

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

مقدمة

كانت القوة في المجتمعات البدائية هي التي تخلق الحق، و كانت هي التي تحميه حيث كان يتحدد مقدار مال الحق من حماية بقدر ما لصاحبه من قوة، و مع تطور المجتمعات عبر تاريخ طويل أصبحت هناك حماية عامة قانونية بعد أن كانت خاصة انتقامية، و أصبحت القاعدة العامة تقضي بأنه لا يجوز للشخص أن يأخذ حقه لنفسه بيده بل يجب أن يلجأ إلى السلطة العامة. ما دامت الدولة قد أخذت على عاتقها واجب إقامة العدل في المجتمع، و لتحقيق هذه المهمة وضعت القوانين الموضوعية المبينة للحقوق و الجزاءات المقررة على الإخلال بها، و القوانين الإجرائية التي ترسم كيفية الاقتضاء الفعلي لهذه الحقوق من خلال تحديد كل ما يتعلق بالنظام القضائي و الاختصاص و الإجراءات الواجب مراعاتها ابتداء من رفع الدعاوى إلى القضاء و لحين إصدار الأحكام.

و لكن نتساءل: هل تنتهي مهام وظيفة الدولة في الحماية القضائية بمجرد صدور الأحكام؟ أم تمتد الحماية القضائية لتتحول إلى حماية تنفيذية و التي هي الصورة العملية للحماية القانونية؟

يتوقف الأمر في الواقع على رفض تنفيذ الأحكام القضائية اختياريا من جانب المكلفين بتنفيذها، فهنا يقع على عاتق الدولة الممثلة في السلطة القضائية، واجب التدخل لتنفيذ أحكامها باعتبار أن أحكام القضاء أهم مجسد للحماية القضائية التي تختلف باختلاف نوع الاعتداء إذ أحيانا هذه الحماية بمجرد صدور الحكم القضائي كما هو الشأن بالنسبة للأحكام المقررة و المنشئة و أحيانا أخرى لا يكفي صدور هذا الحكم بل لابد من تنفيذه تنفيذا جبريا الأمر الذي يخوله القانون في حالة عدم تنفيذه تنفيذا اختياريا لتتحول بذلك الحماية القضائية إلى حماية تنفيذية التي عنى المشرع الجزائي بتنظيم أحكامها و طرقها و إجراءاتها حيث يشكل التنفيذ الجبري للأحكام القضائية نهاية النزاع القضائي باستحصال الدائن لحقه و وضع حدا لتعننت مدينه إذ انه لا طائل من حكم قضائي كرس حقا و لم ينفذ إذ حتى يعتبر الدائن كاسبا لدعواه لابد من تنفيذ الحكم القضائي الصادر في الدعوى.

و مفهوم تنفيذ الحكم القضائي بالمعنى الإجرائي واحد فيما إذا كان الحكم صادرا عن الجهات القضائية الوطنية أو عن الجهات القضائية الأجنبية إلا إن الاختلاف الوحيد يكمن في إن الحكم القضائي الأجنبي قبل أن يمر إلى تنفيذه عن طريق الإجراءات التنفيذية الواردة في قانون الإجراءات المدنية فلا بد من السماح لهذا الحكم بإحداث آثاره و ذلك بإتباع إجراءات قضائية تمنح على أثرها للحكم

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي

على العقارات

الأجنبي القوة التنفيذية بحيث يصبح منتجا لأثاره شأنه شأن الحكم الصادر من الجهات القضائية الوطنية، و ينفذ بنفس طرق تنفيذ الحكم القضائي الوطني

و على ضوء هذه الإيضاحات فإننا سنتطرق إلى دراسة شاملة حول إجراءات الحجز التحفظي و التنفيذي على العقار

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي

على العقارات

الخطوة:

الفصل الأول: التنفيذ عن طريق الحجز التحفظي

المبحث الأول: ماهية الحجز التحفظي و إجراءاته

المطلب الأول: تعريفه و شروطه

المطلب الثاني: خصائصه و آثاره

المطلب الثالث: إجراءات الحجز التحفظي

المبحث الثاني: حالات الحجز التحفظي

المطلب الأول: الحالة العامة

المطلب الثاني: الحالة الخاصة

المطلب الثالث: حالات أخرى

المبحث الثالث: تثبيت ورفع و إبطال الحجز التحفظي

المطلب الأول: تثبيت الحجز التحفظي

المطلب الثاني: رفع الحجز التحفظي

المطلب الثالث: إبطال الحجز التحفظي

الفصل الثاني: الحجز التنفيذي على العقارات

المبحث الأول: الحجز على الحقوق العينية العقارية

المطلب الأول: إجراءات الحجز التنفيذي

المطلب الثاني: شروط الحجز التنفيذي على العقارات

المطلب الثالث: آثار الحجز العقاري ..

المبحث الثاني: التدابير المتعلقة ببيع العقار المحجوز.

المطلب الأول: إعداد وتحضير العقار للبيع.

المطلب الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني.

المبحث الثالث: العقارات الغير مشهورة.

المطلب الأول: استصدار أمر الحجز.

المطلب الثاني: تبليغ أمر الحجز.

المطلب الثالث: منازعات التنفيذ على العقار.

الخاتمة

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات تمهيد

التنفيذ لغة هو إخراج الشيء من حيز الفكر وتحقيقه في الواقع.

و التنفيذ في اصطلاح القانون الخاص له معنيين: أولهما موضوعي وثانيهما إجرائي المعنى و هو الوفاء بالالتزام.

و الوفاء في القانون المدني قد يكون اختياريا و هو الأصل، أو قهريا فيكون الوفاء اختياريا حيثما استجاب المدين لعنصر المديونية في الالتزام ،أما إذا امتنع أو تأخر في تنفيذ التزامه فيشرع في أعمال عنصر المسؤولية في الالتزام رغما عن المدين و بالقوة أن اقتضى الأمر ، وهذا ما يعبر عنه بالتنفيذ الجبري وهو المعنى الإجرائي للتنفيذ .

وقانونية التنفيذ الجبري مرهونة بتوفير أركانه الجوهرية التي لا يتصور وقوعه بدونها، فلا بد من تدخل السلطة المختصة بالتنفيذ للقيام به حيث لا يجوز لصاحب الحق أن يقتضي حقه لنفسه بيده بحجز أموال مدينه و بيعها، أو بالتزامه بأداء عمل أو الامتناع عنه، كذلك لا يجوز لحماية السلطة أن تتدخل من تلقاء نفسها لاقتضاء حق لم يطلب صاحبه منها إجراءه، وإنما يمكن أن يطلب منها ذلك و أن يكون بيده لهذا حكم قضائي تنفيذي يجيز التنفيذ الجبري.

ومن ناحية أخرى يجب أن يرد التنفيذ على مال من الأموال التي يجوز التنفيذ عليها ، وهذا كله يأتي بعد اتخاذ مقدمات التنفيذ و احترام المدة القانونية الممنوحة للمدين للوفاء اختياريا حفاظا على واجهية الإجراءات و ضمانا لها.

إلى هنا و باكمال هذه التاركان ، يمكننا القول بان إجراءات التنفيذ اكتملت أو بدأت على نحو يعتد به قانونا، و نشير أن تعدد هذه القيود هو انعكاس لتعدد المصالح التي يرمي المشرع لتحقيقها ، فيتضح مما سبق ذكره أن أركان التنفيذ الجبري متعددة منها ما هو متعلق بموضوع التنفيذ و منها ما له صلة بإجراءاته و شكلياته.

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

الفصل الأول: التنفيذ عن طريق الحجز التحفظي

المبحث الأول: ماهية الحجز التحفظي و إجراءاته

تعرض المشرع الجزائري لموضوع الحجز التحفظي من خلال المواد من 646 إلى 666 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بما في ذلك صورته الخاصة التقليدية كحجز المؤجر على منقولات المستأجر والحجز على منقولات المدين والحجز الاستحقاق إضافة لما تم استحداثه بموجب ق إ م إ كالحجز التحفظي على عينة من السلع أو نماذج من المصنوعات المقلدة .

و إذا كان الأصل أنه لا تنفيذ بدون سند تنفيذي فإن الدائن قد يجد نفسه في بعض الأحوال بصدد خطر عاجل يهدد حقه لدى مدينه بحيث إذا انتظر الحصول على سند تنفيذي وإعلان مدينه وتكليفه بالوفاء قبل الحجز لكان من شأن ذلك ضياع حقه ، إذ قد يحدث أن يقدم المدين على تهريب أمواله سواء بالتصرف فيها أو بإخفائها ،ولذا أجاز القانون للدائن مباغته الدائن المدين بتوقيع الحجز على أمواله المنقولة والعقارية قبل تهريبها بما أسماه الحجز التحفظي.

المطلب الأول: تعريف الحجز التحفظي وشروطه

الفرع الأول: تعريفه

يمكن تعريف الحجز التحفظي بأنه إجراء وقائي يلجأ إليه الدائن سواء كان بيده سند تنفيذي أو لم يكن بيده أي سند بقصد وضع الأموال التي يملكها المدين المنقولة والعقارية تحت يد القضاء لمنع المدين من التصرف فيها تصرفا يضر الحاجز أو بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه أن يؤدي إلي استبعادها من دائرة الضمان العام للدائن الحاجز ولا يصدر إلا في حالة الضرورة وبموجب الأمر على عريضة وهو أيضا لاستهداف ابتداء بيع المنقول المحجوز عليه و اقتصاد حقه من ثمنه و إنما وضعه تحت يد القضاء لمنع المدين من التصرف فيه و تهريبه إضرارا بالدائن¹”

¹ (محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الطبعة الثانية 1990. ص-147-146

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

ولقد عرفته المادة 646 من ق إ م إ" على أنه هو وضع أموال المدين المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها ، ويقع الحجز على مسؤولية الدائن "

وحسب ما جاءت به المادة يرد الحجز التحفظي على المنقولات المملوكة للمدين البضائع والآلات التي لا تعد عقار بالتخصيص ، والأثاث والمفروشات كما يرد أيضا على الأموال العقارية ، وهذا خلافا لما كان معمول به قبل صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد كما يرد الحجز أيضا على الحقوق الصناعية والتجارية ، إذ يجوز لكل من له ابتكار أو إنتاج مسجل ومحمي قانونا أن يحجز تحفظيا على عينة من السلع أو النماذج من المصنوعات المقلدة وفق المادة 650 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد "2"

الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها لتوقيع الحجز التحفظي

يشترط في الحق الذي يوقع الحجز التحفظي ضمانا له شروط معينة، وهي أن يكون الدين محقق الوجود وحال الأداء ومعين المقدار:

الشرط الأول: تحقق الوجود

نصت المادة 647 من ق إ م إ على أنه يجوز للدائن بدين محقق الوجود، أن يطلب بعريضة مسببة، مؤرخة وموقعة منه أو من نيوبه، استصدار أمر بالحجز التحفظي على المنقولات أو العقارات مدينه إذا كان حاملا لسند دين أو كان لديه مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين ويخشى فقدان الضمان لحقوقه. ويذهب الفقه في تحديد مدلول معنى تحقيق وجود الحق والذي يجري الحجز التحفظي لاقتضائه، إلى التفرقة بين فرضيتين: "3"

الفرض الأول: " أن يكون بيد الدائن سندا تنفيذيا أو حكما غير واجب النفاذ ، في الفرض يجوز إجراء الحجز دون إذن من القضاء ، فإذا كان الحق الثابت في السند حقا احتماليا أو معلق على شرط واقف فإنه لا يجوز توقيع الحجز بمقتضاه وبناء على ذلك ، فإنه لا يجوز الحجز بمقتضى حكم صادر بتقديم حساب وذلك لأن الحساب قد لا يسفر عن حق طالب التنفيذ وينبغي الانتظار حتى تقديم الحساب ، ويطبق نفس الحكم على الحكم الصادر بالغرامة التهديدية قبل توقيعها .

(2) العربي الشحط عبد القادر طرق التنفيذ في المواد المدنية و الإدارية ص 119
(3) العربي الشحط عبد القادر نفس المرجع ص 112

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

وإذا حدث نزاعا بشأن هذا الحق، فلا يعني ذلك أن الحق غير محقق الوجود، ولذلك فإن آثار المدين منازعة في وجود الحق، فإن ذلك لا يمنع من إجراء الحجز التحفظي طالما أن طالب التنفيذ يحوز سنداً تنفيذياً

الفرض الثاني: ألا يكون بيد الدائن سنداً تنفيذياً ، أو حكماً غير واجب النفاذ ، وفي هذه الحالة يلزم القانون طالب التنفيذ بالالتجاء بصفة أساسية إلى رئيس المحكمة كي يستدر أمراً بتوقيع الحجز ، وذلك بناء على عريضة التي تقدم إليه ، وهو يصدر أساساً في غيبة الخصوم ، ومن ثم فيكفي لكي يكون الحق محقق الوجود ، أن يكون الظاهر يدل على وجود هذا الحق .

الشرط الثاني: حلول الأداء.

ويقصد بذا الشرط ألا يكون الدين مؤجلاً قانونياً أو إتفاقياً ، أما إذا سقط الأجل لسبب من الأسباب ، فإن الأجل يحل ويجوز توقيع الحجز التحفظي وينبغي أن يتحقق هذا الشرط عند توقيع الحجز ، أما عند طلب الحجز فلا يعد هذا الشرط لازماً وقد اختلف فقه القانون الوضعي حول مسألة جواز توقيع الحجز التحفظي إذا كان المدين قد منح أجلاً قضائياً نظرة الميسرة .

فذهب جانب من الفقه إلى أن الأجل القضائي لا يحول دون توقيع الحجز التحفظي وذلك لأن المدين يمنح الأجل الاختياري ، وليس لتهريب أمواله فإذا كانت الإجراءات التنفيذية غير جائزة ، فإنه ليس ثمة ما يحول دون اتخاذ الإجراءات التحفظية على أموال المدين المنقولة .

بينما ذهب جانب آخر من الفقه إلى اعتبار منح نظرة الميسرة للمدين مانعاً من توقيع الحجز التحفظي وذلك لأن الحق يعتبر غير حال الأداء كما أن منع الحجز يحقق فائدة للمدين وللدائنين أنفسهم لأنه يمكن المدين من حشد العناصر الأخيرة لموارده، ويبدوا منطقياً عدم السماح بتوقيع الحجز التحفظي تتهياً له هذه الفرصة

«4»

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

الشرط الثالث: تعيين المقدار

ومعنى هذا أن الحجز التحفظي لا يقع إلا بعد تعيين مقدار الدين، فإذا تم توقيع الحجز التحفظي دون تعيين المقدار الدين تعيينا نهائيا أو مؤقتا فإن الحجز يكون باطلا.

ويعد هذا الشرط لازما مهما كان سند الحجز ، فإن كان بيد الدائن طالب التنفيذ سندا تنفيذيا أو حكما غير واجب النفاذ أو لم يكن معه سندا وحصل على إذن من قاضي الأمور المستعجلة وكان الدين غير معين المقدار فإنه ينبغي الالتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة لتقديره تقديرا مؤقتا ثم يوقع الحجز التحفظي بعد ذلك ، ويجوز التظلم من هذا الأمر طبقا للقواعد العامة للتظلم من الأوامر على عرائض ، والتقدير الذي يحدده قاضي الأمور المستعجلة لا يلزم محكمة الموضوع عند النظر موضوع النزاع .

وحكمة هذا الشرط هي تمكين المدين المحجوز بالالتجاء إلى الإبداع والتخصيص، أو طلب قصر الحجز، فاستخدام هذه الوسائل يتطلب تعيين مقدار حق الدين.⁵

المطلب الثاني: خصائص وأثار الحجز التحفظي

الفرع الأول: خصائص الحجز التحفظي

من خلال التعريف المذكور و ما ورد في نص المادتين 646 و 647 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , يتبين أن الحجز التحفظي يتميز بخصائص:

1- أنه إجراء وقائي يراد منه وضع الأموال المحجوزة تحت يد القضاء دون أن يؤدي أليا إلى البيع واستيفاء حق الدائن من ثمنه "6"

2 - الحجز التحفظي يهدفا أصلا إلى ضبط المال المحجوز لمنع المدين من تهريبه إلى أن يحصل على سند تنفيذي بحقه-أي أن الحجز التحفظي ليس منطويا بإرادة المدين وحده وإنما لا بد من استصدار أمر بتوقيعه من القاضي ولا يكون إلا الضرورة إذا كانت هناك استعجال وخطر يهدد الضمان العام .

⁵ العربي الشحط عبد القادر نفس المرجع السابق ص115

⁶ بربارة عبد الرحمان طرق التنفيذ.من الناحيتين المدنية و الجزائرية الطبعة الأولى. 2009 ص 156

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

3- لا يؤدي الحجز التحفظي إلى نقل الحيازة المال المحجوز وإنما يظل المحجوز عليه حائزاً مؤقتاً لأمواله المحجوز عليها وله أن ينتفع بها انتفاع رب الأسرة الحازم الحريص وله أن يمتلك ثمارها .

4- أن الدائن بإمكانه إيقاع الحجز التحفظي سواء كان بيده سند تنفيذي أم لم يكن بيده ذلك بل يجوز إيقاع مثل هذا الحجز و لم يكن بيد الدائن أي سند رسمي أو عرفي بل يكفي في ذلك وجود مسوغات ظاهرة للدين ويرى في ذلك الدكتور محمد حسنين : "فيتعين على القاضي عدم إجابة الطلب إذا لم يثبت لديه أن حق الطالب محقق الوجود أي ليس محل نزاع جدي وعندئذ يقوم القاضي الأمر بتوقيع الحجز بتحدد مقداره مؤقتاً ، والقرار الذي يصدر بالحجز لا يعتبر حجة بالنسبة لمحكمة الموضوع فيما ذهب إليه من اعتبار الحق محقق الوجود أو خالياً من النزاع الجدي لأنه ليس حكماً وإنما هو قرار أو أمر على عريضة يصدر بمقتضى السلطة الولائية للقاضي ويجوز الحجز التحفظي بموجب السندات التجارية مثل الكمبيالة " .

5- لا بد لإيقاع الحجز التحفظي من صدور أمر بتوقيعه من القاضي الذي يتعين عليه التأكد من قيام حالة الضرورة أي إذا كان ثمة استعجال و خطر يهددان الضمان العام وهو ما عبرت عليه المادة 647 بالخشية من فقدان الضمان .

6- يمكن إيقاع الحجز التحفظي على المنقولات والعقارات سواء كانت في حيازة المدين أو تحت حيازة شخص غير المدين لأن الغرض منه ضبط المال بإجراءات مادية لمنع المحجوز عليه من تهريبه إلى أن يحصل الدائن على سند تنفيذي .

7- أن الحجز التحفظي يكون للدائن بمبلغ من النقود إذا كان دينه محقق الوجود و حال الأداء و هذان الشرطان يجب توافرها في الحق المطالب به في جميع أنواع الحجز إلا أنه لا يشترط أن يكون معين المقدار إذ يكفي في ذلك المقدار التقريبي للدين الذي من أجله صرح بالحجز. "7"

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

8-أموال المدين كلها ضامنة للدين.

9- الحجز التحفظي لم يعد مقصورا على حالت محددة، وإنما قرر المشرع صراحة جواز توقيعه كلما تطلبت الحاجة حماية عاجلة للدائن دون حصر هذه الحاجات.⁸

الفرع الثاني: آثار الحجز التحفظي.

المواد من 659 إلى غاية 661 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الغاية من إيقاع الحجز التحفظي وهو وضع المال المحجوز تحت يد القضاء و منع المدين المحجوز عليه من التصرف في هذا المال إضرارا بالدائن و كل تصرف من المدين في الأموال المحجوزة لا يكون نافذا و يترتب على التصرفات القانونية أو الأعمال المادية المضرة بالحجز تعرضه للعقوبات المتعلقة بجرائم الأموال المحجوزة المنصوص عليها في قانون العقوبات

و لكن يظل المدين المحجوز عليه حائز للمال المحجوز لغاية تثبيت الحجز بحكم أو صدور أمر برفعه⁹

وله حق الانتفاع و تملك الثمار و المحافظة عليها ، كما يجوز للمدين أن يؤجر الأموال المحجوزة بترخيص من رئيس المحكمة الأمر بالحجز و ذلك بموجب أمر على عريضة .

ينتج عن الحجز التحفظي غل يد المدين عن التصرف في أمواله المحجوز عليها تحت يده ، ومن المقرر أن الحجز التحفظي يصبح تنفيذياً من يوم صدور الحكم النهائي بصحة إجراءات الحجز ، أو من صيرورة الحكم بصحة الحجز نهائياً ، وبذلك يتعين أن ينم بيع الأشياء المحجوزة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الحكم المذكور .

بالنسبة لحجز ما للمدين لدى الغير

فيختلف أثر الحجز بالنسبة لكل من المحجوز لديه والمحجوز عليه كما يلي :

أولا بالنسبة للمحجوز لديه

⁸ محمد حسين طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية 1990.ص

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

1. قطع التقادم إذ ينقطع بإعلان ورقة الحجز التقادم الساري لمصلحة المحجوز لديه في مواجهة المحجوز عليه وذلك عملاً بالمادة 383 مدني والتي تقضي بانقطاع التقادم بالحجز لأن الحاجز في هذه الحالة يستعمل حق مدينه المحجوز عليه في مطالبة المحجوز لديه بما في ذمته .

2. منع المحجوز لديه من الوفاء بدينه للمحجوز عليه وكذلك امتناع المقاصة التي تتوفر شروطها بعد الحجز استناداً لنص المادة 367 مدني التي نصت على أنه لا يجوز أن تقع المقاصة إضراراً بحقوق كسبها الغير.¹⁰

ثانياً بالنسبة للمحجوز عليه :

يتمتع المحجوز عليه من التصرف في المال المحجوز عليه تصرف يضر بحق الحاجز وأن تصرف في هذا المال فان تصرفه لا يسري في حق الحاجز، على أن الحجز لا يخرج المال من ملك المدين ويترتب على ذلك ثلاثة أمور هي:

1. للمحجوز عليه اتخاذ ما يراه من الإجراءات التحفظية في مواجهة مدينه المحجوز لديه وذلك للمحافظة على ماله ، أو مطالبته بالوفاء وكذلك الفوائد التأخيرية .

2. إن الحجز لا يحرم المحجوز عليه من إنهاء العلاقة بينه وبين المحجوز لديه إذا وجد ما يبرر ذلك فله فسخ عقد الإيجار المنشئ لمديونية المحجوز لديه أو إنهاء عقد عمله المنشئ لدين الأجرة.

3. يجوز الحجز على ذات المال من قبل أي دائن آخر للمحجوز عليه.¹¹

¹⁰ محمد حسين نفس المرجع السابق ص 152

¹¹ عمارة بلغيث التنفيذ الجبري و إشكالاته ،دار العلوم للنشر و التوزيع 2004 ص 128

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

المطلب الثالث: إجراءات الحجز التحفظي

لقد نظمت **646** المادة القواعد المتعلقة بضرب الحجز التحفظي من خلال نصها *يتم الحجز التحفظي بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين أو مقر الأموال المطلوب حجزها *.

يلزم رئيس المحكمة بالفصل في طلب الحجز في أجل أقصاه خمسة أيام من تاريخ إيداع العريضة بأمانة الضبط "

حسب ما جاءت به هذه المادة يتم طلب توقيع الحجز التحفظي بإتباع الإجراءات التالية: "12"

الفرع الأول: تقديم طلب من الدائن إلى رئيس المحكمة

لا يمكن إيقاع الحجز التحفظي إلا بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين أو مقر الأموال المطلوب حجزها و يجب على رئيس المحكمة الفصل في طلب الحجز في أجل خمسة أيام ابتداء من تاريخ إيداع العريضة بأمانة الضبط ولقد حددت المادة **649** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الاختصاص النوعي أو المحلي فيما يخص الجهة المختصة بتوقيع الحجز وهي رئيس المحكمة التي يوجد فيها موطن المدين أو الأموال المراد حجزها في حالة الحجز على المنقول أو المحكمة مقر المجلس القضائي في حالة الحجز على العقار طبقاً لنص المادة **8** الفقرة الأخيرة من ق إ م إ

تتضمن العريضة اسم ولقب ومهنة وموطن الدائن الحاجز ، اسم ولقب وموطن المحجوز عليه ، ثم عرض موجز لسبب الدين ومقداره ودواعي تقديم الطلب كتقديم أدلة توحى أو تثبت تصرفات مريبة صادرة من طرف المدين بشأن الأموال الخاصة به ، مع إرفاق العريضة بالمستند الذي يثبت الدين المطالب به وإذا لم يوجد تعين على الطالب ذكر المقدار التقريبي لذلك الدين مع تقديم المسوغات الدال على ثبوت الدين .

¹² على بداوي مفتش بوزارة العدل ، الحجز التحفظي محاضرة منشورة بالمجلة القضائية عدد **01** سنة

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

وأخيرا تذييل العريضة بأمر الحجز باسم رئيس المحكمة المختصة إقليميا ونوعيا ثم يوقع الدائن هذه العريضة.

الفرع الثاني: استصدار أمر بإجراء الحجز التحفظي

يصدر رئيس المحكمة بعد استيفاء العريضة للشروط الشكلية و الموضوعية و بخاصة التأكد من توافر الصفة لدى الطالب و متى اطمأن إلى وجود حالة الضرورة أصدر أمره بإيقاع الحجز في ذيل العريض التي يقده الحاجز .

يتضمن الأمر اسم القاضي الذي أصدره وصفته، واسم المحجوز عليه وموطنه وتحديد صيغة الحجز التحفظي على الأموال المنقولة المادية، كما يتضمن رقم تسجيله في كتابة الضبط وتاريخ إصداره وتوقيع القاضي الذي أصدره ثم يختم بالختم الرسمي للجهة القضائية التي صدر منها .

يسجل أمر الحجز التحفظي في سجلات الحجز التحفظية على مستوى كتابة الضبط، ثم يسجل في مكتب التسجيل، باعتباره عقدا قضائيا يخضع لرسم التسجيل والطوابع المستحقة، للخرينة والتي تحدد سنويا في قانون المالية .

الفرع الثالث: تبليغ أمر الحجز و إيقاعه

أولاً: تبليغ الحجز

متى صدر أمر الحجز يبلغ رسميا أمر الحجز التحفظي إلى المدين بغير إهمال بواسطة المحضر القضائي وفقا لأحكام المادة **688** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و يرجع لرئيس المحكمة فيما يثار من إشكالات و لم ينصص القانون على مدى قابلية أمر الحجز للاعتراض أو المعارضة أو الاستئناف خلافا للقانون القديم الذي كانت تنص المادة **346** على قابلية الأمر للمعارضة و الاستئناف.

ثانياً: إيقاع الحجز

يقوم المحضر القضائي فورا بإيقاع الحجز و تحرير محضر حجز و جرد للأموال الموجودة تحت يد المدين و إلا كان الحجز باطلا و يسلم منه نسخة للمدين و يعنيه حارسا عليها و في حالة وجود مقاومة يمكن الاستعانة بالقوة العمومية لتنفيذ أمر الحجز.

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

و إذا تعلق الحجز بسندات تجارية محررة لفائدة المدين يجب أن تعين في محضر الحجز و تودع في أمانة ضبط المحكمة مع أصل المحضر مقابل وصل.

و إذا وقع الحجز على مصوغات أو سبائك ذهبية أو فضة أو معادن نفيسة أخرى أو حلي أو أحجار كريمة و جب على المحضر القضائي أن يبين في محضر الحجز نوع المعدن و الوزن الحقيقي و أوصافه و تقدير قيمته بمعرفة خبير يعين بأمر على عريضة أو من طرف الإدارة المكلفة بدمغ المعادن الثمينة ، وهذا بحضور المدين أو ممثله القانوني أو بعد صحة تكليفه بالحضور.

و في كل الأحوال يرفق تقرير الخبير الخاص بالتقدير و الوزن بمحضر الحجز

و يجب بعد الوزن و التقييم أن توضع في حرز مختوم و مشمع و أن يذكر ذلك في محضر الحجز مع وصف الأختام و إيداعها بأمانة ضبط المحكمة مقابل وصل. و إذا كانت المنقولات المحجوز عليها في حيازة الغير فيتولى المحضر القضائي تبليغ الأمر إلى كل من المحجوز عليه و المحجوز لديه الحائز و يحرر محضر حجز للمنقولات.

و يعين المحجوز لديه حارسا عليها و هذا التبليغ للمحجوز لديه يعد بمثابة إنذار له لتقديم تصريح عن الأموال المملوكة للمدين و المودعة لديه و إذا كانت ثمة حجوز أخرى وقعت تحت يده من قبل و لا يزال أثرها قائما و يحرر محضرا بأقواله و في حالة عدم التصريح في الآجال المنصوص عليها في المادة 677 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه يترتب عن ذلك المسؤولية المهنية و المدنية للمحجوز لديه بما تسبب فيه من ضرر مادي يلحق بالدائن .

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

المبحث الثاني: حالات الحجز التحفظي

المطلب الأول: الحالة العامة

وهي صور مستحدثة للحجز التحفظي

لم يتضمنها قانون إ م إ الجديد تشمل صورتين

1 الحجز التحفظي على عينة من السلع أو النماذج من المصنوعات المقلدة

2 الحجز التحفظي على العقارات

الفرع الأول: الحجز التحفظي على عينة من السلع أو نماذج من المصنوعات

استحدثت المادة **650** ق إ م إ " يجوز لكل من له ابتكار أو إنتاج مسجل ومحمي قانونا أن يحجز تحفظيا عينة من السلع أو نماذج من المصنوعات".

يحرر المحضر القضائي، محضر الحجز يبين فيه المنتج أو العينة أو النماذج المحجوز وبضعة في حرز مختوم ومشمع وإيداعه مع نسخة من المحضر بأمانة ضبط المحكمة المختصة.¹³

وذلك بغرض تفعيل حماية الملكية الفكرية تطبيقا للاتفاقيات المرتبطة بالتجارة الدولية لاسيما الإبداعات المسجلة بحسب التخصص إما بالمعهد الوطني الجزائري للملكية الصناعية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم **98-68** المؤرخ في فبراير **1998** أو لدى الديوان الوطني لحقوق المجاورة.

كما جاءت المادة **650** لتكتمل النصوص الخاصة ونذكر منها الأوامر التالية

الأمر رقم **03-05** في **19** جويلية **2003** يتعلق بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة

الأمر رقم **03-06** في **19** جويلية **2033** يتعلق بعلامات بالإضافة إلى مرسوم تنفيذي رقم **05-277** المؤرخ في **02** أوت **2005** المحدد لكيفية إبداع العلامات وتسجيلها، المعدل والمتمم،

¹³ بربرارة عبد الرحمان المرجع السابق، ص 173-174

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

الأمر رقم **07-03** المؤرخ في **19** جويلية **2003** بتعلق ب براءات الاختراع
الإضافة إلى مرسوم التنفيذ رقم **05-275** المؤرخ في **2005/08/02** المحدد
لكيفيات إبداع براءات الاختراع معدل ومتم .

الأمر رقم **08-03** المؤرخ في **19** جويلية **2003** يتعلق بحماية التصاميم
الشكلية للدوائر الكاملة

فالإجراء الجديد يسمح بالحجز تحفظيا على عينة من السلع والنماذج
والابتكارات المقلدة حتى يمكن إجراء المقارنة واثبات التقليد إما أمام القاضي المدني
أو القاضي الجزائي بمناسبة دعوى عمومية عن جريمة بيع منتج مقلد وفقا

للمادة **151** وما يليها من الأمر رقم **05-03**

للمادة **26** وما يليها من الأمر رقم **06-03**

للمادة **61** وما يليها من الأمر رقم **07-03**

للمادة **35** وما يليها من الأمر رقم **08-03**

وذلك دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بمصادرة المنتج المقلد وللطرف المدني
حق المطالبة بالتعويضات عما أصابه من ضرر ويتم الحجز وفقا للإجراءات الأتي
ذكرها

1- يتم الحجز بموجب أمر على عريضة صادرة عن رئيس المحكمة يوجد
في دائرة اختصاصها مقر الأموال المطلوب الحجز على عينة منها أو
موطن المدين.

2- يحرر المحضر القضائي محضر الحجز ويبين فيه المنتج أو العينة أو
النموذج المحجوز.

3- توضع العينة في حرز مختوم ومشمع , تودع مع نسخة من المحضر بأمانة
ضبط المحكمة المختصة إقليميا .¹⁴ "

الفرع الثاني: حجز التحفظي على العقارات

تأكيدا لمضمون المادة **652** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية للدائن أن
يحجز تحفظيا على عقارات مدينه شريطة

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

1- على أن يقيد أمر الحجز التحفظي على العقارات بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار.

2- أن يتم خلال أجل خمسة عشر يوم من تاريخ صدوره و إلا كان الحجز باطلا

ويلاحظ هنا أن القانون الجديد أجاز الحجز التحفظي على العقارات و أن المشرع خص الحجز بمادة واحدة دون إي تفصيل للإجراءات المتعلقة بالقيود لدى المحافظة العقارية كما هو مقرر للحجز التنفيذي على العقارات ومعنى ذلك أن الأحكام العامة المتعلقة بالحجز التحفظي التي تسري على المنقول يمتد العمل بها بالنسبة للعقارات لاسيما الآثار المترتبة عن الحجز الوارد في المواد من 659 إلى 661 من ق إ م إ نذكر منها

1- بقاء الأموال المحجوزة تحت يد المحجوز عليه إلى حين الحكم بتثبيت الحجز أو الأمر برفعه وله أن ينتفع بها انتفاع رب الأسرة الحريص على المحافظة عليها.

2- يجوز للمدين أن يؤجر الأموال المحجوزة بترخيص من رئيس المحكمة الذي أمر بالحجز وذلك بأمر على عريضة .

خلافًا للقانون القديم الذي كان يحصره في المنقولات

كما أن المشرع لم يفصل بين العقارات المشهورة والعقارات غير المشهورة ولم يشر إلى الحقوق العينية وبالنتيجة لغياب نص صريح , نرى بأن الحجز يقتصر على العقارات المشهورة لأنها الوحيدة التي تحوز على بطاقات لدى المحافظة العقارية وإنما يضم بأمانة ضبط المحكمة إلي توجد في دائرة اختصاصها العقار المسجل خاص لقيود الحجز العقارية .¹⁵

الحالة العادية:

خشية الدائن من فقدان الضمان لدينه: استنادا إلى القاعدة العامة يجوز للدائن توقيع الحجز التحفظي على منقولات وعقارات مدينه في كل حالة يخشى فيها فقدانه لضمان حقه أي أن المشرع يصرح أن للدائن أن يوقع الحجز التحفظي في أي حالة طالما توافر شرط محدد و هو خشية فقدان الدائن لضمان دينه وهذا الشرط المرن إنما يعبر عن حاجة الاستعجال , إذ يجعل من الحجز التحفظي وسيلة يحافظ بها الدائن على ضمان حقه من خطر تأخير الحماية التنفيذية (الحجز التنفيذي) و

¹⁵ على بداوي مفتش بوزارة العدل ، نفس المجلة ص50

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

يتمثل هذا الخطر في احتمال تهريب المدين لأمواله المكونة لهذا الضمان و بالتالي فحيث يتهدد ضمان حق الدائن يجوز له طلب توقيع الحجز التحفظي و بالتالي فتقدير حالة الخشية المنصوص عليها في المادة 647 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية هنا هو خشية فقدان الضمان العام لحق الدائن و يترك للقاضي الأمر بالحجز الذي يقدر هذه الخشية على ضوء ظروف المدين المالية والشخصية و ظروفه الاجتماعية و سهولة تهريبه لأمواله.

و يتعين على القاضي حين التوقيع على الأمر بالحجز الموازنة بين هذه الظروف و بين التبريرات التي قدمها الدائن للإذن بالحجز وهذا التقدير الموضوعي من القاضي مسألة واقع, ومن الأمثلة التي تتوافر فيها حالة الضرورة.

-إذا خشي الدائن فرار مدينه و كان لذلك أسباب جدية.

-إذا كانت تأمينات الدين مهددة بالضياع

-إذا كان المدين تاجرا و قامت أسباب جدية يتوقع معها تهريب أمواله أو إخفائها.

المطلب الثاني: حالات الخاصة

أولا: الحجز التحفظي على الحقوق الصناعية و التجارية

أجازت المادة 650 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لكل من له ابتكار أو إنتاج مسجل و محمي قانونا أن يحجز تحفظيا على عينة من السلع أو نماذج من المصنوعات المقلدة. و يحزر في ذلك محضر ا من طرف المحضر القضائي يبين فيه المنتج أو العينة أو النموذج المحجوز ويضعه في حرز مختوم و مشمع و إيداعه مع نسخة من المحضر بأمانة ضبط المحكمة المختصة إقليميا.

كما أجازت المادة 651 للدائن أن يحجز تحفظيا على القاعدة التجارية للمدين و على أن يقيد أمر الحجز بالإدارة المكلفة بالسجل التجاري خلال أجل خمسة عشر يوما من تاريخ صدوره كما يتم نشره في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية و إلا اعتبر الحجز باطلا و على طالب الحجز في هذه الحالة تقديم ما يثبت الصفة و المصلحة و على رئيس المحكمة التأكد من ذلك قبل توقيع أمر الحجز.

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

ثانياً: الحجز التحفظي بالنسبة للمؤجر على منقولات المستأجر

حجز المؤجر على منقولات المستأجر : و هو نوع من الحجز التحفظي نص عليه المشرع في المواد من 653 إلى 656 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و بموجبها يجوز لملاك المباني والأراضي الزراعية و مستأجريها الأصليين أن يباشروا حجز المؤجر على المنقولات و الأثاث و الثمار الموجودة في هذه العقارات وفاء للأجرة المستحقة عن إيجارها باعتبار الحجز يشكل إحدى الضمانات المقررة لاستيفاء المستحقات إذا لم يقم مستأجر تلك العقارات بدفع مقابل الإيجار فللمالك حق الأولوية في الحصول على ديونه الناجمة عن استعمال تلك العقارات .¹⁶ كما يجوز للمؤجر إيقاع الحجز التحفظي على منقولات المستأجرين الفرعيين للمباني أو الأراضي الزراعية أو الحقول أو البساتين الموجودة في الأمكنة التي يشغلونها."

كما يجوز إيقاع الحجز التحفظي على ثمار تلك الأراضي وفاء للأجرة المستحقة

وتمثل المواد من 653 إلى 656 من قانون الإجراءات المدنية النصوص الإجرائية أما المادتان 501 والمادة 995 من القانون المدني الجزائري الجانب الموضوعي

ثالثاً: الحجز التحفظي على منقولات المدين المتنقل

و هو نوع من الحجز التحفظي و بمقتضاه يجوز لكل دائن و لو لم يكن بيده سند أن يحصل على إذن من القاضي لمباشرة الحجز على المنقولات الموجودة في المنطقة التي يقيم فيها الدائن و المملوكة لمدينه المتنقل

وهي أيضا الحالة التي يكون فيها الدائن أمام مدين متنقل ليس له إقامة ثابتة ، ففي هذه الحالة أجاز المشرع الجزائري للدائن تقديم طلب لقاضي محكمة موطنه الغرض منه الحصول على إذن يسمح له بمباشرة الحجز على منقولات المملوكة للمدين والموجودة في تلك المنطقة سواء كانت تحت يد الحاجز نفسه فيعين هو حارسا عليها أو كانت تحت يد الغير وهنا يترك أمر اختيار الحارس على تلك

¹⁶ بربارة عبد الرحمان طرق التنفيذ في المسائل المدنية، منشورات البغدادي سنة 2002 ص 94

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

المنقولات للقاضي منع المدين من التصرف فيها إضراراً بدائنه عملاً بالمادة 657 من ق إ م إ التي تنصص على: "يجوز للدائن سواء كان بيده سند أم لا أن يحجز تحفظياً على منقولات مدينه المتنقل الموجودة في المنطقة التي يقيم فيها الدائن وإذا كانت المنقولات المحجوزة تحت يد الدائن عين حارساً عليها، وإلا يعين غيره عليها بناء على طلب منه."¹⁷

رابعاً: الحجز التحفظي الإستحقاقى

الحجز الاستحقاقى هو الحجز الذي يوقعه مالك المنقول أو من له حق الحبس عليه قبل رفع الدعوى باستردادها ، فيشترط هذا الحجز أن يكون الحاجز وقت توقيه مالكا والغرض من هذا الحجز في هذه الحالة ضبط الأشياء المملوكة للحاجز لمنع حائزها من التصرف فيها تصرفاً قد يمنع صاحبها من استردادها إذا حكم له بعد ذلك بملكيته أساس الحجز عند الأستاذ محمد حسنين "هو حق التتبع العيني أي حق مالك المنقول أو صاحب الحق العيني في تتبعه في يد حائزه أو مغتصبه، فإذا لم يكن له الحق في التتبع فلا يجوز له توقيع هذا الحجز ، وذلك في حالة استناد حائز المنقول إلى قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية أي أن يكون الحائز للمنقول حسن النية ولديه سبب صحيح عملاً بالمادة 835 من القانون المدني الجزائري، كأن يكون قد اشتراه بعقد بيع صحيح ممن يظهر عليه بمظهر المالك كالوارث الظاهر أو الموصي أو الموصي له"¹⁸

فالحجز الاستحقاقى يكون نتيجة لما للمالك من الحق في تتبع منقولاته تحت يد حائزها، لذلك يتمتع الحجز كلما امتنع على المالك أن يتتبع العين بسبب ترتيب حق للغير يمكن الاحتجاج به في مواجهة المالك ، كما إذا كان للغير أن يتمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية ، وبيان الحالات التي يكون فيها للشخص حق التتبع وتلك التي يتمتع فيها لا هذا الحق تحكمه قواعد القانون المدني ، وبناء على ذلك إذا تنازل المالك عن التمسك بملكية المنقول مكتفياً بصفته كدائن للمدين وطلب التنفيذ على المنقول لاستيفاء دينه من ثمنه فلا يكون له الحق في توقيع الحجز الاستحقاقى التحفظي.

والمناط في توقيع الحجز الاستحقاقى هو قيام طالب الحجز في تتبع المنقول تحت يد المطلوب الحجز عليه، فكلما قام هذا الحق جاز الحجز سواء كان طالبه مالكا أو صاحب حق انتفاع أو صاحب حق في الحبس ، وكلما انتفى الحق في التتبع

¹⁷ بربارة عبد الرحمان طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائرية منشورات البغدادي 2009 ص 95

¹⁸ محمد حسين نفس المرجع السابق ص 168

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

طبقا لأحكام القانون المدني انتفى الحق في الحجز كحالة الحائز في التمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية.

وإذا أوقعه بائع المنقول مع الاحتفاظ بالملكية لحين سداد الثمن حجزاً إستحقاقياً تحفظياً ولكنه لم يطلب الفسخ بل طلب على المنقول ليقضي باقي المستحق له من ثمنه ، فإن الحجز يكون باطلاً لما يفيد مسلك البائع الحاجز من تنازله عن الاحتفاظ بالملكية فلا يكون له التتبع ، ومن ثم توقيع الحجز التحفظي الاستحقاقى "19"

وتجدر الملاحظة أنه طبقاً لأحكام المادة 658 الفقرة الثانية من ق إ م إ ، فإنه في حالة الاعتراض حائز المنقول المراد حجزه على عملية الحجز ،وجب على المحضر القضائي وقف إجراءات الحجز وتحرير محضر إشكال يسلمه للأطراف لعرضه على رئيس المحكمة في أجل أقصاه ثلاث 3 أيام من تاريخ الاعتراض . "20"

المطلب الثالث: حالات أخرى

أولاً: الحجز على السفن والطائرات

نظم المشرع الجزائري عملية الحجز على السفن بموجب أحكام القانون البحري الصادر بالأمر 76-80 المؤرخ في 23/10/1976 المعدل والمتمم بالقانون 98-06 المؤرخ في 27/06 / 1998، بينما عالج أحكام حجز الطائرات بموجب قانون 98-06 المؤرخ في 27/06 / 1998 والمتضمن القواعد العامة للطيران بالنظر إلى الطبيعة القانونية لكل من السفينة والطائرة .

فبالنسبة للحجز التحفظي على السفينة ، ومن استقراء نص المادة 150 من القانون البحري الجزائري ،يظهر جلياً أنه يجوز ذلك إذا تعلق الأمر بهدف حماية الديون البحرية بما فيها مصاريف شحن وتفريغ السلع والبضائع ، ورسوم المرفأ، وكذلك العقود المبرمة في إطار استئجار السفينة أو التأمين البحري ،دون تعس الحجز في استعمال هذا الحق ، وإلا تحمل المسؤولية عن ما ينجر عن هذا الإجراء .

¹⁹ العربي الشحط عبد القادر نفس المرجع السابق ص 199-120

²⁰ بربارة عبد الرحمان نفس المرجع السابق الطبعة الأولى 2009 ص 171

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

و هذا عكس الحجز التنفيذي على السفينة، والذي نصت عليه أحكام المادة 160 من القانون البحري بحيث أجازته بالنسبة لكل الديون مهما كانت طبيعتها أو مصدرها، إذ يكفي في هذه الحالة أن تكون السفينة أساس الضمان العام.²¹ "

أما فيما يتعلق بالحجز التحفظي على الطائرات، فإن المادة 30 من قانون الطيران المدني الجزائري تخضع الحجز التحفظي للطائرات لقواعد اتفاقية روما المبرمة في 29 مايو 1933، وفي هذه الحالة يجوز لدائني مالك الطائرة، باعتبارها عنصرا من عناصر الضمان العام، أن يوقعوا حجزا تحفظيا على الطائرة وذلك قبل الحصول على سند تنفيذي لمباشرة إجراءات التنفيذ عليها، وتجدر الملاحظة في هذا الصدد أن هناك أحكام مشتركة بين كل من السفينة والطائرة فيما يخص مدى قابلية بعضها للحجز، ونظرا لاعتبارات تتعلق بطبيعة نشاط كلا الوسييلتين يمنع توقيع الحجز على بعض السفن والطائرات كتلك المملوكة للدولة أو التي تؤجرها أو تستأجرها وتخصيصها للقيام بخدمات مرفقيه مثل السفن والطائرات الموضوعة تحت تصرف رئاسة الجمهورية أو تلك التي تخصص لجهاز الدرك الوطني أو الشرطة أو الجمارك أو الحماية المدنية.²² "

ثانيا : توقيع الحجز التحفظي على منقولات التركة

عملا بأحكام المادة 116 من قانون إ م إ، يجوز في الحالات المنصوص عليها في المادتين 117 و118 توقيع الحجز التحفظي على أموال التركة فوراً ويقدم طلب من طالب التنفيذ في الحالات التالية:

1- إذا توفي من صدر الحكم ضده قبل التنفيذ عنه، فيبلغ الحكم إلى الورثة، ويمكنهم طالب التنفيذ من المهلة القانونية المقرر و للتنفيذ الطوعي، والتي هي عشرون يوماً يبدأ حسابها كاملة من يوم التبليغ، والتي يطلب فيها الوارث مهلة كافية لتقديم ماليه من مدفوعات وعليه متى كان الأمر كذلك فإن مهلته العشرون يوماً لا يعمل بها في هذا الاحتمال، ففي هذه الحالة يجوز توقيع الحجز التحفظي فوري على أموال التركة خشية تهريبها في خلال المهلة الممنوحة للورثة.

2- إذا بدأت إجراءات التنفيذ الجبري ضد المحكوم عليه قبل وفاته فتستمر إجراءات التنفيذ على التركة في مواجهة الوارث أي بعبارة أخرى إذا توفي المنفذ عليه بعد أو أثناء البدء في إجراءات التنفيذ، تعين في هذه الحالة الاستمرار في

²¹ (العربي الشحط عبد القادر نفس المرجع ص 117- 118

²² (بربارة عبد الرحمان طرق التنفيذ في المسائل المدنية، منشورات البغدادي، 2002 ص 102- 103 - 104

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

إجراءات التنفيذ على تركة الهالك وإذا كان الموضوع يخص إجراءات التنفيذ كالحجز ، أو دخول محل أو حساب مالي تعين وجوبا حضور المدين ، وإن كان الوارث المالك غير معروف ، أو لا يعرف محل سكناه وجب على طالب التنفيذ استصدار أمر من القضاء بتعيين وكيل خاص بتمثيل التركة أو الوارث ، بمعنى يتولى الإشراف على التركة ويحافظ عليها ، وكل ذلك تحت إشراف القاضي ورقابته ، فيقوم الممثل مقام الوارث بحيث يتم التنفيذ على الأموال التي بين يديه ، ويلزم بالحفاظ على ما بقي منها إلى حين ظهور الوارث الحقيقي ، ففي هذه الأحوال أيضا يجوز توقيع حجز تحفظي فوري على أموال التركة تهريبها ويصدر أمر القاضي بتعيين وكيل خاص لتمثيل التركة.

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

المبحث الثالث: دعوى تثبيت ورفع وإبطال الحجز التحفظي

المطلب الأول: دعوى تثبيت الحجز

تثبيت الحجز التحفظي يتم برفع دعوى عملا بالمادة **622** من ق إ م إ، وهو آخر إجراء من إجراءات الضرورية التي يقوم بها الدائن كي يتمكن من الحصول على السند التنفيذي الذي يخول له حقه من الأموال المحجوزة .

ميعاها وإجراءاتها: وأثرها ترفع دعوى تثبيت الحجز التحفظي لإثبات المديونية، وتثبيت الحجز معا بعريضة من المدعي أو وكيله مؤرخة، موقعة تودع بكتابة الضبط بعد دفع الرسوم القضائية تتضمن على الخصوص:

اسم المدعي ولقبه ومهنته وموطنه الأصلي

اسم المدعي عليه وموطنه

ملخص للوقائع يشمل أسباب الدين وموضوعه ومقداره ولو تقريبا، وطلبات المدعي ومستندات الدين إن وجدت.

تسجيل هته العريضة بكتابة الضبط حسب تاريخ ورودها ويقيد لها تاريخا لا حقا لتكليف المدعي عليه بالحضور إلى الجلسة للنظر في الدعوى

ويجب على الدائن الحاجز أن يرفع دعوى تثبيت الحجز في أجل أقصاه يوم على الأكثر من تاريخ صدور أمر الحجز و إلا كان الحجز و الإجراءات التالية له باطلة طبقا للمادة **622** من ق إ م إ وهو جزاء يقع بقوة القانون فيترتب عليه زوال الحجز وما يترتب من أثر، فهو في الواقع سقوط الحجز وليس بطلانه لأن سبب البطلان يصاحب الحجز من وقت إنشائه، أما في هذه الحالة فقد طرأ سبب قد أدى إلى سقوط الحجز وهو عدم رفع الدعوى في ميعاد المحدد قانونا²³ ودعوى تثبيت الحجز دعوى موضوعية للنظر في مديونية وصحة الحجز معا، وحكم الصادر فيها حكم موضوعي يحسم النزاع على أصل الحق وتحدد قابلية للطعن فيه

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

بالاستئناف بقيمة الدعوى ، و بذلك فإنه يجوز للمحكمة الناظرة في النزاع ، القضاء
إما : "24"

1- بصحة الحجز وثبوت حق الدائن ، الأمر الذي سيمكن الدائن من استيفاء حقه
عن طريق بيع الأموال المحجوزة وفقا للإجراءات المقررة للحجز التنفيذي.

2- ببطلان الحجز التحفظي لانعدام التأسيس وفي هذه الحالة يجوز بالمقابل
الحكم بالتعويضات للطرف المحجوز عليه طبقا للقواعد العامة في المسؤولية المدنية
بوصفه متعسفا في استعمال الحق.

فإذا تبث للقاضي صحة وجود الدين ، ألزم المدين دفعه المدين بدفعه للدائن
وقضى بصحة الحجز التحفظي وتثبيته ، وبصدور الحكم الفاصل في الدعوى
التثبيت يصبح للدائن سندا تنفيذيا ، يستدعي التنفيذ بمقتضاه اتخاذ مقدمات التنفيذ ،
وتكليف المدين بالإلزام ومنحه مهلة **20** يوما للتنفيذ الجبري الاختياري ، إذا بقي هذا
الإلزام بدون جدوى ، لجأ الدائن إلى رئيس المحكمة للتأشير على محضر الحجز
التحفظي ، فيصبح حجزا تنفيذا دون الحاجة إلى تحرير محضر جرد آخر ، ويبلغ
هذا المحضر المذيل بأمر الحجز التنفيذي إلى المحجوز على أمواله تحفظيا ، ومن
هذه اللحظة يصبح المدين حارسا على الأموال ، وتغل يده في استعمالها أو الانتفاع
بها ، بل يلزم بالمحافظة عليها وتقديمها كما هي عند الطلب إلا اعتبر مبددا للأمانة
."1"

كما أجازت المادة **648** أدناه توقيع الحجز التحفظي خلال وجود دعوى أمام
قاضي الموضوع، يقدم طلب تثبيت الحجز أمام نفس قاضي الموضوع المرفوعة
أمامه الدعوى المذكورة و هذا بموجب مذكرة إضافية تضم إلى أصل الدعوى
للفصل فيهما معا و بحكم واحد دون مراعاة الآجال المنصوص عليها في المادة
662.

وفي الحالتين إذا فصلت المحكمة في دعوى تثبيت الحجز التحفظي بإثبات
الدين قضت بصحة الحجز التحفظي و تثبيته و بالتالي فإن الحاجز يستوفى حقه ببيع
الأموال المحجوزة و اقتضاء حقه من ثمنها، إلا انه وفقا لأحكام المادة **666** من

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

قانون الإجراءات المدنية والإدارية يمكن القضاء برفع الحجز كلياً أو جزئياً إذا برر المدين طلبه بأسباب جدية ومشروعة

و إذا قضت المحكمة برفض الدعوى لعدم إثبات الدين فإنه يجب عليها رفع الحجز لأن الحجز في هذه الحالة يكون قد وقع دون مبرر، كما يمكنها الفصل في التعويضات المدنية عند الاقتضاء.

وقد أجازت المادة **666** للمحكمة الحكم على الحاجز بغرامة مدنية لا تقل عن عشرين ألف دينار

ووجود دعوى أمام قاضي الموضوع ، لا يقصد بها دعوى أمام قاضي الدرجة الأولى إنما تصح حتى ولو كانت مطروحة أمام جهة الاستئناف لأن علة الإجارة ،منع المدين من التصرف في أمواله خشية فقدان الضمان ووجود القضية أمام جهة الاستئناف يعد سبباً جدياً لأن القرار سيكون نهائياً .

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي

على العقارات

المطلب الثاني: رفع الحجز التحفظي

أجازت المادة **663** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث جاءت الصياغة الجديدة وفقا لما استقر عليه العمل القضائي وما أخذت به التشريعات المقارنة , حيث يتم رفع الحجز التحفظي على أمواله كليا أجزئيا أو طلب تخفيض قيمته أو تمديد أثره، بموجب دعوى استعجاليه في الحالات التالية:

1- إذا لم يسع الدائن إلى رفع دعوى تثبيته في الأجل المنصوص عليه في المادة **662** أعلاه بخمسة عشر يوما.

2- إذا قام المدين بإيداع مبالغ مالية بأمانة ضبط المحكمة أو بمكتب المحضر القضائي لتغطية أصل الدين و المصاريف.

3- في كل حالة يثبت فيها المستأجر أو المستأجر الفرعي أنه دفع الأجرة المستحقة في حالة حجز المؤجر على منقولات المستأجر

ولكن السؤال الذي يطرح في هذا الشأن هو: هل يحق للمحجوز عليه رفع الحجز إثناء سير دعوى تثبيته أمام قاضي الموضوع؟ بالرجوع إلى المادة **663** ق إ م نجدها أجازت للمدين رفع الحجز التحفظي لكنها لم تربط ذلك بعدم وجود دعوى تثبيت صحة الحجز أو بوجودها لهذا ظهر رأيان في الفقه:

الرأي الأول: يري أنه مادام أن المشرع لم يربط دعوى رفع الحجز على دعوى صحته ، فيجوز إذن إقامتها في أي مرحلة كانت.

الرأي الثاني : يري بعدم جواز ذلك ، لأنه في الدعويين يمكن للمحجوز عليه الدفع ببطلان الحجز وطلب رفعه وفي حالة ما إذا صدر الحكم بصحة الحجز فلا يمكن للمحجوز عليه طلب بطلانه أو رفعه لحيازة بحجية الحكم المقضي فيه "1".

المطلب الثالث: إبطال الحجز التحفظي

وفقا لأحكام المادة **643** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يجوز للمحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة أن يرفع دعوى إستعجالية للمطالبة ببطلان الحجز و ما ترتب عليه من أثر خلال المهلة المحددة في هذه المادة..

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

الفصل الثاني : الحجز التنفيذي على العقارات

مقدمة

العقار كان وما زال يعتبر أعر مال يملكه الإنسان وهو الذي يرثه عن أجداده ،فلا يفرض فيه إلا لمصلحة البيئة ، ومن ثم يجب أن يمنح فسحة زمنية لتهيئة فرصة ليقوم بتسدا عليه من ديون فيتقضى التنفيذ ويصون عقاره

انطلاقا من هذه الاعتبارات جعل المشرع الجزائري آخر سبيل للتنفيذ هو الحجز العقاري ووضع له إجراءات الشكلية يجب استفتاؤها والتقيدها بها حتى يمكن أنتم عملية الحجز على العقار وبيعه ،

وترجع دقة الإجراءات وتعقدها بالنسبة للحجز على العقار إلى عامل مهم وهو وجوب رعاية وحماية كل من له حقوق على القار فتكون له مصلحة تبرر اتخاذ إجراءات التنفيذ في مواجهة كالدائن الممتاز وذلك لأن إجراءات التنفيذ على العقار تقتضي بيعه فينتقل حق الدائن إلى ثمن العقار حتى يكسب الراسي عليه المزداد خالصة غيربرهن أو امتياز.

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

المبحث الأول: الحجز على الحقوق العينية العقارية

المشهرة

الحجز هو وضع العقار تحت سلطة القضاء بهدف منع المدين من التصرف فيه
إضراراً بدائنه.

و الأصل أن الحجز على عقار يشمل الملكية كاملة أي الرقبة و الانتفاع غير
أن المشرع الجزائري في ظل التعديلات أجاز الحجز على حق الاستعمال أو حق
السكنى أو حق الارتفاق أو الحقوق العينية التبعية كالرهن و الامتياز وحدها دون
حق الرقبة كما أجاز الحجز على العقار بالتخصيص رغم أنه منقول لكن حجزه مع
العقار المخصص لخدمته, ومن أبرز الأمثلة التي يجوز فيها للدائن الحجز على حق
الانتفاع دون حق الرقبة ما نص عليه القانون **19/87** المتعلق بضبط كيفية استغلال
الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم (**المادة 08** تنص على أنه يجوز حجز حق الانتفاع كما يجوز التنازل عنه .)

لقد عزر المشرع الجزائري حق الدائن في استيفاء دينه إذ رغم أن الدائن
المرتتهن "أي أن الدائن له عقد رهن رسمي على عقار مدينه أو رهن حيازي على
عقار مدينه الخ.... الخ "

و الذي من حقه على أساس هذا الرهن تتبع العقار المرهون في يد أي شخص ومع
ذلك أجاز له توقيع حجز على عقار مدينه أي انه في وقت واحد يكون عقار المدين
مرهونا لفائدة الدائن و محجوزا بموجب أمر (مضمون المادة **721** من قانون
الإجراءات المدنية والإدارية).

و يقصد بالعقارات القابلة للحجز في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
تلك العقارات التي لها سندات مشهورة و العقارات التي لها سندات غير مشهورة
وذلك ما نصت عليه المادة **766** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي
أجازت للدائن الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة إذا كان لها قرار إداري أو

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني وعليه فإن الحجز على العقارات غير المشهورة ينحصر في حالتين :

1. العقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل **1961/03/01** هذه العقارات قد اكتسبت الشرعية بموجب المرسوم **210/80** المعدل للمرسوم **63/76** المؤرخ في

1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وعلى ضوء ذلك أعفيت هذه العقارات من الإشهار .

2. العقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ من **1961/03/01** إلى غاية **1971/01/01** هذه العقود العرفية هي الأخرى اكتسبت الصيغة الرسمية بموجب المرسوم رقم **123/93** المؤرخ في **1993/05/19** المعدل و المتم للمرسوم **76/63** هذا المرسوم مدد الفترة من **1963/03/01** إلى غاية **1971/01/01** .

3. المقررات الإدارية رغم أن عددا معتبرا من المقررات الإدارية غير المشهورة تعد سندات لذلك أجاز المشرع الحجز على العقارات التي تتضمنها هذه المقررات الإدارية ومن أبرز الأمثلة على ذلك :*المقررات الإدارية المتضمنة التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام تنفيذا لأحكام المادة **02** من القانون **03-86** المؤرخ في **1986/02/04** *القطع الأرضية الغير ثابت أصل ملكيتها أما البناية أي الجدران ثابتة ملكيتها فهذه العقارات يجوز الحجز عليها "25".

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي

على العقارات

المطلب الأول : إجراءات الحجز التنفيذي

الفرع الأول: البيانات الواجب ذكرها في أمر الحجز

لقد رتب المشرع الجزائري في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بطلان أمر الحجز العقاري أو الحقوق العقارية العينية في حالة خلو هذا الأمر من إحدى البيانات الثلاثة الآتي ذكرها :

1 نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز (حكم قضائي، قرار قضائي، عقد اعتراف بدين توثيقي، أمر الأداء..... الخ) هذه السندات التنفيذية ذكرت على سبيل الحصر في المادة **600** من هذا القانون بالإضافة إلى السندات التنفيذية المذكورة في قوانين خاصة.

2 تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي و تاريخ تكليف المدين بتسديد مقدار الدين المترتب في ذمته و الغاية من التبليغ الرسمي تنبيه المدين إلى احتمال نزع ملكيته بعد أن وضعت هذه الملكية تحت سلطة القضاء .

3 تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا من حيث الموقع و المساحة ورقم القطعة الأرضية هل هي (مفرزة أو مشاعة ، بناية ، الرقم أجزاء العقار .²⁶

الفرع الثاني: التبليغ الرسمي و شروط استصدار أمر الحجز

أولاً: التبليغ الرسمي

إن التبليغ الرسمي يتم بموجب محضر يعده المحضر القضائي و يتحقق التبليغ الرسمي بإشارة و ذكر المحضر القضائي إلى انه سلم الوثيقة موضوع التبليغ إلى المبلغ له²⁷ و يعتبر التبليغ الرسمي شخصيا في الحالات التالية:

- إذا سلم المحضر القضائي محضر التبليغ و الوثيقة المتمثلة في نسخة أمر الحجز إلى الشخص المحجوز عليه المراد تبليغه في محضره ونوه عن ذلك.

²⁶ عمارة بلغيث التنفيذ الجبري و إشكالاته دار العلوم للنشر و التوزيع سنة 2004 ص 117- 118

²⁷ الاستاد بلقا سمي نور الدين الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري دون ذكر الطبعة ص 62

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

- إذا رفض المحجوز عليه استلام محضر التبليغ الرسمي أو رفض التوقيع عليه على أن يدون المحضر القضائي في محضره ما يفيد رفض الاستلام و التوقيع.

- إذا رفض الأشخاص الدين لهم صفة تلقي التبليغ الرسمي استلام محضر التبليغ

و نسخة أمر الحجز العقاري ينشر مضمون التبليغ بأمر على ذيل عريضته صادر عن رئيس المحكمة في جريدة يومية وطنية .

- إذا سلم المحضر القضائي محضر التبليغ و أمر الحجز لشخص المحبوس في مكان حبسه ، أما في الحالات الغير مذكورة أعلاه يعد التبليغ صحيحا و ليس شخصا و التبليغ الرسمي يجوز القيام به في الفترة الممتدة من الساعة 08 صباحا إلى غاية الثانية مساءا إلا في حالة الضرورة و بناءا على إذن قضائي، أما الأشخاص الذين يتعين تبليغهم بأمر الحجز العقاري، و الحقوق العينية العقارية فان التبليغ يسلم إلى المدين و الكفيل العيني هذا الأخير شخص يقدم عقاره لضمان الوفاء بدين غيره (725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية)

إن التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري معناه إعلان و تنبيه المدين المحجوز عليه إلى أن عقاره أو حقه العيني العقاري تحت سلطة القضاء ولكن هذا العقار أو الحق العيني العقاري يظل مملوكا للمدين المحجوز عليه إذ يجوز له التصرف فيه بالبيع أو الهبة في هذه المرحلة لكن بعد تقييد هذا الحجز بالمحافظة العقارية .²⁸

²⁸ بربرة عبد الرحمان طرق التنفيذ في المسائل المدنية منشورات البغدادي سنة 2002 ص 23

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

ثانياً: شروط استصدار أمر الحجز

حتى يتحصل الدائن على أمر بوضع العقار أو الحق العقاري العيني تحت تصرف القضاء يتعين عليه:

- تقديم طلب إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها الإقليمي العقار أو الحق العقاري العيني هذا الطلب يتضمن:

أ- اسم ولقب الدائن و موطنه .

ب - اسم ولقب المدين و موطنه .

ج- وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه حسب ما ورد في مستخرج عقد الملكية يرفق هذا الطلب بالوثائق الآتي تحديدها:

1/ نسخة من السند التنفيذي , و السندات التنفيذية في ظل القانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل ذكرت في المادة **600** .

2/ محضر التبليغ الرسمي لأمر الحجز لأنه من حق المدين تسديد الدين العالق في ذمته بمجرد تبليغه حتى يتخلص من إجراء قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية لأنه بعد القيد يمنع من التصرف في العقار.

3/ محضر التكليف بالوفاء: يتضمن مطالبة المدين بتسديد مبلغ الدين خلال **15** يوماً.

4/ محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي ذلك أن الدائن المرتهن (من له رهن على عقار المدين) يوقع الحجز على العقار المرهون دون اللجوء إلى الحجز على منقولات المدين لذلك فالدائن المرتهن يستوجب عليه إرفاق طلب الحصول على أمر الحجز بمستخرج من عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية .

*مستخرج من سند ملكية العقار .

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

*شهادة عقارية .

يتعين توقيع الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري بموجب أمر رئيس المحكمة خلال **08** أيام من تاريخ إيداع الطلب ، ويجوز للدائن استصدار أمر واحد بالحجز على عدة عقارات متواجدة في دوائر اختصاص مختلفة (المادة **724** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية) .²⁹

إن هذه المادة قد أجازت للدائن ضرب حجز بأمر واحد على عقارات المدين المتواجدة خارج دائرة الاختصاص الإقليمي لرئيس المحكمة مصدر أمر الحجز شريطة أن يوقع رئيس المحكمة حجز على إحدى عقارات المدين المتواجدة في دائرة اختصاصه الإقليمي .

الفرع الثالث: قيد أمر الحجز

إذا كان تبليغ أمر الحجز للمدين و إنذار الحائز بعد استصدار أمر الحائز هما اجرائين أساسيين لتوقيع الحجز على العقار فإن هذا الأخير لا يرتب أي أثر إذا لم يتم إنشأه في مكتب الرهون بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً ، و بالتالي يعتبر قيد الحجز هو البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء .

و يقوم المحضر القضائي على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل بإيداع أمر الحجز في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيد أمر الحجز ويعد العقار أو الحق العيني العقاري محجوزاً من تاريخ القيد.

ووفقاً لأحكام المادة **728** فإنه يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع و تسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن خلال أجل ثمانية أيام و إلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول و تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود و الحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري و كذا أسماء الدائنين و موطن كل منهم .

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

كما يجب على المحافظ العقاري أثناء قيد أمر الحجز أن يذكر تاريخ و ساعة الإيداع و ينوه بهامشه و بترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده مع ذكر اسم و لقب و موطن كل الدائنين و الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز.

و لا شك الغاية من تسجيل أمر الحجز حماية الغير الذين يتعاملون مع صاحب العقار المحجوز بعد الحجز ، إذ يمكن للغير بفضل تسجيل أمر الحجز في المحافظة العقارية أن يعرف وضع العقار و المنازعات الواقعة بشأنه و أن أي شراء له من شأنه ألا يكون نافذا إذا نفذ على العقار في النهاية و يبيع بالمزاد العلني³⁰

المطلب الثاني: شروط الحجز التنفيذي على العقارات

وهذه الشروط تتناول المال المحجوز و الحاجز و المحجوز عليه

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمال المحجوز

يشترط في المال المحجوز أن يكون عقارا سواء أكان عقارا بطبيعته أو عقارا بالتخصيص و يشمل العقار بطبيعته الأرض و البناء و الأشجار و الاغراس بأنواعها وثمارها شريطة أن تحجز الثمار مع الأرض.

و يشمل العقار بالتخصيص الأشياء المنقولة التي رصدها المالك لخدمة أو استغلال العقار الذي يملكه كالسيارات المعدة لنقل منتجات الأرض أو الحيوانات التي تستخدم في الفلاحة شريطة أن تحجز كذلك مع العقار الذي أعدته لخدمته و إذا حجزت لوحدها فذلك من قبيل الحجز على المنقول.

كما تحجز بطريق الحجز العقاري الحقوق العينية العقارية كحقوق الرهن الواقعة على العقار.

ويقع الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية للمدين سواء كانت مفرزة أو مشاعة.

³⁰ عمارة بلغيث التنفيذ الجبري وإشكالاته دار العلوم للنشر و التوزيع سنة 2004 ص 115

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه

لا شك أن المحجوز عليه في الحجز العقاري هو المدين ، و في الغالب هو صاحب العقار أو صاحب الحق العيني المحجوز ، و يمكن أن يكون صاحب العقار شخصا ثالثا غير المدين و هذا حينما يقوم مالك العقار المرهون أو الجاري عليه التأمين بالتصرف به إلى الغير فيكون هنا للدائن أن يحجز على العقار و ينفذ عليه مهما كانت اليد التي انتقل إليها المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية كما قد يكون الشخص الثالث كفيلا عينيا قدم عقاره ضمانات للدين المترتب على المدين.³¹

الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالحجز

1/ لا يقبل الحجز التنفيذي على العقار إلا من قبل الدائن الذي يحمل سند تنفيذي.

2/ أن يقدم الدائن ما يثبت عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها بموجب محضر يحرره المحضر القضائي³².

3/ أن تتوافر في الحائزة ذات الشروط المشار إليها في طالب التنفيذ.

المطلب الثالث: آثار الحجز العقاري

نظم المشرع الآثار المترتبة عن وصع العقار تحت يد القضاء في المادتين 730 و 731 من قانون الإجراءات المدنية والأدارية فعالجت المادة 730 كيفية الحد من سلطة المحجوز عليه في تأجير العقار واستغلاله، وتصمنت المادة 731 كيفية منع المحجوز عليه من التصرف في العقار، وعلية سنتناول في هذا العنصر ما يلي

1/ عدم نفاذ في العقار المحجوز

2/ : تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار و استغلاله

³¹ بربارة عبد الرحمان نفس المرجع ص 233

³² العربي الشحط طرق التنفيذ في المواد المدنية و الإدارية سنة 2010 ص 132

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

3/ إلحاق الثمار و الإيرادات بالعقار المحجوز

الفرع الأول : عدم نفاذ التصرف في العقار المحجوز

الحجز على المال كما ذكرنا لا يؤدي إلى إخراجه من ذمة المدين و لا من الضمان العام لدائنيه و بالتالي فرغم وقوع الحجز و وضع المال المحجوز تحت يد القضاء فإن ملكية هذا المال تبقى للمدين ، غير أن أي تصرف يجريه المالك أو الحائز أو الكفيل العيني على هذا المال لا يعد نافذا في مواجهة الدائن الحاجز ابتداء من تاريخ قيد الحجز بالمحافظة العقارية سواء أكانت هذه التصرفات بعوض أو بدون عوض كما تشمل إنشاء الحقوق العينية على العقار كحق الانتفاع أو الارتفاق أو الرهن، لأن من شأن هذه الحقوق إنقاص قيمة العقار و الإضرار بالحاجز و باقي الدائنين.

و المقصود بعدم نفاذ التصرف أن هذا التصرف لا يعتبر باطلا في الأصل إلا أنه لا يعد نافذا في مواجهة من أراد المشرع حمايتهم و بالتالي تستمر إجراءات التنفيذ على العقار في مواجهة المدين المحجوز عليه لا في مواجهة المتصرف إليه. "33"

الفرع الثاني : تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار و استغلاله

يترتب على إيقاع الحجز و تسجيله استمرار المدين حائزا للعقار بصفته حارسا لغاية إتمام إجراءات البيع ما لم يؤمر بخلاف ذلك.

و إذا كان المدين ساكنا فيه استمر فيه دون أجره و إذا كان العقار مؤجرا وقت تسجيل الحجز اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز و يمتنع عليه الوفاء للمالك كما تبقى عقود الإيجار نافذة في حق الحاجزين إذا كانت ثابتة التاريخ قبل قيد أمر الحجز إلا إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزاد و لو بعد البيع وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو

³³ بربرة عبد الرحمان طرق التنفيذ في المسائل المدنية منشورات البغدادي 2002 ص 132-133

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

المستأجر في هذا الإيجار و هنا يمكن فسخ الإيجار أما عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت أو تلك المبرمة بعد قيد الحجز لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز و يجوز للمدين المحجوز عليه طلب الترخيص بإيجار العقارات أو الحقوق العينية العقارية إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار و لا يضر بمصالح أطراف الحجز و هذا بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة المختصة دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر.

الفرع الثالث: إلحاق الثمار و الإيرادات بالعقار المحجوز

تلحق بالعقار أو الحق العيني العقاري ثماره و إيراداته من تاريخ قيد الحجز بالمحافظة العقارية كما يكون للمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة على أن يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة و أي اختلاس أو إتلاف لهذه الأموال سواء من طرف المدين أو حائز العقار أو الكفيل العيني فإنه يتعرض للعقوبات المقررة في قانون العقوبات للجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة فضلا عن التعويضات المدنية عند الاقتضاء.

المبحث الثاني: التدابير المتعلقة ببيع العقار المحجوز

المطلب الأول: إعداد العقار للبيع

التمهيد لبيع العقار يختلف عن التمهيد لبيع المنقول لاختلاف طبيعة التعامل فيهما، و مرحلة إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني لا تتخذ شكل دعوى يرفعها الدائن الحاجز ، و إنما يبدأ التمهيد لبيع العقار بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة التي يجرى التنفيذ في دائرة اختصاصها، و إخبار ذوي الشأن الذين أوجب القانون إخبارهم بها حتى يتمكنوا من تقديم اعتراضاتهم، ثم الإعلان عن جلسة المزايمة و الشروع في البيع و تتم مرحلة إعداد العقار للبيع كما يلي: "34 "

³⁴ محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي دار الفكر العربي

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

الفرع الأول: ضبط قائمة شروط البيع .

قبل أن يبيع العقار بالمزاد العلني، يقوم المحضر القضائي بعدة عمليات قانونية. تهدف كلها إلى إعداد العقار للبيع بالقدر الذي يضمن حقوق الحاجز ، و المحجوز عليه للحصول على أعلى ثمن، بالإضافة إلى إتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق المقيدة عليه للاشتراك في هذا البيع ، فقد يتولى المحضر القضائي إعداد قائمة شروط البيع هذه القائمة التي تعد ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف بالعقار تعريفا دقيقا حيث تتضمن البيانات التالية :

1- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه و الدائنين المقيدون و موطنهم.

2- بيان السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز و مبلغ الدين .

3- أمر الحجز و تاريخ تبليغه الرسمي و قيده و تاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.

4- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا (بناية ، مشاع ، المساحة ، الحدود ، الشارع ، الرقم .)

5- تحديد شاغل العقار و صفته و سبب الشغل.

6 - شروط البيع و الثمن الأساسي.

7- تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان ذلك أفضل عند البيع مع تحديد ترتيب

البيع.

8- بيان المحكمة التي يتم أمامها البيع .³⁵

أما بخصوص تحديد الثمن الأساسي الواجب ذكره ضمن قائمة شروط البيع فإن ذلك يتم بموجب أمر على ذيل عريضة محررة من طرف المحضر القضائي أو الدائن على أساسها يتعين خبير عقاري لتحديد الثمن الأساسي على أن يودع تقرير

³⁵ الأستاذ بلقا سمي نور الدين الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري ص 73-74-75-76-77

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

الخبرة خلال 10 أيام من تاريخ تعيين الخبير العقاري وفي حالة ما إذا تعذر عليه انجاز المهمة المسندة إليه يستبدل بخبير عقاري آخر .

هذا الإجراء وضع حد للدعاوى القضائية التي كانت ترفع أمام القاضي العقاري لتحديد الثمن الأساسي للعقار المراد بيعه (المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).³⁶

جزاء مخالفة قائمة البيانات المذكورة

إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد البيانات المذكورة كانت قابلة للإبطال وفقا لنص المادة 737 المذكورة بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات و إلا سقط هذا الحق.

أما فيما يخص المستندات الواجب إرفاقها بالقائمة فقد أوجبت المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية إرفاق ما يلي:

1/ نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.

2/ نسخة من أمر الحجز.

3/ نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني

إن وجد.

بعد إيداع القائمة و مرفقاتها بأمانة ضبط المحكمة يؤشر رئيس المحكمة على المحضر المتضمن إيداع القائمة الذي يعده المحضر القضائي و يحدد فيه جلسة للاعتراضات و جلسة لاحقة للبيع وتاريخ و ساعة انعقادها يتم فيها تحديد الثمن الأساسي حسب المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ويقصد بهذا الأخير ا لسعر الذي تنطلق به المزايمة في جلسة البيع ، و يتم تحديده عن طريق طلب يتقدم به المحضر القضائي إلى رئيس المحكمة لأجل تعيين خبير عقاري يتولى تقدير الثمن التقريبي للعقار.

³⁶ الأستاذ بلقا سمي نور الدين نفس المرجع ص 78

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

و بعد إيداع أتعاب الخبرة بأمانة الضبط من طرف المحضر القضائي وفقا لتقدير رئيس المحكمة يصدر هذا الأخير أمر على عريضة بتعيين الخبير المطلوب الذي يجب عليه إيداع تقرير التقييم في أجل لا يتجاوز 10 أيام من تاريخ تعيينه و إلا استبدل بغيره.

الفرع الثاني: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع .

يتولى رئيس المحكمة إعداد محضر إيداع قائمة شروط البيع , هذا المحضر يحدد فيه جلسة الاعتراضات على قائمة شروط البيع و تاريخ عقد جلسة البيع خلال 15 يوما من تاريخ إيداع المحضر القضائي لقائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة و يتعين على الدائن إخبار بواسطة محضر قضائي الأشخاص المعنيين بقائمة شروط البيع على أساس أن التبليغ في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل لا يكون رسميا إلا إذا بلغ من له صفة و استلام أو امتنع عن استلام الوثيقة المراد تبليغها. "37"

و عليه فان الأشخاص الذين يتعين تبليغهم رسميا بقائمة شروط البيع هم :

- 1- المدين المحجوز عليه .
 - 2- الكفيل العيني و حائز العقار أو الحق العيني العقاري إن وجد.
 - 3- المالك على الشياخ .
 - 4- الدائنين المقيدون كل بمفرده .
 - 5- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المتقاسم أو المقايض به إن وجد.
- و في حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء و الصفات في موطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى
- و فضلا عن البيانات المعتادة في المحاضر أوجبت المادة 741 من قانون

³⁷ الأستاذ بلقا سمي نور الدين الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري ،دون ذكر الطبعة ص82

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

الإجراءات المدنية الإدارية تضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع على
البيانات التالية:

- 1- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- 2- تعيين العقارات أو الحقوق العقارية العينية المحجوزة.
- 3- الثمن الأساسي .
- 4- تاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزاد العلني .
- 5- إنذار المبلغ لهم للإطلاع على قائمة شروط البيع حتى يتسنى لهم تقديم
اعتراضاتهم. "38"

كما أوجبت المادة **748** من قانون الإجراءات المدنية على المحضر القضائي
بعد إيداع قائمة شروط البيع على القيام بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة
يومية

وطنية و التعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية أيام التالية لآخر
تبليغ رسمي بإيداع القائمة و ترفق صورة من الإعلان في الجريدة و نسخة من
محضر التعليق في ملف التنفيذ.

كما أن كل شخص بإمكانه الإطلاع على القائمة سواء في مكتب المحضر
القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة. "39"

الفرع الثالث: الاعتراض على قائمة شروط البيع

إن طلب الاعتراض على قائمة شروط البيع يقدم من طرف الشخص الذي
يرى بأن شروط بيع العقار أو الحقوق العقارية العينية الواردة في القائمة من شأنها
إلحاق أضرار به, وعليه فان صفة المعترض تثبت للمدين المراد بيع عقاره
المحجوز و الكفيل العيني باعتبار أن عقاره الضامن للدين قد يباع بالمزايدة و
المالكين على الشيوخ على أساس أن أنصبتهم

³⁸ بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية منشورات البغدادى 2002 ص 240-

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

غير مفرزة مما يجعل الجميع متضررا و الدائنين المقيدون و بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به باعتبارهم من ذوي حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار.

1/ من بين الاعتراضات التي يمكن تصورها الاعتراض على الثمن الأساسي للعقار أو الحق العقاري العيني على اعتبار أن الثمن الأساسي المحدد من طرف الخبير العقاري أقل من تكلفة إنجاز هذا العقار مما قد ينجر عنه بيع العقار عن المزايدة لكن بثمن بخس .

2/ الاعتراض على بيع العقار بعد تجزئته على أساس أن الشرط الوارد في القائمة الذي نص على بيعه غير مجزأ يجعل المزايدون لا يقبلون على المزايدة لضخامة العقار الذي يتطلب من الراسي عليه المزايد تسديد مبلغ مهم .

وعليه فإن الاعتراضات عبارة عن ملاحظات و نقد موجه إلى شروط البيع الهدف من هذه الاعتراضات تعديل عدد من الشروط أو إضافة شروط أخرى أو حذف بعضها . "40"

أما بخصوص إجراءات الاعتراض فتتمثل فيما يلي :

1- قبل ثلاثة أيام من تاريخ عقد جلسة الاعتراضات المذكورة في قائمة شروط البيع يجوز لكل من المدين و الكفيل العيني و المالكين على الشياح و الدائنين المقيدون و بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المتقاسم أو المقايض به تقديم طلب اعتراض إلى رئيس المحكمة هذا الطلب يسجل في سجل خاص بعد دفع الرسوم و تعقد الجلسة في غرفة المشورة بحضور المعارض و الحائز و المحضر القضائي , ويصدر رئيس المحكمة أمرا في شأن هذا الاعتراض غير قابل لأي طعن هذا الأمر يصدر خلال 08 أيام ، وفي حالة ما إذا لم يقدم أي اعتراض يؤشر أمين

⁴⁰ بربرة عبد الرحمان من الناحيتين المدنية و الجزائية منشورات البغدادي 2009 ص 245

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

الضبط في السجل الخاص به بعدها يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع .

وعليه فان الاعتراض لا يتم بدعوى عادية وفقا للأوضاع المعتادة لرفع الدعوى ومن ثمة لا تحدد جلسة لنظر الاعتراض لأن هذه الجلسة سبق تحديدها عند إيداع قائمة شروط البيع.

و عدم تسجيل طلب الاعتراض بثلاثة أيام على الأقل سابقة على تاريخ جلسة الاعتراضات المحدد في قائمة شروط البيع يؤدي إلى سقوط الحق في الاعتراض دعاوى وقف البيع أو تأجيله

لتصفية كل منازعات التنفيذ قبل البيع نص المشرع على دعاوى موضوعها وقف إجراءات التنفيذ أو تأجيلها :

1) دعوى الاستعجال الرامية إلى اقتصار البيع على بعض العقارات المحجوزة .

يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني رفع دعوى إستعجالية من أجل جعل البيع بالمزايدة يقتصر على عقار أو حق عيني عقاري بشرط أن يثبت المدين أن قيمة هذا العقار تكفي للوفاء بحقوق الدائنين .

و يحدد في الأمر الإستعجالي العقار الذي لا يباع مؤقتا , ومع ذلك يحق للدائن بعد رسو المزايادة أن يستمر في بيع العقارات التي استثنيت من البيع إذا لم يكف ثمن ما يبيع للوفاء بحقه ،إما إذا كان حاصل البيع كافيا للوفاء لجميع الحاجزين فإن الحجز يزول بالنسبة للعقار الموقوف بيعه (المادة 743 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية)

2) دعوى الاستعجال الرامية إلى تأجيل البيع لمدة سنة لتسديد الدين من الإيرادات السنوية للعقار إذ يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني رفع دعوى إستعجالية بهدف تأجيل بيع العقار أو الحق العيني العقاري على أن يثبت المدين أن مردود سنة واحدة يكفي للوفاء بحقوق الحاجزين ، و عند إصدار الأمر

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

بتأجيل بيع العقار أو الحق العيني العقاري يحدد رئيس المحكمة الأجل الذي تبدأ فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء، هذا الأجل لا يتجاوز السنة (المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية).

أمثلة عن الاعتراض:

إن الاعتراض المقدم ممن له الحق في تقديمه يهدف إلى بطلان قائمة شروط البيع لعدم تضمنها أحد البيانات المنصوص عليها في المادة 737 أو إلى إلغاء بعض الشروط المخالفة للنظام العام ، أو تضمنت إقصاء بعض الناس من المزايدة مع أنهم غير ممنوعين قانوناً، أو المطالبة بإعادة تقييم العقار لوقوع خطأ في التقييم الأول .

كما أن الاعتراض قد يتناول الإجراءات سواء لعيب في الشكل أو في الموضوع و من أمثلة العيوب الشكلية العيب في التبليغ الرسمي للقائمة.

أما العيوب التي تتناول الناحية الموضوعية في الإجراءات : عدم توافر الأهلية للحجز أو أحد الدائنين المشتركين في الحجز أو عدم توافر الصفة أو أن الدائن لا يحوز على سند تنفيذي قابل للتنفيذ الجبري أو أن العقار غير قابل للتنفيذ عليه بطريق الحجز.

أثار الاعتراض

طالما أن الاعتراض على قائمة شروط البيع يشكل منازعة في صحة الإجراءات يترتب عن تقديمه وقف إجراءات البيع لغاية البت فيه و بالبت في هذه الإشكالات و الاعتراضات يصبح العقار مهياً للبيع بالمزاد العلني

المطلب الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني

الفرع الأول: مكان و زمان البيع بالمزاد

يحدد تاريخ عقد جلسة بيع العقار أو الحقوق العقارية العينية في محضر إيداع قائمة الشروط المعدة من طرف رئيس المحكمة قاضي البيوع العقارية إذا لم تقدم اعتراضات على القائمة فإذا قدمت اعتراضات فإن التحديد المتقدم لتاريخ انعقاد

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

الجلسة يسقط و يكون للدائن أو المحضر القضائي الحصول على أمر على ذيل عريضة يتضمن منطوق تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزايدة بناء على طلب الدائن أو المحضر القضائي ، عندها يتولى المحضر القضائي إخطار جميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد بتاريخ و مكان جلسة البيع بالمزايدة قبل الجلسة ب 08 أيام على الأقل .
- الأصل أن يتم بيع العقار أو الحقوق العقارية العينية في المحكمة غير أنه يجوز عقد جلسة المزايدة في مكان آخر إذا ارتأى الدائن أو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني وكل ذي مصلحة ضرورة إجراء البيع في مكان آخر (المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية) غير أن المشرع لم ينص صراحة على أن إجراء البيع في مكان آخر يتطلب استصدار إذن من رئيس المحكمة على غرار قانون المرافعات اللبناني غير أنه يستشف من خلال مختلف النصوص أن إجراء البيع في مكان آخر غير المحكمة يجب ذكره كشرط من الشروط الواجب ذكرها في قائمة شروط البيع . "41"

الفرع الثاني : الإعلان عن البيع وبطلانه

أولاً: الإعلان

بعد أن يبلغ ذوي الشأن بتاريخ و مكان البيع يجب أن يتم الإعلان عن البيع أمام الراغبين في الشراء لكي يقع التنافس ، وقد حدد المشرع طرق و ميعاد الإعلان و كلفه و راعى ألا تطول الفترة بين الإعلان و البيع كما راعى أن لا تقصر هذه الفترة فلا تكفي لإحاطة أكبر عدد من المزايديين بيوم و مكان البيع ويتم الإعلان عن طريق النشر في الصحف و اللصق في الأماكن المحددة قانوناً و يجب أن يشتمل الإعلان عن البيع على البيانات التالية :

⁴¹ (العربي الشحط طرق التنفيذ في المواد المدنية و الإدارية سنة 2010 ص 136-137-138-140)

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

1- اسم الدائن و المدين و الحائز و الكفيل العيني و لقبه و مهنته و موطنه الأصلي .

2- بيان العقار كما ورد في قائمة شروط البيع .

3- الثمن الأساسي لكل عقار فإذا كان مجزأ فيذكر الثمن الأساسي لكل جزء .

4- بيان المحكمة أو المكان الذي يحصل فيه البيع و بيان يوم المزايدة .

ويتعين أن يتم الإعلان قبل اليوم المحدد للبيع بثلاثين يوماً على الأكثر ولا تقل عن عشرين يوماً أما مصاريف النشر و الإعلان فيتحملها الدائن (المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية) هذا وقع وسع المشرع من نشر الإعلان عن البيع بتعليق

الإعلان بأبواب العقار المراد بيعه و بلوحة الإعلانات للمحكمة والتي يتم أمامها البيع وفي لوحة الإعلانات بقابضة الضرائب و البلدية و الساحات و الأماكن العمومية .

دعوى إلغاء إجراءات النشر و التعليق .

يجوز للدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل 03 أيام من تاريخ عقد جلسة البيع بالمزايدة لأجل إلغاء إجراءات النشر و التعليق لوجود عيب في النشر مثال الإعلان جعل العقار المراد بيعه قطعة أرضية صالحة للبناء في حين أن هذا العقار بناية) في هذه الحالة إذا أصدر رئيس المحكمة أمراً بإلغاء و بطلان إجراءات النشر و التعليق أو أجل البيع لاحقاً و تكون مصاريف إعادة الإعلان على عاتق المتسبب في ذلك وإذا صدر الأمر برفض طلب إلغاء النشر و التعليق أمر رئيس المحكمة بإجراء المزايدة على الفور هذا و تجدر الإشارة إلى الأمر الصادر غير قابل لأي طعن (المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية) .

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

الأمكنة الواجب نشر الإعلان فيها

حددت المادة **750** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الأمكنة الواجب تعليق و نشر الإعلان فيها عن البيع بالمزاد العلني و هي:

في لوحة الإعلانات في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضاً أو مباني

في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز بالمحكمة التي يتم فيها البيع

في لوحة الإعلانات بقابضة الضرائب و البلدية التي يوجد فيها العقار.

في الساحات و الأماكن العمومية.

و في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب عدد من المزايد

ثانياً: بطلان البيع

لم ينص القانون صراحة على البطلان إذا لم يراعي في الإعلان ما أوجبه القانون, ومع ذلك فإذا شاب إجراءات الإعلان عيب ترتب عليه عدم تحقق الغاية منه و تم إثبات ذلك أجازت المادة **751** من قانون الإجراءات المدنية للدائنين الحاجزين و الدائنين

المتدخلين في الحجز و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني التقدم بعريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء النشر و التعليق لأي سبب و هذا في أجل ثلاثة أيام قبل جلسة البيع على الأقل و إلا سقط الحق في ذلك.

و يفصل رئيس المحكمة في طلب الإلغاء يوم البيع و قبل افتتاح الجلسة المقررة للبيع بالمزاد العلني بأمر غير قابل لأي طعن.

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي

على العقارات

الفرع الثالث : طوارئ ما قبل جلسة البيع

تجري المزايمة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو قاض البيوع العقارية بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم و الساعة المحددين لذلك ويكون بحضور:

- المحضر القضائي.

- أمين الضبط.

- الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه, الحائز, الكفيل العيني إن وجد أو بعد تبليغهم بالحضور بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة.

- المزايدين الذين لا يقل عددهم عن 3 اشخاص.

تأجيل البيع :

قد تحدث ظروف يوم البيع تقتضي تأجيله على أن يتحمل مصاريف النشر و التعليق طالب التأجيل و حسبما يستتشف من مختلف النصوص و المواد المتعلقة بجلسة البيع بالمزايمة فان المشرع قلص من عدد التأجيلات تفاديا للمصاريف الباهظة الذي تتطلبها إعادة النشر في الجرائد و تكاليف تنقل المزايدين من منطقة إلى أخرى و عليه جعل التأجيل لأسباب جدية كقلة المزايدين الذي قد ينجر عنه بيع العقار أو الحق العقاري العيني بئمن لا يغطي مقدار الدين أو قلة العروض كما جعل مبلغ التدرج في المزايمة بين مزاييد وآخر لا يقل عن 10.000دج .

الجلسة الأولى: تؤجل بسبب عدد المزايدين الذي يقل عن 03 أو أن العرض

أقل من الثمن. الأساسي .

الجلسة الثانية : بغض النظر عن عدد المزايدين إذا كان العرض أقل من

الثلث الأساسي وغير كاف لتغطية الدين و المصاريف يؤجل البيع مع إنقاص 10/1

الثلث الأساسي وإعادة النشر و التعليق.

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

الجلسة الموالية : يباع العقار أو الحق العيني العقاري ولو كانا أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له .

يؤجل البيع لمدة لا تقل عن **30** يوما و لا تزيد عن **45** يوما ليفسخ المجال للنشر والتعليق (المادة **755** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .).

و مادام انه يجوز بواسطة أمر واحد بالحجز على عقارات المدين الواقعة في دوائر اختصاص محاكم مختلفة (المادة **724** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية) فإنه يجوز بيع عقارات أو حقوق عينية عقارية واقعة في دوائر اختصاص محاكم مختلفة مع مراعاة تتابع الحجز (المادة **756** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .).

الفرع الرابع: شروط إعادة البيع

- 1- إذا بيع العقار أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي.
- 2- خلال **8** أيام التالية لرسو المزاد الأول يحق لكل شخص تقديم عريضة يلتزم من خلالها إعادة البيع بالمزايدة مع تعهده الكتابي بإيداع مقدار الثمن الراسي به المزاد يضاف إليه **6/1** هذا المقدار و مختلف المصاريف .
- 3- إيداع طالب إعادة المزايدة بأمانة ضبط المحكمة مقدار الثمن الراسي به المزاد و **6/1** هذا المقدار و مختلف المصاريف مقابل حصوله على وصل يثبت إيداعه لهذه المبالغ.
- 4- تعاد المزايدة بنفس الكيفية المذكورة في المواد من **749** إلى **757** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، كما يحق للمزايد الجديد طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

ذمتة قبل الحكم برسو المزاد الجديد إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه بأمانة ضبط المحكمة ،هذا الطلب يبث فيه رئيس المحكمة بموجب أمر غير قابل للطعن .

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

المبحث الثالث: العقارات الغير مشهورة

المطلب الأول: استصدار أمر الحجز

من المواد 766 الى 733 من قانونا لإجراءات المدنية و الإدارية أجازت المادة 766 من ق الإجراءات المدنية و الإدارية للدائن الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة شريطة أن يكون لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ طبقا لإحكام القانون المدني و تتم إجراءات الحجز في هذه الحالة وفقا لحكام المواد 721-722-723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. "42"

ويجب أن يرفق مع طلب الحجز الوثائق التالية:

- 1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين
- 2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها
- 3- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه

المطلب الثاني: تبليغ و تقيد أمر الحجز

الفرع الأول: التبليغ

يبلغ أمر الحجز إلى المدين أو حائز العقارات وجد وفقا للأوضاع المقررة في المادة 688 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

الفرع الثاني: تقيد أمر الحجز و تحرير قائمة شروط البيع

و يقيد الحجز حسب المادة 768 في السجل الخاص على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يمجذ في دائرة اختصاصها العقار و المخصص لدائرة الحجز العقارية و قيد الدائنين الحاجزين والدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة

⁴² بربرة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية منشورات البغدادي الطبعة الأولى 2009 ص 260

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

المدين المحجوز عليه كما تحرر قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي
وفقا لأحكام المادة 737 و ترفق بالمستندات المحددة في المادة 766

ويحدد الثمن الأساسي و تبلغ قائمة شروط البيع و تقدم الاعتراضات وفقا
للأوضاع المقررة في المواد 739 إلى 742

كما يخضع نشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني وفقا لأحكام المادتين 748
و750 ويطبق على طلب إلغاء النشر أحكام المادتين 751 و752 وتتم إجراءات
البيع بالمزاد العلني للعقار الغير المشهورة وفقا لأحكام المواد 753 و 759 وفي
حالة إعادة البيع بالمزاد العلني تطبق أحكام المادتين 760 و 761.

المطلب الثالث: منازعات التنفيذ على العقار

نظم هذه الدعوى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في المواد من 772
إلى 747

و تعرف بأنها الدعوى التي يرفعها الغير الذي لا يعتبر طرفا في إجراءات
التنفيذ مدعيا ملكية العقار الذي بدئ بالتنفيذ عليه للمطالبة بإثبات ملكيته للعقار و
إبطال إجراءات التنفيذ عليه

الفرع الأول: دعوى الاستحقاق الفرعية

أطلق على هذه الدعوى اصطلاح الاستحقاق الفرعية بالرغم من أنها أصلية
لأنها ترفع في إطار التنفيذ على العقار وليس بعد الانتهاء من إجراءات التنفيذ و
تهدف هذه الدعوى إلى طالب ملكية العقار موضوع التنفيذ سواء على كامل العقار
أو جزء منه وتواجه هذه الدعوى.

الوضع التالي :

أ- إجراءات التنفيذ على العقار تتم اتجاه المدين

ب- العقار الذي يجري التنفيذ عليه يدعي الغير انه غير مملوك للمدين

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

ج- يأتي الغير سواء كان حائزا للعقار بسند ملكية أم يحوز سند ملكية فقط و يرفع هذه

لدعوى أثناء إجراءات التنفيذ للمطالبة بملكية العقار وبطلان الحجز. "43"

الفرع الثاني: أطراف الدعوى و المحكمة المختصة

المدعى: وهو الغير الذي يدعي ملكية العقار و ينبغي أن لا يكون طرفا في إجراءات التنفيذ

المدعى عليه: هو الحاجز و باقي الدائنين الذين اعتبروا أطرافا في الإجراءات أو الحائز أو الكفيل العيني و بحضور المحضر القضائي

المحكمة المختصة: يؤول الاختصاص لقاضي الاختصاص للمحكمة التي أصدرت أمر الحجز على العقار والمشرفة على بيع العقار بالمزاد العلني و يلاحظ هنا انه بالرغم من الطبيعة الموضوعية لهذه الدعوى فان المشرع أناط اختصاص البث فيها لقاضي الاستعجال وفقا لقاضي الاستعجال وفقا لإحكام المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

الفرع الثالث: آجال الفصل في الدعوى و وقت رفعها

اجل الفصل في الدعوى: أوجبت المادة 772 فقرة 02 على رئيس المحكمة الفصل في الدعوى الاستعجالية في اجل أقصاه ثلاثون يوما من تاريخ رفع الدعوى أما الوقت الذي يجب أن ترفع فيه الدعوى اعتبارا إلى انه من بين أهدافها وقف إجراءات التنفيذ فان آجال رفعها ممتد من بداية إجراءات التنفيذ و قبل نهايته و بالتالي فان رفعها و لو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع و إذا حل التاريخ المعين للبيع و لم يتم الفصل في الدعوى من طرف رئيس المحكمة فيمكن للمدعي المطالبة بوقف البيع بموجب أمر على عريضة يقدم قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل بشرط إيداع كفالة لدى أمانة الضبط يحددها رئيس

⁴³ (العربي الشحط طرق التنفيذ في المواد المدنية و الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع 2004 ص 140

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

المحكمة بموجب أمر على عريضة تغطي مصاريف النشر و التعليق عند الاقتضاء
حسب المادة 772 فقرة 03

الفرع الرابع: إثبات الدعوى و اثر رفعها و الحكم فيها

يقع عبء الإثبات على عاتق المدعي الذي عليه أن يقدم ما يثبت ملكيته للعقار
بالأدلة المقبولة قانونا و في غالب الأحوال يجب أن يكون الدليل عقدا مشهرا في
المحافظة العقارية قبل قيد أمر الحجز لأنه لا يحتج بالملكية اتجاه الغير إلا إذا كان
مشهرا عملا بقواعد نظام الشهر العقاري وما يترتب عن اثر رفع دعوى
الاستحقاق الفرعية وقف التنفيذ و إذا

اقتصرت هذه الدعوى على جزء من العقار المحجوز فلا يمتد اثر وقف البيع
إلى باقي الأجزاء الأخرى المادة 773 من ق ا ج م

أما فيما يخص الحكم في الدعوى انه في حالة عدم تقديم المدعي لما يثبت
ادعائه بالطرق المقررة قانونا فان رئيس المحكمة يقضي برفضها و هنا تعاد
إجراءات النشر والتعليق

و إذا قبلت الدعوى و اثبت المدعي أحقيته للعقار فان رئيس المحكمة يحكم
للمدعي بملكيته للعقار و يقضي تبعا لذلك ببطلان الحجز على أساس انه وقع على
مال مملوك للغير.

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي

على العقارات

الخاتمة

إن دراسة موضوع إجرائي بحث كموضوع التنفيذ الجبري للأحكام القضائية يجعلنا نستخلص أن الهدف الأساسي للتنفيذ الجبري هو تكريس الحماية التنفيذية بعد الحصول على الحماية القضائية، والتي تشكل بدورها نهاية النزاع القضائي باستحصال الدائن لحقه ووضع حد لتعنت وعناد مدينه إذ لا ينفذ تكلم بحق لا نفاذ منه .

كما يجعلنا نستخلص أيضا أن المشرع لم يجعل من إجراءات التنفيذ الجبري إجراءات نهائية لا رجوع فيها، بل جعلها إجراءات تنفيذية لحين وفاء المدين بدينه، ولو في آخر مرحلة من مراحل التنفيذ وهي البيع الجبري، فجاء التنفيذ الجبري لصالح الدائن بإعطائه حقه وحماة للمدين من تعسف الدائن و جشعه، ولكن الملاحظ أن هذا يدمر شيئا فشيئا بعد إتباع إجراءات التنفيذ على ارض الواقع حيث تطول مدة الخصومة التنفيذية و عند اكتمالها و الوصول إلى نهايتها، قد لا يتحصل الدائن على حقه أو يحصل على قيم ضئيلة لا طائل منها.

وعليه فما يمكن قوله بعد استعراضنا لموضوع التنفيذ الجبري للأحكام القضائية هو أن مهمة التنفيذ الجبري التي يلعب فيها المحضرون القضائيين دورا هاما باتباع خطواتها، لمهمة شاقة جدا خاصة في نهايتها، وهي المرحلة الأخيرة التي ينتظر فيها طالب التنفيذ رجوع حقه إليه حيث يمكن للمحضر القضائي أن لا يجد ما ينفذ عليه أو يصادف إشكالات تنفيذية لا حلول لها، إضافة إلى أن إجراءات التنفيذ الجبري و خاصة تلك الواردة على العقار، نادرا ما يتم اللجوء إليها نظرا لتعقيد إجراءاتها و عدم تمكن القضاة منها، حيث لا حظنا على مستوى محكمة سعيده ضالة شديدة في عدد جلسات البيوع العقارية بالمزاد العلني، وهذا راجع إلى تعقيدات أثقلت إجراءاتها و إلى ثغرات جعلتها من الغموض بما كان، فنذكر على سبيل المثال لا الحصر الأجل التي يجب خلالها إيداع أمر الحجز لدى المحافظة العقارية للقيود، فهل تحسب من خلال شهر من تاريخ لتبليغ أمر الحجز أم من تاريخ تبليغ الإنذار للحائز؟ كذلك الحال أيضا بالنسبة للمادة 382 من قانون الإجراءات المدنية التي أجازت الحجز على عدة عقارات مملوكة للمدين حيث نصت بأنه يستصدر الأمر بالحجز في وقت واحد على عدة عقارات و لو كانت واقعة في دوائر اختصاص قضائية متعددة و جعل كل ذلك بموجب أمر حجز واحد عند قيد الأمر الذي لا يبدو سهل التحقيق في الواقع .

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

هذا و تبقى الإشكالات القانونية في ميدان التنفيذ الجبري كثيرة و متعددة خاصة و أن المشرع لم يخصص لمنازعات التنفيذ جزءا خاصا و لم يضبط إجراءاتها كما ينبغي في قانون الإجراءات المدنية.

و في الأخير و بالنظر لأمثلة الإشكالات السابقة التي ذكرناها، نقترح بعض الحلول التي في اعتقادنا قد تسهل و توضح من إجراءات التنفيذ:- ضرورة إعادة النظر في قواعد و إجراءات طرق التنفيذ الجبري عموما و إجراءات الحجز خصوصا .

- منح المحضرين القضائيين سلطات واسعة لمباشرة أعمال التنفيذ لتمكينهم من الاستعانة بالقوة العمومية بإجراءات بسيطة و سريعة، بدلا من الوضع الحالي الذي قد يفرض عليهم الانتظار أياما و في بعض الأحيان أسابيع.

- تغيير الجهاز الذي يسهر على مراقبة أعمال المحضرين، و جعله تحت إشراف قاضي التنفيذ و ليس وكيل الجمهورية .

وعليه نقول أن الاهتمام بالحماية التنفيذية هي من أهم ميزات دولة القانون، وهذا ما كرسه نص المادة 122 من الدستور بجعل القواعد العامة للإجراءات المدنية و طرق التنفيذ تصدر عن طريق التشريع هذا من جهة، و من جهة أخرى يكون الاعتراف بالقانون من خلال القضاء به و تنفيذ قواعده في الواقع.

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي

على العقارات

قائمة المراجع

- 1- محمد حسين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990
- 2- الدكتور أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية، التجارية منشأة المعارف، بالاسكندرية الطبعة العاشرة 1991
- 3- الشحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية و الإدارية، 2010
- 4- الأستاذ بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون ذكر الطبعة
- 5- الأستاذ بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، منشورات البغدادى 2002
- 6- الأستاذ بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائرية، منشورات البغدادى، 2009 الطبعة الأولى.
- 7- الأستاذ عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ و إجراءاته ومنازعاته، دار العلوم للنشر و التوزيع، 2004
- 8- الأستاذ محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي.
- 9- الأستاذ نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري.

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات

النصوص القانونية :

1 الأمر رقم 154-66 المؤرخ في 08 جوان 166 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالعدل بالقانون 08-09، المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008.

2 الأمر رقم 156-66 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم

3 الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني

4 الأمر رقم 02-91 المؤرخ في 08-01-1991 المحدد للقواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء .

5 قانون رقم 03-91 المؤرخ في 08-01-1991 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي

المقالات

السيد بداوي علي مفتش لدى وزارة العدل ،مقالة بعنوان الحجز التحفظي في التشريع الجزائري ، مجلة قضائية لسنة 96 العدد الأول .

الحماية التنفيذية للدائن الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي على العقارات فهرس

أ	مقدمة:
أ	تمهيد:
01	الفصل الأول: التنفيذ عن طريق الحجز التحفظي	
01	المبحث الأول: ماهية الحجز التحفظي و إجراءاته.....	
01	المطلب الأول: تعريفه و شروطه.....	
04	المطلب الثاني: خصائصه و آثاره.....	
07	المطلب الثالث: إجراءات الحجز التحفظي.....	
10	المبحث الثاني: حالات الحجز التحفظي.....	
10	المطلب الأول: الحالة العامة.....	
13	المطلب الثاني: الحالة الخاصة.....	
16	المطلب الثالث: حالات أخرى.....	
18	المبحث الثالث: تثبيت ورفع و إبطال الحجز التحفظي.....	
18	المطلب الأول: تثبيت الحجز التحفظي.....	
21	المطلب الثاني: رفع الحجز التحفظي.....	
22	المطلب الثالث: إبطال الحجز التحفظي.....	
23	الفصل الثاني: الحجز التنفيذي على العقارات	
23	المبحث الأول: الحجز على الحقوق العينية العقارية.....	
25	المطلب الأول: إجراءات الحجز التنفيذي.....	
28	المطلب الثاني: شروط الحجز التنفيذي على العقارات.....	
30	المطلب الثالث: آثار الحجز العقاري.....	
32	المبحث الثاني: التدابير المتعلقة ببيع العقار المحجوز.....	
32	المطلب الأول: إعداد و تحضير العقار للبيع.....	
38	المطلب الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني.....	
44	المبحث الثالث: العقارات الغير مشهورة.....	
44	المطلب الأول: استصدار أمر الحجز.....	
44	المطلب الثاني: تبليغ أمر الحجز.....	
45	المطلب الثالث: منازعات التنفيذ على العقار.....	
48	الخاتمة.....	
	قائمة المصادر والمراجع.....	