جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق

الأحكام الجديدة للحجز على الحقوق العينية الأصلية

في ظل القانون 09/08

مـذكرة تخرج لـنيل شـهادة الماستر في الـحقوق
تخـصص: قانون عقاري

إعداد الطالب:
عقبة بدر الدين

تحت إشراف الأستاذ:
دريس كمال فتحي

لجنة مناقشة:

الإسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
زعبي عمار	أستاذ محاضر(ب)	جامعة الشهيد حمه لخضر- الوادي	رئيسا
دريس كمال فتحي	أستاذ مساعد(أ)	جامعة الشهيد حمه لخضر- الوادي	مشرفا
شنوف بدر	أستاذ مساعد (أ)	جامعة الشهيد حمه لخضر- الوادي	عضوا مناقشا

السنة الجامعية:1436-1437هـ/ 2015-2016 م

الإهــداء

أهدي عملي هذا لأبي ولأمي عرفان الهما بالجميل وصبرهما الدؤوب علي لتخطي عقبات الجهل وتذوق حلاوة العلم والمعرفة.

إلى ركائز بيوتنا إخواننا وأخواتنا.

إلى كل الزملاء والزميلات من داخل قسم الحقوق وخارجه وكذا أهدي هذا العمل إلى كل طلبة دفعة الحقوق والعلوم السياسية سنة 2016 وخاصة طلبة ماستر تخصص قانون عقاري.

كما أهدي هذا العمل إلى كل الأصدقاء والأحباب والجيران والزملاء كل بإسمه.

إلى الرباعي الأخوي مؤسسي **شركة المتصدر للخدمات)** جاسم ، بدرالدين ، محمد،سيف الدين(

وأهدي ثمرة هذا العمل إلى كل من يؤمن بأن العلم تاجه الأخلاق والتواضع وإلى كل من يهدف إلى تحقيق العدل والمساواة .

شكر وعرفان

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى إنجاز هذا العمل كما أن كل الشكر لله تعالى أولا وأخيرا أن هدانا وأمدنا بالعزم والإرادة والقوة والصبر لإنجاز هذا العمل المتواضع.

أتوجه بجزيل الشكر والإمتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على إنجاز هذا العمل و في تذليل ما واجهناه من صعوبات ونخص بالذكر الأستاذ المشرف – دريس كمال فتحي – الذي لم يبخل علينا من نعيم ما فضله الله به علينا من توجيهات ونصائح قيمة كانت لنا عونا في إتمام هذا البحث، وكذلك لاننسى بالشكر الأستاذ- طالب اعمارة- المحضر القضائي الذي وافانا بالكثير من الشروحات والوثائق المتعلقة بهذا الموضوع وأولى له إهتمام كبير.

جزاهما الله كل الخير عن ذلك وأعانهما.

كما أن الشكر الموصول إلى السادة الأساتذة أعضاء اللجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هاته المذكرة.

كما أشكر كل الأسرة التربوية بجميع أطوارها وكذلك كل الأساتذة الجامعيين وخاصة أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الوادي، وأيضا كل الإداريين والموظفين بالكلية.

بِسْمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحْمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

قال الله تعالى:

قُلِ اللهمَّ مالِكَ الْمُلْكِ تُؤْتِي الْمُلْكَ مَنْ تَشاءُ وَتَنْزِعُ الْمُلْكَ مِمَّنْ تَشاءُ وَتُعِزُّ مَنْ تَشاءُ وَتُذِلُّ مَنْ تَشاءُ بِيَدِكَ الْخَيْرُ أنك عَلى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ .

سورة ال عمران الآية26

و قال تعالى:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّايَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا .

سورة النساء الآية58

مـقدمة:

في إطار الإصلاحات العميقة التي أقبل عنها المشرع الجزائري ، و التي مست بالدرجة الأولى المنظومة القانونية مستجيبا لمتطلبات المرفق القضائي ، و مواكبا لمستجدات العصر بغية التجديد و الحداثة و بعث المزيد من الإستقرار بأوساط المجتمع .

وحرصا من المشرع للحفاظ على النواة الأساسية و الدافع لقيام علاقات تعاقدية صحيحة المنصبة بالأساس على الثقة و الإئتمان و حسن النية بغية تحقيق الإستقرار المجتمعي، إستحدث العديد من الآليات و الأحكام القانونية في مجال تفعيل هذا المنطلق، حيث تراجع عن مبدأ إستقرار جميع سلطات الملكية تحت يد واحدة ، حينما أقر أحكاما تعلقت بالحجز عن حق الملكية و أخرى تعلقت بالحجز عن الحقوق المتفرعة عنه، أين إنقسمت مستجدات أحكام الحجز عن حق الملكية إلى الحجز التحفظي على العقار حيث إقتصرت على المنقول خلال قانون الإجراءات المدنية الملغى، أين إتسعت دائرة تطبيقه لتشمل العقار في حد ذاته ضمن القانون (08/09)المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و يتخذ سمة الإجراء الوقائي الوقتي يهدف إلى الحفاظ على الذمة المالية للمدين بإعتبارها ضامنة للدين، و إلى الوقاية من سوء نية المدين تجاه الدائنين ، و المبتغى من هذه الأحكام هو دفع المدين إلى السعي للوفاء بديونه دون بيع أمواله العقارية، حيث ظهرت كذلك إلى جانب الحجز التحفظي على العقار أحكاما تتعلق بالحجز على العقار غير المشهر، كإستثناء عن الحجز التنفيذي على العقارات المشهرة بإعتبارها أساس موضوع الحجز، حينئذ تتجلى وجهة المشرع الجزائري بإستحداث مثل هذه الأحكام إلى تفعيل الجانب الإجتماعي و متطلباته أثناء التشريع، و الإستجابة له و للظروف الحاصلة على أرض الواقع التي يمكن أن تنحصر في نتائج سير عملية المسح العقاري، و كذلك التصرفات القانونية الغير مشهرة المعترف بها، كما يؤدي حتما تفعيل هذه الأحكام إلى بيع العقار المحجوز و إستفاء حقوق الدائنين من ثمنه.

و بالمقابل و في نفس السياق مدّد المشرع نطاق الضمان العام للدين إلى أبعد الحدود، حيث أحدث أحكاما تعلقت بالحجز عن الحقوق العينية الأصلية و المتفرعة عن حق الملكية المنحصرة بالأساس في حق الإنتفاع و حق الإستعمال و حق الإرتفاق و كذا حق السكن، نظرا لقيمتها المالية و النفعية التي قد تكون وسيلة لتحقيق غاية الدائنين لذلك فسح المشرع مجال توقيع الحجز عنها، بهدف إستفاء مبلغ الدين من ثمن بيعها، علما أن ليس كل هذه الحقوق قابلة للحجز و البيع.

ولموضوع الحجز العقاري أهمية بالغة تختلف حسب الدراسة، فتكمن أهمية هذا الموضوع من الناحية النظرية في البحث عن الوسائل الإجرائية التي تضمن الحماية لجميع أطراف علاقة المديونية، أما أهميته من الناحية العملية تتمثل في أن الحجز العقاري من أدق المسائل القانونية والإجرائية وأكثرها تعقيدا و بإعتبار العقار من أهم وأغلى ما يملكه الإنسان وكذلك لتعلقه بجميع المجالات، وباعتباره العصب الحيوي للتعاملات اليومية بين الأفراد وكذلك نظرا للخطورة التي تهدد إستقرار ملكية العقار.

أما الهدف من الخوض في موضوع الأحكام الجديدة للحجز عن الحقوق العينية الأصلية في ظل القانون (08/09) يتمثل في الإحاطة وإكتساب معرفة قانونية في هذا المجال والإطلاع على خباياه نظرا للواقع الإجتماعي الذي نعايشه اليوم والتعامل بالمديونية وما يترتب عنها من نزاعات، كذلك إستقطاب المتقاضين لمعرفة مثل هذه الأحكام من خلال شرح و تبسيط كيفيات و خطوات ممارسة هذه المكنة القانونية المقررة في الأساس لصالحهم، ومساعدة كل القائمين في مجال الحجز لتنفيذ أحكامه و تطبيقها، ووضع بصمة إيجابية في هذا المجال .

و الدافع إلى إختياري البحث في هذه الآليات و الأحكام المستحدثة في مجال الحجز عن الحقوق العينية الأصلية، تلخص في العديد من الأسباب من بينها النقص الكبير للدراسات العلمية القانونية في هذا المجال، بل و إن وجدت إنزوت على جزئية بسيطة لهذه الأحكام بالرغم من تشبع هذه الآليات بالكثير من الجزئيات ، حيث تبين عدم إيفاء هذه الحقوق بالدراسة، إضافة إلى ذلك الصعوبات

التي تثيرها هذه الأحكام خلال محاولات تطبيقها في الساحة العملية جراء الغموض الذي يكتنفها، الأمر الذي يستدعي تحليل النصوص ذات الصلة ومحاولة تسليط الضوء عما ورد فيها من أحكام وما تثيره التطبيقات العملية لتلك النصوص من تسهيلات أو صعوبات .

و قد إعترضت سبيل دراستنا هذه العديد من العراقيل و الصعوبات منها قلة المراجع المتخصصة و ضرورة التنقل إلى ولايات أخرى، إنعدام حالات تطبيقية في الميدان العملي لبعض حالات الحجز وغياب إجتهادات قضائية مدعمة لهذا الموضوع.

وقد صدر القانون رقم (08/09)معبرا عن آمال العديد من رجال القانون والفقه في كثير من جوانبه،وإن تداعت الأمنيات حول مزيد من الثقة والإحكام فيما ورد في نصوصه من أحكام، خاصة الجديدة منها والمستحدثة لما قد يعكسه الجانب التطبيقي لها من إيجابيات أو سلبيات، وفي هذا السياق أردنا البحث في جانب من تلك الأحكام المتعلقة بالحجز العقاري والتي جمعت ما بين أحكام سابقة كانت موجودة في ظل الأمر رقم (66/154)المؤرخ في 08/07/1966 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية الملغى، وأحكام جديدة جاء بها القانون رقم(08/09)أردنا بعد تقريبا سبع سنوات من تطبيق هذا القانون معرفة مدى فعاليتها، لذلك فإن الخوض في دراسة موضوع الأحكام الجديدة للحجز عن الحقوق العينية الأصلية في ظل القانون (08/09) يطرح الإشكالية العامة التالية :

هل جاءت الأحكام الجديدة للحجز عن الحقوق العينية الأصلية بضمانات تكفل للدائن إستفاء دينه ؟

و تتفرع عن هاته الإشكالية التساؤلات التالية:

- ما هو نطاق توقيع الحجز عن الحقوق العينية الأصلية؟

– ما هي شروط و إجراءات توقيع الحجز عن حق الملكية ؟

– ما هي الشروط و إجراءات توقيع الحجز عن الحقوق المتفرعة عن حق الملكية ؟

– إلى أي مدى يمكن أن يتدخل القضاء في توقيع الحجز عن الحقوق العينية الأصلية ؟

وقد إقتضت معالجة الإشكالية أن يكون المنهج المتبع والغالب هو الوصفي من جهة الملائم لتحديد المفاهيم التي تنطوي عليه الدراسة وبيان شروطها وآثارها، والمنهج التحليلي من جهة أخرى، لتحليل النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع وتوخي مدى إصابتها.

وتم تحليل ودراسة الإشكالية ضمن فصلين، تناولنا في الفصل الأول أحكام الحجز عن حق الملكية والذي قسمناه إلى مبحثين، خصصنا الأول لدراسة أحكام الحجز التحفظي على العقار فيما أفردنا المبحث الثاني لدراسة أحكام الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر.

أما الفصل الثاني فيتعلق بالحجز على الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية و بدوره قسمناه إلى مبحثين، الأول خصصناه لمفهوم الحجز على الحقوق العينية الأصلية و الثاني لتطبيقات الحجز على الحقوق العينية الأصلية.

وأنهينا الدراسة بخاتمة ضمناها نتائج ومقترحات بحثنا.

الفـصل الأول:

الحجز على حق الملكية

تجسيدا للمبدأ القائل : " **كل أموال المدين ضامنة لدينه، سواء كانت منقولة أو عقارية**"، حرص المشرع الجزائري كل الحرص على توسيع نطاق دائرة الضمان العام للدين، أين تباين موقفه من خلال أحكام القانون(09/08) المؤرخ في2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، الساري المفعول إبتداءا من 2009/04/25 لاسيما النصوص المتعلقة بالحجز، حيث يستشف من خلالها إصرار المشرع على إرساء المزيد من قواعد العدالة بين أفراد المجتمع، والموازاة بين المراكز القانونية للدائن والمدين على حد سواء، والمحافظة على الدوافع المؤدية إلى استقرار التعاملات المجتمعية باعتبار الثقة والضمان الأساس فيه

تفعيلا لهذا المنطلق، وخلافا لجميع النظم القانونية المتعاقبة على السلطة القضائية منذ الاستقلال، إلى حين صدور القانون(09/08)المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية سنة 2008، الذي بموجبه أفرد لحق الملكية العقارية، باعتباره من أسمى وأهم الحقوق العينية الأصلية أحكاما جديدة للحجز عنه، حيث نال هذا الحق نصيبا أوفر منها، وتباينت في آليتين مهمتين فالحجز التحفظي على العقار أولهما، والحجز التنفيذي على العقار غير المشهر ثانيهما.

و لإضفاء المزيد من التفصيل في هذا الصدد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، الأول يتعلق الحجز التحفظي على العقار، أما المبحث الثاني فخصصناه للحجز التنفيذي على العقار غير المشهر.

---

[1] القانون 09/08 المؤرخ في25 فيفري2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد21،الصادرة بتاريخ :2008/04/23.

المبحث الأول

الحجز التحفظي على العقار

يتضح ارتجال المشرع الجزائري من خلال استحداثه أحكاما جديدة لآلية قانونية، تمثلت في الحجز التحفظي على العقار في ظل تطبيق وتنفيذ أحكام القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، خلافا لقانون الإجراءات المدنية الملغى، الذي كان يقصر الحجز التحفظي إلا على المنقول، فمبادرة المشرع الجزائري لتمديد نطاق تطبيق أحكام هذه الآلية لتشمل بذلك العقار بصفة عامة، وحق الملكية أو حق الرقبة بصفة خاصة، مراعيا في ذلك العديد من الاعتبارات والأسس القانونية، وبهذا يكون قد حذا حذو العصرنة ومواكبة التطورات الحديثة للمجتمعات القارة.

و يمكن اكتشاف وجهة المشرع إلى مثل هذه الآلية بموجب نص المادتين (646) و(652) من القانون الإجراءات المدنية والادارية ، وتحديدا نص المادة (652) التي أجازت صراحة الحجز التحفظي على العقار، دون إبراز أي تفاصيل أخرى بشأنه، أو كيفية توقيعه، بل اكتفت ببعض الشروط الواجبة لتطبيق مثل هذا الحكم المستحدث . لذلك

إستوجب الأمر تحليل النصوص السالفة الذكر ومدى فعاليتها من الجانب العملي لذلك إرتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، الأول يتعلق بمفهوم الحجز التحفظي على العقار،أماالثاني فتطرقنا فيه لتطبيقات الحجز التحفظي على العقار.

المطلب الأول

مفهوم الحجز التحفظي على العقار

اتضح جليا الحجز التحفظي على العقار في ظل القانون الجديد للإجراءات المدنية والادارية ،لأول مرة بموجب مبادرة غير سابقة من طرف المشرع الجزائري، من خلال نص المادة (646) التي أوضحت وبيَنت مفهوم الحجز التحفظي، وتطرقت وذكرت أموال المدين المنقولة منها، والعقارية دون أي توضيحات أخرى، إلا أنها أشارت إلى تبني المشرع الجزائري لمثل هذا الحكم الجديد، الذي لم يعرف مثيله من ذي قبل ، وأيضا جاءت المادة (652) من ذات القانون، تأكيدا لنص المادة السالفة الذكر، والتي تضمنت الإجازة الصريحة على تطبيق مثل هذه الآلية، الحجز التحفظي على العقار وبينت أطرافه، ووضعت في ذلك شروط خاصة بمثل هذا النوع من الحجز .

كما أن المشرع لم يفصل بنص المادة (652) من قانون الإجراءات المدنية والادارية بين أصناف العقارات التي أجاز الحجز التحفظي عليها بصيغة صريحة وواضحة، الأمر الذي يجعل الوقوف حتمي أمام التساؤل عن عبارة: " **عقارات مدينه** " إن كان يقصد بها تلك العقارات المشهرة، أو تلك العقارات غير المشهرة [2]، لذلك ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، الأول تطرقنا فيه لتعريف الحجز التحفظي على العقار، أما الثاني فيتعلق بشروطه

---

[2] بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 176.

الفرع الأول

تعريف الحجز التحفظي على العقار

من خلال نص المادة (646) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حاول المشرع الجزائري التملص من إعطاء تعريفا دقيقا للحجز التحفظي على العقار، بل إكتفى من خلال هذه المادة بإيراد تعريف جد مقتضب للحجز التحفظي، و إظهار صورة من صور هذا الحجز بقوله: "**الحجز التحفظي هو وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها و يقع الحجز على مسؤولية الدائن** ".

وأيضا عند استقراء نص المادة (646) السالفة الذكر، يتضح لنا أن صياغة المادة جاءت موضحة، ومعرفة بخطوات وأهداف الحجز التحفظي، ولم تأت على صياغة الأمر والوجوب، مما يظهر أن الحجز التحفظي على العقار، بأنه حقا للدائن على أموال مدينه المنقولة والعقارية، ولكن المشرع ضبط هذا الحق ولم يتركه بالحق المطلق، وإنما أعطى للقاضي صلاحيات واسعة لتقدير حالة الضرورة، التي تقتضي إصدار أمرا بالحجز التحفظي على العقار، ويتم صدور هذا الأخير بموجب أمر قضائي، ويكون إما أمر على ذيل عريضة، أو أمر استعجالي يصدره رئيس المحكمة المختصة.

كذلك في حالة المطالبة بضرب حجز تحفظي على العقار، لا يشترط أن يكون السند الرسمي أو القضائي الذي يحوزه الدائن واجب النفاذ، إنما يجوز توقيع مثل هذا الحجز، خضوعا للسلطة التقديرية للقاضي الناظر في هذه الملفات[3].

كما نلاحظ من صياغة نص المادة (646) من قانون الإجراءات المدنية والادارية والتي تنص على : " **وضع أموال المدين المنقولة و العقارية**

---

[3] الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد09/08، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص120.

تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها ....." ، أن أموال المدين توضع تحت يد القضاء، ويمنع من التصرف فيها فقط ولم تنص على غل يد المدين عن أمواله، وإلا منع من التصرف فيها، وحيازتها أي الانتفاع بها، إلا أنها جاءت بالعبارة الأولى، مما يجعل المدين يتمكن من حيازة العقار المحجوز عليه والانتفاع به لمدة مؤقتة، وحفاظا من جهة أخرى على حق الدائن الحاجز إستلزم على المدين المحجوز على عقاراته، التعامل فيها بمعيار رب الأسرة الحريص[4].

كما أن كل التصرفات التي يقوم بها المدين بعد توقيع الحجز، وتبليغه، كالبيع والهبة....الخ يشترط لنفاذها أمـرا من القضاء، ويستثنى من هذه التصرفات التأجير لعدم خضوعه لهـذا الشرط[5].

إستنادا لما قد ذكر يمكن تعريف الحجز التحفظي على العقار بأنه:" إجراء ذات صبغة وقائية، يلجأ إليه الدائن عند الضرورة، المتمثلة في عدم تنفيذ المدين لإلتزامه التعاقدي، أي الوفاء بديونه، وسلوك التنفيذ الاختياري، ففي حالة غياب أو عدم توافر كل ما سبق ذكره، أو قيام المدين بتهريب أمواله وإنقاص الضمان العام لدى الدائن بسوء نية منه و بهدف الإضرار بمصالح الدائن، حيث يستوجب على هذا الأخير اللجوء إلى المحكمة المختصة، مطالبا بإستصدار أمر على ذيل عريضة مسببة ومؤرخة وموقعة من طرفه، أو من ممثله الاتفاقي أو القانوني، بغرض ضرب حجزا تحفظيا على عقارات مدينه، حفاظا على حقه في الضمان العام، أي الضمان الذي هو حقا لكل دائن على أموال مدينه، تطبيقا لمبدأ :"كل أموال المدين ضمانا للدائن " سواءا كانت هذه الأموال منقولة أو عقارية، وهذا الضمان لا يهدف إبتداءا إلى بيع العقار المحجوز عليه واقتضاء الدائن حقه، أي مبلغ دينه من ثمن بيع هذا العقار، وإنما يهدف إلى وضع هذا الحق، المتمثل في

---

[4] فريجة حسين، المبادئ العامة في قانون الإجراءات المدنية والادارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر، 2013،ص267.

[5] مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة للنشر ، بوزريعة، الجزائر، 2005، ص 136.

العقار المحجوز عليه تحت يد القضاء لمنع المدين من التصرف فيه إضرار بالدائن"[6]

كما يجدر الذكر بان الحجز التحفظي، سواء كان على المنقول أو العقار، يتحول تلقائيا إلى حجزا تنفيذي، ذلك بعد صدور حكما فاصلا في موضوع واصل الدين، وأيضا بتوفير عدة شروط.

الفرع الثاني

شروط الحجز التحفظي على العقار

تنقسم الشروط الواجب توافرها، لتوقيع الحجز التحفظي على العقار إلى صنفين، منها ماهي شروط عامة تختص بها كل الحجوز التحفظية، سواء كانت على المنقول أو العقار، التي يلجأ إليها الدائن للحفاظ على أموال وعقارات مدينه، التي تعتبر ضمانا لعلاقة المديونية التي تربطهم ببعضهم، و منها ماهي شروط خاصة، حددها المشرع الجزائري بنص خاص، لضرب حجز على صنف محدد من أموال المدين المتمثلة في العقار.

لذلك سنتطرق لهذه الشروط حسب التصنيف السالف الذكر:

أولا: الشروط العامة للحجز التحفظي على العقار .

من خلال قانون الإجراءات المدنية الملغى، كان المشرع الجزائري ينص على وجوب توفر حالة الضرورة، وإعتبرها شرطا من شروط الحجز التحفظي، والتي تظهر من خلال نص المادة (345) من نفس القانون، إلا انه تخلى عنها، ولم يدرجها كشرط للحجز في ظل قانون الإجراءات المدنية والادارية الجديد، ولا سيما المواد(646)و(652) منه ، وأبقى على شروط تعتبر عامة للدين، خاصة

[6] الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص119.

تلك المنصوص عليها في المادة (647) من قانون الإجراءات المدنية والادارية، ونذكر منها :

1- شرط تحقق الوجود:

يقصد بهذا الشرط، هو تحقق وجود الدين، أو انه محقق الوجود[7] ، ومن ذلك يشترط أن يكون الدائن حائزا على سند تنفيذي فاصل في أصل الحق، أو بيده حكم حتى ولو كان غير واجب النفاذ، بمعنى انه غير نهائي وغير حائز لقوة الشيء المقضي فيه ، وذلك لأنه من غير الممكن والمنطقي أن يكون أصل الحق متنازع فيه، أو غير ثابت أصلا، أو سقط بطرق قانونية كالتقادم مثلا [8].

كما لا يجوز توقيع الحجز التحفظي على العقار إذا كان الدين احتمالي، أي غير محقق الوجود مع إمكانية تحققه، وهذا يعني بتحقق الشرط يكون الحجز التحفظي على العقار صحيح، وبانعدام تحقق الدين مخالفة لأحد الشروط، وبذلك يكون الحجز غير صحيح وباطلا، أو يكون أصل الحق (الدين) معلقا على شرط واقف، فهو بمثابة انعدام وتخلف شرط تحقق الوجود، فيكون بذلك الحجز غير ممكن، ولا يجوز توقيعه، وإنما ينبغي تصفيه النزاعات على الحقوق، وإثباتها قبل المطالبة بالوفاء بها[9] .

2-أن يكون الدين حال الأداء :

من الطبيعي انه لا يمكن للدائن مطالبة مدينه بتنفيذ دينه، مالم يحل اجل استحقاقه، لأنه بذلك يكون قد خالف التزاماته المتفق عليها، و المتمثلة في احترام الآجال والمواعيد أساسا باعتبارها من النظام العام، والتي تحظى برقابة القضاء قبل رقابة الأطراف على مستوى جميع درجات التقاضي وعلى أي مرحلة كانت عليها المنازعة بغية تحقيق إستقرار في التعاملات.

---

[7] الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص121 .

[8] راجع الملحق رقم:01 و02 .

[9] مروك نصر الدين، مرجع سابق، ص132.

كذلك لا يمكنه ضرب حجزا تحفظا على أموال مدينه، إذا كان هذا الدين معلقا على شرط لم يحصل تحققه بعد[10] .

كما لاحظنا، تعارض هذا الشرط وطبيعة الحجز التحفظي، المتمثلة في الوقاية من تهريب أموال المدين، لان انتظار الدائن لحلول اجل استحقاق دينه، قد يعرضه إلى نقصان، أو فقدان الضمان العام لدى المدين، بتهريب هذا الأخير لأمواله بنية إضرار دائنه، إلا أن المشرع أراد بتوقيع الحجز التحفظي على أموال المدين (عقارات) الضغط عليه، ودفعه إلى الحرص لتسديد ديونه الحالة الآجال أو المستحقة الدفع، قبل تحول الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي ومباشرة إجراءات بيعه؛ أما إذا كان الأجل مقررا لصالح الدائن أو سقط الأجل لأحد الأسباب المسقطة المنصوص عليها في نص المادة (211) من القانون المدني الجزائري ، فانه يجوز للدائن مباشرة ضرب حجزا تحفظيا على أموال مدينه العقارية[11].

3- تعيين مقدار الدين:

بعد استقراء نص المادة (647) من قانون الإجراءات المدينة والادارية، يتبين عدم اشتراط المشرع الجزائري تحديد أو تعيين مقدار الدين محل الحق، وبذلك فتح المجال الواسع لآراء الفقهاء والباحثين، فمنهم من اعتبر تعيين مقدار الدين من الشروط اللازم توافرها لتوقيع الحجز التحفظي ، ومنهم من اعتبره ليس من الضروريات للقيام وضرب مثل هذا الإجراء، وأجاز للدائن ضرب حجز تحفظي من دون هذا الشرط بحجة الحفاظ على الضمان العام، والحفاظ على طبيعة هذا الإجراء ، والهدف منه المنحصر في الوقاية والمباغتة [12].

---

[10] الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 122

[11] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هومة للنشر ، بوزريعة، الجزائر، 2012، ص 221.

[12] السعدي محمد صبري، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، دار الهدى،الجزائر،2015، ص151.

وبالنسبة إلى وجهة نظرنا الخاصة بهذا الشرط ، بالرغم من تضارب آراء الباحثين في هذه النقطة، إلا اننا نؤيد وجهة نظر المشرع الجزائري الذي تغاضى عن تفعيل شرط تعيين مقدار الدين للجوء إلى الحجز التحفظي، على أن ثبوت الدين يغني عن تعيين مقداره، وبالتالي مبتغى توقيع الحجز التحفظي لايستلزم تعيين مقدار الدين، أي لايؤدي هذا الحجز إلى بيع المحجوز لإستفاء مقدار هذا الدين من ثمنه، وإنما حفاظا على هدف وطبيعة الحجز التحفظي المتمثلين في عنصري الوقاية والمباغتة، ومن جهة أخرى سعي المشرع إلى حماية الدائن من تصرفات مدينه الضارة به، وعدم ترك الأمر للمدين بالمطلق، مع حماية المدين كذلك من تعسف الدائن في استعمال حقوقه تجاهه.

4-الخشية من فقدان الضمان العـام :

بموجب المادة (647) من قانون الإجراءات المدنية والادارية أدرج المشرع الجزائري شرطا آخر من اجل توقيع الحجز التحفظي من قبل الدائن على أموال مدينه مستعملا عبارة: " **في كل حال يخشي فيها فقدانه لضمان حقه** "[13] إذ بهذا الشرط المرن يعبر عن حالة الاستعجال، ويجعل من الحجز التحفظي وسيلة يحافظ بها الدائن عن ضمان حقه خشية التأخر في الحماية التنفيذية، التي تستدعي الكثير من الوقت والإجراءات، والتي تمنح الفرصة للمدين من الاستفادة من هذا التأخير ومقدرته على تهريب أمواله المكونة للضمان العام للدائن ، فلكل هذا أعطى الحق للدائن من أن يوقع حجزا تحفظيا على عقارات مدينه [14].

ولكن يتضح لنا من خلال ما سبق ذكره، ومن خلال المادة (647)من قانون الإجراءات المدنية والادارية، أن المشرع أراد باستبدال حالة الضرورة المنصوص عليها في المادة (345) من القانون الملغى، بالخشية من فقدان

---

[13] تخلى المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والادارية الجديد عن إشتراط حالة الضرورة التي نص عليها في القانون القديم من أجل توقيع الحجز التحفظي واستحدثت مكانها الخشية من فقدان الضمان العام.

[14] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص222.

الضمان العام؛ الموازنة بين المراكز القانونية للدائن والمدين، إلا انه لم يوفق في ذلك، ولم يحقق تلك الموازنة المرجوة من ذلك الاستحداث، حيث أفرط في ترجيح كفة أو مركز المدين القانوني لهذه العلاقة، و أجحف حق الدائن في ممارسة حقه بالحجز التحفظي على عقارات مدينه، لان حالة الضرورة التي كانت في ظل القانون الملغى أوسع واشمل من حالة الخشية من فقدان الضمان العام التي جاء بها القانون الجديد، وأيضا حالة الضرورة مرتبطة بطبيعة الدين .

ثانيا: الشروط الخاصة للحجز التحفظي على العقار

من خلال قانون الإجراءات المدنية والادارية الذي استحدث بموجبه المشرع الجزائري أحكاما جديدة لم تكن واردة ضمن القانون الإجراءات المدنية الملغى، ومن بينها الحجز التحفظي على العقار، الواضح كل الوضوح في نص المادة (652) التي أجازت بنصها حق ممارسة الدائن لإجراءات توقيع الحجز التحفظي على عقارات مدينه دون أي تفصيل في هذا الشأن، وكذلك أشارت إلى شرطين اثنين بصدد هذا المجال فنذكرهما على التوالي :

1-قيد أمر الحجز :

بموجب نص المادة (652) من قانون الإجراءات المدنية والادارية يتضح أن المشرع الجزائري أورد أول شرط من شروط صحة ممارسة الحجز التحفظي على العقار، وهو قيد أمر الحجز التحفظي على العقار بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار موضوع الحجز .

إلا أن نص المادة السالف الذكر قد جاء غامضا، ولم يميز أويفصل في نوع العقارات، وأمام غياب النص الصريح، نخلص إلى أن المشرع يقصد بمصطلح العقارات، تلك العقارات التي تحوز على بطاقات عقارية، وهي وحدها المعنية بالمحافظة العقارية دون سواها،لان العقارات غير المشهرة يفتح لها سجل خاص لقيد الحجوز العقارية بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار.[15]

[15] بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 175-176.

2-أجال القيد لأمر الحجز :

بالرجوع إلى نص المادة (652) من قانون الإجراءات المدنية والادارية نجد أن ثاني شرط لتوقيع الحجز التحفظي على العقار، يتعلق بالآجال المنصوص عليها في هذه المادة المتمثلة في اجل خمسة عشر(15) يوما كحد أقصى لقيد أمر الحجز التحفظي[16]، ويبدأ احتساب هذا الأجل من يوم صدور هذا الأخير من طرف رئيس المحكمة المختصة، وهي المحكمة المتواجد في دائرة اختصاصها العقار محل الحجز، لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، لغرض إشهاره وتسجيله على البطاقة العقارية التي يحوزها العقار لدى هذه المؤسسة، وإعلام الغير بجميع التصرفات والقيود الواردة على هذه الملكية للعقار، بما فيها الحجز التحفظي ضمانا لحقوقهم .

وعلق المشرع الجزائري من خلال نص هذه المادة صحة الحجز على ضرورة الامتثال والانصياع لهذا الشرط ، وهو قيد الأمر بالحجز التحفظي خلال اجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ صدوره، لدى المحافظة العقارية المختصة بقـوله "**وإلا كان الحجز باطلا** ".

ومعنى هذا أن الدائن يحق له أن يضرب الحجز التحفظي على عقار أو عقارات مدينه من وقت استصدار أمر الحجز من طرف المحكمة المختصة ،وحتى قبل تسجيله وقيده لدى المحافظة العقارية، ولكنه للحفاظ على هذا الحجز وصحته ،لابد من إتمام إجراء القيد خلال الآجال المنصوص عليها والمذكورة أعلاه. [17]

---

[16] تنص المادة652 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه:" يجوز للدائن أن يحجز تحفظيا على عقارات مدينه.

يقيد أمر الحجز التحفظي على العقارات بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة إختصاصها العقار خلال أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ صدوره وإلا كان الحجز باطلا".

[17] فريجة حسين، مرجع سابق، ص264.

المطلب الثاني

تطبيقات الحجز التحفظي على العقار

الحجز التحفظي على العقار من الآليات المستحدثة من طرف المشرع الجزائري بموجبالقانون رقم: 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية، مما أدى بالقائمين على التنفيذ بإختلاف اختصاصاتهم، وعلى مستوى جميع الساحات الواقعية و التطبيقية الوطنية منها والأجنبية، لعدم معرفة مثل هذه الأحكام.

والهدف من الخوض في هذه النقطة، هي دراسة حالة من ارض الواقع، واكتشاف التطبيقات العملية لمثل هذا الحكم المتمثل في الحجز التحفظي على العقار، ومعايشة الصعوبات والعقبات التي تواجه المكلفين بالتنفيذ والمخولين بذلك، ومدى تعاملهم مع مثل هذه الأحكام، ومدى فهمهم وإدراكهم لهذه الإجراءات،وكذلك كيفية تعاملهم مع المشاكل والصعوبات التي تعترضهم في ذلك، كذلك أردنا اخذ فكرة تقييمية من ذوي الاختصاص لدى تطبيقهم لهذا الحكم الجديد، ومدى فعاليته وتناسبه مع طبيعة المجتمع الجزائري خاصة؛ إلا انه تجدر بنا الإشارة، على أننا سنكتفي بدارسة تطبيقات الحجز التحفظي على العقار من خلال إجراءاته النظرية المبينة بموجب المواد (647) و(648)و (649) من قانون الإجراءات المدنية والادارية، وحتى هذه المواد لم يخصصها المشرع للحجز التحفظي على العقار، إلا انه لم يورد أي تفصيل في هذه الأخيرة، فعملنا بمبدأ الرجوع للأحكام العامة في حالة انعدام أو عدم كفاية الأحكام الخاصة، فرجعنا إلى أحكام الحجز التحفظي على المنقول .

ومن خلال دراسة التطبيقات والإجراءات النظرية يستوجب التعريج على الصعوبات والعوائق التي تثيرها هذه الإجراءات، لذلك قسمنا هذا المطلب إلى فرعين الأول تحت عنوان إجراءات الحجز التحفظي على العقار، أما الفرع الثاني فيتعلق بإشكالات الحجز التحفظي على العقار.

الفرع الأول

إجراءات الحجز التحفظي على العقار

يتم توقيع الحجز التحفظي على العقار بإتباع مجموعة من الإجراءات والخطوات، من اجل الوصول إلى آخر مرحلة وهي توقيع الحجز، فنذكر هذه الخطوات على الترتيب التالي:

أولا: اللجوء إلى القضاء

بموجب نص المادة (649) من قانون الإجراءات المدنية والادارية فإنه يستوجب على الدائن التوجه إلى القضاء لإستصدار أمر على ذيل عريضة، من اجل توقيع الحجز التحفظي على العقار، من طرف رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين أو مقر الأموال المطلوب حجزها، فالمادة منحت الدائن حرية الاختيار لمحكمة موطن المدين أو محكمة مقر الأموال المراد الحجز عليها، كمعيار لتحديد الاختصاص الإقليمي[18] .

إلا أن هذه الحرية في اختيار الاختصاص الإقليمي تكون صحيحة، ولا تشكل أي إشكال في حالة الحجز التحفظي على المنقولات، أما بالنسبة للحجز التحفظي على العقار، فانه بموجب نص المادة (722) من قانون الإجراءات المدنية والادارية التي تتعارض مع الحرية التي منحتها المادة (649) السالفة الذكر في اختيار الاختصاص الإقليمي ، فان المادة الأولى جاءت بنص صريح، ومنحت وحددت الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار[19] .

ثانيا: تقديم طلب الحجز

لم يحدد المشرع الجزائري شكلا معينا للطلب الذي يقدمه الدائن للمحكمة من اجل استصدار أمر الحجز التحفظي ولا صيغته، ولكن استقرا العمل القضائي

---

[18] تنص المادة 649 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه:" يتم الحجز التحفظي بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها موطن المدين أو مقر الأموال المطلوب حجزها.

يلزم رئيس المحكمة بالفصل في طلب الحجز في أجل أقصاه خمسة (5) أيام من تاريخ إيداع العريضة بأمانة الضبط.

[19] بربارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 159.

على تقديم عريضة مكتوبة إلى رئيس المحكمة المختصة اقليميا، تتضمن اسم ولقب ومهنة وموطن الدائن الحاجز، وكذلك اسم ولقب وموطن المدين المحجوز عليه ، ثم تبيان عرض موجز حول سبب الدين والسندات التي تبرره مع ذكر تقديره إذا كان محددا في سند الدين، وما يثبت الخشية من فقدان الضمان لحقوقه ، وفي آخر هذه العريضة يلتمس الدائن الحاجز من رئيس المحكمة أن يمنحه أمرا لتوقيع الحجز التحفظي على عقارات مدينه، ثم يدرج الدائن توقيعه أو توقيع ممثله القانوني أو الاتفاقي[20].

فكل هذا يتم إتباعه في حالة عدم وجود دعوى مطروحة أمام قاضي الموضوع بخصوص الدين أصل الحق ، أما إذا كانت قد رفعت دعوى أمام قاضي الموضوع فقد نصت المادة (648)من قانون الإجراءات المدنية والادارية و بينت انه يمكن للدائن توقيع الحجز التحفظي بموجب تقديم مذكرة إضافية تضم إلى أصل الدعوى، للفصل فيهما معا، وبحكم واحد دون مراعاة أحكام نص المادة (662) من ذات القانون المتمثل في اجل خمسة عشر(15) يوم من تاريخ صدور الأمر بالحجز[21].

نخلص من خلال ما سبق ذكره أنه الدعوى المرفوعة في الموضوع أمام نفس المحكمة التي تقع بدائرة اختصاصها العقار، أي أن موطن المدين المحجوز عليه و موقع العقار يقع ضمن دائرة اختصاص محكمة واحدة فلا يوجد إشكال، أما المشكلة تكون في حالة إختلاف موطن المدين عن موقع العقار، بمعنى كل منها يقع داخل اختصاص مختلف لجهات قضائية مختلفة، وكانت قد رفعت الدعوى في موطن المدين فهل يمكن للدائن تقديم مذكرة إضافية أمام المحكمة الناظرة في الدعوى، والغير مختصة إقليميا بالحجز على العقار، أو أنه يباشر إجراءات الحجز التحفظي منفصلة من أولها أمام المحكمة المختصة إقليميا بذلك طبقا لنص المادة (722) من قانون الإجراءات المدنية والادارية .

---

[20] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 223.

[21] سنقوقة سائح، شرح قانون الإجراءات المدنية والادارية، الجزء الثاني، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص859.

ونرى أن الأرجح والأصح خاصة أمام الغموض الوارد في المادة (648) من ذاتالقانون، أنه يستوجب على الدائن اللجوء إلى المحكمة المختصة إقليميا بذلك، وعدم الجمع بين دعوى الموضوع، وطلب الحجز التحفظي على العقار محافظا على الاختصاص .

ثالثا:إستصدار الأمر بالحجز التحفظي على العقار

بعد تقديم طلب الحجز التحفظي يتأكد رئيس المحكمة من إستفاء هذه العريضة، المقدمة من طرف الدائن للشروط الشكلية وكذلك الموضوعية، وبالأخص التأكد من توافر الصفة لدى الطالب، ومتى اطمأن واقتنع إلى وجود حالة الاستعجال، أصدر أمره بإيقاع الحجز التحفظي على العقار، في اجل أقصاه خمسة (5) أيام من تاريخ إيداع العريضة بأمانة الضبط، وهذا ما جاء بنص المادة (946)من قانون الإجراءات المدنية والادارية[22] .

ومن الملاحظ أن خصومة إستصدار الأمر بتوقيع الحجز التحفظي، هي خصومة تحقيق غير كاملة، حيث يغيب عنها مبدأ المواجهة، وإحترام حقوق الدفاع، وذلك بإرادة المشرع، لأن هناك إعتبارات أساسية شرعت لحماية الدائن في مثل هذه الأحوال، وهذه الاعتبارات تكمن أساسا في الخشية من تهريب أموال المدين، ويرفق بهذا الطلب كافة المستندات التي تبين الدين، وتؤدي بالقاضي إلى تكوين قناعة، وإصدار الأمر بالحجز التحفظي على العقار[23].

رابعا:تبليغ وتنفيذ أمر الحجز التحفظي على العقار

مباشرة عند حصول الدائن أو ممثله على أمر الحجز التحفظي، عليه التوجه إلى الجهة المخولة قانونا لإتمام إجراءات التبليغ والتنفيذ، فلا يمكنه تنفيذه بذاته وإنما يفوض محضرا قضائيا لمباشرة باقي الإجراءات، فيقوم هذا الأخير مباشرة بتبليغ المدين بهذا الأمر وفقا لأحكام المادة (688) من قانون الإجراءات المدنية والادارية، وتحرير على الفور محضر التبليغ الرسمي لأمر الحجز التحفظي على

---

[22] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 124.

[23] الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 123.

العقار ، ومحضر الحجز على العقار في آن واحد،[24] ووصفه وصفا دقيقا وشاملا، و إلا كان الحجز باطلا، وتسليم نسخة من هذا المحضر للمدين، ويعينه حارسا على هذا العقار، و في حالة وجود مقاومة من طرف المدين أو من غيره، يمكن للمحضر القضائي الإستعانة بالقوة العمومية لتنفيذ أمر الحجز وذلك حفاظا على عنصر المباغتة [25].

كما يمكن الإشارة إلى أن أي إشكال يثار في شأن الأمر بالحجز التحفظي على العقار، يرفع إلى رئيس المحكمة الذي اصدر هذا الأمر، ويجب الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص على مدى إمكانية وقابلية أمر الحجز للاعتراض أو المعارضة أو الاستئناف، خلافا لقانون الإجراءات المدنية الملغى الذي نص بموجب المادة (346) منه على قابلية الأمر للمعارضة والاستئناف.

كما يخول للدائن الحاجز أن يثبت الحجز التحفظي على العقار، برفع دعوى تثبيت الحجز في الآجل المحدد بخمسة عشر(15) يوما من صدور أمر الحجز، وذلك طبقا للمادة (662) من قانون الإجراءات المدنية والادارية ،ويمكن تعريف دعوى تثبيت الحجز بأنها دعوى موضوعية ترفع أمام قاضي الموضوع للنظر في موضوع الدين وصحة الحجز معا، وترفع وفق الإجراءات المعتادة أمام المحكمة المختصة نوعيا ومحليا ،والحكم الصادر فيهالا يحسم النزاع حول أصل الحق[26].

وإذا وقع الحجز التحفظي بعد رفع هذه الدعوى، فإن طلب تثبيت الحجز يقدم أمام نفس قاضي الموضوع المرفوعة أمامه الدعوى ،وهذا ما جاءت به المادة (648) من قانون الإجراءات المدنية والادارية، ويتم ذلك بموجب مذكرة إضافية

---

[24] مقابلة رقم1 مع الأستاذ طالب اعمارة، المحضر القضائي، بالمكتب العمومي للمحضر القضائي بقمار، بتاريخ:21 فيفري 2016.

[25] السعدي محمد صبري، مرجع سابق، ص186.

[26] الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص125.

تضم إلى أصل الدعوى للفصل فيهما معا وبحكم واحد دون مراعاة الآجال المنصوص عليها في المادة (662) من نفس القانون.

وفي كلتا الحالتين إذا تم الفصل في دعوى تثبت الحجز التحفظي بإثبات الدين، قضت بصحة الحجز وتثبيته، فبذلك يصبح الحجز مؤسسا على سند تنفيذي، متى كان الحكم حائزا لقوة الشيء المقضى فيه، إلا أنه وفقا لأحكام المادة (666) من قانون الإجراءات المدنية والادارية يمكن القضاء برفع الحجز كليا أو جزئيا، متى برر المدين طلبه بأسباب جدية ومشروعة.

أما في حالة ما إذا قضت المحكمة برفض الدعوى لعدم إثبات الدين، فانه يجب عليها رفع الحجز، لأنه في هذه الحالة يكون قد وقع من دون مبرر أو سبب.

ويمكنها أيضا الفصل في التعويضات المدنية إذا اقتضى الأمر وهو ما أكدته المادة (666) السالفة الذكر وأجازت للمحكمة الحكم على الحاجز بغرامة مالية لا تقل عن عشرون (20) ألف دينار جزائري[27].

كما نصت المادة (643) من قانون الإجراءات المدنية والادارية على الجوازية للمحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة أن يرفع دعوى إستعجالية للمطالبة ببطلان الحجز وما يترتب عليه من آثار، وذلك خلال شهر(01) واحد من تاريخ الحجز .

أما عن رفع الحجز التحفظي فإن المادة (663) من قانون الإجراءات المدنية والادارية أجازت المطالبة برفع الحجز ،بموجب دعوى استعجاليه في الحالات التالية :

1- إذا لم يسع الدائن إلى رفع دعوى تثبيته، في أجل أقصاه خمسة عشر(15) يوم من تاريخ صدور أمر الحجز، وذلك حماية للمدين من تعسف الدائن في إستعمال حقه للحجز، والتماطل أو التقاعس في رفع دعوى تثبيته.

2- إذا قام المدين بإيداع مبالغ مالية بأمانة ضبط المحكمة أوبمكتب المحضر القضائي لتغطية أصل الدين والمصاريف الناتجة عنه[28].

---

[27] صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والادارية، دار الهدى، الجزائر، 2008 ، ص 473 ، 474 .

الفرع الثاني

إشكالات الحجز التحفظي على العقار

كما سبق أن نوهنا بأن الحجز التحفظي على العقار حكما جديدا جاء به قانون الإجراءات المدنية والادارية الجزائري، وبالرغم من مرور حوالي ثمانية (08) سنوات من تاريخ دخوله حيز التطبيق، إلا أن الواقع العملي والتطبيقي لم يشهد مثل هذه الحالات والأوامر على ارض الواقع.

وقد حاولنا من خلال الاتصال بالمكتب العمومي للمحضر القضائي على المستوى المحلي بالولاية، وإجراء بعض الجلسات مع الأستاذ طالب اعمارة توصلنا من خلالها إلى بعض الإشكالات المتوقعة، في حالة تطبيق الحجز التحفظي على العقار من بينها :

* تناقض الغاية من توقيع الحجز التحفظي مع طبيعة المحجوز المتمثل في العقار، بمعنى أن الغاية من اللجوء إلى إجراءات الحجز التحفظي على العقار متمثلة في الحفاظ على أموال المدين بإعتبارها الضمان العام الدين والتي يحرص الدائن جاهدا للمحافظة على وجودها، حيث تحقق هذه الأموال مناخ ثقوي يتسم بنوع من الأريحية في علاقة المديونية بين الدائن ومدينه، أما الدافع لتوقيع الحجز التحفظي على العقار هو إخلال المدين بإلتزامه التعاقدي المنصب بالأساس في الوفاء بمبلغ الدين خلال الآجال المحددة له، وكذلك إنعدام الثقة بين الدائن والمدين، أين يعمد هذا الأخير بسوء النية إلى تهريب أمواله إفقارا لذمته المالية قصد التملص من الوقوع في شباك إجراءات الحجز، حينها يتمكن الدائن من اللجوء لإجراءات الحجز التحفظي على عقارات مدينه، على أن إجراءات هذا الصنف من الحجز يعرف بقصر آجال توقيعه، مقارنة بدعوى عدم النفاذ لتصرفات المدين الناقلة لملكية أمواله قصد تهريبها، وهو ما يتنافى مع طبيعة العقار الذي

طاهري حسين، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، الجزء الأول، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص290.[28]

هوثابت في مكانه، ولا يمكن نقله و تهريبه خلاف للمنقول الذي يستدعي العديد من الإجراءات الخاصة لتوقيع الحجز التحفظي عنه، حيث يشترك مع العقار من ناحية الشروط في نقطة الحفاظ على عنصر المباغتة[29].

*وأيضا يثار إشكال في حالة عدم استحقاق الدين، وشك الدائن أو علم بان المدين يتصرف في عقاراته إنقاصا للضمان العام، فانه بمحاولة لجوئه للحجز التحفظي يتصادم مع شرط حلول اجل الدين، وهذا من الطبيعي لأن المدين قد يتيقن من عدم مقدرته للوفاء بالدين خلال آجاله بناءا على الظروف المالية التي يمر بها في تلك اللحظة والتي هي سابقة للأجل المحدد للوفاء بالدين، أي دراسة قبلية يقوم بها المدين نفسه لوضعه المالي، حيث تنبئه هذه الدراسة بالقدرة على سداد الديون في آجالها أي تحقيق حالة الوفاء الإختياري، وبالتالي لا إشكال في هذه الحالة وهي الأصل في علاقات المديونية، أما إذا تمخض عن هذه الدراسة إستحالة الوفاء ضمن الآجال فهنا إما يلجأ المدين إلى طلب تمديد الآجال أو منحه أجل إضافي لغرض القدرة عن الوفاء بقيمة الدين سواءا دفعة واحدة أو عبر دفعات كما يبقى قبول ذلك رهن إرادة الدائن إما قبولا أو رفضا، ففي حالة قبول الدائن لهذا العرض المتقدم به المدين لا يثار أي إشكال أيضا وهو ما يعرف بحالة تصالح بين الدائن والمدين تجاه الآجال، أما في حالة رفض الدائن لعرض المدين المتعلق بتمديد الآجال وبإدراك المدين حجم خطورة وقوعه في إجراءات الحجز إنطلاقا من الحجز التحفظي على أمواله لاسيما العقارية منها وصولا إلى إجراءات الحجز التنفيذي وبيعها علنيا، يلجأ هذا الأخير مسابقا الوقت المتبقى من آجال حلول أجل الوفاء بالدين، وبالتالي يعمد المدين إلى تهريب أمواله عن طريق إبرام تصرفات ناقلة لملكية هاته الأموال أمام مرئى وعلم الدائن مستغلا شرط حلول أجل الدين الذي لم

---

[29] مقابلة رقم:1 مع الأستاذ طالب اعمارة، المحضر القضائي، بالمكتب العمومي للمحضر القضائي بقمار، بتاريخ:21 فيفري2016.

يحن بعد، وبإعتباره عقبة قانونية تقف أمام الدائن من أجل الحد من هاته الخطورة التي تداهمه وتهدد الضمان العام للدين .[30]

المبحث الثاني

الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر

إن المشرع الجزائري ومن خلال قانون الإجراءات المدنية والادارية، استحدث آلية جديدة بأحكام قانونية منها ماهو يتعلق بالإجراءات من حيث الآجال، وذلك قصد تفادي إطالة أمد التنفيذ الجبري، ولم تقتصر هذه الأحكام على الآجال وحسب، بل تعدت إلى ما يتعلق بالمضمون، إذ انه وان أكد عن الحجز على العقارات المشهرة، ونظم أحكامه في الفصل الخامس من الباب الخامس بالمواد من (721) إلى (765) ، فانه سمح بإمكانية الحجز على العقارات غير المشهرة، ونص على ذلك في الفصل السادس من الباب الخامس بالمواد من(766) إلى (774)، وهو الجديد الذي جاء به القانون(09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية في مجال الحجز على العقار.

ولدراسة جديد هذه الأحكام لاسيما ما تعلق بالحجز على العقارات غير المشهرة قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، الأول يتعلق بمفهوم الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر، والمطلب الثاني لتطبيقات الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر.

---

[30] مقابلة رقم:1 مع الأستاذ طالب اعمارة، المحضر القضائي ،بالمكتب العمومي للمحضر القضائي بقمار، بتاريخ: 21فيفري2016.

المطلب الأول

مفهوم الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر.

الأصل في الحجز العقاري انه لايمكن توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهرة، وللإشارة فإن عملية المسح في التراب الوطني قد نص عليها المشرع منذ سنة 1975 إلا أنها لاتزال في مراحلها الأولى ولم تعمم على كل البلديات كما هو الحال في ولاية الوادي.

إضافة إلى ذلك أن مؤسسات الدولة الرسمية تعاملت في آلاف العقارات، بموجب مقررات إدارية غير مشهرة جعل من الأملاك التي ليست لها سندات ملكية مشهرة تشكل اكبر وعاء عقاري .

وعليه فان المشرع ورغبة منه في توسيع نطاق الضمان العام لأموال المدين في مواجهة الدائن الذي بيده سند تنفيذي معترف به قانونا، مكنه من الحجزعلى عقارات مدينه وان كانت غيرمشهرة .

وإعتماد المشرع هذه الأحكام ضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية ضرورة حتمية لحماية حقوق الدائنين، وخصوصا إذا بلغت الإجراءات مرحلة البيع بالمزاد العلني ، فان حكم رسو المزاد يشهر، ويصبح سندا للمكية فهذا الإجراء لامحالة إلى جانب إجراءات المسح العادية، وكذا إجراءات شهر الملكية عن طريق التقادم المكسب أي عقد الشهرة المنصوص عليها في المرسوم رقم 253/83 المؤرخ في 05/21/ 1983 الذي سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ، يساهم ولو بقدر يسير في عملية جرد العقارات، وإحداث البطاقات العقارية ضمن الوعاء العام لكل بلدية[31] .

ومن اجله اعتمد المشرع الجزائري، واستثناءا عن الأصل العام بموجب قانون الإجراءات المدنية والادارية ،هذه الأحكام الجديدة المتمثلة في الحجز على العقارات غير المشهرة بنص المادة (766) وخص لذلك عديد الشروط، لذلك قسمنا

---

[31] ذيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية ترجمة للمحاكمة العادلة، الطبعة الثانية، موفم للنشر، الجزائر،2011، ص 409، 410.

هذا المطلب إلى فرعين، الأول يتعلق بتعريف الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر، والثاني بشروط الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر.

الفرع الأول

تعريف الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر .

من خلال نص المادة (766) من قانون الإجراءات المدنية والادارية يتضح أن المشرع لم يعط تعريفا للحجز التنفيذي على العقارات غير المشهرة، إلا أننا حاولنا التوصل إلى صياغة تعريف لهذا الأخير بالرجوع إلى أحكام الحجز التنفيذي على العقارات المشهرة، مع بعض التعديلات في ذلك، ويظهر أيضا من نص المادة أن المشرع أورد واستحدث شروطا يستلزم توافرها في العقار الغير مشهر حتى يطبق عليه الحجز التنفيذي، وهذه إشارة منه إلى انه ليس كل العقارات التي لا تحوز على بطاقة عقارية تكون محل حجز تنفيذي، بل حدد منها تلك التي لها عقد عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني أو التي لها مقررات إدارية .

إضافة إلى ذلك ما ذهب إليه الدكتور حمدي باشا عمر في تعريفه للحجز على العقارات المشهرة على أنه: " هو ذلك الحجز الذي يوقعه الدائن الحمل لسند تنفيذي على عقارات مدينه عن طريق بيعها بالمزاد العلني، وذلك بغية إستيفاء دينه، وهي تشمل العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص والحقوق العينية العقارية، سواء كانت مفرزة أو مشاعة، بناء على قاعدة: كل ما هو قابل للتصرف فيه بالبيع قابل للحجز [32].

ومن خلال المادتين (766) و(721) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإستنادا إلى التعريف السالف الذكر للدكتور حمدي باشا عمر للحجز التنفيذي على العقارات المشهرة، يمكن أن نتوصل إلى تعريف الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر على انه: "هو ذلك الحجز الذي يوقعه الدائن الحامل لسند تنفيذي، من بين السندات التنفيذية المنصوص عليها في المادة (600) من قانون

---

[32] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 278 .

الإجراءات المدنية والادارية ،على عقارات مدينه الغير المشهرة، والتي لا تحوز على بطاقة عقارية مسجلة لدى المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار والتى تثبت ملكيتها بموجب عقود عرفية معترف بها قانونا أو بموجب مقررات إدارية ، وغل يد المدين عن حيازته والإنتفاع بها، ووضعها تحت يد القضاء، تمهيدا لإتمام إجراءات بيعه بالمزاد العلني تحت متابعة ومراقبة القضاء في ذلك بتفويض محضرا قضائيا ومحافظا للبيع بالمزاد العلني لذلك أو أكثر حسب متطلبات الحالة بغية استفاء الدائن حقه من ثمنه ".

فمن خلال ما سبق ذكره يمكن أن نشير إلى أن الحجز على عقارات المدين الغير مشهرة ما هو إلا آلية إستثنائية أقرها المشرع الجزائري في إطار العمل على توسيع نطاق دائرة الضمان العام للدين، لما يحيط بهاته العقارات من خطورة في التعامل معها في ظل تشديد كل التنظيمات القانونية خاصة تلك المتعلقة بالتعاملات العقارية على عدم الإعتداد بجميع التصرفات والتعاملات التي محلها عقار أو حق عيني عقاري من دون مراعاة لشروط الرسمية والشكلية، إلا أنه إعتمد هذا الصنف من الحجوز بدوافع التعامل مع الواقع العقاري الذي كشف وجود عدد كبير من العقارات المملوكة بعقود عرفية أو مقررات إدارية صادرة عن الإدارة، حيث لم يترك الأمر بالمطلق وحصر العقارات المعنية بهذا الحجز في تلك العقارات التي تحوز على عقود عرفية ثابتة التاريخ طبقا لأحكام القانون المدني الذي حدد بموجب المادة (328) منه حالات ثبوت التاريخ للعقد العرفي أما عن العقارات المملوكة بموجب مقرر صادر عن الإدارة ينصب موضوعه عن التنازل لملكية هذا العقار للمدين.

إضافة إلى ذلك يمكن القول بأن إجراءات الحجز التنفيذي على العقار الغير مشهر تؤدي حتما إلى غل يد المدين عن عقاراته أي عدم التمكن من حيازتها و الإنتفاع بها خلال مرحلة الحجز والبيع، هذا لأن الحجز يهدف إلى بيع هذه العقارات وتسديد مبلغ الديون، أين تشترك إجراءات هذا الحجز مع إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهرة

الفرع الثاني

شروط الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر

بعد استقراء المادة (766) من قانون الإجراءات المدنية والادارية أجدها أجازت الحجز على العقارات التي ليست لها سندات ملكية مشهرة شريطة أن يكون لها عقود عرفية ثابتة التاريخ أو مقررات إدارية

لذلك سوف نوضح كل منهما على حدى فيمايلي:

أولا:المقرر الإداري .

يقصد بالمقرر الإداري تلك العقود التي حررتها الإدارة بمناسبة التصرف في الوعاء العقاري التابع لها لفائدة الغير، لكن هذه العقود لا يتم شهرها بالمحافظة العقارية اعترافا من المشرع بان هذه العقود تشكل إثبات لتعامل صحيح تم بين الإدارة و المواطن، فقد سمح بالحجز على العقارات التي تم التصرف فيها بهذه المقررات الإدارية [33].

أماعن العقار الفلاحي فان القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري[34] أمر بإرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها ، وقد كرست الإدارة هذا القانون بموجب قرارات إدارية وأرجعت بموجبها كل الأراضي المعنية بالإرجاع لأصحابها.

وفي مجال العقار الصناعي والسياحي فان الكثير من المستثمرين استفادوا بقطع أرضية موجودة داخل المناطق الصناعية، وأخرى لغرض الاستثمار السياحي بموجب قرارات إدارية (رخص) طبقا للأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأرضي التابعة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثماري، الذي أشار إلى الترخيص بالامتياز بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار

---

[33] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 323 .

[34] القانون رقم25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد49، الصادرة بتاريخ 1990/11/18.

السياحي القابل للبناء، وبموجب قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار [35].

وبالنسبة للعقار العمراني، فان الإدارة الإقليمية وكذا بعض الوكالات العقارية، وزعت أراضي لغرض البناء بموجب مقررات إدارية، وباشر أصحابها عمليات البناء، وقد بص القانون رقم(14/08) المؤرخ في 2008/07/20 المعدل والمتمم للقانون(30/90)المتضمن الأملاك الوطنية[36]، في المادة (04)منه على أن الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للحجز، وأشار إلى أن الأملاك الوطنية يمكن تسييرها واستغلالها واستصلاحها بموجب رخصة لفائدة أشخاص معنويين تابعين للقانون العام أو القانون الخاص وأشخاص طبيعيين وهذا ما وضحته المادة(05) .

ونصت المادة (69 مكرر 03) من نفس القانون، على جواز مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري على الحقوق والبنايات والتجهيزات ذات الطابع العقاري، إذا كانت لضمان القروض التي تحصل عليها صاحب الرخصة من اجل تمويل انجازات أو تعديل أو توسيع الأملاك الواقعة على ملحق الملك العمومي المشغول، فالدائن الحاجز في هذه الحالة يكون دائما هيئة القرض .

كما يمكن الإشارة في هذا السياق إلى المقررات التي أصدرها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – CNEP– لفائدة المستفيدين من سكنات بمناسبة قيامه بعمليات الترقية العقارية، إذ لم يتم تحرير عقود لفائدة هؤلاء وهم يشغلون الشقق بموجب مقررات [37].

---

[35] لوصيف نجاة، الحجز على العقارات غير المشهرة، مداخلة علمية، مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة وغير المشهرة في ظل قانون الإجراءات المدنية والادارية، المنظم من طرف الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين ناحية الشرق، قسنطينة ، يوم05 ديسمبر 2009 ، ص 19.

[36] القانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20، المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد44، الصادرة بتاريخ 2008/08/03.

[37] لوصيف نجاة، مرجـع سابق، ص19.

ثانيا: العقد العرفي

العقد العرفي هو ذلك المحرر الذي يقوم بإعداده الأطراف المتعاقدة سواء بأنفسهم أو الاستعانة بكاتب من أجل إثبات تصرف قانوني، ويتم توقيعه من قبل المتعاقدين لوحدهم والشهود إن وجدوا، وكل هذا دون اللجوء أو تدخل موظف عام اوضابط عمومي مختص[38]، كما كان المتعاقدين يكتفون غالبا بإبرام تصرفاتهم المتعلقة بالعقار في شكل هذا العقد العرفي، في حين خضوع عملية نقل الملكية العقارية وإثباتها قبل 1971/01/01 لمبدأ الرضائية، فلم يشترط لصحة هذا التصرف ضرورة افراغه في شكل رسمي [39].

بموجب نص المادة (766) من قانون الإجراءات المدنية والادارية نصت على إمكانية الحجز على العقار إذا كان له عقد عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني ويعني نص المادة (328) التي حددت حالات ثبوت التاريخ للعقد العرفي والمتمثلة في :

- من يوم تسجيله .
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد أخر حرره موظف عام .
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص .
- من وفاة احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء .[40]

غير انه تجدر الإشارة والتأكيد على أن شرط ثبوت تاريخ العقد العرفي المنصوص عليه في نص المادة (766) السالفة الذكر ، يتعلق بتلك العقود المحررة قبل 1971/01/10 وهو تاريخ فرض الرسمية كركن لنقل الملكية العقارية تحت طائلة البطلان للتصرف .

---

[3]بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2013،ص77.

[39] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 320 .

[2] الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 78، الصادرة بتاريخ: 1975/09/30

ومن خلاله لا يمكن القول أن المشرع وعند نصه على إمكان الحجز على العقار غير المشهر إذا كان له عقد عرفي ثابت التاريخ، قد تراجع عن مبدأ الرسمية، لان هذا الأخير وحده يضمن حسن تطبيق نظام الشهر العيني[41] المرتبط من جهته بعمليات المسح المعقدة والباهضة التكاليف .

هذا وقد اعترف المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 [42] بالقيمة القانونية للعقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1971/01/01 وأعفاه من شرط الشهر المسبق، من خلال نص المادة (89) المعدلة، ويستثنى العقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1971/01/01 من هذا الشرط لكي يمكن التعامل مع الواقع الذي ابرز وجود عدد كبير من هذه العقود قبل هذا التاريخ، أما عن تسجيل العقود العرفية يتوجب الإشارة في هذا الصدد، إلى أن الغرض منه هو جباية رسم لفائدة الخزينة العمومية وما دام التسجيل يتم أمام الجهات الرسمية فقد تم الاعتداد بالتاريخ الذي يقع فيه الإجراء لاعتبار العقد العرفي ثابت التاريخ، إلا انه وبصدور قانون المالية لسنة 1992 فقد تم منع مفتشي التسجيل من تسجيل العقود العرفية المتضمنة التصرف في العقار، ولهذا فان ليس كل العقود العرفية يمكن الاعتداد بها لقبول طلب الحجز على العقار عير المشهر **(43)**.

---

[41] الشهر العيني نظام استحدثه المشرع الجزائري يكون فيه العقار محل اعتبار خلاف نظام الشهر الشخصي الذي يكون شخص فيه محل اعتبار.

[42] المرسوم التنفيذي رقم63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد30، لسنة 1976، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد34، الصادرة بتاريخ 1993/05/23.

[43] لوصيف نجاة، مرجع سابق ، ص 20.

المطلب الثاني

تطبيقات الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر

لايمكن تجاهل مدى جمود هذا الحكم الجديد المستحدث من خلال القانون(09/08) المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والادارية، في تضارب مجموعة من القوانين كقانون التوثيق، الحفظ العقاري، المالية وغيرها من القوانين التي لها علاقة حول التصرفات الواقعة على العقار، مما أدى إلى إقتصار الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر على الدراسات النظرية، سواء من قبل المكلفين بالتنفيذ أو القضاة أو المحامين وحتى الباحثين في هذا المجال من طلبة وأساتذة...، وانعدامه في الساحة العملية، السبب الذي جعل منه حكما شبه مقصيا من التطبيق، وكذلك أدى إلى عدم ظهور أي اجتهاد من المحكمة العليا في هذا الصدد.

إلا أنه أظهر هذا الحكم مدى حرص المشرع الجزائري على توسيع نطاق الضمان العام لأموال المدين تجاه دائينه، وحفاظا وموازنة لمركز الدائن في العلاقات القانونية، فلذلك أخذ بعين الاعتبار طبيعة السند المتعلق بالعقار، وأورد أحكاما ومواد خاصة للحجز التنفيذي على العقار غير المشهر وسط هذا التضارب والتناقض في أحكام بعض القوانين التي لها علاقة ماسة بهذا الحكم، سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة دون مواجهة أي إشكال في تطبيق هذا الحجز.

وكان كل هدفنا في هذه الأحكام، دراسة واقعية لحالة تم من خلالها تطبيق إجراءات الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر، والتعرف وإكتشاف بعض الإشكالات والعقبات التي تواجه القائم بالتنفيذ، إلا أن الواقع فرض علنا دراستها من الناحية النظرية، وتبيان بعض الإشكالات المتوقعة، لذلك قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، الأول يتعلق بإجراءات الحجز التنفيذي على العقار الغير المشهر، أما الفرع الثاني فخصصناه لإشكالات الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر.

الفرع الأول

إجراءات الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر .

عند تحديد إجراءات الحجز وبيع العقار غير المشهر، أخذ المشرع بعين الاعتبار طبيعة السند المتعلق بهذا العقار، لذلك فإنه وإن كان قد أحال على بعض المواد الخاصة بإجراءات حجز وبيع العقار المشهر، فإنه خص العقار غير المشهر بقواعد معينة لاسيما الأحكام المتعلقة بإستصدار أمر الحجز وتبليغه، وكذا إعداد العقار للبيع، وجلسة البيع بالمزاد العلني.

أولا: استصدار أمر الحجز وتبليغه

يتعين على الدائن للحجز على عقارات مدينه الغير مشهرة، أن يقدم طلب الحجز إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار، بنفسه أو بواسطة ممثله القانوني أو الاتفاقي، وإتباع كل الشروط المنصوص عليها في نص المادة (722) من قانون الإجراءات المدنية والادارية وهي تضمين الطلب بـ:

- اسم ولقب الدائن وموطنه.
- اسم ولقب المدين وموطنه
- وصف العقار المطلوب حجزه وبيان موقعه، وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقا لما هو وارد بالسند.
- كما يمكن للدائن استصدار أمر على ذيل عريضة غير قابل للطعن، يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار[44].

كما انه يمكنه إذا كانت البيانات المتعلقة بالعقار المراد الحجز عليه غير كافية، وخاصة إذا تعلق الأمر بعقار يحوز على مقرر إداري أو عقد عرفي ثابت

---

[44] السعدي محمد صبري، مرجع سابق، ص 221، 222، لوصيف نجاة، مرجع سابق، ص21.

التاريخ، فإنه لا يوجد مانع أمام الدائن من اللجوء إلى تقني مختص لتحديد هذه البيانات لما لها من أثر على تجسيد الحجز العقاري والبيع بالمزاد[45].

وكذلك يجب أن يرفق هذا الطلب بالوثائق المحددة قانونا، وبالرجوع إلى نص المادة (723) من قانون الإجراءات المدنية والادارية نجدها حددت مجموعة من الوثائق نذكرها كما جاءت في نص المادة السابقة الذكر:

1) نسخة من السند التنفيذي، والسندات التنفيذية هي تلك التي حصرتها المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية والادارية.

2) محضر التبليغ الرسمي ،وكذلك التكليف بالوفاء الذي يتضمن المطالبة بتسديد مبلغ الدين خلال خمسة عشر (15) يوم .

3) كما يتوجب على الدائن إرفاق طلبه بمحضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.

4) مستخرج من السند العرفي، أو المقرر الإداري للعقار المطلوب حجزه .

وقد نصت المادة (724) من قانون الإجراءات المدنية والادارية، أنه يتعين توقيع الحجز على العقار بموجب أمر من رئيس المحكمة خلال ثمانية(08) أيام من تاريخ إيداع الطلب، ويجوز للدائن إستصدار أمر واحد بالحجز على عدة عقارات متواجدة في دوائر اختصاص مختلفة.

ويتضح منها أنه يمكن للدائن ضرب حجزا بأمر واحد على عقارات المدين المتواجدة خارج دائرة الاختصاص الإقليمي لرئيس المحكمة الموقع لأمر الحجز، على شرط أن يكون إحدى العقارات المحجوزة تقع في دائرة اختصاصه[46].

وبعد التطرق إلى تقديم الطلب وشروط الحصول عليه، المتمثلة في البيانات اللازم توافرها فيه حتى يحضى بالقبول، والمرفقات اللازمة له، يستوجب الأمر التطرق إلى البيانات الواجب ذكرها في أمر الحجز، والتي رتب المشرع الجزائري في حالة تخلفها بطلان أمر الحجز على العقار، ومن بينها نوع السند التنفيذي

---

[45] لوصيف نجاة، مرجع سابق ، ص 21.

[46] صقر نبيل، مرجع سابق، ص490،491.

الذي بموجبه تم الحجز، وكذلك تاريخ التبليغ، وكذلك تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتاريخ التكليف بالوفاء، وكذلك أيضا تعيين العقار تعيينا دقيقا من حيث الموقع والمساحة ورقم القطعة الأرضية ...[47]

وما أن يحصل الدائن على أمر الحجز على عقارات مدينه الغير المشهرة، مابقي إلا أن يقوم بتبليغ هذا الأمر بمعرفة المحضر القضائي، الذي هو مخول قانونا للقيام بهذا الإجراء، أي التبليغ الرسمي ويتم بموجب محضر يعده هذا الأخير، ويتحقق التبليغ الرسمي بإشارة وذكر المحضر القضائي إلى أنه سلم الوثيقة موضوع التبليغ إلى المحجوز عليه أو احد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه، أما إذا كان يقيم في الخارج وجب تبليغه بأمر الحجز في موطنه بالخارج.

وينذر المدين بأنه إذا لم يوفي مبلغ الدين في اجل شهر(01) واحد من تاريخ التبليغ الرسمي ،يباع العقار جبرا عليه[48].

ومن خلال مضمون التبليغ السالف الذكر يظهر بأن المشرع حتى في حالة إستصدار أمر الحجز، لا يزال مصرا على إعطاء فرصة أخيرة للمدين للوفاء بدينه إختياريا، و تفادي بيع عقاراته جبرا.

أما في ما يخص قيد أمر الحجز فإن المشرع الجزائري بموجب نص المادة (768) من قانون الإجراءات المدنية والادارية فإنه استحدث بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، سجل خاص لقيد الحجوز العقارية، وقيد الدائنين الحاجزين، والدائنين الذين لهم سندات تنفيذية، خلافا عن الحجز على العقارات المشهرة للمدين التي يتم قيد أمر الحجز على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، والدافع الذي جعل المشرع يحدث هذا السجل هو تسجيل عملية الحجز، وكذلك لإنعدام البطاقة العقارية لمثل هذه العقارات،

---

[47] حماني رابح ، الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والادارية محاضرة غير منشورة ألقيت بمجلس قضاء برج بوعريريج بالتنسيق مع الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين ناحية الشرق،ص 06.

[48] مقابلة رقم02 مع الأستاذ طالب اعمارة، المحضر القضائي بالمكتب العمومي للمحضر القضائي بقمار ،بتاريخ:06 مارس2016.

ويهدف كذلك المشرع إلى تمييز العقود التي لها حجية في مواجهة الحاجزين والدائنين من تلك التي تنعدم منها هذه الصفة[49].

ومن اجل ذلك أوجب تسجيل أمر الحجز بالسجل الممسوك لدى أمانة الضبط المحكمة المختصة ،خلال فترة قصيرة جدا من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المحجوز عليه، خشية وخوفا من تهريب أمواله، والتصرف فيها بعد علمه بالحجز[50].

أما في الواقع العملي فإن الكثير من المدينين يتصرفون ويهبون عقاراتهم إلى أزواجهم قبل تنفيذ الحجز ،لكن هذه الهبات بإمكان الدائن المطالبة بعدم نفاذها في مواجهته بموجب ممارسة دعوى عدم نفاذ التصرف.

ثانيا: بيع العقار بالمزايدة

البيع بالمزايدة يعد من بين الآثار المترتبة عن وضع العقار تحت سلطة القضاء ،بسبب إمتناع المدين عن تسديد الدين لمدة ثلاثون (30)يوما رغم تبليغه رسميا بأمر الحجز، ومن أجل بيع العقار المحجوز لغرض إستفاء الدائن حقه من ثمنه يجب إتباع الخطوات التالية:

1- تحضير وإعداد العقار المحجوز للبيع بالمزايدة

تمر عملية تحضيروإعداد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني بمجموعة الإجراءات التالية :

أ/ضبط قائمة الشروط:

يتولى المحضر القضائي إعداد قائمة شروط البيع،[51] وتعتبر هذه القائمة ورقة تتضمن كافة البيانات المنصوص عليها في المادة (737) من قانون الإجراءات المدنية والادارية، أما بالنسبة لتحديد الثمن الأساسي الواجب ذكره ضمن قائمة الشروط ،فإن ذلك يتم بموجب أمر على ذيل عريضة من طرف المحضر

---

[49] زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ، دار هومة، الجزائر، 2014، ص329.

[50]بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 264؛ لوصيف نجاة، مرجع سابق، ص22.

[51] راجع الملحق رقم:04.

القضائي أو الدائن[52] الذي على أساسها يعين خبير عقاري لتحديد الثمن الأساسي على أن يودع تقرير خبرته خلال (10) أيام من تاريخ تعيينه.[53]

وقد أوضحت المادة (738) من نفس القانون الوثائق التي يجب إرفاقها بقائمة شروط البيع وهي كالتالي:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
- نسخة من أمر الحجز.
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد
- مستخرج جدول الضريبة العقارية .[54]

أما في ما يخص الشهادة العقارية، فإنه لا يمكن الحصول عليها، ويمكن تعويضها بالعقد الثابت التاريخ أو المقرر الإداري.

ويتم إيداع قائمة شروط البيع للعقار وكذلك المرفقات السالفة الذكر بأمانة ضبط المحكمة المختصة ومقابل ذلك يستلم المحضر القضائي محضر إيداع قائمة الشروط الموقع من طرف رئيس المحكمة والذي يحرره رئيس أمناء ضبط المحكمة[55].

---

[52] راجع الملحق رقم:05.

[53] طاهري حسين، مرجع سابق، ص325.

[54] تنص المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على:" ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الأتية:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه،
- نسخة من أمر الحجز،
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أوالحائز أوالكفيل العيني إن وجد،
- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز،
- مستخرج جدول الضريبة العقارية.

[55] مقابلة رقم:02 مع الأستاذ طالب اعمارة، المحضرالقضائي بالمكتب العمومي للمحضر القضائي بقمار، بتاريخ:06 مارس2016.

ويتم من خلال هذا المحضر تحديد تاريخ إيداع قائمة شروط البيع، وكذلك تحديد جلسة الاعتراضات بالساعة واليوم والشهر والسنة.[56]

ب/ التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:

يتعين على الدائن التبليغ بواسطة محضر قضائي الأشخاص المعنيين، بقائمة شروط البيع على أساس انه لا بد أن يكون التبليغ رسميا، وذلك خلال خمسة عشر (15) يوم من تاريخ إيداع قائمة الشروط، وقد نصت المادة (740) من قانون الإجراءات المدنية والادارية على الأشخاص المعنيين بالتبليغ:

- المدين المحجوز عليه.
- الكفيل العيني وحائز العقار إن وجد.
- الدائنين المقيدين كل بمفرده.
- المالك على الشيوع.
- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المتقاسم أو المقايض به إن وجد.

كما يمكن الإشارة إلى أن محضر التبليغ الرسمي[57] لقائمة شروط البيع يجب أن يتضمن البيانات التالية:

- تاريخ إيداع قائمة الشروط.
- تعيين العقارات المحجوزة.
- الثمن الأساسي.
- تاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.
- إنذار المبلغ لهم للاطلاع على قائمة شروط البيع حتى يتمكنوا من تقديم إعتراضاتهم[58].

ج/ الاعتراض على قائمة شروط البيع.

أوضحت المادة (742) من قانون الإجراءات المدنية والادارية على أنه تقدم الاعتراضات بموجب عريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم بنص المادة

---

[56] راجع الملحق رقم :06.

[57] راجع الملحق رقم: 07.

[58] حماني رابح ، مرجع سابق، ص 09.

(470) أعلاه أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة، ويتم ذلك قبل جلسة الاعتراضات التي حددت في محضر إيداع قائمة الشروط بثلاثة (03) أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في التمسك بها، وتسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، وتعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور من قدم الاعتراض، وكذلك الحاجز والمحضر القضائي[59].

يتم الفصل في الاعتراضات من طرف رئيس المحكمة بأمر غير قابل لأي طعن، ويتم ذلك خلال أجل أقصاه ثمانية(08) أيام من تاريخ إيداعها.

أما في حالة عدم تقديم أي إعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به ويشرع المحضر القضائي بعد حصوله على شهادة عدم اعتراض في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.

2- جلسة البيع بالمزاد العلني:

أ/ تحديد جلسة البيع:

يحدد تاريخ عقد جلسة بيع العقار في محضر إيداع قائمة الشروط الموقع من طرف رئيس المحكمة قاضي البيوع العقارية إذا لم تقدم اعتراضات على القائمة، أما إذا قدمت اعتراضات فان التحديد السابق أو المتقدم لتاريخ انعقاد الجلسة يسقط، ويكون للدائن اوالمحضر القضائي الحصول على أمر على ذيل عريضة يتضمن منطوقه تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزايدة بناءا على طلب الدائن أو المحضر القضائي [60].

وبعد تحديد تاريخ ومكان الجلسة، يتولى المحضر القضائي إخطار جميع المعنيين (الدائنين، المدين المحجوز عليه، الحائز ،الكفيل العيني)[61] بهذا التاريخ والمكان قبل الجلسة بثمانية (08) أيام على الأقل[62].

ب/الإعلان عن جلسةالبيع :

---

[59] بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص148،149.

[60] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص304 ، وراجع الملحق رقم :08.

[61] راجع الملحق رقم: 09.

[62] مقابلةرقم:02 مع الأستاذ طالب، المحضر القضائي بالمكتب العمومي للمحضر القضائي بقمار، بتاريخ:06 مارس2016.

بعد إتمام عملية التبليغ للمعنيين بالأمر، بتاريخ ومكان البيع فانه يجب الإعلان عن البيع أمام الراغبين في الشراء لكي يتحقق التنافس، وقد حدد المشرع طرق وميعاد الإعلان، وكذلك حدد الحد الأدنى والحد الأقصى بنص المادة (749) من قانون الإجراءات المدنية والادارية، وكذلك اوجب أن يتضمن الإعلان على البيانات التالية:[63]

- اسم الدائن والمدين والحائز والكفيل ولقبه ومهنته وموطنه الأصلي .
- بيان العقار كما ورد في قائمة شروط البيع .
- الثمن الأساسي لكل عقار، فإذا كان مجزأ فيذكر الثمن الأساسي لكل جزء .
- بيان المحكمة أو المكان الذي يحصل فيه البيع وبيان يوم المزايدة .

ويتعين أن يتم الإعلان قبل اليوم المحدد للبيع بثلاثون(30) يوما على الأكثر ولا تقل عن عشرون(20)يوما، أما مصاريف النشر والإعلان فيتحملها الدائن .

أما في ما يخص أماكن الإعلان، فقد وسع المشرع الجزائري نطاقه بموجب نص المادة (750) من قانون الإجراءات المدنية والادارية، بتعليق الإعلان بأبواب العقار المراد بيعه وبلوحة الإعلانات للمحكمة والتي يتم أمامها البيع، وفي لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية والساحات والأماكن العمومية، قصد تحقيق اكبر عدد من المزايدين [64].

كما نص المشرع في المادة (751) من نفس القانون على إمكانية الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه، وكذلك الحائز والكفيل تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل ثلاثة (03) أيام من تاريخ عقد جلسة البيع بالمزايدة، لأجل إلغاء إجراءات النشر والتعليق، لوجود عيب في النشر كالإعلان على عقار يتمثل في قطعة ارض صالحة للبناء، وفي الحقيقة هو بناية، في هذه الحالة إذا أصدر رئيس المحكمة أمر بإلغاء وبطلان إجراءات النشر والتعليق يؤجل البيع لاحقا، وتكون المصاريف المترتبة عن الإعلان الجديد على عاتق المتسبب في ذلك، أما إذا

---

[63] راجع الملحق رقم:10.

[64] راجع الملحق رقم :11.

صدر الأمر برفض طلب إلغاء النشر والتعليق، أمر رئيس المحكمة بإجراء المزايدة على الفور، وهذا الأمر غير قابل لأي طعن[65] .

ج/ إنعقاد جلسة البيع:

تجرى المزايدة في جلسة علنية، برئاسة رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية، بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة الشروط في اليوم والساعة المحددين لذلك ويكون بحضور:

- المحضر القضائي .
- أمين الضبط
- الدائنين المقيدين، المدين المحجوز عليه، الحائز، الكفيل .
- المزايدين الذين لا يقل عددهم عن (03)أشخاص .

والأصل أنها تنعقد جلسة المزايدة من اجل بيع العقار المحجوز، ولكنه بالرغم من تبليغ وإعلان الجميع، إلا انه قد تأجل جلسة البيع بالمزايدة لعدة أسباب، ويتحمل مصاريف النشر والتعليق طالب التأجيل، ويستخلص من نصوص المواد المتعلقة بجلسة البيع بالمزايدة أن المشرع قلص من عدد التأجيلات تفاديا للمصاريف الباهضة، التي تتطلبها عملية إعادة النشر وكذلك تكاليف تنقل المزايدين من منطقة لأخرى، ولهذا جعل أو حصر أسباب التأجيل في الأسباب الجدية كقلة المزايدين مثلا، أو قلة العروض، كما حدد مبلغ التدرج في المزايدة لا يقل عن 10,000 دج[66] .

وتختلف أسباب التأجيل حسب الحالات التالية:

* **<u>الجلسة الأولى</u>** : تؤجل بسبب عدد المزايدين الذي يقل عن (03) ،أو أن العرض اقل من الثمن الأساسي .

* **<u>الجلسة الثانية</u>** : بغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كان العرض اقل من الثمن الأساسي وغير كاف لتغطية الدين والمصاريف، يؤجل البيع مع إنقاص 10/1 (عشر) الثمن الأساسي وإعادة النشر والتعليق .

---

[65] بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 163.

[66] بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص165.

* **<u>الجلسة أو الجلسات الموالية</u>** : يباع العقار ولو كان اقل من الثمن الأساسي ،إلا إذا قبل الدائن استفاء الدين عينا بالعقار و بالثمن الأساسي المحدد له .

يؤجل البيع لمدة لا تقل عن ثلاثون (30) يوما ولا تزيد عن خمس وأربعون(45) يوما ليفسح المجال للنشر والتعليق وهذا ما جاءت به المادة (755) من قانون الإجراءات المدنية والادارية[67] .

أما في حالة ما إذا لم تؤجل جلسة البيع بأي سبب أو طريقة من الطرق الموضحة أعلاه، فانه تفتتح جلسة البيع، بالتأكد من حضور أطراف المزايدة إلى جانب المحضر القضائي والمزايدين وبعد الوصول إلى أعلى سعر لا يزاد عليه، ينادى عليه ثلاث (03)مرات متتالية، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، وبعدها يتعين على الراسي عليه المزاد أن يودع حال انعقاد الجلسة بأمانة ضبط المحكمة 5/1 (خمس) مبلغ رسو المزاد، على أن يدفع الباقي في اجل ثمانية (08) أيام، وإذا لم يودع باقي الثمن في المهلة المحدد له يعذر بالدفع خلال خمسة(05) أيام، وإلا أعيدت المزايدة على ذمته[68] .

أما في حالة ما أعيد بيع العقار بثمن اقل من الثمن الأساسي بسبب تخلف الراسي عليه المزاد عن دفع الثمن، فان الراسي عليه المزاد المتخلف ملزم بدفع فارق الثمن .

ومن خلال نص المواد (760) و (761) من قانون الإجراءات المدنية والادارية وردت مجموعة من الشروط ،التي بتوافرها يمكن إعادة البيع بالمزايدة ومن بينها :

– إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي.

– خلال ثمانية(08) أيام التالية لرسو المزاد الأول يحق لكل شخص تقديم عريضة يلتمس من خلالها إعادة البيع بالمزايدة، مع تعهده الكتابي بإيداع الثمن الراسي به المزاد، ويضاف إليه 6/1 (سدس)هذا المقدار ومختلف المصاريف.

---

[67] لوصيف نجاة، مرجع سابق، ص 23، 24.

[68] مقابلة رقم02مع الأستاذ طالب اعمارة، المحضر القضائي بالمكتب العمومي للمحضر القضائي بقمار، بتاريخ:06 مارس2016.

– إيداع طالب إعادة المزايدة بأمانة ضبط المحكمة مقدار الثمن الراسي به المزاد و6/1(سدس) هذا المقدار ومختلف المصاريف، مقابل حصوله على وصل يثبت إيداعه لهذه المبالغ.

– تعاد المزايدة بنفس الكيفيات المذكورة في المواد من (749) إلى (757) من قانون الإجراءات المدنية والادارية، كما يحق للمزايد الجديد طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد، إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه بأمانة ضبط المحكمة، وهذا الطلب يبت فيه رئيس المحكمة بموجب أمر غير قابل للطعن[69].

3– حكم رسو المزاد وحجيته:

يعد حكم رسو المزاد من بين السندات التنفيذية المنصوص عليها في المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية والادارية، والواقع أن إيقاع البيع الراسي عليه المزاد، بيع عادي ينعقد تحت إشراف القضاء، وأهم البيانات الواجب ذكرها في هذا الحكم بالإضافة إلى هوية الأطراف السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز، والتبليغ، والتكليف بالوفاء، وإعلان البيع وتعيين العقار المباع ومشتملاته، وتحديد الثمن الأساسي، وكذلك إجراءات المزايدة، والهوية الكاملة للراسي عليه المزاد، وتاريخ الدفع، وكذلك إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل المعني بتسليم العقار، لمن رسى عليه المزاد والنص عليه في منطوق الحكم [70].

ونصت المادة (765) من نفس القانون على انه خلال فترة شهرين من تاريخ صدور الحكم بالمزاد، يتعين على المحضر القضائي قيد هذا الحكم بالمحافظة العقارية الذي يقع في دائرة اختصاصها العقار، ويقصد بالقيد تسجيل كل المعلومات والبيانات الواردة في الحكم في السجل المعد لهذا الغرض، وبعد

---

[69] بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص176، 177.

[70] راجع الملحق رقم :12.

القيد يطهر العقار من كافة حقوق الرهن والتخصيص والامتياز التي قد يكون مثقلا بها[71] .

كما يمكن أن نشير إلى أن حكم رسو المزاد حكما محصننا من أي طعن، وهذا ما هو ثابت من خلال القرار الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا تحت رقم :653261 بتاريخ :2011/04/14 ،أين أكدت المحكمة العليا بقرارها هذا على عدم قابلية حكم رسو المزاد لأي طعن.[72]

الفرع الثاني

إشكالات الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهرة

بعد أن تكلمنا عن الإجراءات والمراحل التي تمر بها عملية توقيع حجزا تنفيذيا على العقارات غير المشهرة والتي إكتساها الطابع النظري على حساب الطابع التطبيقي، ومن غير المنطقي الخوض في آليات التطبيق ومراحلها، وعدم تبيان الإشكالات التي تثار في هذا الصدد ومن اجل ذلك نحاول الإلمام بها من الناحيتين النظرية والتطبيقية.

فمن الناحية النظرية ورجوعا إلى المواد من (743) إلى (746) من قانون الإجراءات المدنية والادارية يتبين لنا إمكانية تعرض التنفيذ إلى منازعات وأشار لها المشرع من خلال هذه النصوص وتمثلت في دعاوى وقف التنفيذ، وكذلك تأجيله، وأيضا دعوى الفسخ، فنستعرض إلى هذه الدعاوى على التوالي:

---

[71] مقابلة رقم:02 مع الأستاذ طالب اعمارة، المحضر القضائي بالمكتب العمومي للمحضر القضائي بقمار، بتاريخ:06 مارس2016؛ وحماني رابح، مرجع سابق،ص 15 ، 16.

[72] المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 653261، الصادر بتاريخ :2011/04/14، المنشور بالمجلة القضائية ، العدد الأول، لسنة2012، ص 171، 174.

أولا: دعوى الاستعجال الرامية إلى قصر البيع على بعض العقارات المحجوزة

نصت المادة (743) من قانون الإجراءات المدنية والادارية على إمكانية رفع دعوى إستعجالية من طرف المدين أو الحاجز أو الكفيل العيني من اجل جعل البيع بالمزاد يقتصر على عقار، يشترط أن يثبت المدين أن قيمة هذا العقار تكفي للوفاء بحقوق الدائنين.

ويحدد في الأمر الاستعجالي العقار الذي لا يباع مؤقتا، ومع ذلك يحق للدائن بعد رسو المزاد أن يستمر في بيع العقارات التي أستثنيت من البيع، في حالة ما إذا لم يكفي ثمن ما بيع لتغطية كل الدين. [73]

ثانيا: دعوى الاستعجال الرامية إلى تأجيل البيع

أكدت المادة (744) من قانون الإجراءات المدنية والادارية على انه يجوز للمدين رفع دعوى إستعجالية بهدف تأجيل بيع العقار، على أن يثبت المدين أن مردود سنة واحدة يكفي للوفاء بحقوق الحاجزين، وعند إصدار الأمر بتأجيل بيع العقار يحدد رئيس المحكمة الأجل الجديد الذي يبدأ فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء، ولا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل مدة سنة واحدة[74].

ثالثا: دعوى الفسخ:

هذه الدعوى تقدم من ذوي المصلحة في شكل إعتراض على قائمة شروط البيع إذا كان المدين لم يكن قد وفى بثمن العقار المباع له من طرف البائع ،أو لم يكن قد دفع فارق المقايضة ،فإن هذا البائع أو المقايض من حقه رفع دعوى فسخ عقد البيع أو المقايضة ،لأن له حق إمتياز على ثمن البيع أو الفارق يرد على العقار المحجوز، ومن شأن هذه الدعوى توقيف إجراءات البيع بالمزايدة[75].

---

[73] صقر نبيل، مرجع سابق، ص 505.

[74] بوقندورة سليمان، مرجع سابق،ص151.

[75] حماني رابح، مرجع سابق،ص12.

كما لايمكن التغاضي عن دعوى الاستحقاق المنصوص عنها بموجب المادة(772) من قانون الإجراءات المدنية والادارية، باعتبارها حقا للغير الحائز لسند ملكية العقار محل الحجز على أساس انه عقار للمدين غير مشهر.

وتجدر الملاحظة أن هذه دعوى تقتصر على الحجز العقاري الموقع على عقار غير مشهر، لأنه لايتصور وجود دعوى الاستحقاق في الحجز على العقارات المشهرة، مرد ذلك إلى نظام الشهر العيني المعتمد بالجزائر[76].

أما عن الناحية العملية فإنه كما أن سبق الإشارة له من نقص كبير لتطبيقات مثل هدا الحكم الجديد، وهو الحجز التنفيذي على العقار الغير مشهر الذي أدى بكل الفاعلين والقائمين بالتنفيذ في هدا المجال ،إلى عدم معرفة مثل هده الأحكام على ارض الواقع ،مما جعلنا لم نصل إلى غايتنا المرجوة من دراسة هذه النقطة لالتماس وتقاسم بعض الملاحظات والإشكالات ،التي يواجهها المحضر القضائي عند قيامه بمهنة التنفيذ على العقار غير المشهر ، فلم نكتفي بذلك ،بل ومن خلال رأي المحضر القضائي، الذي تواصلنا معه في هذا الشأن، كشف لنا مجموعة من الصعوبات والعوائق، التي هي لاشك، ولا مفر من الوقوف أمامها في حالة ما إذا عرضت عليه ملفات تستدعي تطبيق مثل هذه الأحكام، والحجز على العقارات الغير المشهر، وكلها تبقى إفتراضية وغير مؤكدة، مبنية على توقعاتهم الفردية ومن بينها:

في حالة استكمال إجراءات الحجز، وبيع العقار غير المشهر وصدر حكم رسو المزاد العلني فهل يمكن للمحافظ العقاري الامتثال لنص المادة (744) من قانون الإجراءات المدنية والادارية ،بالرغم من انعدام قاعدة الأثر النسبي، التي تنص هذه المادة الأخيرة على شهر الحكم دون مراعاة هذه القاعدة وأصل الملكية ،مخالفا

[76] حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ، دار هومة ،الجزائر، دون سنة النشر،ص60.

بذلك نص المادة (88) من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تشرط أصل الملكية[77].

وكذلك من الإشكالات المتوقعة صعوبة وعدم تمكن الدائن الحاجز، والقائم بالتنفيذ المحضر القضائي لمعرفة عقارات المدين الغير مشهرة، لعدم حيازتها لبطاقات عقارية لدى المحافظة العقارية، التي من خلالها يتم اكتشاف عقارات المدين، وأيضا عدم التمكن من الحصول على العقود العرفية والمقررات الإدارية لعقارات المدين سواء من طرف المحضر القضائي أو الدائن وخاصة بعد صدور قانون المالية السالف الذكر الذي منع مفتشي التسجيل من تسجيل العقود العرفية المتضمنة التصرف في العقار، وكذلك قانون المالية لسنة 2000 الذي منع أيضا مفتشو التسجيل من تسليم مستخرجات من سجلاتهم إلا بإجراءات معقدة نسبيا، وهذا من الطبيعي لان المدين المحجوز عليه بسوء نية سيقوم بإخفائها، وعدم تمكين الدائن بها لتعطيل وتوقيف إجراءات التنفيذ على عقاراته.

كذلك نجد المشرع الجزائري من خلال المادة (766) من قانون الإجراءات المدنية والادارية فيما يخص الحجز على العقار غير المشهر يحيلنا على المادتين (722) و (723) من نفس القانون خاصة في الإجراءات والوثائق التي ترفق بطلب الحجز، ومن ضمن هذه الوثائق الشهادة العقارية التي تستخرج من المحافظة العقارية، وهذه الوثيقة تخص العقارات التي لها سندات ملكية مشهرة، ولم يستثنيها في المادة (723) من ذات القانون، بل الأكثر من ذلك رتب على نقصان إحدى الوثائق المنصوص عليها من خلال المادة برفض الطلب مع إمكانية قبوله في

---

[77] بلعياضي جمال، إشهار الأحكام القضائية بالمحافظة العقارية، مداخلة علمية، مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة وغير المشهرة في ظل قانون الإجراءات المدنية والادارية، المنظم من طرف الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين ناحية الشرق، قسنطينة، يوم 05 ديسمبر 2009.ص65.

حالة استكماله لهذه الوثيقة التي لا يمكن الحصول عليها في حالة الحجز على العقار غير المشهر[78] .

[78] مقابلةرقم:03 مع الأستاذ طالب اعمارة، المحضر القضائي بالمكتب العمومي للمحضر القضائي بقمار، بتاريخ:22 مارس2016.

الفصل الثاني:

الحجز على الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية

مواصلة لما قد أقبل عليه المشرع الجزائري من إصلاحات بموجب القانون رقم (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، و خاصة لما عمد إلى توسيع دائرة نطاق الضمان العام للدين و بالضرورة من الناحية العقارية، حيث كان من وراء إنفرادية المشرع بإستحداث مثل هذه الآليات والأحكام القانونية، هو التأكيد في العديد من المواقف على الموازنة بين المراكز القانونية لأطراف العلاقة التعاقدية، ومن أجل ذلك لم يكتفي بالحجز على حق الملكية أو على ملكية الرقبة فحسب، بل ذهب إلى أبعد الحدود وضمن أحكام و قواعد الحجز بالحقوق المتفرعة عن حق الملكية، والتي بدورها تنقسم إلى عدة أصناف، أين سنتقيد بالأحكام المتعلقة بالحقوق العينية الأصلية بإعتبارها من المستحدثات الواردة ضمن القانون آنف الذكر.

ومن هذا المنطلق و من أجل الوصول لمزيد من الوضوح قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين،الأول بعنوان مفهوم الحجز على الحقوق العينية الأصلية، أما المبحث الثاني فيتعلق بتطبيقات الحجز على الحقوق العينية الأصلية .

المبحث الأول

مفهوم الحجز على الحقوق العينية الأصلية

كأصل عام أن الحجز يشمل الملكية كاملة أي الرقبة والإنتفاع، إلا أن المشرع الجزائري لما كان مواكبا للتطورات الميدانية بالساحة القضائية تراجع عن هذا الأصل، و ذهب إلى تقسيم الملكية إلى ملكية الرقبة أو ما يطلق عليه حق الملكية، الذي بدوره تتفرع و تتجزأ عنه عدة حقوق أخرى، و بالرجوع إلى القانون المدني بإعتباره الشريعة العامة، نجد المشرع يؤكد ذلك من خلال الكتاب الثالث المعنون بالحقوق العينية الأصلية، أين خص الباب الأول منه لحق الملكية و الباب الثاني لتجزئة حق الملكية، و خصها بالتحديد والضبط في حق الإنتفاع و حق السكنى و حق الإستعمال و كذلك حق الإرتفاق، ضف إلى ذلك ما ورد في هذا الشأن ضمن القانون رقم (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الذي إرتكز أساسا على الآليات الإجرائية و المراحل و الخطوات التطبيقية للحجز على هذه الحقوق .

و من خلال هذين القانونين يتضح تمسك المشرع الجزائري بمهامه التشريعية، والتخلي عن الجانب المفاهيمي متجها نحو تفعيل الإستثناءات الواردة على الأصل العام، بإجازة الحجز على الحقوق العينية الأصلية منفصلة عن بعضها البعض، لاسيما ما نصت عليه المادة(721) و مايليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية محددا بعض الشروط لذلك .

وتأسيسا على ما قد سبق ذكره و سعيا للمزيد من الوضوح قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، الأول تطرقنا فيه لتعريف الحجز على الحقوق العينية الأصلية، المطلب الثاني فيتعلق بشروط الحجز على الحقوق العينية الأصلية.

المطلب الأول

تعريف الحجز على الحقوق العينية الأصلية

فضل المشرع الجزائري الاهتمام بصلاحياته الأساسية، المتعلقة بالجانب التشريعي دون الخوض في الشق الإصطلاحي أو المفاهيمي في مجال الحجز بصفة عامة، و في مجال الحجز على الحقوق العينية الأصلية بصفة خاصة، أين فسح بذلك المجال أمام فقهاء و شراح القانون بغية إزاحة الغموض و سد الفراغ الحاصل في هذا الصدد.

و قد سبق ضبط و تحديد الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية ضمن أحكام القانون المدني ، حيث يمكن تقسيم هذه الحقوق التي لا تخرج عن حق الإرتفاق و حق السكنى و حق الإنتفاع وحق الإستعمال إلى مجموعتين أو صنفين بناء على معيار محل الوقوع، فمنها ما تقع إلا على العقار كحق الإرتفاق و حق السكنى، و كذلك حق الحكر بإعتباره حقاً عينياً أصلياً يقع على العقار المنصوص عنه بموجب المادة (26) [79] من القانون رقم(07/01) المعدل والمتمم للقانون (10/91) المتعلق بقانون الأوقاف المؤرخ في 22 ماي 2001، والذي إستثنيناه من الدراسة لهذه الحقوق لعدم وروده ضمن القانون(09/08)، أما عن الصنف أو المجموعة الثانية فقد تقع على المنقول أو العقار كما هو عليه الأمر في حق الملكية، وتعنى هذه المجموعة بدراستنا في حالة وقوعها على العقار[80].

---

[79] تنص المادة 26 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 22ماي2001، المعدل والمتمم للقانون رقم10/91 المتعلق بالأوقاف، الصادر بالجريدة الرسمية عدد29، الصادرة بتاريخ :2001/05/23 على أنه :"يمكن أن تستثمر عند الاقتضاء، الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزءا من الأرض للبناء و/أو للغرس مقابل دفع مبلغ يقارب قيمة الأرض الموقوفة وقت إبرام العقد، مع إلتزام المشتري بدفع إيجاري سنوي يحدد في العقد مقابل حقه في الإنتفاع بالبناء و/أو الغرس وتوريثه خلال مدة العقد "

[80] بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 62.

و من أجل توضيح ما سبق ذكره قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، الأول لتعريف الحجز عن حق الإرتفاق و حق السكنى، و الفرع الثاني لتعريف الحجز عن حق الإنتفاع و حق الإستعمال .

الفرع الأول

تعريف الحجز عن حق الإرتفاق و حق السكنى

بإعتبار حق الإرتفاق و حق السكنى من الحقوق العينية الأصلية، و يشتركان في نقطة مهمة و هي إستحالة وقوعهما إلا على العقار، لذلك سوف نعرف هذين الحقين كل على حدى فيما يلي :

أولا : تعريف الحجز عن حق الإرتفاق

إنطلاقا من أحكام القانون رقم(09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي خلت من تعريف واضح و شامل لمصطلح الحجز، و لكن يمكن من خلالها التوصل إلى تعريف الحجر على أنه : " **أسلوب من أساليب التنفيذ الجبري غاية الدائن الحامل لسند تنفيذي من ضمن أحدى السندات المنصوص عنها بموجب المادة (600) من ذات القانون تكمن في غل يد المدين عن أمواله سواء كانت منقولة أو عقارية و منعه من التصرف فيها و بالمقابل وضعها تحت يد القضاء، بغية بيعها بيعا جبريا و إستفاء حقه (مبلغ الدين) من ثمنها شريطة إشراف القضاء على كل هاته العملية**".

ومن خلال ما سبق توصلنا إلى تعريف الآلية القانونية، المتمثلة في الحجز دون الوصول إلى تعريف محل تطبيق هاته الآلية، ومن ثمة يمكن الوصول إلى تعريف هذا المحل المتمثل في حق الإرتفاق إستناداً إلى الأمر رقم(58/75) المتضمن القانــون المدني ، لاسيما من خلال نـص المـادة (867) منه .

ورجوعا إلى سياق المادة السالفة الذكر نجد أن المشرع قد أعطى ومضة تعريفية لحق الإرتفاق، خلافاً لبقية الحقوق العينية الأصلية الأخرى، فقد نصت هاته المادة

على أن : " **الإرتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر و يجوز أن يترتب الإرتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي خصص له هذا المال** ". [81] و بعبارة أخرى الإرتفاق هو تكليف مقرر على عقار يسمى بالعقار المرتفق به لمصلحة عقار آخر مملوك لشخص آخر يسمى بالعقار المرتفق، و في هذا الصدد بالذات يشير الأستاذ علي فيلالي على أن نص المادة (867) باللغة العربية غير متطابق لصياغة نفس المادة باللغة الفرنسية – أي النص الأصلي – إذ إقتصر النص العربي على العبارة التالية: " **عقار آخر لشخص آخر** "، لذا ينبغي إضافة عبارة: "**مملوك**" لتحقيق التناسق بين النصين العربي و الفرنسي و تجنبا للغموض و التأويل الخاطئ لتصبح الصياغة كما يلي " **عقار آخر مملوك لشخص آخر** " .[82]

و يعرف الفقهاء حق الإرتفاق على أنه : " .... **سلطات تخول صاحبها أن يستعمل عقاراً مملوكاً لغيره إستعمالاً جزئياً، كحق المطل و حق المرور و حق المسيل** " .[83]

و من خلال هذه التعاريف يمكن أن نخلص إلى تعريف الحجز عن حق الإرتفاق مع التنويه بخصوصية هاته الآلية على أنه : " **أسلوب من أساليب التنفيذ الجبري، ذات طبيعة خاصة يلجأ إليه الدائن على حق الإرتفاق و الحامل لسند تنفيذي مقرر لهذا الحق من ضمن السندات التنفيذية المنصوص عنها بموجب المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، والتي قد تكون حكم محكمة مستنفذ لكافة طرق الطعن العادية أو قرار مجلس قضائي أو محضر صلح أو حكم تحكيم و غيرها من السندات، التي قد يكون موضوعها حق إرتفاق، بهدف زيادة المنفعة لعقاره أي العقار المرتفق أو العقار المخدوم على حساب عقار آخر مملوكا لشخص آخر و يسمى هذا العقار بالعقار المرتفق به**

---

[81] أنظر المادة 867 من القانون المدني.

[82] فيلالي علي، نظرية الحق،دار موفم للنشر، الجزائر، 2011، ص 97.

[83] المرجع نفسه، ص 97، 98.

أو بالعقار الخادم، و بالنتيجة يستوجب أن يكون الدائن لحق الإرتفاق مالكا للعقار المرتفق أو المخدوم، وخلافا للمعنى الحقيقي للحجز فإن الحجز على حق الإرتفاق لا يهدف إلى بيعه، لأن علاقة المديونة تنصب على حق عيني عقاري متمثل في حق الإرتفاق، و ليست ذات محل نقدي و هنا تكمن خصوصية هذا الحجز، لأن المديونة مديونية منفعة و ليس مال، و بالضرورة لابد أن يكون هذا الحجز تحت إشراف و مراقبة القضاء " .

ثانيا : تعريف الحجز عن حق السكنى

بالنظر إلى الجانب القانوني الذي يؤكد الخلو التام لتعريف الحجز عن حق السكنى، حيث ومن أجل الوصول إلى تعريف هذا الأخير يمكن إعتماد التعريف السالف الذكر للحجز هذا إلى جانب تعريف حق السكنى الذي تناوله المشرع في نص المادة(855) من القانون المدني ولم يورد تعريفا لهذا الحق.

أما عن الجانب الفقهي فقد عرف الفقهاء حق السكنى على أنه " **الحق العيني الذي يتقرر لشخص على شيء مملوك لغيره، و يخول لصاحبه إستعمال الشيء لنفسه و لأسرته، عن طريق السكنى** " . [84]

كما تم تعريفه أيضا : " **حق السكنى هو فرع عن حق الإستعمال، إذ هو مقصور على نوع معين من الإستعمال هو السكنى، فمحل حق السكنى إذن يكون دار يسكن فيها صاحب الحق و أسرته، و يرد حق السكنى إلا على العقار وبالذات على دار للسكنى** " .[85]

و من هذه التعريفات يمكن التوصل إلى تعريف الحجز عن حق السكنى على أنه : " **أسلوب من أساليب التنفيذ الجبري، يتسم بطبيعة خاصة يلجأ إليه الدائن بحق السكنى، والحامل للسند التنفيذي المقرر لهذا الحق العيني العقاري، بهدف**

---

[84] فيلالي علي، مرجع سابق، ص 95.

[85] السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 9 ،أسباب كسب الملكية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر،1968، ص 1276.

التمكن من إستعمال العقار أو الدار عن طريق السكن هو و أسرته[86]، و بالنظر إلى خصائص حق السكنى الغير قابل للتنازل والإنتقال فإن خصوصية مثل هذا النوع من الحجوز لا تمكن في بيع المحجوز، و إنما تكمن في التمكن في الإستعمال عن طريق السكنى، و هو ما يؤكد على أن محل الدين ليس نقداً و إنما هو حق السكنى ، و بالنتيجة يستوجب إشراف و مراقبة القضاء لتنفيذ هذه الآلية القانونية" .

الفرع الثاني

تعريف الحجز عن حق الإنتفاع و حق الإستعمال

يندرج حق الإنتفاع و حق الإستعمال ضمن الحقوق العينية الأصلية، و يتوافق هذين الحقين في إمكانية وقوعها على العقار كما على المنقول .

لهذا سوف نأتي بتعريف كل منهما فيما يلي :

أولا : تعريف الحجز عن حق الإنتفاع

في هذا السياق و بالرجوع لأحكام القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجد حالة إنعدام لأي تعريف لهذا الحق (الإنتفاع)، مما يستوجب إعتماد التعريف السابق للحجز كآلية، أما عن تعريف الحق كمحل لهذه الآلية حينها يمكن أن نشير بأن المشرع تطرق لأحكام الإنتفاع بموجب المادة (844) و ما يليها من القانون المدني، إلا أنه لم يأتي بتعريف لهذا الحق خلافا للتشريع المدني الفرنسي الذي عرفه من خلال نص المادة (578) منه على أنه " **الإنتفاع هو حق التمتع بالأشياء التي يمتلكها آخر، كما يتمتع بها المالك نفسه، و لكن بشرط المحافظة على كيانها[87]** ".

---

[86] المقصود بالأسرة كل من يعوله صاحب حق السكنى، من زوجة وأولاد وأقارب.

[87] فيلالي علي، مرجع سابق، ص 89.

كما عرفه أيضا المشرع اللبناني من خلال نص المادة (32) من قانون الملكية العقارية على أنه: " **حق الإنتفاع هو الحق المقرر لشخص على ملك الغير، و الذي يخوله إستعماله و إستغلاله لمدة معينة ينتهي بوفاة المنتفع، على أن يحافظ على جوهر الشيء و مادته**"[88]

أما عن الجانب الفقهي فقد عرفه على أنه: " **حق الإنتفاع هو الحق العيني في الإنتفاع بشيء مملوك للغير، بشرط الإحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الإنتفاع ، الذي يجب أن ينتهي حتما بموت المنتفع** " .[89]

وعرف حق الإنتفاع أيضا على أنه: "**الإنتفاع حق عيني للمنتفع، بإستعمال عين تخص الغير و إستغلالها ما دامت قائمة على حالها، و إن لم تكن رقبتها مملوكة للمنتفع** " .[90]

و من خلال هذه التعاريف السابقة، يمكن أن نستصيغ تعريفاً جامعاً للحجز عن حق الإنتفاع على أنه : " **هو أسلوب من أساليب التنفيذ الجبري، يلجأ إليه الدائن الحامل لسند تنفيذي من ضمن إحدى السندات المنصوص عنها بموجب المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، من أجل غل يد المدين صاحب حق الإنتفاع عن ممارسة هذا الحق و الإنتفاع به و منعه من التصرف فيه، و بالمقابل وضعه تحت يد القضاء بغية بيعه بيعاً جبرياً، مع إحترام آجال قيام هذا الحق، وبالنتيجة إستفاء حقه أي مبلغ الدين من ثمنه، شريطة إشراف القضاء و متابعة هذه العملية** "

---

[88] المرجع نفسه، الصفحة نفسها .

[89] السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 120.

[90] العبيدي علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية ، الطبعة الثامنة، دار الثقافة، عمان، الأردن، 2011، ص 196.

ثانيا : تعريف الحجز عن حق الإستعمال

يمكن تعريف الحجز عن حق الإستعمال إستنادا إلى تعريف الحجز الذي تطرقنا إليه آنفا بإعتباره الآلية القانونية، أما عن تعريف محل أو موضوع الحجز المتمثل في حق الإستعمال، فإن المشرع الجزائري تناول أحكام حق الإستعمال في المادة (855) من القانون المدني و ما يليها دون أن يورد تعريفاً لحق الإستعمال، مما فتح الباب أمام الفقهاء و شراح القانون للخوض في هذه المسألة، فمن التعاريف الفقهية : " **حق الإستعمال هو حق عيني يتقرر لشخص على شيء مملوك لغيره، و يخول لصاحب هذا الحق إستعمال الشيء لنفسه و لأسرته** " [91].

و من خلال هذه التعاريف يمكن التوصل إلى صياغة تعريف شامل للحجز عن حق الإستعمال على أنه : " **أسلوب من أساليب التنفيذ الجبري يتميز بطبيعة خاصة، يلجأ إليه الدائن بحق الإستعمال و الحامل للسند التنفيذي المقرر لهذا الحق العيني، بهدف التمكن من ممارسة حقه في إستعمال العقار المملوك لمدينه بقدر حاجته هو و أسرته، ومراعاة لخصائص حق الإستعمال الغير قابل للتنازل أو التصرف، فإن خصوصية هذا الصنف من الحجوز لا تكمن في بيعه أو التصرف فيه، و إنما تكمن في إستعمال الشيء، حينئذ تظهر علاقة المديونية بمحل عيني دون محل نقدي أو مادي، و بالضرورة إشراف و متابعة القضاء لتنفيذ هذه الآلية** " .

---

[91] السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 1275.

المطلب الثاني

شروط الحجز على الحقوق العينية الأصلية

يشترط في الحجز على الحقوق العينية الأصلية، كغيره من بقية أصناف الحجوز العديدة من شروط، فمنها ما هو متعلق بالدين كتعيين المقدار و كذلك حلول الأجل إذ لا يمكن اللجوء إلى إجراءات الحجز من دون تحقق هذين الشرطين بالنسبة للدين،وبطبيعة الحال لابد أن تتوافر في الدائن أو طالب الحجز أو الحاجز الصفة و المصلحة و الأهلية كذلك[92] .

أما عن الشروط التي أوردها المشرع الجزائري بموجب المادة (721) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لما نصت على أنه : " **يجوز للدائن الحجز على العقارات و / أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مفرزة أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي، و أثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها** "، فقد حددها في شرطين إثنين هما :

الأول حيازة السند التنفيذي و السندات التنفيذية كما أسلفت الذكر على أنها حددت على سبيل الحصر بموجب نص المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فلا يمكن الحجز التنفيذي على الحقوق العينية الأصلية إلا إذا توافر الشرط، بإعتباره من الشروط الضرورية لسلوك طريق التنفيذ الجبري عن طريق الحجز .

أما الشرط الثاني الذي أورده المشرع من خلال نص المادة آنفة الذكر، فهو وجوب تقديم ما يثبت عدم كفاية المنقولات أو ما يثبت عدم وجودها أصلا، و هذا الشرط لا يمكن تحققه إلا بناءا على محضر يعده المحضر القضائي كنتيجة

---

[92] قشاشطة السعيد، الحجز التنفيذي على الأملاك العقارية وفق القانون 09/08 المؤرخ في2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق ،تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر،الوادي، 2015/2014، ص12-13-14.

لمباشرة هذا الأخير لعملية الحجز على منقولات المدين ، حينئذ قد يقع في حالتين إما وجود منقولات و عدم كفايتها لتغطية أصل الحق أو الدين و كذلك المصاريف الناتجة عن عملية الحجز، ففي هذه الحالة يستوجب على المحضر القضائي بإعتباره الجهة المباشرة لإجراءات التنفيذ تحرير محضر عدم كفاية المنقولات المتواجدة بحوزة المدين، أما الحالة الثانية فقد يقع القائم بالتنفيذ في حالة عدم وجود منقولات أصلا، و هو ليس بمعناه الحقيقي، أي إنعدام المنقولات التي يملكها المدين و إنما قد توجد لديه منقولات، إلا أنها يحظر الحجز عنها تأسيسا على نص المادة (636) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و التي عددت مجموعة من الأموال الغير قابلة للحجز[93] .

و في هذه النقطة بالذات و حسب رأينا الشخصي نعتبر محضر إثبات عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها، بمثابة همزة إنتقال من صنف الحجز على المنقولات إلى صنف الحجز على العقارات، و من خلال نص المادة (721) التي أورد المشرع من خلالها هذا الشرط، إقتصر فقط على الإنتقال من صنف الحجز على المنقولات، إلى صنف الحجز على العقارات متناسيا بذلك الفسحة القانونية التي منحها وأجاز بها الحجز على العقارات الغير مشهرة كإستثناء عن الأصل وهو الحجز على العقارات المشهرة، اين يستوجب حينها تفعيل هذه الهمزة للانتقال من الحجز على العقار المشهر الى العقار غير المشهر حفاظا على الترتيب العادي للعقارات، اين لم يشترط في ذلك تحرير محضر عدم كفاية العقارات المشهرة أو عدم وجودها أصلا، حتى يتمكن الدائن من الانتقال للصنف الثاني والحجز على العقارات الغير مشهرة المملوكة للمدين، وكذلك هو الحال بالنسبة للانتقال من الحجز على العقارات الغير مشهرة الى الحجز على حقوق العينية الأصلية، وعودة الى الشروط المتعلقة بالحجز على الحقوق العينية الاصلية، ونظرا لإنفراد هذه الحقوق ببعض الشروط واتفاقها مع الحجز على العقارات في البعض الذي قد ذكرناه،

---

[93] بومرزاق عمار، المبسط في طرق التنفيذ، مطبعة الشهاب، الجزائر، بدون تاريخ نشر ،ص68.

فإن الشروط الخاصة بالحقوق العينية الاصلية كحق الارتفاق وحق السكنى وحق الانتفاع وحق الاستعمال، يمكن ابرازها بالنظر الى خصائص كل حق منها، وبالمراعاة الى المبدأ القائل : " **كل ما هو قابل للتصرف فهو قابل للحجز ما لم يكن قد منع من الحجز**"،

وبالتالي فمن خصائص حق الارتفاق انه حق تابع[94]، أي ليس قائم بذاته وإنما هو حق تابع للعقار المرتفق أو العقار المخدوم، وكذلك من خصائص هذا الحق العيني العقاري هو حق غير قابل للتجزئة[95]، أي بمعنى لا يمكن تجزئته عن العقار المرتفق، وعليه لا يمكن توقيع الحجز على الارتفاق منفردا ومنفصلا عن العقار المرتفق، إلا اذا كان تابعا للحجز المضروب على العقار المرتفق[96]، وهو شرط جوهري، اما عن خصائص حق الانتفاع فإنه حق قابل للتصرف، وهذا ما تؤكده المادة (844) من القانون المدني بموجب فقرتها الأولى: "**يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون**"[97]، وعليه تظهر إمكانية الحجز على حق الانتفاع، شريطة قيامه و إحترام آجاله ومواعيد انقضائه، اما الحقين المتبقيين حق الاستعمال وحق السكنى الذين ساوى بينها المشرع في العديد من النقاط، بل يعتبرهما الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنهما وجهين لعملة واحدة لها يشتركان في جميع الخصائص والأحكام، فمن خصائص هذين الحقين انهما لا يجوز التنازل عنهما للغير بأي طريقة كانت [98] وهو ما تأكده المادة (856) من القانون المدني الجزائري .

وبالتالي و تفعيلا الى المبدأ السالف الذكر بمفهوم المخالفة فإن حقي الإستعمال والسكنى غير قابلين للحجز، هذا اذا أخذنا المعنى التام للحجز، إلا ان

---

[94] العبيدي علي هادي، مرجع سابق، ص225.

[95] السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص1285.

[96] سوار محمد وحيد الدين، الحقوق العينية الأصلية،الجزء الثاني، أسباب كسب الملكية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر، عمان، الأردن،1995،ص433 ؛ السعدي محمد صبري، مرجع سابق،ص218.

[97] أنظر المادة 844 من القانون المدني.

[98] العبيدي على هادي،مرجع سابق،ص 210، 211.

هذين الحقين يمكن أن يخضعا لإجراءات الحجز، ولكن ليس الغرض منه البيع و إنما التمكن من الاستعمال والسكن في عقار المدين بهذين الحقين، وهي حالة أشبه ما يطلق عنها بالاستثنائية، لقيامها على أساس شخصية المستعمل[99] .

وما يمكن حوصلته بالنسبة لشروط الحجز على الحقوق العينة الأصلية، فانه يشترط للحجز على حق الانتفاع بإعتباره من الحقوق القابلة للحجز منفصلا وغير تابع، على ان يكون هذا الحق العيني قائما اثناء ومباشرة إجراءات الحجز، ولم ينتهي بإحدى الطرق التي قد تنهي هذا الحق، اما عن حق الارتفاق فإنه غير قابل للحجز بمفرده أو منفصلا عن العقار المرتفق او المخدوم، باعتباره حقا تابعا، إلا أنه يمكن الحجز على حق الإرتفاق تابعا للحجز عن العقار المرتفق ،أي بمعنى آخر الحجز على العقار المرتفق يمتد ويشمل لواحقه المتمثلة أساسا في

كل ما يزيد من منفعة عقار على حساب عقار أخر شرط عدم إجتماع ملكية هذين العقارين في يد واحدة وهو أشبه بالعقار بالتخصيص ،أما عن حالتنا هده تنحصر في الحقوق الواقعة على العقار كحق الارتفاق باعتباره غير قابل للتجزئة[100] .

أما عن حق الاستعمال وحق السكنى فهما حقان مقرران للشخص وأسرته لا يمكن التنازل أو التصرف فيهما، لذا لا يمكن الحجز عنهم حجز تصفية، وإنما حجز انتفاع أي حجز غرضه التمكن من السكن والاستعمال فقط ،حيث أن حق السكنى وحق الإستعمال يمنحهما مالك العقار لإعتبار الصفة الشخصية لصاحبها، وعليه لايجوز الإضرار بالمالك ببيعها لشخص آخر[101].

---

[99] مروك نصر الدين، مرجع سابق، ص60.

[100] مروك نصر الدين،مرجع سابق، ص61.

[101] السعدي محمد صبري، مرجع سابق، ص218.

المبحث الثاني

تطبيقات الحجز على الحقوق العينية الأصلية

كما سبقت له الإشارة في بداية هاته الدراسة على أن المشرع الجزائري وفي سياق ادخال العديد من الإصلاحات على القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ومواكبة التطورات الحديثة لقطاع العدالة، أقبل قدما إلى توسيع نطاق دائرة الضمان العام للدين، اين كسر جميع القيود وجزء الملكية العقارية و أجاز توقيع الحجز على كل جزء منها دون استثناء، حين أدرج عبارة " والحقوق العينية العقارية" ليفتح المجال أمام الدائن الحاجز على عقارات مدينه المشهرة، والوصول الى الحجز على الحقوق العينية العقارية .

ومن خلال الباب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما الفصل الخامس منه، نجد المشرع وحد بين الإجراءات المتبعة للحجز على العقارات المشهرة والإجراءات المتبعة للحجز على الحقوق العينية الاصلية العقارية، دون مراعاة لخصوصية هاته الأخيرة، أو افرادها بأحكام قانونية تتطابق مع طبيعتها، إلا انه قد ابرز طبيعة وصنف الحجز الذي يمكن توقيعه على الحقوق العينية الاصلية بإقتصاره على الحجز التنفيذي، و على الحقوق المشهرة دون سواها ، لذلك سوف نسقط أحكام الحجز التنفيذي على العقار المشهر على الحقوق العينية العقارية ، ومن بديهيات الدراسة العلمية المتناسقة فإنه بعد دراسة وتحليل الإجراءات والخطوات التطبيقية، الاستخلاص والوصول الى العقبات والإشكالات الإجرائية أو العلمية في هذا الصدد،

ولأجل ذلك قسمنا هذا المبحث الى مطلبين، الأول يتعلق بإجراءات الحجز على الحقوق العينية الاصلية، أما المطلب الثاني فخصصناه لدراسة إشكالات الحجز على الحقوق العينية الأصلية.

المطلب الأول

إجراءات الحجز على الحقوق العينية الأصلية

بطبيعة الحال وبعد استنفاذ الدائن طالب الحجز لكافة الطرق و الوسائل القانونية المتاحة له من أجل إستفاء حقه أو مبلغ دينه من مدينه، الذي قد كلف بالوفاء وبلغ بذلك وأمهل آجالا كافية، وهو ما يعرف بمقدمات التنفيذ، وهو أيضا ما كفله المشرع الجزائري له (المدين) إنطلاقا من عديد الاعتبارات لاسيما الدستورية منها محافظا على حرية الأشخاص في التملك .

وبالمقابل يمكن أن تتوج هذه المرحلة بعد إكتمال خطواتها المذكورة آنفا، بحالة إيجابية أي إستجابة المدين لطلب دائنه والوفاء اختياريا وهو الأساس في التنفيذ، كما يمكن ان تنتهي هاته المرحلة بحالة سلبية أو بعدم جدوى هذه الخطوات، الأمر الذي يستدعي من المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، تحرير ما يسمى بمحضر الامتناع الذي يبين فيه حالة امتناع المدين عن الوفاء[102]، أين يستلزم على الدائن السعي من أجل اتباع إجراءات التنفيذ الجبري عن طريق الحجز، مع احترام درجات الأولوية الممنوحة له على أموال المدين في توقيعه، وبالتالي يمكن أن نخوض في اجراءات الحجز انطلاقا من استصدار أمر الحجز وصولا الى صدور حكم رسو المزاد، أين قسمناها الى مرحلتين أساسيتين تمثلت في مرحلة الحجز عن الحق العيني العقاري، ومرحلة بيعه بالمزايدة، ومن أجل التفصيل في هاتين المرحلتين خصصنا لهما فرعين، الفرع الأول لمرحلة الحجز عن الحق العيني العقاري، والثاني لمرحلة بيعه بالمزايدة.

---

[102] طاهري حسين، مرجع سابق، ص279.

الفرع الاول

مرحلة الحجز عن الحق العيني العقاري

لا تعدوا مرحلة الحجز عن الحق العيني العقاري عن ثلاث اجراءات اساسية تمثلت اساسا في استصدار امر الحجز ، تبليغه ، قيده بالمحافظة العقارية .

لذلك سوف نتطرق لكل اجراء على حدى على النحو التالي :

اولا : إستصدار أمر الحجز

انطلاقا من نص المادة (721)من قانون الاجراءات المدنية والإدارية التي تأكد على جوازية لجوء الدائن للحجز على الحقوق العينية العقارية لمدينه، مع عدم ضبط الدائن بصنف معين من هاته الحقوق، أين سمحت له بالحجز عنها سواء كانت مفرزة او مشاعة، حيث اوردت كذلك شروطا متعلقة بهذه الآلية والتي سبق ذكرها[103] .

وباستقراء نص المادة(722) من قانون الاجراءات المدنية والادارية يستشف من سياقها الخطوات الواجب اتباعها للحصول على امر الحجز باعتباره نقطة بداية للحجز، اين يستوجب على طالب الحجز أي الدائن او ممثله القانوني او الاتفاقي تقديم طلب الحجز على الحق العيني العقاري الى رئيس المحكمة المختصة اقليميا[104] .

ومن خلال هذا يتضح تأكيد المشرع على الزامية سعي الدائن او ممثله لاستصدار امر الحجز، ومقابل ذلك تنتهي مؤقتا صلاحيات المحضر القضائي

---

[103] سنقوقة سائح، مرجع سابق، ص935.

[104] السعدي محمد صبري، مرجع سابق،ص223.

بتحرير محضر الامتناع الى حين تسلمه امر الحجز وطلب مباشرة اجراءاته من قبل الدائن او ممثله، وحسب رأينا هذا ما يفسر تلقائيا تفعيل حيادية المحضر القضائي تجاه الحجز، وكذلك من جهة اخرى انتفاء المصلحة للمحضر القضائي في ذلك .

كما يؤكد نص المادة السالفة الذكر على تضمين طلب الحجز على الحقوق العينية العقارية مجموعة من البيانات التالية :

ـ اسم ولقب الدائن، وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها الحق العيني العقاري .

ـ اسم ولقب المدين وموطنه .

ـ وصف الحق العيني العقاري المطلوب حجزه ، مع بيان موقعه واية بيانات اخرى تفيد تعيينه، طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية .

وما يمكن قوله في البيان الاخير المتعلق بوصف الحق العيني لا بد ان يشمل الوصف مدة قيام الحق إن كان مؤقتا كحق الانتفاع، وتحديد المدة التي يمكن الاستفادة منه من قبل راسي عليه المزاد .

كما أضافت المادة جوازية سعي الدائن لاستصدار امر على عريضة مفادها تمكين المحضر القضائي من الدخول لعقار المدين والحصول عن البيانات والمعلومات اللازمة في هذا الصدد[105] .

أما عن المرفقات المشروط الحاقها بطلب الحجز فقد حددتها المادة (723) من ذات القانون على أنها :

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

---

[105] صقر نبيل، مرجع سابق، ص490، 491.

– محضر عدم كفاية الاموال المنقولة او عدم وجود بالنسبة للدائن العادي .

– مستخرج من سند ملكية المدين للحق العيني العقاري .

– شهادة عقارية .

حيث اكدت المادة(723) بموجب فقرتها الاخير على أن إهمال أي وثيقة يؤدي الى رفض الطلب رفضا مؤقتا مما يستدعي تقديمه مرة اخرى في حالة استكمال نقائصه[106].

وبعد الخوض في من له الحق في طلب امر الحجز، وبياناته وكذلك الوثائق التي ترفق به، لا بد من تحديد الاجال الممنوحة للحصول على هذا الأمر، حيث ورجوعا الى نص المادة (724) من قانون الاجراءات المدنية والإدارية نجد ان المشرع وبعد التأكيد على الزامية الحجز بموجب امر على عريضة صادر من طرف رئيس المحكمة المختصة بالحق العيني العقاري، حدد اجل اقصاه ثمانية (08) أيام من تاريخ ايداع الطلب لصدور أمر الحجز.

كما اثار المشرع من خلال نفس المادة فرضية وجود اكثر من حق عيني عقاري لدى المدين في اكثر من دائرة اختصاص، فتسهيلا للدائن طالب الحجز سمح له باستصدار امر بالحجز عليها جميعا، من طرف رئيس المحكمة المختصة التي يقع في دائرة إختصاصها أحد هذه الحقوق العينة العقارية.

وفي هذا الصدد و إضافة الى البيانات المعتادة، ذهب المشرع الى وجوب تضمين امر الحجز من طرف رئيس المحكمة بالبيانات التالية، والتي من شأنها تسهيل عملية الحجز وكذا التنفيذ ككل وهي:

– نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز، وتاريخه، والجهة التي اصدرته، ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به .

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

---

[106] سنقوقة سائح ، مرجع سابق، ص 937.

– تعيين الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا، لاسيما موقع وحدود ونوع و مشتملات ومساحة ورقم القطعة الارضية، الواقع عنها الحق العيني العقاري واسمها عند الاقتضاء، وتبيان ان كان مفرزا او مشاعا ، وغيرها من البيانات التي تفيد تعيينه، كما يمكن تحديد مدة قيام هذا الحق ان كان مؤقتا .

لكن لاحظنا أن المشرع لم يرتب على تخلف احدى هذه البيانات من امر الحجز أي جزاء[107]، كما يرى الدكتور محمد صبري السعدي بأن تخلف أحد هذه البيانات يؤدي بالأمر للقابلية للإبطال.

ثانيا : تبليغ امر الحجز

تأسيسا على الدور الحيادي للمحضر القضائي تجاه عملية التنفيذ، وعلى المبدأ القائل :

" **لا يمكن للشخص ان يقتص حقه بيده** " ،وبالتالي حين حصول الدائن او من يمثله على امر الحجز يستوجب عليه وفي اطار السعي لمباشرة اجراءات التنفيذ او الحجز على الحق العيني العقاري، اللجوء والاتصال بمكتب محضر قضائي باعتباره الجهة المخولة قانونا للقيام بإجراءات الحجز والتنفيذ، انطلاقا من التبليغ الرسمي وصولا الى البيع بالمزاد وتوزيع حصيلة البيع، وباعتبار هاته الاعمال تدخل ضمن صلاحيات المحضر القضائي قانونا[108]، ومن ثمة يستوجب تفويضه من اجل القيام ومباشرة هاته الاجراءات نيابة عن الدائن، اين تتحرك صلاحيات المحضر القضائي ويباشر اول اجراء في الحجز على الحقوق العينية العقارية كغيره من الحجوز .

---

[107] بلقاسمي نور الدين، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري، بدون دار وتاريخ ومكان النشر، ص12.

[108] راجع أحكام القانون03/06 المؤرخ في20 فيفري2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الصادر بالجريدة الرسمية، عدد14، الصادرة بتاريخ 2006/03/08.

واستنادا الى نص المادة (725) من قانون الاجراءات المدنية والإدارية التي تأكد على ان المحضر القضائي هو المخول بالقيام بعملية التبليغ الرسمي لأمر الحجز وإثبات ذلك بموجب محضر[109]، وأيضا حددت الجهة المعنية بالتبليغ في المدين، كما اوجبت على المحضر القضائي إخطار إدارة الضرائب بهذا الحجز، وحسب اعتقادنا هو تفعيل الاولوية الممنوحة لهذه الإدارة في استفاء الديون، كما تبين المادة الزامية انذار المدين وهذا طبعا عن طريق المحضر القضائي بأن الامتناع عن الدفع خلال اجل شهر واحد(01) من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يؤدي حتما الى مباشرة اجراءات بيع الحق العيني العقاري[110].

ومن الملاحظ ان المشرع قد صعد من لهجته تجاه المدين اين استعمل في مقدمات التنفيذ مصطلح "**التكليف**" اما في التبليغ لأمر الحجز استعمل مصطلح " **الانذار** "، الامر الذي يريد من خلاله المشرع اعلام المدين بخطورة الاجراء على ملكيته، وتأكيدا لذلك الاجل الممنوح له في السابق خمسة عشر (15) يومـا، وفي هذه المرحلة مدده و حدده بثلاثون (30) يوما، محاولة منه الى دفعه لسلوك التنفيذ الاختياري، وتجنب التنفيذ الجبري لماله من طول وتعقيد ومصاريف اضافية عن اصل الدين .

كما تبين المادة (725) ايضا اصرار المشرع على تضييق الخناق بالنسبة للمدين المبلغ رسميا بأمر الحجز، وعدم اعطاءه فرصة بعثرة حقوقه العقارية افقارا لذمته المالية، حين اكد على الزامية ايداع امر الحجز على الفور او في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى اجل بواسطة المحضر القضائي لدى مصلحة الشهر العقاري، اين سدت امام المدين جميع ابواب التلاعب بضيق الوقت، فلا يمكنه التنازل عن حقوقه العقارية في يوم واحد او بعض يوم، والدافع لهذا هو حماية الدائن من افعال مدينه الضارة به، وبالمقابل وحماية ايضا للغير

---

109 راجع الملحق رقم:03.

110 السعدي محمد صبري، مرجع سابق، ص225.

الذي قد يتعامل مع المدين بحسن نية، فإن المشرع اعتبر تاريخ ايداع امر الحجز بالمحافظة العقارية المختصة بهذا الحق العيني العقاري ينبثق عنه مباشرة قيد هذا الأمر، ويعتبر هذا الحق محجوزا من تاريخ القيد[111] .

ثالثا : قيد امر الحجز بالمحافظة العقارية

من باب اضفاء نوعا من الشفافية على عملية الحجز على الحقوق العينية العقارية ، وبل الاكثر من ذلك حرصا على حماية مصالح الدائن الحاجز والغير الذين قد يتعاملوا مع المدين الذي قد اوقع نفسه في شباك الحجز، والذي سوف يجتهد في التفنن للتخلص منه، اين اوجب المشرع الجزائري على المحافظ العقاري بموجب نص المادة (728) من قانون الاجراءات المدنية والإدارية قيامه بقيد امر الحجز من تاريخ الايداع، ويلزمه تسليم شهادة عقارية الى المحضر القضائي او الى الدائن الحاجز خلال اجل اقصاه ثمانية (08) أيام ، بالرغم من ورود بعض الغموض والتعارض بين نص هاته المادة ونص المادة (725) من نفس القانون إلا ان الاجدر والأصح هو القيد يكون من تاريخ الايداع، ويمكن ان يكون تسليم الشهادة العقارية مؤجلا الى وقت لاحق على ان لا يتجاوز ثمانية(08) ايام من تاريخ الايداع[112] .

ويتضح حرص المشرع على هذا الإجراء و آجاله أين رتب على عدم إحترام هذه المواعيد تعرض المحافظ العقاري للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول .

و في نفس السياق و من خلال نص المادة (729) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يلزم المشرع المحافظ العقاري عند قيامه بعملية قيد أمر الحجز

---

111 طاهري حسين، مرجع سابق،ص320.

112 عياد وهاب،إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائرية، مداخلة علمية مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة وغير المشهرة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنظم من طرف الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين ناحية الشرق، قسنطينة، يوم 5 ديسمبر ،2009 ص 12،13.

على ذكر تاريخ و ساعة الإيداع و التنويه بهامش القيد و بترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده، مع ذكر إسم و لقب و موطن كل الدائنين و الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز، هذا و إن دل على شيء فإنما يدل على إصرار حماية الدائن الحاجز من تعسف المحافظ العقاري و حفاظا للحقوق التي تنتج آثارها خلال عملية الحجز و البيع[113] .

و بهذا الإجراء تكون قد إنتهت أول مرحلة في التنفيذ ممثلة في الحجز عن الحقوق العينية العقارية، لتأتي المرحلة الثانية المتعلقة بالبيع في المزاد.

الفرع الثاني

مرحلة بيع الحق العيني العقاري بالمزايدة

ما إن يستنفذ المحضر القضائي جميع الإجراءات المطلوب إتباعها خلال مرحلة الحجز عن الحق العيني العقاري، والتي سبق تفصيلها كالتبليغ الرسمي لأمر الحجز، و كذلك القيد، باشر تطبيق إجراءات المرحلة التالية المتمثلة في بيع الحق العيني العقاري، محترما بذلك الآجال التي منحت للمدين والتي أقصاها ثلاثون (30) يوما، أي بمعنى آخر لا يمكن للمحضر القضائي القيام بأي إجراء بحجة مباشرة إجراءات البيع الجبري للحق العيني العقاري إلا بعد مرور هذه الآجال مراعاة لإنصياع المدين للإنذار بالوفاء الإختياري دون اللجوء للتنفيذ الجبري.

حيث بإنقضاء الآجال المذكورة أعلاه و بإمتناع المدين عن الوفاء يؤدي حتما إلى مباشرة إجراءات المرحلة الثانية من الحجز أو التنفيذ، والتي بدورها قسمناها إلى ثلاث خطوات تتمثل في : تحضير و إعداد الحق العيني العقاري للبيع بالمزايدة ، التحضير لجلسة البيع بالمزايدة و أخيرا صدور حكم رسو المزاد .

و من أجل الوصول إلى أكثر توضيح سوف نتناول كل خطوة على حدى فيما يلي :

---

[113] الوافي فيصل ، سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص103.

أولا : إعداد و تحضير الحق العيني العقاري للبيع بالمزايدة

حتى يتسنى للمحضر القضائي إعداد و تحضير الحق العيني العقاري للبيع بالمزاد العلني يستوجب ذلك إتباع العديد من الإجراءات، كضبط قائمة الشروط و تبليغها و كذلك الإعتراض عنها، و بالتالي سوف نفصل في هذه الإجراءات فيما يلي :

1- ضبط قائمة شروط البيع :

قبل أن يباشر المحضر القضائي إعداد قائمة شروط البيع، يستوجب عليه اللجوء إلى رئيس المحكمة المختصة بالحق العيني العقاري، كما بإمكانه تكليف الدائن الحاجز أو ممن يمثله، بإستصدار أمر على عريضة ينصب موضوعه أساسا على تعيين خبير عقاري لتحديد الثمن الأساسي[114] بإعتباره من البيانات الواجبة الذكر ضمن قائمة شروط البيع، فلا يمكن تحرير القائمة دون تحديد الثمن الأساسي، على أن يودع الخبير تقرير خبرته خلال (10) أيام من تاريخ تعيينه و هو ما يؤكده المشرع الجزائري بموجب نص المادة (739) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية[115] .

حينئذ يستطيع المحضر القضائي أن يتولى مهمة إعداد قائمة شروط البيع[116]، بإعتبار هذه القائمة تتضمن كافة البيانات المنصوص عنها بموجب المادة (737) من ذات القانون و من خلال هذه المادة يلاحظ تعمّد المشرع في تحديد هذه البيانات بمنتهى الدقة ، و بإعتبار أن هذه القائمة ورقة من أوراق المحضرين المرتبطة بالتنفيذ الجبري على الحقوق العينية العقارية و تنطوي على مشروع بيع يتضمن مجموعة من البيانات الأساسية للحق العيني العقاري و شروط معينة للبيع[117].

---

114 راجع الملحق رقم:05.

115 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص126.

116 راجع الملحق رقم:04.

117 حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص292.

وما إن ينهي المحضر القضائي تحرير القائمة يتولى إيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة، وفي نفس السياق قد أشارت المادة(737) على أنه في حالة تعدد الحقوق العينية العقارية المحجوزة، مع تعدد المحاكم المختصة إلى جوازية إيداع قائمة الشروط بأمانة ضبط إحدى هاته المحاكم التي يقع في دائرة إختصاصها أحد الحقوق العينية العقارية[118] .

و بالمقابل يستوجب على رئيس المحكمة المختص التأشير على محضر إيداع قائمة الشروط[119] و الذي يحدد من خلاله تاريخ الإيداع لقائمة الشروط، و كذلك تحديد جلسة الإعتراضات بالساعة واليوم والشهر والسنة، و يحرر هذا المحضر بالأساس من طرف رئيس المحكمة أو من طرف أمناء الضبط[120] .

كما تجدر الإشارة على أنه يستوجب إرفاق قائمة شروط البيع بالمستندات الواردة بالمادة (738) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وهي :

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

كما أضاف نص المادة (737) من نفس القانون على أن تخلف لأي بيان من البيانات اللازمة يجعل قائمة الشروط قابلة للإبطال خلال أجل أقصاه جلسة الإعتراضات، إذا تمسك به كل ذي مصلحة و إلا سقط حقه، وقد حملت المادة

---

[118] سنقوقة سائح، مرجع سابق، ص 954، 955.

[119] راجع الملحق رقم:06.

[120] الأخوة آمال، إشكالات التنفيذ على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية09/08، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر،الوادي،2015/2014 ، ص 38 وما يليها.

السالفة الذكر المحضر القضائي بإعتباره هو المسؤول الوحيد على إعداد قائمة الشروط عبء تجديدها و على نفقته في حالة وجود عيب بها.

2- التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع :

ما إن ينتهي المحضر القضائي من إعداد و تحضير قائمة الشروط و إيداعها و إستلام محضر الإيداع محددا تاريخ و ساعة الإعتراضات على هذه القائمة، إلا و يتعين عليه إعلام الأشخاص المعنيين بهذه القائمة على أساس أن يكون عن طريق التبليغ الرسمي، و ذلك خلال أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إيداع قائمة الشروط، كما حددت المادة (740) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الأشخاص المعنيين بالتبليغ ب:

- المدين المحجوز عليه .
- الكفيل العيني إن وجد .
- الدائنين المقيدين كل بمفرده .
- المالك على الشيوع .
- بائع الحق العيني العقاري أو مقرض ثمنه أو الشريك المتقاسم أو المقايض به إن وجد.

كما أضافت المادة (741) من نفس القانون على أنه يستوجب أن يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع على مجموعة من البيانات[121] فضلا عن تلك المعتادة وهي :

- تاريخ إيداع قائمة الشروط
- تعيين الحقوق العينية العقارية المحجوزة
- الثمن الأساسي
- تاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزاد العلني

---

[121] راجع الملحق رقم:07.

- إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع حتى يتمكنوا من تقديم إعتراضاتهم

3- الإعتراض على قائمة شروط البيع:

تنص المادة (742) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أن الإعتراضات تقدم بموجب عريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم بموجب نص المادة (740) أعلاه أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة، و يتم ذلك قبل جلسة الإعتراضات التي حددت في محضر إيداع قائمة الشروط بثلاث (03) أيام على الأقل[122]، و إلا سقط حقهم في التمسك بها، و تسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، و تعقد جلسة الإعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعترض وكذلك الحاجز والمحضر القضائي[123].

يتم الفصل في الاعتراضات من طرف رئيس المحكمة بأمر غير قابل لأي طعن ويتم ذلك خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداعها.

كما يمكن التنويه على أنه في حالة عدم تقديم أي إعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به، ويشرع المحضر القضائي عند حصوله على شهادة عدم إعتراض بإجراءات الاعلان بالمزاد العلني[124].

ثانيا : التحضير لجلسة البيع بالمزايدة

لغرض التحضير لجلسة البيع بالمزاد العلني يستوجب على المحضر القضائي، القيام بالعديد من الاجراءات التي تنحصر بالأساس في تحديد جلسة البيع، وكذلك الاعلان عنها، وأيضا كيفية إنعقادها ، لذلك سوف نفصل في كل منها فيما يلي :

---

[122] سنقوقة سائح، مرجع سابق، ص961.

[123] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص300، 301.

[124] السعدي محمد صبري، مرجع سابق، ص245.

1- تحديد جلسة البيع :

بإستقراء المادة (747)من قانون الاجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع قد أشار الى أن تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، اللذان يحددان بموجب محضر إيداع قائمة شروط البيع، المعد بالأساس من طرف رئيس المحكمة المختصة بالحق العيني العقاري بصفته قاضي البيوع العقارية، ويبقى هذا التحديد قائما إذا ما لم تقدم أي اعتراضات على القائمة، ولذلك يستوجب على المحضر القضائي أو الدائن السعي إلى تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بموجب أمر على ذيل العريضة، كما هو الحال عند عدم تحديد هذا التاريخ والمكان من ذي قبل[125]، على أن يتأكد رئيس المحكمة المصدر للأمر من الفصل في جميع الاعتراضات المسجلة، حيث أوجب نص المادة السالف الذكر تولي المحضر القضائي مهمة القيام بعملية إخطار [126] كل المعنيين بهذا التاريخ والمكان، وحصرهم في الدائنين المقيدين، وكذلك المدين المحجوز عليه، وكذلك الكفيل العيني للحق العيني العقاري إن وجد، على أن يحترم أجل ثمانية (08) أيام على الاقل من تاريخ إنعقاد جلسة البيع[127] .

2- الإعلان عن جلسة البيع :

ما إن تمت عملية تحديد تاريخ ومكان جلسة بيع الحق العيني العقاري وأخطر جميع المعنيين بذلك، إلا وأوجب المشرع بناء على نص المادة (749) من قانون الاجراءات المدنية والإدارية على المحضر القضائي بتحرير مستخرج، ينصب أساسا عن إعلان الجمهور بالبيع على نفقة طالب التنفيذ، متضمنا العديد

---

[125] راجع الملحق رقم:08

[126] راجع الملحق رقم: 09.

[127] مقابلة رقم:4 مع الأستاذ طالب اعمارة، المحضر القضائي، المكتب العمومي للمحضر القضائي بقمار، بتاريخ:14 أفريل 2016.

من البيانات المحددة بموجب نص المادة السالفة الذكر إلى جانب تلك البيانات المعتادة وهي [128]:

- إسم الدائن والمدين والكفيل ولقبه ومهنته وموطنه الاصلي.
- بيان الحق العقاري كما ورد في قائمة شروط البيع .
- الثمن الاساسي للحق.
- بيان المحكمة أو المكان الذي يحصل فيه البيع وبيان يوم المزايدة.

كما حددت المادة آجال الاعلان بثلاثين (30) يوما على الاكثر ولا تقل عن (20) يوما على الاقل من تاريخ يوم البيع بالمزاد العلني[129] .

وفي نفس السياق قد وسع المشرع الجزائري بموجب نص المادة (750) من ذات القانون من نطاق الاماكن المعنية بنشر وتعليق مستخرج الاعلان عن جلسة البيع للحق العيني العقاري وذكرها كالتالي:

- في باب أو مدخل كل عقار يمارس عليه الحق العيني العقاري المحجوز، أرضا كان أو مبني.
- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية الحق المحجوز .
- في لوحة الاعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
- في لوحة الاعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار .
- في الساحات والأماكن العمومية.
- في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين.

كما يثبت المحضر القضائي نشر وتعليق الاعلان بتقديم صورة من الجريدة، أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الاعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ[130].

---

[128] راجع الملحق رقم: 10.

[129] بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 160.

[130] بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص162.

ومن الملاحظ من هاته المادة حرص المشرع الكبير على جلب وضمان أكبر عدد من المزايدين بغية خلق منافسة فيما بينهم، ومرد ذلك هو الحفاظ وحماية المدين من بيع أملاكه بأثمان لا تتوافق مع الاثمان المتداولة سوقيا .

وفي ذات السياق وبموجب نص المادة (751) من نفس القانون قد مكن المشرع جميع الاطراف المعنيين بالإخطار المتعلق بتاريخ و مكان البيع من تقديم طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق، بموجب عريضة إلى رئيس المحكمة قبل ثلاثة (03) أيام على الاقل من تاريخ عقد جلسة البيع بالمزاد، لوجود عيب في النشر والإعلان، حيث ألزم كذلك المشرع رئيس المحكمة الفصل في الطلب يوم البيع وقبل إفتتاح المزاد بأمر ولائي غير قابل للطعن ، أين تثار مسألة الاستجابة للطلب وإلغاء الاجراءات، والتي تنجر عنها تأجيل البيع لجلسة لاحقة وتكون تبعات إعادة النشر والتعليق على نفقة المحضر القضائي، أو عدم الاستجابة لهذا الطلب حينئذ يأمر برفض الطلب وإفتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني على الفور[131] .

3- إنعقاد جلسة البيع :

إنطلاقا من نص المادة (753) من قانون الاجراءات المدنية والإدارية، أين تبين بأن جلسة البيع بالمزاد العلني تجرى في جلسة علنية، برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض، وتجري بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في ذات اليوم والساعة المحددين لذلك ويكون بحضور كل من :

- المحضر القضائي.
- أمين الضبط .
- الدائنين المقيدين ، المدين المحجوز عليه ، الكفيل .
- المزايدين الذين لا يقل عددهم عن (03) أشخاص.

وما تجدر الاشارة إليه على أنه وبالرغم من اتباع جميع الخطوات اللازمة وقيام كل الاجراءات القانونية قياما صحيحا، إلا ان جلسة البيع بالمزاد العلني قد

---

[131] سنقوقة سائح، مرجع سابق، ص972، راجع ايضا الملحق رقم:11.

تؤجل بناء على العديد من الاسباب التي تجعل عبئ تحمل مصاريف النشر والتعليق الجديد يقع على عاتق طالب التأجيل، لذلك أبدى المشرع حرصه في العديد من النصوص المتعلقة بهذا الصدد وعمد إلى تقليص عدد التأجيلات تفاديا للمصاريف الباهضة التي تتطلبها عملية إعادة النشر، وكذلك تكاليف تنقل المزايدين من منطقة لأخرى، ولهذا الغرض حصر أسباب التأجيل في الاسباب الجدية، كقلة المزايدين او قلة العروض وهو ما تؤكده المادة السالفة الذكر .

أيضا ومن أجل جدية وفعالية العروض قد حدد مبلغ التدرج في المزايدة على أن لا يقل عن عشرة آلاف دينار جزائري (10.000) دج، وقد تختلف أسباب التأجيل من جلسة لأخرى بناء على نص المادة (754) من قانون الاجراءات المدنية والإدارية كالتالي:

* **الجلسة الاولى** : يؤجل بسبب عدد المزايدين الذي يقل عن ثلاث (03) أشخاص، او ان العرض أقل من الثمن الاساسي، او عدم تقديم أي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة من الافتتاح .

* **الجلسة الثانية** : يؤجل بغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كان العرض أقل من الثمن الاساسي وغير كاف لتغطية الدين والمصاريف، ويكون التأجيل مصحوبا بإنقاص عشر (10/1) من الثمن الاساسي وإعادة النشر والتعليق.

* **الجلسة أو الجلسات الموالية** : يباع العقار ولو كان العرض أقل من الثمن الاساسي، إلا إذا قبل الدائن إستفاء الدين عينا بالحق العيني العقاري وبالثمن الاساسي المحدد له[132] .

كما تضيف المادة (755) من نفس القانون على أنه لا يجوز لرئيس المحكمة أن يؤجل البيع لمدة تقل عن ثلاثون (30) يوما أو تزيد عن خمسة وأربعين (45) يوما

---

[132] السعدي محمد صبري، مرجع سابق، ص254، 255، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص308، 309.

من تاريخ الجلسة السابقة، بغية منح الوقت الكـافي لإعـادة النشر والتعليق حسـب الكيفيات المنصوص عنـها فـــي المادتين (749 – 750) السابقتين[133] .

أما عن السير العادي لعملية البيع بالمزاد العلني من دون تعرضها لإحدى حالات التأجيل السابقة، فإنها تنطلق بافتتاح جلسة البيع، والتأكد من حضور أطراف المزايدة الى جانب المحضر القضائي، وكذلك المزايدين، وبعد الوصول إلى أعلى سعر لا يزاد عنه ينادى عليه ثلاث مرات متتالية، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، وبعدها يتعين على الراسي عليه المزاد أن يودع حال انعقاد الجلسة بأمانة ضبط المحكمة خمس(5/1) مبلغ رسو المزاد، على ان يدفع الباقي في اجل ثمانية (08) أيام، أما إذا لم يودع الباقي الثمن في المهلة المحددة، له أن يعذر بالدفع خلال خمس (05) أيام، وإلا أعيد البيع على ذمته، كما يمكن الإشارة على أن تخلف الراسي عليه المزاد من دفع الثمن، يؤدي به حتما إلى تحمل فارق الثمن في حالة إعادة بيعه بثمن أقل من الثمن الأساسي[134] .

ومن باب حرص المشرع على عدم إذعان المدين ببيع أمواله، حاول من خلال نص المادة (760) و(761)من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إعطاء الفرصة لمن يريد الدخول في المزاد بعد رسوه، مشترطا في ذلك العديد من الشروط التي يجب توافرها للتمكن من إعادة البيع بالمزاد العلني من بينها :

– بيع الحق العقاري بثمن اقل من الثمن الأساسي.

– تقديم الطلب في شكل عريضة خلال ثمانية (08) أيام التالية لحكم رسو المزاد.

– تعهد المزايد الجديد بزيادة السدس (6/1) عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل .

---

[133] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص309.

[134] بدوي عبد العزيز ،إجراءات بيع العقار، مداخلة علمية مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة وغير المشهرة في ظل قانون الإجراءات المدنبة والإدارية، المنظم من طرف الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين ناحية الشرق، قسنطينة، يوم 5 ديسمبر 2009، ص47، 48.

– إيداع الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة الضبط .

كما أعطى المشرع من خلال نص المادة (761) من نفس القانون إمكانية التراجع للمزايد الجديد طالب إعادة البيع المقرر على ذمته شريطة أن يكون هذا التراجع قبل الحكم برسو المزاد الجديد على أن يقوم هذا الأخير بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه بأمانة ضبط المحكمة وهذا الطلب يبت فيه رئيس المحكمة بموجب أمر غير قابل للطعن[135] .

وما يمكن توضيحه في هذا الصدد وبالرجوع إلى نص المادة (760) السالفة الذكر التي تشترط إيداع طالب إعادة البيع على ذمته كامل الثمن مع المصاريف القضائية، وكذلك الرسوم المستحقة وإضافة لذلك التعهد بزيادة (6/1) السدس، وبالتراجع عن طلبه بإعادة البيع بشرط بموجب نص المادة (761) السالفة الذكر أيضا إيداع المصاريف الإضافية، أين كان بإمكان أمين الضبط اقتطاع هذه المصاريف من الثمن المودع سلفا عند طلب إعادة البيع دون اشتراط الإيداع من جديد للمصاريف الإضافية .

ثالثا: حكم رسو المزاد وحجيته

بطبيعة الحال تتوج عملية الحجز ككل ولا سيما عملية البيع للحق العيني العقاري كغيرها من البيوع الجبرية بصدور حكم رسو المزاد العلني، باعتباره آخر مرحلة للحجز ويعد هذا الحكم سندا تنفيذيا طبقا لنص المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

كما يمكن الإشارة إلى أن حكم رسو المزاد يعتبر عقد بيع عادي ينعقد تحت إشراف القضاء، إلا أنه يفرغ في قالب قضائي .

وقد أوضحت المادة (762) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأن حكم رسو المزاد ينقل جميع حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على حقوقه

---

[135] بدوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 49.

العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني إلى الراسي عليه المزاد[136]، حيث ألزمت على المحضر القضائي القيام بعملية قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (02) من تاريخ صدوره[137].

وحكم رسو المزاد كغيره من الأحكام والسندات يتضمن العديد من البيانات التي حددها المشرع بموجب نص المادة (763) من القانون السالف الذكر فضلا عن البيانات المعتادة (الديباجية) على أنها تنحصر في :

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلته، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع .
- تعيين الحق العيني العقاري المباع كما هو معين في قائمة شروط البيع.
- تحديد الثمن الأساسي للحق العيني العقاري المباع.
- إجراءات البيع بالمزاد العلني .
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا .
- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع .
- إلزام المحجوز عليه أو الكفيل العيني أو الحارس بتسليم الحق العيني العقاري لمن رسى عليه المزاد .

كما يضيف المشرع من خلال نص المادة (764) بأن لا ضرورة لتبليغ حكم رسو المزاد، وإنما ينبغي السعي لتنفيذه جبرا في حالة ما استدعى الأمر ذلك.

كما يوضح بأن قيد الحكم الصادر برسو المزاد، يعتبر تفعيلا لأثر القيد المطهر للحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية[138].

---

136 السعدي محمد صبري، مرجع سابق، ص258.

137 ذيب عبد السلام، مرجع سابق، ص407.

138 بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص183.

وأيضا لم يتوان المشرع من التأكيد بعدم قابلية حكم رسو المزاد لأي طعن بموجب المادة (765) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أين صدر قرار المحكمة العليا في هذا الشأن والذي سبق ذكره.

المطلب الثاني

إشكالات الحجز على الحقوق العينية الاصلية

بعد أن تطرقنا لإجراءات وخطوات توقيع الحجز عن الحقوق العينية الاصلية، يستوجب التطرق والتعريج عن الاشكالات الناجمة عن تطبيق هذه الاجراءات، أين أردنا تقسيم هذه العقبات إلى إشكالات قانونية أو نظرية، وإلى إشكالات تطبيقية، إلا أنه لا يخفى على أحد ذاك الاختلاف والتعارض في بعض الاحيان في العديد من النقاط القانونية خلال التطبيق في الساحة العملية، وبالتالي يمكن أن نتكلم عن تلك الإشكالات القانونية منها والتطبيقية من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، الأول يتعلق بالإشكالات القانونية للحجز عن الحقوق العينية الأصلية و الفرع الثاني بالإشكالات التطبيقية .

الفرع الأول

الإشكالات القانونية للحجز عن الحقوق العينية الأصلية .

يمكن أن نتعرف عن الإشكالات التي من شأنها أن تعطل أو توقف التنفيذ عن الحقوق العينية الأصلية عن طريق الحجز، من خلال ما توضحه نصوص المواد من (743) إلى (746) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وانحصرت بالأساس في دعاوى قصر البيع عن بعض الحقوق العينية المحجوزة، وكذلك دعاوى تأجيل البيع، وأيضا دعاوى الفسخ .

ولذلك سوف نفصل فيها فيما يلي :

أولا : دعوى الاستعجال الرامية إلى قصر البيع على بعض الحقوق المحجوزة

تمارس هذه الدعوى في حالة الحجز على أكثر من حق عيني عقاري، وطبقا لنص المادة (743) من القانون السالف الذكر يمكن للمدين أو الكفيل العيني رفع دعوى إستعجالية تهدف إلى قصر البيع بالمزاد العلني على حق عيني عقاري واحد، شريطة إثبات المدين أن قيمة هذا الحق كفيلة للوفاء بحقوق الدائنين[139].

ويفصل في هذه الدعوى بموجب أمر إستعجالي يحدد من خلاله الحق الذي لا يباع مؤقتا، ومع ذلك يحق للدائن بعد رسو المزاد أن يستمر في بيع الحقوق العقارية والتي استثنيت من البيع وذلك في حالة عدم تغطية ثمن الحق المباع للدين ومصاريفه[(140)].

ثانيا : دعوى الاستعجال الرامية إلى تأجيل البيع للحق العيني العقاري

أكدت المادة (744) من نفس القانون على جوازية رفع دعوى إستعجالية من طرف المدين بغية تأجيل بيع الحق العيني العقاري، على أن يثبت كفاية إيرادات هذا الحق لتغطية وسداد الدين، على أن لاتتجاوز مدة هذا التأجيل سنة(01) واحدة، ويستوجب على رئيس المحكمة المصدر لأمر التأجيل تحديد الأجل الجديد لمباشرة إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء[(141)].

ثالثا : دعوى الفسخ

إنطلاقا من نص المواد (745) و (746) من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يجوز لكل ذي مصلحة تقديم هذه الدعوى في شكل إعتراض على قائمة

---

[139] الأخوة آمال، مرجع سابق، ص53، حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص302، 303.

[140] الأخوة آمال، مرجع سابق، ص53.

[141] بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص151، 152.

الشروط لبيع الحق العيني العقاري، في حالة عدم وفاء المدين بثمن الحق العيني العقاري، المباع له من طرف البائع، أو في حالة عدم دفع فارق المقايضة، لهذا فإن البائع أو المقايض من حقه رفع دعوى فسخ عقد البيع أو المقايضة، بإعتباره يتمتع بحق امتياز على ثمن البيع أو الفارق الوارد على الحق المحجوز، ومن شأن هذه الدعوى توقيف إجراءات البيع بالمزايدة[142] .

الفرع الثاني

الاشكالات التطبيقية للحجز عن الحقوق العينية الاصلية

باعتبار أن الحجز عن الحقوق العينية الاصلية العقارية من الاحكام المستحدثة ضمن القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبالرغم من مرور حوالي ثمانية (08) سنوات من دخوله حيز التنفيذ، إلا أن اتسام الساحة العملية والتطبيقية بالانعدام التام لتطبيق مثل هذه الأحكام هو الطاغي، بل الأكثر من هذا وانطلاقا من الحلقة المعنية أساسا بهذه الأحكام وهو المواطن ليس له ثقافة معرفتها ولا حتى الاطلاع عنها، ولا يبدو هذا الأمر بالمحير بل حتى القائمين والفاعلين في مجال التنفيذ مطلعين على الجانب النظري منها دون سواه، بل رمى البعض بمسألة عدم تطبيق هذه الأحكام لمنطقة القضاة على أنهم ليس لهم الشجاعة التي تمكنهم من إصدار أوامر حجز تطبيقا لهذه الأحكام الصماء حسب رأيهم.

كما أكد لنا الأستاذ طالب اعمارة على عدم تقديم أي طلب بخصوص توقيع حجز على الحقوق العينية الأصلية، مما يدل على عدم ميول المتقاضين إلى مثل هذه الأحكام، في حين تخوف القضاة من الخوض في أوامر الحجز عن هذه الحقوق لما تكتسيه النصوص المنظمة له من غموض وقصور، مكتفين بحق الملكية لما له من ضمانات وما له من تحقيق إقبال المزايدين مقارنة بالحقوق الأخرى، أين أبدى الأستاذ إستعداده لتطبيق مثل هذه الأحكام والتعامل

---

[142] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص303، 304.

معها كغيرها من الحجوز، إلا أن الإشكال ينحصر لدى القاضي في إصداره أمر الحجز، وكذلك لدى المحافظ العقاري في تسجيل حكم رسو المزاد[143].

[143] مقابلة رقم4 مع الأستاذ طالب اعمارة، المحضر القضائي، بالمكتب العمومي للمحضر القضائي بقمار ،بتاريخ:14 أفريل2016.

الخـــــاتمة:

من خلال هاته الدراسة توصلنا إلى أن المشرع الجزائري استحدث العديد من الآليات والإجراءات القانونية ضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية ، مستهدفا بذلك أسباب ودوافع إرساء المزيد من عوامل الثقة و الإئتمان في التعاملات المدنية، والتي تقوم على هذه الاسس في حد ذاتها؛ بل و تفعيلا لذلك خرج المشرع عن عاداته وتراجع عن وجهته، وجزء الملكية إلى حق الملكية بإعتباره من أسمى الحقوق العقارية وإلى حقوق متفرعة عن هذا الحق، حيث وحماية لأطراف العلاقة التعاقدية أجاز الحجز على كل منهما وخص لهما أحكام قد تكون كفيلة بتحقيق مبتغى المشرع

فعن أول آلية والمتمثلة في الحجز عن حق الملكية تلخص وتترجم في الحجز التحفظي عن العقار، وكذلك الحجز التنفيذي عن العقار غير المشهر، بإعتبارهما مستجدات القانون (08/09) أين كان الغرض من وراء إستحداثهما، هو حماية الدائنين من تعسف المدين في ممارسة حقه بإستعمال وإدارة والتصرف في أمواله، سواء كانت المنقولة أو العقارية بكل حرية و إستقلالية، شريطة أن لا يكون التمتع بهذه الحقوق فيه منفعة للدائن على حساب غيره، أو يكون فيه مضرة جسيمة للغير مقابل تحقيق نفع لا يتوازى وجسامة الضرر.

والحجز التحفظي عن العقار يعتبر إجراء وقائي مؤقت، فهو وقائي بالنسبة للدائنين الذين يخشون تهريب المدين لأمواله، والتصرف فيها بإستعمال سوء نيته، بهدف إلحاق الضرر بهم وإفقار ذمته المالية ، أما عنه كإجراء وقتي فهو محدد بمدة قصيرة لتثبيته أو رفعه أو سقوطه، إذن هو حماية للمدين من دائنيه أيضا، من تعسفهم في إستعمال هذا الحق الذي خول لهم قانونا، إذ لا يعقل تغليب طرف عن طرف في العلاقات القانونية لإستمرارها وتحقيق الموازات بين أفراد المجتمع.

كما توصلنا أيضا إلى أن الحجز التحفظي على العقار، ليس الهدف منه البيع لأموال المدين، وإنما هي وسيلة لحمل هذا الأخير إلى الحرص والسعي إلى تسديد ديونه دون حرمانه من حيازتها والانتفاع بها وبثمارها.

كذلك إتضح لنا من خلال هذه الدراسة على أن المشرع الجزائري إنصاع وامتثل إلى التطورات الكبيرة والسريعة الحاصلة، واستحدث إلى جانب الحجز التحفظي على العقار أحكاما جديدة، تمثلت في الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهرة، والذي كان يهدف من ورائها بصفة عامة الحفاظ والسهر على إستقرار المعاملات القانونية بين أفراد المجتمع، وكذلك إرساء الثقة والائتمان بينهم والحفاظ على حقوقهم، و كذلك يهدف بصفة خاصة إلى توسيع نطاق دائرة الضمان العام للدائنين لدى المدين تأكيدا لقاعدة" كل أموال المدين ضامنة لدينه. "

وبحكم العديد من العوامل التي دفعت لظهور وعاء عقاري كبير فاقد لسندات الملكية أو بسندات غير مشهرة ، الأمر الذي دفع بالمشرع للإستنجاد بمثل هذا الحكم المتمثل في الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهرة، وجعل له ضوابط خاصة به إلى جانب تلك المعمول بها في حالة العقارات المشهرة.

ويهدف من وراء هذا الحكم هو منع المدين المحجوز عليه من التصرف في هذه العقارات، ووضعها تحت يد القضاء، بغرض بيعها واستفاء الدائنين لحقهم من ثمن بيعها، ولا مانع من إبقاء هذه العقارات تحت حيازة المدين إذا عين حارسا لها، ويحكمه في ذلك قانون العقوبات.

بل والأكثر من ذلك ذهب المشرع الجزائري إلى أبعد الحدود، باستحداث أحكام تعلقت بالحجز على الحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن حق الملكية، حيث قام بإسقاط كل أحكام الحجز التنفيذي على العقارات المشهرة على الحقوق العقارية، أين توصلنا إلى إمكانية خضوع بعض الحقوق لهذه الاحكام من دون تعارض مع خصائصها، كالحجز عن حق الانتفاع بحكم أنه قابل للتصرف والتنازل منفصلا، وهناك أحكام تتعارض جزئيا مع الغرض المبتغى من الحجز، إلا بتوافر مجموعة

من الشروط كالحجز على حق الارتفاق، أين لا يمكن الحجز عنه منفردا بل يستوجب حجزه تابعا للعقار المرتفق.

أما عن بقية الحقوق كحق السكنى وحق الاستعمال، فإنها تتعارض وهدف الحجز بحكم عدم قابليتها للتنازل والتصرف، لذلك يصبح الحجز عنها غير مجدي، وكان هدف المشرع من وراء هذه الاحكام هو وضع المراكز القانونية في حالة توازي إلا أنه أفرط في حماية الدائن عن المدين، حيث دعم وغلب مركز الدائن عن مدينه في هاته العلاقة بهذه الاحكام.

أما عن بيع العقارات غير المشهرة، وكذلك بيع الحقوق العينية الاصلية لم يحدث إختلاف كبير بينها، بل راح يسقط بعضها على بعض، فبطبيعة الحال تتم عملية البيع تحت إشراف القضاء، وبمعرفة المحضر القضائي أو المحافظ للبيع بالمزاد العلني، اللذان يلعبان دورا محوريا في ذلك.

غير أنه وبعد دراسة هذه الاحكام الجديدة من الناحية النظرية، وعند محاولاتنا العديدة للبحث عن كيفيات وطرق تطبيقها من الناحية العملية، إصطدمنا بواقع إنعدام تام لمثل هذه الاحكام من جهة المحاكم على المستوى المحلي ، وكذلك إنعدام الإجتهادات القضائية، وعدم سبق ظهورها أو عرض مثل هذه الحالات على حد علمنا أمام المحضرين القضائيين على المستوى المحلي ، مما أوحى لنا على عدم فعالية هذه الاحكام على أرض الواقع العملي، وما يجعلها عاجزة وغير كفيلة حتى يعول عنها الدائن لاستيفاء حقه من أموال مدينه العقارية، رغم مرور مدة كافية من دخولها حيز التنفيذ ، وهذا راجع حسب رأينا إلى نقص وعي المتقاضين بأهمية هذه الأحكام، وكذلك لسبب الغموض والثغرات التي تضمنتها النصوص القانونية المنظمة لها.

ومن خلال هذه الدراسة إرتأينا طرح جملة من التوصيات محاولين الحد من العقبات والإشكالات التي تعترض تفعيل هذه الاحكام:

• إثراء الحجز التحفظي على العقار بجملة من النصوص القانونية، لأن مادتين غير كافيتين لضبط هذا الحكم ولاسيما تفصيل إجراءاته.

• توضيح الاموال العقارية المنصوص عليها في المادة (646) من خلال تعدادها والنص صراحة على نوع العقار مشهر أو غير مشهر ، لرفع اللبس الواقع من خلال نص المادة (652) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

• تعديل نص المادة (647) في فقرتها الاخيرة التي تنص على الخشية من فقدان الضمان العام، واستبدالها بحالة الضرورة كما كان في القانون الملغى، لأن حالة الضرورة أوسع من حالة الخشية من فقدان الضمان العام.

• كذلك عدم إلزامية حلول أجل الدين كشرط في الحجز التحفظي على العقار، وإسقاط أجل تثبيت الحجز في هذه الحالة أو تمديده إلى تاريخ استحقاق الدين.

• تمديد الاختصاص للمحكمة الفاصلة في أصل الدين، ومنحها سلطة الامر بالحجز في حالة طلب الحجز بموجب مذكرة إضافية أثناء النظر في دعوى الموضوع، ولو إختلف موطن المدين عن موقع العقار.

• تعديل نص المادة (774) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المشتملة على الاستثناء الوارد على قاعدة الاثر النسبي وإضافة بقية الاستثناءات الاخرى الواردة في المادة (89) من المرسوم رقم (76/63) المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

• تحديد نسبة الدين حتى يتسنى للدائن اللجوء الى الحجز العقاري، فلا يعقل الحجز على العقار أو الحق العقاري من أجل إستيفاء دين يعتبر تافها، مقارنة بثمن العقار أو الحق العيني.

• تعديل شرط إرفاق محضر عدم كفاية الاموال المنقولة أو عدم وجودها المدرج ضمن المادة (723) وجعله مرن صالح لكل أنواع الحجوز لإزالة الغموض الذي

يثيره هذا الشرط وتبيان درجات الاولوية في الحجز لأن بعض العقارات أولى من بعضها في الحجز.

• تعديل نص المادة (765) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و إخضاع حكم رسو المزاد للطعن لأن احتمالية ورود خطأ ضمنه لا يستبعد.

-10إفراد أحكام الحجز التنفيذي عن الحقوق العينية العقارية بنصوص قانونية خاصة نظرا لطبيعتها الخاصة.

-11إضفاء المزيد من الوضوح ورفع الغموض عن الحقوق العينية العقارية القابلة للحجز من عدمه.

-12تسهيل وتبسيط إجراءات الحجز العقاري، لما تجده من طول في المدة وتعقيدات وتكاليف.

-13توسيع صلاحيات المحضر القضائي في مجال الحجز العقاري، لارتباطه بآجال وإجراءات معقدة.

-14تنظيم و تفعيل ملتقيات وندوات وطنية و جهوية بهذا الخصوص من أجل بث ثقافة قانونية ووعي قضائي تمس كل المعنيين بالحجز،للتوصل إلى إيجابيات وسلبيات هذه الأحكام ووضع حلول لهذه الأخيرة

الملاحق :

01:

اعتـــراف بديـــن

عدد :000/ 20
فـي: 0/ 0/ 20

_____/
_____
_____

_____

...../ ....
....
:..... (/ /)
....
....
(/ /) .....
_____
—

_____ –:
— / / .... /
....
..... (/ /)
:..... ....
....
..... (/ /) .....
_____
—

_____
—

—

/ .....

/ .....

..... (

د ج)

....

.... (/ /)

.... (/

/)

:

–

.....

–

–

–

–

–

–

_____ _____ _____

_

___ .....

_____

_____.....

_____..... .....

_____

_____

___

_____

الصفحـة الثانيـة و الاخيرة

02

00

00

<u>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</u>

بمحـكمة ..... ( )
مقـره بـ.....
.....
للموثق الأستاذ/ **02:**

* اعتــراف بديــن *

/ ..... الساكن بـ.....
بلدية ..... دائــرة ..... ولاية .....

/ ..... الســـاكن
بـ..... بلدية ..... دائــرة ..... ولاية .....

بتاريخ : / / وتحت رقم: / *20*

-وعليه فان الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية تكلف جميع مأموري التنفيذ بمقتضى هذا الطلب بوضع هذا السند موضع التنفيذ وجميع النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم أن يبذلوا عنايتهم في ذلك وجميع رؤساء وضباط القوات العمومية وان يقدموا مساعداتهم اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء متى طلب منهم ذلك قــانونا .

..... : / / *20*

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المكتب العمومي للمحضر القضائي
مكتب الأستاذ/.....

شارع القدس _ الوادي
هـ : .....

ملحق رقم: 03

محضر تبليغ امر بالحجز التنفيذي

المادة(369 ف 2 من قانون الاجراءات المدنية)

رقم الفهرس:...../.....

بتاريخ: .....

وبطلب من السيدة/ ..... **المقيمة/** حي ...../. ولاية .....

وبناءً على: الامربالحجز التنفيذي **الصادر عن:** محكمة الوادي

بتاريخ:...../..../04 تحت رقم الفهرس:...../..... نحن الأستاذ/ مأمون

بلقاسم المحضر القضائي بدائرة اختصاص محكمة الوادي بلغنا وتركنا نسخة مطابقة

للأصل من: الامر بالحجز التنفيذي السالف الذكر

.....

ضد:

.....

إلى:1)

2) /

3) /

4) /

5) /

6) /

بالعنوان التالي: ..... – ولاية..... **مخاطبا مع:**

.....

للأخبار كما يجب قانونا مع هذا العقد في طي غلاف ممضي عليه ومختوم بخاتمنا وذلك بمحل سكناه(هم) وأخبرناه(هم) بأننا سنضرب الحجز ..... **مع جميع التحفظات قبض في حق التبليغ مبلغ قدره:** ..... **دج.**

المبلغ لـه **المحضر القضائي**

مأمون بلقاسم

المكتب العمومي للمحضر القضائي
مكتب الأستاذ/ .....محضر قضـــائي لـــدى محكمـــة قمـــار
حـــي الشـــطاية دائـــرة قمـــار
هاتف رقم : .....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ملحق رقم:04

قائمة شروط بيع عقارات على شيوع

المادة 737 و 786 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

تحـدد ضـمن هـذه القائمـة جملـة الشـروط و الاعبـاء التـي بموجبهـا سـوف تبـاع بجلسـة البيـع بـالمزاد العلنـي للعقـارات بمحكمـة قمـار ، مكـان وجـود العقـارات و المعينـة ادنـاه طبقا للمواد من 737 الى 764 و 786 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية .

نحن الاستاذ / طالب عماره محضر قضائي بمحكمة قمار دائرة اختصاص مجلس قضاء الوادي

بطلب من السيدة / .....

المقيمـــــــــة / حي .....بلدية قمار ولاية الوادي

قائمة الورثة المالكين على شيوع

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

الباب الأول / البيانات التمهيدية

1. السند التنفيذي و الوثائق المرفقة

1.1. حكم صادر عن محكمة قمار قسم شؤون الأسرة بتاريخ .....تحت رقم الجدول .....رقم الفهرس .....ممهور بالصيغة التنفيذية

منطوقه في الموضوع (إفراغ الحكم التحضيري الصادر عن محكمة قمار قسم شؤون الأسرة بتاريخ .....تحت رقم الفهرس .....وبالتبعية المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير العقاري .....و المودعة لدى أمانة ضبط محكمة قمار قسم شؤون الأسرة بتاريخ .....تحت رقم .....و بحسبها القضاء ببيع العقارات و المنقولات موضوع التركة محل الدعوى بالمزاد العلني و تمكين كل واحد من الورثة من نصيبه في القسمة نقدا حسب ما يؤول له شرعا و قانونا).

1.2. حكم صادر عن محكمة قمار قسم شؤون الأسرة بتاريخ .....تحت رقم الجدول .....رقم الفهرس .....ممهور بالصيغة التنفيذية منطوقه في الموضوع (القضاء بتصحيح الخطأ المادي الوارد في ديباجة الحكم الصادر عن قسم شؤون الأسرة بتاريخ .....تحت رقم الفهرس .....و المتمثل في اسم المدعية الخامس : 5) .....و القول بدلا من ذلك : بان الصحيح هو 5) .....والباقي بدون تغيير)

1.3. نسخة من تقرير الخبرة رقم .....مودعة بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ .....من طرف الخبير .....المحلف لدى وزارة العدل

1.4. نسخة من عقد الفريضة رقم .....بتاريخ .....عن الأستاذ / .....الموثق بالجلفة ولاية الجلفة .

1.5. نسخة من عقد الملكية (عقد شهرة مشهر بالمحافظة العقارية بقمار بتاريخ .....حجم .....رقم.....) للمسكن و الأرض المحاطة .

1.6. نسختين من شهادة معلومات (بيان كامل) للمسكن وللأرض المحاطة بسور صادرين عن المحافظة العقارية ببلدية قمار تحت رقم .....بتاريخ .....

1.7. نسخة طبق الأصل من الشهادة العقارية للمسكن و الأرض المحاطة بسور مسلمة من طرف المحافظة العقارية ببلدية قمار

1.8. نسخة من جدول الضريبة العقارية للعقارات صادرة من طرف قباضة ضرائب بلدية قمار تبين خلو العقارات من أي ضريبة عقارية

2. تعيين العقارات

2.1.العقار الاول :

الوصف : سكن عائلي يحتوي على 04 غرف و حمام و مرأب و سطح و فناء مستغل حاليا كمسكن عائلي من طرف أحد الورثة وهو : .....

الموقع : شارع .....بلدية قمار ولاية الوادي

الحدود :

من الشرق ملك .....

ومن الجنوب ملك .....

ومن الغرب ملك .....

ومن الشمال شارع بعرض 5.25 م

المساحة الإجمالية النظرية : تقدر 205,20 متر مربع

سند الملكية : عقد شهرة مشهر بالمحافظة العقارية بقمار بتاريخ .....حجم .....رقم .....

2.2.العقار الثاني

الوصف : قطعة ارض محاطة بسور مستغلة من طرف احد الورثة وهو : .....

الموقع : حي .....بلدية قمار ولاية الوادي

الحدود :

من الشرق ملك .....

ومن الجنوب شارع عرضه 05.85 م يليه ملك .....

ومن الغرب ملك .....

ومن الشمال شارع بعرض 5.85 م من جهة ملك .....من جهة اخرى

المساحة الإجمالية النظرية : تقدر 461,93 متر مربع

سند الملكية : عقد شهرة مشهر بالمحافظة العقارية بقمار بتاريخ .....حجم .....رقم ....

3. مكان البيع

سوف يجري البيع في جلسة علنية بقاعة البيوع العقارية بمحكمة قمار بعد اكتمال الإجراءات القانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن و تحديد يوم البيع بالمزاد العلني

04/ الثمن الاساسي للبيع بالمزاد العلني

حـدد الـثمن الاساسـي للمـزاد العلنـي حسـب التقيـيم المـذكور بـالخبرة كحـد ادنـى فـي حـدود مبلـغ 2.400.000,00 دج مليونين و أربعمائة ألف دينار جزائري بالنسبة للمسكن العائلي
و 2.100.000,00 دج مليونين و مائة ألف دينار جزائري بالنسبة للأرض المحاطة بسور

الباب الثاني / شروط البيع

المادة الأولى / طريقة البيع

إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين المحددة بثلاثة (03) او كان العرض اقل من الثمن الأساسي او لم يتقدم احد باي عرض خلال خمسة عشرة (15) دقيقة ، اثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة و قرر تأجيل البيع الى جلسة لاحقة بذات الثمن الاساسي .

في الجلسة الجديدة وبغض النظر عن عدد المزايدين ، اذا كانت العروض اقل من قيمة الثمن الاساسي سوف يتم تأجيل البيع مع انقاص عشر الثمن الاساسي

في الجلسات المواليةيباع العقار لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان اقل من الثمن الاساسي

يرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض و كان اخر مزايد

يعتمد العرض الذي لا يزاد عليه بعد النداء بثلاث (03) مرات متتالية ، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة

المادة الثانية / دفع الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة

يجب على الراسي عليه المزاد ان يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة و يدفع المبلغ الباقي في اجل اقصاه ثمانية (08) ايام بأمانة ضبط المحكمة

اذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملا في مدة ثمانية (08) ايام يتم اعذاره بالدفع خلال خمسة (05) ايام والا اعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته .

يجب على الراسي عليه المزاد ان يسدد الحق التناسبي للمحضر القضائي القائم بالتنفيذ وفقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-78 المؤرخ في 11 فبراير 2009

المادة الثالثة / اعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد

في حالة عدم ايداع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملا خلال المهلة المحددة بثمانية (08) ايام و بعد اعذاره بالدفع خلال (05) يعاد البيع بالمزاد العلني على ذمته و يلتزم بدفع فرق الثمن اذا ما تم بيعه باقل من الثمن الذي رسى به المزاد ولا يكون له الحق في الزيادة اذا بيع بثمن اعلى

المادة الرابعة / اعادة البيع بالمزاد العلني بزيادة السدس

اذا بيع العقار بثمن اقل من الثمن الاساسي المحدد في قائمة شروط البيع ، يجوز لكل شخص في اجل ثمانية (08) ايام التالية لتاريخ رسو المزاد تقديم عريضة موقعة منه يطلب فيها اعادة البيع بالمزاد العلني

يتعهد المزايد الجديد بزيادة السدس (6/1) عن الثمن الراسي به المزاد على الاقل مع ايداعه الثمن الكامل و المصاريف القضائية و الرسوم المستحقة بأمانة ضبط المحكمة مقابل وصل

يعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد 749 الى 757 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية و يتحمل طالب تجديد البيع بالمزاد العلني جميع النفقات

يجوز للمزايد الجديد طلب ايقاف اعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد اذا قام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة على تراجعه بأمانة ضبط المحكمة

المادة الخامسة / نقل الملكية

1/ يصبح الراسي عليه المزاد مالكا للعقار بمجرد رسو المزاد ويصير حكم رسو المزاد سندا للملكية العقارية بعد اشهاره بالمحافظة العقارية

2/ يتحمل الراسي عليه المزاد كل فرق بين المساحة المذكورة في قائمة شروط البيع و المساحة الحقيقية بالزيادة او النقصان ولو تجاوز (20/1) جزء من عشرين

3/ يعتبر على الراسي عليه المزاد بمجرد مشاركته في المزاد العلني انه عاين العقار المطروح للبيع وكان على علم به ومنها لا يمكن له استحقاق أي ضمان او تعويض عن سوء حالة او عيب في البناء ظاهرة كانت او خفية او قلة صيانة او اصلاحات او تنقيب الابار او الاخطاء في التعيين او المحتوى او المساحة ولا حتى عن حقوق الاشتراك في الجدران الفاصلة بين الاملاك المذكورة او المجاورة او زيادة الحمل عليها حتى ولو بقيت على ذمة المدين و عليه يتحمل من يرسو عليه المزاد في حالة مرافعة مسؤولية الدفاع من دون الرجوع لاي سبب كان على طالب التنفيذ او الشركاء المتقاسمين ، واذا ثبت علاوة على ذلك ان احد او اكثر من المالكين للعقار ، لا يمكن الاحتجاج به عليهم ولا يسوغ لمن يرسو عليه المزاد الرجوع على طالب التنفيذ و يفترض انه لم يمتلك بحقوق الشائع لاملاك المتدخلين في الاجراءات ويتحمل كافة حاضر الاثار المباشرة لهذا الوضع دون ان يستطيع الادعاء باي تعويض او تخفيض في الثمن

المادة السادسة / حقوق الارتفاق

للراسي عليه المزاد ان ينتفع بحقوق الارتفاق الايجابية و عليه ان يتحمل حقوق الارتفاق السلبية سوى كانت معلنة او خفية او ظاهرة و ذلك للشروط الخاصة بالاملاك العامة و تلك التي تفرضها مصالح هندسة المدن

المادة السابعة / الانتفاع

يحق للراسي عليه المزاد ابتداء من تاريخ دفع الثمن كاملا الانتفاع من العقار إما فعليا او بجمع الإيجارات.

المادة الثامنة / التامين

يجب على الراسي عليه المزاد ان يستبقي عقود التامين التي تكون سارية المفعول وذلك من يوم بدء انتفاعه بالعقار حتى نهاية المدة الباقية منه وعليه ان يدفع الاقساط و الرسوم ان وجدت ابتداء من اليوم المذكور بحيث لا يوجه ضد البائعين أي اجراءات او يلاقوا أي متاعب او يرجع عليهم في شيئ

يجب على الراسي عليه المزاد في حالة عدم تامين الاموال المطروحة للبيع ان يؤمن عليها عقب رسو المزاد عليه بصفة نهائية و استبقاء هذا التامين لحين تسديد الثمن كاملا

في حالة وقوع حادث قبل سداد كامل الثمن فان التعويض يكون من حق البائعين ليكون بمثابة ضمان و يعتبر حكم رسو المزاد بمثابة تفويض لصالحه عن التعويض المذكور

المادة التاسعة / الشهر العقاري

يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من اجل اشهاره خلال اجل شهرين (02) من تاريخ صدوره و يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار او الحق العيني العقاري من كل التامينات العينية

المادة العاشرة / الايجارات

تبقى عقود الايجار التي ابرمت سابقا ولها تاريخ ثابت نافذة في حق الراسي عليه المزاد الى غاية انتهاء مدة عقد الايجار الا اذا اثبت الراسي عليه المزاد وقوع غش من البائع او المستأجر ففي هذه الحالة يمكن فسخ عقد الايجار

المادة الحادية عشر / تحويل الاموال لحساب المحضر القضائي

بعد تمام عملية البيع بالمزاد العلني للعقار يقوم رئيس امناء ضبط المحكمة بتحويل المبلغ لحساب المحضر القضائي بالخزينة العمومية المفتوح تحت رقم : .....

المادة الثانية عشر / الجهة القضائية المختصة

يجري البيع بالمزايدة للعقار امام محكمة قمار

يؤول الاختصاص الى محكمة قمار للفصل في كل الاشكالات التي تعرض تنفيذ حكم رسو المزاد او دفع الثمن او جميع المصاريف و غيرها

المادة الثالثة عشر

ان دفتر الشروط هذا قد حدد طبقا لا حكام المواد 737 الى 741 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية و كذا المواد من 753 الى 764 من ق ا م ا المحددة لإجراءات البيع بالمزاد العلني و اجراءات تنفيذ حكم رسو المزاد

المرفقات

1. حكم صادر عن محكمة قمار قسم شؤون الأسرة بتاريخ .....تحت رقم الجدول .....رقم الفهرس .....ممهور بالصيغة التنفيذية
2. حكم صادر عن محكمة قمار قسم شؤون الأسرة بتاريخ .....تحت رقم الجدول .....رقم الفهرس .....ممهور بالصيغة التنفيذية
3. نسخة من تقرير الخبرة رقم .....مودعة بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ .....من طرف الخبير .....المحلف لدى وزارة العدل
4. نسخة من عقد الفريضة رقم .....بتاريخ .....عن الأستاذ / .....الموثق بالجلفة ولاية الجلفة .
5. نسخة من عقد الملكية (عقد شهرة مشهر بالمحافظة العقارية بقمار بتاريخ .....حجم .....رقم.....) للمسكن و الأرض المحاطة .
6. نسختين من شهادة معلومات (بيان كامل) للمسكن وللأرض المحاطة بسور صادرين عن المحافظة العقارية ببلدية قمار تحت رقم .....بتاريخ .....
7. نسخة طبق الأصل من الشهادة العقارية للمسكن و الأرض المحاطة بسور مسلمة من طرف المحافظة العقارية ببلدية قمار
8. نسخة من جدول الضريبة العقارية للعقارات صادرة من طرف قباضة ضرائب بلدية قمار تبين خلو العقارات من أي ضريبة عقارية

حررت قائمة شروط البيع الحالية على شكل أصل و نسخ و أودعت نسخة طبق الأصل منها بأمانة ضبط محكمة قمار .

حرر في

المحضر القضائي

المكتب العمومي للمحضر القضائي
مكتب الأستاذ/ .....محضر قضائي لدى محكمة قمار
حـــي الشـــطاية دائـــرة قمـــار
هاتف رقم : .....

عريضة استصدار أمر بتعيين خبير

لتحديد السعر الافتتاحي

المادة 739 من ق ا م ا

لفائدة / .....

المقيمة / حي .....بلدية قمار ولاية الوادي

ملحق رقم:05

إلى السيد المحترم رئيس محكمة قمار

حيث انه صدر حكم عن محكمة قمار قسم شؤون الأسرة بتاريخ .....تحت رقم الجدول .....رقم الفهرس .....ممهور بالصيغة التنفيذية

منطوقه في الموضوع (إفراغ الحكم التحضيري الصادر عن محكمة قمار قسم شؤون الأسرة بتاريخ .....تحت رقم الفهرس .....وبالتبعية المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير العقاري .....و المودعة لدى أمانة ضبط محكمة قمار قسم شؤون الأسرة بتاريخ .....تحت رقم .....و بحسبها القضاء ببيع العقارات و المنقولات موضوع التركة محل الدعوى بالمزاد العلني و تمكين كل واحد من الورثة من نصيبه في القسمة نقدا حسب ما يؤول له شرعا و قانونا).

حيث ان الخبير قد حدد تقييم بالنسبة للسكن و قطعة الأرض ، إلا أن أسعار العقار في ارتفاع مستمر ولا يمكننا الاعتماد عليه كسعر أساسي لبداية البيع بالمزاد ، بحيث قد يشكل اعتراضا على قائمة شروط البيع من طرف بعض الورثة خاصة المعارضين لفكرة البيع .

وعليه نلتمس منكم سيدي الرئيس المحترم وفقا للمادة 739 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الأمر بتعيين خبير عقاري لتعيين السعر الافتتاحي لبداية المزاد بالنسبة للعقارات محل البيع التالية :

1.1.العقار الاول :

الوصف : سكن عائلي يحتوي على 04 غرف و حمام و مرأب و سطح و فناء مستغل حاليا كمسكن عائلي من طرف أحد الورثة وهو : .....

الموقع : شارع .....بلدية قمار ولاية الوادي

الحدود :

من الشرق ملك .....

ومن الجنوب ملك .....

ومن الغرب ملك .....

ومن الشمال شارع بعرض 5.25 م

المساحة الإجمالية النظرية : تقدر 205,20 متر مربع

1.2.العقار الثاني

الوصـــف : قطعـــة ارض محاطـــة بســـور مســـتغلة مـــن طـــرف احـــد الورثـــة وهـــو :

.....**الموقع** : حي .....بلدية قمار ولاية الوادي

الحدود :

من الشرق ملك .....

ومن الجنوب شارع عرضه 05.85 م يليه ملك.....

ومن الغرب ملك .....

ومن الشمال شارع بعرض 5.85 م من جهة ملك .....من جهة أخرى

المساحة الإجمالية النظرية : تقدر 461,93 متر مربع

المرفقات

نسخة من الملف

قمار في

المحضر القضائي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس قضـاء الــوادي
محكمــة قمـــــــــار
كتـابة ضبط المحكمــة **ملحق رقم:06**
رقم الايداع ...../13

محضر إيداع قائمة شروط بيع عقارات على شيوع

بتاريخ ..... **من شهر** ..... **سنة الفين و ثلاثة عشرة**

نحن ..... **رئيس امناء ضبط المحكمة**

- بعـــد الاطـــلاع علـــى المـــادة 737 مـــن قـــانون الإجـــراءات المدنيـــة و الإداريـــة
- بناء على الحكم الصادر عن محكمة قمار قسم شؤون الأسرة بتاريخ .....تحت رقم الجدول .....رقم الفهرس .....الممهور بالصيغة التنفيذية
- قام الأستاذ / طالب عماره المحضر القضائي بمحكمة قمار دائرة اختصاص مجلس قضاء الوادي بإيداع قائمة شروط البيع المؤرخة في .....المتعلقة بعملية البيع بالمزاد العلني للعقارات على شيوع المبينة بالحكم و الخبرة المصادق عليها و المتواجدة بدائرة اختصاص محكمة قمار

في القضية

بيـــــن / .....

المقيمـــة / حي .....بلدية قمار ولاية الوادي

ضد السيد / .....المقيـــــم / حي .....بلدية قمار ولاية الوادي

مرفقة بنسخة من السندات المذكورة في قائمة الشروط.

أمين الضبط

وانه تم تحديد جلسة الاعتراضات ليوم : ..... **الساعة** .....

تأشيرة رئيس المحكمة

المكتب العمومي للمحضر القضائي
مكتب الأستاذ/..... محضر قضائي لدى محكمة قمار حي الشطاية دائرة قمار
هاتف رقم : .....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ملحق رقم:07

محضر تبليغ قائمة شروط بيع عقارات على شيوع

رقم .....

المادة 787 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

بتاريخ ..... **من شهر** ..... **سنة الفين و ثلاث عشر الساعة** .....

نحن الاستاذ / طالب عماره محضر قضائي بمحكمة قمار دائرة اختصاص مجلس قضاء الوادي بناء على المواد 740 و 741 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية

بلغنا السيدة / .....

المقيمة / حي .....بلدية قمار ولاية الوادي

مخاطبا مع / .....

الحامل..... رقم ..... عن دائرة .....

بنسخة من قائمة شروط البيع المحررة بتاريخ .....والمودعة أمانة ضبط محكمة قمار بتاريخ .....الخاصة ببيع العقارات التالية بالمزاد العلني :

1/ **العقار الاول :**

الوصف : سكن عائلي يحتوي على 04 غرف و حمام و مرأب و سطح و فناء مستغل حاليا من طرف أحد الورثة : .....

الموقع : شارع .....بلدية قمار ولاية الوادي

الحدود :

من الشرق ملك .....

ومن الجنوب ملك .....

ومن الغرب ملك .....

ومن الشمال شارع بعرض 5.25 م

المساحة الإجمالية النظرية : تقدر 205,20 متر مربع

سند الملكية : عقد شهرة مشهر بالمحافظة العقارية بقمار بتاريخ .....حجم .....رقم .....

السعر الافتتاحي: 2.400.000,00 دج مليونين و أربعمائة ألف دينار جزائري

2/ العقار الثاني

الوصف : قطعة ارض محاطة بسور مستغلة من طرف أحد الورثة : .....

الموقع : حي .....بلدية قمار ولاية الوادي

الحدود :

من الشرق ملك .....

ومن الجنوب شارع عرضه 05.85 م يليه ملك .....

ومن الغرب ملك .....

ومن الشمال شارع بعرض 5.85 م من جهة ملك .....من جهة اخرى

المساحة الإجمالية النظرية : تقدر 461,93 متر مربع

سند الملكية : عقد شهرة مشهر بالمحافظة العقارية بقمار بتاريخ .....حجم ....رقم ....

السعر الافتتاحي: 2.100.000.00دج مليونين و مائة الف دينار جزائري

وأنذرناه بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء ملاحظاته او اعتراضاته عليها تقدم في شكل عريضة قبل جلسة الاعتراضات بأمانة ضبط محكمة قمار بثلاث أيام وإلا سقط حقه في ذلك .

مصرحين لـه أن تـاريخ و ساعة جلسة الاعتراضات محددة يوم .....على الساعة الثانية زوالا بغرفة المشورة أمام قاضي البيوع العقارية .

إثباتا لما تقدم حررنا هذا المحضر و بلغناه في اليوم و الشهر و الساعة المذكورين اعلاه طبقا للقانون

إمضاء او بصمة المبلغ له **المحضر القضائي**

محضر تبليغ قائمة شروط البيع
...../...

الجمهوريـة الجزائريـة الديمقراطيـة الشعبيـة

وزارة العدل
مجلس قضاء الوادي
المكتب العمومي للمحضر القضائي
مكتب الأستاذ / .....
الكائن حي الشطاية دائرة قمار
الهاتف : .....

طلـب الأمر بتحديد جلسة البيع بالمزاد العلني
747 ق إ م إ

ملحق رقم:08

إلـى السيد المحتـرم/ رئيس محكمـة قمار

لفائ ـــــــ

المكتب العمومي للمحضر القضائي
مكتـــب الأســـتاذ.....
محضر قضائي لدى محكمة قمار
حـــي الشـــطاية دائـــرة قمـــار
هاتف رقم : .....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ملحق رقم:09

إخطار بجلسة البيع بالمزاد العلني

المادة 747 ف 3 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

رقم .....

نحن الاستاذ / طالب عماره محضر قضائي بمحكمة قمار دائرة اختصاص مجلس قضاء الوادي بناء على المادة 747 ف 3 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية و بناء على أمر تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني تحت رقم .....الصادر بتاريخ .....عن رئاسة محكمة قمار .

نعلم السيدة / .....

المقيمة / شارع .....الجلفة ولاية الجلفة

بانه تم تحديد يوم الثلاثاء الموافق ل .....الساعة الثانية مساء بقاعة الجلسات بمحكمة قمار بيع العقارات التالية :

1/ **العقار الاول :**

الوصف : سكن عائلي يحتوي على 04 غرف و حمام و مرأب و سطح و فناء مستغل حاليا من طرف أحد الورثة : .....

الموقع : شارع .....بلدية قمار ولاية الوادي

الحدود :

من الشرق ملك .....

ومن الجنوب ملك .....

ومن الغرب ملك .....

ومن الشمال شارع بعرض 5.25 م

المساحة الإجمالية النظرية : تقدر 205,20 متر مربع

سند الملكية : عقد شهرة مشهر بالمحافظة العقارية بقمار بتاريخ .....حجم .....رقم .....

السعر الافتتاحي لانطلاق عملية البيع : 2.400.000,00 دج مليونين و أربعمائة ألف دينار جزائري

2/ العقار الثاني

الوصف : قطعة ارض محاطة بسور مستغلة من طرف أحد الورثة : .....

الموقع : حي .....بلدية قمار ولاية الوادي

الحدود :

من الشرق ملك .....

ومن الجنوب شارع عرضه 05.85 م يليه ملك .....

ومن الغرب ملك .....

ومن الشمال شارع بعرض 5.85 م من جهة ملك .....من جهة اخرى

المساحة الإجمالية النظرية : تقدر 461,93 متر مربع

سند الملكية : عقد شهرة مشهر بالمحافظة العقارية بقمار بتاريخ .....حجم ....رقم .....

السعر الافتتاحي لانطلاق عملية البيع : 2.100.000.00دج مليونين و مائة الف دينار جزائري

حرر في :

المحضر القضائي

المكتب العمومي للمحضر القضائي
مكتب الأستاذ/.....محضر قضائي لدى محكمة قمار حي الشطاية دائرة قمار
هاتف رقم : .....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ملحق رقم:10

اعلان عن بيع عقارات بالمزاد العلني

المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

لفائدة / ورثة .....وهم :

1/ فريق المدعيين /.....، المقيمة حي .....بلدية قمار ولاية الوادي

ومن معها

2/ فريق المدعى عليهم /.....، المقيم حي .....بلدية قمار ولاية الوادي

ومن معه

بناء على الحكم الصادر عن محكمة قمار قسم شؤون الأسرة بتاريخ .....تحت رقم الجدول .....رقم الفهرس .....الممهور بالصيغة التنفيذية

بناء على قائمة شروط البيع المحررة بتاريخ .....والمودعة أمانة ضبط محكمة قمار بتاريخ .....

وبعد الاطلاع على الأمر رقم .....و الأمر رقم .....الصادرين عن رئاسة محكمة قمار الفاصلين في دعاوى الاعتراض عن قائمة شروط البيع

وبناءا على الأمر الصادر عن رئاسة محكمة قمار بتاريخ :..... تحت رقم .....الذي تم بموجبه تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني .

يعلن الأستاذ / طالب عماره محضر قضائي بمحكمة قمار دائرة اختصاص مجلس قضاء الوادي بأنه سيتم البيع بالمزاد العلني بقاعة الجلسات بمحكمة قمار يوم الثلاثاء الموافق .....على الساعة الثانية بعد الزوال للعقارات المعينة كما يلي :

1/ **العقار الاول :**

الوصف : سكن عائلي يحتوي على 04 غرف و حمام و مرأب و سطح و فناء مستغل حاليا من طرف أحد الورثة : .....

الموقع : شارع .....بلدية قمار ولاية الوادي

الحدود : من الشرق ملك .....ومن الجنوب ملك .....ومن الغرب ملك .....

ومن الشمال شارع بعرض 5.25 م

الجمهوريـة الجزائريـة الديمقراطيـة الشعبيـة

المكتب العمومي للمحضر القضائي
مكتب الأستاذ/.....
شارع القدس _ الوادي

هـ : .....

ملحق رقم:11

محضر نشر وتعليق مستخرج عن اعلان
بيع عقار محجوز بالمزاد العلني
المادة(389 من قانون الاجراءات المدنية)

بناء على طلب السيد / .....

المقيـم: .....

وبمقتضى ..... الممهور بالصيغة التنفيذية الصادر عن: ..... بتاريـخ: ../../.... تحت رقم: ../.... والذي يقضي بالزام المدين السيد:.....

المقيم:..... ان يدفع مبلغ ..... الى الطالب السالف الذكر .

بعد الاطلاع على الامر الصادر عن رئيس محكمة بسكرة بتاريخ../../.. تحت رقم../..
والذي حدد فيه يوم:.....على الساعة.....
بمقر محكمة.....لبيع العقار المحجوز بمحضر الحجز رقم.../..
بتاريـــخ.../.../...

ومرعاة لمقتضـيات المادة 389 من قانون الاجراءات المدنيـة

نحن الأستاذ/ مأمون بلقاسم المحضر القضائي بدائرة اختصاص محكمة الوادي الموقع ادناه قمنا بتعليق ونشر اعلان (مستخرج) البيع بالمزاد العلني للجمهور للعقار محل البيع الكائن بـ: .....
.....

والذي ستنعقد جلسة يوم:..... على الساعة.....
بقاعة البيع العقارية بمحكمة:..... وهذا في مختلف الاماكن المنصوص عليهـا قانونـا كالـــتالي:

على الباب الرئيسي للعقار المحجوز يوم:.....
على لوحة اعلانات المحكمة المختصة بالبيع والبلدية يوم: .....
بيومية .....يـوم..... تحت

جميع التحفضات وبيـانـا للوقائع حررنا هـذا المحضـروسلمنا منه نسخة مطابقة للاصل لكل من الدائن والمحجوز عليه وفقا ما يتطلبه القانون.

حرر في:.....

توقيع المحجوز عليه:	توقيع الدائن الحاجز:	المحضر القضائي
.....	.....	مامـون بلقاسم

ملحق رقم:12

اجـراء الاشهــار

FORMALITE DE PUBLICITE

حجم..... VOL رقم..... N°	ايداع Dépôt
Réquisition n°.....	

DU.....في

VOL.....حجم N° .....رقم

Taxe اتاوة

اطار خاص للمحافظ Cadre reserve au conservateur	**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية** **مجلس قضاء .....** **محكمــة: .....** **وزارة العــدل** **مكتب رئيس المحكمة** **امر رقــم: ../..** امر بالحجز العقاري على ..... نحن/ .....رئيس محكمة ..... - بعد الاطـلاع على العريضـة الراميـة الـى اصـدار امـر بـالحجز العقـاري علـى عقـارات السيد/..... - بعد الاطلاع على السند التنفيذي المؤرخ في 1996/12/11 والصادر عن مجلس قضاء ..... - بعد الاطلاع على مستندات القضية وخاصة محضر عدم كفاية المنقول حسب المحضر رقم ...../..... المؤرخ في .../... /...بمعرفة الاستاذ .....المحضر القضائي بالوادي - بعد الاطلاع على المادة 379 من قانون الاجراءات المدنية بعـد الاطـلاع علـى سـند الملكيـة رقـم ...حجـم ...المـؤرخ فـي ..../... /...بمعرفـة الاسـتاذ ..... الموثق بالوادي - بعد الاطلاع على عقد ايداع حكم المؤرخ في ../... /.....تحت رقم (...) - بعد الاطـلاع على المادة 333 من قانون الاجراءات المدنية لمباشرة التنفيذ على المنفذ ضده **<u>نأمــر</u>** - الاستاذ..... المحضر القضائي بالوادي لوقع الحجز العقاري على تركة المرحوم .....المتمثلة في عقارات الكائنة .....بالوادي والمتمثلة في مسكن عـائلي بـه محـلات تجاريـة بمسـاحة اجماليـة قـدرها: 350,50م2 يحـدها مـن الشـمال ملـك ..... ومن الجنوب شارع ومن الغرب ملك .....والطريق ومن الشرق ..... على الامر بالرجوع الينا عند وجود أي اشكال بسكرة في :.. /../..... رئيس المحكمة .....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المكتب العمومي للمحضر القضائي

مكتب الأستاذ/.....

شارع القدس _ الوادي

هـ : محضر تبليغ امر بالحجز العقاري

المادة(379 قانون الاجراءات المدنية)

رقم: ...../.....

بتاريخ: اليوم .....**بطلب من المنفذلـه /**

..... **المقيم /** حي .....الوادي – ولاية الوادي

ضد المنفذ عليه / .....

المقيم / حي .....الوادي – ولاية الوادي

نحن الأستاذ/مأمون بلقاسم المحضرالقضائي بدائرة إختصاص محكمة الوادي

بعد الاطلاع على النسخة التنفيذية لـ: للقرار المدني الصادر عن مجلس قضاء بسكرة بتاريخ .....تحت رقم الجدول .....رقم الفرس .....و المصادق على الحكم المدني الصادر عن محكمة الوادي بتاريخ .....تحت رقم الجدول .....رقم الفهرس .....والقاضي بمبلغ 370.000,00دج (ثلاثمائة وسبعون الف دينار جزائري) اضافة الى المصاريف القضائية .بعد الاطلاع على تبليغ بتكليف رقم.....المحرر بتاريخ .....بمعرفة الاستاذ .....المحضر القضائي بالوادي .بعد الاطلاع على محضر امتناع عن الدفع تحت رقم .....المحرر بتاريخ .....بمعرفة الاستاذ..... المحضر القضائي بالوادي .بعد الاطلاع على امر بالحجز التنفيذي على المنقولات المنفذ عليه .....رقم .....المؤرخ في .....والصادر عن رئاسة محكمة الوادي .بعد الاطلاع على محضر الحجز التنفيذي رقم .....المؤرخ في .....بمعرفة الاستاذ .....المحضر القضائي بالوادي بعد الاطلاع على محضر عدم كفاية المنقول رقم .....والمحرر بتاريخ .....بمعرفة الاستاذ .....المحضر القضائي بالوادي الذي كان ناتجه مبلغ 41,200,00دج/ (واحد وأربعون ألف ومائتين دينار جزائري) استلمها المنفذ له .بناء على امر بالحجز العقاري رقم..... الصادر عن محكمة بسكرة محكمة مقر المجلس بتاريخ .....الذي مضمونه / نامر الاستاذ مامون بلقاسم المحضر القضائي بالوادي لوقع الحجز العقاري على تركة المرحوم .....الممثلة في عقارات الكائنة بحي .....بالوادي والمتمثلة في سكن عائلي به محلات تجارية بمساحة اجمالية 350,50م2 يحدها من الشمال .....ومن الجنوب شارع ومن الغرب ملك .....والطريق ومن الشرق ملك .....على الامر بالرجوع الينا عند وجود أي اشكال .وحيث ان المنفذعليه متوفي حسب منطوق الامر فان التنفيذ على التركة يكون في مواجهة ورثته طبقا لنص المادة 333 من قانون الاجراءات المدنية.وعليه بلغنا وتركنا نسخة مطابقة للأصل من: الامر بالحجز العقاري المذكور اعلاه الى .....

مخاطبا مع: انظر محضر التبليغ

الحامل لـ: .....

واخطرناه وهو حاضر في هذا الاجراء بانه اذا لم يدفع اصل الدين واعبائه الاخرى في الحال يسجل الامر بمكتب الرهون التابع له سجل الاموال وعند اتمام هذا الاجراء يعتبر ماجرى من اعمال التنفيذ بمثابة حجز نهائي يترتب عليه وضع الاموال بين يدي القضاء .وبكل ما تقدم تركنا له نسخة مطابقة للاصل من هذا التبليغ مرفوقة بالامر محل التبليغ مختومين وموقع عليهما بمحل اقامته بواسطتنا وانهاء لذلك حررنا هذا التبليغ للعمل بموجبه وفقا ما يتطلبه القانون

امضاء المبلغ له **المحضر القضائي**

انظر المحضر **مأمون بلقاسم**

اطار خاص بمكتب الرهون (المحافظة العقارية)

اودع هذا المحضر المذكور اعلاه مرفوقا بالامر الحجز العقاري لدى مكتب الرهون بالوادي يوم .....على الساعة.....وسجل في هذا المكتب تحت رقم .....

امين مكتب الرهون (المحافظ العقاري)

قائمة المصادر و المراجع

1.النصوص القانونية و التنظيمية :

أ –القـــوانين:

–القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر1990 ، المتضمن التوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد49، الصادرة بتاريخ.18/11/1990

–القانون رقم 01/07 المؤرخ في 22 ماي2001 ، المعدل والمتمم للقانون 91/10المتعلق بالأوقاف، الصادر بالجريدة الرسمية عدد29 ، الصادرة بتاريخ 2001/05/23.

–القانون رقم 06/03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الصادر بالجريدة الرسمية عدد14 ، الصادرة بتاريخ .2006/03/08

–القانون رقم 08/14 المؤرخ في 20 جويلية2008 ، المعدل والمتمم للقانون 90/30المتضمن الأملاك الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد44، الصادرة بتاريخ.2008/08/03

–القانون رقم 08/09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الصادر بالجريدة الرسمية ، عدد21 ، الصادرة بتاريخ 2008/04/23.

ب – الأوامـر:

–الأمر رقم 66/154 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم، الصادر بالجريدة الرسمية عدد47 ، الصادرة بتاريخ 09/09/ 1966.

-الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الصادر بالجريدة الرسمية عدد78 ، الصادرة بتاريخ 1975/09/30.

ج – المراسيم:

-المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 30 ، لسنة 1976 ، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 19 ماي1993 ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد34، الصادرة بتاريخ 1993/05/23.

- **الكتب:**

-السعدي محمد صبري، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، دار الهدى، الجزائر، 2015.

-السنهوري عبد لرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء 9 ، أسباب كسب الملكية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ،. 1968

-العبيدي علي هادي ، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية ، الطبعة الثامنة ، دار الثقافة ، عمان ، الأردن ،. 2011

-الوافي فيصل ، سلطاني عبد العظيم ، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد 08/09 دار الخلدونية ، الجزائر ،. 2012

-بربارة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، الطبعة الأولى ، منشورات بغدادي ، الجزائر ،. 2009

-بلقاسمي نور الدين ، حجز و بيع العقارات و الحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري ، بدون دار و تاريخ و مكان النشر.

-بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة الثامنة ، دار هومة للنشر ، الجزائر ،. 2013

-بو مرزاق عمار ، المبسط في طرق التنفيذ ، مطبعة الشهاب ، الجزائر ، بدون تاريخ نشر.

-بوقندورة سليمان ، البيوع العقارية الجبرية و القضائية ، دار هومة ، الجزائر ، 2015 .

-حمدي باشا عمر ، إشكالات التنفيذ ، دار هومة ، الجزائر ، دون سنة نشر.

-حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، دار هومة للنشر ، بوزريعة ، الجزائر ، 2012 .

-ذيب عبد السلام ، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ترجمة للمحاكمة العادلة ، الطبعة الثانية ، موفم للنشر ، الجزائر ،. 2011

-زروقي ليلى ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، الطبعة الجديدة 2014 ، دار هومة ، الجزائر ،. 2014

-سنقوقة سائح ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجزء الثاني ، دار الهدي ، الجزائر ،.2011

-سوار محمد وحيد الدين ، الحقوق العينية الأصلية ، الجزء الثاني ، أسباب كسب الملكية ، الطبعة الأولى ، دار الثقافة للنشر ، عمان ، الأردن ،. 1995

-صقر نبيل ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار الهدى ، الجزائر ،. 2008

-طاهري حسين ، الإجراءات المدنية و الإدارية الموجزة ، الجزء الأول ، دار الخلدونية ، الجزائر ،. 2012

-فريجة حسين ، المبادئ العامة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الطبعة الثانية ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،. 2013

-فيلالي علي ، نظرية الحق ، دار موفم للنشر ، الجزائر ،. 20011

-مروك نصر الدين ، طرق التنفيذ في المواد المدنية ، دار هومة للنشر ، بوزريعة الجزائر ،. 2005

.3الرسائل و المذكرات الجامعية :

-الأخوة آمال ، إشكالات التنفيذ على التنفيذ على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 08/09 مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلم السياسية بجامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي ، . 2014/2015

-قشاشطة السعيد ، الحجز التنفيذي على الأملاك العقارية وفق القاون 09 / 08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي ،. 2014/2015

.4المداخلات العلمية في الملتقيات:

-بدوي عبد العزيز ، إجراءات بيع العقار ، مداخلة علمية مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهرة و غير المشهرة في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المنظم من طرف الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين ، ناحية الشرق ، قسنطينة ، يوم 05 ديسمبر . 2009

-عياد وهاب ، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في ضوء الإجراءات المدنية الإدارية الجزائرية ، مداخلة علمية مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي حول

إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهرة و غير المشهرة في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المنظم من طرف الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين ، ناحية الشرق ، قسنطينة ، يوم 05 ديسمبر 2009

-لوصيف نجاة ، الحجز على العقارات غير المشهرة ، مداخلة علمية مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العقارية المشهرة و غير المشهرة في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المنظم من طرف الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين ناحية الشرق ، قسنطينة ، يوم 05 ديسمبر . 2009

.5المجلات القضائية:

-المجلة القضائية لسنة2007 ، العدد الأول.

-المجلة القضائية لسنة2007 ، العدد الثاني.

-المجلة القضائية لسنة2009 ، العدد الثاني.

-المجلة القضائية لسنة2010 ، العدد الأول.

-المجلة القضائية لسنة 2012 ، العدد الأول.

.6المحاضرات:

-حماني رابح ، " الحجز التنفيذي على العقارات و البيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية) " محاضرة غير منشورة ألقيت بمجلس قضاء برج بوعريريج بالتنسيق مع الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين ناحية الشرق. (

.7المقابلات الشخصية:

-مقابلة رقم 01مع الأستاذ طالب اعمارة، المحضر القضائي، بالمكتب العمومي للمحضر القضائي بقمار، بتاريخ21 فيفري.2016

-مقابلة رقم 02 مع الأستاذ طالب اعمارة، المحضر القضائي، بالمكتب العمومي للمحضر القضائي بقمار، بتاريخ 06 مارس.2016

-مقابلة رقم 03 مع الأستاذ طالب اعمارة، المحضر القضائي، بالمكتب العمومي للمحضر القضائي بقمار، بتاريخ 22 مارس.2016

-مقابلة رقم 04 مع الأستاذ طالب اعمارة، المحضر القضائي، بالمكتب العمومي للمحضر القضائي بقمار، بتاريخ 14 أفريل.2016

فهرس الموضوعات

المحتويات :

الصفحة:

الإهـــداء

الشكر

الآيات القرآنية

مقـدمة أ

الفصل الأول : الحجز على حق الملكية 05

المبحث الأول : الحجز التحفظي على العقار 06

المطلب الأول : مفهوم الحجز التحفظي على العقار 07

الفرع الأول : تعريف الحجز التحفظي على العقار 08

الفرع الثاني : شروط الحجز التحفظي على العقار 10

المطلب الثاني : تطبيقات الحجز التحفظي على العقار 16

الفرع الأول : إجراءات الحجز التحفظي على العقار 17

الفرع الثاني : إشكالات الحجز التحفظي على العقار 22

المبحث الثاني : الحجز التنفيذي على العقار الغير مشهر 24

المطلب الأول : مفهوم الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر 25

الفرع الأول : تعريف الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر 26

الفرع الثاني : شروط الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر 28

المطلب الثاني : تطبيقات الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر 32

الفرع الأول : إجراءات الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر 33

الفرع الثاني : إشكالات الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر 44

الفصل الثاني : الحجز على الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية 48

المبحث الأول : مفهوم الحجز على الحقوق العينية الأصلية 49

المطلب الأول : تعريف الحجز على الحقوق العينية الأصلية 50

الفرع الأول : تعريف الحجز عن حق الإرتفاق و حق السكنى 51
الفرع الثاني : تعريف الحجز عن حق الإنتفاع و حق الإستعمال 54
المطلب الثاني : شروط الحجز على الحقوق العينية الأصلية 56
المبحث الثاني : تطبيقات الحجز على الحقوق العينية الأصلية 60
المطلب الأول : إجراءات الحجز على الحقوق العينية الأصلية 61
الفرع الأول : مرحلة الحجز عن الحق العيني العقاري 61
الفرع الثاني : مرحلة بيع الحق العيني العقاري بالمزايدة 67
المطلب الثاني : إشكالات الحجز على الحقوق العينية الأصلية 78
الفرع الأول : الإشكالات القانونية للحجز على الحقوق العينية الأصلية 78
الفرع الثاني : الإشكالات التطبيقية للحجز على الحقوق العينية الأصلية 79
الخاتمة 81
الملاحق 86
قائمة المراجع و المصادر 87
فهرس الموضوعات 92