ عن طريق الحجز العقاري إلى غاية نهايتها، و أن تكن له مصلحة في التنفيذ وأن تتوفر فيه أهلية التقاضي التي يشترطها القانون وهذه الشروط هي التي يشترطها القانون في رافع الدعوى عملا بأحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على أنه:

" لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثير القاضي تلقائيا إنعدام الصفة في المدعى أو في المدعى عليه مما يثير تلقائيا إنعدام الإذن إذا ما إشرطه القانون".

وتنص المادة 64 من هذا القانون أيضا على أنه:

" حالات بطلان العقود القضائية وغير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يلي:

- انعدام الأهلية للخصوم.

- إنعدام الأهلية أو التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي.

وتنص المادة 65 أيضا: " يثير القاضي تلقائيا إنعدام الأهلية، ويجوز له أن يثير تلقائيا إنعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي وسيتم تناول هذه الشروط الأساسية كما يلي :

أولاً : المصلحة

شرط المصلحة شرط مفترض منطقي وضروري إذ يجب أن تتوفر المصلحة في طالب الحجز العقاري وفقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ لا يقبل أي طلب أو دفع لا يكون لصاحبه مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون فإذا لم يكن له مصلحة في التنفيذ فلا يقبل طلبه⁽¹⁾.

وهذا الحق في الحجز الثابت للدائن لا يمكن مباشرة الإجراءات بشأنه إذا لم تعد للدائن مصلحة من هذا التنفيذ⁽²⁾، وبهذا تنص المادة 622 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه :

" لا يباشر التنفيذ إذا لم يكن من المنتظر أن يتحصل من بيع الأشياء المحجوزة ما يزيد عن مقدار مصاريف هذا التنفيذ وفي هذه الحالة يحزر محضر عدم وجود".

ثانياً : الصفة

يجب توافر الأهلية الاجرائية لدى طالب التنفيذ لإجراء التنفيذ وتكفي أهلية الإدارة ولا يشترط أهلية التصرف ذلك إن التنفيذ يرمي إلى قبض الدين وهو عمل من أعمال الإدارة ولذلك يجوز للقاصر المأذون له بالإدارة أن يطلب إجراء التنفيذ الجبري أما اذا كان طالب التنفيذ عديم الأهلية فإنه لا يستطيع طلب اجراء الحجز وينبغي أن يباشر الممثل القانوني كالولي أو الوصي أو القيم هذا الامر.

1 / أنظر : علي أبو عطية هيكل ، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية و التجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر 2008 ص 121 .

2 / أنظر : د/ بارش سليمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، الجزء الثاني، طرق التنفيذ دار الهدى ، الجزائر ص 12.

الفرع الثاني : حالات انتقال الحق في الحجز العقاري

الحق في الحجز العقاري كما يجوز استعماله من طرف صاحبه أي طالب التنفيذ فان هذا الحق ينتقل الى الخلف العام أو الخاص وعلى هذا الأساس إذا توفى صاحب الشأن طالب التنفيذ قبل وأثناء مباشرة إجراءات التنفيذ فان ورثته ملزمون بإثبات صفتهم ومصالحتهم لأجل إتمام عملية التنفيذ ونفصل ذلك كالآتي :

أولاً : التنفيذ بمعرفة الخلف العام والخاص

في حالة وفاة الدائن الحاجز وانتقال الحق الموضوعي أو الحق في اتخاذ إجراءات تحفظية أو تنفيذية أي انتقل الحق في التنفيذ إلى الخلف العام أو الخاص وتطبيقاً لهذا يجوز لورثه الدائن أو الموصى له جزء من التركة أو الولي أو الوصي مباشرة إجراءات الحجز والتنفيذ بذات السند الذي صدر لمورثهم شريطة اثبات صفته للمنفذ ضده تنص المادة 615 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على انه في حالة وفاة المستفيد من السند التنفيذي قبل البدء في الإجراءات التنفيذ يجب على ورثته إثبات صفتهم بفريضة أما إذا فقد المستفيد أهليته في إحدى المراحل يقوم مقامه نائب قانوني يثبت ذلك بالطرق التي يحددها القانون لإستكمال إجراءات التنفيذ وإذا حصلت منازعة في صفة الوراث يحرر محضر يسلم نسخته للطرفين يدعوها إلى متابعة دعواهما أمام الجهة المعنية أما المادة 616 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنها تنص على أنه : "يستكمل التنفيذ من طرف جميع ورثة الدائن مجتمعين أو من أحدهم دون تفويض من باقي الورثة في هذه الحالة تبرئ ذمة المنفذ عليه تجاه الورثة الآخرين".

ثانيا : الحجز من طرفه دائن من له الحق

يستطيع دائن من له الحق في التنفيذ مباشرة اجراءات التنفيذ نيابة عن مدينه اذا توفرت شروط الدعوى غير المباشرة⁽¹⁾.

المطلب الثاني : المحجوز عليه

المحجوز عليه هو كل شخص يجري التنفيذ ضده بالحجز على عقاره ، و هو الذي تتخذ جميع إجراءات الحجز في مواجهته ، وبذلك فهو الطرف السلبي في التنفيذ هو من يلزمه القانون بالأداء الثابت بالسند التنفيذي⁽²⁾ و المنفذ ضده المحجوز عليه ، قد يكون المدين ذاته أو غيره كالكفيل و حائز العقار و غيره.

الفرع الأول : الشروط الواجب توافرها في المحجوز عليه

أولا : شرط الصفة

تتحقق الصفة في المحجوز ضده إذا كان قد صدر في مواجهته سند تنفيذي يلزمه بأداء معين ، أي أن يكون لطالب التنفيذ الحق في التنفيذ في مواجهته و يثبت هذا الحق ضد من يكون مسؤولا شخصيا عن الدين سواء كان مدينا أم كفيلا شخصيا، طالما أنه لم يكن من المدينين الذين لا يجوز التنفيذ ضدهم⁽³⁾.

ثانيا : شرط الأهلية

لا تتخذ إجراءات الحجز ضده إلا إذا كان متوافرا على الأهلية اللازمة لتحمل مسؤولية الحجز، فيجب أن تكون أهليته قائمة وقت إجراءات الحجز العقاري⁴،

1 / أنظر : د/ علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق ، ص 122.

2 / أنظر : د/ العربي الشحط عبد القادر و نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 23.

3 / أنظر : د / علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 18.

4 / أنظر : د/ بارش سليمان مرجع سابق ، ص 18.

ويجب أن تبدأ إجراءات الحجز العقاري ضد كامل الأهلية ، فإذا حدث أو طرأ عليه ما ينقص أهليته أو يعدمها فيجب متابعة الإجراءات ضد من يمثله، و مع ذلك يجوز مباشرة إجراءات الحجز العقاري ضد القاصر المأذون له بالإدارة، لتنفيذ الإلتزامات التي ترتبت على أعمال الإدارة التي أبرمها.

الفرع الثاني : طوارئ التنفيذ المتعلقة بالدين المنفذ ضده

هناك عوارض قد تلحق بإرادة المنفذ ضده قد تجعل من متابعة الإجراءات غير صحيحة، وتوجب توجيهها إلى من يمثله قانونا.

أولاً: عوارض الأهلية

إذا طرأ على أهلية المحجوز عليه، أحد عوارض الأهلية فهنا وجب توجيه الإجراءات إلى من يمثله قانونا، دون أن تبطل جميع الإجراءات السابقة على هذا العارض، حيث تنص المادة 617/ 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "إذا فقد المنفذ عليه أهليته أو زالت صفة من كان يباشر الإجراءات نيابة عنه قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو قبل إتمامه فلا يجوز التنفيذ إلا بعد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء لمن قام مقامه في موطن المنفذ عليه، وإلزامه بالوفاء وفقاً للمادتين 612 و 613 أعلاه، وننبه هنا إلى وجوب التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء للممثل القانوني للشخص الذي طرأ على أهليته أي عارض، وإلزامه بالوفاء طبقاً للقانون.

ثانياً: وفاة المحجوز ضده

إذا توفي المحجوز ضده قبل بدء إجراءات الحجز وانتقلت أمواله إلى ملكية ورثته فعلى طالب الحجز إعلان الورثة بالسند التنفيذي حتى وإن كان قد أعلنه سابقاً

للمحجوز عليه المنفذ ضده⁽¹⁾ ويمهل الورثة مدة 15 يوما للتنفيذ من يوم تبليغهم، حيث تنص المادة 01/617 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه : "إذا توفي المنفذ عليه قبل البدء في إجراءات التنفيذ، فلا يجوز التنفيذ ضد ورثته إلا بعد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء إلى ورثته جملة، أو إلى أحدهم في موطن مورثهم، والزامهم بالوفاء، وفقا للأحكام المادتين 612، 613 أعلاه".

أما إذا توفي المنفذ ضده المحجوز عليه⁽²⁾ بعد البدء في إجراءات التنفيذ، فإنه لا يلزم بإعلان الورثة بالسند التنفيذي، وعلى طالب التنفيذ متابعة الحجز على تركة المنفذ ضده، لأنه لا تركة إلا بعد سداد الديون، أما إذا كان الورثة غير معلومين أو لا يعرف محل إقامتهم، جاز لطالب التنفيذ أن يستصدر من رئيس المحكمة التي يوجد فيها العقار أمرا على عريضة بتعيين وكيل لتمثيل الورثة، وتسري نفس هذه الأحكام إذا توفي المنفذ ضده قبل البدء في إجراءات التنفيذ، وكان الورثة غير معلومين أو كان محل إقامتهم غير معروف⁽³⁾.

ويمكن توجيه إجراءات التنفيذ في مواجهة الخلف الخاص للمدين، فإذا حدثت حوالة للمدين، فإنه يجوز للدائن أن ينفذ بمقتضى سنده التنفيذي الصادر في مواجهة مدينه ضد المحال إليه، لأنه - كما يرى البعض في الفقه - تعتبر حوالة الدين متضمنة حوالة للخضوع للتنفيذ له⁽⁴⁾.

1 - أنظر : بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، دار العلوم، ص32.

2 / أنظر : بلغيث عمارة، المرجع نفسه، ص32

3 - المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

4 - د العربي الشحط عبد القادر، و نبيل صقر، مرجع سابق، ص 24.

ثالثاً: صدور حكم بضمير إفلاس المدين (المحبوز عليه)

بصدور حكم شهر الإفلاس، فإن أحكامه تقضي بتكوين جماعة الدائنين ومنع إجراءات التنفيذ الفردية، وبالتالي إذا كان طالب التنفيذ، دائناً عادياً، فلا يجوز له مباشرة الإجراءات في التنفيذ والاستمرار فيها بعد صدور حكم يشهر إفلاس المدين ويجب عليه الدخول في جماعة الدائنين، أما إذا كان طالب التنفيذ، من الدائنين المرتهنيين، فإن له ضمانات أكبر وله حق أفضلية على الأموال المرهونة ويكون ذلك كالاتي:

التنفيذ على العقار، فالدائنون المرتهنون ومن في حكمهم قد تحصنوا مسبقاً ضد الإفلاس ولا جدوى من منعهم من التنفيذ أو من استمرارهم فيه لأن لهم أولوية على الثمن.

أما الدائنون العاديون فلا يملكون أن يبدؤوا إجراءات التنفيذ العقاري بعد شهر الإفلاس إذا كانوا لم يبدؤوها قبل ذلك، وإذا كانوا قد بدؤوها فعليهم أن يحصلوا على إذن من القاضي المنتدب لإدارة التفليس للاستمرار في الإجراءات وتوجيه الإجراءات عندئذ إلى السنديك أو وكيل التفليس الذي يمثلها، غير أن البيع يتم لحساب جماعة الدائنين، فيما عدا أن للدائن الحاجز أن يستوفي مصاريف التنفيذ بالأولوية، من العقار باعتبارها مصاريف قضائية⁽¹⁾.

رابعاً : التنفيذ على المدين المحبوس

طبقاً للمادة 619 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه إذا كان المنفذ عليه محبوساً في جناية أو محكوماً عليه نهائياً في جنحة بعقوبة سنتين فأكثر، وليس له نائب يتولى إدارة أمواله فلطالب التنفيذ أن يستصدر من قاضي الاستعجال أمراً بتعيين وكيل خاص من عائلة المنفذ عليه أو من الغير، ليحل محله أثناء القيام بإجراءات التنفيذ.

1 - د: محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 19.
- بلغيث عمارة، مرجع سابق ص33.

خامسا : الحجز العقاري في حالة غياب المنفذ عليه المجهوز عليه

طبقا للمادة 627 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ففي حالة غياب المنفذ عليه، وعند مباشرة إجراء التنفيذ، يجوز الترخيص للمحضر القضائي بناء على طلبه وبأمر على عريضة يصدرها رئيس المحكمة التي يباشر في دائرة اختصاصها التنفيذ، وبعد إبلاغ ممثل النيابة العامة، بفتح أو كسر أبواب المحلات أو المنازل المغلقة وفض أقفال الغرف في حدود ما تستلزمه مقتضيات التنفيذ، وذلك طبقا بحضور أحد أعوان الضبط القضائي، وفي حالة تعذر ذلك يتم الفتح بحضور شاهدين، وبعدها يحضر محضر فتح وجرد للأشياء الموجودة بالعقار المفتوح وتوقيعه من طرف المحضر وعون الضبطية أو الشاهدين، وإلا كان عرضة للإبطال تحت المسؤولية المدنية للمحضر القضائي.

الفرد الثالث : الاستثناءات الواردة على المنفذ خذمه (المجهوز خذمه)

أولا : الدولة و الأشخاص المعنوية :

أموال الدولة تقسم إلى أموال عامة وأموال خاصة، فالأموال العامة هي ملك للدولة وهيئاتها الإقليمية والمخصصة للنفع العام وهذه الأموال طبقا للمادة 689 من القانون المدني لا يجوز حجزها ولا تملكها بالتقادم ولا التصرف فيها، وهذا ما تنص عليه المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية⁽¹⁾، أما الأموال الخاصة للدولة فهي التي تؤدي وظيفة مالية وتملكية، وهذه الأملاك حسب نص المادة 4 / 2 من قانون الأملاك الوطنية، لا يجوز الحجز عليها ولا تملكها بالتقادم هي أيضا، ولكن جائز التصرف فيها بشروط محددة وفقا للقانون.

أما أملاك المؤسسات العمومية تميز بين نوعين منها:

المؤسسات العمومية الاقتصادية المنشأة بموجب القانون 88 / 01 هذه المؤسسات بصور الأمر 04/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات

1 / أنظر : قانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 10 يوليو 2008 المتضمن الأملاك الوطنية (الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 2008).

العمومية والاقتصادية وتسييرها وخصوصتها أصبحت كل أموال المؤسسة العامة الاقتصادية أموالاً خاصة، بما فيها تلك التي تشكل مقابل رأسمالها التأسيسي.

أما المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري فهي جزء من الدولة وبالتالي أموالها عامة، ولا يجوز الحجز عليها⁽¹⁾، وعليه جاء القانون 02 /91 المؤرخ في 8 يناير 1991 المتعلق بالأحكام الخاصة ببعض أحكام القضاء⁽²⁾ وبناء على أحكام هذا القانون يمكن للأفراد أن يقدموا عريضة مكتوبة إلى أمين خزينة ولاية سكانهم بشرط أن ترفق بها :

- نسخة تنفيذية للحكم أو القرار القضائي المتضمن إدانة الجهة الإدارية.

- كل الوثائق التي تثبت إجراءات التنفيذ القضائي بقيت شهرين دون جدوى اعتباراً من تاريخ إيداع الملف لدى المحضر القضائي.

ويلزم أمين الخزينة، بدفع المبلغ الذي تضمنه الحكم أو القرار القضائي النهائي في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

ثانياً : الدول الأجنبية ورجال السلك الدبلوماسي

الدول الأجنبية لا يمكن اتخاذ إجراءات التنفيذ على ممتلكاتها، لأن في ذلك مخالفة لقواعد اللياقة الدولية، وما تتمتع به هذه الدول وممثلوها من حصانة تتعلق بسيادة الدول الأجنبية، أما العمل التجاري للدولة فإنه يجوز التنفيذ عليها، تحت يد أي بنك لها أو في حساب جار أو وديعة.

1 / أنظر : بلغيث عمارة، مرجع سابق، ص 28.

2 / أنظر : جريدة رسمية، عدد 02 لسنة 1991.

أما بالنسبة لرجال السلك الدبلوماسي فإن قاعدة عدم جواز التنفيذ على ممتلكاتهم قاصرة على المنقولات اللازمة لممارسة وظائفهم⁽¹⁾.

المطلب الثالث : الغير كطرف في حجز العقاري

يقصد بالغير في نطاق التنفيذ الشخص الذي يعتبر طرفاً في خصومة التنفيذ، دون أن يكون طرفاً في دعوى التنفيذ، أو من عمال التنفيذ، وبهذا المنطق يصدق وصف الغير على الحارس القضائي للعقار أو المنقول الذي صدر حكم بتسليمه إلى من له الحق في حيازته أو على المحجوز لديه، الذي يحل محله في التزامه بالوفاء لدين الحاجز مما تحت يده من أموال المحجوز عليه⁽²⁾.

الشروط الواجبة توافرها في الغير :

يشترط لأن يكون الشخص من الغير، في خصومة التنفيذ ما يلي :

01- أن لا يكون طرفاً في الحق في التنفيذ.

02- ألا تكون له مصلحة تخصه في اقتضاء الحق، أو عدم اقتضائه .

الأشخاص الذين يحملون صفة الغير

أهم الأشخاص الذين يحملون صفة الغير هم الكفيل الشخصي والكفيل العيني، حائز العقار حجز ما للمدين لدى الغير، الخلف الخاص.

الحجز في مواجهة الغير

الحجز في مواجهة الغير يكون بنفس السند التنفيذي الذي يصلح في مواجهة المنفذ ضده ويجب على طالب التنفيذ إعلان المدين المنفذ ضده بعزمه على التنفيذ خلال الأجل القانوني المحدد.

1 - بلغيث عمارة، مرجع سابق، ص 30

2 - د. أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 128

المبحث الثالث

سبب الحجز العقاري (السند التنفيذي)

يعد سبب التنفيذ أهم ركن في نظرية التنفيذ، وعلة ذلك تكمن في الدور الهام الذي يلعبه السند التنفيذي في حماية الحقوق إذ لا يمكن إجراء التنفيذ عن طريق الحجز العقاري أو بأي طريقة دون وجود السند التنفيذي ومنه نتناول سبب الحجز العقاري في المطالب الآتية :

المطلب الأول : تعريف السند التنفيذي

السند التنفيذي هو الذي يخول اتخاذ إجراءات الحق في التنفيذ سواء كانت إجراءات التنفيذ التي لا تتوقف عند الحجز، أو إجراءات التنفيذ والتحفظ تبعا لطبيعة المال المراد حجزه⁽¹⁾.

المطلب الثاني : عناصر السند التنفيذي

لسبب التنفيذ عنصران هما، عنصر مادي وعنصر موضوعي :

أولا: العنصر الشكلي

هو الأداة أو السند الذي يجري التنفيذ بمقتضاه، أو هو السند أو الوثيقة أو الورقة التي بيد طالب التنفيذ والمزودة بالقوة التنفيذية، سواء كانت حكما أو أمرا أو عقدا رسميا مثبتا لحقه، وهذا الشرط الشكلي له أهمية إذ يسد باب النزاع في صفة السند وصلاحيته للتنفيذ⁽²⁾.

1 / د: على ابو عطية هيكل ، مرجع سابق ص 16
2 / د : محمد حسنين مرجع سابق ص 42

ثانياً: العنصر الموضوعي:

العنصر الموضوعي لسبب التنفيذ هو الحق الذي يجري التنفيذ اقتضاء له⁽¹⁾، وهذا الحق يجب أن يكون محقق الوجود، ومعين المقدار، ومستحق الأداء، وهذه الشروط متطلبة في الحق الموضوعي وليس في السند التنفيذي، فهي شروط موضوعية للحق الثابت في السند التنفيذي ونتناول هذه الشروط كآتي :

01/ أن يكون الحق محقق الوجود:

أي أن يكون الدين موجوداً وثابتاً أثناء التنفيذ، وغير متنازع عليه، وغير معلق على شرط وأن يكون وجوده مؤكداً وحالاً، فإذا كان الحق معلقاً على شرط واقف لم يتحقق بعد أو كان الحق المقدر في السند حقا مؤقتاً أو كان حقا احتمالياً، فإنه لا يكون محقق الوجود في هذه الحالات⁽²⁾.

أولاً: شروط حيازة الأحكام للقوة التنفيذية

لكي تعد الأحكام على اختلاف أنواعها سندات تنفيذية لا بد من توافر مجموعة شروط هي:

1/ أن يكون الحكم صادراً بالإلزام

الأحكام التي تصدر في الموضوع قد تكون أحكاماً مقررة أو أحكاماً منشأة أو أحكاماً بالإلزام والمتفق عليه، فقها وقضاءً، أن الأحكام التي تنفذ جبراً هي وحدها أحكام الإلزام دون الأحكام الكاشفة أو المنشئة⁽³⁾.

وحكم الإلزام الذي يصدر في طلب موضوعي هو الذي يصدر على المحكوم عليه للقيام بعمل أو الامتناع عنه أو تسليم مبلغ من النقود أو شيء ما.

1 / بلغيث عمارة مرجع سابق ص 58

2 - د/ العربي الشحط عبد القادر ونبييل صقر مرجع سابق ، ص 60

3 - د/ على أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 29

أما الأحكام التحضيرية أو التمهيدية الصادرة قبل الفصل في الموضوع، فلا ينطبق عليها وصف السند التنفيذي، وهناك أيضا أحكام مع أنها صدرت بصورة قطعية وفاصلة في موضوع ما، إلا أنها لا تصلح سندات تنفيذية، ولا تنفذ جبرا مثل الحكم الصادر بالطلاق، والحكم الصادر بصحة الزواج أو بصحة النسب، والعلّة في قصر التنفيذ الجبري على أحكام الإلزام فقط دون غيرها هو أن الحكم المقرر أو المنشأ يكفي بذاته لتقرير الحماية القانونية ولا يحتاج لتنفيذ جبري لمطابقة المركز الواقعي على المركز القانوني⁽¹⁾.

ب/ حجية الأمر المقضي فيه:

وهو الحكم النهائي غير القابل للطعن فيه بطرق الطعن العادية، لا بالمعارضة ولا بالاستئناف.

ثانيا: أنواع الأحكام القضائية المعتبرة سنداً تنفيذية:

أ/ أحكام المحاكم الابتدائية

يكون سندا للتنفيذ من بين أحكام المحاكم ما يلي:

01/ الأحكام الابتدائية النهائية

وهي الأحكام التي ينص القانون على صدورها بصورة نهائية⁽²⁾، وهي أحكام يجوز تنفيذها، والطعن فيها بطرق الطعن غير العادية، لا يوقف تنفيذها مثل الأحكام الجماعية وأحكام الطلاق.

1 / د. على أبو عطية هيك، مرجع سابق ص 30
2 / - بلقاسمي نور الدين، المحجوز له في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية دون ذكر دار الطبع ص 12.

02/ الأحكام الابتدائية المصحوبة بشهادة عدم المعارضة أو الاستئناف

أي صدور حكم من المحكمة، سواء حضوري أم غيابي، وتم التبليغ القانوني ولم تتم المعارضة في هذا الحكم أو الاستئناف طبقا للمواد 327 و 332 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وبعد مرور المهلة الممنوحة ولم يتم بهذا الإجراء، تسلم له شهادة عدم معارضة أو عدم استئناف، وبعدها يصبح الحكم قابلا للتنفيذ حيث تنص المادة 1/609 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أن :

" الأحكام والقرارات القضائية لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد انقضاء آجال المعارضة أو الاستئناف، وتقديم شهادة بذلك من أمانة ضبط الجهة القضائية المعنية وتتضمن تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار إلى المحكوم عليه وتثبت عدم حصول معارضة أو استئناف.

03/ الأحكام الابتدائية المشمولة بالنفذ المعجل

وهي أحكام تصدر في حالات محددة قانونا، وهي معجلة النفاذ، رغم المعارضة أو الاستئناف ونفاذها يتوقف على إلزامية وجود عبارة "مشمول بالنفذ المعجل رغم المعارضة والاستئناف"⁽¹⁾ فهذه الأحكام تنفذ مباشرة.

1 - بلقاسم نور الدين، مرجع سابق، ص 11.

بج/ قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا

01/ قرارات المجالس القضائية

هي التي تصدر عن غرف المجالس القضائية، وتمثل الدرجة الثانية من درجات التقاضي، وهذه القرارات هي سندات تنفيذية لأنها صادرة عن جهة استئناف، أما إذا صدرت هذه القرارات غيابيا فإنه يمنح لها أجل لإجراء معارضة المادة 329 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على أنه : " لا تقبل المعارضة إلا إذا رفعت في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار الغيابي".

02/ قرارات المحكمة العليا

الطعن بالنقض لدى المحكمة العليا من طرق الطعن غير العادية، بصريح نص المادة 349 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فالقرارات التي تصدر عن هذه الهيئة الأصل فيها لا يكون سندا تنفيذيا، لأن محكمة النقض لا تفصل في الموضوع و الطعن أمام هذه الهيئة أيضا لا يوقف التنفيذ، لأنه طريق طعن غير عادي. حيث تنص المادة 348 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه :

" ليس لطرق الطعن غير العادية ولا الأجل ممارسته أثر موقوف، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك". والمقصود بعبارة "ما لم ينص على خلاف ذلك هو الحالات الاستثنائية التي يتوقف فيها التنفيذ وهو ما نصت عليه المادة 361 من

قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " لا يترتب على الطعن وقف تنفيذ الحكم أو القرار ماعدا في :

* المواد المتعلقة بحالة الأشخاص أو أهليتهم.

* دعوى التزوير.

ومع ذلك هناك قرارات تصدر عن المحكمة العليا تصلح سندا تنفيذيا مثل:

01/ إذا كان قرار المحكمة العليا يتضمن تصحيحا من الناحية القانونية، ولا يحتاج

إلى إحالة إلى محكمة الموضوع من جديد.⁽¹⁾

02/ إذا كان قرار المحكمة العليا نص على إحالة من جديد إلى محكمة الموضوع،

فإنه يكون سندا لإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، وإذا كان سبق تنفيذ ما قضى به

الحكم المنقوض

03/ قرار المحكمة العليا الصادر بخصوص المصاريف والغرامة التي تحكم بها

على رافع الطعن عند طعنه، والحكم بكيدية الطعن⁽²⁾.

ج/ أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة:

1 - أنظر : نص المادة 365/1 من القانون 13/22 المؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق لـ12 يوليو 2022 المعدل و المتمم للقانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

2 - أنظر : نص المادة 377 نفس القانون .

تعد المحاكم الإدارية و المحاكم الإدارية الإستئنافية و مجلس الدولة جهات القضاء الإداري في الجزائر، باعتبار أن الجزائر من الدول التي تتبع نظام الازدواجية، استحدثت هذه الهيئات بموجب دستور 1996 والقانونين العضويين 01/98 و 02 /98 وحيث تصدر هذه الهيئات قرارات بمناسبة فصلها في النزاعات التي تعرض أمامها، حيث تصدر عن هذه الهيئات أحكام وقرارات، تكون سندات تنفيذية، بعد استنفاد طرق وأجال الطعن المقررة قانونا.

ثالثا: التنفيذ المعجل الأحكام القضائية:

التنفيذ المعجل هو تنفيذ الحكم قبل الأوان العادي لإجرائه وهو استثناء من الأصل في التنفيذ، وهو تنفيذ مؤقت غير مستقر يتعلق مصيره بمصير الحكم، بحيث يبقى هذا التنفيذ إذا بقي الحكم وأيدته جهة الطعن، ويزول وتسقط إجراءاته إذا ألغت جهة الطعن الحكم⁽¹⁾.

حيث تنص المادة 323 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه: "يوقف الحكم خلال أجل الطعن كما يوقف بسبب ممارسته باستثناء الأحكام الواجبة التنفيذ بقوة القانون يأمر بالنفاذ المعجل رغم المعارضة أو الاستئناف عند طلبه في جميع الحالات التي يحكم فيها بناء على عقد رسمي أو وعد معترف به أو حكم سابق حاز

1 - بلغيث عمارة، مرجع سابق، ص 63،

قوة الشيء المقضي به، أو في مادة النفقة أو منح مسكن الزوجية لمن استندت له الحضانة .

يجوز للقاضي في جميع الأحوال الأخرى أن يأمر في حالة الاستعجال بالنفاذ المعجل بكفالة أو بدون كفالة".

كما تنص المادة 324 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه : "يجوز رفع الاعتراض على النفاذ المعجل أمام رئيس الجهة القضائية المعروض أمامها الاستئناف أو المعارضة، ويجوز له توقيف النفاذ المعجل، عن طريق الاستعجال إذا رأى أن الاستمرار فيه قد تترتب عليه آثار بالغة أو آثار يتعذر استدراكها يفصل رئيس الجهة القضائية، في الاعتراض على النفاذ المعجل في أقرب جلسة".

أ/ أنواع النفاذ المعجل

طبقا لمواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما المواد 323 و 324 فإن التنفيذ المعجل نوعان، نفاذ معجل بقوة القانون، ونفاذ معجل قضائي (بأمر المحكمة).

1/ النفاذ المعجل القانوني (بقوة القانون)

الحكم القضائي المشمول بالنفاذ المعجل بقوة القانون يستمد قوته التنفيذية من نص القانون أو أمر المشرع مباشرة، بحيث لا يحتاج الأمر إلى تصريح المحكمة

به⁽¹⁾، فهو ملتصق بالحكم تلقائياً وبصرف النظر عن رغبة القاضي، أو طرفي

الخصومة، إذا نصت عليه المحكمة في حكمها، فإنه مجرد ترديد لحكم القانون⁽²⁾

ويمكن حصر النفاذ المعجل بقوة القانون سواء في قانون الإجراءات المدنية و

الإدارية، أو في قوانين أخرى نذكرها كالآتية :

- الأوامر الصادرة في المواد الاستعجالية .

- حكم الإفلاس والتسوية القضائية.

- حالة المنازعة في الكفالة.

- الأمر بالتخصيص.

2/ النفاذ المعجل القضائي:

التنفيذ المعجل القضائي هو الذي يطلبه الخصوم، ولو كان من النوع الوجوبي فلا

تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها، لأنها لا تستطيع أن تقضي إلا بما يطلبه

الخصوم، وإن فعلت كان حكمها خطأ³ وهو نوعان، نوع وجوبي يتعين على المحكمة

أن تأمر به متى طلب منها، ونوع جوازي متروك لتقدير المحكمة عندما يطلب منها.

- حالات النفاذ المعجل القضائي الوجوبي:

¹ - محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 49

² - محمد حسنين ، مرجع نفسه ، ص 49

³ - محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 49

أي إذا طلب الخصم النفاذ المعجل لا يجوز للمحكمة أن تغفله في حكمها، وإلا كان حكمها قابلا للطعن للخطأ⁽²⁾، وحالات التنفيذ المعجل الوجوبي وردت في المادة

323 / 2 وهي حالات حصرية تتمثل في:

* وجود عقد رسمي.

* وعد معترف به.

* وجود حكم سابق حاز قوة الشيء المقضي به.

* في مادة النفقة أو منح مسكن الزوجية لمن أسندت له الحضانة .

والمشرع الجزائري جعل النفاذ المعجل في هذه الحالات الحصرية يكون بدون كفالة.

حالات النفاذ المعجل القضائي الجوازي :

في النفاذ القضائي الجوازي فالقاضي غير مقيد بحالات يقضي فيها بالنفاذ المعجل

طبقا للمادة 323 / 3 وللمحكمة أن تحكم به أو لا تحكم بحسب ما يتبين لها من

ظروف كل قضية وإذا لم تحكم به المحكمة فحكمها صحيح ولا تشوبه شائبة ومثاله

دعوى استرداد الحيازة وللقاضي أيضا سلطة تقديرية في الأمر في تقديم كفالة أو لا.

وسبب الكفالة هو أن الحكم قد يكون معرضا للإلغاء، وللمحكوم عليه هنا أن يرد

الحال إلى ما كانت عليه والكفالة قد تكون كفالة شخصية أي تقديم كفيل" أو كفالة

عينية " أي تقديم مبلغ من المال يوضع في خزانة المحكمة.

2 - بلغيث عمارة، مرجع سابق ، ص 68

الاعتراض على النفاذ المعجل:

طبقا للمادة 324 ، 325 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يجوز الاعتراض على النفاذ المعجل، فللطرف المتضرر تقديم اعتراض على النفاذ المعجل يتم تقديمه بصورة مستقلة أمام رئيس الجهة القضائية المعروض أمامها المعارضة أو الاستئناف، بحيث يجوز له توقيف النفاذ المعجل عن طريق الاستعجال، إذا رأى أن الاستمرار فيه قد يترتب عليه آثار بالغة، لا يمكن تداركها والأحكام الفاصلة في الاعتراض على النفاذ المعجل غير قابلة للطعن فيها⁽¹⁾، أما المادة 325 تشترط لقبول الاعتراض على النفاذ المعجل إثبات أن الحكم الذي قضى بالنفاذ المعجل قد تم الطعن فيه بالاستئناف أو المعارضة.

الفرع الثاني: الأوامر

حددت المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مجموعة من الأوامر نتناولها كالاتي :

أ- الأوامر الاستعجالية:

يقصد بالأمر المستعجل ذلك الأمر الذي يصدر في الطلبات الوقتية سواء كانت في المواد المستعجلة التي يخشى عليها فوات الوقت أو في المواد المتعلقة بتنفيذ

1 - د. بربارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادي ، طبعة أولى 2009 الجزائر ص 245.

السندات⁽¹⁾، وتطبيقا للمادة 303 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فالأمر الاستعجالي لا يمس بأصل الحق وهو معجل النفاذ بقوة القانون، بكفالة أو بدون كفالة رغم كل طرق الطعن وفي حالات الاستعجال القصوى يأمر القاضي بتنفيذ الأمر بموجب النسخة الأصلية للأمر، حتى قبل تسجيله وهذه الأحكام الاستعجالية غير قابلة للاعتراض ولا للمعارضة على النفاذ المعجل.

والنفاذ المعجل في الأوامر الاستعجالية لا يخضع لتقدير القاضي بل هو مقرر بقوة القانون ولا يحتاج إلى أن يحكم به القاضي لأن القضاء الاستعجالي وجد لاتخاذ تدابير مؤقتة من شأنها حماية الحقوق المتنازع عليها إلى غاية الفصل فيها من طرف قاضي الموضوع.

بج/ أوامر الأجراء:

خلافاً للقاعدة العامة في التقاضي أن المدعي يرفع الدعوى أمام قاضي الموضوع بموجب عريضة متوفرة على كل الشروط الشكلية والموضوعية وبعد تمكين خصمه من إبداء كل أوجه دفاعه بعدها تفصل الجهة القضائية في النزاع، وكاستثناء على هذه القاعدة أجاز المشرع للمدعي في أمر الأجراء طبقاً للمادة 306 ما يلي :

1/ شروط أمر الأجراء:

من خلال نص المادة 306 من القانون المدني يتضح أن شروط هذا الأمر هي :

¹ - بارش سليمان ، مرجع سابق ص 33.

- دين من النقود- ثابت بالكتابة - حال الأداء - معين المقدار - أن يكون دين مستحق وحال الأداء - ثابت بالكتابة لاسيما العرفية المتضمنة الاعتراف بدين أو التعهد بالوفاء أو فاتورة مؤشر عليها من المدين.

2/ إجراءات المطالبة بالدين:

- إجراءات المطالبة بالدين وفقا لما جاء في المادة 603 ق إ م إ هي:
- تقديم طلب في شكل عريضة على نسختين إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه.
- تحتوي هذه العريضة على كافة البيانات الواردة في المادة 306 ق إ م إ.
- إرفاق جميع المستندات المثبتة للدين مع العريضة.

3/ الفصل في طلب أمر الأحاء:

- يفصل الرئيس في الطلب خلال 5 أيام من تاريخ إيداع الطلب.
- إلزام المدين بالوفاء بمبلغ الدين أو رفض الطلب.
- عدم قابلية الأمر بالرفض لأي طعن.
- عدم المساس بحق الدائن في رفع الدعوى أمام قاضي الموضوع.

4/ تسليم أمر الأحاء:

- بعدها يصدر أمر الأداء تتبع الإجراءات الآتية :

- يسلم رئيس أمناء الضبط إلى الدائن نسخة رسمية من أمر الأداء.

- يتم التبليغ الرسمي وتكليف المدين بالوفاء بأصل الدين والمصاريف خلال 15

يوماً.

- يشار في التكليف بالوفاء تحت طائلة البطلان أن للمدين حق الاعتراض على

أمر الأداء في أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي.

- يقدم الاعتراض على أمر الأداء بطريق الاستعجال أمام القاضي الذي أصدره،

وللاعتراض أثر موقف التنفيذ أمر الأداء.

وإذا لم يرفع الاعتراض في الأجل المحدد، يجوز أمر الأداء إلى المقضي به،

بعدها يقوم رئيس أمناء الضبط بمنح الصيغ التنفيذية، بعد تقديم شهادة عدم

الاعتراض، ويحق للمدين هنا مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري.

ج/ الأوامر على العرائض:

هي أوامر يصدرها القضاة بناء على طلب الخصم من غير مرافعة ودون تكليف

الخصم الأجر بالحضور وفي غيابه وتعتبر سندات تنفيذية⁽¹⁾ نصت عليها المواد

310 وما بعدها من ق . إ . م . إ ويكون هذا الأمر في حالات إثبات الحالة أو توجيه

إنذار، أو إجراء استجواب في موضوع لا يمس بحقوق الأطراف وتعتبر هذه بمثابة

حالات اللجوء إلى الأمر على العريضة.

1 - أنظر : د. محمد حسنين، مرجع سابق، ص 65.

1/ الإجراءات المتعلقة بالأوامر على العرائض:

- تقديم طلب إلى رئيس الجهة القضائية المختصة.
- في شكل عريضة من نسختين معلة وتتضمن كل الوثائق المحتج بها.
- يفصل فيها خلال 3 أيام من إيداع الطلب.
- تسبب الأمر على العريضة.
- يكون قابلاً للتنفيذ بناء على النسخة الأصلية.
- إذا لم ينفذ خلال 3 أشهر يسقط.
- في حالة رفض الطلب يكون الأمر بالرفض قابلاً للاستئناف أمام رئيس المجلس القضائي
- يرفع الاستئناف خلال 15 يوماً من تاريخ أمر الرفض، دون أن يخضع هذا الطعن للتمثيل الوجوبي بمحام.
- يفصل رئيس المجلس في الاستئناف في أقرب الآجال.

د/ أوامر تقدير المصاريف: طبقاً للمادة 418 ق.إ.م إ ف المصاريف القضائية

- تمثل الرسوم المستحقة للدولة، ومصاريف سير الدعوى، لاسيما مصاريف إجراء التنفيذ الرسمي والترجمة والخبرة وإجراءات التحقيق ومصاريف التنفيذ، وأتعاب

المحامي، وهذه المصاريف يتحملها الخصم الذي خسر دعواه.¹ ما لم يقرر القاضي تحملها كلياً أو جزئياً لخصم آخر مع تسبب ذلك.

ويذكر في الحكم أو الأمر الذي يفصل فيه النزاع مقدار المصاريف، ما لم يكن قد تعذر تحديدها من قبل صدورهما، فتحدد بعدئذ بأمر من القاضي ويرفق بمستندات الدعوى.

ويجوز للخصم الاعتراض على تصفية المصاريف أمام رئيس الجهة القضائية التي أصدرت الحكم في أجل 10 أيام من تاريخ التبليغ الرسمي والأمر الفاصل في الاعتراض غير قابل لأي طعن⁽¹⁾.

الفرع الثالث: مآخذ الصلح

نص عليه المشرع الجزائري في المواد 990 إلى 993 من ق إ م إ حيث يعتبر من الطرق البديلة لحل النزاعات، تفادياً لإجراءات التقاضي الطويلة، حيث أجاز المشرع الأطراف الخصومة التصالح، في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، سواء تلقائياً أو بسعي من طرف القاضي المنظورة الخصومة أمامه، حيث يتم الصلح في الوقت والمكان الذي يراه القاضي مناسباً، وبمجرد التصالح يثبت ذلك بمحضر يوقعه

¹ / أنظر : نص المادة 419 من القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 2008، المعدل بموجب القانون 13/22.
¹ - المادة 422 من من القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 2008، المعدل بموجب القانون 13/22.

الخصوم والقاضي وأمين الضبط، لتتقضي به الخصومة وهذا المحضر يعتبر سنداً تنفيذياً، قابلاً للتنفيذ في الإقليم الجزائري.

الفرع الرابع: أحكام التحكيم

التحكيم هو الاتفاق على عرض النزاع على أشخاص يسمون محكمين ليفصلوا فيه دون اللجوء إلى المحكمة المختصة يختارهم الخصوم، ولكل شخص اللجوء إلى التحكيم في حقوق له مطلق التصرف فيها، أما الحقوق التي لا يجوز فيها اللجوء إلى التحكيم فهي المسائل المتعلقة بالنظام العام أو حالة الأشخاص وأهليتهم، أما الأشخاص المعنوية العامة لا يجوز لها طلب التحكيم إلا في العلاقات الدولية أو إطار الصفقات العمومية.

بعد التوصل إلى اتفاق التحكيم يحوز هذا الحكم حجية الشيء المقضي فيه وهذا الحكم غير قابل للمعارضة، أما الاستئناف في أحكام التحكيم ترفع في أجل شهر واحد من تاريخ النطق بها أمام المجلس القضائي الذي صدر في دائرة اختصاصه حكم التحكيم، والقرارات الفاصلة في الاستثناء هي وحدها قابلة للطعن بالنقض، بعدها يكون حكم التحكيم قابلاً للتنفيذ بأمر رئيس المحكمة التي صدر في دائرة اختصاصها ويودع أصل الحكم في أمانة ضبط المحكمة من الطرف الذي يهمله التعجيل، ويمكن للخصوم استئناف الأمر القاضي برفض التنفيذ في أجل 15 يوماً

من تاريخ الرفض أمام المجلس القضائي، بعدها يسلم رئيس أمناء الضبط نسخة رسمية ممهورة بالصيغة التنفيذية من حكم التحكيم لمن يطلبها من الأطراف.

أما الأحكام الخاصة بالتحكيم الدولي يتم الاعتراف بها في الجزائر إذا ثبت من تمسك بها وجودها وكان هذا الاعتراف غير مخالف للنظام العام الدولي. أما عن تنفيذ هذه الأحكام في الجزائر تطبق عليها المواد 1035 إلى 1038 من ق إ م إ المذكور سابقا.

الفرع الخامس: الشيكات والسفحات

الشيك أو السفحة من الأوراق التجارية بموجب نصوص المواد 536 و 540 من القانون التجاري حيث خص المشرع كل ورقة منها بنظام قانوني خاص بها. ويعد كل منها سندا تنفيذيا وتطبق عليه القواعد المتعلقة بالتنفيذ.

الفرع السادس : الأحكام والسندات الرسمية الأجنبية

أجاز المشرع الجزائري بموجب نصوص المواد 605 إلى 608 ق إ م إ تنفيذ الأحكام والسندات الرسمية الأجنبية في الإقليم الجزائري مع احترام مجموعة شروط وإجراءات قانونية استلزمها أحكام المواد 605 و 606 وذلك برفع دعوى أمام القضاء

الجزائري، لمنح الصيغة التنفيذية وشروط أهمها: بالنسبة للأحكام القضائية يجب أن تتوفر على ما يلي:

- ألا تتضمن ما يخالف قواعد الاختصاص.
- حائزة لقوة الشيء المقضي به طبقا لقانون البلد الذي صدرت فيه.
- ألا تتعارض مع أمر أو حكم أو قرار سبق صدوره من جهات قضائية جزائرية وأثير من المدعى عليه.
- ألا تتضمن ما يخالف النظام العام والآداب العامة في الجزائر. أما بالنسبة للسندات الرسمية :

- توافر الشروط المطلوبة الرسمية في السند وفقا لقانون البلد الذي حرر فيه.
- توفره على صفة السند التنفيذي وقابلية للتنفيذ وفقا لقانون البلد الذي حرر فيه.
- خلوه مما يخالف القوانين الجزائرية والنظام العام في الجزائر .

والمشرع الجزائري بالنسبة للأحكام والسندات الرسمية الأجنبية يأخذ بنظام

المراقبة، أما عن منح الصيغة التنفيذية للحكم أو السند الأجنبي فطبقا للمادة 607

ق ا م إ فإنها تكون أمام محكمة مقر المجلس التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المنفذ عليه أو محل التنفيذ.

الفرع السابع : العقود الرسمية

يقصد بالعقد الرسمي المحرر الذي تم تحريره أمام موثق المتضمن إثبات تصرفات قانونية وهي قابلة للتنفيذ بذاتها دون حاجة إلى استصدار حكم قضائي لتنفيذها وليست كل الأوراق الرسمية تصلح سندات تنفيذية إنما السند التنفيذي الذي تلحقه القوة التنفيذية، هو نوع معين من تلك الأوراق الرسمية¹، وكأهم مثال عقد اعتراف بدين المحرر أمام موثق، فبانتهاؤ المدة الممنوحة للشخص للوفاء بمهر السند بالصيغة التنفيذية من طرف الموثق الذي حرره بعدها يخضع لإجراءات التنفيذ المعروفة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويعامل كأى سند تنفيذي آخر.

الفرع الثامن : حكم رسو المزاد

بعد إتباع إجراءات الحجز على العقار من طرف المحضر القضائي طبقا للمواد 721 إلى 799 ورسو المزاد يلزم الراسي عليه المزاد يدفع الثمن والمصاريف القضائية بعدما يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد في المحافظة العقارية لأجل إشهاره خلال شهرين من تاريخ صدوره ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية .

الفرع التاسع: محضر الوساطة:

¹ - د. محمد حسنين ، مرجع سابق 71.

نص المشرع على الوساطة كطريقة بديلة لحل النزاعات في المواد من 994 إلى 1005 حيث يتم تعيين الوسيط بأمر يصدره القاضي الذي عرض إجراء الوساطة على الخصوم ويبدأ الوسيط مهامه فور تلقيه نسخة من الأمر بعد أن يخطر القاضي بقبول مهمة الوساطة، وعند إنهاء الوسيط لمهامه، يحرر محضرا بمضمون الاتفاق يوقعه هو والخصوم، بعدها يصادق القاضي على محضر الوساطة بموجب أمر غير قابل لأي طعن، وهذا المحضر يعد سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ وفق إجراءات التنفيذ العادية.

المطلب الرابع: الصيغة التنفيذية:

يجري التنفيذ بمقتضى صورة من السند التنفيذي، ممهور بالصيغة التنفيذية وتسمى النسخة التنفيذية، هذه النسخة التنفيذية تختلف عن النسخ الأصلية للحكم وعن النسخة العادية للحكم.

- النسخة الأصلية:

وهي السند التنفيذي وهي التي يوقع عليها القاضي وأمين الضبط وتحفظ في أرشيف
الجهة القضائية .

- النسخة البسيطة:

وهي صورة طبق الأصل للحكم تعطي لكل شخص طرف في الدعوى أو غيره.

- النسخة التنفيذية:

هي النسخة الممهورة بالصيغة التنفيذية والمختومة بالخاتم الرسمي الموقعة من
الكاتب المختص، وتحمل عبارة نسخة تنفيذية مطابقة للأصل المادة 602 / 2 من
قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الأول: كيفية الحصول على الصيغة التنفيذية

الأطراف الخصومة الحصول ببساطة على نسخ عادية من الأحكام لمعرفة
محتواها باعتبارها الصورة المطابقة للأصل، أما الحصول على النسخة التنفيذية
بالنسبة للأحكام إثبات قابلية الحكم للتنفيذ وهو ما يقتضي إثبات الصيغة النهائية
للحكم سواء لصدوره معجل النفاذ أو صيرورته نهائياً بعد الفصل في الطعن فيه أو
لفوات آجال الطعن، والكاتب يتحقق من هذا بالرجوع إلى الحكم أو شهادة عدم
المعارضة أو الاستئناف.(1)

الفرع الثاني: طابع الحق في الحصول على النسخة التنفيذية

¹ - د. بارش سليمان ، مرجع سابق ، ص 53.

طبقا للمادة 602 ق ا م إ تسلم نسخة تنفيذية لكل مستفيد من سند تنفيذ، ولا تسلم إلا نسخة تنفيذية واحدة لكل مستفيد من الحكم والحكمة من ذلك هو منع تنفيذ الحكم أكثر من مرة، ولا تسلم هذه النسخة إلا للمستفيد شخصيا أو لوكيل عنه بوكالة خاصة.

والمستفيد الذي ضاعت منه النسخة التنفيذية أو تعذر عليه التنفيذ بسبب إتلافها أو تمزقها فطبقا للمادة 603 ق ا م إ يمكنه الحصول على نسخة تنفيذية أخرى بأمر على عريضة بالشروط الآتية :

- تقديم عريضة معلة ومؤرخة وموقعة منه.

- استدعاء جميع الأطراف استدعاء صحيحا بسعي من الطالب للحضور أمام رئيس الجهة القضائية المختصة لإبداء ملاحظاتهم التي يجب أن تدون في محضر يوقف مع أصل الأمر الذي سيصدر.

- ويجب أن يكون الأمر الصادر عن رئيس الجهة القضائية مسيبا.

الفرع الثالث: مضمون النسخة التنفيذية:

طبقا للمادة 601 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أنه لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي، ممهورة بالصيغة التنفيذية الآتية:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

وتنتهي بالصيغة الآتية :

أ. في المواد المدنية:

وبناء على ما تقدم فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية تدعو وتأمّر جميع المحضرين وكذا كل الأعوان، الذين طلب إليهم ذلك تنفيذ هذا الحكم، القرار... وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية، تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية وبناء عليه وقع الحكم.

ب- في المواد الإدارية:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية تدعو وتأمّر الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وكل مسئول إداري آخر، كل فيما يخصه، وتدعو وتأمّر كل المحضرين المطلوب إليهم ذلك، فيما يتعلق بالإجراءات المتبعة ضد الخصوم الخواص أن يقوموا بتنفيذ هذا الحكم، القرار.

الفرع الرابع: التنفيذ بدون نسخة تنفيذية

هناك حالة يجوز فيها التنفيذ بدون الحصول على نسخة تنفيذية، وهذا في حالة الضرورة القصوى في الاستعجال حيث أجازت المادة 303 ق إ م إ أن يأمر القاضي بالتنفيذ بموجب النسخة الأصلية للأمر حتى قبل تسجيله، أي أن التنفيذ يتم حتى بموجب المسودة الأصلية للحكم.

الفرع الخامس: تقادم السند التنفيذي

طبقاً لنص المادة 630 ق إ م إ تتقادم الحقوق التي تتضمنها السندات التنفيذية بمضي مدة خمسة عشر سنة كاملة من تاريخ قابلية السند التنفيذي، ويقطع التقادم كل إجراء من إجراءات التنفيذ.

المبحث الرابع

مقدمات التنفيذ

المطلب الأول : تعريفها

هي مجموعة أعمال إجرائية يتعين على الدائن اتباعها قبل اتخاذ إجراءات التنفيذ، ولا تعد هذه الأعمال جزءاً من خصومة التنفيذ، وإنما هي مجرد أعمال تحضيرية بمعنى

أنه لا يترتب على مجرد اتخاذها أن يوضع مال معين تحت يد القضاء ومع ذلك يتعين القيام بها لتحقيق غرض آخر قبل البدء في التنفيذ وإلا كان باطلا⁽¹⁾.

وهذه المقدمات هي :

- إعلان السند التنفيذي.

- بيان مصاريف التنفيذ والأتعاب المستحقة للمحضرين القضائيين.

- توقيع وختم المحضر القضائي .

وطلب التكليف بالوفاء يتم إبطاله أمام قاضي الاستعجال وذلك خلال 15

يوما الموالية لتاريخ التبليغ الرسمي للتكليف

بالوفاء ليفصل فيه في أجل أقصاه 15 يوما.

أولا : حالات التنفيذ دون مراعاة الأجل (دون مقدمات)

يجوز إعلان السند التنفيذي وتنفيذه دون مراعاة للأجل المنصوص عليها في المادة

612 أي 15 يوما للتنفيذ وذلك في حالة :

- إذا كان التنفيذ تم بموجب أمر استعجالي.

- إذا كان التنفيذ يتم بموجب حكم مشمول بالنفاذ المعجل.

ثانيا : تحرير محضر امتناع عن الوفاء

¹ - د. على أبو عطية هيكل، مرجع سابق ، ص 164.

بعد فوات المدة القانونية المحددة بـ 15 يوما الممنوحة للمدين للوفاء الاختياري ولم
يقم بالوفاء، يحرر المحضر القضائي، محضر عدم وفاء يبين فيه امتناع المنفذ
ضده عن الوفاء رغم جميع المحاولات التي قام بها المحضر، ولم يبق له إلا القيام
بإجراءات التنفيذ الجبري.

أما عن الوقت الذي يتم إجراء التنفيذ فيه من طرف المحضر فحسب نص المادة
416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه لا يجوز القيام بأي تفتيش رسمي
قبل الساعة الثامنة صباحا ولا بعد الخامسة مساء، ولا في أيام العطل إلا في حالة
الضرورة بعد إذن القاضي.

المبحث الخامس

محل التنفيذ

الأصل في إجراءات التنفيذ ألا تتم إلا على مال أو شيء مملوك للمدين، إلا أنه مع
ذلك يجوز إجراء التنفيذ الجبري على شخص المدين، لإجباره على الوفاء، وهو ما
يعرف بالإكراه البدني، وهي نظرية قديمة مستمدة من القانون الروماني، أخذ بها

القانون الجزائري في قانون الإجراءات المدنية القديم بموجب نص المادة 407، وهي عبارة عن وسيلة ضغط لحث المدين على الوفاء بالتزامه، إلا أنه تراجع عن هذا الإجراء بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ولم يخصص لها مواد فيه مما يعني وجوب التنفيذ على أموال المدين فقط دون شخصه، ومنه نتناول محل التنفيذ في المطالب الآتية :

المطلب الأول: تعريف محل التنفيذ

يقصد بمحل التنفيذ الشيء أو المال الذي يجري التنفيذ عليه، ويختلف المحل في التنفيذ المباشر عنه في التنفيذ بالحجز ونزع الملكية و محل التنفيذ في الحجز العقاري هو العقار ⁽¹⁾ بمفهوم نص المادة من المادة 683 من القانون المدني.

المطلب الثاني : شروط صحة التنفيذ على المحل

التنفيذ في الأصل يكون على المال المملوك للمدين، ولصحة هذا التنفيذ، يجب توفر عدة شروط في المال المراد حجزه وأهم هذه الشروط هي :

الفرع الأول : أن يكون المال المراد حجزه مملوك للمدين

¹ - د. على أبو عطية هيكل ، مرجع سابق ، ص 130.

يشترط القانون في المال المحجوز أن يكون مملوك للمدين، وهذا شرط الصحة التنفيذ وبدونه يكون التنفيذ باطلا وهذا يعني أن المال يجب أن لا يكون مملوكا لغيره إلا في حالة ما يعرف بالكفالة العينية، وفي هذه الحالة يتم التنفيذ على أموال غير مملوكة للمدين وكذلك الشأن إذا انتقل المال إلى الغير متقلا برهن فيجوز حجزه لدى الغير¹ ويستوي أن يكون هذا المال المملوك للمدين عقارا أو منقولاً.

الفرع الثاني: أن يكون المال مما يجوز الحجز عليه

أي أن المال المراد حجزه (محل التنفيذ) من الأموال التي يجيز القانون توقيع حجز عليها كالحقوق المالية سوى أكانت عينية أو شخصية، أما الأشياء الأخرى التي لا يجوز الحجز عليها سواء لطبيعتها أو بحكم القانون فإنها تخرج عن نطاق الحجز مثل الأموال الوطنية العامة، فهي غير قابلة للحجز لأنها مخصصة للنفع العام.

الفرع الثالث: أن يكون المال معيناً أو قابلاً للتعيين

من الأفضل تحديد المال المراد حجزه تعييناً دقيقاً، من بين أموال المدين المراد حجزها، أما إذا كان المال مملوكاً على الشيوع هنا يحل الدائن محل المدين ويصبح مالكا على الشيوع مع بقية الملاك⁽²⁾.

¹ - بلغيث عمارة ، مرجع سابق ، ص 53.

² - بلغيث عمارة ، المرجع نفسه، ص 54.

الفرد الرابع: عدم اشتراط توافر التناسب بين مقدار دين الحاجز وقيمة حاصل التنفيذ

أجاز المشرع الجزائري للدائن الحاجز بمبلغ معين أن يحجز على ما يشاء من أموال مدينه، والتنفيذ عليها، والحكمة من عدم اشتراط التناسب بين دين الحجز والأموال المحجوزة تكمن في أن جميع أموال المدين تعتبر ضمانا لوفاء ديونه لأجل الحد من هذا الأمر أجاز المشرع للمدين ما يعرف بالإيداع والتخصيص ونصت عليه المواد من 640 إلى 642 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- الإيداع والتخصيص

يقصد بالإيداع والتخصيص، إيداع مبلغ من النقود من طرف المدين لدى المحضر القضائي أو خزانة المحكمة، هذا المبلغ يخصص للوفاء بالديون المترتبة على المدين وبذلك ينتقل الحجز إلى المبلغ المودع لدى المحضر أو خزانة المحكمة، ويزول عن الأموال المحجوزة، تنص المادة 640 ق إ، م، إ على أنه يجوز للمحجوز عليه أو من يمثله قبل مباشرة البيع أو أثناء أو قبل رسو المزاد، إيداع مبلغ من النقود يساوي الدين المحجوز من أجله، والمصاريف.

يودع هذا المبلغ بين يدي المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة ويترتب على هذا الإيداع زوال الحجز على الأموال إذا وقعت حجوز أخرى على أموال المدين بعد الإيداع فلا يكون لها أثر في حق الدائن الذي خصص له هذا المبلغ. وتنص المادة 641 على أنه يجوز للمحجوز عليه أن يطلب بدعوى استعجالية، في أي حالة كانت عليها الإجراءات تقدير مبلغ من النقود، أو ما يقوم مقامها يودعه أمانة ضبط المحكمة، ويبقى على ذمة الحاجز ويترتب على هذا الإيداع زوال الحجز.... أما المادة 642 ق إ، م، إ، تنص على أنه يجوز للدائن الحجز على جميع أموال المدين حفاظا على ضمان العام غير أنه إذا كانت قيمة الدين المحجوز من أجله لا تتناسب مع قيمة الأموال المحجوزة، جاز للمدين أن يطلب بدعوى استعجالية الحكم له بقصر الحجز على بعض هذه الأموال التي تغطي مبلغ الدين ومصاريفه.

المطلب الثالث: الأموال التي لا يجوز الحجز عليها

- الأصل هو جواز التنفيذ على جميع الأموال المملوكة للمدين الموجودة أثناء التنفيذ إلا أن هناك أموالا خاصة بالمدين لا يجوز التنفيذ عليها، منصوص عليها في القانون أهمها :

الفرع الأول : ما ورد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية

تنص المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه :

" فضلا عن الأموال التي تنص القوانين الخاصة على عدم جواز الحجز عليها لا يجوز الحجز على الأموال الآتية :

- الأموال العامة المملوكة للدولة أو للجماعات الإقليمية أو للمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

- الأموال الموقوفة وقفا عاما أو خاصا، ماعدا الثمار والإيرادات.

- أموال السفارات الأجنبية.

- النفقات المحكوم بها قضائيا إذا كانت قيمتها لا تتجاوز ثلثي الأجر الأدنى المضمون.

- الأموال التي يملكها المدين ولا يجوز له التصرف فيها.

- الأثاث وأدوات التدفئة والفرش الضروري المستعمل يوميا للمحجوز عليه ولأولاده الذين يعيشون معه والملابس التي يرتدونها.

- الكتب اللازمة لمتابعة الدراسة أو لمهنة المحجوز عليه في حدود مبلغ يساوي ثلاث مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، والخيار للمحجوز عليه في ذلك.

- أدوات العمل الشخصية والضرورية لأداء مهنة المحجوز عليه والتي لا تتجاوز قيمتها مائة ألف دينار (100.000 دج) والخيار له في ذلك.

- المواد الغذائية اللازمة لمعيشة المحجوز عليه ولعائلته لمدة شهر واحد.

- الأدوات المنزلية الضرورية ثلاجة، مطبخة، أو فرن الطبخ، ثلاث (3) قارورات غاز والأواني المنزلية العادية الخاصة بالطهي والأكل للمحجوز عليه ولأولاده القصر الذين يعيشون معه.

- الأدوات الضرورية للمعاقين.

- لوازم القصر وناقصي الأهلية.

- ومن الحيوانات الأليفة، بقرة أو ناقة أو ست نعاج أو عشر عنزات، حسب اختيار المحجوز عليه، وما يلزم من التبن والعلف والحبوب لغذائها لمدة شهر واحد وفراش الإسطبل.

- وهذه الأموال المذكورة سابقا غير قابلة للحجز ولو من أجل استيفاء دين مستحق للدولة أو الجماعات الإقليمية، وكاستثناء يجوز حجزها من أجل استيفاء مبلغ القرض الذي منح من أجل اكتسابها أو ثمن إنتاجها أو ثمن تصليحها وهذا بصريح نص المادة 637 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

أما المادة 639 تنص على ألا يجوز الحجز على الأجور والمرتببات ومعاشات التقاعد أو العجز الجسماني.

المبحث السادس

إشكالات العجز العقاري

المطلب الأول : مفهوم إشكالات العجز العقاري

الفرع الأول : تعريف الإشكال في العجز العقاري

هي كل المنازعات الطارئة بمناسبة أو أثناء إجراءات التنفيذ بحيث تجعل من مواصلة مهمة القائم بالتنفيذ عملاً غير ممكن سواء أثناء مقدمات التنفيذ أو حين اللجوء إلى التنفيذ الجبري.

أو هي تلك العوارض التي ترد على خصومة التنفيذ وتظهر في شكل عقبات أو صعوبات تعترض القائم بالتنفيذ فتحول دون مواصلة التنفيذ أو تتمثل في شكل اعتراضات يثيرها أطراف التنفيذ في شكل منازعات وقتية أو موضوعية⁽¹⁾.

الفرع الثاني : خصائص منازعات العجز العقاري

- 1- هذه المنازعات عقبات أو عوارض قانونية تعترض التنفيذ.
- 2- أنها منازعات تتعلق بما أوجبه القانون من شروط يتعين توافرها لإجراء التنفيذ.
- 3- منازعات التنفيذ تقام من جانب أطراف التنفيذ أياً كان مقدمها إلى المحكمة.
- 4- هذه المنازعات قد تثور أثناء التنفيذ وهو الأمر الغالب.
- 5- منازعات التنفيذ تبنى على وقائع لاحقة على تكوين السند التنفيذي الذي يجري التنفيذ بمقتضاها⁽¹⁾

¹ - د. بارش سليمان ، مرجع سابق ، ص 119.

الفرع الثالث : شروط قبول الإشكال في التنفيذ

لا بد من توافر ثلاثة عناصر هي:

1- طرح الإشكال قبل الانتهاء من التنفيذ لأن طرحها بعد ذلك لا جدوى منه.

2- عدم تقديم طلبات جديدة.

3- عدم مناقشة الوقائع المفصول فيها.

الفرع الرابع : الاختصاص بنظر منازعات التنفيذ

طبقا لنص المادة 631 ق إ م إ في حالة وجود إشكال في التنفيذ يحرر المحضر القضائي محضر عن الإشكال ويدعو الأطراف للحضور أمام رئيس المحكمة، باعتباره المختص بنظر إشكالات التنفيذ، لنظر الإشكال والفصل فيه.

المطلب الثاني : أنواع منازعات الحجز

منازعات التنفيذ قد تكون وقتية وقد تكون موضوعية .

الفرع الأول : المنازعة الوقتية

وتتعلق بمسألة وقتية عاجلة لا تمس بأصل الحق محل النزاع. كوضع إجراءات التنفيذ مؤقتا أو الاستمرار فيه، أو هو اعتراض على التنفيذ من خلال المطالبة بتعليقه لفترة زمنية ولضرورات خاصة بالمدين أو لحين ما تتجلى سلامة الإجراءات

¹ - علي أبو عطية هيكل ، مرجع سابق ص 357 ، 358.

وشرعيتها بحكم من طرف محكمة الموضوع المعروضة عليها المنازعة الموضوعية⁽¹⁾.

وطبقا للمادة 632 ق م إ فإن دعوى الإشكال في التنفيذ ترفع من طرف المستفيد من السند التنفيذي أو المنفذ عليه أو الغير الذي له مصلحة وتتم بحضور المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ.

وإذا رفض المحضر القضائي تحرير محضر عن الإشكال، يجوز لأحد الأطراف تقديم طلب وقف التنفيذ إلى رئيس المحكمة عن طريق دعوى استعجاليه من ساعة إلى ساعة ويكلف كل من المحضر والأطراف بالحضور.

وتتوقف كل إجراءات التنفيذ إلى غاية الفصل في الإشكال أو في طلب وقف التنفيذ من طرف رئيس المحكمة.

أما المادة 633 فقد نصت على أن رئيس المحكمة عليه أن يفصل في دعوى الإشكال أو في طلب وقف التنفيذ في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ رفع الدعوى بأمر مسبب غير قابل لأي طعن والأمر الصادر عن رئيس المحكمة له طابع مؤقت ولا تمس أصل الحق ولا يغير السند التنفيذي.

¹ - د / بارش سليمان ، مرجع سابق، ص 121.

أما المادة 634 تنص على أنه في حالة قبول دعوى الإشكال أو طلب وقف التنفيذ يأمر الرئيس بوقف التنفيذ لمدة محددة لا تتجاوز 6 أشهر من تاريخ رفع الدعوى وفي الحالة العكسية يأمر بمواصلة التنفيذ.

وفي حالة رفض وقف التنفيذ حكم القاضي على المدين بغرامة مالية لا تقل عن 30.000 دج دون مساس بالتعويضات المدنية وتبقى جميع عقود وإجراءات التنفيذ السابقة قائمة وصحيحة وتستمر من آخر إجراء.

والمادة 325 تنص على أنه إذا سبق الفصل في دعوى إشكال التنفيذ أو طلب وقف التنفيذ فلا يجوز رفع دعوى ثانية من نفس الأطراف حول نفس الموضوع.

الفرع الثاني : المنازعة الموضوعية

قد يكون المطلوب من المنازعة في التنفيذ هو الفصل في نزاع موضوعي بحكم قطعي يستهدف حسم النزاع في أصل الحق محل هذا النزاع ومثلها دعوى بطلان إجراءات التنفيذ وترفع بطريق الدعوى العادية أمام المحكمة الموضوعية المختصة.⁽¹⁾ وهذه المنازعة الموضوعية هي عارض يتصل بالتنفيذ من حيث أركانه وسلامة إجراءاته مما يترتب على ذلك من تقرير انعدام التنفيذ أو بطلانه أو عدم الاعتداد به

¹ - د. محمد حسنين مرجع سابق ص 98.

أو عدم مشروعيتها⁽¹⁾، وهذه الدعوى الموضوعية تخضع لكافة القواعد المتعلقة بتدابير رفع دعاوى القضاية العادية، مثل الصفة والمصلحة وشرط الاختصاص.

المطلب الثالث: الاعتراض على حجز العقاري

قد يرفع الاعتراض من طرف المدين أو الدائن، أو من الغير الذي ليس طرفاً في الدعوى إذا رأى أن التنفيذ جرى على مال مملوك له، وهي ما تعرف بدعوى الاسترداد.

الفرع الأول : دعوى الاسترداد

هي المنازعة الموضوعية التي يرفعها الغير الذي يدعي ملكية المنقولات المادية المحجوزة ضد الحاجز والمحجوز عليه مع طالبا الحكم له بملكية المنقولات المحجوزة ووقف البيع وبطلان الحجز ودعوى الاسترداد التي عنى بها قانون الإجراءات المدنية هي دعوى الاسترداد ذات الصلة بالتنفيذ⁽¹⁾.

الفرع الثاني : كيفية رفع دعوى الاسترداد

طبقاً للمادة 717 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه ترفع هذه الدعوى أمام قاضي الاستعجال ضد الدائن الحاجز والمحجوز عليه والحاجزين المتدخلين إن وجدوا بحضور المحضر القضائي أو محافظ البيع، وترفع بعريضة مشتملة على بيان كاف السندات الملكية، ويفصل قاضي الاستعجال في أجل 15 يوماً باسترداد

¹ - محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 100.

المنقولات المحجوزة أو رفض طلب الاسترداد، وفي حالة إذا خسر طالب الاسترداد دعواه جاز للدائن الحائز أن يرجع عليه أمام قاضي الموضوع بطلب التعويضات.

الفصل الثاني أنواع الحجوز العقارية

أنواع الحجز العقارية

نتناول في هذا الفصل المعنون بالحجوز التنفيذية أهم الحجوز الواردة في قانون

الإجراءات المدنية والإدارية ونتناولها في المباحث الآتية :

- **المبحث الأول** : الحجز التنفيذي على العقار

- **المبحث الثاني** : الحجز على العقارات غير المشهورة

- **المبحث الثالث** : الحجز التحفظي على العقار

المبحث الأول : الحجز التنفيذي على العقار

يعتبر الحجز العقاري من الحجوز التنفيذية وقد تناوله المشرع الجزائري في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويعد الحجز العقاري إجراء استثنائياً، ويتم اللجوء إليه عند عدم كفاية المنقولات للوفاء بالدين .

المطلب الأول : تعريف الحجز العقاري

لم يرد في التشريع الجزائري تعريف للحجز العقاري لكن عرفه الفقهاء بأنه طريق للتنفيذ بمقتضاه عقارات توضع عقارات المدين تحت يد القضاء وتباع بالمزاد العلني لتسديد ديون الحاجزين والدائنين المشتركين⁽¹⁾.

المطلب الثاني : محل الحجز العقاري

الأصل في الحجز العقاري أنه لا يشمل العقار بالمعنى اللغوي وإنما يتعدى إلى العقارات بحسب الطبيعة، والعقارات حسب التخصيص، فالعقار بطبيعته يحجز عليه للتنفيذ على الملكية الكاملة أو ملكية الرقبة وحق الانتفاع على العقار، وذلك دون حق الاستعمال أو السكن الذي لا يجوز الحجز عليه باعتباره من الحقوق الشخصية كذلك فإن الحقوق العينية لا يحجز عليها استقلالاً عن الحق المضمون، وأيضاً حق الارتفاق لا يحجز عليه مستقلاً عن العقار المخدوم. ويستوي أن يكون العقار أرضاً زراعية أو غير زراعية أو منشآت أو مبان، على أن يلاحظ بالنسبة للثمار والمزروعات أنه لا يحجز عليها حجزاً عقارياً إلا مع الأرض، أما إذا حجز عليها

¹ - : د: أحمد خليل ، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية ، بيروت، لبنان، 1994، ص 422.

على استقلال وهي قائمة فإنها تحجز حجز المنقول. وكذلك فإن العقار بالتخصيص يحجز عليه بطريقة الحجز العقاري بشرط أن يجري حجزه مع الحجز على العقار بطبيعته الذي خصص العقار بالتخصيص لمنفعته مثل الآلات المعدة لزراعة الأرض وحراستها أو الآلات المعدة لتجهيز المصانع والآلات المرصودة للانتفاع بالمباني مثل المصاعد وغير ذلك مما هو مخصص لخدمة العقار واستغلاله فلا يجوز للدائن أن يحجز على العقار بالتخصيص وحده مستقلا عن العقار بطبيعته كان حجزاً باطلاً، لكن إذا أنهى المالك تخصيص المنقول لخدمة العقار دون أن يتصرف في هذا المنقول فإنه يمكن لدائته الحجز عليه بطريق الحجز على المنقول¹ كما أنه لا يجوز أيضاً الحجز على حق الاستغلال والسكن وحقوق الارتفاق العينية التبعية.

المطلب الثاني : شروط الحجز العقاري

للحجز على العقار مجموعة من الشروط الواجب توافرها في اتباع إجراءات الحجز العقاري وهذه الشروط شكلية وشروط موضوعية سنتناولها على التوالي :

الفرع الأول : الشروط الشكلية

¹ - : انظر / د/ أحمد خليل ، مرجع سابق ص 422 ، 423.

- د/ احمد هندي ، أصول التنفيذ الدار الجامعة ، بيروت لبنان، 1993، ص ، 310 ، 311.

1- وجود ملف تنفيذي كامل 1 وهو ما أكدته المادة 721 من قانون الإجراءات

المدنية والإدارية إذ أن الأمر بالحجز لا بد أن يتضمن ملفا تنفيذيا.

ويجب أن يحتوي الملف التنفيذي على كل الإجراءات التي باشرها المحضر القضائي

والنتائج التي توصل إليها بعدم وجود منقولات أو عدم كفايتها، ويجب أن يحدد

المحجوز عليه بدقة لتفادي أي لبس أو أخطاء محتملة الوقوع، وتتص المادة 722

من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن يقوم طلب الحجز على العقار و/ أو

الحقوق العينية العقارية إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار.

2- أن لا تكون هناك طريقة أخرى لاستيفاء الدين حيث إن وجدت فيجب اتباعها

ولو بعد الحجز.

3- أن لا يكون العقار محددًا ومعينًا بالذات، حيث يجب تحديد مساحته وحدوده

وعنوانه بدقة.

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية والقانونية :

1 - عدم كفاية المنقولات

¹ - الأستاذ / بلقاسمي نور الدين ، مرجع سابق ص ، 60.

نص المشرع الجزائري في المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يجوز للدائن الحجز على العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية لمدينة، مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها.

وقد جاء في قرار المحكمة العليا رقم 149600 المؤرخ في 10 / 12 / 1997 في قضية (ب. أ) ضد (ل. ص) أنه لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بالدين.

ويتولى القائم بالتنفيذ المصرح له قانونا بإجراء الحجز وتوقيع الحجز العقاري بموجب أمر الحجز المبلغ بصورة قانونية.

فعدم كفاية منقولات المدين أو عدم وجودها يعتبر شرطا جوهريا وهاما للمرور إلى الحجز على عقارات المدين حيث إنه لا يمكن الحجز على العقار إلا إذا كانت المنقولات المحجوزة للمدين غير كافية للوفاء بديونه، ومن ثم يستوجب الحجز على العقار لاستيفاء الدين.

2- قيمة العقار كفاية على الأقل لسداد جزء من الدين والمصاريف

وهذا الشرط جوهري 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 الدين.⁽¹⁾

المطلب الثالث : إجراءات الحجز العقاري

يمر الحجز العقاري بمراحل وإجراءات قانونية سيتم توضيحها من خلال ما يلي :

الفرع الأول: استصدار أمر الحجز وتبليغه للمحجوز عليه

أولا : استصدار أمر الحجز

طبقا للمادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يقدم طلب الحجز العقاري إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار من طرف الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي ويتضمن الطلب على الخصوص :

اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد بها العقار و/ أو الحق العيني العقاري.

- اسم ولقب المدين وموطنه.

- وصف العقار و / أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه مع بيان موقعه وأية

بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية.

¹ - : الأستاذ بلقاسمي نور الدين مرجع سابق، ص61.

ويجوز للدائن أن يستصدر أمرا على عريضة يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشمولاته وهذا الأمر غير قابل لأي طعن.

كما يشترط فيمن يريد توقيع الحجز التنفيذي على العقار تقديم ما يثبت توفر الشروط العامة الواجب اتباعها في كل الحجز التنفيذية بالإضافة إلى الوثائق المذكورة في نص المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتمثلة فيما يلي:

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

- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.

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

- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار.

- شهادة عقارية.

وإذا لم يرفق الطلب بإحدى الوثائق المذكورة أعلاه على سبيل الحصر رفض طلب الحجز، ويمكن تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة.

كما يجب أن يتضمن أمر الحجز فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي، وهذا طبقا لما ورد بنص المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتمثلة فيما يلي:

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

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

- 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.

وإذا خلا الأمر من أحد البيانات أعلاه كان قابلا للإبطال.

ثانيا : تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه

طبقا لنص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المحضر القضائي يقوم بتبليغ أمر الحجز إلى المدين، وإذا كان العقار و/ أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني للغير وجب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار مفتشية الضرائب بالحجز .

الفرع الثاني : قيد الحجز بالمحافظة العقارية

ليس لاستصدار الأمر بالحجز أو تبليغه للمحجوز عليه أي أثر ما لم يتم شهره بالمحافظة العقارية وهذا بعد اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل وهذا ما تم النص عنه بالمادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبعد إتمام هذا الإجراء يعتبر ما تم من أعمال التنفيذ بمثابة حجز نهائي يترتب عليه وضع الأموال بين يدي القضاء⁽¹⁾.

كما أجاز القانون للدائن إذا أقتضى الأمر أن يستصدر أمرا بالحجز على عدة عقارات في وقت واحد مملوكة للمدين بتقديم سند تنفيذي حائز القوة الشيء المقتضى به بعد قيد أمر الحجز وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الآخرين واستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين، ويصبح منذ التأشير به طرفا في إجراءات التنفيذ.

وطبقا لنص المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي، أو إلى الحاجز خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام، وتتضمن هذه الشهادة العقارية

¹ - : برابرة عبد الرحمان ، مرجع سابق ص 126.

جميع القيود والحقوق المتعلقة بال عقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم.

وعند قيام المحافظ العقاري بقيد أمر الحجز يجب عليه ذكر تاريخ وساعة الإيداع وبنوه بهامشه وبترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده. مع ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز، وإذا كان العقار و / أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز وجب إنذار الغير الحائز وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليته للعقار وإلا بيع العقار جبرا عليه، وهذا طبقا لنص المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما أنه لا يجوز للمدين المحجوز عليه ولا لحائز العقار ولا للكفيل العيني بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية أن ينقل ملكية العقار و / أو الحق العيني العقاري المحجوز ولا يرتب تأمينات عينية عليه وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال.

غير أنه يجوز لبائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم أن يقيد حق الامتياز على العقار.

المطلب الرابع : التنفيذ على العقار بيد الحائز والكفيل العيني

سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى التنفيذ على العقار في يد كل من الحائز والكفيل العيني وذلك من خلال ما يلي :

الفرع الأول : التنفيذ على العقار في يد الحائز

يعتبر حائزا العقار المرهون كل من انتقلت إليه، لأي سبب من الأسباب، ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن

فإذا كان العقار و/ أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز وجب إنذار الغير الحاجز وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليته للعقار وإلا بيع جبرا وهو ما تضمنته المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإذا كان العقار محملا بحق نافذ في مواجهة الغير ثم انتقلت ملكية هذا العقار إلى شخص آخر غير مسؤول شخصيا عن الدين فإن هذا الشخص يسمى حائزا للعقار، فيجب لكي يكون حائزا للعقار توفر ما يلي:

- أن يوجد دائن له حق عيني تبعي على عقار وأن يشهر هذا الحق بحيث يكون نافذا في مواجهة الغير⁽¹⁾

- أن تنتقل ملكية العقار أو جزء منه ويترتب عليه حق قابل للتنفيذ عليه كحق الانتفاع، وذلك بعد شهر، الحق العيني التبعي، لما كانت الملكية أو غيرها من

¹ - : الأستاذ أحمد خلاصي ، قواعد إجراءات التنفيذ الجبري، منشورات عشاش ، الجزائر، 2003 ص 374
- عبد الحميد الشواربي ، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري ، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر 2002 ص 576.

الحقوق العينية الأصلية لا تنتقل أو تترتب إلا بالتسجيل فيجب أن يجري تسجيل التصرف الناقل أو المرتب لها ويسوى أن يكون بعوض أو تبرع على أن يكون التصرف صحيحا صادرا من مالك العقار ولهذا لا يعتبر جائزا تملك العقار بالتقادم⁽¹⁾

- أن لا يكون هذا الغير مسؤولا شخصيا عن الدين.

وتبدأ إجراءات التنفيذ على عقار الحائز بتبليغ أمر الحجز إلى المدين وتسجيل هذا الحجز بمكتب الرهون، كما لو كان ينفذ على عقار المدين ثم ينذر الحاجز ويسجل هذا الإنذار وبهذا يتمكن من الاختيار بين أن يفى بالدين أو يخلى العقار، أو يتحمل إجراءات التنفيذ الجبري⁽²⁾.

الفرع الثاني: التنفيذ على العقار في يد الكفيل العيني:

الكفيل العيني هو من يقدم عقارا له ضمانا بالدين على آخر وهو كحائز العقار ليس مدينا ولا مسؤولا شخصيا عن الدين، كما أنه يختلف الكفيل العيني عن الحائز. من حيث إنه يقدم باختياره عقارا لضمان حق قبل غيره على عكس الحائز الذي ينتقل إليه العقار محملا بتأمين دون أن يكون له يد في ترتيبه³.

¹ - فتحي والي ، التنفيذ الجبري ، منشأة المعارف، مصر، 1989 ، ص 377.

² - : احمد خلاصي ، مرجع سابق ، ص 376 ، 377.

³ - : أحمد خلاصي ، مرجع سابق ، ص 379.

ولم يتعرض قانون الإجراءات المدنية والإدارية للإجراءات الواجب مراعاتها
عندما يجري الدائن رهنه ضمانا لدين شخص آخر دون أن يكون
الراهن ضامنا للدين بسائر أمواله، وتناول القانون المدني الجزائري هذا الرهن في
المادتين 901 و 902 من القانون المدني.

وتنص المادة 901 على أنه: إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين فلا يجوز
التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله، ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا
كان وجد اتفاق بغير ذلك.

وتنص المادة 902 على أنه : يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن
ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه وفقا للأجال والأوضاع المقررة في قانون
الإجراءات المدنية.

وإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له تقاضي أي إجراء موجه إليه إن
هو تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية
العقار⁽¹⁾ وتختلف إجراءات حجز عقار الكفيل العيني عن إجراءات حجز عقار
الحائز وأساس هذا الاختلاف أن يكون الكفيل العيني يختلف عن الحائز في العقار
محل التنفيذ لم يكون مملوكا للمدين من قبل ولهذا فمن العبث اشتمال الحجز والأمر

¹ - : د/ فتحي والي، مرجع سابق ، ص 384 .

الصادر به للمدين على بيان العقار الذي يراد التنفيذ عليه ويستحيل الحجز على اسمه، فإنه لم يملك العقار ولم يرهنه ولم تكن ي علاقة به.

الفرع الثالث : تعدد الحجوز

تطبيقا للقاعدة العامة التي تقضي بأن الحجز على المال لا يخصص الحاجز به ولا يمنع من توقيع حجوز لاحقة يمكن لأي دائن آخر أن يوقع حجرا ثانيا على العقار المحجوز ولو كان الحاجز الأول دائنا صاحب حق.

يني تبعي على العقار وهذا الحجز يتم بنفس الإجراءات التي يوقع بها الحجز الأول وقد أوجب القانون على مكتب الشهر العقاري عند تسجيل التنبيه الثاني أن يقوم بالتأشير بالتنبيه الجديد على هامش تسجيل التنبيه الأول مبينا تاريخ التنبيه الجديد واسم الدائن الذي أعلنه وسند تنفيذه⁽¹⁾ وفي حالة تعدد الحجوز على العقار فإنه يجب التنسيق بينهما حتى لا تتضارب إجراءات التنفيذ على مال واحد ومنها تعدد الحجوز، فإن الإجراءات التالية للحجز يباشرها الحجز الأول، ويسمى الدائن مباشر الإجراءات، لكن ضرورة توحيد الإجراءات التالية لا ينفي استقلال الحجوز المتعاقبة فالحجز الثاني يعتبر حجرا مستقلا عن الحجز الأول بحيث إنه لا يترتب على نزول

¹ - : فتحي والي ، مرجع سابق، ص ، 385.

الحاجز الأول عن حجه أو بطلان هذا الحجز أو سقوطه أثر في بقاء الحجز الثاني صحيحاً. (2)

المطلب الخامس: إعداد العقار للبيع

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

الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع

تتم عملية إعداد العقار للبيع وفقاً لمقتضيات المواد 737، 738، 740، 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في حالة عدم استجابة المدين بالطرق الودية أن يحرر المكلف بالتنفيذ قائمة تحتوي على شروط البيع وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة.

ويجب أن تشتمل قائمة شروط البيع على ما يلي:

- بيان السند التنفيذي الذي حصلت إجراءات الحجز بمقتضاه .

- بيان تبليغ الحجز مع التنويه بتسجيله .

- تعيين العقار المحجوز تعييناً دقيقاً نافياً للجهالة.

² - : فتحي والي ، مرجع نفسه، ص ، 386.

- شروط البيع وتحديد شكل العقار وصفته .

- الثمن الأساسي والمصاريف.

وتحرر قائمة شروط البيع وشكل مسودة ويوقع عليها كاتب الجلسة.(1)

وطبقا لنص المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجب على

المحضر القضائي خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع

بأمانة الضبط أن يبلغ رسميا الأشخاص التالية:

- المدين المحجوز عليه.

- الكفيل العيني والحاجز للعقار و/ أو الحق العيني العقاري إن وجدا.

- المالكين على الشيوع إن كان العقار و / أو الحق العيني العقاري مشاعا.

- الدائنين المقيدون كل بمفرده.

- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجدا.

وفي حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية، دون

تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن

المتوفي كما يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع فضلا عن البيانات

المعتادة ما يلي :

¹ - : مارك نصر الدين مرجع سابق ، ص 217.

- احمد خلاصي ، قواعد إجراءات التنفيذ الجبري، منشورات عشاش ، الجزائر 2003، ص 396 ، 397.

تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

- تعيين العقار 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 لإبداء الملاحظات

والاعتراضات المحتملة، وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

- وهذا ما تضمنته المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني: إجراء البيع (البيع بالمزاد العلني)

تجري المزايدة العلنية في جلسة الحجوز العقارية بالمحكمة في الوقت المحدد

في إعلان الدائنين المقيدون والمحجوز عليه وإذا تعددت العقارات المحجوز عليها

وكان قد صدر حكم بترتيب بيعها على التعاقب فإنه يجب مراعاة ذلك الترتيب عند

إجراء البيع، وإذا كان ثمن العقار الأول غير كاف للوفاء بدين الحاجزين والمصاريف

انتقل البيع إلى العقار الثاني بالتتابع ويكف القاضي عن البيع إذا تحصل على قيمة

الدين والمصاريف، وإذا لم يتقدم أي أحد بأي عرض وكانت العروض غير كافية ولا

تتناسب مع قيمة العقار أجلت المزايدة إلى جلسة أخرى وتتخذ إجراءات جديدة

للأوضاع السابق بيانها فيما يتعلق بإعادة العقار للبيع. وإن لم يحصل البيع في خلال الستة أشهر التالية لتسجيل أمر الحجز يجب استخراج شهادة عقارية جديدة للأوضاع السابق بيانها، ويرسو المزداد على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر مزاد إذا لم يتقدم أحد بعده ثلاث دقائق، ويصدر بذلك حكم رسو المزداد الذي يشتمل على صورة من قائمة شروط البيع ويذكر الإجراءات التي اتبعت إلى غاية رسو المزداد.

وحكم رسو المزداد ليس حكما فاصلا في الخصومة وإنما مجرد محضر البيع ما تم من إجراءات جلسة بيع وإثبات وقوع المزداد، وعلى من رسا عليه المزداد وهو يدخل ضمن السلطة الولائية للقاضي، وليس ضمن السلطة القضائية، ويترتب عن ذلك أن الطعن فيه يكون بدعوى البطلان وليس بطرق الطعن في الأحكام القضائية كالمعارضة والاستئناف.

فإن تمت المزايدة وفيها مخالفة للإجراءات فإن لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان طبقا للقواعد المعمول بها قانونا.

ويترتب على الحكم ببطلان حكم رسو المزداد وزوال أثر البيع بالمزداد شأنه شأن البيع الاختياري العادي، ويلتزم المشتري الراسي عليه المزداد أن يدفع الثمن الذي رسي به المزداد عليه والمصاريف القضائية⁽¹⁾.

¹ - ملزي عبد الرحمان ، محاضرات في طرق التنفيذ ، محاضرات ألقيت على طلبة الكفاءة المهنية للمحاماة ، كلية الحقوق، بن عكنون الجزائر 2000 ، 2001 ، ص 35 ، 36

ويلتزم الراسي عليه المزاد أيضا بتسجيل حكم رسو المزاد بمصلحة الشهر العقاري، وهو ما نصت عليه المادة 90 من المرسوم 63 /76 المتضمن تأسيس السجل العقارية¹

والبيع بالمزاد العلني يطهر العقار من كل الأعباء والقيود العالقة به باستثناء حقوق الارتفاق الإيجابية والسلبية فإنها تبقى عالقة بالعقار وذلك بدفع الثمن لدى كتابة ضبط المحكمة، وذلك أن أصحاب الرهون أولى باستيفاء حقوقهم قبل الدائنين الحاجزين وبذلك تنتقل ملكية العقار مطهرة إلى المشتري.

ويلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في أجل ثمانية (08) أيام المنصوص عليه في المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بفرق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من ثمن الراسي به المزاد، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى.

وفي هذه الحالة يتضمن منطوق الحكم برسو المزاد للبيع الثاني إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد.

¹ / المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

المطلب السابع: عوارض إجراءات الحجز العقاري

لم ترد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصوص خاصة بعوارض إجراءات الحجز العقاري، ولقد تطرق إليها قانون الإجراءات المدنية الفرنسي وخصص لها قسماً كاملاً.

ونظراً للفراغ التشريعي الملاحظ في ذلك فسنبين القواعد التي تحكم إجراءات عوارض الحجز العقاري والتي سنتناولها من خلال ما يلي :

الفرع الأول: القواعد العامة المطبقة على كل عوارض إجراءات الحجز العقاري

إن كل اعتراض على الإجراءات يشكل خصومة، ويتعين على المحكمة البت فيه بحكم قضائي.

والعوارض العامة قد تطرأ في اختصاص الجهة القضائية المختصة بالحجز العقاري، أو تكون في الإجراءات المتبعة في عملية الحجز.

أولاً: الجهة القضائية المختصة بالحجز

تنص الفقرة 07 من المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه في مواد الحجز، سواء كان بالنسبة بالإذن بالحجز أو بالإجراءات التالية له أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها الحجز.

فهذا الاختصاص في النظام العام لا يجوز مخالفته أو الاتفاق على مخالفته.

ثانيا : الإجراءات المتبعة

تتميز إجراءات حجز العقاري بالسرعة والتقصير في المواعيد الإجرائية مثل إعدار المدين بأنه إذا لم يدفع الدين في الحال يسجل الأمر بمكتب الرهون التابع له محل الأموال ويعتبر الحجز نهائيا من يوم التسجيل.

الفرع الثاني : التواءم الخاصة بكل نوع من العوارض

العوارض الخاصة التي تطرأ على إجراءات الحجز العقاري، إما أن تكون عوارض قائمة على الحجز بالذات أو عوارض قائمة على تعدد الدائنين أو عوارض صادرة من الغير وهو ما سنتناوله فيما يلي :

أولا : العوارض القائمة على الحجز بالذات

من العوارض التي تعترض إجراءات الحجز العقاري هي إبطال الحجز وشطب الحجز.

1) إبطال الحجز

وهو كثير الحدوث ولذا تعين تنظيم الحجز العقاري بصفة دقيقة تفاديا للطلبات غير المؤسسة والحجوز غير المبررة، وأسباب إبطال الحجز العقاري تتمثل في مخالفة الشروط الموضوعية للحجز كوجود وثبوت الدين وما يؤدي أيضا إلى إبطال

الحجز⁽¹⁾، مخالفة بعض الشروط الشكلية كعدم احترام المواعيد المحددة، بشرط أن يسبب ذلك ضررا للأطراف ويحقق به مصلحة.

الكل ذي مصلحة التمسك بالبطان، ويمكن التمسك بالبطان إذا وجد سبب الإبطال قبل عقد جلسة المزايدة، يكفي أن يدرج الاعتراض في قائمة شروط البيع. أما إذا ترتب الإبطال أثناء الجلسة أو بعدها فيجب أن لا ينصب الإبطال إلا على عيب في الشكل، ولا يكون في الموضوع.

وتترتب على عملية البطان آثار منها :

إن قضي بالإبطال في الجلسة المحدودة بالإجراءات التي تلت العمل محل الإبطال أصبحت بدون مفعول ويتعين إعادتها ابتداء من نفس العمل الذي تم تصحيحه. وأما إذا تعين الإبطال يوم المزايدة فيجب إعادة الإجراء من يوم الجلسة المحددة.

(2) شطب الحجز:

ويتم شطب الحجز في ثلاث صور:

- **الشطب الإداري** : ويتم عند رفع الحجز باتفاق الأطراف.

- **الشطب القضائي**: ويكون بمقتضى حكم قضائي يرفع الحجز بعد ما قضي بإبطال الحجز.

¹ - : الغوثي بن ملحة ، الحجز العقاري ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزائر ، 2004 ص 116.

- الشطب القانوني: والذي يقع في حالة السقوط⁽¹⁾

ثانياً: العوارض القائمة على تعدد الدائنين

وتكون في حالة تزامن حاجزين حيث لا يمكن إجراء حجزين على حدة، ولذا يتعين القيام بضمها أمام نفس المحكمة وبإشراف نفس الدائن، وفي ذلك حالات:

- قد يتعلق الحجزان بنفس العقار حيث لا يكون الدائن الثاني على علم بالحجز الأول، ولذا يكون من مصلحته أن ينضم إلى إجراءات الحجز الأول وعلى كل، فالدائن الأول الذي تكون له المبادرة للقيام بالإجراءات، وما على الدائن الثاني إلا أن ينضم إليه.

- وقد يكون الحجز الثاني ذا نطاق واسع بحيث ينصب على عقارات أخرى زائد العقار المحجوز عليه سابقاً، وفي هذه الحالة يتم تبليغ الإنذار الثاني، ويقتصر فقط على العقارات التي لم يشملها الحجز الأول لكنه يتعين على الدائن الثاني أن يعلن الحجز إلى الدائن الأول والذي له أن يستمر في الإجراءات.

- قد يحصل وأن الحجزين يتعلقان بعقارات مختلفة.

إذا وجدت العقارات بنفس الدين يمكن ضم الإجراءات بطلب من الطرف الذي

يسعى في ذلك، وعلى كل فالدائن الأول يبقى مشرفاً عليها⁽²⁾

¹ / الغوثي بن مليحة، المرجع نفسه، ص ، 118، 119 .

² / : أحمد خلاصي، مرجع سابق ، ص 520.

ثالثاً : العوارض السائدة من الغير

قد يحدث ويدعي الغير بأن الحجز امتد إلى عقارات له، وعليه فيقوم برفع دعوى بطلب الاسترداد، وهي بمثابة دعوى الاستحقاق، والتي يرفعها صاحب حق الملكية على العقار المحجوز عليه وليس لصاحب حق عيني آخر. وعليه إذا تعلق الحجز بحق عيني غير حق الملكية على العقار المحجوز عليه وليس لصاحب حق عيني آخر. وعليه إن تعلق الحجز بحق عيني غير حق الملكية مثل حق الانتفاع فلا يكون الطلب إلا من الطرف الذي هو صاحب نفس الحق لا غير⁽¹⁾

ويجوز لصاحب حق الانتفاع رفع دعوى الاستحقاق الفرعية إذا كان التنفيذ مباشراً على حق الانتفاع، وكان يطالب بالحق الحاصل عليه التنفيذ باعتبار أنه هو صاحب الانتفاع وليس المدين المحجوز عليه.

وإذا اقتضت الدعوى على طلب استحقاق العقار دون إبطال إجراءات التنفيذ فإنها لا تغير دعوى الاستحقاق فرعية بل أصلية لا يتوقف عليها وقف إجراءات البيع كما لا يسري عليها حكم من الأحكام الخاصة بالمنازعات المتعلقة بالتنفيذ، ويعمل في شأنها بالقواعد العامة الخاصة بالدعاوى العادية.

¹ : الفوئي بن مليحة ، مرجع سابق ، ص 120.

المطلب الثامن : آثار الحجز العقاري

أباح المشرع الجزائري لصاحب حق الملكية استعمال هذا الشيء واستغلاله والتصرف فيه، ومع ذلك فإن إباحة هذه الحقوق على إطلاقها المالك العقار المحجوز يتعارض مع مصلحة دائني هذا الملك، وبعد أن أقر المشرع أن مصلحة الدائنين أولى بالرعاية بحق الملكية المقررة للمالك إذا تراخي عن الوفاء بالتزاماته قبل دائنيه لذلك فرض المشرع قيودا تحد من سلطة مالك العقار المحجوز في التصرف في العقار، فممنع نفاذ التصرفات اللاحقة للحجز في حق من تعلقت حقوقهم بالعقار المحجوز كما قيد سلطة المالك في استعمال واستغلال العقار المحجوز.

لما كان الحجز لا يترتب عليه خروج المال المحجوز من ملك المدين، ويظل محتفظا بملكته للعقار إلا أن الحجز على العقار يرتب مجموعة من الآثار القانونية والتي سنتناولها تباعا فيما يلي :

الفرع الأول : عدم نفاذ التصرف في العقار

إن المحجوز عليه يمنع من القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع أو مقايضة أو هبة أو وقف سواء كانت ناقلة لكل الملكية أو لأحد الحقوق العينية الأصلية كحق الانتفاع والارتفاق كما يمنع عليه توقيع حقوق عينية تبعية كحق الرهن مثلا، لأن من شأن كل هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار وتبعد

الراغبين في شرائه ويستفيد من بطلان هذه التصرفات الحاجزون المشاركون في
الحجز وأصحاب الحقوق المسجلة على صحيفة العقار العينية⁽¹⁾

الفرع الثاني : إلحاق الثمار بالعقار المحجوز:

تنص المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن تلتحق
بالعقار و/ أو الحق العيني العقاري ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز
بالمحافظة العقارية، وللمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان
ذلك من أعمال الإدارة الحسنة ويودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة.

أي أن ثمار العقار تعتبر جزءا منه فيتم حجزها وفقا لإجراءاته رغم أنها تعتبر
منقولات بحسب المال، ويتم توزيعها أي توزيع ثمنها كما يوزع ثمن العقار، وتكون
الأولوية في الحصول على الثمن منها للدائنين المرتهنين وأصحاب الحقوق الممتازة
بحسب درجاتهم. وإذا بقي شيء بعد حصول هؤلاء على حقوقهم فإنه يقسم المحاصة
بين هؤلاء الدائنين العاديين ولو كان الحاجز من بينهم. أما مشتري العقار بالمزاد فلا
يحصل على ثماره إلى تاريخ رسو المزاد عليه، وإذا لم يكن بين الدائنين دائن ممتاز
فإن ثمن العقار والثمار يتم توزيعها بالمحاصة بين الدائنين العاديين. أما إذا كان
يوجد بين الدائنين دائن ممتاز فإن ثمن العقار والثمار يتم توزيعها بالمحاصة بين
الدائنين العاديين.

¹ - : بربارة عبد الرحمان ، مرجع سابق ، ص 134.

أما إذا كان يوجد بين الدائنين دائن ممتاز فإن حق التقديم يرد على ثمن العقار وثمر الثمار معاً، والحكمة من هذا الإلحاق ترجع إلى دفع ما قد يعود على الدائن الممتاز من ضرر بسبب طول مدة إجراءات التنفيذ. وحتى لا يعمل الدائن العادي إذا كان هو مباشر للإجراءات على إطالة أمد التنفيذ بهدف زيادة توليد الثمار، لكي يفيد من اقتسام ثمارها بطريق المحاصة من جميع الدائنين ويعمل بهذه القاعدة أياً كانت طبيعة الثمار وسواء كانت ثماراً طبيعية أو صناعية أو مدنية⁽¹⁾

الفرع الثالث: الحد من سلطة المحجوز عليه في تأجير العقار واستغلاله

حجز العقار لا يؤدي إلى نزع ملكه من المدين وإخراجه من حيازته، بل العكس هو الحاصل فالمدين يظل مالكا، وبالتالي له على العقار المحجوز العديد من السلطات⁽²⁾ فالمادة 897 من القانون المدني اعتبرت التبليغ الموجه للمستأجر بعد تنبيهه نزع الملكية وجعل دفع الإيجار للمحجوز عليه غير نافذ في حق الحاجز لأنه بمثابة حجز ما للمدين لدى الغير.

ونصت المادة 896 من القانون المدني الجزائري على أن الإيجار المبرم بعد القيد إذا لم تعجل فيه الأجرة لا يكون نافذاً في حق الحاجز إلا إذا أمكن اعتباره داخلاً في أعمال الإدارة الحسنة، أي لا يهدف للإضرار بالدائنين، أما الإيجارات

¹ - : عبد الحميد الشواربي ، مرجع سابق ، ص ، 588.

² - : عبد الحميد الشواربي ، مرجع نفسه ، ص 590.

السابقة للقيّد فإنه يمكن إبطالها إذا أثبت الدائنون أو الراسي عليه المزاد وقوع غش أو إضرار بمصالحهم.

المطلب الخامس : الحجز على العقارات غير المشهورة

تناول المشرع الجزائري في المواد 766 إلى 771 الحجز على العقارات غير المشهورة.

طبقا لنص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجوز للدائن الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ، وفقا لأحكام القانون المدني.

ويرفق طلب الحجز بما 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 حجزه.

ويتم التبليغ الرسمي بأمر الحجز إلى المدين وإلى حاجز العقار، ويحرر

المحضر القضائي قائمة شروط التبليغ ويخضع نشر الإعلان عن البيع بالمزاد

العلمي لأحكام المادتين 748 و750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المبحث الرابع : النظام القانوني للحجز التحفظي

تناول المشرع الجزائري الحجز التحفظي من خلال المواد من 646 إلى 666 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية . وسيتم تناول هذا المبحث من خلال ما يلي :

المطلب الأول : مفهوم الحجز التحفظي

سيتم من خلال هذا المبحث تعريف الحجز التحفظي وتبيان خصائصه وتمييزه عن الحجز التنفيذي من خلال ما يلي :

الفرع الأول : تعريف الحجز التحفظي

الحجز التحفظي هو إجراء وقائي يلجأ إليه الدائن عند الضرورة فيستصدر من القاضي أمرا بتوقيعه على منقول مادي أو عقار مملوك لمدينه حفاظا على حقه في الضمان العام أي الضمان الذي لكل دائن على أموال مدينه، وهولا يستهدف ابتداء بيع العقار أو المنقول المحجوز عليه واقتضاء حقه من ثمنه وإنما وضعه تحت يد القضاء لمنع المدين من التصرف فيه إضرارا بالدائن وتنص المادة 646 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن الحجز التحفظي هو وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها، ويقع على مسؤولية الدائن.

الفرع الثاني : خصائص الحجز التحفظي

- إنه إجراء وقائي الغرض منه وضع الأموال المحجوزة تحت يد القضاء دون أن يؤدي ذلك أليا 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⁾.

- لا يشترط عند المطالبة بضرب حجز تحفظي أن يكون الدائن حائزا لسند رسمي أو قضائي واجب النفاذ، وإنما يجوز توقيعه بموجب تقدير القاضي ولو من ظاهر الحال، ويرى الدكتور محمد حسنين أنه يجوز الحجز التحفظي بموجب السندات التجارية مثل الكمبيالة.

- لا يجوز الحجز التحفظي إلى نقل حيازة المال المحجوز إنما يظل المحجوز عليه حائزا مؤقتا لأمواله المحجوز عليها ولو أن ينتفع بها انتفاع رب الأسرة الحازم الحريص وله أن يمتلك ثمارها.

¹ - : مروك نصر الدين ، مرجع سابق ، ص 134.

- إن كل تصرفات المدين بعد توقيع الحجز وتبليغه له، يعد عملاً غير مشروع ووعيد الأثر، فالتصرف في الأشياء المحجوزة لا يسري أثرها على الحاجز، ولا يحتج بها نحوه.

الفرع الثالث: تمييز الحجز التحفظي من الحجز التنفيذي

أولاً/ من حيث شروط كل حجز

يشترط لتوقيع الحجز التنفيذي أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي، حال الأداء محقق الوجود، معين المقدار، وأن يسبقه اتخاذ مقدمات التنفيذ.

أما الحجز التحفظي فلا يشترط لتوقيعه أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي لأنه ليس من مقتضاه بيع المال في ذاته، ويكفي أن يكون دين الحاجز حال الأداء محقق الوجود، يلزم أن يكون معين المقدار، ولا يجب اتخاذ مقدمات التنفيذ فيه لأن الغرض منه مباغاة المدين بالحجز، ويشترط فيه استئذان القضاء، ويشترط فيه تقديم طلب التنفيذ أو إقامة دعوى إثبات الدين.

ثانياً/ من حيث الإجراءات والأهداف

الحجز التحفظي إجراء وقتي غرضه حماية وقتية وسريعة للدائن وحرص المشرع فيه ألا تكون هذه الوسيلة أداة كيدية للمدين فتطلب من الدائن بعد أن اطمأن على

ضمانه بتوقيعه الحجز استكمال ما ينقصه من شروط الحجز التنفيذي حتى يصبح الحجز عند توافر شروط حجز تنفيذي.

ثالثاً/ من حيث المحل

محل الحجز التحفظي مال منقول أو عقار طبقاً لنص المادة 646 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و التي تنص على أن :

" الحجز التحفظي هو وضع أموال المدين المنقولة المادية و العقارية تحت يد القضاء و منعه من التصرف فيها، و يقع الحجز على مسؤولية الدائن "

الفرع الرابع: شروط توقيع الحجز التحفظي

أولاً/ شرط تحقق الوجود

أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي فاصل في أصل الحق أو بيده حكم ولو كان غير واجب النفاذ.

فإذا كان الدين احتمالياً أو معلقاً على شرط واقف فلا يجوز توقيع الحجز بمقتضاه، إذ يجب تصفية النزاع على الحقوق قبل طلب استيفائها⁽¹⁾.

¹ - : أحمد خليل ، أصول التنفيذ الجبري ، الدار الجامعية ، بيروت لبنان ، 1984 ، ص 298.

ثانيا/ أن يكون الدين حال الأداء

فلا يجوز للدائن أن يطلب تنفيذ دينه قبل الاستحقاق كما لو كان هذا الدين معلقا على شرط لم يتحقق بعد أو أجل لم يحل⁽¹⁾

رغم تناقض هذا الشرط مع طبيعة الحجز التحفظي ذاته لأن انتظار الدائن ليحل الأجل يعرضه لمخاطر تهريب المدين لأمواله، وهو ما يتعارض مع هدف الحجز، ولكن المشرع قصد أن يدفع الحجز التحفظي المدين إلى الوفاء قبل حلول الأجل، وينبغي أن يتحقق هذا الشرط عند حلول توقيع الحجز.

وإذا كان الأجل موضوعا لمصلحة الدائن له أن يتنازل عنه، وأن يطلب تنفيذ الدين في الحال.

ثالثا/ شرط تعيين المقدار

الحجز التحفظي لا يوقع إلا بعد تعيين مقدار الدين .

المطلب الثاني: إجراءات توقيع الحجز التحفظي وآثاره

سيتم تناول إجراءات توقيع الحجز التحفظي وآثاره من خلال ما يلي :

الفرع الأول: إجراءات توقيع الحجز التحفظي

¹ - : عبد الحميد الشواربي ، مرجع سابق، ص494.

أولاً: اللجوء إلى القضاء

القاضي هو المختص بالإذن بالحجز التحفظي، طبقاً لنص المادة 647 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجوز للدائن بدين محقق الوجود حال الأداء أن يطلب عريضة مسببة مؤرخة وموقعة منه أو ممن ينوبه استصدار أمر بالحجز التحفظي على منقولات أو عقارات مدينه، إذا كان حاملاً لسند دين أو كان لديه مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين، وبخشي فقدان الضمان لحقوقه.

والملاحظ أن خصومة استصدار الأمر بتوقيع الحجز التحفظي هي خصومة تحقيق غير كاملة حيث يغيب عنها مبدأ المواجهة واحترام حقوق الدفاع، وذلك بإرادة المشرع لأن هناك اعتبارات أساسية شرعت لحماية الدائن في مثل هذه الأحوال، وهذه الاعتبارات تكمن أساساً في الخشية من تهريب أموال المدين، ويرفق بهذا الطلب كافة المسندات التي تبين الدين وتؤدي بالقاضي إلى تكوين قناعة وإصدار الأمر بالحجز التحفظي.

ثانياً : توقيع الحجز

يوقع الحجز التحفظي على المنقول لدى المدين بذات الإجراءات المتبعة في الحجز التنفيذي، حيث يتم توقيعه بانتقال المحضر إلى مكان المنقولات المطلوب الحجز عليها وتحرير محضر الحجز لأن الغرض من الحجز مجرد التحفظ على المنقول وليس بيعه.

وهذا إذا لم يكن بمكان الحجز ما يصح حجزه فيثبت القائم بالحجز ذلك في محضر عدم وجود، وتوضع الأشياء المحجوزة في عهدة حارس، ويجوز ترك الأشياء المحجوزة في يد المدين لحراستها إذا وافق، وإذا كان إيداعها لدى حارس آخر يكلف المدين تكاليف باهظة.

وإن الحارس المعين يمنع من استعمال هذه الأشياء أو استغلالها أو استبدالها، وإذا بدد الحارس الأشياء المحجوزة عوقب بجريمة خيانة الأمانة⁽¹⁾.

وإذا كان الحجز التحفظي واقعا على عقار يرسل المحضر القضائي نسخة من الأمر بالحجز إلى المحافظ العقاري الذي يقيد أمر الحجز بالسجل اليومي ثم يسجله على صفحة العقار العينية.

ثالثا : إعلان ورقة الحجز للمحجوز لديه أو المحجوز عليه

إذا تبين للمحضر القضائي عند إلغاء الحجز التحفظي أن الأموال المقرر حجزها موجودة في حوزة شخص ثالث فيتبع الأصول المقررة للحجز لدى الثالث. أي ينبغي على القائم بالتنفيذ تبليغ الأمر إلى كل المحجوز عليه والمحجوز لديه (الحائز).

الفرع الثاني : آثار الحجز التحفظي

تكمن هذه الآثار فيما يلي:

¹ - : د / محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 88.

- إن الغاية من الحجز التحفظي هي وضع المنقول تحت يد القضاء ومنع المدين من التصرف فيه إضرارا بالدائن.

- تبقى الأموال المحجوزة تحت يد المحجوز عليه إلى حين تثبيت الحجز أو الأمر برفعه طبقا لنص المادة 660 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- كل تصرف قانوني من المدين في الأموال المحجوزة لا يكون نافذا ويترتب على التصرفات القانونية أو الأعمال المادية المضرة بالحجز، تعرضه للعقوبات المتعلقة بجرائم الأموال المحجوزة المنصوص عنها قانونيا.

المطلب الثالث : دعوى تثبيت الحجز

سنتناول دعوى تثبيت الحجز التحفظي من خلال ما يلي :

الفرع الأول : تعريفها

لم يورد المشرع الجزائري تعريفا لدعوى صحة الحجز، وعلى العموم يمكن تعريفها بأنها تلك الدعوى التي يرفعها المعني أمام قاضي الموضوع، غرضها الأساسي تثبيت الحكم بالحجز بشكل نهائي، وإذا كان الدين المحجوز من أصله تتوفر فيه شروط استصدار أمر بالأداء قدم طلب الأداء وصحة إجراءات الحجز إلى القاضي الذي أصدر الأمر بالحجز في هذه الحالة، أي إلى القاضي المختص بإصدار الأمر بالأداء.

لما كانت دعوى تثبيت الحجز دعوى موضوعية ترفع أمام قاضي الموضوع يحكم من خلالها النزاع حول مدى تأسيس الإجراءات المؤقتة عن طريق التصدي لأصل الحق فإنه يجوز للمحكمة الناظرة في النزاع القضاء بصحة الحجز أو ببطلانه.

الفرع الثاني : ميعادها وإجراءاتها

يجب على الدائن أن يرفع دعوى بطلب تثبيت الحجز أمام قاضي الموضوع في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ صدور أمر الحجز وإلا كان الحجز والإجراءات التالية له باطلة، وهو ما تضمنته المادة 662 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ودعوى تثبيت الحجز دعوى موضوعية، وترفع بالإجراءات المعتادة أمام محكمة الموضوع المختصة، والحكم الصادر فيها حكم موضوعي يحسم النزاع على أصل الحق وتحدد قابليته للطعن فيه بقيمة الدعوى.

الفرع الثالث : آثارها

(1) - الحكم ببطلان الحجز التحفظي وإلغائه لانعدام أساسه جاز الحكم بالمقابل بالتعويضات للطرف المحجوز عليه عملا بالأحكام المتعلقة بالتعسف في استعمال الحق.

(2) - الحكم بصحة الحجز وتحوله إلى حجز تنفيذي وثبوت حق الدائن الأمر الذي سيمكن الدائن من استيفاء حقه عن طريق بيع المحجوز.

الفرع الرابع: المحكمة المختصة بنظر الدعوى

وتختص بهذه الدعوى المحكمة المختصة وفقا للقواعد العامة وليس محكمة التنفيذ لأن الأمر لا يتعلق بمنازعة التنفيذ وإنما بمرحلة من مراحلها وتسير الخصومة فيها للإجراءات العادية حتى تنتهي بالحكم بصحة الحجز، وإذا لم ترفع الدعوى خلال 15 يوما من تاريخ صدور الحجز عد الحجز باطلا وكأن لم يكن، وهذا طبقا للمادة 662 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومتى حاز هذا الحكم قوة الشيء المقضي به يكون للحاجز المحكوم له أن يتقدم بطلب التنفيذ إلى الجهة القضائية التي أصدرت الحكم، فيبلغ القائم بالتنفيذ هذا الحكم المطلوب تنفيذه إلى المحكوم عليه ويكلفه بالسداد في مدة 20 يوما فإن لم يتم بالوفاء بعد انقضاء المدة فإن هذا الحجز يصبح تنفيذا بأمر قضائي.

المطلب الثاني : الحالات الخاصة للحجز التحفظي

هناك حالات خاصة للحجز التحفظي نتناولها كالاتي :

الفرع الأول : الحجز الإستيعاقبي

أولا : تعريفه : هو ذلك الإجراء الذي بموجبه مالك منقول معين أو صاحب حق عيني عليه، يخوله التتبع أو صاحب الحق في الحبس، ولو لم يكن مالكا لهذا المنقول أو مجموعة المنقولات بأن يضبط هذه المنقولات ويضعها تحت يد القضاء،

ومنع حائزه من التصرف فيه إلى حين رفع الدعوى، باسترداده عينا أو إلى حين الفصل في هذه الدعوى إذا كانت مرفوعة من قبل.

أو هو مجموعة القواعد الإجرائية التي بموجبها تتم ممارسة حق التبعية في الأموال المنقولة، وهو أحد المنافذ المشروعة لمالك المنقولات أو صاحب حق عيني عليها.

وأساس هذا الحجز هو حق التبعية العيني أي حق مالك المنقول أو صاحب الحق العيني في تتبعه في يد حائزه أو مغتصبه، فإذا لم يكن له الحق في التبعية فلا يجوز له توقيع هذا الحجز، وذلك في حالة استناد حائز المنقول إلى قاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية، أي أن يكون الحائز للمنقول حسن النية ولديه سبب صحيح عملا بالمادة (835 من القانون المدني) ، كأن يكون اشتراه بعقد بيع صحيح ممن يظهر عليه بمظهر المالك كالوارث الظاهر أو الموصي له الظاهر⁽¹⁾.

- أما المشرع الجزائري فإنه لم يتعرض إلى تعريف الحجز التحفظي، واكتفى بمعالجته ضمن المادة 658 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا : شروط الحجز الاستحقاقى

I - الشروط المتعلقة بمحل الحجز الاستحقاقى (المنقول)

¹ - د. أحمد خليل ، مرجع سابق ، ص 415 .

- لا يرد الحجز الاستحقاقى إلا على منقول، فهو لا يرد على العقار، ولا على المنقولات المعنوية كحقوق الملكية الأدبية، ولا على الديون النقدية المترتبة للدائن في ذمة مدينه.

- أو أن يكون هذا المال غير مملوك للمحجوز عليه، فليس جائزا للشريك توقيع حجز استحقاق على حصته في الشركة لأن هذه الحصة تكون ملكا لهذا الأخير وليس له ذلك نظرا للشخصية المعنوية التي تتمتع بها الشركة وليس شرطا أن يكون المال مملوكا للحاجز، لأنه قد يكون للدائن حق امتياز بهذا أو تتبع على المال، ويمكنه توقيع حجز استحقاق إذا خرج هذا المال من حيازته.

- أن يكون المال المطلوب الحجز عليه معينا بذاته.

- وأن لا يكون المنقول قد انتقل إلى حائز حسن النية، لأنه إذا انتقل إلى حائز حسن النية فإنه يعتبر مالكا له بموجب قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية ولذلك فإن طالب الحجز الاستحقاقى لا يستطيع التمسك بحقه العيني على المنقول في مواجهته.

2- الشروط المتعلقة بالحق الذي يصح أن يكون أساسا لتقرير هذا الاستحقاق:

حجز الاستحقاق هو حق مقرر لصاحب حق امتياز أو تتبع على أعيان منقولة أو صاحب حق ملكيتها، فالحقوق التي يمكن لطالب حجز الاستحقاق أن يستند إليها في طلبه هي فقط ما يلي :

- حق الامتياز :

يستطيع أن يطلب حجز الاستحقاق كل دائن له حق امتياز على مال منقول.

- حق التتبع :

يستطيع ذلك كل دائن له حق تتبع على عين منقولة، مثل المعير في تتبع العارية.

- حق الملكية :

الصاحب حق الامتياز أو التتبع طلب حجز الاستحقاق، فإن صاحب حق الملكية، ذلك من باب أولى.

شروط خاصة بأداة الحجز:

يجب أن يحصل طالب الحجز الاستحقاق على إذن بتوقيع الحجز من قاضي التنفيذ وذلك ما لم يكن معه سند تنفيذي، أو حكم بالتسليم غير مشمول بالنفاذ المعجل ويخضع استصدار الإذن للقواعد التي تنظم الحجز التحفظية بشرط أن تشمل العريضة على بيان واف بالمنقولات المطلوب حجزها حتى لا يوقع الحجز على غير المنقولات التي للحاجز عليها حق تتبع.

ثالثا : إجراءات الحجز الاستحقاقى

إن الحجز الاستحقاقى لا يستهدف بيع المال المحجوز دائما، وإنما المحافظة عليه لحين ثبوت الحق، وعندئذ يتم إرجاعه إلى صاحبه أو إلى المكان الذي يجب أن يكون فيه، ولذلك فهو صورة من صور الحجز الاحتياطي وأهم الإجراءات هي:

1 - تقديم طلب إلى القاضي

تنص المادة 658 ، م ، إ على ... وفي هذه الحالة يجب تعيين المنقول في الطلب وفي أمر الحجز يجب أن يقدم طالب الحجز الاستحقاقى المتوفرة فيه الشروط السابق ذكرها طلبا إلى القاضي، يطلب من خلاله الأمر بإيقاع حجز استحقاقى على منقولات موجودة تحت يد حائزها ويجب أن يحتوي الطلب على تعيين للمنقول المراد توقيع الحجز عليه تعيينا مختصرا وذلك حتى يتحقق شرط أن تكون معينة بالذات.

ويكون الطلب على شكل عريضة تتضمن أسباب الحجز والمنقولات المراد الحجز عليها مذيلة بأمر يتضمن الحجز على المنقولات المعينة في العريضة⁽¹⁾، ومثله في ذلك مثل سائر الحجوز التحفظية، تقدم العريضة إلى المحكمة الواقع بدائرتها موطن المدين أو مقر الأموال المطلوب حجزها، بحيث يتولى القاضي

¹ - د. محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 168.

المختص توقيع أمر الحجز بعد تأكده من أحقية الطالب، ويتبع في إجراءاته الأوضاع نفسها التي تتبع الحجز التنفيذي.

2- انتقال المحضر إلى مكان المال المنقول وتحرير محضر حجز استحقاقه

يبلغ أمر الحجز إلى المدين وينفذ بموجب مسودة، رغم حصول المعارضة أو الاستئناف.

3- الإشكال في الحجز الاستحقاقه

إذا اعترض حازر المنقول المراد توقيع الحجز الاستحقاقه عليه، وجب على المحضر القضائي وقف إجراءات الحجز وتحرير محضر إشكال يسلمه للأطراف، وهذا لأجل عرضه على رئيس المحكمة في أجل أقصاه ثلاثة أيام، من تاريخ الاعتراض (المادة 02/658 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

صحة الحجز الاستحقاقه :

إذا كان الحديث يصح عن تحول الحجز الاحتياطي إلى حجز تنفيذي، فإنه لا يصح تحويل حجز الاستحقاق إلى حجز تنفيذي، لأنه لا يستهدف بيع المال المحجوز، ولكن يبقى متوجبا على الحازر استحقاقه أن يرفع دعوى ثبوت الحق الذي استند إليه في طلب الحق.

الفرع الثاني : حجز المؤجر على أموال المستأجر

أولاً: تعريفه

خول المشرع الجزائري بموجب أحكام إجرائية وموضوعية، المؤجر مالك المباني والأراضي الزراعية ومستأجريها الأصليين صلاحية المطالبة بتوقيع حجز تحفظي على المنقولات والأثاث والثمار الموجودة في هذه العقارات وفاء للأجرة المستحقة عن إيجارها باعتبار الحجز يشكل أحد الضمانات المقررة لاستيفاء المستحقات إذا لم يكن مستأجر تلك العقارات يدفع مقابل الإيجار، فمالك حق الأولوية في الحصول على ديونه الناجمة عن استعمال تلك العقارات⁽¹⁾، ونصت على هذا الحجز المواد 653، 654، 655، 656 من ق، إ، م، إ والمادتان 501 و 995 من القانون المدني الجزائري.

ثانياً: شروطه

يشترط المشرع في حجز المؤجر على أموال المستأجر توفر مجموعة من الشروط

هي :

1- الدائن الحاجز

أن يكون الحاجز مؤجراً للعقار سواء كان بناء أو أرضاً زراعية أو حقولاً أو بساتين ويسري أن يكون المؤجر مالكا للعقار أو مستأجراً أصلياً، ولا يسري على

¹ - : بربارة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 100

مؤجر المنقول⁽¹⁾، نصت المادة 654 إ ، م ، إ على أنه يجوز لمؤجر الأرض الزراعية أو الحقول أو البساتين أن يحجز تحفظيا على المزروعات والثمار الموجودة في تلك الأرض وفاء للأجرة المستحقة عن إيجارها.

2- المدين المحجوز عليه

يجب أن يكون المحجوز عليه مستأجرا وبالتالي فمغتصب العقار لا تربطه بمالكه أي رابطة تعاقدية، ويقصد بالمدين المستأجر الشخص الموجود بالعين المؤجر بناء على علاقة إيجار صحيحة وبموجب عقد يثبت توفر عنصر الصفة لدى المستأجر وتبرر وجوده بالأمكنة، أما إذا وجد للمؤجر نفسه أمام مشاكل بغير وجه حق فعليه أن يرفع دعوى قضائية مباشرة أمام قاضي الاستعجال يطالب من خلالها طرد المحتل وكل من يحل محله من العقار المتنازع عليه.

3- الأموال محل الحجز:

هي المنقولات المادية الموجودة بالعقار المتنازع عليه بغض النظر عن مالكتها، إذ يجب أن تكون المنقولات المراد الحجز عليها موجودة في العين المؤجرة ومملوكة للمدين، ومع ذلك يجوز الحجز على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة ولو لم تكن مملوكة للمدين.

¹ - د. نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق ، ص 461

4- طبيعة الدين المعبوز من أجله

يجب أن يكون ديننا ناشئاً عن عقد إيجار صحيح، إذ لا يجوز اللجوء إلى هذا النوع من الحجوز إلا إذا لم يتم دفع الأجرة المستحقة نتيجة الإيجار، أو بمناسبة دين آخر نشأ عن تلك العلاقة على أن يكون الدين حال الأداء وقت الحجز.

ثالثاً: إجرائاته

لا يشترط في توقيع الحجز بالنسبة للمؤجر على منقولات المستأجر الحصول على إذن من القاضي، إنما يكفي المؤجر بوضع يده مادياً على تلك المنقولات ليصبح حاجزاً عليها، والغرض منه منع المستأجر من التصرف في المنقولات أو تهريبها إلى حين الفصل في دعوى صحة الحجز التي يقيمها المؤجر لاحقاً ضد المستأجر.

أما في حالة تمكن المستأجر من نقل تلك المنقولات من مكانها بغير رضا المؤجر فعلى هذا الأخير السعي وراء استصدار أمر من القاضي يسمح له بضرب حجز على الأثاث أو المزروعات انطلاقاً من حق الامتياز الخاص، يسمى حق التتبع الذي خوله المشرع للمؤجر من أجل استيفاء مقابل.

الإيجار⁽¹⁾، وخلافا لحالة حجز المؤجر على منقولات المستأجر حيث يكون الحجز الاستحقاقى والحجز على منقولات المدين المنتقل لا يسمح فيها باتخاذ الحجز لصدوره مباشرة دون إذن من القاضي بموجب أمر على ذيل عريضة.

وطلب إذن حجز المؤجر أموال المستأجر من القاضي بموجب أمر على ذيل عريضة هو أمر جوازي، إذ يجوز توقيع حجز دون إذن أو بواسطة إذن.

وهذه الإجراءات التي يتخذها المستأجر ما هي إلا اقتضاء للأجرة المستحقة، وحسب المادة 656 فإن للمؤجر أن يحجز تحفظيا على المنقولات الموجودة بالمبنى أو بالمزرعة إذا نقلت بغير رضا المؤجر والتي له عليها حق امتياز أن لا يكون قد مضى على مدة نقلها ستون (60) يوما.

أما المادة 656، فتجيز للمؤجر أن لا يحجز على منقولات المستأجرين الفرعيين للمباني أو الأراضي الزراعية أو غيرها.

رابعا : دعوى حبة الحجز

إن توقيع هذا الحجز لا يعني انتقال ملكية الأشياء المحجوزة للدائن، كما لا يسمح بالاقطاع المباشر للديون عن طريق الاستيلاء، لأن الغرض من توقيع الحجز هو منع المدين من التصرف في المنقولات إضرارا بالدائن، ولهذا لا يجوز بيع الأشياء المحجوزة إلا بعد استصدار حكم من الجهة القضائية وفقا للقواعد العامة

1 - : بربارة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص99

والمقررة⁽¹⁾ في سير الدعاوى يقتضي بصحة الحجز ثم يجوز ذلك الحكم قوة الشيء المقضي فيه فيتحول الحجز من إجراء تحفظي إلى تنفيذي يستند إلى وثيقة رسمية. وحجز المؤجر على أموال المستأجر هو إجراء وقائي يحتاج إلى رفع دعوى صحة الحجز حتى يتمكن المؤجر من استيفاء بدل الإيجار بعد بيع المنقولات المحجوزة بموجب الحكم في الدعوى إذا صدر لصالحه وثبت حقه في الأجرة، وتخضع دعوى صحة الحجز للقواعد العامة الدعوى صحة الحجز التحفظية ويصدر حكم في الدعوى يمكن بيع المنقولات المحجوزة بالمزاد العلني، واستيفاء المؤجر حقه في بدل الإيجار من حصيلة التنفيذ.

الفرع الثالث : حجز المؤجر على منقولات الدين المتنقل

أولاً: تعريفه

هي الحالة التي يكون فيها الدائن أمام مدين متنقل ليس له مقر إقامة ثابت يجيز المشرع الجزائري للدائن تقديم طلب لقاضي محكمة موطنه، الغرض منه الحصول على إذن يسمح له بمباشرة الحجز على المنقولات المملوكة للمدين، والموجودة في تلك المنطقة سواء كانت تحت يد الحائز نفسه، فيعين حارسا عليها، أو كانت تحت يد الغير ليعين حارسا عليها، حيث تنص المادة 657 ق. م ، انه يجوز للدائن سواء كان بيده سند أم لا، أن يحجز تحفظيا على منقولات مدينه المتنقل

¹ - : بربارة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ ، مرجع نفسه ، ص 100.

الموجودة في المنطقة التي يقيم فيها الدائن وإذا كانت المنقولات تحت يد الدائن عين حارسا عليها، وإلا عين غيره حارسا عليها بناء على طلب منه.

وفقا لذلك نجد أن المشرع قد أجاز للدائن سواء كان بيده سند أو لم يكن بيده سند أن يطلب الحجز على منقولات مدينه المتنقل وهذا النوع من الحجز هو مثل الحجز التنفيذي مع وجود خاصية أخرى تتمثل في جواز إقامة الحجز حارسا على هذه المنقولات إن وجدت تحت يده أو يعين حارسا آخر عليها.

ثانيا : شروط الحجز على منقولات الدين المتنقل

في الحجز على منقولات المدين المتنقل يجب توفر ثلاثة شروط هي :

1- دائن له إقامة معلومة : أول شرط أن يكون الدائن ذا إقامة معلومة ثابتة.

2- مدين متنقل : يجب أن يكون المدين المتنقل لا يعرف له مكان مستقر، إذ أن انتفاء عنصر التنقل لدى المدين يمنع الدائن من اتباع الإجراءات المقررة لحجز أموال المدين المتنقل إنما له اتخاذ التدابير المتعلقة بالحجز التحفظي وفقا للقواعد العامة.

3- مكان وجود المال المعجوز : يشترط المشرع وجود الأموال المنقولة بالمكان

الذي يقيم فيه الدائن فليس لهذا الأخير أن يطالب بتوقيع حجز على الأموال المنقولة

خارج دائرة اختصاص محكمة موطنه إلا إذا رغب في اتباع سبيل الحجز التحفظي أو الحجز الاستحقاقى تبعاً لما تقتضيه قواعد الاختصاص⁽¹⁾.

المطلب الرابع : الاعتراض على الحجز

قد يكون العقار أو المنقولات المحجوزة مملوكة للغير ويكون المدين حاجزاً لها بمجرد كونه له حق انتفاع كالمستأجر أو المستفيد.

الفرع الأول : مفهوم دعوى الاسترداد

دعوى الاسترداد هي الدعوى الموضوعية التي يرفعها من يدعي ملكية الأشياء المحجوزة قبل بيعها ويوجهها إلى الحاجز والمحجوز عليه يطلب فيها إلغاء الحجز وقد تناولها المشرع الجزائري من خلال نص المادة 716 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فدعوى استرداد المنقولات المحجوزة هي دعوى يرفعها الغير المالك الحقيقي للأشياء المحجوزة طالبا أن تقدر له المحكمة هذه الملكية وأن تلغي الحجز الموقع على المنقولات فهي منازعة موضوعية (أو إشكال موضوعي في التنفيذ) حيث إن رافعها يدعي تخلف شرط من شروط التنفيذ وهو كون المنقولات مملوكة للمدين المحجوز عليه هذا الادعاء لو صح لكان من شأنه منع التنفيذ وهي ترمي إلى أمرين: تقرير ملكية الغير.

¹ - د: محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 106.
- أنظر أيضا / د: علي أبو عطية هيكل ، مرجع سابق ، ص 216.
- أنظر أيضا / د: علي أبو عطية هيكل ، مرجع سابق ، ص 216.

المسترد) للمنقولات المحجوزة وبطلان الحجز الموقع على هذه المنقولات، والأمر الثاني يعد نتيجة طبيعية للأمر الأول لأن الحجز الذي يوقع على غير أموال المدين يعتبر حجزاً باطلاً⁽¹⁾.

وهي المنازعة الموضوعية التي يرفعها الغير الذي يدعي ملكية المنقولات المادية المحجوزة ضد الحاجز والمحجوز عليه طالبا فيها الحكم له بملكية المنقولات المحجوزة ووقف البيع وبطلان الحجز وإذا اقتصر الطلب على الحكم بالملكية فإنها تكون ملكية عادية لا تخضع لقواعد دعوى الاسترداد.

ودعوى الاسترداد التي عني بها قانون الإجراءات المدنية والإدارية هي دعوى الاسترداد ذات الصلة بالتنفيذ أي التي ترفع بعد توقيع الحجز وقبل بيع الأشياء المحجوزة، أما الدعوى التي ترفع قبل توقيع الحجز أو بعد البيع فهي دعوى ملكية إذ لا علاقة لها بالتنفيذ.

وتتعلق أحكام دعوى الاسترداد على الدعوى التي يرفعها الغير منازعا في الحجز ولو كان تحفظيا وسواء كان حجزا لدى المدين أو على منقول مادي لدى الغير⁽¹⁾.

وتتميز دعوى الاسترداد أنها دعوى تتضمن طلب ملكية الأشياء المحجوزة أو يطلب أي حق يتعلق بها، كما أنها ترفع بعد توقيع الحجز سواء كان تنفيذيا أو

¹ - انظر / بلغيث عمارة، مرجع سابق ، ص 97، 98.

¹ - انظر / محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 100.

تحفظيا وتعد إشكالا موضوعيا من إشكالات التنفيذ لأن المدعي يتمسك بتخلف شروط التنفيذ وهو كون الأموال مملوكة للمدين، وترفع دعوى الاسترداد أمام قاضي الاستعجال ضد الدائن الحاجز والمحجوز

عليه والحاجزين المتدخلين إن وجدوا بحضور القائم بالتنفيذ ويتم الفصل فيه في أجل 15 يوما وهذا طبقا لنص المادة 717 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني : إجراءات رفع دعوى الاسترداد

إذا ادعى الغير ملكية المنقولات المحجوز عليها يوقف القائم بالتنفيذ بعد الحجز إذا كان طلب التنفيذ مقررا بأدلة كافية وعند المنازعة يفصل قاضي الأمور المستعجلة في الإيقاف فالادعاء يقع أمام القائم بالتنفيذ ويكون مؤيدا بالمستندات فيوقف القائم بالتنفيذ البيع والفصل في هذا الإيقاف إجراء وقتي لا يمس بأصل الحق المتنازع فيه وطبقا لنص المادة 717 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فالمختص بهذا الإجراء قاضي الأمور المستعجلة.

ولقد أوجب القانون أن يكون طلب استرداد الذي يحصل إبدائه أمام القائم بالتنفيذ مقررا بأدلة كافية وقصد بذلك استبعاد الطلبات الغير جدية وحتى يتمكن القائم بالتنفيذ والخصوم من معرفة أدلة طالب الاسترداد نظرا لأهمية الأثر الذي يترتب على هذا الطلب وهو وقف البيع بعد الحجز.

وطبقا لنص المادة 718 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه إذا خسر طالب الاسترداد دعواه جاز للدائن الحاجز أن يرجع عليه أمام قاضي الموضوع بطلب التعويضات المدنية عما لحقه من ضرر.

أما المحكمة المختصة بدعوى الاسترداد هي الجهة القضائية المكان التنفيذ باعتبار أنها منازعة التنفيذ فترتبط بمكانه.

الفرع الثالث : الخصوم في دعوى الاسترداد

1- المدعي : هو مدعي ملكية المنقولات المحجوزة ولا صفة للحاجز في رفعها حتى لو كان له حق امتياز على الأشياء المحجوزة، ولم ينص المشرع على صاحب حق الانتفاع ولكنه في حكم مالك الرقبة وحيث تجزأت الملكية إلى حق الرقبة وحق الانتفاع فإنه يكون لكليهما أن يرفع دعوى الاسترداد.

2- المدعى عليه : ترفع هذه الدعوى ضد المحجوز عليه لأنه الخصم الأصلي في طلب الملكية كما ترفع في الوقت ذاته على الدائن الحاجز لأنه هو المدعى عليه في النزاع على التنفيذ، كما ترفع ضد الدائنين الحاجزين المتدخلين جميعا فهم خصوم في طلب إلغاء الحجز ووقف البيع وهو الطلب الثاني في هذه الدعوى، وإذا لم يختصم أحد الحاجزين المتدخلين فإن الحكم في الدعوى لا يكون حجة عليه.

الفرع الرابع : دعوى الاسترداد التي يوقعها الغير بالتواطؤ مع المدين المحجوز عليه

قد يحدث ويكون المدين متواطئاً مع الغير إضراراً بالحاجز بحيث إذا رفع الغير دعوى الاسترداد مدعياً ملكية المنقول أتى المدين أمام القضاء وأقر بالملكية، ولا أثر لهذا الإقرار في العلاقة بين الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه ولا يكون له أية حجة، ذلك أن هذا الإقرار صادر عن المدين بعد الحجز فلهذا السبب لا ينفذ في مواجهة الدائن الحاجز شأنه شأن سائر تصرفات المدين من بعد الحجز ولا يحتاج الدائن إلى إثبات تواطؤ المدين مع الغير .

أما إذا لم يرفع طالب الاسترداد دعواه حتى تم البيع فلا يجدي الطلب الموجه إلى المشتري حسن النية لاسترداد المنقولات بعد بيعها لأن الحيابة في المنقول سند الملكية.

قائمة المصادر والمراجع

أولا - النصوص القانونية:

أ - الدساتير:

- دستور 1996 المؤرخ في 08-12-1996 المعدل والمتمم، بموجب المرسوم الرئاسي 02 رقم 438-96 المؤرخ في 15-11-1996 المعدل والمتمم، بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10-04-2002 والقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15-11-2008 المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-16 المؤرخ في 06-03-2016 المتضمن التعديل الدستوري (ج. ر، عدد 14 الصادرة في 07-03-2016) المعدل بموجب التعديل الدستوري 2020.

ب - النصوص التشريعية:

- الأوامر والقوانين العضوية والقوانين:

01/ الأمر 157/62 المؤرخ في 12/12/1962 المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي إلا ما تنافى منه مع السيادة، أو كان ذا طابع عنصري (جريدة رسمية عدد 02 لسنة 1963).

02/ القانون 154/66 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المؤرخ في 06 يونيو 1966 (جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1966) الملغى بموجب القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، لسنة 2008، المعدل بموجب القانون 13/22.

03/ القانون 03/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي (الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 2006).

04/ القانون 13/22 المؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق لـ 12 يوليو 2022 المعدل و المتمم للقانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

05/ القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم
بالقانون 14/08 المؤرخ في 10 يوليو 2008 المتضمن الأملاك الوطنية (الجريدة
الرسمية عدد 44 لسنة 2008).

1- المراسيم التنفيذية :

01/ المرسوم التنفيذي 77/09 المؤرخ في 11 فبراير 2009 الذي يحدد شروط
الإلتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها
(جريدة رسمية عدد 11 لسنة 2009)

02/ المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل
العقاري.

قائمة المؤلفات:

01/ أحمد خلاصي ، قواعد إجراءات التنفيذ الجبري، منشورات عشاش ، الجزائر،
2003.

02/ أحمد خليل ، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية ، بيروت، لبنان، 1994.

03/ أحمد هنيدي ، أصول التنفيذ الدار الجامعة ، بيروت لبنان، 1993.

04/ الغوثي بن ملحّة ، الحجز العقاري ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء
الأول، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزائر ، 2004 .

05/ بارش سليمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، الجزء الثاني، طرق
التنفيذ دار الهدى ، الجزائر .

06/ بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ
وإجراءاته ومنازعاته، دار العلوم.

06 / بلقاسمي نور الدين، المحجوز له في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية
وتطبيقية دون ذكر دار الطبع .

07 / بربارة عبد الرحمان ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات
بغدادى ، طبعة أولى 2009 الجزائر .

08 / علي أبو عطية هيكل ، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية و التجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر 2008 .

09/ عبد الحميد الشواربي ، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري ، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر 2002.

10 / فتحي والي ، التنفيذ الجبري ، منشأة المعارف، مصر، 1989 .

2-الرسائل الجامعية:

المحاضرات :

01/ ملزي عبد الرحمان ، محاضرات في طرق التنفيذ ، محاضرات ألقيت على

طلبة الكفاءة المهنية للمحاماة ، كلية الحقوق، بن عكنون الجزائر 2000 ، 2001.

الفهرس

01	مقدمة
03	الفصل الأول : الأحكام العامة للمجز العقاري
04	المطلب الأول : المحضر القضائي
04	الفرع الأول : شروط الإلتحاق بممثلة المحضر القضائي
05	الفرع الثاني : مهام المحضر القضائي
05	الفرع الثالث : علاقة المحضر القضائي بالنيابة العامة و رئيس المحكمة
07	المطلب الثاني : نظام قاضي التنفيذ
10	المبحث الثاني : أطراف المجز العقاري
10	الفرع الأول : الشروط الواجب توافرها في طالب المجز
12	الفرع الثاني : حالات إنتقال الحق في المجز العقاري
13	المطلب الثاني : المحجوز عليه
14	الفرع الأول : الشروط الواجب توافرها في المحجوز عليه
14	الفرع الثاني : طواريء التنفيذ المتعلقة بالدين المنفذ ضده

18	الفرع الثالث : الإستثناءات الواردة على المحجوز خدمه
19	المطلب الثالث : الغير كطرفه في العجز العقاري
20	المبحث الثالث : سبب العجز العقاري (السندات التنفيذية)
20	المطلب الأول : تعريفه السند التنفيذي
21	المطلب الثاني عناصر السند التنفيذي
41	المطلب الثالث : الصيغة التنفيذية
41	الفرع الأول : كيفية الحصول على الصيغة التنفيذية
42	الفرع الثاني : صاحب الحق في الحصول على الصيغة التنفيذية
43	الفرع الثالث : مضمون الصيغة التنفيذية
44	الفرع الرابع : التنفيذ بدون نسخة تنفيذية
44	الفرع الخامس : تقادم السند التنفيذي
45	المبحث الرابع : مقدمات العجز العقاري
52	المطلب الأول تعريفها
47	المطلب الثاني : محل التنفيذ

50	المطلب الثالث : الأموال التي لا يجوز العجز عليهما
53	المبحث الخامس : إشكالات التنفيذ
53	المطلب الأول : مفهوم إشكالات التنفيذ
53	الفرع الأول : تعريف الإشكال في التنفيذ
54	الفرع الثاني : خصائص منازعات التنفيذ
54	الفرع الثالث : شروط قبول الإشكال في التنفيذ
54	الفرع الرابع : الإحتصاص بنظر منازعات العجز العقاري
55	المطلب الثاني : أنواع منازعات العجز العقاري
56	الفرع الأول : المنازعة الوقتية
56	الفرع الثاني : المنازعة الموضوعية
57	المطلب الثالث : الإعتراض على العجز
57	الفرع الأول : دعوى الإسترداد
58	الفرع الثاني : كيفية رفع دعوى الإسترداد
59	الفصل الثاني : أنواع العجز العقارية

61	المبحث الأول : العجز التنفيذي على العقار
61	المطلب الأول : تعريف العجز العقاري
61	المطلب الثاني : محل العجز العقاري
62	المطلب الثالث : شروط العجز العقاري
63	الفرع الأول : الشروط الشكلية
63	الفرع الثاني : الشروط الموضوعية و القانونية
65	المطلب الثالث إجراءات العجز العقاري
65	الفرع الأول : إصدار الأمر بالعجز و تليغه للمجوز عليه
68	الفرع الثاني : قيد العجز بالمحافظة العقارية
70	المطلب الرابع : التنفيذ على العقار بيد الحاجز و الكفيل العيني
70	الفرع الأول : التنفيذ على العقار في يد الحائز
71	الفرع الثاني : التنفيذ على العقار في يد الكفيل العيني
73	الفرع الثالث : تعدد المجوز
74	المطلب الخامس : إعداد العقار للبيع

74	الفرع الأول : إعداد قائمة شروط البيع
76	الفرع الثاني : إجراء البيع (البيع بالمزاد العلني)
79	المطلب السادس : عوارض إجراءات العجز العقاري
79	الفرع الأول : القواعد العامة المطبقة على كل عوارض إجراءات العجز العقاري
80	الفرع الثاني : القواعد الخاصة بكل نوع من العوارض
84	المطلب السابع : آثار العجز العقاري
84	الفرع الأول : عدم نفاذ التصرف في العقار
85	الفرع الثاني : إلحاق الثمار بالعقار المجهوز عليه
86	الحد من سلطة المجهوز عليه في تأجير العقار وإستغلاله
87	المطلب الثامن : العجز على العقارات غير المشمورة
88	المبحث الرابع : النظام القانوني للعجز التحفظي
88	المطلب الأول : مفهوم العجز التحفظي
88	الفرع الأول : تعريف العجز التحفظي
8890	الفرع الثاني : خصائص العجز التحفظي

91	الفرع الثالث : تمييز العجز التحفظي عن العجز التنفيذي
92	الفرع الرابع : شروط توقيع العجز التحفظي
92	المطلب الثاني : إجراءات توقيع العجز التحفظي و آثاره
94	الفرع الأول : إجراءات توقيع العجز التحفظي
95	الفرع الثاني : آثار العجز التحفظي
95	المطلب الثالث : دعوى تثبيته العجز
95	الفرع الأول : تعريفها
96	الفرع الثاني : مبرراتها وإجراءاتها
96	الفرع الثالث : آثارها
97	الفرع الرابع : المحكمة المختصة بنظر الدعوى
97	المطلب الثاني : الحالات الخاصة بالعجز التحفظي
97	الفرع الأول : العجز الإستحقاقى
98	الفرع الثاني : شروط العجز الإستحقاقى
103	الفرع الثالث : حجز المؤجر على أموال المستأجر

109	المطلب الرابع : الإعتراض على العجز
109	الفرع الأول : مفهوم دعوى الإسترداد
111	الفرع الثاني : إجراءات رفع دعوى الإسترداد
112	الفرع الثالث : الخصوم في دعوى الإسترداد
113	الفرع الرابع دعوى الإسترداد التي يرفعها الغير بتواطؤ مع المدين المحجوز عليه
114	قائمة المصادر و المراجع
117	الفهرس