جامعة عبد الرحمان ميرة – بجاية –

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

الحجز العقاري ورفعه

مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون الخاص

تخصص: مهن قانونية وقضائية

إعداد الطالبتين:

* رجوح ثيللي
* رحالي خولة

إشراف الأستاذ

* هلال العيد

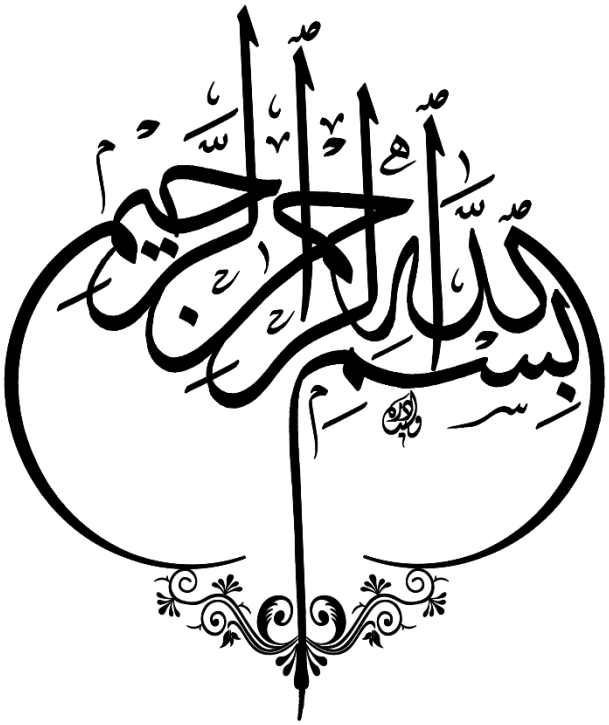
لجنة المناقشة

د. **موساسب زهير**، أستاذ محاضر أ، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية..... **...رئيسا**

د. **هلال العيد**، أستاذ محاضر أ، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية ..... **مشرفا**

الأستاذة، مولوج لامية، أستاذة محاضرة أ، جامعة عبد الرحمان ميرة- بجاية ..... **ممتحنا**

السنة الجامعية: 2025/2024



"وَلَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ وَتُدۡلُواْ بِهَآ إِلَى ٱلۡحُكَّامِ لِتَأۡكُلُواْ فَرِيقٗا مِّنۡ أَمۡوَٰلِ ٱلنَّاسِ بِٱلۡإِثۡمِ وَأَنتُمۡ تَعۡلَمُونَ١٨٨"

الأية 188 من سورة البقرة

شكر وتقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبفضله وكرمه وفقنا لإنجاز هذا العمل، فله الشكر أولا وأخرا ظاهرنا وباطنا، على ما أنعم به علينا من صحة وتوفيق وصبر. وصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى أله وأصحابه الطاهرين.

لا يسعنا أن ننهي هذا الجهد العلمي إلا أن نتقدم بفائق الشكر والامتنان إلى كل من مد لنا يد العون وساعدنا في إنجاز هذا البحث:

وبأصدق المشاعر والامتنان نتوجه بالشكر الخالص والتقدير إلى الأستاذ المشرف الدكتور "**هلال العيد**" الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته وملاحظاته القيمة، وكان لنا نعم الموجه ونعم السند فله منا كل الاحترام والتقدير.

كما نتقدم بخالص الشكر والامتنان إلى الأستاذ " **بن مرغيد طارق**"، الذي لم يتردد في مساعدتنا وتوجيهنا في مختلف مراحل هذا البحث.

كما أتقدم بالشكر والتقدير مسبقا لأعضاء لجنة المناقشة على قبولهم تقييم هذا العمل وعلى ملاحظاتهم البناءة التي نعتز بها.

وأخيرا أرفع أسمى عبارات الشكر والعرفان إلى كافة أساتذة كلية الحقوق، الذين لم يدخروا جهدا في توجيهنا وتكويننا العلمي، كما لا ننسى الطاقم الإداري للكلية الذي كان له دور فعال في تسير ظروف الدراسة، فلهم جميعا خالص الشكر والتقدير.

إهــداء

وقال الله تعالى:" ***وأخر دعواهم إن الحمد لله رب العالمين***

مهما كتبت من عبارات لن أجد أصدق من قول الله تعالى: {يرفع الله الذين أمنوا منكم والذين أوتوا العلم درجات}.

فالحمد الله حبا وشكرا وامتنانا، ما كنت لأفعل هذا لولا فضل الله، فالحمد لله الذي يسر لنا البدايات وبلغنا النهايات بفضله وكرمه.

وبكل حب اهدي ثمرة نجاحي وتخرجي إلى كل من سعى معي لإتمام مسيرتي الدراسية:

إلى من أحمل اسمه بكل فخر إلى روح فقيدي **أبي** الغالي رحمه الله وأدخله فسيح جناته، الحاضر بروح قلبي دائما، وملهمي الأول الذي علمني أن الإرادة تصنع المعجزات والذي كان دائما نعم السند والقدوة.

إلى من علمتني الأخلاق قبل أن أتعلمها إلى الجسر الصاعدة به إلى الجنة إلى اليد الخفية التي أزالت عني العقبات ومن ضلت دعواتها تحمل اسمي ليلا ونهارا، **أمي** محبوبتي وملهمتي في الحياة.

إلى من وهبني الله نعمة وجودهم إلى مصدر قوتي وأرضي الصلبة وجدار قلبي المتين وسندي الثابت الذي لا يميل **إخوتي، وأخواتي** حفظهم الله.

إلى من ضاقت بي الدنيا وسعت بخطاهم وإن سقطت كانوا أول من رفعوني بكلماتهم إلى من رافقوني بالقلب قبل الدرب **صديقاتي** الغاليات، بالأخص إلى من شاركتني في إعداد هذا العمل (ثيللي).

خولة

إهـــداء

الحمد لله والشكر لله الذي بنعمته وفضله تسير الأمور.

إلى التي حملتني وتألمت لألمي وفرحت لفرحتي إلى من رعتني بعطفها وحنانها إلى أمي الغالية أطال الله في عمرها.

إلى الذي عمل وكد وجد لأصل لهدفي، إلى أبي الغالي أطال الله في عمره.

إلى أختي وإخوتي الذين كانوا دوما مصدرا للتشجيع جزاكم الله خيرا.

إلى من فتحت لي بيتها وقلبها وجعلت من منزلها سكنا لي في غربتي إلى خالتي الكريمة.

إلى صديقتي ورفيقة مشواري الدراسي إلى من شاركتني التحدي والسعي خولة.

إلى كل من ميليسا، ياسمين، زهرة، ريان صديقاتي الغاليات.

إلى كل من قدم لي يد العون من قريب أو من بعيد، إلى من كانت كلماتهم أو دعواتهم سببا في مضيي قدما، أهدي لكم جميعا ثمرة هذا المجهود.

ثيللي

قائمة المختصرات

أولا: باللغة العربية

_ ق إ م إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

_ ق، م: القانون المدني.

_ الق: القانون

_ ج، ر، ج، ج، د، ش: الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

_ د ط: دون طبعة.

_ ط: الطبعة.

_ ج: الجزء.

_ د ب ن: دون بلد النشر.

_ ص: صفحة.

_ ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ثانيا: باللغة الفرنسية

P: Page.

مقدمة

مـقدمـة

يعتبر الحجز العقاري وسيلة قانونية تلجأ إليها الجهات القضائية بناء على طلب صاحب المصلحة وذلك متى توفرت الشروط القانونية التي نص عليها التشريع الجزائري، حيث تعتبر طرق التنفيذ الجبري من بين الوسائل التي يسلكها الدائنون لضمان استيفاء حقوقهم جبرا [1]، وقد أقر المشرع الجزائري نوعين من الحجز العقاري حيث يمكن الحجز على العقار تحفظيا كما يمكن الحجز عليه تنفيذيا.

يعد الحجز التحفظي وسيلة احترازية لا تهدف إلى البيع الفوري بل إلى المحافظة على العقار ومنع المدين في التصرف فيه إلى غاية الفصل في النزاع المطروح على القضاء، وإذا لم يقم المدين بسداد الدين خلال الأجل الممنوح فإن الحجز يتحول بأمر من رئيس المحكمة المختص إلى حجز تنفيذي، فهذا الأخير يأتي في مرحلة لاحقة بعد صدور الحكم أو السند التنفيذي، كما يسمح الحجز التنفيذي باتخاذ إجراءات بيع العقار عن طريق المزاد العلني لاستيفاء الدائن حقه من ثمن البيع، وذلك عند عدم الوفاء بالدين في الأجل المحدد[2].

وقد أوجب المشرع الجزائري في كل من الحجز التحفظي والتنفيذي استيفائهما مجموعة من الشروط والإجراءات المعينة، وذلك لحماية كل من الدائن والمدين على حد سواء لتجنب أي تعسف في استعمال هذه الوسيلة خاصة أن الأمر يتعلق بالعقار قد يكون هذا الأخير المسكن الرئيسي للمدين أو مورده الوحيد، حيث أن لكل من الحجز التنفيذي والتحفظي شروط وإجراءات تختلف عن الأخر، مثلا يشترط في الحجز التحفظي أن يكون هناك دين ثابت ومحقق الوجود وحال الأداء، أما من ناحية شروط الحجز التنفيذي نجد أن وجوب استيفاء السند التنفيذي وكذلك وجب استيفاء مقدمات التنفيذ إلى غيرها من الشروط، وهناك شرط أساسي وملزم لكل من الحجزين وهو إثبات عدم وجود المنقولات قبل البدء في أي اجراء من إجراءات الحجز، أما من ناحية الاجراءات المتبعة أمام القضاء فنجد أن لكل منهم إجراءات خاصة به لكن لا يختلفون كثيرا من ناحية الإجراءات المتبعة لإيقاع الحجز.

يعتبر اجراء رفع الحجز سواء كان تحفظيا أو تنفيذيا إجراء قانوني لا يتم تلقائيا بدون إتباع إجراءات قانونية، بل يستوجب تقديم طلب من قبل المدين أو كل من له مصلحة في ذلك، يقدم

---

[1]- Claude Brenner, voies d'exécution, 4é édition, dalloz, Paris, 2007, p 1.

[2]- أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، د ط، الدار الجامعية، بيروت، 1994، ص320.

الطلب إلى الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطلب، ويجب أن يكون طلب رفع الحجز على العقار يحتوي على أسباب قانونية تبرر طلب رفعه بالإضافة تقديم ما يثبت زوال أسباب توقيع الحجز.

تكتسي دراسة موضوع إجراءات رفع الحجز على العقار أهمية خاصة سواء من الناحية النظرية أو العملية، وذلك بالنظر إلى الدور الحساس الذي يؤديه الحجز في حماية حقوق الدائن، وفي الوقت نفسه ما قد يترتب عليه من مساس بحقوق المدين، خاصة عندما يتعلق الأمر بالعقار الذي يعتبر في الغالب محل استقرار الأسرة أو وسيلة إنتاج أساسية، وكذلك يعتبر العقار من أهم الأموال التي قد يمتلكها الانسان لما لها من قيمة لديه وذلك منذ القدم وكذلك في الوقت الحالي.

تظهر أهمية الموضوع من الناحية العملية في كونه يحفظ توازنا بين حق الدائن وضمان استيفاء حقه، وبين حق المدين في التصرف في أمواله دون قيود تعسفية، كما أن العقار يعتبر في الدولة الجزائرية عنصر اقتصاديا واجتماعيا وكذلك ذو قيمة عالية، لذلك حرص المشرع على وضع قواعد وقوانين صارمة يجب الالتزام بها عند القيام بإجراءات الحجز ورفعه.

أما من الناحية التطبيقية يعد ذا أهمية بالغة لكثرة النزاعات أمام القضاء، لأن معظم القضايا ناشئة عن علاقة مديونية بين الدائن والمدين أو جماعة الدائنين، وأصبحت تعرف المحاكم الجزائرية تزايدا ملحوظا في القضايا المتعلقة بالحجز وطلبات رفعه، هذا ما يستدعي البحث حول الإجراءات المتبعة ومدى كفاية النصوص القانونية في حماية حقوق الطرفين، والوسائل المتبعة لتفادي إساءة استخدام هذه الإجراءات.

بالنسبة لأسباب اختيار الموضوع نجد أن هناك أسباب موضوعية وأسباب ذاتية، فالأسباب الموضوعية تتمثل فيما يلي:

_ أهمية الموضوع من الناحية النظرية والعملية وارتباطه بقضايا واقعية تستحق الدراسة والبحث فيها.

_ قلة الدراسات العلمية والبحوث المنجزة في هذا الموضوع حيث لم ينل حظه من الاهتمام لا من خلال المؤلفين ولا الباحثين، خاصة على المستوى الوطني رغم تزايد القضايا ذات الصلة أمام المحاكم ما يجعل هذا الموضوع محل اهتمام.

أما بالنسبة للأسباب الذاتية في احتيار هذا الموضوع فتتمثل في كل من:

_ الميول لقانون الإجراءات المدنية والإدارية خاصة فيما يتعلق بموضوع الحجز العقاري.

_ كذلك كون موضوع إجراءات رفع الحجز على العقار يتوافق مع تخصصنا، مما شكل لنا دافعا لاختيار هذا الموضوع كونه يمس مجالنا الأكاديمي.

أما المنهج المتبع فتماشيا مع طبيعة الموضوع اعتمدنا على ما يلي:

_ المنهج التحليلي وذلك لتحليل النصوص المنظمة لإجراءات الحجز ورفع الحجز على العقار واستنباط القواعد القانونية منها، وكذلك تحليل مختلف الدراسات الفقهية والاجتهادات القضائية الصادرة في هذا المجال.

_ المنهج الوصفي في دراسة هذا الموضوع من خلال عرض المقصود بمختلف المصطلحات والمفاهيم المرتبطة بموضوع الحجز العقاري واجراءات رفعه.

بناء على ما سبق بيانه، يتم طرح الإشكالية المتمثلة في:

ما مدى توفيق المشرع الجزائري في تنظيم إجراءات الحجز العقاري ورفعه؟

للإجابة على هذه الإشكالية المطروحة، تم تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين متكاملين:

في (الفصل الأول) تناولنا الحجز على العقار، وذلك باعتباره وسيلة قانونية مخولة للدائن من أجل ضمان حقه، فقمنا من خلاله بدراسة كل من الشروط القانونية كذلك الإجراءات الشكلية والموضوعية والإجراءات المرتبطة بموضوع هذا الفصل.

أما في (الفصل الثاني) فقد تناولنا فيه رفع الحجز على العقار، باعتباره الضمان الاجرائي الذي خوله القانون للمدين وذلك من أجل تحقيق التوازن بين حقوق الطرفين.

الـفـصل الأول
الـحجز عـلـى الـعقـار

نظرا لما يمتلكه العقار من قيمة واعتباره من بين أهم ما يمتلكه الإنسان، فقد جعل المشرع الجزائري أخر سبيل للتنفيذ هو الحجز عليه، فقد يستوفي الدائن حقوقه عن طريق الحجز على منقولات مدينه، حيث لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا بعد التأكد من عدم وجود منقولات كافية لسداد الدين، وفي حالة عدم كفايتها فقد نظم المشرع إجراءات خاصة ومنظمة للحجز على العقار[1].

وتختلف إجراءات الحجز على العقار باختلاف نوعه فقد نكون أمام حجز تحفظي والذي نقصد به حسب ما تناولته المادة 646 من ق إ م إ " **وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها** ..."، فنجد أن الحجز التحفظي يضمن حماية حقوق الدائن وضمان عدم التصرف المدين في أمواله العقارية، وذلك عن طريق وضع عقار المدين تحت يد القضاء إلى غاية قضاء الدين [2].

وقد نكون أمام حجز تنفيذي على العقار والتي تختلف الإجراءات المتبعة فيه عن تلك المتبعة في الحجز التحفظي حيث تنص المادة 721 من ق إ م إ ج على " **يجوز للدائن الحجز على العقارات و / أو الحقوق العينية العقارية إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها** "، حيث يلجأ الدائن إلى مباشرة إجراءات الحجز التنفيذي على عقارات مدينه عند حصوله على سند تنفيذي والذي يتم إعلانه إلى المدين مع تكليفه بالوفاء بالدين حيث يعتبر هذا الإعلان بمثابة إنذار رسمي للمدين لسداد ديونه، وإلا فإن الدائن سيستكمل إجراءات الحجز لاستيفاء حقوقه وذلك من خلال حجز وبيع العقار المحجوز عليه.

وللفهم الموضوع أكثر الموضوع فقد ارتأينا إلى تقسيم هذا العنوان إلى مبحثين أساسيين، حيث سنتناول الحجز التحفظي على العقار (المبحث الأول)، والحجز التنفيذي على العقار (المبحث الثاني).

[1]– نصر الدين مروك، طرق التنفيذ في المواد المدنية، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 194.

[2] – قانون رقم 08–09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر العدد 21 سنة 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22–13 المؤرخ في 12 جويلية 2022 ج.ر العدد 48.

المبحث الأول

الحجز التحفظي على العقار

قد أكد المشرع الجزائري على إجراء الحجز التحفظي من خلال القانون رقم 09/08 المتضمن ق إ م إ، حيث نص صراحة على إمكانية تطبيق الحجز التحفظي، ويشمل هذا الحجز جميع أموال الدائن سواء كانت منقولة أو عقارية. حيث أصبح الحجز التحفظي من بين أهم الوسائل القانونية الفعالة التي تتيح للدائن حماية حقه وضمان استيفاء ديونه قبل الفصل النهائي في النزاع، حيث يعتبر اجراء استباقي يهدف إلى منع المدين من التصرف في أمواله بطريقة قد تضر بحقوق الدائنين، ويعد هذا الاجراء استثنائيا نظرا لما يترتب عليه من تقييد حق المدين في التصرف في أمواله، وعليه يفرض الحجز التحفظي بناء على طلب من طرف الدائن الحاجز شريطة توافر أسباب جدية ومبررة وفقا لما نص عليه القانون[1].

بالإضافة إلى ما سبق فإن الحجز التحفظي هو حجز مؤقت ويوقع على مال المدين حتى ولو لم يكن بيده سند التنفيذي، ولفهم الموضوع أكثر سنتناول في هذا الموضوع الشروط الواجب توافرها قبل البدء في إجراءات الحجز التحفظي (المطلب الأول)، وبعد استيفاء جميع الشروط المطلوبة قانونا نبين ماهي الإجراءات المتبعة لإجراء الحجز التحفظي على العقار المراد حجزه وذلك في (المطلب الثاني)

المطلب الأول

شروط الحجز التحفظي على العقار

يعد الحجز التحفظي من الإجراءات الاستثنائية الوقتية، حيث يمنح للدائن وسيلة قانونية لحماية حقوقه حتى ولم يكن حائزا على سند تنفيذي يثبت حقه بشكل نهائي، حيث يهدف هذا الاجراء إلى وضع الأموال تحت إشراف القضاء وذلك لمنع المدين من التصرف فيها، لذلك وضع المشرع الجزائري بعض الشروط الواجبة توفرها قبل البدء في إجراءات الحجز التحفظي.

[1] راضية مشري، الحجز التحفظي على العقار في التشريع الجزائري، **مجلة القانون العقاري والبيئة**، العدد 02، جامعة 8 ماي، 1958، قالمة، 2022، ص95.

ومن أجل فهم الموضوع أكثر قمنا بتقسيم هذه الشروط، حيث سنتحدث عن شرط المديونية (الفرع الأول)، وسنتطرق إلى الخشية من فقدان الضمان (الفرع الثاني).

الفرع الأول

شرط المديونية

لا يمكن اللجوء إلى الحجز التحفظي على العقار إلا إذا ثبتت العلاقة المديونية بين الدائن والمدين المراد الحجز على عقاره، وذلك من طرف طالب الحجز ألا وهو الدائن بالدين، وذلك من خلال تقديم سند رسمي أو عرفي يثبت الدين أو أي دليل قانوني أخر يرجح وجود الدين، ويعد هذا الشرط جوهريا لأنه يمثل الأساس القانوني الذي يستند إليه القاضي عند توقيع الحجز التحفظي[1]. بالإضافة إلى ما سبق يجب كذلك أن يكون الدين يحتوي على بعض الشروط المنصوصة قانونا، وهي أن يكون محقق الوجود (أولا) حال الأداء (ثانيا) وأن يكون معين المقدار (ثالثا)، هذا ما سوف يتم التطرق إليه في هذا الفرع.

أولا: شرط تحقق الوجود

فإذا كان بيد الدائن سندا تنفيذيا ففي هذه الحالة يحق له مباشرة إجراءات الحجز التحفظي دون الحاجة إلى استصدار إذن من القضاء، حيث يشترط فقط أن يكون الدين المستند إليه ثابتا ومحقق الوجود، ومستندا إلى أدلة واضحة تؤكد قيامه حتى إن كان محل النزاع بين الطرفين لأن ذلك لا ينفي اعتباره محقق الوجود، بمعنى ذلك أن الدين المعتمد كأساس للحجز يجب أن يكون قائما ظاهرا ومدعوما بأدلة مادية تثبت صحة وجوده، ففي حال كان الدين مجرد احتمال أو مبنيا على معطيات غير يقينية، فلا يجوز اتخاذه سببا في إيقاع الحجز التحفظي، فالدين الاحتمالي لا يوفر للدائن حقا مكتملا يسمح له بتقيد تصرفات المدين، إذ قد يشكل ذلك إخلالا بمبدأ التوازن بين مصالح الأطراف، فلا يمكن استخدام الحجز كأداة للضغط على المدين في غياب حق واضح ومحدد[2].

---

[1] – راضية مشري، المرجع السابق، ص 97.

[2] – علي بداوي، "الحجز التحفظي في التشريع الجزائري"، **المجلة القضائية الأولى**، العدد الأول، الجزائر، 1996، ص23.

وفي هذا الإطار يعد الدين الاحتمالي ذلك الالتزام غير المكمل، مثل التعويضات التي لم يتم تقدير قيمتها بعد بحكم نهائي، فالدائن في هذه الحالة لا يمكن له أن يلجأ إلى الحجز التحفظي نظرا لعدم تحقق أحد الشروط الأساسية لهذا الاجراء وهو ثبوت الدين بمقدار محدد، وكذلك قد يؤدي بالدائن إلى المسائلة القانونية عن الأضرار التي قد تلحق بالمدين جراء ذلك[1].

أما إذا لم يكن بيد الدائن سندا تنفيذيا، هنا لا يستطيع مباشرة التنفيذ بنفسه، بل يتعين عليه اللجوء إلى رئيس المحكمة لطلب استصدار أمر بالحجز، ويتم ذلك من خلال عريضة رسمية ترفع إلى القاضي المختص الذي ينظر فيها دون استدعاء المدين، ولقبول هذا الطلب يكفي أن تكون هناك مؤشرات ظاهرة تدل على وجود الحق المدعي به دون الحاجة إلى إثباته بحكم نهائي، فإذا اقتنع القاضي بجدية الطلب فإنه يصدر أمرا بتوقيع الحجز التحفظي، مما يمكن الدائن من حماية حقوقه وضمان عدم تصرف المدين بطريقة قد تضر بمصلحته[2].

وبناء عليه فإن المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، قد أكد على ضرورة تحقق الدين بشكل لا يدع مجالا للشك قبل اللجوء إلى القضاء لطلب الحجز التحفظي، وذلك لتحقيق التوازن بين حماية حقوق الدائن وضمان عدم تعفس الإجراءات ضد المدين.

ثانيا: حلول الأداء

يقصد بهذا الشرط أن يكون الدين حال الأداء سواء كان محدد الأجل قانونا أو باتفاق الأطراف، ويجب كذلك ألا يكون الدين مؤجلا قانونا أو اتفاقا، لكن إذا انتهى الأجل دون سداد الدين وذلك لأي سبب من الأسباب فهنا يمكن ايقاع الحجز التحفظي من طرف الدائن وذلك لضمان عدم تصرف المدين في العقار المراد الحجز عليه، ومن الضروري التأكد من توافر هذا الشرط عند توقيع الحجز التحفظي أما في مرحلة تقديم الطلب فلا يشترط أن يكون الدين حال

[1]– علي بداوي، المرجع، مرجع سابق، ص 23.

[2]– عبد القادر العربي شحط، طرق التنفيذ، منشورات الألفية الثالثة، دون طبعة، وهران، 2010، ص 113.

أداء[1]، كذلك يجب أن لا يكون الدين حقا احتماليا أو مرتبطا بأي وصف كأن يكون مؤجلا ولم يحل أجله بعد، وبناء على ذلك

لا يجوز للدائن أن يطلب الحجز التحفظي استنادا إلى دين لم يحل أجله بعد أو كان معلقا على شرط واقف لم يتحقق بعد[2].

بالإضافة إلى ما سبق نجد أنه بالرغم من تعارض شرط حلول الأجل مع طبيعة الحجز التحفظي ذاته لأن انتظار الدائن حلول الأجل قد يعرضه لاحتمال ضياع حقه بسبب تهريب المدين لأمواله، إلا أن الهدف الأساسي من الحجز التحفظي هو حماية الدائن من خطر تهريب أو تصرف المدين في أمواله، فشرط تحقق الأجل يتعارض مع هدف الحجز التحفظي، وبالتالي فإن المشرع الجزائري أجاز للدائن توقيع الحجز التحفظي وذلك لحماية حقه من أي خطر قد يطرأ عليه، ويجوز كذلك للدائن أن يتنازل عن شرط الأجل إذا كان موضوعا لمصلحته ويقوم بالمطالبة بالدين في الحال[3].

ثالثا: الدين معين المقدار

لم يشترط المشرع الجزائري أن يكون الدين معين المقدار، وذلك حسب ما نصت عليه المادة 647 من قانون إجراءات المدنية والإدارية السابق الذكر" **يجوز للدائن، بدين محقق الوجود حال الأداء، أن يطلب بعريضة مسببة، مؤرخة وموقعة منه أو ممن ينوبه، استصدار أمر بالحجز التحفظي على المنقولات أو عقارات مدينه، ذا كان حاملا لسند الدين أو كان لديه مسوغات ظاهرة، ترجح وجود الدين، ويخشى فقدان الضمان لحقوقه**" وهذا النص جاء بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية والادارية القديم، حيث كان يشترط فيه المشرع الجزائري أن يكون الدين معين المقدار عند توقيع الحجز التحفظي، وما نستشفه من خلال نص هذه المادة هو أنه قد نص المشرع الجزائري على شرطين أساسيين يجب توافرهما قبل اجراء الحجز التحفظي، وذلك من أجل قبول طلب الدائن في توقيع الحجز التحفظي على عقار المدين.

[1]– نبيل صقر، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2008. ص460.

[2]– عمر زودة، إجراءات التنفيذ الجبري، د ط، دار الهومة، الجزائر، 2019، ص 230.

[3]– عبد العظيم سلطاني فيصل الوافي، طرق التنفيذ، د ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 122.

لكن لم ينص على شرط أن يكون الدين معين المقدار وسكوت المشرع الجزائري يطرح تساءل حول إذا كان الدين غير معين المقدار هل يرفض طلب الدائن في توقيع الحجز؟

والجواب هو أنه يجوز للدائن أن يوقع الحجز التحفظي متى كان دينه محقق الوجود وحال الأداء حتى ولو لم يكن الدين معين المقدار، كذلك أجاز المشرع الجزائري توقيع الحجز التحفظي على عقار المدين من طرف المضرور (الدائن)، وذلك متى صدر حكم يثبت المسؤولية المدنية للمدين عن فعله الضار[1].

ويهدف عدم اشتراط تعين مقدار الدين إلى تمكين الدائن من أن يوقع الحجز التحفظي دون أن يكون الدين معين المقدار أو ينتظر تعين ذلك الدين، وذلك من أجل تجنب الأخطار التي قد تواجه الدائن من بينها ضمان عدم قيام المدين بتهريب أمواله، كما يمكن عن طريق المطالبة بالتعويض أن يتم توقيع الحجز التحفظي قبل صدور حكم قطعي في القضية[2].

الفرع الثاني

الخشية من فقدان الضمان

إن المقصود بالخشية من فقدان الضمان هو وجود حالة استعجال تقتضي التحفظ على أموال المدين وذلك لتنجب العديد من المخاطر من بينها تنجب تهريب المدين لأمواله، وتعتبر من أهم الأسباب التي تبرر سبب لجوء الدائن إلى طلب الحجز التحفظي، كما تطرقنا سابقا نجد أن الهدف الأساسي من طلب هذا الحجز هو الحفاظ على أموال المدين من أجل ضمان عدم التصرف فيها وكذلك ضمان الدائن من استرجاع حقه، وتظهر هذه الخشية لدى الدائن عندما توجد مؤشرات جدية تأكد بإمكانية تصرف المدين في أمواله تصرفا يضر بحقوق الدائنين، خاصة أن احتمال تهريب المدين لأموله وحرمان الدائن من الحجز عليها هو احتمال مفترض وذلك لأن المدين قد يكون معرض للإفلاس أو الإعسار، أما إذا كان المدين شخص معنوي مثلا شركة وطنية من أشخاص القانون الخاص، كالشركة الوطنية للتأمين أو كصندوق الضمان الاجتماعي، هنا تنفى حالة الضرورة وتعتبر حالة استثنائية وكل من هذه الأشخاص المعنوية يجوز الحجز على أموالها

[1]– عمر زودة، مرجع سابق، ص 230.

[2]– راضية مشري، مرجع سابق، ص98.

تنفيذيا، وليس بالضرورة الحجز على أموالها تحفظيا أي أنه يمكن مباشرة إجراءات الحجز التنفيذي مباشرة دون التطرق إلى الحجز التحفظي[1].

نقطة مهمة أيضا هي أن الخشية من فقدان الضمان لا يشترط أن تكون مؤكدة أو ثابتة بدليل قاطع، وإنما يكفي أن تكون معقولة وجدية بناء على ظروف الحال، وهذا يعكس توجه القضاء في الكثير من الأنظمة القانونية نحو حماية الدائن على نحو استباقي، لأن الحقوق المالية إن ضاعت يصعب تعويضها لاحقا.

المطلب الثاني

إجراءات توقيع الحجز التحفظي على العقار

إن الحجز التحفظي هو إجراء مرحلي لا يكتسب صفة الديمومة بل يفرض على المدين بصفة مؤقتة، هدفه وضع أموال المدين تحت يد القضاء ومنع هذا الأخير من التصرف فيها تصرفا يضر بحق الدائن حيث لا يشترط توقيع الحجز التحفظي على أموال المدين أن يحمل الدائن بيده سندا تنفيذيا ، حيث يرى المشرع أن في ذلك حماية له ولحقوقه وتفاديا لتهريب المدين أمواله، وكما تعتبر هذه الإجراءات ضرورية ومهمة بالنسبة للدائن حيث تضمن له استيفاء حقوقه و الضغط على المدين وذلك لدفعه لسداد دينه وتسوية الخلاف بشكل أسرع ومنعه من التصرف في العقار سواء بيعه أو رهنه وحمايته من التهريب، فقد يحاول مثلا المدين نقل ملكية العقار لزوجه أو أقربائه وذلك للتهرب من الوفاء فالحجز التحفظي يمنع ذلك[2].

وللتفصيل أكثر في إجراءات الحجز التحفظي على العقار سنتطرق في هذا المطلب إلى ثلاثة فروع نتناول في (الفرع الأول) أمر الحجز التحفظي على العقار أما في (الفرع الثاني) يتضمن قيد أمر الحجز وتثبيته وبالنسبة (للفرع الثالث) فسنخصصه لتبليغ أمر الحجز التحفظي.

---

[1]– ناصر بايك، الحجز على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري،2023، تيزي وزو، ص ص 264/263.

* انظر إلى الملحق المعنون ب (أمر بتوقيع حجز تحفظي على عقار) الموجود في ص 67.

[2]– محمود السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز واثاره العامة، مكتبة الوفاء القانونية، 2011، ص 154.

الفرع الأول

أمر الحجز التحفظي على العقار

يجب على الدائن الحصول على إذن من القضاء لإجراء حجز تحفظي على عقار مدينه* وبما أن المشرع لم يستوجب لتوقيعه أن يحمل الدائن بيده سندا تنفيذيا يثبت وجود الدين فقد يكفي توفر مسوغات ظاهرة ترجح وجوده لذلك فلا بد من الحصول على الإذن[1].

بناء على ما سبق سنتطرق إلى كل من طلب الحجز التحفظي (أولا)، واستصدار أمر بإجراء الحجز (ثانيا).

أولا: طلب الحجز التحفظي

يعد طلب الحجز التحفظي جزءا مهما من العريضة التي يقوم بها الدائن وذلك ببيان الأسباب التي جعلته يتخذ القيام بهذا الإجراء، حيث يرفعها إلى المحكمة المختصة للفصل فيها وكما يحرص على أن تشمل بيانات معينة لصحة طلبه.

1/ المحكمة المختصة بإصدار الحجز التحفظي

نتطرق إلى المحكمة المختصة بإصدار هذا الإجراء وذلك بإبراز الاختصاص النوعي والإقليمي.

1-1/ الاختصاص النوعي:

رئيس المحكمة هو المختص نوعيا بإصدار أمر بالحجز التحفظي، وكما أجازت المحكمة العليا استصدار أمر الحجز عن طريق القضاء الاستعجالي فيما يخص الحجز التحفظي، حيث أن استصدار أمر الحجز عن طريق القضاء قد يكون ممكنا وجائزا قانونا وذلك لعدم وجود أي نص قانوني يمنعه لاتسام هذا الإجراء بالطابع المؤقت.

يرى الكثير من الفقهاء إمكانية إتباع الدائن إجراءات القضاء الاستعجالي، وذلك بغية توقيع حجز تحفظي على أموال المدين بدل من استصدار امر على ذيل العريضة [1].

[1]- المادة 647 من قانون 08-09، المتضمن قانون إ م إ، مرجع سابق.

1-2/ الاختصاص الإقليمي:

طبقا لنص المادة 649 من ق إ م إ ج، فإن المحكمة المختصة إقليميا بإصدار أمر الحجز التحفظي هي التي يقع في دائرة اختصاصها الحجز، حيث تنص المادة صراحة على " **يتم الحجز التحفظي بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين أو مقر الأموال المطلوب حجزها** "

حيث أن المحكمة المختصة إقليميا للإذن بالحجز هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها الحجز وغالبا ما تكون المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن الدين المحجوز عليه وهذا وفقا لنص المادة 40 من ق إ م إ.

2/ بيانات طلب الحجز التحفظي

لتوقيع الحجز التحفظي على العقار لابد للدائن من تقديم طلب إلى رئيس المحكمة وذلك بناء على عريضة تشمل البيانات الاتية[2]:

_ اسم ولقب وموطن الدائن، وإذا تعلق الأمر بشخص معنوي يشار إلى تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

_ اسم ولقب وموطن المدين، وإذا تعلق الأمر بشخص معنوي يشار إلى تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

_ تحديد المحكمة المرفوع إليها طلب الإذن بالحجز على أموال المدين.

_ عرض موجز للوقائع التي أدت إلى نشوء علاقة المديونية مع تحديد مصدر الدين.

_ ذكر الأسباب التي يستند إليها الدائن لتقيم طلب توقيع الحجز التحفظي على أموال مدينه.

_ ذكر السندات التي تبرر وجود الدين أو المسوغات الظاهرة التي ترجح وجوده في حالة غياب هاته السندات.

---

[1] – نبيلة عيساوي، الحجز التحفظي في ظل القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014، ص ص78/79.

[2] انظر إلى الملحق المعنون ب (محضر الحجز التحفظي)، الموجود في الصفحة 68.

_ التماس الدائن في اخر العريضة من رئيس المحكمة منحه أمر بتوقيع حجز تحفظي على عقار أو عقارات المدين المراد الحجز عليها.

_ تحديد تاريخ تقديم العريضة وتوقيع الدائن في اخرها [1].

ثانيا: استصدار أمر بإجراء الحجز التحفظي

الدائن الذي يكون دينه محقق الوجود وحال الأداء أن يقوم بإيداع عريضة* لرئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار أو العقارات المملوكة للمدين إجراء حجز تحفظي لها[2].

وقد وضحت المادة 649 من ق إ م إ في فقرتها الثانية أنه لرئيس المحكمة مهلة خمسة أيام للفصل في طلب الحجز حيث تكون له السلطة في إصدار الأمر بالحجز حيث نميز بين حالتين:

1/ حالة قبول الطلب:

يتولى رئيس المحكمة الاطلاع على العريضة المقدمة من طرف الدائن المرفقة بالوثائق المتضمنة لطلب الحجز التحفظي، ويبحث في مدى توافر شروط توقيع الحجز التحفظي حيث يستخدم القاضي سلطته التقديرية حتى يتأكد من وجود حالة خشية جدية من فقدان الضمان التي تبرر أمر الحجز أو عدم وجودها، فإن رأى أن طلبه يستند لمبررات وأسباب جدية يتم قبول الطلب حيث يصدر رئيس المحكمة أمرا في العريضة بإجراء الحجز التحفظي وعليه تتم مباشرة إجراءات الحجز التحفظي[3].

---

[1]– للإشارة فإن هذه البيانات هي ما تم النص عليه في القانون منها المادة 15 من ق إ م إ، ومنها ما استقر العمل القضائي عليه.

* انظر إلى الملحق المعنون ب (طلب استصدار أمر على عريضة من أجل توقيع الحجز التحفظي على العقار)، الموجود في الصفحة 69.

[2]– محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، دار الهدى، الجزائر، 2019، ص 185.

[3]– فاطمة الزهراء بوجلال، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، بحث مقدم لنيل شهادة الماجيستر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015، ص 20.

2/ حالة رفض الطلب:

وكما لرئيس المحكمة صلاحية قبول طلب الحجز فإن له أيضا أن يرفض طلب الحجز وذلك في حالات مختلفة تستوجبها طبيعة النزاع، فمثلا قد يرفض الطلب حيث يكون حق الدائن قليل القيمة حيث لا يتناسب مع المصاريف التي يتطلبها تنفيذ الحجز، كما يمكن أن يرفض طلب الحجز لأن طالب الحجز سيء النية يريد السوء بالمدين أو الإضرار به، ومن جهة أخرى يتمتع القاضي أيضا إمكانية الإذن بالحجز على جزء من ممتلكات المدين بطلب من الدائن ورفض الجزء الاخر[1].

الفرع الثاني

قيد أمر الحجز على العقار وتثبيته

بعد صدور أمر الحجز التحفظي يجب أن يتم استيفاء كلا من اجراء قيد أمر الحجز التحفظي (أولا)، وإجراء تثبيت الحجز التحفظي (ثانيا) وسنتطرق إليهما على النحو الاتي:

أولا: قيد أمر الحجز التحفظي

إن قيد أمر الحجز هو إعلام وإبلاغ الغير بالوضع الجديد الذي آل إليه العقار واعتباره محجوزا عليه من قبل طالب الحجز وذلك بذكرها في البطاقة العقارية للعقار محل الحجز.

ويعتبر القيد إجراء يتطلب السرعة فمن خلاله يتمكن الدائن من تفادي تهريب المدين أمواله أو التصرف فيها، يقوم المحضر القضائي بإيداع أمر الحجز التحفظي لدى المحافظة العقارية التي يقع العقار محل الحجز في دائرة اختصاصها، ومن ثم على المحافظ العقاري في خلال (15) يوم من تاريخ الإيداع أن يبلغ للموقع على التصديق أما رفضه الإيداع أو قبوله، وعليه فإن تم قبوله يتم إجراء قيد الحجز وذلك بالتأشير في المحافظة العقارية الخاصة بالعقار محل الحجز، حيث يتم وضعه تحت يد القضاء بعد استكمال إجراءات الشهر ودفع الرسوم، فيأخذ القيد تاريخه بداية من ذلك اليوم[2].

[1]– فتحي والي، التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1988، ص 279.

[2]– خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 91.

ثانيا: تثبيت الحجز التحفظي

دعوى تثبيت الحجز هي دعوى قضائية أطرافها هم الحاجز والمحجوز عليه[1]، تعد هذه الدعوى دعوى موضوعية ترفع بصفة تحفظية على عقارات المدين، ويكمن موضوعها في إثبات وجود الدين الذي تم الحجز التحفظي بسببه والتحقق من صحة إجراءات الحجز[2].

1/ المحكمة المختصة بدعوى تثبيت الحجز

ترفع دعوى تثبيت الحجز التحفظي أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاص موطن المدين [3].

ومن خلال استقراء نص المادة 648 من ق إ م إ ج نجد أنها تسمح للحاجز توقيع الحجز التحفظي خلال وجود دعوى تثبيت الحجز أمام نفس قاضي الموضوع، وذلك بتقديم مذكرة إضافية تضم إلى أصل الدعوى الأولى للفصل فيها بحكم واحد[4].

2/ إجراءات تثبيت الحجز

بالنسبة لإجراءات رفع دعوى تثبيت الحجز، فترفع كما جرت العادة بموجب عريضة مكتوبة تتضمن هوية أطراف الدعوى في أجل أقصاه خمسة عشر يوما (15) من تاريخ صدور أمر الحجز وهذا وفقا لأحكام المادة 662 من ق إ م إ، ويعتبر الحكم الصادر عنها حاسما للنزاع بين كل من الدائن ومدينه، إن المحكمة بعد فصلها في دعوى تثبيت الحجز التحفظي قد تتوصل إلى أن تقضي بصحة الحجز كما يمكنها أن تقضي برفع الحجز التحفظي كليا أو جزئيا بعد تبرير المدين لطلباته بأسباب جدية ومشروعة وهذا وفقا لنص المادة 666 من قانون إ م إ، ولو صدر حكم ببطلان الحجز التحفظي أو إلغائه وذلك لأسباب مختلفة، هنا يمكن الحكم على الدائن الحاجز بتقديم تعويضات للمدين المحجوز عليه[5].

---

[1]– علي بداوي، مرجع سابق، ص 45.

[2]– فاطمة الزهراء بوجلال، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، المرجع السابق، ص 107.

[3]– عمر زودة، مرجع سابق، 234.

[4] – نبيلة عيساوي، مرجع سابق، ص 115.

[5]– محمد حسين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 153.

الفرع الثالث

تبليغ أمر الحجز التحفظي على العقار

يتسم التبليغ بأهمية بالغة كون الدائن يستصدر أمر الحجز التحفظي دون علم المدين وذلك لأخذه على حين غرة بهدف اجتناب تحايل المدين، إلا أن ذلك لا يعني أن يقوم الدائن بتوقيع حجز تحفظي دون علمه، فلا بد من تبليغ أمر الحجز التحفظي رسميا إلى المدين من قبل المحضر القضائي أو من طرف ممثله القانوني أو الاتفاقي [1].

ويبلغ أمر الحجز التحفظي إلى الدائن حيث تسلم له نسخة من الأمر أو إلى أحد أفراد عائلته*، ويشترط أن يتمتع متلقي الأمر بالأهلية الكاملة وإلا كان التبليغ باطلا وذلك وفقا لنص المادة 410 من ق إ م إ ج: " **عند استحالة التبليغ الرسمي شخصيا للمطلوب تبليغه، فإن التبليغ يعد صحيحا إذا تم في موطنه الأصلي إلى أحد أفراد عائلته المقيمين معه أو في موطنه المختار** "، وفي فقرتها الثانية: " **يجب أن يكون الشخص الذي تلقى التبليغ متمتعا بالأهلية، وإلا كان التبليغ قابلا للإبطال**".

وإن كان المدين المراد تبليغه محبوسا فإن التبليغ يعتبر صحيحا إذا تم بمكان حبسه بمعنى أنه على المحضر القضائي الانتقال لمكان حبس المدين وتبليغه بأمر الحجز التحفظي على عقاره، وإذا كان المحجوز عليه مقيما بالخارج وجب تبليغه بأمر الحجز التحفظي في موطنه بالخارج وذلك وفقا لأوضاع بلده الذي يقيم فيه ويكون التبليغ صحيحا وذلك وفقا لأحكام المادة 414 من ق إ م إ.

وأخيرا لا بد من احترام مواقيت التبليغ حيث تنص المادة 416 ق إ م إ ج: " **لا يجوز القيام بأي تبليغ رسمي قبل الساعة الثامنة صباحا ولا بعد الثامنة مساء ولا أيام العطل، إلا في حالة الضرورة وبعد إذن من القاضي**".

---

[1]– المادة 406 من القانون 08–09، المتضمن ق إ م إ، مرجع سابق.

* انظر إلى الملحق المعنون ب (محضر تبليغ أمر بالحجز التحفظي على العقار)، الموجود في الصفحة 70.

المبحث الثاني

الحجز التنفيذي على العقار

يعد الحجز التنفيذي من المواضيع بالغة الأهمية والحساسية، ويقصد به وضع أموال المدين تحت يد القضاء لاستيفاء الدائن الحاجز لحقه من هذه الأموال أي من ثمنها بعد بيعها[1]، حيث انه يمس ملكية المدين ويعرضها للنزع رغما عنه، وتزداد هذه الحساسية عندما يتعلق الامر بالحجز على العقار، نظرا لأهميته الخاصة بالنسبة للفرد حيث يلعب دورا أساسيا لتوفير الامن والاستقرار. ويعتبر الحجز التنفيذي على العقار نظاما قانونيا خاصا بالتنفيذ الجبري، حيث يعد وصفا اجرائيا يلحق بالعقار المحجوز فيجعل منه محلا للتنفيذ[2]، وقد يصبح الحجز التحفظي حجزا تنفيذيا متى ما استكمل ما ينقصه من شروط حيث يتم الحجز التحفظي دون أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي وبدون إعلانه أو تكليف المدين بالوفاء، وكما قد يكون أيضا ولو لم يكن حق الدائن معين المقدار، فإذا حصل الدائن على ما تم ذكره أصبح الحجز تنفيذيا[3].

ولفهم هذا الموضوع أكثر ارتأينا إلى تقسيم هذا المبحث الى مطلبين حيث سنتطرق إلى شروط الحجز التنفيذي على العقار (المطلب الأول)، وإجراءات الحجز التنفيذي على العقار (المطلب الثاني).

المطلب الأول

شروط الحجز التنفيذي على العقار

يعد الحجز التنفيذي على العقار إجراء قانوني يتخذ لضمان استيفاء الدائن لحقوقه من المدين، وعليه فقد أحاط المشرع الجزائري هذا الاجراء بمجموعة من الشروط التي لابد من توفرها قبل الشروع في إجراءات الحجز التنفيذي، حيث نجد أن الغاية من التمهيد إلى هذه الشروط هو ضمان صحة الإجراءات وحماية حقوق جميع الأطراف.

---

[1] – عمر زودة، مرجع سابق، ص 227.

[2]-- محمد نبيل بوخداش، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، فرع: قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2024، ص 11.

[3] – فتحي والي، مرجع سابق، ص 349.

سنتناول في هذا المطلب شروط الحجز التنفيذي على العقار المتمثلة في كل من الشروط المتعلقة بالتنفيذ (الفرع الأول)، والشروط المتعلقة بأطراف الحجز في (الفرع الثاني)، وكذلك الشروط المتعلقة بمحل الحجز (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الشروط المتعلقة بالتنفيذ

لكي يكون الحجز التنفيذي صحيحا وساريا يجب أن يتوفر على مجموعة من الشروط القانونية، من بين هذه الشروط نجد شروط تتعلق بالتنفيذ وهي أن يكون السند تنفيذيا.

إن الحق في الحجز التنفيذي ينشأ بوجود سند مع الدائن يسمى بالسند التنفيذي وهو عمل قانوني يتخذ شكلا معينا، حيث يشمل حق الدائن الذي يطالب باسترداد حقوقه[1].

ويعتبر الحجز التنفيذي أحد إجراءات التنفيذ، ولكي يباشر الدائن هذا الإجراء لابد أن يمتلك سندا تنفيذيا ضد مدينه، يؤدي بهذا الأخير لفقدان حيازته لأمواله بشكل نهائي[2].

تنص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: " **لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي** "، ومن أجل أن يكتسب السند الصفة التنفيذية لابد أن يكون من ضمن الأعمال القانونية.

ونجد أنه لا يكفي لتوقيع حجز تنفيذي على عقار أن يكون الدائن صاحب حق فقط، بل يجب أيضا أن يكون في يده سند تنفيذي كدليل على أنه هو صاحب الحق في التنفيذ الجبري.

كما تنص المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: " **يجوز للدائن الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها**".

السندات التنفيذية هي الوثائق التي تستلزم تدخل السلطة لإجبار المدين على الوفاء بما التزم به، اما إذا لم يكن التنفيذ بحاجة إلى هذا التدخل فإن السند لا يعد تنفيذيا، ولا يمكن اجبار المدين

[1] – فتحي والي، مرجع سابق، ص 28.

[2] – ROLAND Tendler, Les voies d'exécution, ellipses, Paris, 1998, p 68.

على تنفيذ ما ورد فيه قسرا [1]، والسندات التنفيذية هي كل الاحكام والأوامر والمحررات الموثقة ومحاضر الصلح والأوراق التي يعطيها القانون هذه الصفة [2].

ونجد من بين السندات التنفيذية الأحكام القضائية حيث تعرف احكام الإلزام بكونها تلك الاحكام التي يتم تنفيذها جبرا على المدين، وذلك بعد ان تكتسب قوة الأمر المقضي به، أي عندما تصبح غير قابلة للطعن بطرق الطعن العادية [3]، وتتكون رابطة الالتزام من عنصرين، العنصر الأول هو عنصر المديونية وهي قيام المدين بالوفاء بدينه للدائن، اما العنصر الثاني فهو عنصر المسؤولية حيث يتم إجبار المدين على أداء الدين ومطالبته في ماله إذا لم يقم بالوفاء به طواعية[4].

وعليه فإن شرط كون الحكم إلزاميا يعني أن الحكم يحتوي على امر صريح موجه إلى المدين بأداء التزام معين، والاحكام التي تتضمن هذا الالزام يمكن اتخاذها سندا للتنفيذ الجبري بما في ذلك الحجز التنفيذي على العقار.

[1]– أنور طلبة، التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقتية، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 1996، ص 07.

[2]– أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشاة المعارف، الإسكندرية، 1990، ص 40.

[3]– عمر زودة، مرجع سابق، ص 37.

[4] – جلال على العدوى، احكام الالتزام، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1994، ص 7.

الفرع الثاني

الشروط المتعلقة بأطراف الحجز

لا يمكن مباشرة إجراءات الحجز إلا بتواجد مجموعة من الشروط في الدائن الحاجز (أولا)، وأيضا توفر شروط أخرى في المدين المحجوز عليه (ثانيا) وتتمثل هذه الشروط فيما يلي [1]:

أولا: الشروط المتعلقة بالحاجز

يجب أن يتوفر لدى الدائن الحاجز شرطي الصفة والمصلحة، حيث يعتبران من الشروط الأساسية لقبول أي اجراء قانوني، بالإضافة الى شروط أخرى تتمثل في:

1/ أن تكون بحوزة الدائن نسخة من السند التنفيذي

تنص المادة 602 من ق إ م إ على: " **لكل مستفيد من سند تنفيذي، الحق في الحصول على نسخة ممهورة بالصيغة التنفيذية المنصوص عليها في المادة 601 أعلاه، تسمى " النسخة التنفيذية"**، حيث تعتبر النسخة التنفيذية أداة قانونية تمكن الدائن من مباشرة إجراءات الحجز، حيث يجب ان يكون بيد الدائن نسخة من السند التنفيذي والا كانت إجراءات الحجز باطلة.

2/ استيفاء مقدمات التنفيذ

يعد توفر مقدمات التنفيذ شرطا أساسيا لا يمكن الاستغناء عنه للشروع في عملية الحجز، سواء كان الحجز على عقار ام منقول، بحيث تهدف لحث المدين على الوفاء، وتتمثل هذه المقدمات في تبليغ السند التنفيذي بشكل رسمي إلى المدين، متبوعا بتكليفه بالوفاء.

2-1/ تبليغ السند التنفيذي

ان المقصود بإعلان السند التنفيذي هو اعلام واحاطة المدين بالصورة التنفيذية للسند التنفيذي، وذلك قبل المباشرة في إجراءات التنفيذ ضده، كما يعتبر ضمانة للمدين للتأكد من صحة ما تضمه

[1]- عبد الرحمان عثماني، السند التنفيذي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي ليابس، سيدي بلعباس، 2014، ص 112.

السند المعلن[1]، وأيضا يمكن المدين من الاعتراض على السند التنفيذي وذلك قبل اللجوء لإجراءات التنفيذ الجبري، فإن لم توجد لديه أي اعتراضات يقوم بالعمل المطلوب منه اختياريا، وكما يجب ان يتضمن التبليغ على نسخة طبق الأصل من النسخة التنفيذية وذلك لإيضاح رغبة الدائن الملحة بإجراء التنفيذ الجبري[2].

كما يتم منح المدين اجل قبل الحجز على عقاره حيث تنص المادة 612 من ق إ م إ على انه: " **يجب ان يسبق التنفيذ الجبري التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي في اجل 15 يوما**"

2-2/ التكليف بالوفاء

يتم التبليغ الرسمي بالتكليف بالوفاء وفقا للإجراءات القانونية المعتمدة لتبليغ الأوراق القضائية والتي يتولى تنفيذها المحضر القضائي باعتباره الجهة المختصة فيما يتعلق بهذا النوع من الإجراءات، حيث يعد التبليغ خطوة إلزامية تسبق الشروع في إجراءات التنفيذ، ونجد أنه لا يمكن مباشرة التنفيذ الجبري إلا بعد تبليغ المدين رسميا بهذا التكليف، وذلك لمنح فرصة للوفاء بالالتزام طوعا قبل الشروع في إجراءات الحجز وهذا وفقا لأحكام نص المادة 406 من ق إ م إ.

3/ محضر عدم التنفيذ أو التنفيذ الجزئي

إن الدائن لا يمكن له اللجوء للقيام بإجراءات الحجز على العقار إن توفرت منقولات كافية لسداد الدين، يهدف هذا الإجراء لحماية المدين من فقدان أملاكه العقارية فلابد للدائن طالب الحجز العقاري أن يثبت عدم وجود منقولات لدى المدين[3]، هذا ما أخذت به المحكمة العليا في أحد قراراتها، التي أكدت على عدم جواز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات[4].

---

[1] – بلقاسم بوصري، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خيضر بسكرة، 2014 /2015، ص ص 196، 197.

[2]– عمر زودة، مرجع سابق، ص ص، 174/173.

[3]– العربي شحط عبد القادر، مرجع سابق، ص 95.

[4]– قرار رقم 149600 الصادر عن الغرفة المدنية، المحكمة العليا، مؤرخ في 1997/12/10، المجلة القضائية عدد 2، سنة 1997، ص 64.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه

ان الشرط الأساسي الذي لابد من توفره في المدين المحجوز عليه هو ان يكون مالكا للعقار أو صاحب الحق العيني المحجوز عليه[1].

وكما يمكن أن يكون شخصا أخر ومعنى ذلك في حالة تصرف مالك العقار بالعقار للغير، هنا يحجز الدائن على العقار بغض النظر عن اليد التي انتقل إليها العقار، متى كان بيده سند تنفيذي وذلك تطبيقا لأحكام المادة 721 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثالث

الشروط المتعلقة بمحل الحجز

إن الحجز على العقار يحتوي مبادئ جوهرية تضفي عنصر الفعالية على التنفيذ وهي التي تعتبر محلا للحجز وتتمثل في العقارات بطبيعتها (أولا) والعقارات بالتخصيص (ثانيا) والحقوق العينية العقارية (ثالثا) فحكمها هو حكم العقار في التصرفات الناقلة للملكية [2].

أولا: العقارات بطبيعتها

العقار هو كل شيء ثابت مستقر لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف، ويشمل العقار بطبيعته الأرض والبناء والجسور والسدود والمناجم والأشجار والنباتات المتصلة بالأرض مهما كان حجمها، ومن بينها أيضا نجد العقار بطبيعته ما كان في أصله كالأرض والمنجم والبركة والمستنقع، وأيضا تشمل ما حاز على صفة العقار الثابت بفعل الإنسان كالمجاري والجسور والسدود[3].

ثانيا: العقارات بالتخصيص

لابد أن يقع الحجز التنفيذي على العقار سواء بطبيعته أو بالتخصيص الذي يأخذ نفس

---

[1]– صديق تواتي، الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثالث: التنفيذ الجبري، د. ط، دار لايمة، الجزائر، 2024، ص 225.

[2]– عبد الرحمان عثماني، "الحجز العقاري في القانون الجزائري"، **مجلة البحوث القانونية والسياسية**"، المجلد 03، العدد 16، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعيدة، الجزائر ،2021، ص 156.

[3]– حامد مصطفى، الملكية العقارية في العراق، دار الفكر العربي، القاهرة، 1964، ص ص 9، 10.

الاحكام المتعلقة بالعقار بطبيعته من حيث الإجراءات المتعلقة بالحجز، فمثلا الة الحرث أو الحصاد تعتبر مالا منقولا بطبعها مما يجعل نقلها من مكانها أو فصلها شرطا أساسيا حيث يؤدي الإضرار بها للإضرار بفعالية أداء وظيفتها، إلا أن تخصيصها لخدمة ومنفعة الأرض يجعلها عقارات بالتخصيص[1].

ونجد أن هناك عقارات لا يمكن الحجز عليها وهي العقارات التابعة للدولة، لأنه لا يمكن التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم[2].

ثالثا: الحقوق العينية العقارية

إن الحق العيني هو ذلك الحق الذي يرد على شيء مادي حيث يعطي صاحبه سلطة مباشرة على الشيء فيتمكن من الحصول على قيمة مالية منه ويكون لصاحب الحق استعمال حقه على ذلك الشيء دون اللجوء إلى تدخل شخص اخر لتمكينه من استعمال ذلك الحق وتنقسم الحقوق العينية إلى حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية ، فالحقوق الأصلية هي التي تقوم بذاتها وتكون مستقلة لا تحتاج في وجودها إلى الاستناد إلى حق اخر وتتمثل في حق الملكية وأيضا حقوق متفرعة عن حق الملكية وهي حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكن وحق الارتفاق، أما الحقوق العينية فهي على خلاف الحقوق الأصلية لا تقوم بذاتها أي أنها ليست مستقلة بل تستمد في وجودها إلى حق شخصي وتشمل الرهن الرسمي و الحيازي وحق التخصيص وحقوق الامتياز[3].

المطلب الثاني

إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار

إن إجراءات الحجز التنفيذي تخضع إلى نظام إجرائي خاص، حيث تختلف إجراءات الحجز على العقارات وفقا لوضعها القانوني، فالعقارات المشهرة تخضع لنظام الشهر العقاري بينما العقارات غير المشهرة فلا يمكن تنفيذ الحجز عليها بنفس الطريقة، وذلك لغياب أصل الملكية

---

[1]– مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، د. ط، دار الحلزونية، الجزائر، 2012، ص 11.

[2]– المادة 689 من الأمر رقم 75–59، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج. ر ج.ج عدد 78 الصادر في 30 سبتمبر سنة 1975، معدل ومتمم.

[3]– وسيم حسن وهبة، قوانين العقارات والمباني، الطبعة الثانية، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2011، ص ص،123/122.

المسجل رسميا، وهذا ما سوف يتم التطرق إليه في هذا المطلب حيث، بالإضافة إلى ما سبق تختلف إجراءات الحجز حسب هوية المحجوز عليه، فقد يكون المدين الأصلي (الفرع الأول) أو شخصا أخر يعامل كمدين وفقا لظروف معينة (الفرع الثاني)[1].

الفرع الأول

الحجز على عقار المدين

يتم توقيع الحجز التنفيذي على العقار أو الحق العيني العقاري عن طريق كل من الإجراءات المتمثلة في كل من استصدار أمر الحجز (أولا) وتبليغ امر الحجز (ثانيا) وأخيرا قيد هذا الأمر لدى المحافظة العقارية (ثالثا):

أولا: أمر الحجز

تبدأ العملية الأولى للتنفيذ على العقار او الحق العيني بتقديم الدائن طلب الحجز إلى جهة التنفيذ

المختصة من أجل استصدار أمر بالحجز من طرف المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار[2]، وذلك بعد القيام بجميع الإجراءات التي تسبق صدور الأمر والمتمثلة فيما يلي:

1/ تقديم طلب الحجز

تنص المادة 722 في فقرتها الأولى من ق إ م إ على أنه:" **يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية، إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار**"*

1-1/ المحكمة *المختصة*:

يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية، إلى رئيس المحكمة بموجب عريضة من نسختين الواقع بدائرة اختصاصها العقار كما هو مذكور في المادة السابقة، وذلك من طرف

[1]– فاطمة الزهراء بوجلال، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت،2017/2018ص 76.

[2] – أحمد خليل، مرجع سابق، ص 425.

* انظر إلى الملحق المعنون ب (طلب استصدار أمر بالحجز التنفيذي على العقار)، الموجود في ص ص 72/71.

الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي سواء في عقارات مشهرة أو غير مشهرة، ويجب أن يرفق الطلب الموجه إلى رئيس المحكمة في شكل عريضة على مجموعة من البيانات[1].

1-2/ البيانات الواجب توافرها في الطلب:

تتضمن المادة 722 من نفس القانون السابق الذكر مجموعة من البيانات التي يجب أن ترفق مع الطلب وذلك تحت طائلة البطلان المتمثلة في:

_ اسم ولقب الدائن بالإضافة إلى تحديد موطنه، كما يجب تحديد دائرة اختصاص المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل التنفيذ، ولا يشترط أن يكون مقدم الطلب هو الدائن نفسه إذ يمكن أن يكون ممثله القانوني أو الاتفاقي.

_ اسم ولقب المدين وموطنه مع التأكيد على إمكانية تنفيذ الحجز حتى في حال إنكار المدين لملكيته للعقار المحجوز، طالما كان حجز على العقارات يتم تحت يد الحائز أو العقار المكمل العيني.

_ ذكر كافة تفاصيل المتعلقة بالعقار بما في ذلك موقعه، وتحديد أي بيانات إضافية تعزز عملية التعين، وفقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية، أما فيما يخص الحجز على العقارات غير المشهرة فيجب وجود نسخة من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه [2].

يجب تحديد موقع العقار المحجوز بدقة لضمان تنفيذ الحجز بشكل صحيح، إذا تعذر يجوز للدائن أن يستصدر أمر على عريضة غير قابل لأي طعن، يسمح للمحضر القضائي الانتقال إلى موقع العقار، للحصول على البيانات اللازمة لتحديد مشتملات العقار ووصفه وذلك لتفادي مشكلات التنفيذ[3].

1-3/ المرفقات:

بالإضافة إلى البيانات التي يجب أن يستوفيها الطلب السابق الذكر يجب كذلك أن يرفق هذا الأخير تحت طائلة البطلان بمجموعة من الوثائق المتمثلة في:

_ النسخة من السند التنفيذي الذي يتضمن مبلغ الدين، مصحوبة بنسخة من محضر التبليغ الرسمي وتكليف المدين بالوفاء ويعد هذا الاجراء أساسيا للشروع في التنفيذ الجبري.

---

[1]- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 221.

[2]- عبد الرحمان عثماني، مرجع سابق، ص 158.

[3]- فاطمة الزهراء بوجلال، الحجز التنفيذي في التشريع الجزائري، المرجع سابق، ص 80.

_ محضر يثبت عدم إثبات عدم كفاية أموال المدين الأخرى للوفاء بالدين او عدم وجودها مع الإشارة إلى أن هذا الاجراء لا يلزم أصحاب الحقوق العينية، كالدائن المرتهن مثلا.

_ مستخرج من عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار، أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية، ويعد هذا المستخرج وثيقة أساسية تثبت حق الدائن في العقار موضوع التنفيذ.

_ إرفاق نسخة من السند ملكية المدين للعقار للتأكد من ملكيته للعقار المراد الحجز عليه.

_ تقديم شهادة عقارية تبين الوضعية القانونية للعقار، ومدى خلوه من أي قيود أو رهون أخرى قد تؤثر على اجراء التنفيذ [1].

تستوجب المادة 723من قانون ام اد على أن ترفق هذه البيانات مع الطلب في حال إذا كان العقار المراد الحجز عليه مشهر لدى المحافظة العقارية، أما فيما يخص العقارات غير مشهرة التي استحدثت بموجب المادة 766من نفس القانون فإنها تختلف نوعا ما بياناتها عن العقارات المشهرة، فهي تخضع لنفس الإجراءات المنصوص عليها في المادتين 722 و723 من ق إم إ باستثناء اشتراط تقديم البيان التالي:

_ إثبات ملكية العقار غير المشهر يستند إلى مستخرج من سند عرفي أو مقرر إداري، مع اعتباره حجة قانونية كافية[2].

في حال غياب أي من هذه الوثائق سواء بالنسبة للعقارات المشهرة أو غير المشهرة، يرفض طلب الحجز، ولكن يمكن تجديده بعد استكمال المستندات المطلوبة[3].

2/ استصدار أمر الحجز:

عند صدور أمر الحجز وذلك بعد تحقق رئيس المحكمة المختصة إقليميا من استيفاء الطلب للبينات المطلوبة والمستندات اللازمة، يقوم طالب التنفيذ بتقديم عريضة على رئيس المحكمة المختص والذي يصدر أمرا في أجل أقصاه8 ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب.

إذا كان المدين يمتلك عدة عقارات أو حقوقا عينية عقارية موزعة ضمن دوائر اختصاص قضائية مختلفة، فإنه يحق للدائن التقدم بطلب استصدار أمر حجز موحد يشمل جميع هذه

---

[1] –عمر زودة، مرجع سابق، ص 329.

[2] – مريم خليفي، "إجراءات توقيع الحجز على عقار والاثار المترتبة عليه في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، **"المجلة الافريقية للدراسات القانونية والسياسية"**، العدد 01، جامعة أحمد دراية، الجزائر، 2022، ص 123.

[3] – عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز على المنقول والعقار، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 90.

العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية. ويتم تقديم هذا الطلب إلى رئيس المحكمة التي يقع ضمن اختصاصها أحد هذه العقارات و / أو الحقوق العينية العقارية[1].

أما بالنسبة للعقارات غير المشهرة لم ينص المشرع الجزائري على إجراءات توقيع الحجز في حال تعددها.

بالإضافة إلى البيانات المذكورة سابقا يجب أن يتضمن أمر الحجز حسب المادة 724 فقرة 3 من قانون إم إد مجموعة من البيانات المتمثلة فيما يلي:

_تحديد نوع السند التنفيذي الذي يستند إليه الطلب الحجز، مع ذكر الجهة التي أصدرته، وتاريخ صدوره، بالإضافة إلى مبلغ الدين المطلوب سداده.

_تبيان تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بالمبلغ المستحق.

_ تحديد موقع العقار أو الحق العيني بدقة، من خلال ذلك نوعه، مكوناته، مع توضيح بياناته المساحية مثل رقم القطعة الأرضية إن وجد، وفي حالة العقارات المبنية يتم ذكر اسم الشارع، الرقم، وأجزاء العقار، وإذا كان الحجز يشمل الأرض والمباني معا يجب الإشارة إلى ذلك بوضوح[2].

ثانيا: التبليغ الرسمي لأمر الحجز

بعد صدور أمر الحجز من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا وذلك بعد استيفاء الطلب من جميع البيانات اللازمة يقوم المحضر القضائي بتبليغه إلى المحجوز عليه*، إذا كان العقار مثقلا بتأمين عيني للغير، وجب التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى صاحب التأمين بالإضافة إلى إخطار إدارة الضرائب بالحجز، أما إذا كان العقار بحوزة شخص أخر فيتم تبليغ الحائز وكذلك الكفيل العيني إن وجد، حيث يمنح هذا الأخير خيارين هما إما سداد الدين أو التخلي عن العقار.

كما يمنح للمدين من خلال محضر التبليغ مهلة شهر واحد لتسديد الدين، والا سيتم بيع العقار في المزاد العلني[3] بمجرد الانتهاء من التبليغات يتعين إيداع امر الحجز دون تأخير، إما على الفور أو في اليوم التالي كحد أقصى لدى مصلحة الشهر العقاري المختصة.

يهدف هذا الإجراء إلى قيد أمر الحجز، ويعد العقار محجوزا من تاريخ القيد[1]، تطبق هذه الإجراءات عند تنفيذ الحجز على العقارات سواء كانت مسجلة أو غير مسجلة.

---

[1]– نصر الدين مروك، مرجع سابق، ص ص207/206.

[2]– صديق تواتي، مرجع سابق، ص ص229/228.

* انظر إلى الملحق المعنون ب (محضر تبليغ أمر الحجز التنفيذي على العقار)، الموجود في ص ص 73.

[3]– نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، الطبعة الثانية، د ط، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 149.

ثالثا: قيد أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري

إذا كان استصدار أمر الحجز وتبليغه إلى المدين وإنذاره بالوفاء يعد إجراء أساسيا لتوقيع الحجز التنفيذي، فلا يكون لهذا الإجراء أي أثر قانوني إذا لم يتم شهره في مكتب الرهون التابع للمحافظة العقارية المختصة، وبالتالي يعتبر الإشهار الخطوة الفعلية التي تضع العقار تحت يد القضاء[2]، ويجب على المحضر القضائي قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع.

ما يفهم من مضمون المادة 768 من ق إ م إ أنه يتم قيد الحجوز العقارية غير المشهرة بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار وذلك في سجل خاص.

وقد نصت المادة 728 الفقرة الأولى من ق إ م إ على أنه:" **يجب على المحافظ العقاري، قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز، خلال أجل (8) أيام....."**

يتطلب هذا الإجراء تقديم الوثائق اللازمة المتمثلة في السند التنفيذي بالنسبة للعقار المشهر ومستخرج من السند العرفي بالنسبة للعقارات غير المشهرة وكذلك أمر الحجز، ويتمتع المحافظ العقاري بصلاحية قبول أو رفض القيد، حتى وبعد قبول الإيداع يمكنه رفض القيد إذا كانت الشروط المنصوص عليها قانونا غير متوفرة، مع ضرورة تقديم مبررات قانونية لهذا الرفض، يمكن للمحافظ رفض القيد مؤقتا في بعض الحالات، مع منحه للدائن مهلة 15 خمسة عشر يوم لتصحيح الإجراء إذ أمكن وفي حالة عدم إمكانية التصحيح لا يعترف بالحجز قانونيا إلا إذا كان مستندا إلى سند مشهر مسبقا[3].

كما أوضحت المادة 729 من ق إ م إ أن عند قيام المحافظ العقاري بقيد أمر الحجز، يتعين اثبات تاريخ وساعة ايداعه بشكل واضح على الهامش، مع ترتيب ورود أوامر الحجز السابقة، وذكر اسم الدائن وموطنه، إضافة الى الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز[4].

---

[1]– عبد الرحمان عثماني، مرجع سابق، ص160.

[2] – ليلى زروقي، "إجراءات الحجز العقاري"، **المجلة القضائية**، العدد الثاني، ديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1999، ص28.

[3]– ليلى زروقي، مرجع سابق، ص 29.

[4]– محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 226.

الفرع الثاني

حجز عقارات غير المدين

كقاعدة عامة لا يجوز للدائن أن يوقع الحجز التنفيذي على عقار مملوك لغير المدين، حيث يقتصر الحجز على أموال وممتلكات المدين نفسه، ومع ذلك أجاز المشرع للدائن الذي يملك حقا عينيا على العقار المطلوب الحجز عليه مثل الدائن المرتهن برهن رسمي أو حيازي أو صاحب حق التخصيص أن يوقع الحجز على العقار المراد الحجز عليه، باعتبار ذلك استثناء من القاعدة العامة.

لذلك سنتناول في هذا الفرع دراسة كل من حجز على عقار الحائز (أولا) والحجز على عقار الكفيل العيني (ثانيا).

أولا: الحجز على عقار الحائز

سنتطرق في هذا العنصر إلى كل من تعريف الحائز ثم شروط الواجب توافرها في الحائز على العقار وفي الأخير سنتطرق إلى إجراءات الحجز على العقار الحائز.

1/ تعريف الحائز

يعد الحائز في الحجز العقاري كل شخص انتقلت اليه ملكية العقار سواء عن طريق الشراء أو الارث ...، ويكون هذا العقار مثقل بالرهن دون أن تكون له مسؤولية شخصية عن الدين الذي يضمنه الرهن، وما نستنتجه من خلال هذا التعريف أن حائز العقار يكون مسؤولا شخصيا عن الدين المضمون وذلك في حدود ما يضمنه الرهن، وعليه فإن التزام التنفيذ لإجراءات الحجز لا تشمل المدين الأصلي بل تقتصر على الحائز الجديد للعقار الذي ترتب عليه اثار الرهن وذلك وفقا ما نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

صورة التنفيذ على عقار في يد الحائز هو عندما يكون العقار مثقلا برهن أو امتياز لصالح دائن معين، الا أن المدين قد يقوم بالتصرف في العقار قبل البدء في إجراءات التنفيذ، فإنه في هذه الحالة يكون للدائن صاحب الحق العيني (الرهن أو الامتياز) أولوية التنفيذ على العقار، حتى وان انتقلت ملكيته الى شخص أخر.

[1]– عمر زودة، مرجع سابق، ص 140.

وتقتضي رعاية مصلحة الحائز اتخاذ إجراءات قانونية لازمة وفقا للضوابط المعمول بها، مع ضمان حماية حقوقه وفي بعض الحالات يجب اتخاذ إجراءات إضافية لضمان تحقيق مصلحة الحائز، خاصة عند تنفيذ الحجز على العقار[1].

2/ شروط الحائز على العقار:

وفقا لما سبق فإنه لكي يصبح الشخص حائزا للعقار وفقا للقانون الجزائري بالضبط قانون إ م إ أن تتوافر فيه مجموعة من الشروط المتمثلة فيما يلي:

_ يجب أن يكون هناك دائن يتمتع بحق عيني تبعي مثبت قانونا على العقار، وذلك لضمان سريان الحق العيني التبعي على العقار في مواجهة الغير، مع ضرورة شهر هذا الحق وفقا للإجراءات المعمول بها، لكي يصبح نافذا في مواجهة الغير.

_ لا تنتقل ملكية العقار كله أو أي جزء منه، ولا يترتب عليه أي حق قابل للتنفيذ كحق الانتفاع، إلا بعد استيفاء إجراءات الشهر الحق العيني التبعي وفقا لما يقضي به القانون، فإذا كانت الملكية أو أي من الحقوق الأصلية الاخرى غير المشهرة فإنها لا تنتقل إلا بعد استيفاء إجراءات التسجيل، وبالتالي لا يكون لأي تصرف ناقل للملكية أثر قانوني إلا إذا كان مشهرا.

_ آلا يكون الحائز مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين[2].

3/ إجراءات الحجز على عقار الحائز:

يحق لدائن المدين اتخاذ التنفيذ الجبري لضمان استيفاء حقه اتجاه حائز العقار المرتهن، حتى لو انتقلت ملكيته الى الغير، ففي حال قيام الراهن بنقل ملكية العقار يبقى حق الدائن المرتهن قائما، مما يتيح له تتبع العقار المرهون والتنفيذ عليه في يد الحائز الجديد وفقا لقانون إجراءات المدنية والإدارية[3].

تبدأ إجراءات التنفيذ على عقار الحائز من خلال استصدر أمر الحجز المتعلق بدين المدين وتبليغه له، ويتم تقييد هذا الأمر لدى المحافظة العقارية، كذلك يتعين على الدائن الحاجز اتخاذ

[1]– محمد حسنين، مرجع سابق، ص 130.

[2]– عبد العظيم سلطاني فيصل الوافي، مرجع سابق، ص ص2004/2005.

[3]– عمر زودة، مرجع سابق، ص 241.

تدابير إضافية في الحالة المتمثلة في تبليغ الحائز بأمر الحجز[1]، حيث لا يجوز الشروع في تنفيذ إجراءات الحجز على العقار بعد انتقاله إلى يد الحائز دون توجيه إشعار رسمي له بوجوب سداد الدين أو التخلي عن العقار أو أن يتحمل إجراءات التنفيذ الجبري، ولهذا يفرض القانون المدني ضرورة إنذار الحائز إنذارا رسميا[2].

فبتوافر هذه الشروط في الحائز على العقار المنصوص عليها أعلاه، يتعين على المحضر القضائي توجيه إنذار رسمي إلى الحائز ويكون هذا الإنذار على شكل محضر يحرره محضر القضائي، ويتضمن هذا الإنذار على مجموعة من البيانات المتمثلة في كل من السند التنفيذي والإجراءات المرتبطة به، وبيانات الحجز العقاري متضمنة رقم التسجيل واسم المحكمة التي أصدرت الحكم وتاريخ قيد العقار في المحافظة العقارية، كما يجب إنذار الحائز بسداد الدين المستحق خلال شهر واحد من تاريخ التبليغ أو أن يتحمل إجراءات التنفيذ الجبري.

كاستثناء لما سبق ذكره فإنه في حال انتقال ملكية العقار إلى الحائز وذلك بعد تسجيل أمر الحجز العقاري، فهذا التصرف لا يؤثر على حقوق الدائن الحائز، حيث يظل بإمكان هذا الأخير الاستمرار في متابعة إجراءات الحجز على العقار، كما أن هذا الأخير غير ملزم باتخاذ أي اجراء تجاه الحائز، بما في ذلك الإنذار المذكور سابقا[3].

ثانيا: الحجز على عقار الكفيل العيني

سنتطرق في هذا العنصر إلى تعريف الكفيل العيني ثم تبيان الإجراءات القانونية المتبعة للحجز على عقار الكفيل العيني.

1 / تعريف الكفيل العيني:

يعرف الفقهاء الكفيل العيني بأنه الشخص الذي يرهن عقاره ضمانا لدين مترتب في ذمة شخص أخر، دون أن يكون هو المسؤول الشخصي عن الدين أو الوفاء به، بمعنى أن التزامه

[1]– فاطمة الزهراء بوجلال، الحجز التنفيذي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 99.

[2]– عبد الحميد بك أبو هيف وائل أنور بندق، طرق التنفيذ والتحفظ، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2016، ص 622.

[3]– محمد الجيلالي، صلاحيات المحضر القضائي في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2017، ص 246.

يقتصر فقط على ضمان تنفيذ التزام المدين الأصلي من خلال العقار المرهون فحسب، حيث تقتصر مسؤولية الكفيل العيني على المال المرهون ولا تترتب عليه أي التزامات شخصية إضافية[1].

وما يفهم من مضمون المادة 884 من ق إ م إ أنه يمكن أن يكون الشخص الملزم بالوفاء بالدين والمسؤول عنه شخصيا هو نفسه الراهن، أو قد يكون شخص أخر ليست له مسؤولية شخصية عن الدين، حيث هذا الأخير يقدم رهنا لمصلحة المدين ويشترط أن يكون مالكا للعقار المرهون وله كافة الحرية للتصرف فيه ويسمى في هذه الحالة بالكفيل العيني للدين الواقع في ذمة المدين الأصلي.

2/ إجراءات الحجز على عقار الكفيل العيني:

لم يتعرض قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الإجراءات الواجب اتباعها للحجز على عقار الكفيل العيني باستثناء ما ورد في نص المادة 726 من ق إ م إ وما يفهم من مضمون هذه المادة أنه في حال تم الحجز على العقار الذي يكون تحت يد الكفيل العيني يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين وتسجيله بالمحافظة العقارية، بعد ذلك تبليغ الكفيل العيني بأمر الحجز وإنذاره بأنه يجب عليه الاختيار بين سداد الدين أو التخلي عن العقار أو قبول إجراءات الحجز والبيع[2].

بالإضافة إلى ما سبق يجب التنويه إلى أنه في حال كان الراهن شخصا غير المدين، فلا يجوز التنفيذ على أمواله إلا في حدود ما قام برهنه فقط، مالم يكن هناك اتفاق يخالف ذلك، وبالتالي لا يمكن تجريد المدين من أمواله بسبب هذا الرهن.

كذلك يحق للدائن كاستثناء بعد تنبيه المدين بوجوب سداد الدين، أن يباشر تنفيذ استرداد حقه عن طريق العقار المرهون ويطالب ببيعه وفقا لما هو منصوص في ق إ م إ، وفي حال كان الراهن شخصا غير المدين فإنه يجوز له تفادي أي إجراء موجه إليه[3].

---

[1]– محمد الجيلالي، مرجع سابق، ص 145.

[2]– فاطمة الزهراء بوجلال، الحجز التنفيذي في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 104.

[3]– عبد العظيم السلطاني فيصل الوافي، مرجع لسابق، 106.

الفصل الثاني:
رفع الحجز على العقار

رفع الحجز هو اجراء قانوني أقره المشرع لمصلحة المحجوز عليه ويتم عن طريق طلب يقدم إلى المحكمة المختصة، لكي تقوم هذه الأخيرة بالنظر في الطلب ودراسته على أكمل وجه وكذلك لكي تقوم بالفصل في الدعوى المعروضة أمامها.

بالإضافة إلى ما سبق فإن المشرع الجزائري قد أولى أهمية بالغة لهذا الاجراء، حيث قام بتنظيمه بشكل دقيق، فقد اشترط المشرع لرفع الحجز عن طريق المحجوز عليه وذلك عن طريق تقديم طلب يقدم على شكل دعوى أمام المحكمة المختصة، وكذلك أقر المشرع بأن يمنح للمحجوز عليه الحق في تقديم الطلب أمام قاضي الاستعجال للمطالبة برفع أو ابطال الحجز التحفظي أو الحجز التنفيذي، مع وجوب بيان الأسباب القانونية التي تبرر رفع هذا الاجراء مثل عدم مشروعية الحجز أو سداد الدين إلى غيرها من الأسباب القانونية، وذلك من أجل أن يستطيع المحجوز عليه التصرف في أمواله، التي وضعت تحت يد القضاء احتياطيا وتحفظيا إلى غاية الفصل في الدعوى[1].

ويعد كذلك رفع الحجز من الضمانات الجوهرية التي يقرها المشرع، وقد نص عليه من أجل أن يوازن بين المصلحتان المتعارضتين، وهي مصلحة الدائن في ضمان استيفاء حقه من أموال مدينه، ومصلحة المدين أو المحجوز عليه في الحفاظ على حرية تصرفه في أمواله وعدم تقييدها إلا وفق شروط وضوابط صارمة يحددها القانون.

بعد الانتهاء من إجراءات الحجز سواء بالنسبة للحجز التحفظي أو الحجز التنفيذي، وبيان كل من شروط وإجراءات كل نوع من الحجز، سنتطرق في هذا الفصل إلى إجراءات رفع الحجز التي تأتي بوجود الحجز، أي أنه لابد من استيفاء جميع شروط وإجراءات الحجز سواء كان تحفظي أو عقاري ويكون الحجز قد وقع حقا لكي يتمكن المدين من مباشرة إجراءات رفع الحجز، إذن سنتناول في هذا الفصل كل من إجراءات رفع الحجز الخاصة بالحجز التحفظي وذلك في (المبحث الأول)، ثم نتطرق مباشرة إلى إجراءات الحجز التنفيذي في (المبحث الثاني) من هذا الفصل.

[1]– فاطمة الزهراء بو جلال، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، مرجع سابق، ص112.

المبحث الأول

رفع الحجز التحفظي

يعتبر الحجز التحفظي من الإجراءات الهامة في إطار حماية الحقوق القانونية وتحقيق التوازن بين مصالح الدائن والمدين، والحجز التحفظي هو إجراء احترازي ومؤقت، يهدف إلى ضمان حق الدائن في استيفاء حقه وذلك قبل حصول حكم نهائي في أصل الدعوى، ولكن في المقابل حرص المشرع الجزائري على حماية حقوق المحجوز عليه وتقديم له ضمانات مختلفة، وقد نص المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على جواز رفع الحجز التحفظي كليا أو جزئيا وذلك وفق الشروط المنصوص عليها لرفع الحجز التحفظي، ويعرف هذا الاجراء القانوني بدعوى رفع الحجز لأنه يتم عن طريق إجراءات قانونية[1].

ومن أجل توضيح هذا الموضوع بشكل أدق وأشمل، ارتأينا تقسيمه إلى مطلبين رئيسيين، وذلك من أجل فهم الجوانب المختلفة المتعلقة برفع الحجز التحفظي، حيث سنتناول الحالات التي يمكن فيها رفع الحجز التحفظي (المطلب الأول)، وإجراءات رفع الحجز التحفظي وإبطاله (المطلب الثاني).

المطلب الأول

حالات رفع الحجز التحفظي

قد نص المشرع الجزائري في المادة 666 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والادارية على ما يلي:

" إذا فصلت المحكمة في دعوى التثبيت الحجز التحفظي بإثبات الدين، قضت بصحة الحجز التحفظي وتثبيته، كما يمكنها إن تقضي برفع الحجز كليا أو جزئيا، إذا برر المدين طلبه بأسباب جدية ومشروعة. إذا فصلت المحكمة برفض الدعوى لعدم إثبات الدين، قضت وجوبا برفع الحجز، وفصلت في طلب التعويضات المدنية، عند الاقتضاء".

[1]– على بداوي، مرجع سابق، ص 38.

ما نستشفه من هذه المادة أنها قد بينت لنا حالات وأسباب رفع الحجز التحفظي، ولفهم الموضوع أكثر قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فروع حيث سنتناول رفع الحجز التحفظي كليا (الفرع الأول)، ورفع الحجز التحفظي جزئيا (الفرع الثاني).

الفرع الأول

رفع الحجز التحفظي كليا

يقصد برفع الحجز التحفظي كليا إلغاء الأثر القانوني للحجز الذي تم توقيعه على أموال المدين بصفة مؤقتة، وذلك بناء على أسباب قانونية تبرر رفع الحجز التحفظي كليا مثل إثبات سداد الدين أو بطلان إجراءات الحجز، وهو كذلك إجراء قضائي يتم عن طريق دعوى رفع الحجز، ويسمح للمدين بالتصرف في أمواله بكل حرية.

أجاز المشرع الجزائري رفع الحجز كليا ومن أبرز الحالات التي تجيزه هي تلك التي يتمكن فيها المحجوز عليه من تقديم مستندات وأدلة قاطعة تثبت براءته من الدين، أي أن الدين المحجوز من أجله انقضى بالوفاء ولم يبقى للحاجز أي حق اتجاه المحجوز عليه، أو قد قام المدين المحجوز عليه بالوفاء بالدين كليا أو جزئيا، أو إذا تبين أن الدائن الحاجز لم يتقيد بالآجال القانونية لرفع دعوى تثبيت الحجز خاصة عدم مباشرته لدعوى تثبيت الحجز خلال أجل 15 يوما من تاريخ توقيع الحجز، وهو ما يشكل مساسا بحقوق الطرف الأخر ويبرر رفع الحجز كإجراء تحفظي لم يعد له سند قانوني[1].

هناك حالة أخرى من حالات رفع الحجز التحفظي وهي أنه يرفع كذلك بانقضاء الدين ذاته الذي وقع بسببه الحجز، أي أن المدين المحجوز عليه قام بالوفاء بالدين ولم يعد للدائن أي حق للمطالبة بالدين، وعليه فإن الحجز في هذه الحالة يفقد السند القانوني ويحق للمدين المحجوز عليه أن يرفع دعوى تهدف إلى رفع الحجز وزوال أثاره المترتبة عليه[2].

[1]– فاطمة الزهراء بو جلال، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، مرجع سابق، ص 113.

[2]– علي بداوي، مرجع سابق، ص 39.

الفرع الثاني

رفع الحجز التحفظي جزئيا

إن المقصود برفع الحجز جزئيا هو رفع الحجز التحفظي على جزء أو مجموعة من العقارات المحجوزة وذلك لكفاية العقارات المتبقية لسداد الدين والمصاريف القضائية المترتبة عن الحجز، ويتم هذا الاجراء عن طريق طلب يقدم من طرف المدين المحجوز عليه.

كما قلنا سابقا أن القانون يخول للمحجوز عليه أن يقدم طلب للجهة المختصة من أجل رفع الحجز التحفظي الذي وقع على عقاره جزئيا، سواء كان هذا الرفع يشمل جميع العقارات المحجوز عليها أو يخص جزءا من العقارات فقط، ويكون ذلك عن طريق دعوى استعجالية تعرض على رئيس المحكمة المختصة كما تم التطرق سابقا.

ويشترط لقبول هذا الطلب أن يكون مقترن بأسباب جدية ومبررة كوفاء جزء من الدين، يكون الرفع الجزئي للحجز مقتصرا على جزء معين من الأموال المحجوزة، ويتم هذا الرفع عادة عندما يثبت المحجوز عليه أن قيمة العقارات المتبقية كافية لضمان سداد الدين والمصاريف القضائية الناتجة عن الحجز.[1]

يحق للمحجوز عليه أن يقدم طلب رفع الحجز التحفظي عن جزء من أمواله وذلك مقابل تقديم كفالة لدى المحضر القضائي، تضمن هذه الكفالة الوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية المترتبة عن الحجز، فمثلا اذ وقع الحجز على مجموعة من العقارات فإنه يجوز للمحجوز عليه طلب رفع الحجز عن إحدى العقارات بشرط تقديم مبلغ مساوي لقيمة العقار المراد رفع الحجز عنه، ويشترط للرفع الجزئي للحجز التحفظي ما يلي:

_ أن يكون الدين ثابتا في حق الحاجز وكذلك أن يكون الحجز التحفظي مثبت وذلك من أجل الوفاء بالدين.

[1] – عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دون طبعة، موفم، الجزائر،2009، ص 354.

_ أن يتم إيداع مبلغ نقدي مساوي للدين المحجوز لأجله، لأنه يكون بمثابة وفاء الحجز معلق على شرط ألا وهو إثبات الدين وتثبيت الحجز[1].

المطلب الثاني

إجراءات رفع الحجز التحفظي وإبطاله

بالإضافة إلى ما قد تناولناه سابقا في الفصل الأول فإن الحجز التحفظي يعد من الإجراءات القانونية التي تضمن حقوق الدائن وذلك من خلال وضع أموال المدين المنقولة والعقارية على وجه الخصوص تحت يد القضاء، وعلى الرغم من الحماية الفائقة التي وضعها المشرع للدائن، إلا أنه أجاز كذلك للمدين تقديم طلب لرفع الحجز التحفظي لعقاره أو عقاراته المحجوزة وذلك عند توفر حالة من حالات رفع الحجز المنصوص عليها والتي سبق ذكرها أو عند اثبات المدين انعدام الدين.

وعليه نتناول في هذا المطلب إجراءات رفع الحجز التحفظي على العقار، حيث نبين في دعوى رفع الحجز التحفظي (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى الخصوم في دعوى رفع الحجز التحفظي والمحكمة المختصة بالفصل في الدعوى (الفرع الثاني)، مع تسليط الضوء على دعوى إبطال الحجز التحفظي على العقار (الفرع الثالث).

الفرع الأول

دعوى رفع الحجز التحفظي

للتعرف أكثر على دعوى رفع الحجز لابد من التعريف بها (أولا) وذكر المراحل المتبعة لرفعها أمام القضاء (ثانيا)، وهذا ما سيتم التطرق إليه في هذا الفرع.

أولا: تعريف دعوى رفع الحجز التحفظي

إن دعوى رفع الحجز هي تلك الدعوى التي يرفعها المدين أمام القضاء وذلك قصد الحصول

[1] – فاطمة الزهراء بو جلال، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، مرجع سابق، ص 114.

على حكم لإبطال إجراءات الحجز التي تم توقيعها على عقاره، وعليه رفع أثاره ويهدف المدين من خلال هذه الدعوى إلى إزالة الحجز على أملاكه واسترجاع كامل حقوقه والتصرف فيها بحرية [1]، وتعتبر دعوى رفع الحجز من حيث طبيعتها إشكالا في التنفيذ إذ تتعلق بالاعتراض على إجراء الحجز أي أن الهدف منها هو التخلص من إجراء الحجز على العقار واسترداد ما كان حقا للمدين، والغاية من موضوع هذه الدعوى إنهاء إجراء الحجز التحفظي على العقار، ومع ذلك يظل الحجز التحفظي صحيحا وقانونيا منتجا لأثاره القانونية طوال الفترة التي تسبق صدور الحكم إلى غاية رفعه[2].

أما بالنسبة لسبب الدعوى فهو لتوفر حالة من الحالات المذكورة في المادة 663 من ق إ م إ ج والتي تمت دراستها سابقا.

ثانيا: المراحل المتبعة لرفع الحجز التحفظي على العقار

يرفع الحجز التحفظي بواسطة دعوى استعجالية، حيث تنص المادة 663 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على:" **يتم رفع الحجز التحفظي، بدعوى استعجالية ...**"

يحق للمدين طلب رفع الحجز التحفظي على عقاره وذلك برفع دعوى أمام القاضي الاستعجالي[3] ، وعليه يجب الفصل في دعوى رفع الحجز التحفظي في أقرب الآجال باعتبارها دعوى استعجالية، حيث يتم عرض طلب رفع الحجز بعريضة افتتاحية أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها التدبير المطلوب وينادى عليها في أقرب الآجال[4]، ولابد للمدين من التقيد بإجراءات رفع الدعوى المنصوص عليها في القانون حيث يقوم بها على النحو الاتي:

- تقديم طلب رفع الحجز التحفظي على عقاره للجهة القضائية المختصة.

[1]- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 201.

[2]- طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994، ص 406.

[3]- سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني: (طرق التنفيذ)، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص 77.

[4]- المادة 299 من المادة 08-09، المتضمن ق إ م إ، مرجع سابق.

– إرفاق الطلب بوثائق كنسخة من أمر الحجز واثبات توفر حالة من حالات رفع الحجز التحفظي.

– تسجيل العريضة لدى أمانة الضبط.

متى ما تمت الإجراءات وفقا لما سبق ذكره هنا يقوم القاضي بتحديد جلسة للمرافعة ويقضي برفض الطلب في حالة عدم توفر الأسباب الكافية أو قد يقضي بقبول الطلب حيث يقضي برفع الحجز كليا أو جزئيا [1].

وكما يتم تبليغ قرار رفع الحجز للدائن الحاجز وللمدين حتى يقوم من جديد بمزاولة حقه كمالك للعقار، وأيضا تبليغ المحافظ العقاري حيث يكون العقار مقيدا بالمحافظة العقارية وذلك حتى يتم شطب القيد من الدفتر العقاري.

وبالنسبة لميعاد رفع الدعوى فلم يحدده المشرع الجزائري حيث نتساءل فيما يجوز للمدين رفع دعوى الحجز التحفظي خلال سير دعوى تثبيت الحجز أم لا يجوز له ذلك [2]، وعليه فقد اختلفت الآراء فنجد من يرى أن المشرع سمح للمدين برفع دعوى الحجز التحفظي وعليه فحتى لو تم تقديم دعوى تثبيت الحجز فلا ينفى اختصاص القاضي برفع الحجز التحفظي، وتبقى له الصلاحية إلى غاية الفصل في الدعوى ومنه يرفع الحجز التحفظي في أي مرحلة[3].

وهناك رأي اخر يرى أنه لا يمكن رفع دعوى الحجز إن كانت قائمة، بحيث يستحيل على القاضي الاستجابة لطلب المدين بالدفع ببطلان الحجز وطلب رفعه، ذلك لأن الحجز يصبح تنفيذيا بمجرد صدور الحكم، ووفقا لما تم تقديمه نجد أن ميعاد رفع الدعوى يكون بعد صدور أمر الحجز وقبل تثبيته، فبعد صدور حكم تثبيت الحجز لا يمكن رفع الحجز لأن الحكم يكتسب حجية الشيء المقضي فيه[4].

---

[1]– تعد هذه البيانات منها ما استقر عليه الاجتهاد القضائي والقانون منها نص المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[2]– بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، مرجع سابق، ص 115.

[3]– علي بداوي، مرجع سابق، ص 38.

[4]– بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، مرجع سابق، ص ص 117/116.

الفرع الثاني

أطراف دعوى رفع الحجز والمحكمة المختصة بالفصل فيها

إن دعوى رفع الحجز التحفظي على العقار من الدعاوى التي تستوجب تحديد أطرافها، وأيضا الجهة القضائية المختصة للفصل فيها، ويعد هذا التحديد خطوة أساسية لسير الإجراءات بشكل صحيح وعدم الوقوع في التباس سواء من ناحية الأطراف وأيضا من ناحية المحكمة المختصة، وعليه لابد من التطرق إليهما بالتفصيل وذلك لهدف توضيح الإطار الإجرائي الذي يؤطر على دعوى رفع الحجز التحفظي، حيث سنتطرق إلى أطراف دعوى رفع الحجز التحفظي على العقار (أولا) والمحكمة المختصة برفع دعوى الحجز التحفظي على العقار(ثانيا).

أولا: أطراف دعوى رفع الحجز التحفظي على العقار

تقوم دعوى رفع الحجز التحفظي بين طرفين أساسين هما الدائن الحاجز الذي قام بطلب الحجز التحفظي على العقار، والمدين المحجوز عليه وهذا الأخير هو صاحب المصلحة المباشرة من رفع الدعوى، حيث يقوم المحجوز عليه برفع دعوى أمام القضاء الاستعجالي يطلب فيها إصدار حكم برفع الحجز، أما الدائن الحاجز فلا يختصم في هذه الدعوى فقط يتم تبليغه بها[1] ، ويفهم أن تبليغ الدائن الحاجز بالدعوى لا يقصد به التكليف بالحضور أو إعلانا له للدخول في خصومة، إنما الغرض منه هو إعلام الحاجز برفع الحجز الذي أوقعه على عقار المدين [2].

ثانيا: المحكمة المختصة برفع دعوى الحجز التحفظي

ترفع دعوى رفع الحجز أمام المحكمة المختصة قانونا للنظر في هذه الدعاوى وهي التي ما تكون غالبا المحكمة التي يقع العقار المحجوز في دائرة اختصاصها، حيث تنص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "**ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها: ...في مواد الحجز، سواء كان بالنسبة للإذن بالحجز، أو للإجراءات التالية له، أمام**

[1]– محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 202.

[2]– طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 407.

المحكمة التي وقع في دائرة اختصاصها الحجز" وبعبارة أخرى فإن المحكمة المختصة إقليميا بالفصل في دعوى رفع الحجز هي التي أصدرت أمر الحجز.

أما بالنسبة للاختصاص النوعي فرئيس المحكمة له سلطة الفصل في أمر الحجز على عقار المدين، إذ يمتد اختصاص رئيس المحكمة ليشمل ليس فقط إصدار أمر بتوقيع الحجز بل وأيضا الصلاحية في الفصل في دعوى رفع الحجز التحفظي، وهذا وفقا لما تطرقنا له سابقا فيما يتعلق بالجهة المختصة بالفصل في أمر الحجز التحفظي على العقار.

الفرع الثالث

دعوى إبطال الحجز التحفظي

نرى أن هناك احتمالا كبيرا لنشوء منازعات فيما يخص الحجز التحفظي وهذه المنازعات قد تثور نتيجة وجود اعتراض على بعض الإجراءات التي تم العمل بها أثناء تنفيذ الحجز، وغالبا ما تكون هذه الاعتراضات قائمة على وجود عيوب قابلة للإبطال، ولهذا السبب نجد المشرع الجزائري قد وضع إمكانية طلب الإبطال[1].

وعليه سنتناول في هذا الفرع المقصود بدعوى ابطال الحجز التحفظي (أولا)، والإجراءات المتبعة لدعوى ابطال الحجز التحفظي (ثانيا)، وكذلك التمييز بين بطلان إجراءات الحجز التحفظي وإلغائه (ثالثا).

أولا: المقصود بدعوى إبطال الحجز التحفظي

سنتطرق في هذا العنصر إلى تعريف دعوى إبطال الحجز التحفظي على العقار، كما نوضح من له الحق في رفع هذه الدعوى.

1/ تعريف دعوى ابطال الحجز التحفظي

بشكل عام يقصد بالبطلان أو بإبطال إجراءات الخصومة الحالة القانونية التي تلحق بالورقة

[1]– هوام نسيم، دعوى إبطال إجراءات التنفيذ، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2017، ص 148.

فتنال من صحتها بسبب الإخلال بشروط وقواعد ألزمها القانون، وقد يتعلق هذا الإخلال سواء بطريقة تحريرها أو لغياب بعض البيانات اللازم توفرها أو لعدم احترام القواعد المعمول بها، أو الإخلال بالآجال والمواعيد التي يجب مراعاتها[1].

أما بشكل خاص وعلى وجه التحديد فإن بطلان إجراءات الحجز التحفظي تتحقق عندما يتم الإخلال بالشروط الموضعية للحجز، ومن أبرز هذه الشروط ضرورة وجود وثبوت الدين وأيضا أن يكون هذا الدين قد أصبح حال الأداء، وبالإضافة إلى هذه الشروط فإن مخالفة الشروط الشكلية المقررة قانونا قد تؤدي بدورها إلى ابطال الحجز التحفظي، كعدم احترام الآجال والمواعيد القانونية المحددة لإتمام بعض الإجراءات، مع ذلك يشترط أن يسبب ضررا للأطراف[2].

2/ صاحب الحق في رفع دعوى إبطال إجراءات الحجز التحفظي

إن صاحب الحق في هذه الدعوى أي من يجوز له رفعها هو الذي له مصلحة قائمة ومشروعة في المطالبة بإبطال الإجراءات، قد يكون المدين أو أي شخص اخر له مصلحة، ومع ذلك يستبعد من حق التمسك بالبطلان من تسبب بشكل مباشر في ارتكاب هذه المخالفة بمعنى الدائن، كما يشترط فيمن يتمسك بإبطال هذه الإجراءات أن يكون قد لحقه ضرر فعلي نتيجة هذه المخالفة [3].

ثانيا: إجراءات إبطال الحجز التحفظي على العقار

تنص المادة 643 من ق إ م إ ج على: " **إذا كان إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز، قابلا للإبطال، يجوز للمحجوز عليه، أو لكل ذي مصلحة، أن يطلب بدعوى استعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي، الحكم ببطلان الإجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار، وذلك خلال أجل شهر واحد (1) من تاريخ الإجراء، وإلا سقط الحق في طلب الإبطال واعتبر صحيحا.**"، أقر المشرع الجزائري صراحة في هذه المادة على مسألة إبطال الحجز بصفة عامة حيث لم يحدد نوعه وبما أننا في سياق دراسة إبطال الحجز التحفظي على العقار فهذا ما سنركز عليه، حيث سعى المشرع في اطار هذه المادة توفير الحماية القانونية للمدين أو لأي شخص له مصلحة وتضرر نتيجة

[1]– مصطفى مجدي هرجه، الدفوع والطلبات العارضة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، د. ط، دار محمود للنشر والتوزيع، د. ب. ن، 1995، ص 9.

[2]– علي بداوي، مرجع سابق، ص 116.

[3]– مرجع نفسه، ص 117.

إجراءات الحجز، و نجد أن المشرع قد منح اختصاص الفصل في هذه الدعوى للقضاء الاستعجالي ومنحه مهلة شهر وإلا بطل الحق في طلب الإبطال.

لابد أن تتوفر في دعوى إبطال الحجز التحفظي مجموعة من المقومات الأساسية وتتمثل أول هذه المقومات في ضرورة أن يكون الحجز قد وقع، حيث لا يمكن تصور إقامة هذه الدعوى قبل وقوع الحجز التحفظي على العقار فشرط وقوع الحجز يعد ضروريا لتحقق المصلحة في رفع دعوى الإبطال، أما المقوم الثاني فيتمثل في وجوب أن يكون طلب الإبطال اجراء وقتي ليتحقق بذلك عنصر الاستعجال كشرط أساسي لاختصاص قاضي الأمور المستعجلة للنظر في الدعوى[1].

وإن تبين للقاضي بأن طلب الإبطال تعسفي فيحكم بما قضت به المادة 643 من ق إ م إ ج في فقرتها الثانية (02) والتي نصت على: " **إذا تبين للقاضي أن طلب الإبطال تعسفي، جاز الحكم عليه بغرامة مدنية لا تقل عن عشرين ألف دينار (20.000) دج.**" نرى أن المشرع في هذه الفقرة يسعى لحماية حقوق الدائن وذلك برفض كل طلب تعسفي بمعنى أي طلب دون وجود سند قانوني أو أدلة واضحة، وذلك بفرض غرامة تعكس قيمتها مدى صرامة المشرع في اتخاذه لقرارات تضمن الردع القانوني ضد الشخص الذي يقدم طلب الإبطال التعسفي.

ثالثا: التمييز بين إبطال وإلغاء الحجز التحفظي

نصت المادة 690 من ق إ م إ ج:" **إذا لم يبلغ أمر الحجز أو بلغ ولم يتم الحجز في أجل شهرين (2) من تاريخ صدوره، اعتبر الأمر لاغيا بقوة القانون** ".

" **يمكن تجديد طلب الحجز بعد هذا الأجل**".

وطبقا لهذا النص إذا لم يتم تبليغ أمر الحجز بشكل رسمي فإن هذا الأمر يعتبر لاغيا، وفي حالة تم إبلاغه رسميا ولكن لم يتم الحجز خلال مدة شهرين من تاريخ التبليغ فيكون الأمر لاغيا بقوة القانون دون اللجوء لإجراءات أخرى، ونلاحظ في الفقرة الثانية من المادة السابقة الذكر أن المشرع منح الدائن الحاجز أن يقوم بتجديد طلب الحجز حتى بعد انقضاء هذا الأجل[2].

[1]– بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، مرجع سابق، ص 117.

[2]– محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 180.

وعليه يتضح لنا من هذه المادة أن الفرق بين ابطال الحجز والغائه هو أن أساس إلغاء إجراء الحجز التحفظي على العقار هو في حالة زوال سبب الحجز، وعند مرور الأجل المحدد يلغى ويزول كأنه لم يكن، أما دعوى إبطال إجراء الحجز فيتضح أنها ترفع عند وجود عيوب شكلية أو موضوعية كعدم احترام الآجال.

المبحث الثاني

رفع الحجز التنفيذي على العقار

قد ذكرنا سابقا أنه يمكن للدائن استيفاء حقوقه عن طريق الحجز على أموال المدين وذلك عند تخلف هذا الأخير عن الوفاء بالتزاماته، إلا أنه قد تحدث اعتراضات من قبل أطراف دعوى الحجز التنفيذي أو من طرف كل شخص ذي مصلحة حول إجراءات التنفيذ أو الحجز التنفيذي التي تم العمل بها[1] ، حيث أن الحجز التنفيذي لا يعد إجراء نهائيا بل يمكن أن يرفع لعدة أسباب منها إن كان إجراء من إجراءات التنفيذ قابلا للإبطال بشرط أن يكون طلب إبطال الحجز التنفيذي مبررا بتقديم اثبات قوي يجعل من الإجراءات السابقة باطلة، وهو ما قضت به المحكمة العليا في أحد قراراتها : " **حيث أن قضاة المجلس أسسوا قضائهم على أن الطاعنين لم يبرروا طلبهم الرامي إلى إبطال إجراءات الحجز ولم يقدموا ما يفيد بأن أي إجراء من إجراءات الحجز قابلة للإبطال**"[2]، وقد يرفع الحجز التنفيذي طريق الوفاء بالدين، كما ينقضي بأسباب أخرى غير الوفاء.

ولدراسة رفع الحجز التنفيذي على العقار نقوم بمعالجة بطلان إجراءات الحجز التنفيذي (المطلب الأول)، والأسباب الأخرى لرفع الحجز التنفيذي (المطلب الثاني).

[1]– هوام نسيم، مرجع سابق، ص 147.

[2]– قرار رقم 1482738 الصادر عن الغرفة المدنية، المحكمة العليا، مؤرخ في 2021/04/22، مجلة المحكمة العليا عدد 01، سنة 2021، ص 50.

المطلب الأول

بطلان إجراءات الحجز التنفيذي

من الأسباب المؤدية لرفع الحجز التنفيذي على العقار هو بطلان إجراء أو إجراءات التنفيذ، فقد يعتري الحجز عيب يجعله مشوبا بالبطلان، سواء تعلق هذا العيب بالشكل أو الموضوع، كأن يتم توقيعه دون الحصول على إذن أو تصريح من القاضي أو كأن يكون الإعلان الخاص به لم يتضمن أحد البيانات الجوهرية الواجب ذكرها، وفي مثل هذه الحالات يمنح للمحجوز عليه فرصة للاعتراض على الحجز، غير أن هذا الاعتراض لا يقبل قانونا إلا إذا بني على أسباب سابقة على صدور أمر الحجز[1].

على هذا الأساس وجب علينا دراسة أسباب بطلان الحجز التنفيذي من حيث الشكل (الفرع الأول)، ثم ندرس أسباب بطلان الحجز التنفيذي من حيث الموضوع (الفرع الثاني)، وأخيرا نتطرق للشروط قبول دعوى الإبطال (الفرع الثالث).

الفرع الأول

بطلان الحجز التنفيذي من حيث الشكل

تعد إجراءات إبطال الحجز بمثابة حماية للمدين، حيث أن أي إخلال يمس إجراءات الحجز التنفيذي تؤدي لبطلان إجراءات الحجز، وعليه نتناول في هذا الفرع بطلان الحجز التنفيذي قبل توقيع أمر الحجز (أولا)، ومن ثم ندرس بطلان الحجز التنفيذي أثناء مباشرة إجراءاته (ثانيا).

أولا: بطلان الحجز التنفيذي قبل توقيع أمر الحجز التنفيذي

تعتبر الإجراءات التي تسبق الحجز العقاري من بين الخطوات المهمة، وقد تم التطرق إليها في الفصل الأول تحت عنوان استيفاء مقدمات التنفيذ، وتتمثل هذه الإجراءات في ضرورة التبليغ الرسمي للسند التنفيذي مع توجيه تكليف للمدين بالوفاء[2].

---

[1]– أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، ط ثالثة، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1986، ص 348.

[2]– المادة 612 من الق 08–09، المتضمن ق إ م إ، مرجع سابق.

1/ عدم التقيد بقواعد تبليغ السند التنفيذي

الهدف من التبليغ هو إعلام المدين بوجود السند التنفيذي وبما هو مطلوب منه وإنذاره بإجراء التنفيذ الجبري إن لم يقم بالوفاء بديونه خلال الآجال القانونية المحددة [1]، وقد اشترط المشرع الجزائري في الشخص الذي يتم تبليغه بالسند التنفيذي أن يكون متمتعا بأهلية التصرف تحت قابلية التبليغ بالبطلان وفقا لنص المادة 410 من ق إ م إ، وكما اشترط أن يتضمن بيانات في محضر التبليغ والتي يترتب على تخلفها الدفع ببطلانها من طرف المطلوب تبليغه أي المدين المحجوز عليه وهذا ما تضمنته المادة 407 من ق إ م إ.

2/ عدم التقيد بقواعد تبليغ التكليف بالوفاء

وضع المشرع الجزائري إجراء ثاني لا يقل أهمية بعد تبليغ السند التنفيذي يتمثل بالتكليف بالوفاء، وقد خصت المادة 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذا الإجراء بمجموعة من البيانات الواجب توفرها، ويترتب على الإخلال بأي من هذه البيانات إبطال محضر التكليف بالوفاء قانونا أمام قاضي الاستعجال في الآجال المذكورة وهذا وفقا لنص المادة السالفة الذكر.

ثانيا: بطلان الحجز التنفيذي أثناء مباشرة إجراءاته

تم التطرق لإجراءات الحجز التنفيذي فيما سبق، حيث أن للدائن الحق في مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري وذلك باستصدار أمر الحجز على عقار المدين وتبليغه لأمر الحجز في حالة عدم وجود منقولات أو كفايتها.

1/ طلب استصدار أمر الحجز

لم ينص المشرع الجزائري على أمر الحجز عند تخلف أحد البيانات المذكورة في نص المادة 722 من قانون إ م إ ج، والوثائق التي تتبع طلب أمر الحجز المذكورة في المادة 723 ق إ م إ، حيث أنه يمكن تجديد الطلب في حال رفض عند عدم ارفاقه بالبيانات المذكورة في المادتين، ونجد القابلية للإبطال قد ذكرت في أمر الحجز في حال خلوه من البيانات المذكورة في المادة 724 من

[1]– سرحان بشير القروي، طرق التنفيذ في التشريع الجزائري والتشريع المقارن، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014، ص 433.

ق إ م إ [1]، حيث تنص المادة 724 من ق إ م إ على ما يلي: "... **وإذا خلا الأمر من أحد البيانات الثلاثة أعلاه، كان قابلا للإبطال.**"، ونشير إلى أنه عند تقديم طلب استصدار أمر بالحجز على العقار، فلا يشترط تبليغ المدين بعريضة هذ الطلب، ويعود ذلك لأن طبيعة هذا الإجراء يتمثل في مباغتة المدين الذي يتحذ الإجراء ضده دون علمه المسبق، هذا ما يضمن فعالية الحجز ويحول دون قيام المدين بالتصرف في أمواله أو نقل ملكية العقار محل الحجز[2].

2/ تبليغ أمر الحجز

إن مخالفة القواعد الإجرائية الخاصة بالتبليغ الرسمي التي تضمنتها المواد القانونية تمنح فرصة لرفع دعوى الإبطال فيما يخص الإخلال بالبيانات المنصوص عليها في المادة 407 من ق إ م إ والذي يجعل إغفالها أحد أسباب التي تؤدي لبطلان محضر التبليغ الرسمي[3]، إلا أن المشرع لم يذكر الجزاء المترتب عن تخلف الإنذار المذكور في المادة 725: " **ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد (1) من تاريخ التبليغ الرسمي، يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد.**" وفي مثل هذه الحالة يجب تطبيق القاعدة العامة المتعلقة ببطلان الأعمال الإجرائية شكلا والتي تقرر بأنه لا يقرر البطلان إلا بنص القانون عليه وفقا لنص المادة 60 من ق إ م إ.

الفرع الثاني

بطلان الحجز التنفيذي من حيث الموضوع

نتطرق في هذا الفرع إلى إبطال الحجز التنفيذي فيما يخص الشروط المتعلقة بالحاجز (أولا)، ومن ثم الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه (ثانيا)، وأخيرا الشروط المتعلقة بالعقار (ثالثا).

[1]– نسيم هوام، مرجع سابق، ص 149.

[2] – محند أمقران بوبشير، قانون الإجراءات المدنية، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2001، ص ص370/369.

[3]– نسيم هوام، مرجع سابق، ص 150.

أولا: فيما يتعلق بشروط الحجز الخاصة بالحاجز

لكي يتمكن الدائن من مباشرة إجراءات الحجز التنفيذي على العقار لاستيفاء حقه من المدين، يجب أولا أن يكون حائزا على سند تنفيذي وأيضا أن يثبت عدم وجود منقولات أو كفايتها.

فيما يخص السندات التنفيذية فقد تطرقنا إليها في الفصل الأول حيث ذكرنا أن المشرع قد أوجب ضرورة توفر السند التنفيذي لمباشرة إجراءات الحجز التنفيذي على العقار حيث يعتبر إجراء جوهري لابد من توفره، أما بالنسبة للشرط الآخر الذي وضعه المشرع فيتمثل في أنه يجب على الدائن أن يثبت عدم وجود أو عدم كفاية المنقولات[1].

ثانيا: فيما يتعلق بشروط الحجز الخاصة بالمحجوز عليه

في معظم الأحيان يكون المدين هو نفسه مالك العقار الذي يتم الحجز عليه، لكن قد يتبين أن العقار لا تعود ملكيته للمدين بل لشخص آخر غيره، يمكن لهذا الشخص أن يقوم باتخاذ إجراءات لحماية حقه عن طريق رفع دعوى الاستحقاق، وتعرف بأنها منازعة موضوعية تهدف للتصدي لإجراءات الحجز التي مست ما لا يخص المدين، وهي الدعوى التي يطالب فيها شخص من الغير حقه في ملكية العقار الذي بدئ في التنفيذ عليه، ويطلب فيها تقرير حقه على العقار وبطلان إجراءات التنفيذ[2]، وعليه في حالة مالم يتوفر شرط امتلاك المدين للعقار وإمكانية ظهور شخص اخر يطالب بملكيته للعقار وببطلان إجراءات الحجز أو توقفها مؤقتا.

ثالثا: فيما يتعلق بالشروط الخاصة بالعقار

يجوز للدائن أن يباشر إجراءات الحجز التنفيذي على العقار أو الحقوق العينية العقارية المملوكة لمدينه، سواء كانت هذه الحقوق مفرزة كانت أو مشاعة، سواء تعلقت بعقار بطبيعته كالأراضي أو المباني أو عقارا بالتخصيص كالمعدات المخصصة لخدمته[3]، يشترط في العقار المحجوز أن يكون مملوكا للمدين وقت مباشرة إجراءات الحجز، أما إذا تبين أن هذا العقار غير مملوك له بل يملكه شخص آخر فهنا يجوز رفع دعوى بطلان إجراءات الحجز من طرف الغير

[1]– المادة 723 من الق 08-09، المتضمن ق إ م إ، مرجع سابق.

[2]– فتحي والي، مرجع سابق، ص 663.

[3]– المادة 721 من الق 08-09، المتضمن ق إ م إ، مرجع سابق.

الذي يكون له الحق في رفع دعوى الاستحقاق يطالب بالعقار مدعيا ملكيته وترفع أمام قاضي الاستعجال الذي يختص فيها وهذا ما تضمنته المادة 772 من ق إم إ، وترفع الدعوى في أي مرحلة كانت عليها إجراءات الحجز حيث لا تتقيد بميعاد معين، حيث ترفع ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع، وفي حال بلغ الحجز مرحلة البيع دون أن يفصل في الدعوى، يحق للمدعي المطالبة بوقف البيع، وذلك بموجب أمر على عريضة يقدم قبل انعقاد جلسة البيع بثلاثة أيام، ويشرط في هذه الحالة أن يودع المدعي كفالة لدى كتابة الضبط يحدد قيمتها رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة تغطي مصاريف النشر و التعليق عند الاقتضاء، وعليه يفصل رئيس المحكمة في هذه الدعوى خلال أجل أقصاه ثلاثون (30) يوما من تاريخ تسجيلها [1].

الفرع الثالث

شروط قبول دعوى إبطال الحجز التنفيذي

لمباشرة إجراءات رفع دعوى ابطال الحجز التنفيذي لابد من توفر مجموعة من الشروط عامة وشكلية المنصوص عليها في القانون، وعليه فإن دراستنا لشروط قبول دعوى الحجز تقتضي تسليط الضوء على الشروط العامة لقبول الدعوى (أولا)، ومن ثم نتناول الشروط الشكلية لقبول الدعوى (ثانيا).

أولا: الشروط الموضوعية لقبول دعوى ابطال الحجز على العقار

وفقا لنص المادة 643 من ق إ م إ تم ذكر شرطي الصفة والمصلحة بشكل صريح، فلابد لدعوى الإبطال أن تتوفر على هذين الشرطين، فالصفة هي وجوب رفع الدعوى من طرف صاحب الحق أو أي شخص ذي مصلحة، حيث لا تقبل الدعوى إلا من الشخص الذي يدعي لنفسه حقا، أما شرط المصلحة فلا يقل أهمية عن الصفة، حيث يجب أن تتوفر لدى المدين منفعة في مباشرة دعواه[2].

---

[1]– نسيم هوام، مرجع سابق، ص 160.

[2]– محمد أمين مودع، "شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية الجزائري"، "**مجلة صوت القانون**"، المجلد 05، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة علي لونيسي، البليدة، 2018، ص ص 142/141.

ثانيا: الشروط الشكلية لقبول دعوى ابطال الحجز على العقار

قد أحاط المشرع الجزائري دعوى إبطال إجراءات الحجز التنفيذي بمجموعة من الشروط الشكلية التي يستوجب توفرها لقبول الدعوى.

1/ دعوى إبطال الحجز على العقار

لم ينص المشرع على بيانات خاصة في عريضة دعوى إبطال إجراءات الحجز على العقار، فيتم العمل بنفس الشروط الشكلية المنصوص عليها في المادتين 14 و15 من ق إ م إ، وتكون تحت طائلة البطلان شكلا عند إغفال أحد البيانات، وعليه وجب تحرير عريضة موقعة ومؤرخة، ومن ثم ايداعها لدى أمانة الضبط بالمحكمة المختصة مرفقة بالوثائق والمستندات التي تثبت طلباته وادعاءاته[1].

2/ رفع دعوى الإبطال أمام الجهة القضائية المختصة

تم منح الاختصاص النوعي في الفصل في دعوى إبطال إجراءات الحجز العقاري للمحكمة المختصة عن طريق دعوى استعجالية، أما بالنسبة للاختصاص الإقليمي فيعود للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها.

3/ احترام آجال رفع دعوى إبطال الحجز التنفيذي

حدد القانون مهلة شهر واحد لأجل رفع دعوى إبطال الحجز التنفيذي، حيث تبدأ من تاريخ اجراء الحجز، وفي حال مالم يباشر المدين الدعوى في الآجال المحددة يسقط حقه في المطالبة بإبطال الحجز، ويعتبر إجراء الحجز التنفيذي إجراء صحيحا وساري المفعول به وذلك وفقا لنص المادة 643 من ق إ م إ، كما نصت المادة 645 من ق إ م إ على:" **يجب أن ينوه في محضر الحجز عن تاريخ وساعة بدايته وتاريخ وساعة إنهائه، تحت طائلة القابلية للإبطال.**"، حيث لابد من التنويه في محضر الحجز على تاريخ ومواقيت الحجز.

[1]– حسين طاهري، المرشد في تحرير العرائض، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 5.

المطلب الثاني

أسباب أخرى لرفع الحجز التنفيذي

بعد انتهاءنا من رفع الحجز عن طريق بطلان إجراءاته وتوضيحنا كيف يتم هذا الاجراء والأسباب القانونية التي تؤدي إلى بطلانه، ننتقل إلى جانب أخر لا يقل أهمية وهو رفع الحجز التنفيذي عن طريق مجموعة من الأسباب القانونية الأخرى لرفعه سواء متعلقة بالحجز نفسه أو متعلقة بإجراءاته القانونية.

في هذا الإطار سوف نتطرق إلى مجموعة من الأسباب المؤدية لرفع الحجز سواء كانت هذه الأسباب ناتجة عن زوال الحق الذي أقيم الحجز بسببه أو عن طريق تحقق إجراءات معينة، وتتمثل هذه الأسباب في كل من الوفاء (الفرع الأول) وانقضاء الدين لأسباب أخرى غير الوفاء (الفرع الأول).

الفرع الأول

انقضاء الدين عن طريق الوفاء

الوفاء في أبسط معانيه هو تنفيذ المدين لما التزم به تجاه الدائن أي تسديد ما في ذمته من دين وفق ما تم الاتفاق عليه [1].

يعتبر الوفاء الأداة الرئيسية والأكثر شيوعا لإنهاء الالتزامات المدنية، والوفاء من الناحية الفقهية يعد من الوسائل الأساسية في حياة الانسان القانونية، إذ أن الانسان بحكم طبيعته الاجتماعية لا يستطيع الانعزال عن محيطه مضطر للتعامل مع الأخرين، مما يؤدي إلى نشوء التزامات متبادلة سواء تعاقدية أو قانونية، وعندما تترتب في ذمته تلك الالتزامات، يجد نفسه ملزما بالوفاء بها كوسيلة لإنهائها.[2]

[1] – فاطمة الزهراء بوجلال، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، مرجع سابق، ص 143.

[2] – نضرة بن ددوش، انقضاء الالتزام دون الوفاء به في قانون الوضعي والفقه الإسلامي، أطروحة لنيل درجة دكتوراه الدولة في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2011/2010، ص 2.

أما الوفاء من الناحية القانونية فيعد تصرفا قانونيا يقع على المدين بالدين ويتطلب أن تتوافر فيه مجموعة من الشروط الشكلية والموضوعية وذلك حتى ينتج أثره في انقضاء الالتزام، ويفترض أن يصدر من شخص يمتلك صفة تنفيذ الالتزام (المدين أو من ينوب عنه)، ويقدم محل الدين إلى الدائن بالدين أو لمن له الحق في ذلك[1].

بالإضافة إلى ما سبق فإنه يمكن الوفاء عن طريق المدين نفسه أو عن طريق الغير مثلا دائن المدين، كذلك إذا تعددت الديون في ذمة المدين وكانت تعود لدائن واحد، وثار نزاع جدي بين الطرفين حول كيفية استنزال المدفوعات وما إذا كانت تخصم من الحكم المنفذ به أو من الديون الأخرى، في هذه الحالة يتعين على القاضي الاستعجالي أن يوقف تنفيذ الحكم مؤقتا حتى تفصل المختصة أي قاضي الموضوع في الأمر، ويشمل ذلك النظر في كيفية تصفية الحساب بين الطرفين وكذلك تحديد طريقة استنزال المدفوعات، أما إذا لم تكن هناك معاملات أخرى بين الدائن والمدين باستثناء الحكم محل التنفيذ، فإن القاعدة العامة تقتضي بأن تخصم المبالغ المدفوعة من أصل مبلغ الحكم أو السند التنفيذي الصادر ولا يجوز الحجز إلا على المبلغ المتبقي فقط، وذلك من أجل تحقيق العدالة ومنعا للازدواج في التنفيذ [2].

من خلال ما سبق يمكننا الاستخلاص أن الحجز التنفيذي يرفع كذلك عن طريق الوفاء، أي أنه إذا قام المدين المحجوز عليه بتنفيذ الالتزام الذي في ذمته تنفيذا تاما ومطابقا لما قضى به الحكم أو ما اتفق بينه وبين الدائن الحاجز تزول أسباب الحجز، وذلك لعدم وجود دين قائم يبرر استمرار الحجز أو بيعه في المزاد العلني واستيفاء مبلغ الدين لأن الحجز التنفيذي لا يفرض إلا لوجود دين ثابت في ذمة المدين، وعند تحقق كل من القاضي أو الجهة المختصة في ذلك بالوفاء فإنه يحق للمدين المحجوز عليه أن يطلب إصدار أمر في القضاء الاستعجالي لرفع الحجز التنفيذي.

وعليه فإن الوفاء في هذه الحالة يعتبرا سببا قانونيا مباشرا لانقضاء الدين ورفع الحجز، وبالتالي كما قلنا سابقا إن استمرار الحجز رغم الوفاء يعتبر اجراء تعسفي في حق المدين المحجوز عليه.

[1]– نضرة بن ددوش، مرجع سابق، ص 2.

[2] – فاطمة الزهراء بو جلال، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، مرجع سابق، ص 144.

الفرع الثاني

انقضاء الدين لأسباب أخرى غير الوفاء

في هذا الفرع سنتطرق إلى مجموعة من الأسباب التي تؤدي إلى انقضاء الدين دون الحاجة إلى الوفاء الفعلي للدين أي دون أن يقوم المدين بسداد الدين للدائن، فالقانون وضع وسائل قانونية بديلة يمكن أن تؤدي إلى انقضاء الالتزام، وتتمثل هذه الوسائل القانونية في كل من التقادم (أولا) والمقاصة (ثانيا) وكذلك انقضاء الدين (ثالثا)، وأخر وسيلة هي انقضاء الدين ورفع الحجز عن طريق حكم رسو المزاد العلني (رابعا)، والتي سيتم ذكرها في هذا الفرع.

أولا: التقادم

تعد مدة التقادم من المسائل الأساسية في النظام القانوني، إذ تهدف إلى تحقيق الاستقرار في المعاملات من خلال وضع حد زمني للمطالبة بالحقوق، وقد استقر كل من الفقه والقضاء في الجزائر على أن القاعدة العامة في التقادم هي خمسة عشرة سنة مالم ينص القانون على خلاف ذلك.

ففي الحالات التي لم يحدد فيها المشرع مدة التقادم فيها فإنه يتم الرجوع إلى هذه القاعدة العامة، وذلك من أجل ضمان وجود مرجعية قانونية عامة تسري على أغلب المسائل القانونية [1].

بالإضافة إلى ما سبق فإن الاحكام القضائية التي تصدر بغرض التنفيذ، لا تبقى صالحة إلى ما لا نهاية بل هناك مدة زمنية محددة يجب تنفيذ تلك الاحكام القضائية خلالها فبحسب ما نص عليه المشرع كما قد ذكرناه سابقا أن مدة تنفيذ هذه الاحكام صالحة للتنفيذ لمدة خمسة عشر سنة فقط وتبدأ من تاريخ صدور الحكم، فإذا لم يطالب صاحب الحكم بتنفيذ الحكم الصادر لصالحه من أجل استيفاء حقه خلال 15 سنة فإن حقه يسقط بقوة القانون ويعتبر أو يفهم ضمنيا أنه تنازل عن

[1]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي التراثية، بيروت، 2000، ص 1008.

حقه في المطالبة به، وبالتالي لا يمكن للجهات القضائية تنفيذ الحكم الذي انقضى بموجب التقادم[1].

لا يمكن اعتبار جميع السندات التنفيذية تخضع لنفس مدة التقادم المنصوص عليها قانونا

فهناك استثناءات على القاعدة العامة، لأن هذه المدة تختلف بحسب طبيعة الالتزام الوارد في السند، فهناك بعض الالتزامات تخضع لفترات تقادم أقصر أو أطول وذلك حسب ما كانت مدنية أو تجارية، فمثلا إذا كان السند التنفيذي يتعلق بالتزام تجاري فإن مدة التقادم هي عشر سنوات، أما بالنسبة للأوراق التجارية فإن المدة التي تتقادم بها تتراوح بين خمس سنوات وستة أشهر، إذ نجد أن مدة التقادم التي تطبق عليها تختلف عن تلك المطبقة على سند تنفيذي يحتوي التزاما مدنيا كالإيجارات أو التعويضات [2].

ثانيا: المقاصة

تعتبر المقاصة وسيلة للوفاء وانقضاء الدين، فالمقاصة تكون عندما يكون شخصان مدينين لبعضهما البعض، بحيث يدين كل منهما لأخر بمبلغ من نفس النوع، معنى ذلك أنه يكون محل الدين الموجود بينهما نقودا أو أشياء متماثلة لها نفس النوع والجودة، وكان كل من محل الدينين ثابتا وخاليا من النزاع ومستحق الأداء وكذلك يحق المطالبة به أمام القضاء، في هذه الحالة تصبح ممكنة ويعتبر الدين الأقل منقضي تلقائيا بمقدار ما يقابله من الدين الأخر دون الحاجة لقيام أي من الطرفين بوفاء فعلي[3]، فإذا تم توقيع الحجز التنفيذي على العقار بسبب وجود دين على ذمة المحجوز عليه وكان هذا الأخير في نفس الوقت دائنا للدائن الحاجز بمبلغ يساوي أو يغطي قيمة الدين محل الحجز، فبإمكان المدين المحجوز عليه الدفع بالمقاصة مادام توفرت جميع الشروط وبالتالي يرفع الحجز عن طريق هذه الوسيلة القانونية.

[1]– حسين أحمد المشاقي، التنفيذ واجراءاته في المواد المدنية والتجارية، دار الثقافة، الأردن، 2012، ص 271.

[2]– مرجع نفسه، ص 272/271.

[3]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص873.

ثالثا: الابراء

يعرف القانون الابراء بأنه تصرف قانوني يتم بإرادة منفردة من طرف الدائن دون الحاجة لموافقة المدين أو رضاه، ولكي يكون هذا التصرف صحيحا وله أثر قانوني يجب أن يصدر عن إرادة حرة وسليمة من جانب الدائن، وإن كما قلنا سابقا قبول المدين ليس شرطا لصحة الابراء من جهة أخرى لا يمكن اعتبار الابراء صحيحا إذا خالف القواعد العامة، كأن يكون هناك غش أو استغلال لجهل أو ضعف أحد الطرفين[1].

بما أن الحجز على العقار غالبا ما يفرض لضمان استيفاء الدين عن طريق بيع العقار في المزاد العلني فإن سقوط هذا الدين عن طريق الابراء يجعل من استمرار الحجز تصرفا غير مشروع وتعسفي في حق المدين المحجوز عليه، حيث نرى أن من الاثار القانونية التي ينتجها الابراء هو انقضاء الدين ورفع الحجز التنفيذي على العقار المحجوز عليه.

رابعا: حكم رسو البيع بالمزاد العلني

سنتطرق في هذا الفرع إلى تبيان ما المقصود بحكم رسو المزاد العلني كذلك ماهي الطبيعة القانونية التي يتصف بها وأخيرا الأثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد العلني وهو العنصر المهم في هذا الفرع.

1/ تعريف حكم رسو البيع بالمزاد العلني

إن حكم رسو المزاد العني هو عبارة عن المرحلة التي يعلن فيها عن الشخص الذي رسا عليه المزاد باعتباره المشتري النهائي للمال المعروض للبيع بالمزاد وقد نظمه المشرع الجزائري في قانون الاجراءات المدنية والإدارية، وحكم رسو المزاد العلني غير قابل لأي طعن سواء طرق الطعن العادية أو غير العادية، ويتم تنفيذه جبرا على المدين المحجوز عليه، تنص المادة 763 من ق إ م إ على ما يلي:" **حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن**"

بالإضافة إلى ما سبق فبما أن إجراءات البيع تعد من الإجراءات التي لا تندرج ضمن الخصومة القضائية وذلك لأن بيع العقار لا يستند إلى أي دعوى قضائية بالمعنى التقليدي، فالدائن الحاجز

[1]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 965.

الذي يتم التنفيذ لصالحه والمشتري الذي يرسى عليه العقار، وكذلك باقي الأطراف الاخرى لا يكونون محل أي منازعة قضائية، فإنه يجب استبعاد من مجال طبيعة حكم رسو المزاد العلني جميع قواعد الدعوى القضائية وكذلك نظام الخصومة المدنية، كما يجب التعامل مع حكم رسو المزاد العلني وفقا لقواعد تختلف عن قواعد المنازعات القضائية[1] .

2/ طبيعة حكم رسو البيع بالمزاد العلني

يتضح من خلال تحليل النصوص القانونية القضائية أن المشرع الجزائري لم يعتمد على رأي واحد في تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، فمثلا عند الرجوع إلى القانون المدني بالتحديد في المادة 69 نلاحظ أن المشرع اعتبر رسو المزاد العلني بمثابة عقد لا يتم إلى عن طريق قبول المزايدة، وذلك مما يوحي بأن رسو المزاد يعد عقدا قائما بذاته يخضع من حيث تكوينه وأثاره لأحكام العقود، ويعتبر كذلك مصدرا من مصادر الالتزام، وهذا ما أخذ به كذلك المشرع المصري.

أما من حيث ق إ م إ نجد المشرع الجزائري يظهر اتجاها مغايرا على ما هو معمول به في القانون المدني، حيث تعامل الأحكام الصادرة برسو المزاد كأحكام قضائية[2] ، تصدر عن السلطة القضائية بشكلها الرسمي، وتحمل صفة الالزام والتنفيذ وتخضع للطعن حسب الأحوال، مما يدل على أن لها طابعا قضائيا محضا.

بالإضافة إلى ذلك يعد كذلك حكم رسو المزاد العلني أمر ولائي حتى وإن صدر عن جهة قضائية وكذلك صدوره على شكل حكم قضائي، وذلك لأنه لا يعبر عن فصل في الخصومة أو المنازعة ولا يؤسس على مبدأ الوجاهية بل يصدر لترتيب أثار تتعلق بنقل الملكية لمن رسا عليه المزاد مما يمنحه طابعا أقرب إلى الإعمال الإدارية ذات الطابع القضائي[3].

3/ أثار حكم رسو البيع بالمزاد العلني

يعد الحكم الصادر بإرساء المزاد العلني في إطار اجراءات التنفيذ على العقار حكما ذو طبيعة تنفيذية محضة، حيث لا ينشأ حقا جديدا بل يمثل المرحلة النهائية من مراحل التنفيذ الجبري، ولا

---

[1]– نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية، مصر، 1996، ص431.

[2]– فاطمة الزهراء بو جلال، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص234.

[3]– مرجع نفسه، ص234.

ينظر إليه كحكم قضائي يفصل في خصومة تتعلق بالحجز، وذلك لكونه لا يتضمن الفصل في نزاع قائم بين الأطراف المتنازعة، بل يقتصر على توثيق اجراء بيع العقار بالزاد العلني لمن رسا عليه المزاد، وبناء على ما تقدم فإن الحكم الصادر برسو المزاد العلني يعد من الأحكام ذات الطبيعة التنفيذية والتي لا يستوجب تبليغ الخصوم كونه لا يفصل في نزاع موضوعي بين أطراف الخصومة، ولا يشترط في هذا الحكم أن يكون مسببا بالأسانيد القانونية، كما أنه لا يعد من الاحكام القابلة للطعن القضائي كما أشرنا سابقا.

يترتب على تسجيل حكم إرساء المزاد وشهره لدى المحافظة العقارية أثر قانوني جوهري يتمثل في تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية مثل الرهون والتأمينات وذلك لانتقال لعقار خاليا من جميع القيود المثقلة عليه إلى المشتري الجديد، وتعد هذه الأثار انعكاسا للبيع الجبري في التنفيذ الذي يهدف إلى ضمان استيفاء حقوق الدائنين ضمن إطار قانوني منظم[1]. بالإضافة إلى ما سبق فإن تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية يتم تلقائيا وبقوة القانون بمجرد صدور حكم رسو المزاد، وذلك دون الحاجة إلى تدخل المشتري أو إبداء إرادته في هذه المسألة، وبذلك فإن عملية تطهير العقار من الأعباء العينية تتم كأثر قانوني مباشر ملازم لإرساء المزاد، وتستوجب فقط قيد حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية دون اشتراط أي اجراء إضافي من قبل الراسي عليه المزاد[2].

إلى جانب ذلك فإن البيع الجبري للعقار وصدور حكم رسو المزاد العلني يؤديان إلى زوال الحجز ويتم استبدال العقار المحجوز إلى ثمن الناتج عن البيع ويعتبر ذلك الثمن بديلا قانونيا عن المال المحجوز، بمعنى أخر يستبدل العقار محل البيع بمبلغ البيع الذي يحصل من خلال عملية البيع بالمزاد العلني ويحل هذا المبلغ محل العقار المحجوز، وبهذا يتم رفع الحجز التنفيذي على العقار بقوة القانون أي تلقائيا تزول معه جميع الأثار المترتبة عنه.

كذلك لا يقتصر رفع الحجز وزواله على العقارات التي تم بيعها بل يمتد أيضا إلى العقارات التي لم يشملها البيع، وذلك متى كانت حصيلة البيع كافية لتغطية كامل الديون والمصاريف المتعلقة بالإجراءات التنفيذية، ففي حال تمكن الدائنون من تحصيل حقوقهم من خلال بيع جزء من

[1]– عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 283.

[2]– أحمد خليل، مرجع سابق، ص 454.

العقارات المحجوزة فإن ذلك يعد مبررا قانونيا لرفع الحجز عن باقي العقارات المحجوزة، ويترتب عن ذلك تحرير بقية المحجوزات واستعادة المحجوز عليه السلطة القانونية الكاملة على العقارات التي تم رفع الحجز عليها [1].

[1]– فاطمة الزهراء بو جلال، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 247/246.

خـاتـمـة

خاتمة

يتبين لنا من خلال دراستنا لموضوع إجراءات رفع الحجز على العقار أن المشرع الجزائري قد أولى اهتماما خاصا فيما يخص إجراءات الحجز العقاري، تتمثل في تنظيم الحجز سواء كان تحفظيا أم تنفيذيا، وذلك بمجموعة من الإجراءات الدقيقة التي يجب على كل من المحضر القضائي والدائن الحاجز إتباعها لاستيفاء هذا الأخير حقوقه من المدين المحجوز عليه، غير أن ما يثير الانتباه هو قلة توفر تنظيم خاص لإجراءات رفع الحجز ما جعلنا نباشر في دراسة إجراءات الحجز أولا ثم الانتقال لرفعها ثانيا، ونحن بصدد نهاية دراستنا حاولنا قدر المستطاع أن نبحث عن أحد أهم المواضيع التي نظمها قانون المشرع الجزائري، بالتطرق لعدة جوانب تمس موضوع الحجز العقاري.

على أثر ما سبق فقد توصلنا في دراستنا لموضوع إجراءات رفع الحجز على العقار إلى مجموعة من النتائج والتي سنعرضها ضمن نقاط نحاول من خلالها إبراز الجوانب الإيجابية في هذا الموضوع التي تتمثل أهمها في:

* إن المشرع قد سمح للدائن من خلال الحجز العقاري باستيفاء حقوقه، حيث يعتبر بداية للتنبيه بنزع الملكية وذلك بتقييد سلطات المدين بالتصرف فيها إلى غاية الوفاء بديونه، وقد وضع المشرع مجموعة من الشروط لكي يتمكن الدائن الحاجز من مباشرة إجراءات الحجز على عقار مدينه، بالنسبة للحجز التحفظي اشترط أن يكون الدين محقق الوجود وحال الأداء لكي يتمكن المدين من استصدار أمر بالحجز التحفظي ولم يشترط وجود سند تنفيذي بالضرورة بل يمكن له الحجز في حالة اثباته لوجود مسوغات ترجح وجود الدين، عكس الحجز التنفيذي على العقار الذي اشترط فيه أن يكون في يد الدائن سند تنفيذي مع اثباته عدم كفاية الأموال المنقولة للمدين أو عدم وجودها.

* كما نبه المشرع على ضرورة قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، حيث نص على قيد الحجز التحفظي في المحافظة العقارية في أجل أقصاه 15 يوم، أما بالنسبة للحجز التنفيذي فقد نص على قيد بالمحافظة العقارية في اجل 08 أيام.

* مراعاة المشرع البساطة والوضوح فيما يخص تنظيم قواعد وأحكام الحجز العقاري، محاولا الابتعاد عن التعقيد، بالإضافة لتحديد الآجال المتخذة للقيام بإجراءات الحجز على العقار بهدف استيفاء الدائن لحقوقه ضمن آجال معقولة وفي مدة وجيزة.

خاتمة

رغم ما سعى إليه المشرع لمعالجة بعض النقائص إلا أن هناك بعض الثغرات حبذا لو تم تداركها منها:

* لم ينص المشرع على الجزاء المترتب من تخلف إجراء تبليغ أمر الحجز على العقار، حيث لابد من ادراج جزاء البطلان عند تخلف بيان من بيانات المادة 724، أو عند عدم التبليغ.

* نص المشرع صراحة ضمن القسم الثامن المتعلق بتثبيت الحجز التحفظي على الحالات التي يتم فيها رفع الحجز التحفظي، غير أنه لم ينص بصريح العبارة على الحالات التي يتم فيها رفع الحجز التنفيذي على العقار.

* لم يخصص المشرع قسما مستقلا يبين من خلاله الإجراءات المتعلقة برفع الحجز العقاري، سواء تعلق الأمر بالحجز التحفظي أو التنفيذي ولم يحدد الآجال القانونية لرفعه.

* فيما يتعلق برفع دعوى إبطال الحجز فقد استخدم المشرع عبارة ".. **وذلك خلال أجل شهر واحد من تاريخ الإجراء**"، وذلك لتحديد آجال رفع طلب بطلان إجراءات الحجز، وهي عبارة غامضة إذ لم يتضح ما إذا كان المقصود بها تاريخ الإجراء ذاته أم تاريخ تبليغ هذا الإجراء.

رغم محاولة المشرع الإلمام بموضوع الحجز العقاري بشكل عام ومحاولته تدارك بعض النقائص والفراغات إلا أن هذا لم يمنع من وجود نقائص أخرى لم يتم تداركها ولم يعالجها المشرع، لذا نبدي عليه بعض الاقتراحات التالية:

أولا: يجب على المشرع أن يعدل من نص المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بتصحيح عبارة " من تاريخ الاجراء" وإعادة صياغتها بشكل أوضح مثل استعمال " وذلك في أجل شهر من تاريخ التبليغ"، لاستبعاد أي غموض.

ثانيا: كما نلاحظ أنه قد وقع اختلاط في ترتيب المواد القانونية المتعلقة بحكم رسو المزاد، حيث باشر أحكامه بالآثار المترتبة على حكم رسو المزاد في المادة 762 من ق إ م إ ثم شكل حكم رسو المزاد في المادة 763 ثم يعود مرة أخرى للأثار في المادة 764 من نفس القانون، فحبذا لو تم ترتيب المواد بطريقة تتضمن أولا شكل حكم رسو المزاد، ثم التطرق للأثار المترتبة عليه ثانيا.

ثالثا: حبذا لو أن المشرع تناول صراحة دعوى رفع الحجز على العقار، سواء ما تعلق منها بإجراءات رفع الحجز التحفظي والتنفيذي، لما لهذا الموضوع من أهمية بالغة، فعليه أن يتدارك هذا الفراغ بتخصيص قسم خاص من خلاله يدرج إجراءات الحجز على العقار، يتم بيان إجراءات رفع دعوى الحجز والآجال القانونية الخاصة بها، وتبيان الجهات المختصة للفصل في الدعوى بشكل واضح، وذلك لرفع الالتباس والغموض عن هذه الإجراءات.

باعتماد هذه الحلول والاقتراحات يمكن للمشرع الجزائري أن يجسد مبدأ العدالة وذلك بتحقيق التوازن بين حقوق الدائن والمدين، ومن ثمة التحسين من فعالية النظام القانوني في مجال الحجز العقاري.

الملاحق

مجلس قضاء بجاية
محكمة خراطة
مكتب الرئيس
رقم الترتيب 23/00569

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

أمر بتوقيع حجز تحفظي على عقار

نحن طالب حسين احسين رئيس محكمة خراطة

بعد الاطلاع على طلب السيد(ة) : الأستاذ بن مرغيد طارق لفائدة [illegible]
ضد [illegible] الساكن بدرقينة مركز

المؤرخ بتاريخ: 2023/05/15

المتضمن : طلب توقيع حجز تحفظي على عقار

بعد الاطلاع على الوثائق المرفقة لا سيما منها :

- نسخة تنفيذية من عقد إعتراف بدين محرر من طرف الأستاذة تراموشت نجيمة بتاريخ 20- 03- 2022 و الممهور بالصيغة التنفيذية المؤرخ في 29 -03 - 2023.
- نسخة من بطاقة المعلومات العقارية الصادرة عن المحافظة العقارية لخراطة بتاريخ : 08 - 05 - 2023 .
- عريضة طلب إستصدار أمر على ذيل عريضة من اجل توقيع حجز تحفظي على عقار
- بعد الاطلاع على احكام المواد 647 و 649 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

لهذه الأسباب

نأمر باجراء الحجز التحفظي على عقار المدين [illegible] متمثل في قاعدة تجارية مساحتها 28.71م2 عمارة A رقم 11 في الطابق الارضي للترقية العقارية زايدي ، الواقعة بدرقينة مركز ولاية بجاية بموجب عقد هبة محرر في 20 مارس 2022 أمام الموثقة تراموشت نجيمة من طر[illegible] [illegible] المشهر في المحافظة العقارية لخراطة إيداع حجم 44 رقم 66 بتاريخ 18 - 05 - 2022 لإستيفاء مبلغ الدين المقدر بـ00. 1.000.000 دج (مليون دينار جزائري) لفائدة الدائن [illegible] الساكن بدرقينة مركز .

خراطة في : 15 -05 -2023

رئيس المحكمة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبيـــــــــة

محضر الحجز التحفظي على عقار

المـادة 652، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بتاريخ: [illegible] من شهر: [illegible] سنة الفين وثلاثة و عشرون (2023/05/18) وعلى الساعة: 15H25 /----------

نحن الأستاذ: **بن مرغيـد طارق**، محضر قضائي لدى محكمة خراطة، مجلـــس قضاء بجاية، المـوقـــع أدنـــاه /----------

الكائن مكتبنا بـ: حي OPGI-EPLF، مشروع 30 مسكن، عمارة A /6، سوق الإثنين/بجايـــة.

- **وبطلب من السيد:** [illegible]

- **الساكن:** بدرقينة مركز ولاية بجاية ولاية بجاية/.

- **بمقتضى** أمر بتوقيع حجز تحفظي على عقار صادر عن رئيس محكمة خراطة، بتاريخ: 2023/05/15، رقم الترتيب: 23/00569، قيد رقم: 23/180، فهرس رقم: 23/691/.

- **عملا** بالمادتين 02 و12 من القانون: 03/06، المؤرخ في: 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، وبناءا على المادة:(652)، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية /---------

- **نحن** الأستاذ **بن مرغيد طارق** محضر قضائي اختصاص مجلس قضاء بجاية، حجزنا تحفظيا على عقار المدين **المحجوز عليه: أنبوع** [illegible]

-**الساكن:** بدرقينة مركز ولاية بجاية ولاية بجاية/.

- **مخاطبين:** [illegible] صفته: [illegible] .....(حسب تصريحه)

- الحامل (لبطاقة الهوية): [illegible]، رقم: [illegible]

- الصادرة بتاريخ: [illegible]، عن: [illegible]

والمتمثل في: قاعدة تجارية مساحتها 28.71 م² عمارة A رقم 11 في الطابق الأرضي للترقية العقارية زايدي، الواقعة بدرقينة مركز ولاية بجاية بموجب عقد هبة محرر في 20 مارس 2022 امام الموثقة تزاموشت نجيمة من طرف [illegible] بن [illegible] الموسر [illegible] بن سعيد المشهرة في المحافظة العقارية لخراطة إيداع حجم 44 رقم 66 بتاريخ 18-05-2022/.

----------/**وحتى لا يجهل**/----------

اثباتا لما تقدم وتحت سائر التحفظات، حررنا هذا المحضر في اليوم والشهر والسنة والساعة المذكورين اعلاه وذلك طبقا للقانون /.

المحضر القضائي

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الاستاذ: بن مرغيـد طارق،
محضر قضائي لدى محكمة خراطة، مجلـــس قضاء بجاية.
الكائن مكتبه بـ: حي OPGI-EPLF، مشروع 30 مسكن، عمارة A /6، سوق الاثنين بجاية.
هاتف وفاكس: 034093990

الجـــــــمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبيــــــة

مكتب الأستاذ بن مر عيد طـــــــارق
محضر قضائي لدى محكمة خراطـــــة
مجلس قضـــاء بجـــــــاية
الكائن مكتب 30 مسكن OPGI EPLF،
عمارة 06، سوق الاثنين، ولاية بجاية

خراطة في: 09 ماي 2023

<u>الى السيد/ رئيس محكمة خراطة</u>

<u>**الموضوع:** طلب استصدار امر على عريضة من أجل توقيع الحجز التحفظي على عقار.</u>

عملا بأحكام المادة: 647 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

<u>**متصرفا لفائدة:**</u> أنجوح ... الساكن بدرقينة مركز ولاية بجاية.............................. **طالب التنفيذ.**

القائم في حقه/المحضر القضائي: بن مر عيد طارق.

ضد ... الساكن بدرقينة مركز ولاية بجاية..............................**المنفذ ضده.**

<u>**بعد إداء واجب الاحترام:**</u>

يتشرف الطالب بالتقدم امام معالي سيادتكم الموقرة بهذا الطلب قصد استصدار أمر على عريضة لتوقيع الحجز التحفظي على عقار. عملا بأحكام المادة 647 من قانون الاجراءات المدنية والادارية:

- **حيث** انه متصرفا بموجب نسخة تنفيذية لعقد اعتراف بدين ضد السيد: ... عند الاستاذة تزاموشت نجيمة بتاريخ: 2022/03/20 والممهور بالصيغة التنفيذية المؤرخة في: 2023/03/29، **مضمونه:**" ...حضر السيد: ... متقاعد، من جنسية جزائرية، المولود بدرقينة ولاية بجاية في العشرين افريل الف وتسعمائة وثلاثة وستين، حسب شهادة ميلاده رقم: 00076. الساكن بدرقينة المركز ولاية بجاية...، الذي اعترف بملء ارادته أمام الموثقة بانه عليه دينا شرعيا للسيد: ... مبلغ قدره مليون دينار جزائري (1.000.000.00 دج)، على سبيل القرض قبضه من السيد: ... المذكور اعلاه بأوراق البنك النقدية الرائجة حاليا خارج المكتب على غير مرأى من الموثقة والتزم السيد: أنجوح علي بتأدية المبلغ المذكور اعلاه في اجل <u>**لا يتجاوز سنة (01) واحدة، ابتداءا من تاريخ هذا العقد**</u>. وذلك بدون فوائد"/.----------------

- **حيث** ان الطالب وامام عدم الوفاء بالدين، وتخوفا من ضياع حقه، يلجأ امام عدالة المحكمة الموقرة من أجل استصدار امر بالحجز التحفظي على املاك المطلوب عملا بأحكام المادة 647 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية، لعقار متمثل في قاعدة تجارية مساحتها 28.71 م² عمارة 8 رقم 11 في الطابق الارضي للترقية العقارية زايدي، الواقعة بدرقينة مركز ولاية بجاية بموجب عقد هبة محرر في 20 مارس 2022 أمام الموثقة تزاموشت اختصاص محكمة خراطة من طرف ... المشهرة في المحافظة العقارية لخراطة ايداع حجم 44 رقم 66 بتاريخ 2022/05/18/.

- **حيث** انه بتاريخ: 2023/05/08 ردت المحافظة العقارية لخراطة ايجابيا حول امتلاك السيد: ... للقاعدة التجارية المذكورة اعلاه.

- **بعد الاطلاع** على المواد 647 و649 من قانون الاجراءات المدنية والادارية ولضمان حق طالب التنفيذ من الضياع أو التصرف فيه او حرمانه من حقوقه المخولة له قانونا/.

<u>***لهـــذه الأسبـــــاب ومن أجلها***</u>

يلتمس الطالب من سيادتكم الموقرة استصدار امر على عريضة للحجز التحفظي على عقار المنفذ ضده السيد: ... المتمثل في عقار متمثل في قاعدة تجارية مساحتها 28.71 م². عمارة 8 رقم 11 في الطابق الأرضي للترقية العقارية زايدي، الواقعة بدرقينة مركز ولاية بجاية بموجب عقد هبة محرر في 20 مارس 2022 أمام الموثقة تزاموشت اختصاص محكمة خراطة من طرف [redacted] لصالح الموهوب له ... المشهرة في المحافظة العقارية لخراطة ايداع حجم 44 رقم 66 بتاريخ 2022/05/18، طبقا لاحكام المادة 646 و647 من قانون الاجراءات المدنية والادارية/.

تحت سائر التحفظات

القائم بالتنفيذ المحضر القضائي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبيـــــــة

محضر تبليغ امر بالحجز التحفظي على عقار

المادة 688 من قانون الاجراءات المدنية والادارية

بتاريخ الثاني عشر من شهر جوان سنة الفين وثلاثة وعشرون (12/06/2023) وعلى الساعة: 15H25 /------------------------

نحن الاستاذ بن مرغيد طارق، محضر قضائي لدى محكمة خراطة، مجلس قضاء بجاية، الموقع ادناه /------------------------

الكائن مكتبه بـ: حي OPGI-EPLF، مشروع 30 مسكن، عمارة A /6، سوق الاثنين بجاية /

- وبطلب من السيد: ثابت بن ... /

- الساكن: بدرقينة مركز ولاية بجاية ولاية بجاية /

- الرامي لتبليغ امر بالحجز التحفظي على العقار /

- عملا بالمادتين 02 و12 من القانون: 03/06، المؤرخ في: 2006/02/20، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، وبناءا على المواد: 406، 407، 416 و688، من قانون الاجراءات المدنية والادارية /------------------------

بلغنا وسلمنا السيد: ... بن ... /

- الساكن: بدرقينة مركز ولاية بجاية ولاية بجاية /

- مخاطبين: ...، صفته: ... (حسب تصريحه)

- الحامل (لبطاقة الهوية): بيومترية، رقم: 110656968 ......

- الصادرة بتاريخ: 2017/03/12، عن: بلدية درقينة ......

نسخة من امر بتوقيع حجز تحفظي على عقار صادر عن رئيس محكمة خراطة، بتاريخ 2023/05/15، رقم الترتيب: 23/00569، في رقم: 23/180، فهرس رقم: 23/691.

- مضمونه: " نأمر باجراء الحجز التحفظي على عقار المدين ... متمثل في قاعة تجارية مساحتها 28.71 م² عمارة A رقم 11 في الطابق الأرضي للترقية العقارية زايدي، الواقعة بدرقينة مركز ولاية بجاية بموجب عقد هبة محرر في 20 مارس 2022 امام الموثقة ... من طرف [redacted] فتي بن [redacted] إسماعيل الموهوب له ... المشهرة في المحافظة العقارية لخراطة ايداع حجم 44 رقم 66 بتاريخ 18-05-2022 لاستيفاء مبلغ الدين المقدر بـ 1.000.000.00 دج (مليون دينار جزائري) لفائدة الدائن ... الساكن بدرقينة مركز "/

------------------------/وحتى لا يجهل/------------------------

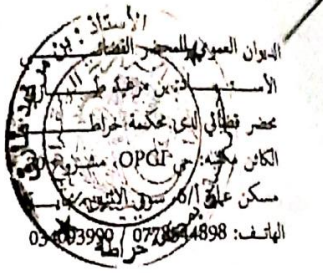
اثباتا لما تقدم وتحت سائر التحفظات، حررنا هذا المحضر في اليوم والشهر والسنة والساعة المذكورين اعلاه وذلك طبقا للقانون وتركنا لها نسخة من هذا المحضر مرفقة بنسخة من الامر المنوه اعلاه والكل طبقا للقانون.

توقيع، بصمة المبلغ له

المحضر القضائي

العنوان العمومي للمحضر القضائي
الاستاذ بن مرغيد طارق،
محضر قضائي لدى محكمة
خراطة، مجلس قضاء بجاية
الكائن مكتبه بـ حي OPGI-
EPLF، مشروع 30 مسكن،
عمارة A /6، سوق الاثنين
بجاية
هاتف وفاكس: 034093990

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



الى السيد/
رئيس محكمة خراطة
طلب استصدار أمر بالحجز التنفيذي على العقار
المواد 721، 722، 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بعد واجب التحية،

- **لفائدة:** أ[illegible] **الساكنة:** بتاسكريوت، ولاية بجاية/.

- **ضد المنفذ عليه:** [illegible] **الساكن:** بتاسكريوت، ولاية بجاية/.

- **متصرفا بالنسخة التنفيذية للحكم** الصادر عن محكمة خراطة –قسم شؤون الأسرة – بتاريخ: 2023/05/07، جدول رقم: 23/00096، فهرس رقم: 23/00730، والذي جاء في منطوقه: " في الموضوع: إلزام المرجع ضده [illegible]، بأن يمكن المرجعة [illegible] من قيمة أثاثها نقدا والذي امتنع عن تسليمه عينا والمقدر ب مليون وخمسمائة ألف دينار جزائري (1.500.000 دج). مع تحميل المرجع ضده المصاريف القضائية بما فيها الرسم القضائي عن الدعوى الحالية والدعوى الأصلية المقدر ب تسعمائة دينار جزائري (900 دج)" الممهور بالصيغة التنفيذية/----------

- **بناءا** على محضر التكليف بالوفاء المبلغ بتاريخ: 2024/01/25/.

- **بناءا** على محضر تبليغ السند التنفيذي المبلغ بتاريخ: 2024/01/25/.

- **بناءا** على محضر تبليغ التكليف بالوفاء المبلغ بتاريخ: 2024/01/25/.

- **بناءا** على محضر امتناع عن التنفيذ المحرر بتاريخ: 2024/02/13/.

- **بمقتضى أمر بإيقاع حجز تنفيذي على منقولات المدين** الصادر عن السيد **رئيس محكمة** خراطة، المحرر بتاريخ: 2024/02/18، تحت ترتيب رقم: 24/00211، قيد رقم: 24/38، فهرس رقم: 24/287/.

- **بناء** على محضر تبليغ أمر بالحجز تنفيذي على منقولات المدين المبلغ بتاريخ: 2024/02/22/.

- **بموجب** الارسالية السلبية الصادرة عن مكتب تنقل السيارات التابع لبلدية سوق الاثنين رقم: 2023/4431 /.

- **بموجب** محضر عدم وجود منقولات المحرر بتاريخ: 2024/02/25/.

- **بموجب** الارسالية الصادرة عن المحافظة العقارية لخراطة بتاريخ: 2024/08/14/.

- **بعد الاطلاع** على المواد: 622، 721، 722، 723 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية/.

*** لهذه الأسباب***

- **نلتمس من سيادتكم** المحترمة **رئيس محكمة خراطة**، استصدار أمر لإيقاع الحجز التنفيذي على الحقوق العقارية التابعة للسيد [illegible]، المعينة كما يلي:

1* خمس (1/5) الحقوق العينية العقارية على الشيوع للقطعة الترابية الواقعة بالمكان المسمى " أغدير " قرية ايت ادريس، بلدية تاسكريوت، ذات مساحة تقدر بـ: **1825,50 م²**، بموجب شهادة الحيازة الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تاسكريوت بتاريخ: 2009/12/06، المشهرة لدى المحافظة العقارية لخراطة بتاريخ: 2010/02/21، حجم: 1685، رقم: 105/.

- **أصل الحيازة:**

* **شهادة الحيازة** الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تاسكريوت بتاريخ: 2009/12/06، المشهرة لدى المحافظة العقارية لخراطة بتاريخ: 2010/02/21، حجم: 1685، رقم: 105/.

الصفحة الأولى ويتبع

2* سدس (1/6) الحقوق العينية العقارية على الشيوع للقطعة الترابية الواقعة بالمكان المسمى " اغودان " قرية ايت ادريس، ذات مساحة تقدر بـ: 282.00 م² ، مشيد بها بناية ذات مساحة تقدر بـ: 216,00 م²، لصالح [redacted] بموجب شهادة الحيازة الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تاسكريوت المحررة بتاريخ: 2016/11/15، المشهرة لدى المحافظة العقارية لخراطة بتاريخ: 2016/12/29، مجلد: 16، رقم: 81/.

أصل الحيازة:

* شهادة الحيازة الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تاسكريوت المحررة بتاريخ: 2016/11/15، المشهرة لدى المحافظة العقارية لخراطة بتاريخ: 2016/12/29، مجلد: 16، رقم: 81/.

3* الحقوق العينية العقارية للقطعة الترابية الواقعة بالمكان المسمى " اغودان " قرية ايت ادريس، ذات مساحة تقدر بـ: 278.75م² ، بموجب شهادة الحيازة الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تاسكريوت المحررة بتاريخ: 2020/10/15، المشهرة لدى المحافظة العقارية لخراطة بتاريخ: 2020/10/25، حجم: 35، رقم: 41/.

أصل الحيازة:

* شهادة الحيازة الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية تاسكريوت بتاريخ: 2020/10/15، المشهر لدى المحافظة العقارية لخراطة بتاريخ: 2020/10/25، حجم: 35، رقم: 41/.

لما سبق وتنفيذا للنسخة التنفيذية المذكورة أعلاه نطلب من سيادتكم المحترمة إستصدار أمر لإيقاع الحجز التنفيذي على الحقوق العينية العقارية المذكورة أعلاه وهذا من أجل مواصلة إجراءات التنفيذ الجبري لتحصيل قيمة الدين المذكور في السند التنفيذي المقدر بمليون وخمسمائة ألف دينار جزائري (1.500.00 دج) إضافة الى مصاريـــف التنفيذ، طبقا لنص المادة (721) وما يها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المحضر القضائي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

محضر تبليغ أمر الحجز التنفيذي على عقار

المادة 725 و726، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بتاريخ: ..... من شهر: ..... سنة ألفين وأربعة وعشرون (/ / 2024) وعلى الساعة: ...../.....

نحن الأستاذ / بن مرغيد طارق محضر قضائي لدى محكمة خراطة مجلس قضاء بجاية، الكائن مكتبنا بالعنوان المذكور أعلاه على الهامش الموقع أدناه/.

- بناء على طلب السيد:

- الساكنة: بتاسكريوت، ولاية بجاية/

بناءا على المواد: 406، 407، 416، 725، 726من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- بلغنا وسلمنا الى السيد:

- الساكن: بتاسكريوت، ولاية بجاية/

- مخاطبا مع: ..... بصفته: ..... (حسب تصريحه)

- الحامل لبطاقة الهوية: .....، رقم: .....

-الصادرة في: .....، عن: تاسكريوت.....

- بنسخة من أمر بالحجز التنفيذي على العقار الصادر عن السيد رئيس محكمة خراطة بتاريخ: 2024/08/20، تحت رقم الترتيب: 24/01017، قيد رقم: 24/136، فهرس رقم: 24/1303/.

- ونبهناه أنه إذا لم يدفع بين أيدينا مقابل وصل مبلغ الدين العالق في ذمته، في أجل شهر من تاريخ هذا التبليغ الرسمي بباع العقار جبرا عليه/.

- ولكي لا يجهل ما تقدم بلغنا وتركنا له نسخة من هذا المحضر مرفقة بالأمر السالف الذكر، الكل طبقا للقانون وإثباتا لما تقدم حررنا هذا المحضر وسلمنا نسخة منه للعمل بموجبه قانونا.

توقيع، بصمة المبلغ له

المحضر القضائي

الأستاذ: بن مرغيد طارق

محضر قضائي بمحكمة خراطة

قـائـمـة الـمـراجـع

قائمة المراجع

أولا: باللغة العربية

أ/ الكتب:

1- أحمد أبو الوفا، **إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية**، الطبعة الثالثة، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1986.

2- _____ ، **إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية**، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1990.

3- أنور طلبة، **التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقتية**، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 1996.

4- جلال على العدوى، **أحكام الالتزام**، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1994.

5- حامد مصطفى، **الملكية العقارية في العراق**، دار الفكر العربي، القاهرة، 1964.

6- حسين أحمد المشاقي، **التنفيذ وإجراءاته في المواد المدنية والتجارية**، دار الثقافة، الأردن، 2012.

7- حسين طاهري، **المرشد في تحرير العرائض**، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

8- خالد رامول، **المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري**، قصر الكتب، الجزائر، 2001.

9- سليمان باريش، **شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، الجزء الثاني: (طرق التنفيذ)، دار الهدى، الجزائر، 2006.

10- صديق تواتي، **الإجراءات المدنية والإدارية**، الجزء الثالث: التنفيذ الجبري، دون طبعة، دار لايمة، الجزائر،2024.

11- طلعت محمد دويدار، **طرق التنفيذ القضائي**، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994.

12- عبد الحميد بك أبو هيف وائل أنور أبو بندق، **طرق التنفيذ والتحفظ**، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2016.

13- عبد الرحمان بربارة، **طرق التنفيذ**، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.

14- عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي التراثية، بيروت_ لبنان، 2000.

15- عبد الرزاق بوضياف، **أصول التنفيذ والحجز على المنقول والعقار**، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2011.

16- عبد السلام ذيب، **قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد**، دون طبعة، موفم، الجزائر، 2009.

17- عبد العظيم سلطاني فيصل الوافي، **طرق التنفيذ**، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر،2012.

18- عبد القادر العربي شحط، **طرق التنفيذ**، دون طبعة، منشورات الألفية الثالثة، وهران، 2010.

19- عمر زودة، **إجراءات التنفيذ الجبري**، دون طبعة، دار الهومة، الجزائر، 2019.

20- فتحي والي، **التنفيذ الجبري**، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1988.

21- مبروك نصر الدين، **طرق التنفيذ في المواد المدنية**، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008.

22- مجيد خلفوني، **العقار في القانون الجزائري**، دون طبعة، دار الحلزونية، الجزائر، 2012.

23- محمد الجيلالي، **صلاحيات المحضر القضائي في الجزائر**، دار الهدى، الجزائر، 2017.

24- محمد حسين، **طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

25- محمد صبري السعدي، **الواضح في شرح التنفيذ الجبري**، دار الهدى، الجزائر، 2019.

26- محمود السيد عمر التحيوي، **إجراءات الحجز وأثاره العامة**، مكتبة الوفاء القانونية، 2011.

27- محند أمقران بوبشير، **قانون الإجراءات المدنية**، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 2001.

28- نبيل إسماعيل عمر، **أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية**، الدار الجامعية، مصر،1996.

29- نبيل صقر، **الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2008.

30- نسيم هوام، **دعوى ابطال إجراءات التنفيذ، النشر الجامعي الجديد**، الجزائر، 2017.

31- نسيم يخلف، **الوافي في طرق التنفيذ**، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

32- نصر الدين مروك، **طرق التنفيذ في المواد المدنية**، الطبعة الثانية، دار الهومة، الجزائر، 2005.

33- يوسف دلاندة، **قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2005.

ب/ الأطروحات والمذكرات الجامعية:

❖ **أطروحات الدكتوراه**

1- بلقاسم بوصري، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خيضر بسكرة، 2015/2014.

2- سرحان بشير القروي، طرق التنفيذ في التشريع الجزائري والتشريع المقارن، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2014.

3- عبد الرحمان عثماني، السند التنفيذي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي ليابس، سيدي بلعباس، 2014/2013.

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

5- ناصر بايك، الحجز على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطروحة لنيل دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2023.

6- نبيلة عيساوى، الحجز التحفظي في ظل القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014.

7- نضرة بن ددوش، انقضاء الالتزام دون الوفاء به في القانون الوضعي والفقه الإسلامي، أطروحة لنيل درجة دكتوراه الدولة في القانون الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2010.

❖ **مذكرات الماجستير**

1- فاطمة الزهراء بوجلال، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير فرع تنفيذ احكام قضائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر ،2015

❖ **مذكرات المدرسة العليا للقضاة**

1- وسيلة مرابط، الدفوع الشكلية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقضاء، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاة، الجزائر، الدفعة السادسة عشر ،2008.

❖ **مذكرات الماستر**

1- محمد نبيل بوخداش، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، فرع: قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2024.

ج/ المقالات:

1- راضية مشتري، (لحجز التحفظي على العقار في التشريع الجزائري)، **مجلة القانون العقاري والبيئة**"، العدد 02، جامعة 8 ماي 1958، قالمة، 2022، ص ص 98/95.

2- عبد الرحمان عثماني، (الحجز العقاري في القانون الجزائري)، **مجلة البحوث القانونية والسياسية**، المجلد 03، العدد 16، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعيدة، الجزائر، 2021، ص 156.

3- علي بداوي، (الحجز التحفظي على العقار في التشريع الجزائر)، **المجلة القضائية الأولى**، العدد الأول، الجزائر، 1966، ص ص 117/23.

4-ليلى زروقي، (إجراءات الحجز العقاري)، **المجلة القضائية**، العدد الثاني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1999ن ص ص 29/28.

5- محمد أمين مودع، (شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري)، **مجلة صوت القانون**، المجلد 05، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة علي لونيسي، البليدة، 2018، ص ص 142/141.

6- مريم خليفي، (إجراءات توقيع الحجز على العقار والأثار المترتبة عليه في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، **المجلة الإفريقية للدراسات القانونية والسياسية**، العدد 01، جامعة أحمد دراية، الجزائر، 2022، ص 123.

ج/ النصوص القانونية:

1- أمر رقم 58/75، مؤرخ في 1975/09/26، ج.ر عدد 75، صادر في 30 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 مؤرخ في 13 ماي 2007، ج. ر عدد 31، الصادر في 2007.

2- قانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فيفري 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر العدد 21 سنة 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 في 12 جويلية 2022 ج. ر العدد 48.

2د/ الأحكام والقرارات:

1- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 149600 مؤرخ في 1997/12/10، المجلة القضائية، عدد 2، سنة 1997، ص 64.

2- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 1482738 مؤرخ في 2021/04/22، مجلة المحكمة العليا، عدد1، سنة 2021، ص 51.

ثانيا: باللغة الفرنسية

1- ROLAND Tendler, Les voies d'exécution, ellips, Paris, 1998.

2 - Claude Brenner, voies d'exécution, 4é édition, dalloz, Paris, 2007.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

شكر وتقدير

الاهداء

قائمة المختصرات

مقدمة 1

الفصل الأول: الحجز على العقار 5

المبحث الأول: الحجز التحفظي على العقار 6

المطلب الأول: شروط الحجز التحفظي على العقار 6

الفرع الأول: شرط المديونية 7

أولا: شرط تحقق الوجود 7

ثانيا: حلول الأداء 8

ثالثا: الدين معين المقدار 9

الفرع الثاني: الخشية من فقدان الضمان 10

المطلب الثاني: إجراءات توقيع الحجز التحفظي على العقار 11

الفرع الأول: أمر الحجز التحفظي على العقار 11

أولا: طلب أمر الحجز التحفظي 12

ثانيا: استصدار أمر بإجراء الحجز التحفظي 14

الفرع الثاني: قيد أمر الحجز التحفظي على العقار وتثبيته 15

أولا: قيد أمر الحجز 15

ثانيا: تثبيت الحجز 16

الفرع الثالث: تبليغ أمر الحجز التحفظي على العقار 17

المبحث الثاني: الحجز التنفيذي على العقار 18

المطلب الأول: شروط الحجز التنفيذي على العقار 18
الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالتنفيذ..... 19
الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بأطراف الحجز 21
أولا: الشروط المتعلقة بالحاجز 21
ثانيا: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه 23
الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بمحل الحجز 23
أولا: العقارات بطبيعتها 23
ثانيا: العقارات بالتخصيص 24
ثالثا: الحقوق العينية العقارية 24
المطلب الثاني: إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار 25
الفرع الأول: حجز عقار المدين..... 25
أولا: أمر الحجز 25
ثانيا: التبليغ الرسمي لأمر الحجز 29
ثالثا: قيد أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري 29
الفرع الثاني: حجز عقار غير المدين..... 30
أولا: الحجز على عقار الحائز 30
ثانيا: الحجز على عقار الكفيل العيني..... 33
الفصل الثاني: رفع الحجز على العقار..... **36**
المبحث الأول: رفع الحجز التحفظي على العقار 37
المطلب الأول: حالات رفع الحجز التحفظي..... 37

الفرع الأول: رفع الحجز التحفظي كليا 38
الفرع الثاني: رفع الحجز التحفظي جزئيا 39
المطلب الثاني: إجراءات رفع الحجز التحفظي وإبطاله 40
الفرع الأول: دعوى رفع الحجز التحف ظي..... 40
أولا: تعريف دعوى رفع الحجز التحفظي 40
ثانيا: المراحل المتبعة لرفع الحجز التحفظي على العقار..... 41
الفرع الثاني: أطراف دعوى رفع الحجز التحفظي والمحكمة المختصة بالفصل فيها 43
أولا: أطراف دعوى رفع الحجز..... 43
ثانيا: المحكمة المختصة برفع الحجز 43
الفرع الثالث: دعوى إبطال الحجز التحفظي 44
أولا: المقصود بدعوى إبطال الحجز التحفظي..... 44
ثانيا: إجراءات إبطال الحجز التحفظي 45
ثالثا: التميز بين إبطال وإلغاء الحجز التحفظي 46
المبحث الثاني: رفع الحجز التنفيذي على العقار..... 47
المطلب الأول: بطلان إجراءات الحجز التنفيذي على العقار 48
الفرع الأول: بطلان إجراءات الحجز التنفيذي من حيث الشكل 48
أولا: بطلان الحجز التنفيذي قبل توقيع أمر الحجز التنفيذي..... 48
ثانيا: بطلان الحجز التنفيذي أثناء مباشرة إجراءاته..... 49
الفرع الثاني: بطلان إجراءات الحجز التنفيذي من حيث الموضوع 50
أولا: فيما يتعلق بشروط الحجز الخاصة بالحاجز 51

فهرس المحتويات

ثانيا: فيما يتعلق بشروط الحجز الخاصة بالمحجوز عليه..... 51

ثالثا: فيما يتعلق بالشروط الخاصة بالعقار 51

الفرع الثالث: شروط قبول دعوى إبطال الحجز التنفيذي 52

أولا: الشروط الموضوعية لقبول دعوى إبطال الحجز 52

ثانيا: الشروط الشكلية لقبول دعوى إبطال الحجز على العقار 53

المطلب الثاني: أسباب أخرى لرفع الحجز التنفيذي على العقار 54

الفرع الأول: انقضاء الدين عن طريق الوفاء 54

الفرع الثاني: انقضاء الدين بأسباب أخرى غير الوفاء 56

أولا: التقادم 56

ثانيا: المقاصة 57

ثالثا: الإبراء 57

رابعا: حكم رسو البيع بالمزاد العلني 58

خاتمة 63

الملاحق 67

قائمة المراجع 74

الفهرس 80

ملخص

ملخص

إن الأصل هو قيام المدين بالوفاء بديونه اختياريا وعليه الاستجابة لعنصر المديونية في الالتزام، حيث يتسبب امتناعه عن الوفاء التنفيذ الجبري، وقد أحاط المشرع الجزائري عملية الحجز العقاري بإجراءات دقيقة ومباشرة، ونجد أن الدائن يتمكن من الحجز على عقار مدينه حجزا تحفظيا وذلك لحماية حقه، وقد يحجز على عقار مدينه حجزا تنفيذيا بهدف بيع العقار واستيفاء حقه.

رفع الحجز على العقار هو انهاء حالة الحجز التي فرضت على عقار المدين، يرفع الطلب إلى الجهة القضائية المختصة من طرف المدين أو كل ذي مصلحة بشرط تقديم مستندات تثبت انقضاء سبب الحجز، وقد عمد المشرع على التطرق لكافة إجراءات الحجز غير أن هذا لم يمنع من ظهور إشكالات جعل إعادة النظر فيما يخص موضوع رفع الحجز خاصة مسألة ضرورية.

الكلمات المفتاحية: الحجز، العقار، الرفع، التنفيذ، الإبطال.

Abstract

The principal is that the debtor should voluntary pay his debts, and he has to respond to the element of indebtedness in the obligation, as he refuses to do leads to forced execution, the Algerian legislator has surrounded the real estate seizure process with precise and direct procedures, the creditor can impose a precautionary seizure on the property of his debtor in order to protect his right, the debtor may be seized the property with an executive seizure in order to sell it and recover his right.

Lifting the attachment on property is the termination of the debtor's property the request of lifting is submitted to the competent judicial authority by the debtor or any interested party, provided that documents proving the cessation of the reason for seizure, although the legislator addressed all attachment procedures, persistent issues have rendered the reconsideration of lifting seizure particularly its necessity imperative.

Mots clés : saisie, propriété, levée, exécution, invalidation.