

**وضع العقار تحت يد القضاء**  
**الدكتور جلول شيتور**  
**أستاذ محاضر بقسم الحقوق**  
**الأستاذة أمال بولغاب**  
**جامعة محمد خيضر بسكرة**

**مقدمة:**

الحجز التنفيذي من المواضيع الحساسة التي تمس ملكية المدين، والغرض من الحجز على أموال المدين منقولة كانت أم عقارية هو ضبط هذه الأموال ووضعها تحت يد القضاء لمنع المحجوز عليه من التصرف فيها على نحو يضر بدائتيه، فإذا كان المراد الحجز عليه مالا منقولاً احتاج ضبطه إلى قيام المحضر بجرد المنقولات الموجودة لدى المدين وعملاً محضراً بها<sup>(1)</sup>.

أما إذا كان المراد الحجز عليه عقاراً فإن وضعه تحت يد القضاء لا يحتاج إلى هذا العمل المادي فطبيعة العقار وكونه غير قابل للانتقال من مكان لآخر تجعل حمايتهم الحاجزين من تصرفات المدين ممكنة بمجرد إنذاره بالتنفيذ على عقاره وإشهار هذا الإنذار ويشتمل الحجز العقاري للعقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص ما لم تنفصل عن العقار، أو إذا فصل المنقول المعتبر عقاراً بالتخصيص عن العقار فإنه يفقد صبغته كعقار بالتخصيص وعندئذ يجوز حجزه بطريق حجز المنقول<sup>(2)</sup> كما تعتبر محجوزة مع الأرض الغلة والثما القائمة ما لم تنفصل عنها.

لذلك سنحاول في هذا الملخص توجيه النظر إلى شروط الحجز على العقار وكذلك معرفة ما هي الإجراءات التي تعتبر من إجراءات الحجز التنفيذي على العقار.

**أولاً- شروط الحجز على العقار**

أوجد المشرع شروط أساسية يجب توافرها من أجل اللجوء إلى التنفيذ على العقار وتنقسم إلى شروط شكلية وأخرى موضوعية نتطرق لها كالتالي :

**1- الشروط الشكلية:**

\* وجود ملف تنفيذي كامل: وهنا نركز على مقدمات التنفيذ التي تستوجب وجود سند تنفيذي وتبليغ هذا السند.

**قسم الكفاءة المهنية للمحاماة \_\_\_\_\_ جامعة محمد خيضر بسكرة ذ**

حيث يقوم المحضر بتبليغ السند التنفيذي إلى المدين وتكليفه بالوفاء لتفادي إجراءات التنفيذ الجبري ويجب أن يمنح المدين مهلة للوفاء بالتنفيذ، فلا يجوز البدء فيه - التنفيذ- إلا بعد مضي 20 يوما حسب ما نصت عليه المادة 330 قانون إجراءات مدنية جزائري<sup>(3)</sup>.  
\* أن لا تكون هناك طريقة أخرى لاستيفاء الدين، حيث أن وجدت يجب إتباعها حتى بعد الحجز.

\* أن يكون العقار مكتوبا، حيث يجب أن يكون للعقار بطاقة عقارية لدى مصالح الرهون، ويشهر، فلا يمكن أن نحجز عقارا غير مسجل في مصالح الرهون<sup>(4)</sup>.

## 2- الشروط الموضوعية:

\* عدم كفاية المنقولات، كقاعدة هنا، لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها، وهذا عملا بنص المادتين 335 و 3379 ق م جزائري، غير أن أصحاب التأمينات العينية مستثنون من هذه القاعدة بحيث يجوز لهم التنفيذ مباشرة على العقار المتقل بالرهن لاستيفاء ديونهم<sup>(5)</sup>

\* أن تكون قيمة العقار كافية على الأقل لسداد جزء من الدين والمصاريف حيث إذا كان العقار المحجوز لا يغطي التكاليف والمصاريف المختلفة فلا يمكن حجزه<sup>(6)</sup> وهنا يمكن الإشارة كذلك إلا أنه يمكن توقيف الحجز إذا اثبت المدين أن العقار المراد الحجز عليه يمكن في خلال سنتان أن يغطي مردود يمكنه من سداد الديون وكل المصاريف<sup>(7)</sup>.

### ثانيا- إجراءات الحجز على العقار

يتم حجز عقار المدين بإجراء مركب من إعلان التنبيه بنزع الملكية وتسجيل هذا التنبيه وسنتناول هذين الاجرائين كالتالي:

**1- التنبيه بنزع ملكية المدين:** التنبيه بنزع ملكية العقار هو ورقة من أوراق المحضرين يقوم بإعلانها المحضر للمدين بناء على طلب الدائن<sup>(8)</sup> وفيها يعذر الدائن المدين بأنه سينفذ على عقاره بالبيع إن لم يقم بوفاء الدين.

وتشتمل فضلا عن البيانات العامة التي يجب توافرها في أوراق المحضرين بيانات خاصة<sup>(9)</sup> أما بالنسبة للبيانات العامة مثالها : تاريخ اليوم والشهر والسنة والساعة التي حصل فيها الإعلان، اسم الطالب ولقبه ومهنته أو وظيفته واسم من يمثله ولقبه ومهنته أو وظيفته وموطنه، اسم المحضر الذي قام بالإعلان والمحكمة التي يعمل بها، اسم المعلن إليه ولقبه ومهنته أو وظيفته وموطنه فان لم يكن موطنه معلوما وقت الإعلان فأخر موطن كان له، اسم

د. جلول شيتور وأ. أمال بولغاب من جامعة

#### بسكرة

وصفة من سلمت إليه صورة الورقة وتوقيعه على الأصل بالاستلام، توقيع المحضر على كل من الأصل والصورة<sup>(10)</sup>

أما البيانات الخاصة فقد نصت عليها المادة 397 فقرة 2 من ق ا م جزائري وهي

كالتالي:

\* تبليغ الحكم أو أي سند تنفيذي آخر: في هذه النقطة نشير إلى أن المشرع لم يحدد ما إذا كان من الواجب أن يشتمل التنبيه على صورة السند التنفيذي، وإنما فقط على بيان نوعه بما إذا كان حكما أو أمرا أو محررا موقفا أو محضر صلح أو غير ذلك من السندات التنفيذية<sup>(11)</sup>.

لأنه وكما رأينا في الشروط الشكلية للتنفيذ هو إعلان السند التنفيذي للمدين الذي يعتبر من مقدمات التنفيذ وتكليفه بالوفاء كشرط أساسي.

ورغم ذلك فإن هذا لا يمنع من أن يذكر نوع السند في إعلان التنبيه مرة أخرى ويجب فضلا عن ذلك بيان تاريخ صدور هذا السند وتاريخ إعلانه إلى المدين.

\* حضور أو غياب المدين في وقت الحجز

\* إعدار المدين بأنه إذا لم يدفع الدين في الحال يسجل الأمر بمكتب الرهون التابع له محل الأموال، ويعتبر الحجز نهائيا ابتداء من يوم التسجيل.

\* بيان موقع العقار ونوعه ومشمولاته وتحديد المساحي (قسم - رقم - خريطة - الموقع المعروف)، وبالنسبة للعقارات المبنية يستدل بالموقع بيان الشارع والرقم وأجزاء العقارات المقسمة دون تغيير في حدود ملكية الأرض بين أصحاب حقوق عينية متعددين غير حقوق الارتفاق، يكون تعيينها بذكر أرقام القطع الواردة في البيان الوصفي أو مستند مماثل<sup>(12)</sup>.

كما أن جزاء تخلف البيانات الواردة في المادة 379 ق ا م جزائري هو البطلان وهي

مسألة متروكة للقواعد العامة<sup>(13)</sup>.

وليس للتنبيه بنزع الملكية أي أثر سوى أنه يقطع التقادم وذلك ما نصت عليه المادة

317 قانون مدني جزائري على أنه ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة بالتنبيه أو بالحجز<sup>(14)</sup>.

وهنا نلاحظ المشرع الجزائري مثله مثل المشرع المصري في هذه النقطة حيث أنهما

يعتبران التنبيه بنزع الملكية من إجراءات الحجز إلا أنه ليس له أي أثر للحجز إلا بعد

التسجيل، عكس المشرع الفرنسي الذي يعتبر التنبيه من مقدمات التنفيذ ورغم ذلك هو يقيد المدين في استغلال عقاره (15)

## 2- تسجيل التنبيه بنزع الملكية:

يعتبر تسجيل التنبيه ثاني إجراء لحجز العقار، وهنا تم ربط حجز العقار بعمل بعمل قانوني مشهور تتحقق به العلانية حماية للغير الذي يتعامل في العقار المحجوز فبتسجيل التنبيه في مكتب الشهر العقاري الذي يتبعه العقار يستطيع كل من يريد التعامل بشأن العقار أن يعرف بمجرد الاطلاع على سجل المكتب المذكور أن العقار محجوزا فيتعامل عليه بناء على هذا الأساس (16)

وحسب المادة 379 ق 1 م جزائري فقرتها الثانية يتم إيداع أمر الحجز (التنبيه بنزع الملكية) بمكتب الرهون الكائن بدائرتة موقع الأموال لكي يسجل في السجل المنصوص عليه في القانون، وعند إتمام هذا الإجراء يعتبر ما جرى من أعمال التنفيذ بمثابة حجز نهائي، ويترتب عليه وضع الأموال بين يدي القضاء.

هنا تشير إلى أن المشرع الجزائري حدد مدة إيداع التنبيه بـ شهر عكس المشرع المصري في قانونه الجديد الذي ألغى المدة التي توجب تسجيل التنبيه، ولكن رغم تحديده لهذه المدة بشهر إلا أنه لم يوضح الجزاء المترتب على فوات هذا الميعاد بعكس القانون المصري القديم الذي كان يعرض الدائنين لسقوط تنبيهاتهم بفوات هذا الميعاد. وليس في الغائه أدنى ضرر طالما أن التنبيه في ذاته لا يترتب أي آثار فيما عدا قطع التقادم (17).

وتنص المادة 380 إجراءات مدنيه قانون جزائري انه خلال العشرة أيام التالية للتسجيل يقوم أمين مكتب الرهون بتسليم القائم بالتنفيذ (المحضر) بناء على طلبه شهادة عقارية تثبت بها جميع القيود الموجودة على العقار .

كما أن الحجز على العقار لا يمنع من إيقاع حجوز أخرى عليه، ولا بد أن تتم الحجوز اللاحقة بنفس الإجراءات.

ولا يجوز شطب الحجز بدون موافقة الدائنين الحاجزين اللاحقين والمعلومين، وتكون الأولوية في المضي في إجراءات التنفيذ بيد الدائن الذي قام بتسجيل أمر الحجز أولاً، إذ لا يجوز بأي حال من الأحوال المضي في إجراءات التنفيذ على العقار على سبيل التعدد، وهذا لا ينفي أن حق كل حاجز المسمد من تسجيل أمر حجزه يبقى قائماً، ويكون له كيان ذاتي مستقل

### بسكرة

بحيث لا يؤثر فيه سقوط تسجيل أمر الحجز الذي أعلنه مباشر الإجراءات أو إهمال هذا الأخير في مباشرة الإجراءات التالية على التسجيل<sup>(18)</sup>

وهنا نلاحظ أن في القانون الفرنسي، أنه إذا تم إيداع أمر الحجز (تسجيله)، فإنه لا يمكن القيام بتسجيل ثانٍ وإنما يتعين على المحافظ العقاري أن ينوه بذلك على هامش أمر الحجز السابق، ومن جهة أخرى إذا حصل تقديم أمرين بالحجز في آن واحد فيتم تسجيل أمر الحاجز القائم على السند التنفيذي الأقدم<sup>(19)</sup>.

وعند إتمام هذا الإجراء (تسجيل التنبيه) يعتبر ما جرى من أعمال التنفيذ بمثابة حجز نهائي، ويترتب على ذلك وضع العقار تحت يدي القضاء.

### الخلاصة:

إن اعتبار الحجز العقاري تام لا يتحقق إلا بوجود عمليتين مركبتين كما تم بيانه، وهما التنبيه بنزع الملكية، وتسجيل هذا التنبيه.

وأيا كان الأمر فإن إعلان التنبيه بنزع الملكية رغم أنه لا يحقق الحجز على العقار منفردا إلا أنه أحد إجراءات التنفيذ، وبذلك لا يغني عن مقدماته، فيظل إعلان السند التنفيذي قبل إعلان التنبيه مقدمة ضرورية، ويظل التنبيه مقدمة ضرورية ومنطقية لتسجيله المعتبر وسيلة حجز العقار.

واكتفينا بهذا القدر من تبیین أهم الخطوات التي يتم بها وضع العقار تحت يد القضاء دون الخوض في آثار هذا الوضع والتي من بينها عدم نفاذ التصرف، تقييد سلطة المدين في استغلال المال المحجوز.. الخ من الآثار، وما يليه من إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني ورسو المزاد واستيفاء الدين.

### الهوامش:

- (1) نبيل اسماعيل، احمد هنيدي، احمد خليل، التنفيذ الجبري. دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2004، ص.382.
- (2) مارك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية. دار هومة، الجزائر، 2005، ص.205.
- (3) احمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري. منشورات عشاش، الجزائر، 2003، ص.207.
- (4) بلقاسمي نور الدين، الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري. بدون دار نشر، دون بلد نشر، 2006، ص.60.
- (5) سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري- الجزء الثاني- طرق التنفيذ. دار الهدى عين مليلة-الجزائر، 2006، ص.103.

- (6) بلفاسمي نور الدين، مرجع سابق، ص.61.
- (7) Ndiaw diouf, la saisie immobilière. Communication au séminaire national sur la réforme de la saisie. Lyon 2007
- (8) فايز احمد عبد الرحمان، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية. دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006، ص.528.
- (9) نبيل إسماعيل، مرجع سابق، ص.383.
- (10) فايز احمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص.528.
- (11) طلعت محمد دويرار، طرق التنفيذ القضائي. منشأة الناشر للمعارف، الإسكندرية، 1994، ص.450.
- (12) الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق لـ 8 جويلية 1966 المعدل والمتمم والمتضمن قانون الإجراءات المدنية، المادة 379.
- (13) احمد خلاصي، مرجع سابق، ص.369.
- (14) الغوثي بن ملحمة، الحجز العقاري-الاجتهاد القضائي الغرفة العقارية- الجزء الأول. 2004، ص.96.
- (15) احمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، بدوون سنه، ص.235.
- (16) طلعت محمد دويرار، مرجع سابق، ص.454.
- (17) طلعت محمد دويرار، مرجع سابق، ص.455.
- (18) احمد خلاصي، مرجع سابق، ص.372.
- (19) الغوثي بن ملحمة، مرجع سابق، ص.98.